

Lahti



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavatunnus A-2714
Kaavarunko
Villähteen asemanseutu

14.6.2017, päivitetty 26.4.2024

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka koskee kaavarunkoa A-2714 / Villähden asemansetu

ALOITE/HAKIJA

Kaavarunko laaditaan kaupungin aloitteesta.

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Villähden (34) kaupunginosassa, noin 10 km Lahden keskustasta itään. Kaavarunko laaditaan Villähden 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 Kaavakohteen sijainti opaskartalla.



Kuva 2. Kaavarunkoalueen rajaus opaskartalla. Kaavarunkoalueen rajaus on punaisella.

KAAVATYÖN 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:

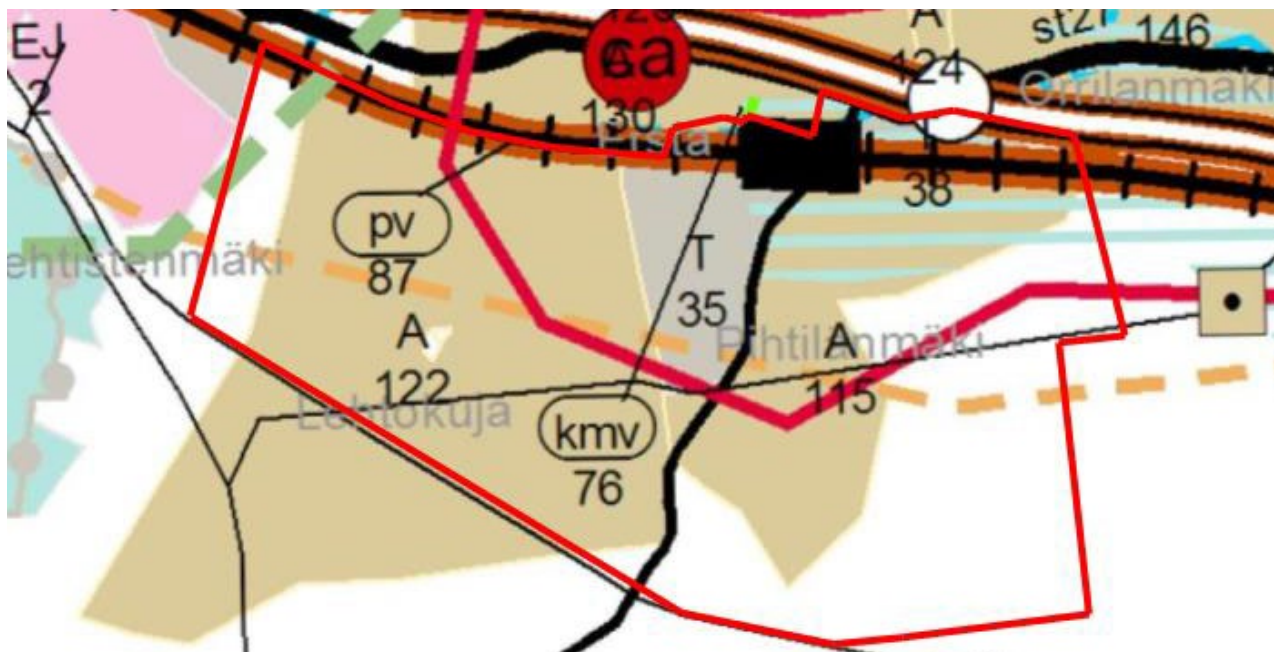
Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan maankäyttö ja rakennusasetuksen 93 § mukaisten kuulutusten myötä 14.5.2019.

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.



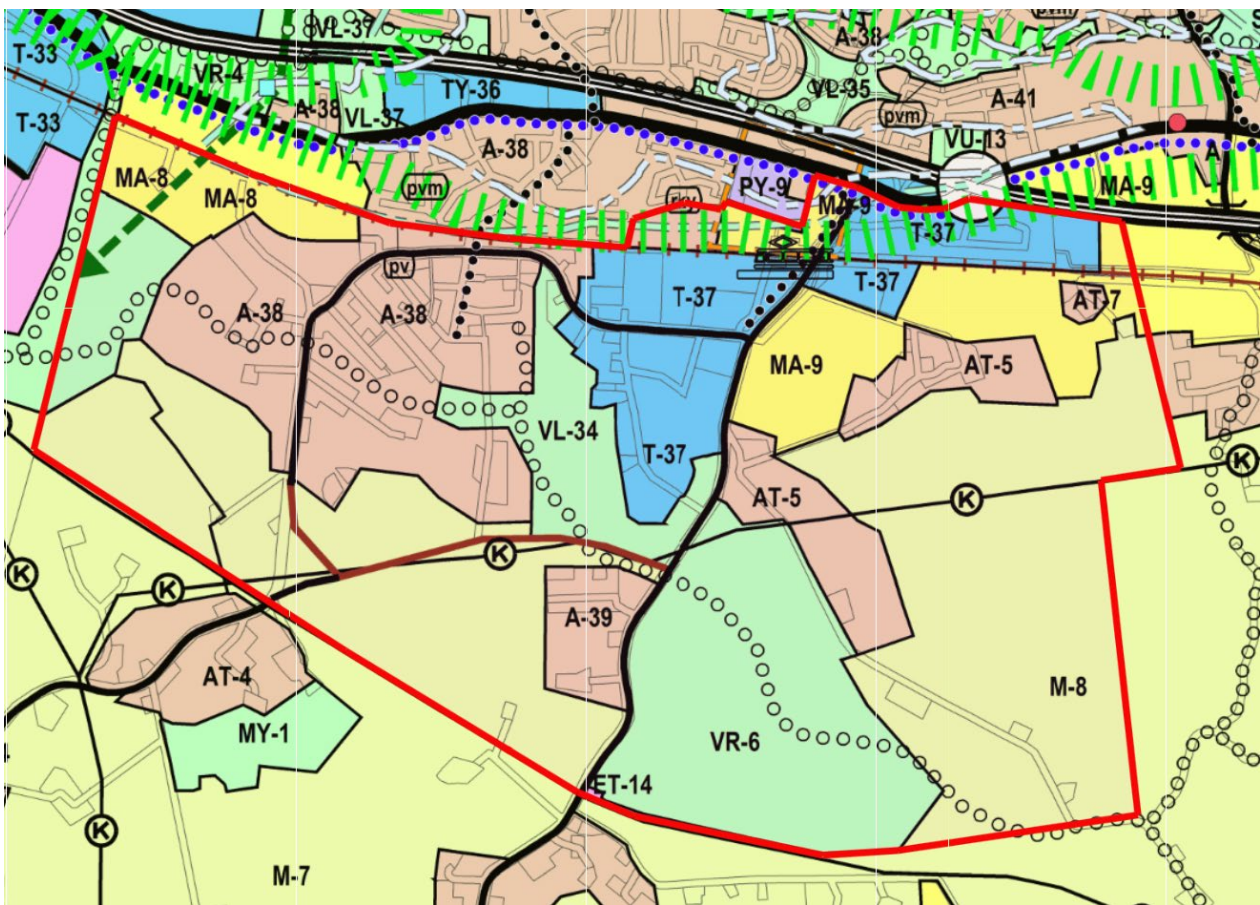
Kuva 3. Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta 2014. Kaavarunkoalueen rajausta kaavakartalla punaisella.

Yleiskaava

Lahden yleiskaava 2030 (Y-203) (kv 25.1.2021 § 14) sai lainvoiman 2.12.2022. Lahden yleiskaava 2030 (Y-203) kumosi voimaantulleessaan aikaisemmin alueella voimassa olleen Villähde-Koiskalan osayleiskaavan.

Yleiskaavassa on asemansseudulle osoitettu laajat elinkeinoelämän alueet (T-37). Osa alueista tukeutuu raideliikenteeseen. Lankilantien varteen ja Lehtokujan alueelle on osoitettu asuinalueet (A-38 ja A-39). Pihtilänmäki ja Heinjoentien varsi on osoitettu kyläalueeksi (AT-5), samoin kuin Kallion tilan alue Palkokalliontiellä (AT-7). Merkittävä osa kaavarunkoalueesta on maa- ja metsätalousaluetta (M-7 ja M-9). Keskeiset viheralueet on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL-34) tai ulkoilu- ja retkeilyalueeksi (VR-6). Riikin ja Konnilan tilojen pellot, Erstan kartanon pellot, sekä Pihtilänmäen pohjoispuoliset pellot on osoitettu maisemallisesti arvokkaiksi peltoalueiksi (MA-8 ja MA-9).

Suunnittelualueen pohjoisosassa alueen halki kulkeva rautatie on merkitty ”Uusi tai merkittävästi parannettava rautatie” -merkinnällä. Pyöräilyn tavoitteellinen aluereitti on merkitty Lähdetielle – Taidetie yhteydelle, sekä Heinämaantien varteen Teollisuustien ja Villähteentien välille. Tavoitteellinen ulkoilureitistön pääväylä kulkee kaavarunkoalueen läpi luode – kaakko suuntaisesti viheralueiden ja asuntoalueen läpi. Viheryhdystarve on osoitettu kaavarunkoalueen luoteisosaan rautatien ylitse peltoaukealle.



Kuva 4. Ote Lahden yleiskaavasta 2030 (Y-203). Kaavarunkoalueen rajausta on kaavakartalla punaisella.

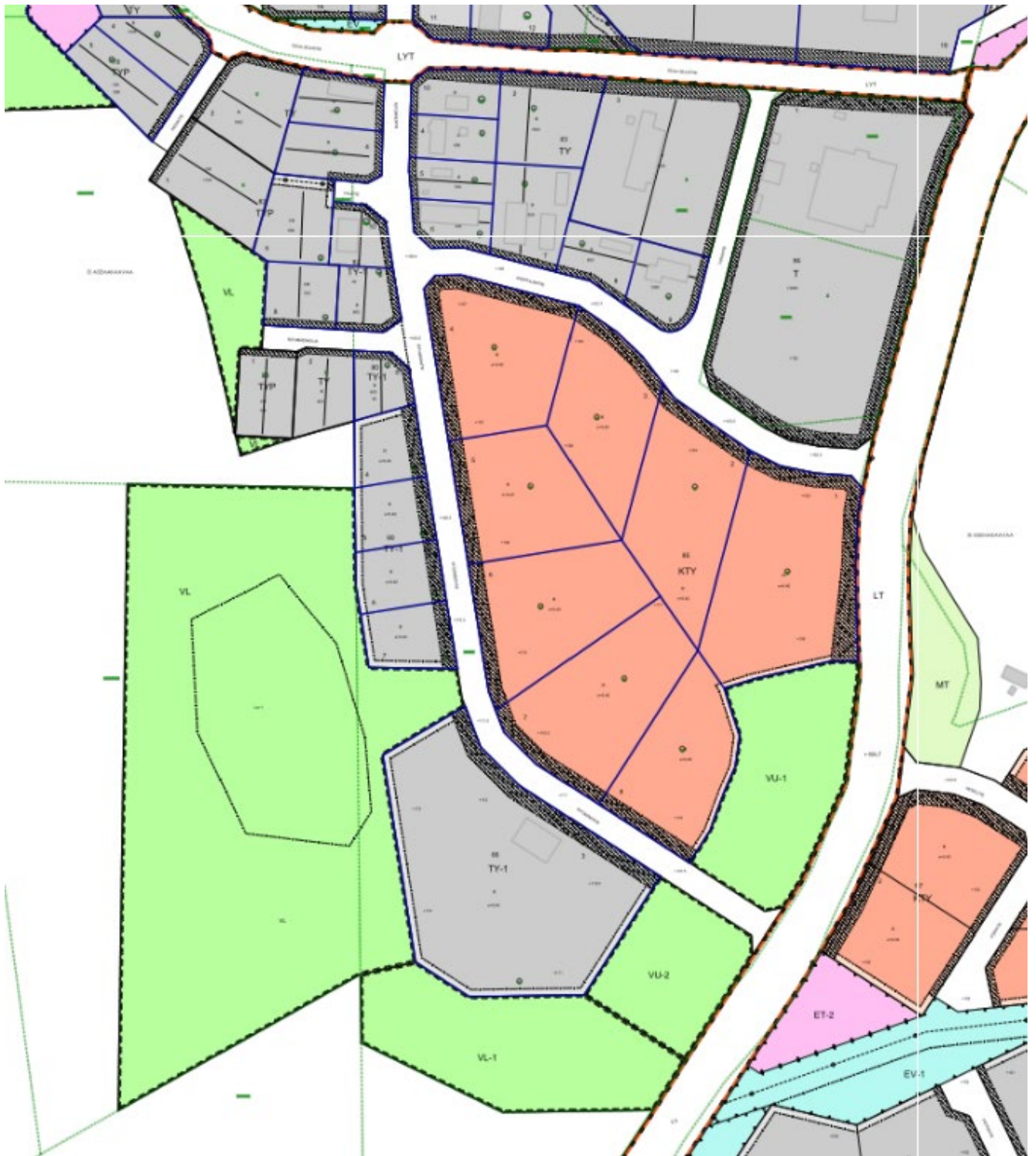
Asemakaava

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).

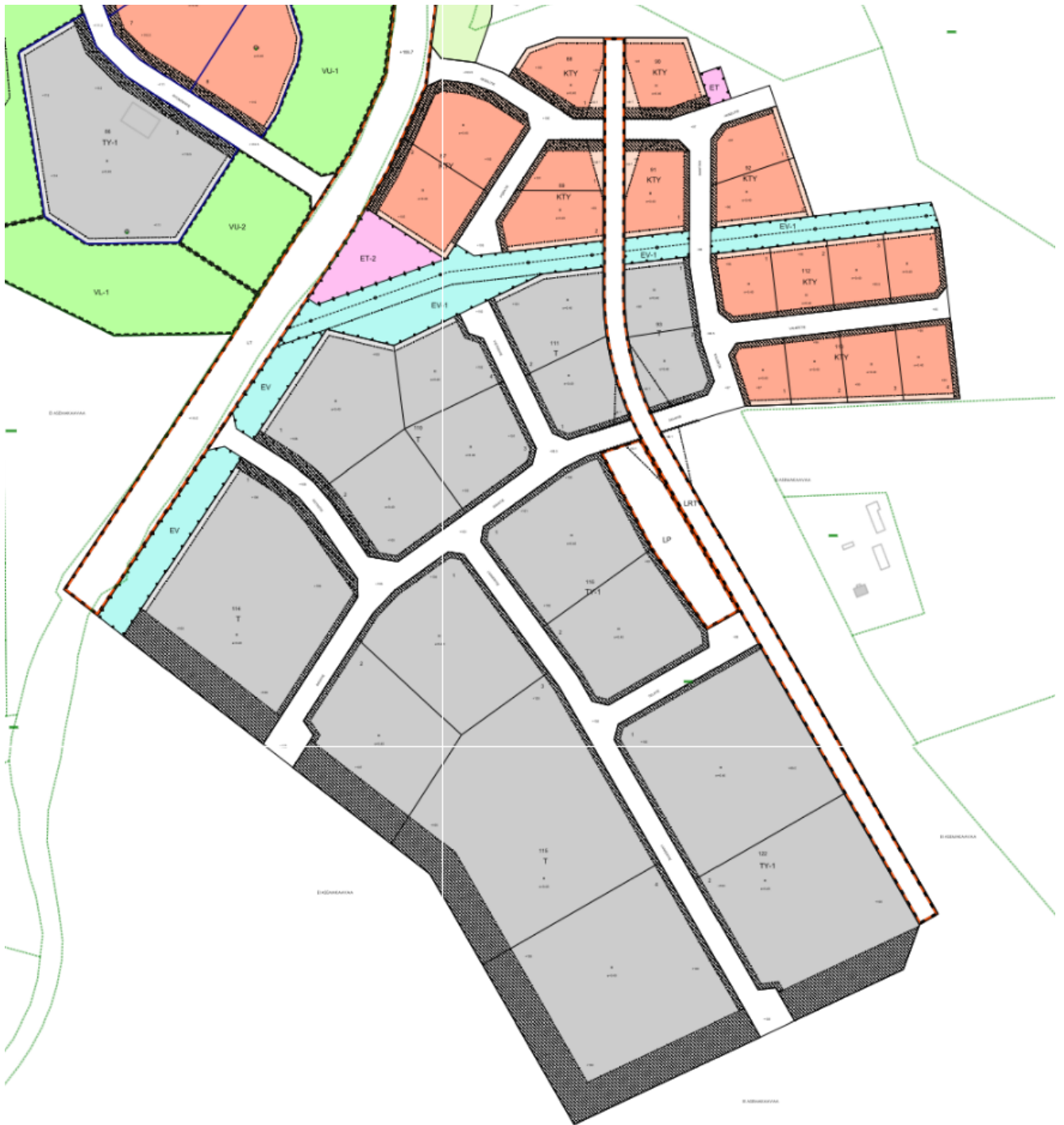


Kuva 5. Ote ajantasa-asetmakaavasta Lehtistenmäen ja Kokkilan alueelta Lankilantien varresta.

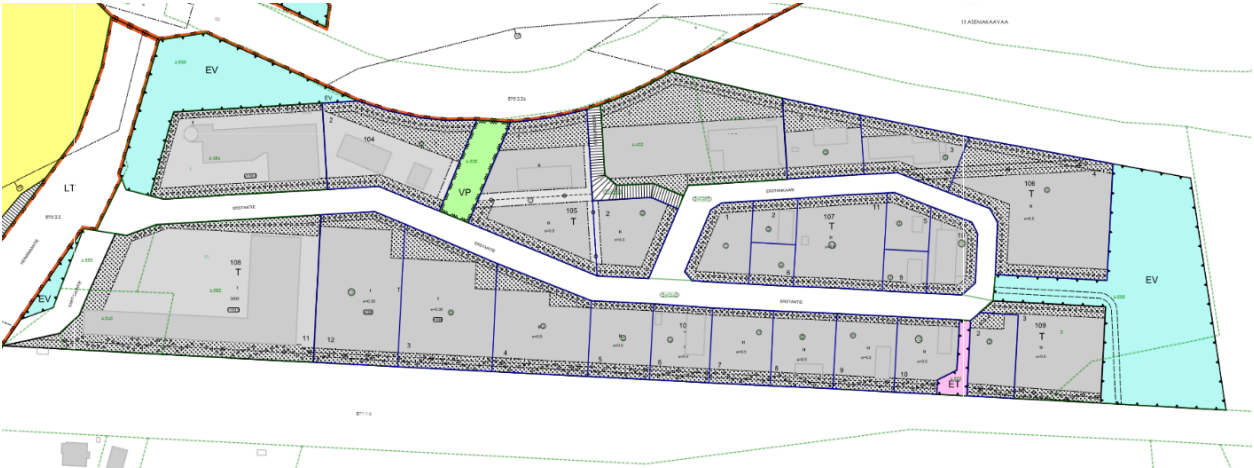
Teollisuustien molemmin puolin olevan Ritomäen teollisuusalue on ensimmäisen kerran osoitettu asemakaavassa vuonna 1964. Alueen asemakaavamuutos on laadittu vuonna 2000 jolloin alue on osoitettu pääasiassa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten (TY) ja pienteollisuusrakennusten (TYP) 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.



Kuva 6. Ote ajantasa-asemakaavasta Ritomäen teollisuusalueelta, Ritomäentien alue.

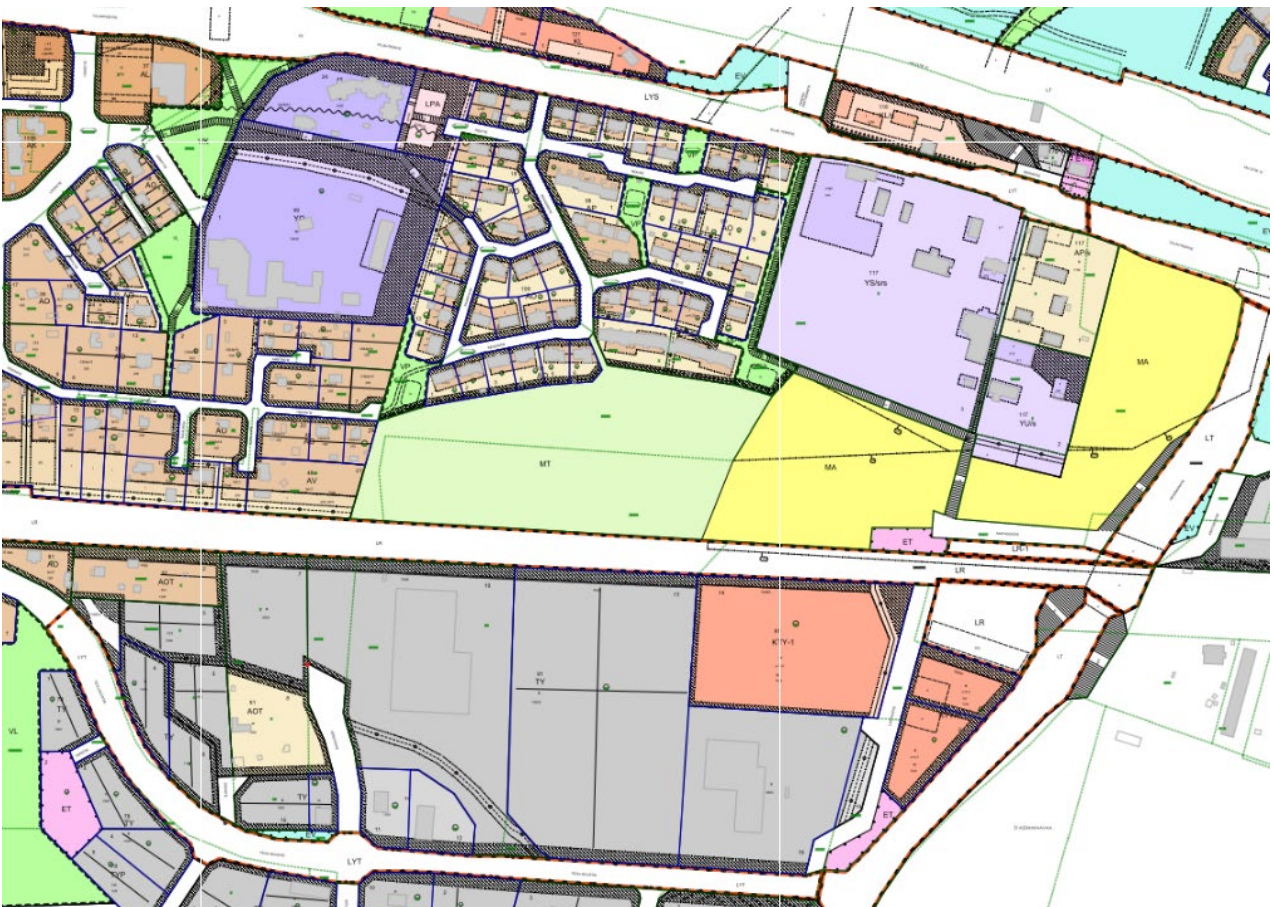


Kuva 7. Ote ajantasa-asemakaavasta Ritomäen teollisuusalueelta, Heinämaantien itäpuolinen alue.



Kuva 8. Ote ajantasa-asemakaavasta Erstan teollisuusalueelta.

Kaavarunkoalueen uusin kaavamutos 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 9. Ote ajantasa-asemakaavasta Villähteen aseman lähialueelta.

Selvitykset

Lähtökohtana ovat Päijät-Hämeen maakuntakaavan ja Lahden yleiskaavatyön yhteydessä tehdyt perusselvitykset, sekä rautatietä koskevat selvitykset ja suunnitelmat.

Alueesta on laadittu seuraavat selvitykset:

- Melusuojauksen yleissuunnitelma Lahti-Luumäki-radon parannusohjelman yhteydessä. Ratahallintokeskus. Pöyry Oy. 2006
- Valtatien 12 parantaminen välillä Joutjärvi-Uusikylä, Lahti, Nastola, Orimattila. Yleissuunnitelma. ELY-keskus. 2010.
- Villähde-Koiskalan osayleiskaavan yhteydessä tehdyt perusselvitykset:
 - o Luonto- ja maisemaselvitys. Karttaako Oy. 2006
 - o Linnustonselvitys. Luontoselvitys Metsänen. 2006
 - o Liito-Oravaselvitys. Luontoselvitys Metsänen. 2007
- Kaavarunkoalueen suunnitelmat:
 - o Ritomäen teollisuusalueen asemakaavan luontoselvitys. Jaakko Pöyry Infra. 2003
 - o Villähteen aseman alue, maisema- ympäristöselvitys. Nastolan kunta. 2014
 - o Lehtistenmäen kaava-alue, rakennettavuusselvitys. Geo-Ykkönen Oy. 2015
 - o Radanvarren ideakaavatyöpajat. Päijät-Hämeen Liitto. 2015 – 2016
 - o Nastolan kulttuuriympäristöselvitys. Lahden kaupunki. 2016 – 2017
 - o Asemanseutu osana verkostokaupunkia. Case: Asukaskysely Villähteen asemanseudun kehittämiseksi. LAMK. Tiia Lindqvist. 2017
 - o Nastolan kulttuuriympäristöselvitys. Lahden kaupunki. 2016 – 2017
 - o Villähteen asemanseudun kaavarunko. Liikenneselvitys. Lahden kaupunki. 2018.
 - o Liikenneverkon toimivuus- ja turvallisuustarkastelu. Case: Liikenneverkon yleissuunnitelma. LAMK. Anna-Mari Tiainen. 2019
 - o Villähteen asemanseudun rakennettavuusselvitys. Ramboll Finland Oy. 2019
- Lahden yleiskaavan 2035 (Y-205) selvitykset, joissa lähtötietoja kaavarunkoalueelle:
 - o Selvitys Lahden elinkeinoelämän mahdollisuuksista. Raporttiluonnos 5.6.2023. FCG. 2023
 - o Lahden kulttuurimaisemat – selvitys paikallisesti arvokkaista kulttuurimaisemista. Lahden kaupunki. 2024.
 - o Lahden liito-oravakartoitus 2023. Julkinen versio. Luontoselvitys Metsänen. 2024.
 - o Lahden luontotyyppiselvitys 2024. WSP. 2024

Kaavatyötä koskevien selvitysten antamat lähtökohdat on esitetty tarkemmin kaavan selostuksessa.

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

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
- Kaupungin hallintokunnat
- Lahden kaupunginmuseo
- Lahti Aqua Oy
- Lahti Energia Oy, lämpöliiketoiminta
- LE-Sähköverkko Oy

- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Uudenmaan ELY-keskus / liikenne
- Päijät-Hämeen liitto
- Väylävirasto
- VR-Yhtymä Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- DNA Oy, Etelä-Suomi
- Salpakierto Oy
- Alueella toimivat yhdistykset ja yhteisöt

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä koko kaavoitustyön ajan Lahden kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.lahti.fi/kaavoitus sekä Palvelutorin Lahti-Pisteessä sekä Nastolan kirjastossa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa 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 kaavarungossa.

Kaavarunkosuunnitelmia esitellään alueen kaavailloissa ja tarvittaessa järjestetään erillinen yleisötilaisuus. Vuorovaikutustilaisuuksista ja kaavarunkosuunnitelmien 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 viranomaisneuvottelu (MRL 66 §) pidetään tarvittaessa. Kaavan luonnosvaiheen valmistelumateriaalista pyydetään viranomaisilta tarvittavat lausunnot.

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA AIKATAULU

Hankkeen eteneminen ja aikataulu on esitetty OAS:n lopussa olevassa taulukossa.

KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

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. Vaikutusarvioinnissa hyödynnetään myös osallisten mielipiteitä ja kommentteja. Vaikutusarviointi esitetään kaavaselostuksessa tai erillisessä asiakirjassa.

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,

KAAVAN LAATIJA

Lahdessa 26.4.2024

Yleiskaavoittaja

Sanna Suokas

Päivitetty 3.9.2018

- Tavoite, aikataulu

Päivitetty 26.4.2024

- Päivitetty Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 lainvoimaisuustieto.
- Päivitetty alueen yleiskaavatilanne.
- Vaihdettu uudet kuvat ajantasa-asemakaavasta. Asemakaavat eivät ole muuttuneet.
- Päivitetty osallisten listaa.
- Lisätty laadittuja selvityksiä.
- Lisätty linkki kaavarungon nettisivuille.
- Päivitetty aikataulu ja ehdotusvaiheen eteneminen.

LISÄTIETOJA

Kaavatyön verkkosivu

www.lahti.fi/kaavatyokohteet/villahteen-asemanseutu-kaavarunko

Tietoa kaavoituksesta ja kaavoituskatsaus

www.lahti.fi/kaavoitus

Lahden ajankohtaiset hankkeet

<https://www.lahti.fi/uudistuvalahti>

Palvelutorin Lahti-Piste

Aleksanterinkatu 18, Trio-kauppakeskus, 2. kerros

p. 03 814 2355

<https://www.lahti.fi/lahti-piste/>

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA AIKATAULU

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

1

ALOITUSVAIHE, 2/2017

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 15.3.2016 ja 21.2.2017.

2

LUONNOSVAIHE, 10/2018

Luonnosvaiheessa laaditaan idealuonnoksia ja selvityksiä sekä arvioidaan luonnoksen tai luonnosvaihtoehtojen vaikutuksia. Lisäksi käydään neuvotteluja osallisten kanssa. Luonnosvaiheessa järjestetään osallisten ennakkokuuleminen ja haketta 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 kaupungin verkkosivuilla. Mielipiteet julkaistaan ilman henkilötietoja.

3

EHDOTUSVAIHE, 12/2024

Kaavarunkoehdotus laaditaan luonnoksesta saadun palautteen ja alueen yleiskaavallisten tarkastelujen pohjalta. Suunnittelussa huomioidaan luonnosvaiheen kuulemisessa esitetyt mielipiteet ja lausunnot sekä yleiskaavalliset maankäyttöratkaisut. Kaavaehdotus esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle, jonka päätöksellä se asetetaan nähtäville 30 vuorokaudeksi Palvelutorin Lahti-Pisteeseen sekä kaupungin verkkosivuille. Lisäksi kaava-aineisto on nähtävillä kaava-alueen lähikirjastossa.

Nähtävilläolosta ilmoitetaan kuulutuksilla Lahden kaupungin verkkosivuilla, Palvelutorin Lahti-Pisteen ilmoitustaululla, Uusi Lahti -lehdessä sekä tarvittaessa Nastola-lehdessä. Nähtävilläolon jälkeen kaavan laatija valmistelee vastineet mahdollisiin muistutuksiin. Jos muistutukset eivät aiheuta ehdotukseen olennaisia muutoksia, kaava etenee vastineineen hyväksymisvaiheeseen. Muussa tapauksessa kaupunkiympäristölautakunta asettaa muutetun kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville.

Osallistuminen

Osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen nähtävilläolon aikana. Muistutus osoitetaan kaupunkiympäristölautakunnalle, ja sen voi toimittaa Palvelutorin Lahti-Pisteeseen tai sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo@lahti.fi. Kaikille muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa tai sähköpostiosoitteensa lähetetään yhteenveto muistutusten vastineista. Lausuntoja pyydetään tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä, mikäli kaava on oleellisesti muuttunut luonnosvaiheesta. Muistutukset julkaistaan kaupungin verkkosivuilla ilman henkilötietoja.

4

HYVÄKSYMISVAIHE, 6/2025

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kaavarungon asemakaavoituksen pohjaksi.