



LAHTI

# ASEMAKAAVAN SELOSTUS

26.4.2019  
päivitetty 23.2.2022  
LUONNOS

A-2758

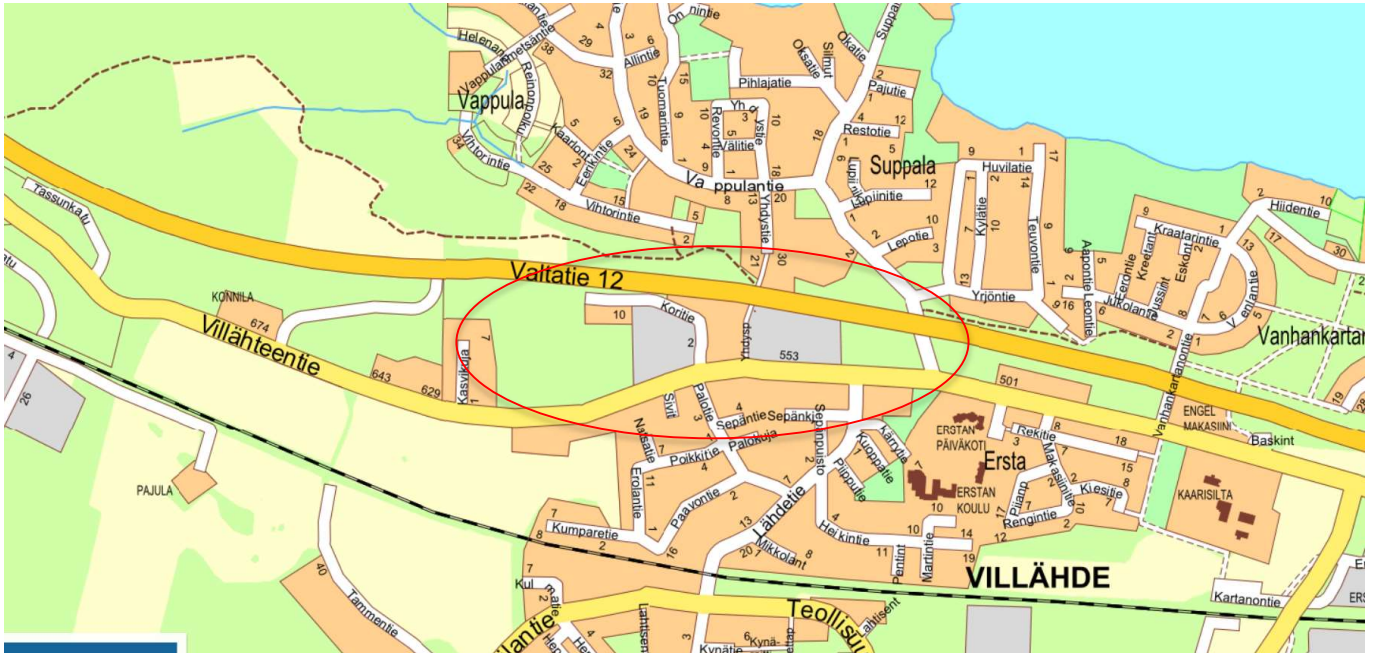
Asemakaavan muutos

Villähde (34.)  
Koritie

Lahti.fi

(23.02.2022)

**Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee xx. päivänä ...kuuta 20xx päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2758 (sekä kaavan mukaista tonttijakoa M-xx-xx - M-xx-xx) (kaavan nimi)**



## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava/aseamakaavan muutos koskee:

Villähteen (34.) kaupunginosan kortteleita 33,34,1033,1034 ja 2033 sekä puisto- ja katualuetta.

Asemakaavalla/aseamakaavan muutoksella muodostuvat:

Villähteen (34.) kaupunginosan korttelit 33, 1033, 1034 ja 2033 sekä lähivirkistys-, suojaviher- ja katualuetta

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään sitova tonttijako.

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2019 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 2019 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Villähteen kaupunginosassa Koritien ja Suppalandien alueella

Suunnittelualueen pinta-ala on noin ... ha.



Ortokuvakartta.

### 1.3 Kaavan tarkoitus

Tavoite on sovittaa alueen asumisen ja liiketoimintojen tarpeita yhteen tarkistamalla katualueiden liittymien käyttöä ja sijaintia. Asemakaava on vanhentunut käyttötarkoituksen osalta ja tavoitteena on muuttaa teollisuustonttien maankäyttömerkintää yleiskaavan mukaiseksi siten, että alueelle mahdollistetaan aluekeskustan (CA) toimintojen, kuten- liike ja toimitilojen sijoittuminen. Alueen omakotitonttien rajauksia tarkistetaan ja rauhoitetaan niiden liikenneympäristöä. Vt12 hyväksytyt perusparannussuunnitelman mukaisen melunsuojauksen edesauttaman täydennysrakentamisen paikat lisätään asemakaavaan. Kaava-alueen etelärajan osuudelta Villähteentien liikennealue kaavoitetaan katualueeksi.

### 1.4 Kaupungin strategia

kaava mahdollistaa yritysten sijoittumisen ja työpaikkojen lisääntymisen alueella (A1).  
kaava edistää kestävä kehityksen mukaista yhdyskuntarakennetta ja liikkumista (A4).  
kaava edistää keskustan elinvoiman kasvua (A4).

Kaava edistää

kärkihanketta 4. *Yrittäjien Lahti* lisäämällä yritystoiminnalle varattuja alueita.

edistää kärkihanketta 4. *Yrittäjien Lahti* mahdollistamalla olemassa olevien yritysten kehittymistä ja toimintaedellytyksiä.

kärkihanketta 5. *Luonnollisesti liikkeessä* lisäämällä alueelle kävely- ja pyöräteitä.

## 1.5 Selostuksen sisällysluettelo

<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....</b>	<b>2</b>
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3 Kaavan tarkoitus .....	3
1.4 Kaupungin strategia.....	3
1.5 Selostuksen sisällysluettelo .....	4
1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
<b>2 TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>5</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2 Asemakaava .....	5
2.3 Toteuttaminen .....	5
<b>3 LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>5</b>
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	5
3.1.1 Yleiskuvaus.....	5
3.1.2 Luonnonympäristö .....	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	6
3.1.4 Maanomistus.....	6
3.2 Suunnittelutilanne.....	6
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	6
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>8</b>
4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	8
4.1.1 Aloite .....	8
4.1.2 Sopimukset.....	8
4.1.3 Pohjakartan tarkistaminen .....	8
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	8
4.2.1 Osalliset .....	8
4.2.2 Vireilletulo .....	9
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	9
4.2.4 Viranomaisyhteistyö .....	9
4.3 Asemakaavan tavoitteet .....	9
4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	9
4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet .....	9
4.4 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....	9
4.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet .....	9
4.4.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset .....	12
<b>5 KUVAAUS.....</b>	<b>12</b>
5.1 Asemakaavan rakenne .....	12
5.1.1 Kokonaisrakenne .....	12
5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset .....	12
5.1.3 Palvelut .....	12
5.2 VAT:in, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen .....	12
5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	13
5.4 Kaavan vaikutukset .....	13
5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen .....	13
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	13
5.4.3 Muut vaikutukset .....	13
5.5 Ympäristön häiriötekijät.....	13
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset .....	13
5.7 Nimistö.....	13
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>	<b>13</b>
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	13
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	13
6.3 Toteutuksen seuranta.....	14

<b>7</b>	<b>PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS.....</b>	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>SEURANTALOMAKE .....</b>	<b>14</b>

## **1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista**

1. Asemakaavaselostus ja kaavan seurantalomake
2. asemakaavakartta A-2758
3. osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. luonnosvaiheen lausunnot
5. hakemuskirje
6. tonttijakokartta

## **2 TIIVISTELMÄ**

### **2.1 Kaavaprosessin vaiheet**

Asemakaavan muutos on laadittu maanomistajien ja aloitteesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 14.3.2019. Kaavatyötä käsittelevä yleisötilaisuus järjestettiin 3.12.2019 ja luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 11-27.3.2020, jolloin pyydettiin myös viranomaislausunnot. Viranomaislausuntojen perusteella kaavamuutosalueeseen lisättiin Villähteentien tiealue, joka muutetaan katualueeksi ja hallinta siirtyy Lahden kaupungille. Osallisten määrä kasvoi, ja sen tähden pidettiin uusi valmisteluvaiheen kuuleminen 3.3 -17.3.2022.

### **2.2 Asemakaava**

Tavoite on sovittaa alueen asumisen ja liiketoimintojen tarpeita yhteen tarkistamalla katualueiden liittymien käyttöä ja sijaintia. Asemakaava on vanhentunut käyttötarkoituksen osalta ja tavoitteena on muuttaa teollisuustonttien maankäyttömerkintää yleiskaavan mukaiseksi siten, että alueelle mahdollistetaan aluekeskustan (CA) toimintojen, kuten- liike ja toimitilojen sijoittuminen. Alueen omakotitonttien rajauksia tarkistetaan ja rauhoitetaan niiden liikenneympäristöä. Vt12 hyväksytyt perusparannussuunnitelman mukaisen melusuojauksen edesauttaman täydennysrakentamisen paikat lisätään asemakaavaan. Ne voidaan toteuttaa, kun melusuojaus on valmis. Aiempi rakentaminen edellyttää tonttikohtaista melusuojausta.

### **2.3 Toteuttaminen**

Asemakaavan toteutuksesta vastaavat Lahden kaupunki kunnallistekniikan osalta sekä yksityiset maanomistajat.

## **3 LÄHTÖKOHDAT**

### **3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista**

#### **3.1.1 Yleiskuvaus**

Kaava-alueen ja sen lähiympäristön fyysisen tilan sekä toiminnallisen ja sosiaalisen ympäristön kuvaus.

#### **3.1.2 Luonnonympäristö**

Maisema

Luonnonolot (topografia, maaperä, rakennettavuus, kasvillisuus, eläimistö, luontotyypit, luonnonmuistomerkit, maiseman / luonnon historian erityispiirteet)

Luonnon monimuotoisuus

Pienilmasto

Pohjavesi, vesistöt, vesitalous

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

Maa- ja metsätalous

Luonnonsuojelu (luonnonsuojelualueet, suojeluohjelmien alaiset alueet, luonnonsuojelulain mukaan suojeltavat alueet, metsälain mukaan suojeltavat alueet)

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueella on pysyviä asukkaita 20 kpl.

Yhdyskuntarakenne

Kaupunki- /taajamakuva

Asuminen

Palvelut

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Virkistys

Liikenne (liikenneverkko ja sen mitoitus, liikenneturvallisuus, kevyt ja julkinen liikenne, pysäköinti, huoltoajo)

Rakennettu kulttuuriympäristö (RKY, MARY, LaRY) ja muinaismuistot

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

Erytistöiminnat (vaara-, erityis- ja muut alueet, esim. jännitelinjojen alueet, puolustusvoimien alueet)

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt (melu, tärinä, ilmanlaatu, saastuneet maat)

Sosiaalinen ympäristö (turvallisuus, eri väestöryhmien tarpeet, asuinalueiden erilaistuminen)

### 3.1.4 Maanomistus

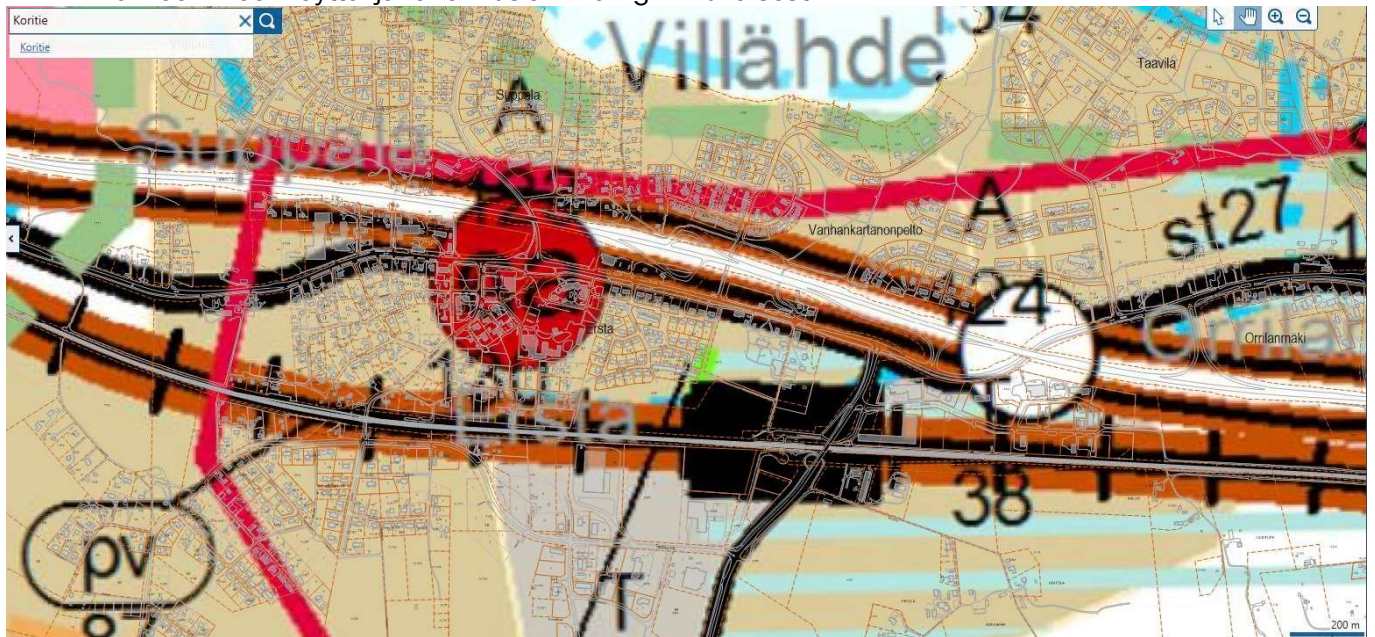
Yksityisten omistamat alueet, kaupunki, muut kunnat, seurakunnat, valtio, yritykset, yhteisöt jne.

## 3.2 Suunnittelutilanne

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

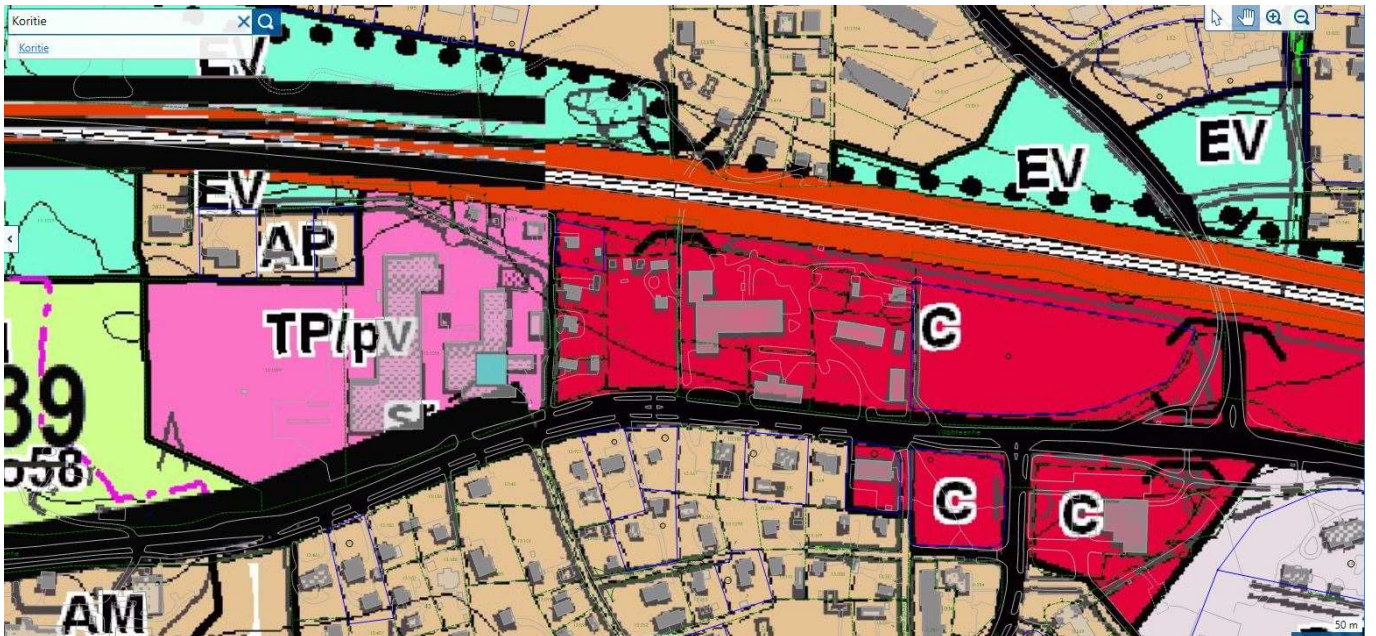
#### Maakuntakaava

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.



Maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen alakeskuskohteen (Villähde) vieressä ja sen suunnittelumääräys on seuraava: Vähittäiskaupan 2000 kerrosneliömetrin ja sen ylittävien suuryksiköiden yhteenlaskettu enimmäiskerrosala (k-m<sup>2</sup>) saa olla enintään 8000.

Lahden läntisten osien osayleiskaava Y-202 (kv 27.6.2016 § 70) sai lainvoimain 5.10.2017



Voimassa olevassa yleiskaavassa alueella on seuraavia merkintöjä:

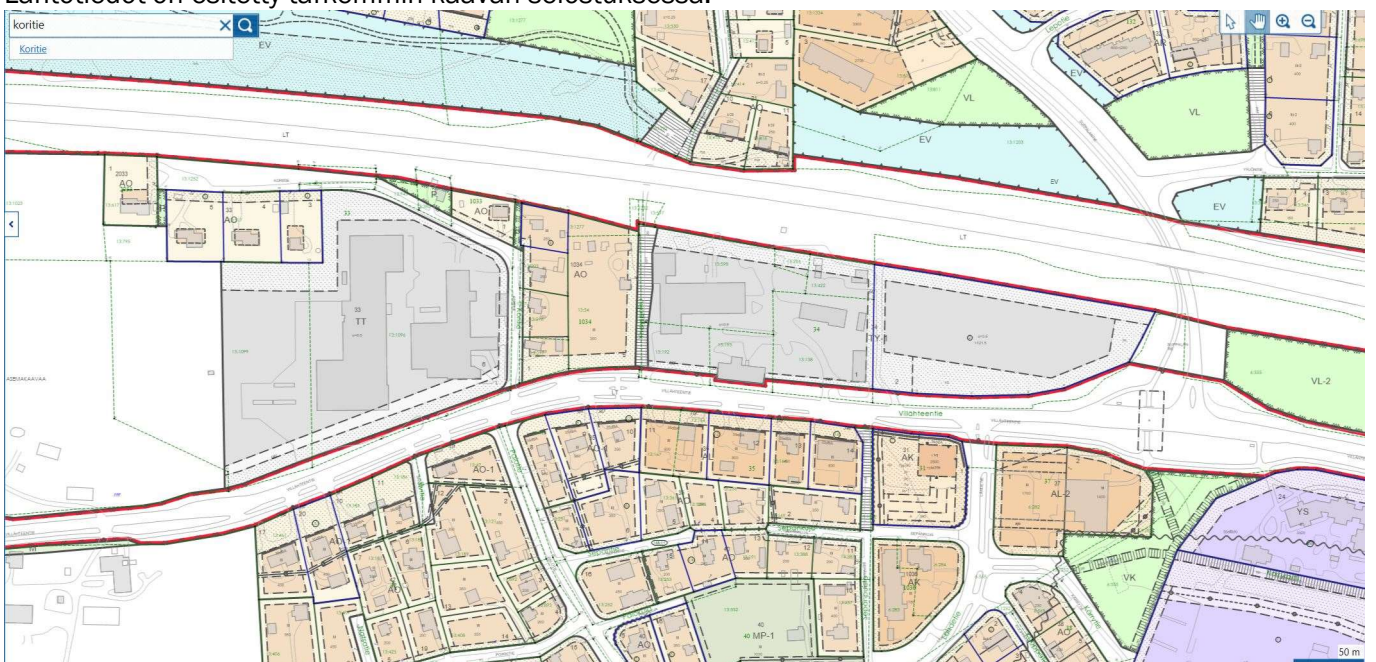
EV, suojaviheralue

AP, Pientalovaltainen asuinalue

TP/pv, Työpaikka-alue

C, keskustatoimintojen alue

Lähtötiedot on esitetty tarkemmin kaavan selostuksessa.



Voimassa olevassa asemakaavassa on seuraavia merkintöjä:

AO, Erillispientalojen korttelialue, TT, teollisuusrakennusten korttelialue ja TY-1 Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.

#### **Rakennusjärjestys**

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

#### **Laaditut selvitykset**

Kaavatyön aikana tai aiemmin laaditut selvitykset

- Hollola - Lahti - Nastola. Seudullinen pohjaveden suojelusuunnitelma vuosille 2012-2021. Riikka Mäyränpää (toim.).
- Nastolan kunta, Lahden kaupunki. Täydentävät pohjavesiselvitykset Salpausselällä Nastolassa. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 31.3.2014.
- Nastolan kunta, Lahden kaupunki. Pohjavesiselvitykset Salpausselällä Nastolassa. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy. 4.12.2013.
- Pohjavesialueen geologisen rakenteen selvitys Nastonharju Uusikylän ja Villähteen pohjavesialueilla Nastolassa. Geologian tutkimuskeskus. 30.11.2011

## **4 AKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

#### **4.1.1 Aloite**

Asemakaavan muutos on tullut vireille alueen maanomistajien ja Lahden kaupungin aloitteesta.

#### **4.1.2 Sopimukset**

Asemakaavatyön yhteydessä tehdään maankäytösopimus yksityisten maanomistajien kanssa.

#### **4.1.3 Pohjakartan tarkistaminen**

Alueen pohjakartta on tarkistettu ennen kaavaehdotuksen laatimista. Pohjakartta täyttää MRL 54 §:ssä annetut kaavoitusmittausvaatimukset.

### **4.2 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.2.1 Osalliset**

MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Maankäyttö ja aluehankkeet
- Kaupunkiympäristö
- Rakennus- ja ympäristövalvonta
- Lahden kaupungin museo
- Lahti Aqua Oy



- Lahti Energia Oy, lämpöliiketoiminta
- LE-Sähköverkko Oy
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Uudenmaan ELY-keskus / liikenne
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Nastolan aluejohtokunta
- Päijät-Hämeen sosiaali- ja terveydenhuollon kuntayhtymä / Ympäristöterveyskeskus
- DNA Oy, Etelä-Suomi
- Päijät-Hämeen Jätehuolto Oy (PHJ)
- Villähteen kyläyhdistys ry.
- Nastolan aluejohtokunta

#### 4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §, 3 mom. Lahden kaupungin vuoden 2017 kaavoituskatsauksessa

#### 4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 14.3.2019 (MRL 63 §, 2.mom.). Kaavatyötä käsittelevä yleisötilaisuus järjestettiin 3.12.2019. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille on toimitettu postitse kaavaluonnos ja OAS. Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 11-27.3.2020. Kaava-alueen laajennuttua toinen valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 3.-17.3.2022. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla.

#### 4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 11-27.3.2020, jolloin viranomaisille toimitettiin OAS ja kaavaluonnosvaihtoehdot ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot. Kaavatyötä on käsitelty ELY:n kanssa järjestetyissä yhteistyökokouksissa.

### 4.3 Asemakaavan tavoitteet

#### 4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Tavoite on sovittaa alueen asumisen ja liiketoimintojen tarpeita yhteen tarkistamalla katualueiden liittymien käyttöä ja sijaintia. Asemakaava on vanhentunut käyttötarkoituksen osalta ja tavoitteena on muuttaa teollisuustonttien maankäyttömerkintää yleiskaavan mukaiseksi siten, että alueelle mahdollistetaan aluekeskustan (CA) toimintojen, kuten- liike ja toimitilojen sijoittuminen. Alueen omakotitonttien rajauksia tarkistetaan ja rauhoitetaan niiden liikenneympäristöä. Vt12 hyväksytyt perusparannussuunnitelman mukaisen melunsuojauksen edesauttaman täydennysrakentamisen paikat lisätään asemakaavaan. Ne voidaan toteuttaa, kun melusuojaus on valmis. Aiempi rakentaminen edellyttää tonttikohtaista melusuojausta.

#### 4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Mikäli vt12 perusparannus viivästyy, tulee melusuojaus toteuttaa AO- tonteilla.

### 4.4 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

#### 4.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan muutokselle on esitetty yksi vaihtoehto. Suunnitteluratkaisu on muuttunut prosessin aikana saatujen lisätietojen ja osallisten sekä viranomaisten lausuntojen perusteella.

Asemakaavaluonnokseen saatiin 7 lausuntoa.

**KESKEN**Tiivistelmät lausunnoista ja mielipiteistä ja niiden huomioon ottaminen:

## Lausunto ELY-keskus

### Liikenne, melu

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa viitataan valtatie 12 perusparannussuunnitelmaan, jonka mukaisen melusuojauksen mahdollistama täydennysrakentaminen osoitetaan asemakaavassa.

Kyseessä on lainvoimainen yleissuunnitelma valtatielle 12 välillä Joutjärvi-Uusikylä. Kaava-alueen kohdalla valtatie 12 esitetään yleissuunnitelmassa kaksiajorataisena ja valtatie ja asuinkiinteistöjen väliin esitetään melukaidetta. Yleissuunnitelman suunnitelmakartoissa esitetyt melusuojaukset ovat kuitenkin periaatteellisia ja melusuojauksen toteutustapa tarkentuu vastaa tiesuunnitelmassa. Tiesuunnitelmassa tarkentuu myös tiejärjestelyiden edellyttämä tilantarve. Jatkosuunnittelulle ei kuitenkaan ole tällä hetkellä tiedossa rahoitusta eikä näin ollen ole tiedossa, milloin tiesuunnitelman laatiminen käynnistyisi. Melulle herkän maankäytön osoittamiseen valtatie läheisyyteen sisältyy näin ollen merkittävää epävarmuutta.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan, mikäli AO-tontit halutaan esittää asemakaavassa, tulee niihin liittää melusuojauksen osalta ajoitusmääräys. ELY-keskus esittää kuitenkin myös pohdittavaksi kaava-alueen rajauksen muuttamista niin, että valtatie välittömässä läheisyydessä ja liikennemelulle alttiit toiminnot rajattaisiin pois nyt vireillä olevasta kaavasta. Nykyisen asemakaavan puistoalueella sijaitseva rakennus on aivan kiinni tiealueen rajassa, puistoalueen muuttaminen asuintontiksi on meluhaitan takia kyseenalainen ratkaisu. Kaava-alueelle liikennöidään Villähteentien eli seututie 312 kautta. Nykytilassa liittymiä on runsaasti ja liittymäjärjestelyt osin sekavat. Kaavatyön tavoitteeksi on mainittu alueen asumisen ja liiketoimintojen tarpeiden yhteensovittaminen tarkistamalla katualueiden liittymien käyttöä ja sijaintia. Villähteentie on rajattu pois kaava-alueesta, mutta kaavaan on sen osalta merkitty sekä liittymäkieltoaluetta että LTmerkintään kuuluvia liittymänuolia. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan Villähteentie tulee ottaa mukaan kaavaan ja osoittaa se katuna, sekä tarkastella, onko liittymiä mahdollista vähentää myös Villähteentien osalta. Villähteentie kuuluu niihin maanteihin, jotka välittävät pääosin vain paikallista liikennettä eivätkä näin ollen ole oikeutettuja LT-merkintään asemakaavoissa (MRL 83.4 §).

### Luonto

Aineistosta ei ilmene, onko alueella laadittu luonto- ja lajistonselvityksiä tai tullaanko niitä laatimaan kaavaprosessin aikana. Alueen luonnonympäristön olosuhteet ja mahdolliset suojeluarvot tulee selvittää ja kuvata. Suositeltavaa on laatia luontotyypejä ja potentiaalisia elinympäristöjä kartoittava analyysi ainakin muuttuvan maankäytön alueille. Luontotyyppien lisäksi huomioon otettavia ovat ainakin luontodirektiivin liitteen IV lajit ja pesimälinnusto. Jos elinympäristöpotentiaalia ilmenee, on erilliselvitys tarpeen laatia.

### Pohjaveden suojelu

Alueen pohjavesiolosuhteista on tehty useita selvityksiä ja suunnitelmia. Jatkosuunnittelun yhteydessä tulee arvioida kaavan vaikutukset pohjaveden suojeluun. ELY-keskus ei tässä vaiheessa näe tarvetta pohjavesiolosuhteiden lisäselvityksille.

- Hollola - Lahti - Nastola. Seudullinen pohjaveden suojelusuunnitelma vuosille 2012-2021. Riikka Mäyränpää (toim.).
- Nastolan kunta, Lahden kaupunki. Täydentävät pohjavesiselvitykset Salpausselällä Nastolassa. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 31.3.2014.

- Nastolan kunta, Lahden kaupunki. Pohjavesiselvitykset Salpausselällä Nastolassa. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy. 4.12.2013.
- Pohjavesialueen geologisen rakenteen selvitys NastonharjuUusikylän ja Villähteen pohjavesialueilla Nastolassa. Geologian tutkimuskeskus. 30.11.2011

#### Hulevesien hallinta

Kaavaluonnoksessa ei ole määräyksiä liittyen hulevesiin. Suunnittelun edetessä hulevesien hallinta ja niiden mahdollinen ohjauksen tarve tulee ottaa huomioon.

#### Maaperä

Alueella harjoitetun toiminnan johdosta on aihetta epäillä maaperän pilaantumista. Alueen pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettävä viimeistään ennen rakentamista.

#### Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavaa laadittaessa tulee ottaa huomioon ajantasainen inventointitilanne ja alueen kulttuurihistorialliset arvot. Kaavaratkaisu ja kaavassa esitetyt suojelumääräykset tulee perustella kaavaselostuksessa.

#### Vastine

Laajennetaan suunnittelualuetta siten, että Villähteentie muutetaan katualueeksi alueen eteläisen rajauksen osalta ja lisätään VT12 vasten oleville AO-tonteille dBA-määräys joika velvoittaa toteuttamaan melusuojauksen tontilla rakennuslupaa vaativien toimenpiteisen yhteydessä mikäli VT12 melusuojausta ei ole lupaa haettaessa toteutettu. Arvioidaan maaperän pilaantumisen riskikohteet ja lisätään puhdistusvelvoite tarvittaessa.

#### Lausunto Tekninen ja ympäristötoimiala, kunnallistekniikka

Koritien ja Villähteentien risteysalueelle ei tulisi sallia liittymää. Jos liittymää ei voida poistaa, tulisi se siirtää Koritien puolelle riittävälle etäisyydelle. Useampia liittymiä samalle piha-alueelle ei tulisi sallia.

Koritien katualueen leveyden tulisi kunnossapito- ja rakennusteknisistä syistä olla vähintään 10-12 metriä.

Koritien kääntöpaikan tulisi olla leveydeltään vähintään 16 metriä, 26 metrin pituudelta. Tähän pituuteen on laskettu katualueella tarvittava lumitila.

Koritien viimeisellä tontilla tulisi olla vesihuollolle reitti, joko katualueena tai johtoa varten varattuna alueen osana, jolle ei saa istuttaa puita eikä maanpinnan korkeutta saa oleellisesti muuttaa.

Omakotitalotonttien liittymät Villähteentielle tulisi estää.

Yhdyspolun tulisi olla katu. Yhdyspolun päässä tulisi olla tilaa kääntöpaikalle. Liittymät tulisi estää Villähteentien risteysalueella. Kadun leveyden tulisi olla 10-12m. Katualueen rajaukset tulisi olla vähintään nykyisten luiskien mukaisesti.

Villähteentien varrella liittymäkieltoa lisättävä kaikille teollisuustonteille.

Villähteentien varrella lisätään liittymäkielto asuintonttien kohdalle välille Koritie-Yhdyspolku. Yhdyspolulta on ajo neljälle uudelle tontille, joten se pitäisi muuttaa kaduksi, pohjoispää kevyenliikenteen väylänä.

Miten liittymä Yhdyspolun viimeiselle tontille järjestetään, kun otetaan huomioon korkeusero?  
Onko tontin käyttö mahdollista?  
Koritielle on tehty liittymäkielto nykyisten liittymien kohdalle. Mikä on liittymäkiellon perustelu?

#### Vastine

Kaavaluonnos on käyty läpi kunnallistekniikan kanssa ja siihen on tehty tarvittavat muutokset.

#### PHPela

Alueen ajoyhteyksien kaavoituksessa ja suunnittelussa tulee huomioida raskaan pelastuskaluston toimintaedellytykset. Liikennejärjestelyiden tulee mahdollistaa kaavoitusalueella olevien kohteiden mahdollisimman hyvä saavutettavuus myös pelastuslaitoksen raskailla ajoneuvoilla.

#### Vastine

Kaavaluonnoksen liikennejärjestelyt on käyty läpi kunnallistekniikan kanssa ja siihen on tehty tarvittavat muutokset.

#### 4.4.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Luottamuselinkäsittelyjen ja päätösten päivämäärät (lomakkeella)

## 5 KUVAUS

### 5.1 Asemakaavan rakenne

#### 5.1.1 Kokonaisrakenne

Kuvaus kokonaisrakenteesta: Korttelialueet ja tontit, niiden pinta-alat, rakennusoikeudet, liittymät, kerrosluvut, mahdolliset tarkentavat kaavamääräykset

#### 5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK):

- tonttien pinta-ala yhteensä	xxxx m <sup>2</sup>
- tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	xxxx k-m <sup>2</sup>
- tehokkuus	e = 0,xx
- asuntoja (laskettuna 1 as/75 k-m <sup>2</sup> )	xx kpl
- asukkaita (laskettuna 1 as / 40 k-m <sup>2</sup> )	n. xxx
- autopaikkoja (1 ap/ 80 k-m <sup>2</sup> )	xx kpl

#### 5.1.3 Palvelut

Kaava-alueella sijaitsee liikekeskus, välittömässä läheisyydessä on ravintola sekä päivittäistavarakauppa. Päiväkoti ka koulu ovat alle 500 metrin päässä.

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

Lahden oikeusvaikutteista yleiskaavaa 2025 laadittaessa on otettu huomioon MRL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset, ja asemakaava on yleiskaavan mukainen. Asemakaavan muutos on Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2008 mukainen.

### 5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on huomioitu kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen suojelu, tarvittavat melusuojaukset sekä hulevesien käsittely,

### 5.4 Kaavan vaikutukset

#### 5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutos tiivistää yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa uusien liike- ja toimitilojen rakentamisen alueelle.

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennuskokonaisuudet suojellaan.

Vaikutukset liikenteeseen

Villähteentie muuttuu suunnittelualueella kaduksi ja Yhdyspolun kevyenliikenteenväylän osa myös kaduksi. Liittymien paikkoja on tarkasteltu ja joitain turhia ja vaarallisia liittymiä suljetaan. Toimenpiteet lisäävät liikenneturvallisuutta.

#### 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vaikutukset maisemaan

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Vaikutukset kasvillisuuteen ja eläimistöön

Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Vaikutukset maa- ja metsätalouteen

#### 5.4.3 Muut vaikutukset

Vaikutukset väestörakenteeseen ja elinoloihin

Sosiaaliset vaikutukset

Vaikutukset lapsiin

Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen

Vaikutukset yritystoimintaan

### 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella on VT12 ja Villähteentiestä johtuva meluhaitta.

### 5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavakartan liitteenä, erityismerkinnät ja niiden perustelu avattu tarkemmin

### 5.7 Nimistö

Nimistön valinnan taustaa

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Havainnollistavat kuvat, rakentamistapaohjeet ym.

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Arvioitu toteutuksen aikataulu

### 6.3 Toteutuksen seuranta

Määritellään asiat, joiden toteutumista tulee seurata kaavaa toteutettaessa ja sen jälkeen

## 7 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Lahdessa 23.2.2022

Asemakaava-arkkitehti

Kimmo Sutinen

## 8 SEURANTALOMAKE