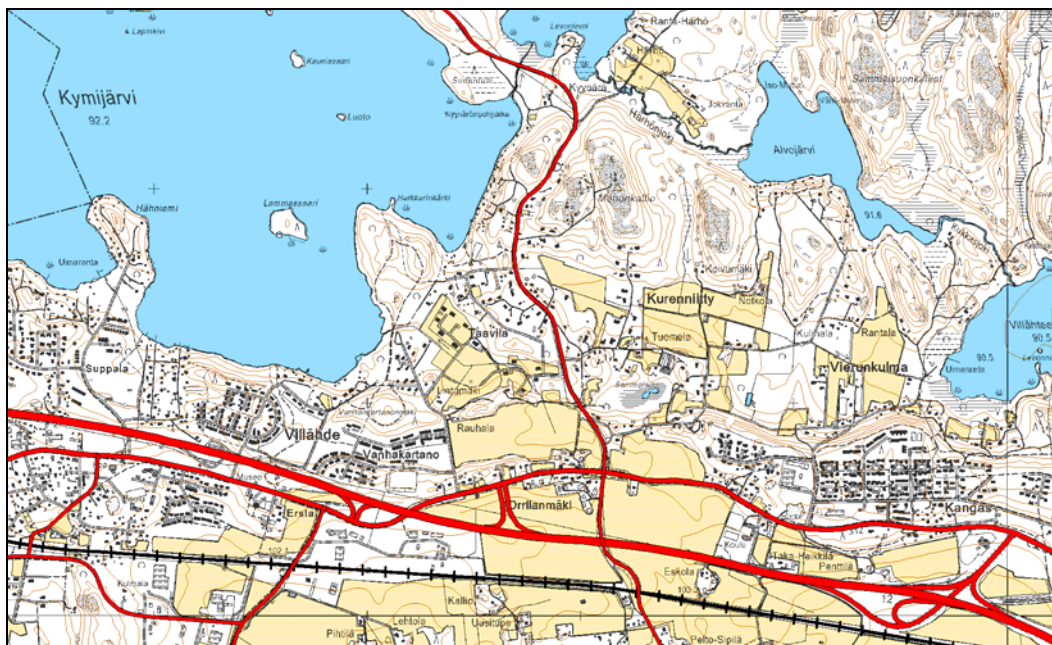


# NASTOLA

## VILLÄHDE – KOISKALAN OSAYLEISKAAVA

OSAYLEISKAAVALLA KUMOUTUU KURENNIITYN OSAYLEISKAAVA  
SEKÄ  
OSA KALLIO-, PITKÄ- JA SÄRKIJÄRVEN ALUEEN OSAYLEISKAAVASTA

## KAAVASELOSTUS



26.5.2008      Korjattu 18.5.2009

**Karttaako oy**

Pertti Hartikainen  
Pakkamestarinkatu 3, 00520 Helsinki  
09-1481943, 0400-425390  
sähköp. [phartikainen@kolumbus.fi](mailto:phartikainen@kolumbus.fi)

Valtuuston päätös yleiskaavan laatimisesta 3.10.2005  
Luonnos nähtävänä (MRA 30 §) 9.1.–11.2.2008  
Ehdotus nähtävänä (MRA 19 §) 18.6. – 29.8.2008  
Hyväksytty valtuustossa 25.5.2009 § 44

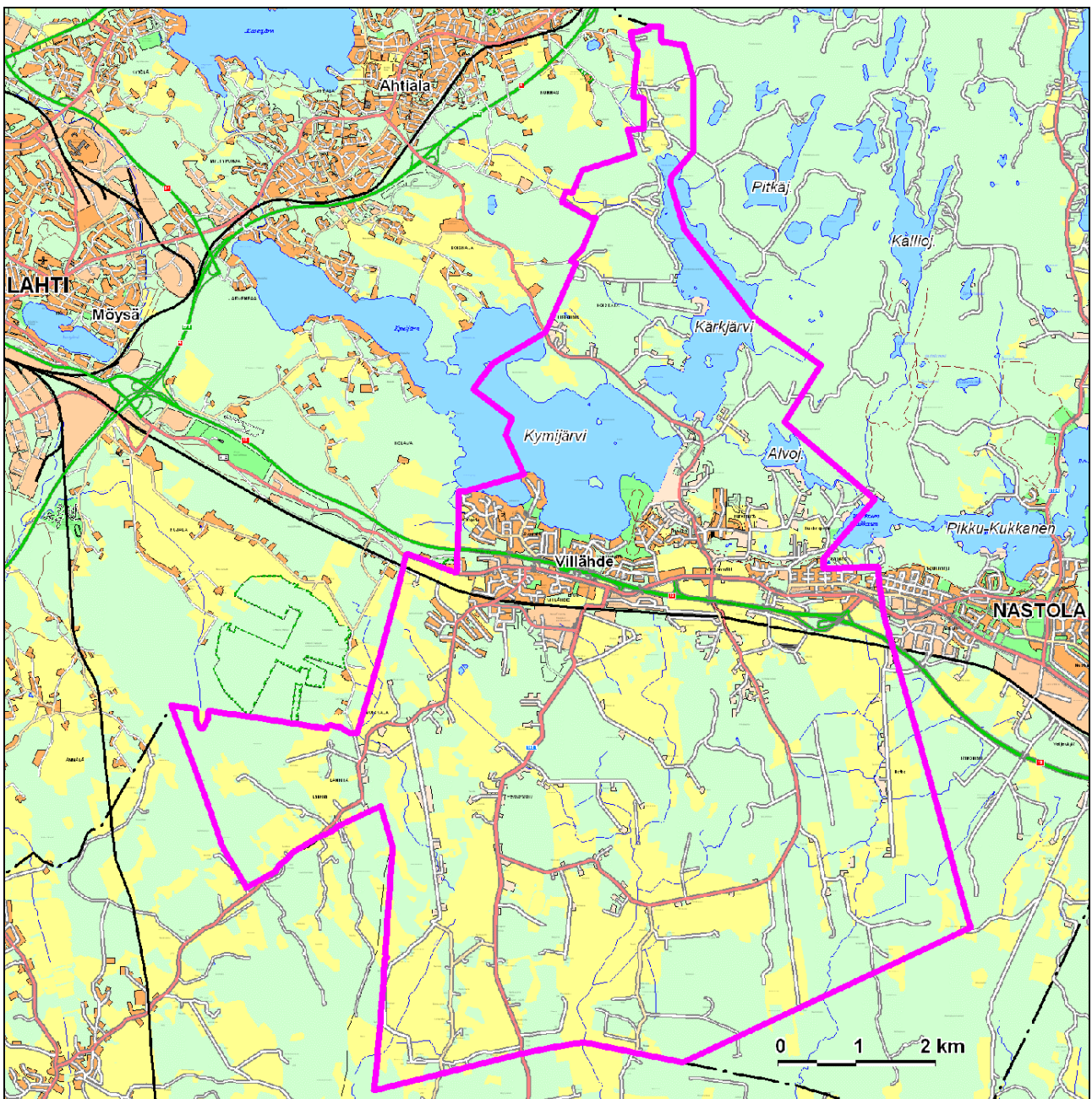
# 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Kaavan laatija

KARTTAAKO OY  
DI Pertti Hartikainen  
Pakkamestarinkatu 3, 00520 Helsinki  
puh. 09-1481943, 0400-425390  
sähköp. [phartikainen@kolumbus.fi](mailto:phartikainen@kolumbus.fi)

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue käsittää Villähteen taajaman sekä ympäröivän maaseutualueen. Alueen pinta-ala on n. 61 km<sup>2</sup>. Alueen likimääräinen rajaus on esitetty alla olevassa kuvassa.



### **1.3 Kaavan tarkoitus**

Villähteen taajama-alueella yleiskaava on ennen muuta ohjeena asemakaavan laatimiselle ja muuttamiselle. Keskeisiä kaavalla suunniteltavia kysymyksiä ovat asutuksen ja yritystoiminnan tulevat laajenemisalueet, palveluiden sijoittuminen, ympäristöarvojen vaaliminen sekä tiestön ja viheralueverkoston rakenne. Alueiden tarkempi maankäyttö ratkaistaan pääsääntöisesti asemakaavalla, jota laaditaan tarpeen mukaan sopiva osa-alue kerrallaan lähivuosina tai vasta 10-20 vuoden kuluttua. Riittävä pelivara edellyttää, että kaikkia yleiskaavassa osoitettavia rakentamisalueita ei tarvita pitkälläkään aikavälillä käyttöön.

Villähteen taajamatyyppisen alueen ulkopuolella yleiskaava on ohjeena rakennuslupien käsittelylle. Rannoilla kaavalla osoitetaan maanomistajakohtaisella tarkkuudella rakennuspaikkojen lukumäärä, sijainti, käyttötarkoitus ja rakennusoikeus. Näillä alueilla rakennusluvut voidaan yleensä myöntää suoraan yleiskaavan perusteella ilman ranta-asemakaavaa Kyläalueilla varaudutaan asutuksen tiivistämisen joko suunnittelutarveratkaisun tai yksityiskohtaisemman suunnitelman perusteella.

Syrjäisillä alueilla kaavalla ei ole tarpeen osoittaa rakennuspaikkojen lukumäärää tai sijaintia. Näillä alueilla haja-asutustyyppinen rakentaminen on mahdollista yleiskaavan yleisten tavoitteiden ja mitoitusperusteiden puitteissa.

## **SISÄLLYSLUETTELO**

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	1
1.1	Kaavan laatija.....	1
1.2	Kaava-alueen sijainti .....	1
1.3	Kaavan tarkoitus .....	2
2	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	Tonttimaan tarve .....	5
2.2	Asuntoalueet ja loma-asuntoalueet .....	5
	2.21 Taajama-alueet.....	5
	2.22 Haja-asutusalue.....	5
2.3	Työpaikka-alueet.....	6
2.4	Palvelualueet .....	6
2.5	Liikennejärjestelyt.....	6
2.6	Ympäristön vaaliminen .....	7
	2.61 Luonnonolot.....	7
	2.611 Luonnonsuojelualueet .....	7
	2.612 Erityisesti vaalittavat alueet.....	7
	2.62 Kulttuuriympäristö.....	8
3	LÄHTÖKOHDAT .....	8
3.1	Asema Lahden kaupunkiseudun yhdyskuntarakenteessa.....	8
3.2	Selvitys suunnittelunaloista.....	10
	3.21 Alueen yleiskuvaus .....	10
	3.22 Palvelut .....	11
	3.23 Luonnonolot ja maisema .....	12
	3.24 Rakennettu kulttuuriympäristö .....	12

	3.141	Kaavoituksen pohjana olevat selvitykset.....	12
3.25		Muinaisjäännökset.....	12
3.26		Maanomistus.....	13
3.27		Yhdyskuntatekninen huolto.....	13
3.28		Maa- ja kallioperä.....	13
3.29		Ympäristön häiriötekijät.....	13
	3.291	Rautatien melu ja tärinä.....	13
	3.292	Pääteiden melu.....	13
	3.293	Saastuneet maa-alueet.....	14
3.3		Suunnittelutilanne.....	14
	3.31	Seutukaava/maakuntakaava.....	14
	3.32	Yleiskaava.....	15
	3.33	Asemakaava ja ranta-asekaava.....	16
	3.34	Tiesuunnitelmat.....	17
4		YLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	17
4.1		Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	17
4.2		Osallistuminen ja yhteistyö.....	17
	4.21	Osalliset.....	17
	4.22	Vireilletulo.....	17
	4.23	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt.....	17
5.		TAVOITTEET JA MITOITUSPERUSTEET.....	18
5.1		Yleiskaavan suunnittelun tarve ja yleiset tavoitteet.....	18
5.2		Valtakunnalliset tavoitteet.....	19
	5.21	Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet.....	19
	5.22	Aluetta koskevat valtakunnalliset selvitykset.....	20
5.3		Suunnittelutilanteen asettamat tavoitteet.....	21
	5.31	Seutukaava/Maakuntakaava.....	21
	5.32	Lahden kaupunkiseudun rakennemalli.....	21
	5.321	Rakennemallin tarkoitus.....	21
	5.322	Kehittämisen painopisteet Nastolassa.....	21
5.4		Taajama-aluetta koskevat tavoitteet ja mitoituserusteet.....	23
	5.41	Yleisiä tavoitteita.....	23
	5.42	Rakennusmaan tarve.....	24
	5.421	Asuminen.....	24
	5.422	Yritystoiminta.....	24
	5.423	Palvelut.....	24
5.5		Taajaman ulkopuolista aluetta koskevat tavoitteet.....	24
5.6		Mitoituserusteet taajama-alueen ulkopuolella.....	26
	5.61	Mitoituserusteiden tarkoitus.....	26
	5.62	Mitoitettava alue.....	26
	5.63	Rantaviivan mittaus.....	27
	5.64	Pinta-alan mittaus.....	28
	5.65	Muut mitoitukseen vaikuttavat tekijät.....	28
	5.651	Saman omistajan eri tilat.....	28
	5.652	Tilan käyttämä rakennusoikeus/kantatilaperiaate (emätilaperiaate).....	28
	5.653	Ranta-asekaavat.....	28
	5.654	Erilliset saunat.....	28
	5.655	Yhteisranta-keroin, yhteisömuotoinen rakentaminen.....	29
	5.656	Pyörityssääntö.....	29
	5.657	Elinkeinokerroin.....	29
	5.658	Mitoituksesta poikkeaminen.....	29
5.66		Mitoitusluvut ja rakennusoikeuden laskentaperiaate.....	29

	5.661	Rakennusoikeuden laskentaperiaate.....	29
	5.662	Mitoitusvyöhykkeet ja niiden mitoitukset.....	30
6.		YLEISKAAVAN KUVAUS.....	31
6.1		Mitoitus.....	31
	6.11	Taajama-alue.....	31
		6.111 Asuntoalueiden laajuus.....	31
		6.112 Väestökehitys.....	32
	6.12	Haja-asutusalue.....	32
		6.121 Rannat.....	32
		6.122 Kylät.....	32
		6.123 Muut maaseutalueet.....	32
6.2		Aluevaraukset.....	33
	6.21	Merkittävät maankäytön muutokset.....	33
		6.211 Asuminen.....	33
		6.212 Työpaikka-alueet.....	34
		6.213 Palvelualueet.....	34
	6.22	Virkistysalueet, ulkoilureitit ja venevalkamat.....	34
	6.23	Eriyisalueet.....	35
	6.24	Luonnonympäristön vaaliminen.....	35
		6.241 Luonnonsuojelualueet.....	35
		6.242 Erityisesti vaalittavat alueet.....	36
	6.25	Maa- ja metsätalousalueet.....	36
6.3		Liikenne- ja rataverkko.....	38
	6.31	Tieverkko.....	38
	6.32	Kevyen liikenteen yhteydet.....	39
	6.33	Rautatie.....	39
6.4		Yhdyskuntatekninen huolto.....	40
	6.41	Pohjavesialueet.....	40
	6.42	Vesihuolto.....	40
6.5		Suojelu ja ympäristön vaaliminen.....	41
	6.51	Luonnonolot.....	41
	6.52	Rakennettu ympäristö.....	41
		6.521 Erstan valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö.....	41
		6.522 Maakunnallisesti tai paikallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt.....	41
		6.523 Vaalittavat rakennukset ja rakennetut ympäristöt.....	41
		6.524 Koiskalantien kulttuuriympäristö.....	42
	6.53	Muinaisjäännökset.....	43
7		KAAVAN VAIKUTUKSET.....	43
7.1		Suhde maakuntakaavaan.....	43
7.2		Suhde valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin.....	44
		7.21 Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu.....	45
		7.22 Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat.....	45
7.3		Vaikutus luontoon ja luonnonympäristöön.....	46
7.4		Ympäristöhäiriöt.....	47
		7.41 Rautatien melu- ja värinävaikutus.....	47
		7.42 Pääteiden meluvaikutus.....	47
7.5		Pohjaveden suojeleminen.....	48
7.6		Kunnallistekniikan kustannukset.....	48
7.7		Liikenteelliset vaikutukset ja palvelujen saavutettavuus.....	49
7.8		Rakennusjärjestyksen muuttaminen.....	49

## **2 TIIVISTELMÄ**

### **2.1 Tonttimaan tarve**

Omakotitalorakentamisen vuotuinen tarve on toteutuneen kysynnän perusteella taajama-alueella noin 20 tonttia, joka tonttimaaksi muutettuna merkitsee noin 3 ha/v. Osa tästä rakentamisesta sijoittuu täydennysrakentamisena asemakaavan piirissä oleville alueille. Vuotuinen raakamaan tarve on noin 5-10 ha. Raakamaa sisältää tonttimaan lisäksi asuntoalueiden sisäiset viheralueet kadut ja mm. vaikeiden maasto-olosuhteiden vuoksi asuntorakentamisen ulkopuolelle jäävät alueet. Raakamaan tarve vuoteen 2030 mennessä on siten suuruusluokkana 150 – 200 ha.

### **2.2 Asuntoalueet ja loma-asuntoalueet**

#### **2.21 Taajama-alueet**

Merkittävät maankäytön muutokset on osoitettu liitteessä 1.

Kaavalla täydennetään olemassa olevaa asutusta siten, että olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen on osoitettu uusia alueita ja harvaan rakennettuja alueita pyritään tiivistämään siten kuin liitteestä 1 voi havaita.

Pientaloasumiseen (AP) varattujen alueiden pinta-ala jakaantuu olemassa olevien asuntoalueiden, täydennysrakennettavien ja uusien alueiden kesken seuraavasti:

- Rakennetut tai rakenteilla olevat asemakaavoitetut alueet (AP) 391 ha
- Harvaan rakennetut täydennysrakennettavat alueet, joissa ei ole asemakaavaa (AP/t) 145 ha
- Uudet asuntoalueet (AP/r) 391 ha.

Yllä olevan tarkastelun perusteella voidaan päätellä, että 20 vuoden aikavälillä tarvitaan käyttöön suuruusluokkana alle puolet uusista ja täydennysrakentamiseen osoitetuista alueista. Tämä antaa kunnalle riittävän pelivaran maapolitiikan hoitoon.

Täydennysrakentamisen alueet sijaitsevat pääosin Haravakylän, Lankilantien ympäristön ja Tapiolan kylämäisillä alueilla. Näillä alueilla varaudutaan kylämäisen asutuksen tiivistämiseen asemakaavan avulla.

Uudet asuntoalueet sijaitsevat pääosin taajaman pohjoispuolella Alvojärven, Kärkjärven ja Kymijärven tuntumassa. Myös radan eteläpuolella on merkittäviä vaihtoehtoisia uusia asuntoalueita Haravakylän sekä Lehtistenmäen tienoolla.

#### **2.22 Haja-asutusalue**

Kärkjärven alueella tiloista on vuoden 1969 jälkeen muodostettu niin paljon rakennuspaikkoja, että yleiskaavan mitoitusperusteilla uusia rakennuspaikkoja tulee vain kolme. Myös Alvojärvellä ja Villähteen Kukkasella rantarakennusoikeudet on pääpiirteissään jo käytetty.

Alvojärven ja Villähteen Kukkasen lopulliset rantarakennusoikeudet ratkaistaan asemakaavalla. Rakentamiseen varatut alueet on osoitettu AP-alueeksi, joten kaava tukee loma-asuntojen muuttamista ympärivuotiseen käyttöön.

Haravakylän, Lankilantien ympäristön ja Tapiolan kylämaisia alueita varaudutaan tiivistämään asemakaavan perusteella (AP/t). Ennen asemakaavaa rakentaminen voi tulla kysymykseen suunnittelutarveratkaisun perusteella, jos rakentaminen ei vaikeuta asemakaavoitusta.

Lankilan suunnan ja Notkolan kylämaisia alueita on osoitettu kyläalueeksi merkinnällä AT. Näillä alueilla asutuksen tiivistäminen hoidetaan ilman asemakaavaa joko suunnittelutarveratkaisun perusteella tai suoraan rakennusluvalla.

Rakennuspaikkojen lukumäärä ja sijainti on osoitettu taajaman ulkopuolisilla ranta-alueilla sekä lisäksi eräillä taajaman ulkopuolisilla alueilla, joissa yksityiskohtainen rakentamisen määrän ja sijainnin ohjaaminen on arvioitu tarpeelliseksi. Nämä alueet sijaitsevat taajaman pohjoispuolella, Ohrapäässä ja Heinämaantien varressa. Rakentamisen varatut alueet on osoitettu merkinnällä A ja RA. Ne alueet, joiden rakennusoikeus on sijoitettu mainituille alueille, on osoitettu M-, MT-, MU-, MY-, V-, VR- ja VV- merkinnällä. Näillä alueilla kaava kieltää rakentamisen ilman asemakaavaa.

Valtaosa maaseutualueista on osoitettu maa- ja metsätalouskäyttöön merkinnällä M-1 ja MT-1. Näillä alueilla kaava ei määrää rakentamisen määrää ja sijaintia. MT-1-alueilla kaava kuitenkin määrää, että uuden asutuksen sijoittamista avoimelle peltoaukealle tulee välttää ja ohjata se olevan asutuksen yhteyteen, metsäsaarekkeisiin ja peltoaukeiden reunoille.

### **2.3 Työpaikka-alueet**

Työpaikkarakentamisen painopiste säilyy edelleen radan eteläpuolella olemassa olevien työpaikka-alueiden tuntumassa niin kuin liitteestä 1 voi havaita

Taajaman länsireunassa on Villähteen tien ja radan välissä muusta työpaikkarakentamisesta irrallaan oleva uusi työpaikka-alue, joka on osin Lahden kaupungin omistuksessa.

Kunnalla on omistuksessaan runsaasti asemakaavan piirissä olevaa rakentamatonta maata.

### **2.4 Palvelualueet**

Koulupalvelut hoidetaan nykyisillä alueilla Erstan koulun, Villähteen koulun ja Tapiolan koulun alueilla.

Päiväkotia ja muita julkisia lähipalveluita varten on varattu uutena alueena entinen hiekkakuopan alue (PY) Villähteen koulun läheisyydessä. Julkisia palveluita voi sijoittua myös asuntoalueille.

Hyvään liikenteelliseen asemaan perustuvan palvelutoiminnan kannalta merkittävä alue on eritasoliittymän tienoo ABC- liikenneaseman tuntumassa. Alueella on uusi asemakaava, mutta aluetta ei ole vielä rakennettu.

Kaupallisia palveluita varten on tilaa taajaman keskustassa Erstan koulun ja kaupan tienoolla (C).

Taajaman keskustaan Heinämaantien viereen on varattu rautatieaseman paikka.

### **2.5 Liikennejärjestelyt**

Valtatien alueella varaudutaan muuttamaan tie moottoritieksi.

Pääradan merkittävään parantamiseen varaudutaan. Heinämaantien viereen on osoitettu rautatieasema.

Kaavaratkaisu nojautuu pääosin olemassa olevaan tieverkkoon.

Heinämaantien ja Lankilantien välille on osoitettu yhdystien yhteystarve. Sen toteuttaminen parantaisi Tapiolan koulun liikenteellistä asemaa ja siirtäisi asuntoalueiden läpi kulkevaa Lankilantien liikennettä Heinämaantielle, jossa liikenne ei haittaa asutusta.

Liitteessä 1 on osoitettu taajamarakenteen kannalta merkittäviä asuntoalueiden uusia pääsytieyhteyksiä, joiden sijainti on ohjeellinen.

Teollisuusalueelle on osoitettu sivuraide, jonka sijainti on ohjeellinen.

## **2.6 Ympäristön vaaliminen**

### **2.61 Luonnonolot**

#### **2.611 Luonnonsuojelualueet**

Luonnonsuojelualueeksi (SL) on osoitettu:

Olemassa olevat luonnonsuojelualueet:

- Linnaistensuon Natura-alueen kulma
- Sammalsuo
- Haikkarinniemi-Lammassaari
- Niemelänniemi (luonto- ja maisemaselvityksen kuviot 29).

Luonto- ja maisemaselvityksen perusteella luonnonsuojelualueeksi on lisäksi osoitettu:

- Niemelänniemen SL-alueen laajennus (luonto- ja maisemaselvityksen kuvio 28)
- Mustankorvenkärjen alue (luonto- ja maisemaselvityksen kuvion 8 pohjoisosa).

#### **2.612 Erityisesti vaalittavat alueet**

Erityisesti vaalittavat alueet, joita ei ole osoitettu luonnonsuojelualueeksi, on luonto- ja maisemaselvityksen perusteella osoitettu MY-alueeksi tai luo-merkinnällä alueen pääkäyttötarkoituksen päällä.

MY-alueeksi on osoitettu luonto- ja maisemaselvityksen perusteella

- Mustankorvenkärjen vanha lehtimetsä Kärkjärven rannalla (luonto- ja maisemaselvityksen kuviot 8 ja 9).
- Härhönjoen ympäristö (luonto- ja maisemaselvityksen kuviot 14, 40, 41 ja 42).
- Siltalanpohjan rantalehto Kärkjärvellä (luonto- ja maisemaselvityksen kuvio 1).
- Takalan liito-orava-alue (luonto- ja maisemaselvityksen kuvio 82).
- Muturinpohjan puronotko ja kalliorinteet.

Luo-merkinnällä on osoitettu luonto- ja maisemaselvityksen perusteella 49 kohdetta. Osa näistä on huomionarvoisia luonnonolojen perusteella ja osa pelkästään maiseman perusteella. Luonto- ja maisemaselvitykseen liittyy alueen käyttöä koskeva suositus, joka ei aina merkitse rakentamisen estämistä. Kohteen numero viittaa luonto- ja maisemaselvitykseen.



## 2.62 Kulttuuriympäristö

Erstan kartanon alue on osoitettu alueeksi, joka on rakennussuojelulain nojalla suojeltu alue (PY/srs). Alueen rakennuskanta ja ympäristö on suojeltu valtioneuvoston päätöksellä 5.4.1990 (N:o 3858, 4205, 4206/561/88).

Rakennuskulttuuriselvityksen (Teija Ahola) perusteella on osoitettu 10 suojeltavaa rakennusta (sr):

- Pelto-Sipilän asuinrakennus
- Orrilan asuinrakennus
- Lähdetien entinen kauppa
- Erstan vanha koulu
- Lahden Autokori Oy:n tehdasrakennus
- Villähteen seurantalo
- Villähteen koulu
- Mäntyniemen huvila
- Tapiolan kartanon asuinrakennus
- Erstan makasiini

Aluemerkinällä /s ja /s1 on osoitettu

- Orrila (AM/s)
- Tapiolan koulun alue (P/s)
- Pelto-Sipilän pihapiiri (AM/s)
- Tapiolan kartano (AM/s)
- Erstan kartanon ne pihapiirin alueet, joita ei ole suojeltu rakennussuojelulain mukaisella päätöksellä (PY/s1, AP/s1 ja P/s1)

Aluemerkinällä /s2 on osoitettu

- Lahden kaupungin entinen kesäsiirtola Villähteen kukkasella (AP/s2)

Maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt on osoitettu ma-2- ja ma-2a- merkinnällä:

- Erstan kartanon kulttuuriympäristö (ma-2).
- Orrilan pappilan rakennettu ympäristö ja siihen liittyvät pellot (ma-2).
- Pensuon viljelyaukeat (ma-2a). Alueen arvo perustuu sodan jälkeiseen asutus- ja pellonraivaushistoriaan.

Paikallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt on osoitettu ma-3-merkinnällä:

- Kärkjärven verrattain yhtenäisesti rakennettu loma-asuntoalue, jonka rakennuskanta on pääosin 1950- ja 1960-luvulta.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Asema Lahden kaupunkiseudun yhdyskuntarakenteessa

Tämän otsikon alla oleva teksti ja karttojen lähteenä on Lahden kaupunkiseudun rakennemalli:

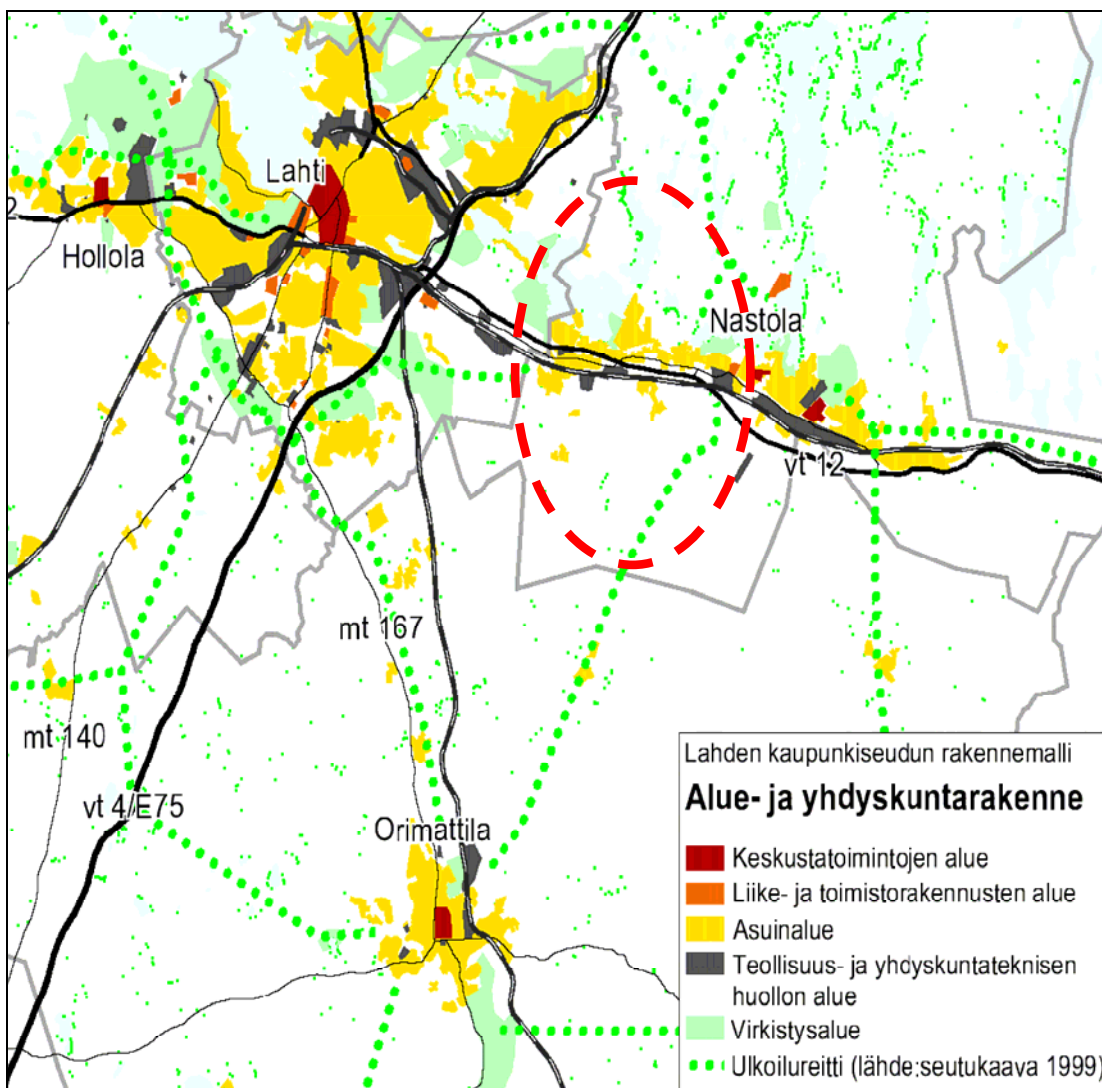
- Lähtötietoraportti 18.9.2003 (Jaakko Pöyry Infra)
- Lahden kaupunkiseudun rakennemalli 2040, 16.6.2004.

Lahden kaupunkiseutuun kuuluvat maakuntakeskus Lahti sekä seutukuntakeskukset Asikkala, Hollola, Nastola ja Orimattila.

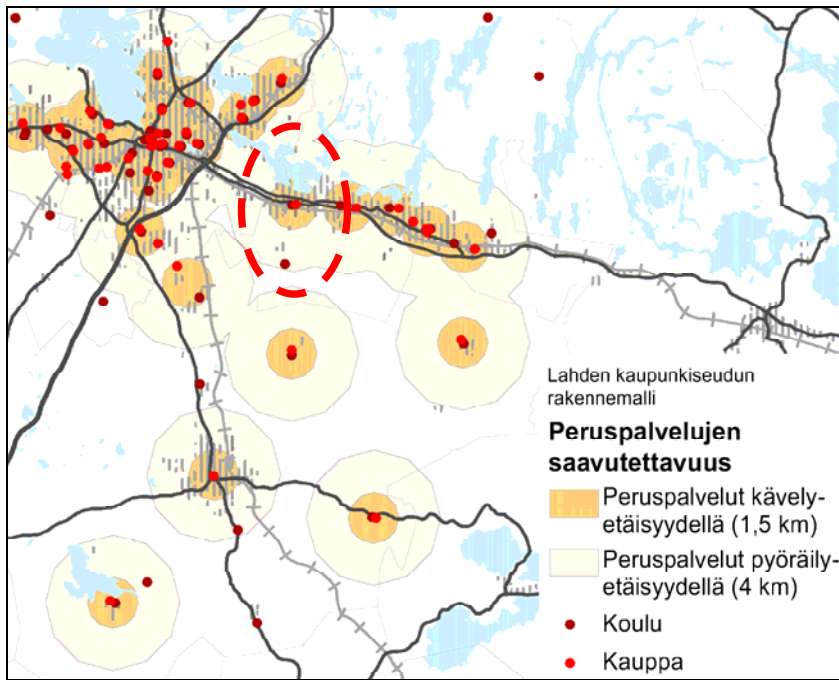
Lahden Kariston alueen rakentamisen myötä Nastolan keskustaajama yhdistyy Lahden ja Hollolan Salpakankaan jo nykyisin muodostamaan yhtenäiseen taajama-alueeseen. Suurin osa kaupunkiseudun väestöstä ja työpaikoista on keskittynyt em. alueelle. Lahden keskusta on Päijät-Hämeen julkisten, kaupallisten ja kulttuuripalvelujen keskus.

Nastolan seudulla suurin osa asutuksesta on jo ryhmittynyt nauhamaiseksi taajamaksi Salpausselkää mukailevan valtatie ja rautatien varsille. Yhdyskuntarakenteen syntyyn ovat vaikuttaneet Lahden läheisyys ja hyvät liikenneyhteydet (valtatie 12). Nastolan julkiset ja kaupalliset palvelut ovat keskittyneet kirkonkylään ja Rakokiven liikekeskukseen.

Seudun nykyinen alue- ja yhdyskuntarakenne on esitetty seuraavalla kartalla.



Seudun peruspalvelujen saavutettavuutta kuvaa seuraava kuva. Se osoittaa, että alueen peruspalveluiden saavutettavuus on ympäristön maaseutualueisiin verrattuna poikkeuksellisen hyvä. Valtaosa suunnittelualueesta sijaitsee alle 4 km:n pyöräilyetäisyydellä peruspalveluista.



- Lahden kaupunkiseutu on kehittynyt hyvien liikenneyhteyksien varrelle. Tieverkon rungon muodostavat valtatie 4, 5, 12 ja 24. VT12 (Lahti-Kouvola) kulkee yleiskaava-alueen läpi.
  - Ratayhteys Riihimäeltä Hollolan, Lahden ja Nastolan kautta Pietariin kulkee alueen läpi.
  - Lahteen on toimivat joukkoliikenneyhteydet.
  - Seudun jätehuollosta vastaa kuntien yhteinen yhtiö, Päijät-Hämeen Jätehuolto Oy. Jäteasema sijaitsee yleiskaava-alueen lähellä Kujalan alueella Lahdessa.
- Maakaasuverkko kattaa Lahden, Nastolan, Orimattilan ja Vääksyn keskustaajamat. Linja Nastolasta Lahteen kulkee yleiskaava-alueen läpi. Maakaasuverkosta vastaa Lahti Energia Oy.

## **3.2 Selvitys suunnittelualan oloista**

### **3.21 Alueen yleiskuvaus**

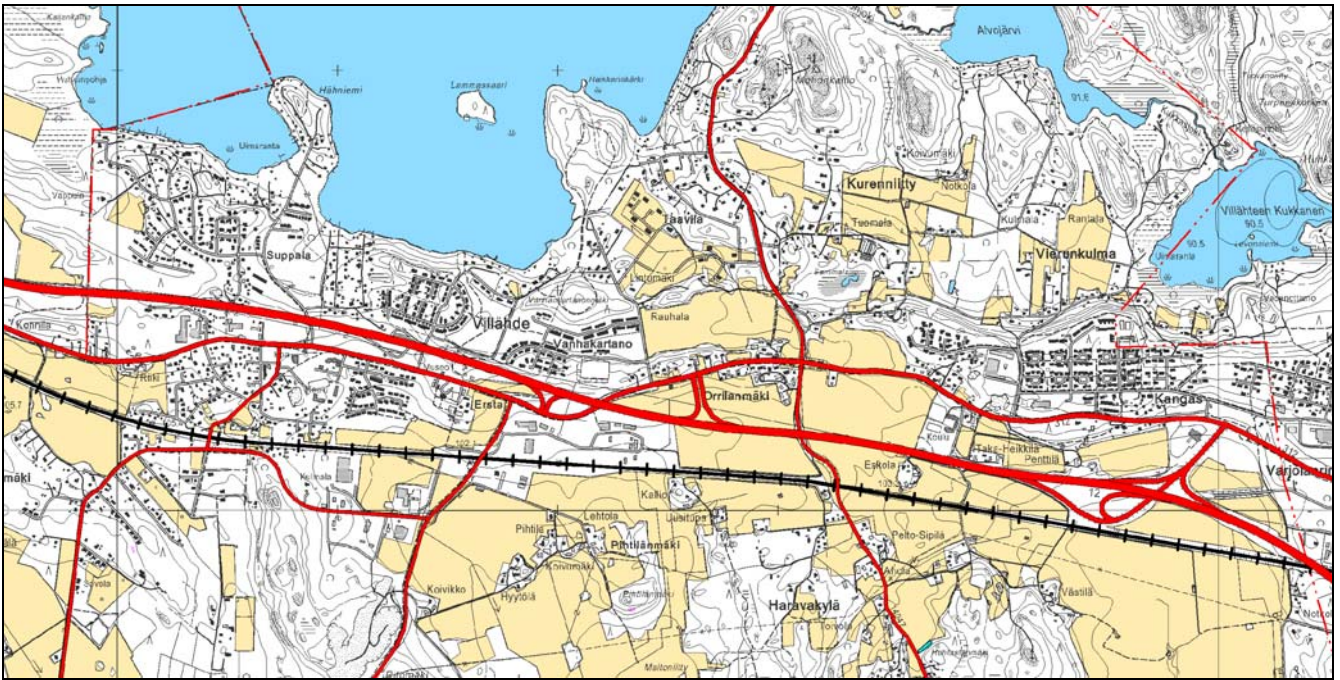
Alueen maapinta-ala on noin 5700 ha ja kokonaispinta-ala 6200 ha.

Suunnittelualue muodostuu kolmesta hyvin eri tyyppisestä alueesta, jotka poikkeavat toisistaan sekä luonnonolojen että yhdyskuntarakenteen kannalta:

- Villähteen taajama-alue Salpausselän harjulla ja sen reuna-alueilla. Alue on osa Lahti-Villähde-Nastola-Uusikylä nauhataajamaa.
- Salpausselän pohjoispuolinen haja-asututyyppinen metsä- ja järvi-alue, jossa rannoilla on runsaasti loma-asutusta.
- Salpausselän eteläpuoliset viljelyalueet, jossa on melko runsaasti haja-asutusta voimakkaan maatalouden ja sodan jälkeisen asutustoiminnan seurauksena.

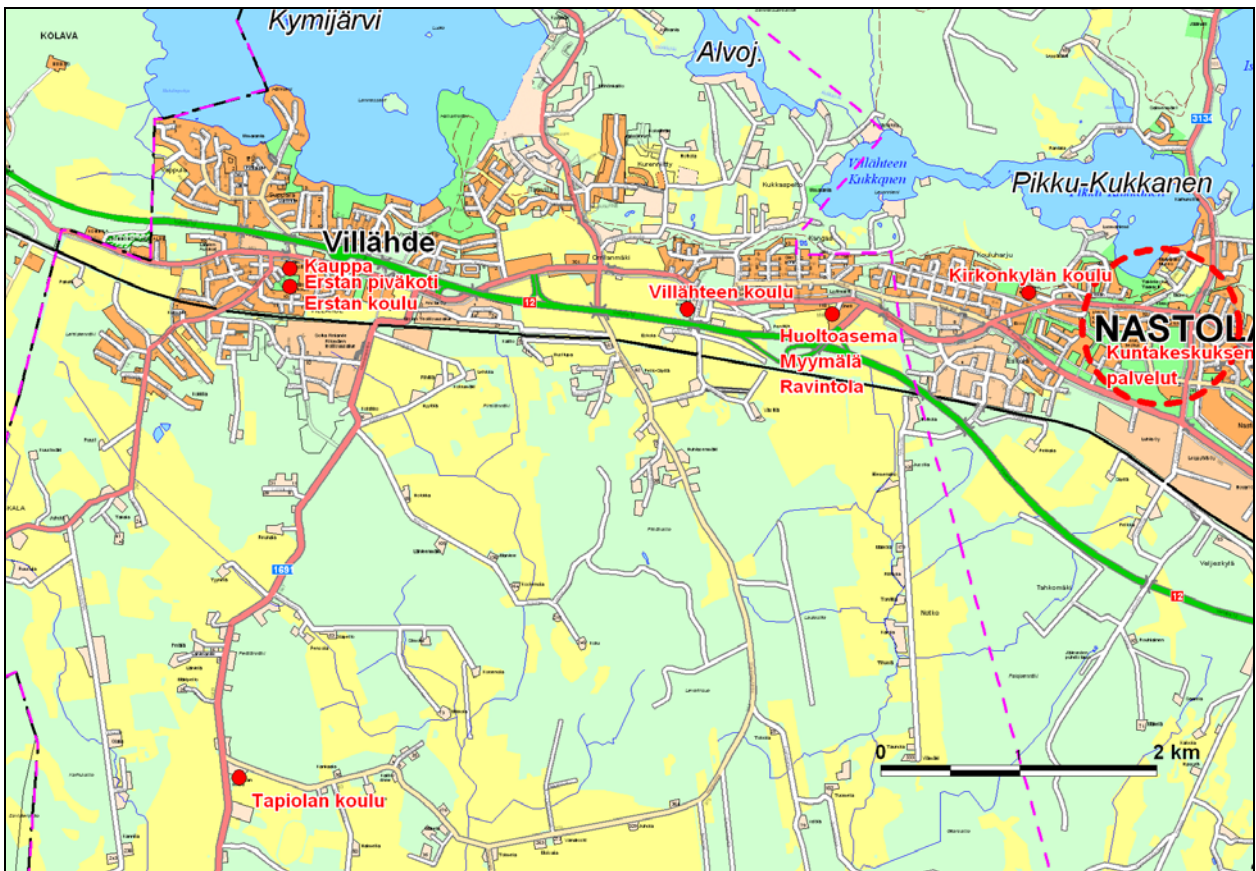
Taajaman ulkopuoliset rannat on rakennettu lähes täyteen, siten että uusia rakennuspaikkoja voi muodostua vain muutama. Asemakaavoitetun alueen ulkopuolella on noin 95 rakennettua rantarakennuspaikkaa.

Seuraava maastokartan ote hahmottaa taajaman rakennetta.



### 3.22 Palvelut

Alueen keskeiset peruspalvelut on esitetty seuraavassa kuvassa. Suunnittelualueen pohjoisosa tukeutuu osin Lahden Ahtialan palveluihin (kohta 3.1). Valtaosa haja-asutusalueesta sijaitsee alle 4 km:n pyöräilyetäisyydellä peruspalveluista.



### 3.23 Luonnonolot ja maisema

Käsillä olevaa yleiskaavoitusta varten on laadittu luonnonoloja ja maisemaa koskeva selvitys: Villähde - Koiskala, Luonto- ja maisemaselvitys. Karttaako Oy 16.12.2006.

Linnuston osalta tehtiin erillinen selvitys Päijät-Hämeen lintutieteellisen yhdistyksen avustuksella: Linnustaselvitys Villähde – Koiskala osayleiskaavaa varten, Luontonselvitys Metsänen 2006.

Keväällä 2007 suoritettiin vielä liito-oravaselvitys niillä alueilla, jotka luonto- ja maisemaselvityksen ja linnustonselvityksen perusteella arvioitiin potentiaalisiksi liito-oravan esiintymisalueiksi: Liito-oravaselvitys, Villähde – Koiskala osayleiskaavaa varten, Luontonselvitys Metsänen 2007.

### 3.24 Rakennettu kulttuuriympäristö

#### 3.141 Kaavoituksen pohjana olevat selvitykset

Vanhan rakennuskannan ja rakennetun kulttuuriympäristön osalta yleiskaavoitus nojautuu seuraaviin selvityksiin:

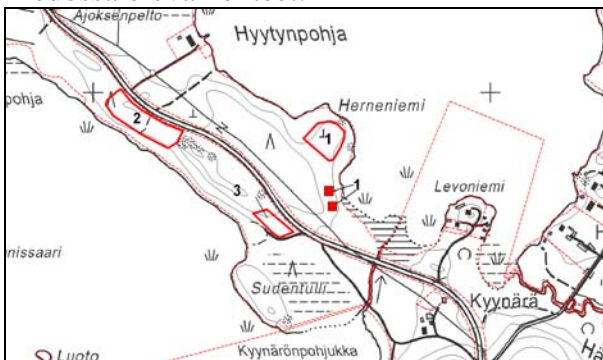
- Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö (Henrik Wager, 2007).
- Hämeen ympäristökeskus, Rakennuskulttuuria koskeva inventointi, Teija Ahola 2005.
- Villähde-Koiskala. Kaava-alueen pohjoisosan kulttuuriympäristöselvitys, Teija Ahola 25.2.2008.
- Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt, Museovirasto 1993
- Maakunnallisesti arvokkaat rakennetut ympäristöt (MARY), 2005
- Maakunnallinen maisemaselvitys LAMK (Carita Uronen, Eeva Aarrevaara, hankkeen konsulttina Tapani Vuorinen).

Alue on ilmavalokuvattu viistokuvauksena yleiskaavoitusta varten kesällä 2006. Aineisto havainnollistaa maiseman rakennetta ja sen arvoja ja sitä käytetään kaavan havainnollistamiseen.

### 3.25 Muinaisjännökset

Muinaismuistojen osalta nojaututaan Museoviraston laatimiin selvityksiin. Perusinventointi on tehty v. 1998 ja osainventointi Kymijärven ja Kärkjärven alueella v. 2003.

Tiedossa oleva kohteet:



1. Nastola Koiskala Herneniemi. Asuinpaikka, kivi-/varhaismetallikausi. Kolme erillistä löytöaluetta.

2. Nastola Koiskala Sorsapohja. Asuinpaikka, kivi-/varhaismetallikausi.
3. Nastola Koiskala Sudentulli. Asuinpaikka, kivi-/varhaismetallikausi.
4. Kukkasjoen myllyn paikka. Kiinteä historiallisen ajan muinaisjäännös (II luokka).

### **3.26 Maanomistus**

Nastolan kunnan ja Lahden kaupungin maanomistusolot on esitetty liitteessä 2. Kunkin tilan omistustiedot ilmenevät numeeriseen karttaan liittyvästä tietokannasta.

### **3.27 Yhdyskuntatekninen huolto**

#### Vesihuolto

Taajama-alue sekä osa haja-asutusalueesta on keskitetyn vedenjakelun ja viemäroinnin piirissä. Pohjavesialueet ja vedenottamot on esitetty liitteessä 4.

Vesijohto- ja viemäriverkko on esitetty liitteessä 8.

#### Maakaasu

Maakaasun jakeluputki on osoitettu yleiskaavakartassa.

### **3.28 Maa- ja kallioperä**

Alueen maaperä on selvitetty luonto- ja maisemaselvityksen kohdassa 2.2.1 ja kallioperä kohdassa 2.2.2. Maaperäkartta on esitetty liitteessä 5 ja kallioperä liitteessä 6.

### **3.29 Ympäristön häiriötekijät**

#### 3.291 Rautatien melu ja tärinä

##### Melu

Radan melu- ja tärinävaikutuksesta on olemassa Ratahallintokeskuksen teettämä selvitys (Lahden kaupunkiseudun rataympäristöselvitys, Vaihe 2, Toimenpide-ehdotukset ja niiden ohjelmointi, Ratahallintokeskus, 31.5.2004). Radan meluvaikutus vuonna 2030 on esitetty liitteessä 9. Kuva osoittaa tilanteen ilman meluasteita ja alustavasti suunniteltujen meluasteiden toteutuksen jälkeen.

##### Tärinä

Nastolan alueella on tehty varsin kattava tärinäkartoitus vuonna 2000 (Insinööritoimisto Paavo Ristola Oy, 30.11.2000), ja sitä on täydennetty mittauksin vuonna 2001 (Rautatieliikenteen aiheuttaman tärinän mittaus, Nastola. 22.-23.3.2001 ja 13.-14.6.2001. Insinööritoimisto Kalliotekniikka Oy).

#### 3.292 Pääteiden melu

Valtatien ja sitä myötäilevän seututien (Villähteentie) meluvaikutuksesta on olemassa v.2008 valmistunut selvitys (Destia Oy). Pääteiden päivämelua koskeva meluennuste v. 2030 on esitetty

liitteessä 10. Kuva osoittaa tilanteen ilman melusteita ja alustavasti suunniteltujen melusteiden toteutuksen jälkeen.

### 3.293 Saastuneet maa-alueet

Lankilan Takalan alueella sijaitsee käytöstä poistettu kunnan kaatopaikka, joka on osoitettu puhdistettavan/kunnostettavan maa-alueen merkinnällä ”saa”.

## **3.3 Suunnittelutilanne**

### **3.31 Seutukaava/maakuntakaava**

Maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 11.3.2008.

Maakuntakaavan keskeinen sisältö:

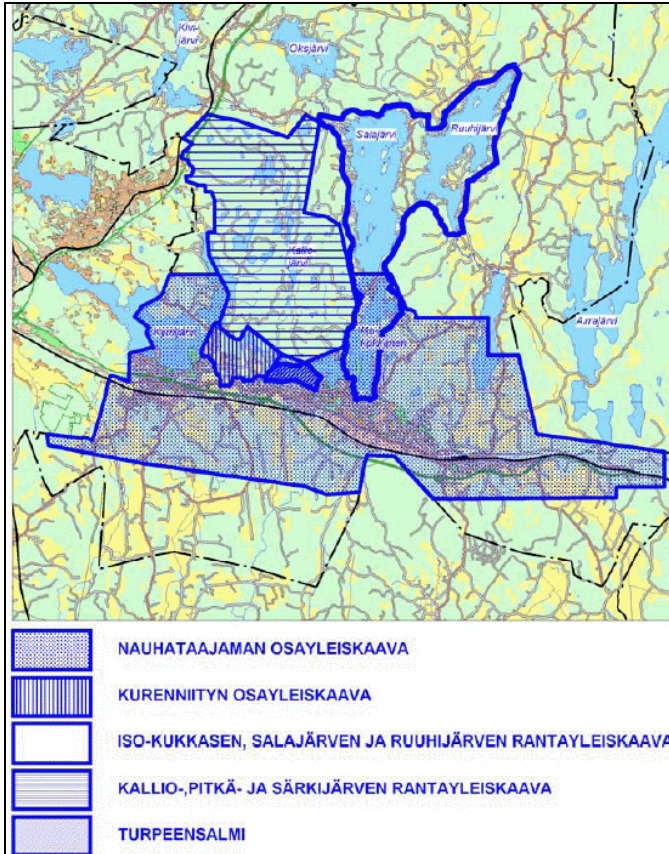
- Villähteen ydinkeskusta on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (ca)
- Taajaman asutuksen pääasiallinen kasvusuunta (A) on taajaman pohjoispuolella Kymijärven, Kärkjärven ja Alvojärven välisellä kannasalueella. Radan eteläpuolelle on osoitettu asutuksen laajennusalue Lankilantien ympäristöön olemassa olevan asutuksen yhteyteen. Lännessä asutuksen laajennusalueet liittyvät Lahden kaupungin asutuksen laajennusalueisiin.
- Radan eteläpuoliset kyläalueet Haravakylän tienoolla ja Heinämaantien varressa on osoitettu kyläalueeksi (AT).
- Teollisuuden laajennusalue sijoittuu olevan teollisuusalueen yhteyteen radan eteläpuolelle (T).
- Lahti-Kouvola moottoriliikennetie varaudutaan rakentamaan moottoritieksi. Lahti-Kouvola rautatie on osoitettu merkittävästi parannettavaksi rataosaksi.
- Villähteentie on seututie (st).
- Lankilantie, Heinämaantie ja Koiskalantie ovat merkittäviä yhdysteitä (yt).
- Pääkaasulinja (k).
- Suurjännitelinja (z).
- Harjuaalue on tärkeää vedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta.
- Koiskalan tienoo on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue (ma)
- Erstan kartanon alue on kulttuurihistorian tai maiseman kannalta valtakunnallisesti merkittävä alue (kmv) ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue (ma).
- Kymijärven tienoon luonnonsuojelualueet (SL).
- Harjuaalueelle on osoitettu viheryhteystarve.
- Alueelle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti ja melontareitti
- Kymijärven ja Alvojärven virkistyskohteet (v).
- Kymijärven ja Kärkjärven välisen kannaksen muinaismuistokohteet.

Ote maakuntakaavasta on esitetty seuraavassa kuvassa.

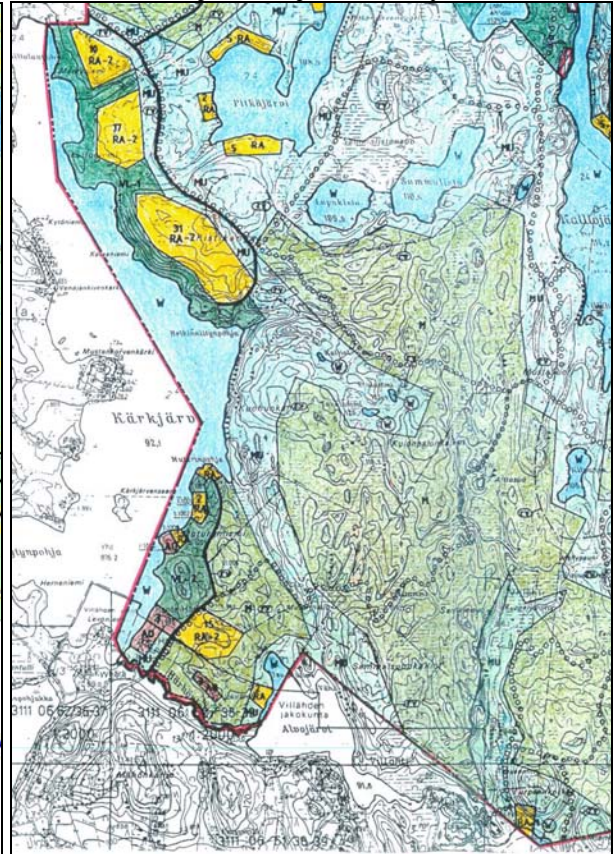




Yleiskaavoitustilanne

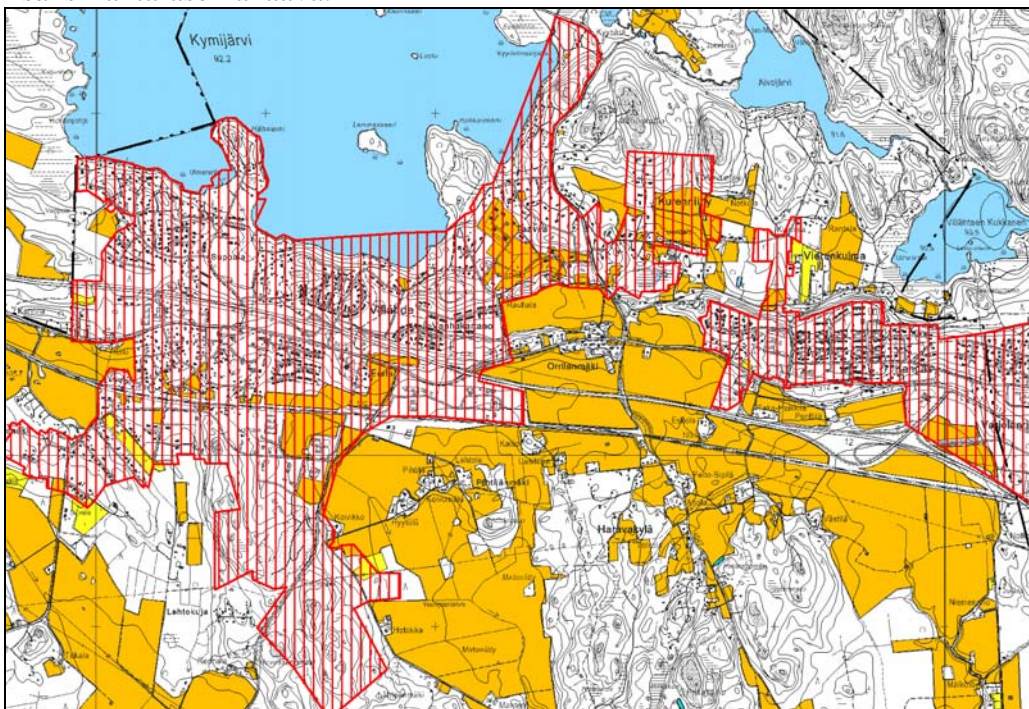


Kallio-, Pitkä- ja Särkijärven osayleiskaava



### 3.33 Asemakaava ja ranta-asemakaava

Asemakaavan piirissä oleva alue on esitetty seuraavassa kuvassa. Kärkjärven kaakkoisrannalla on lisäksi ranta-asemakaava.



### **3.34 Tiesuunnitelmat**

Suunnittelun taustatietona ovat seuraavat selvitykset:

- Lahti-Kouvola moottoriliikennetien kehittämistä koskevat suunnitelmat.
- Päijät-Hämeen liikennejärjestelmää koskeva suunnitelma (tekeillä)
- VT 12 kehittämistä koskeva selvitys
- Lahden oikorataan liittyvät suunnitelmat ja selvitykset.
- Rautatien sivuradan linjausta koskeva suunnitelma.

## **4 YLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

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

Tekninen lautakunta teki aloitteen Villähde-Koiskalan osayleiskaavan laatimisesta 8.9.2005. Kunnanvaltuusto teki 3.10.2005 päätöksen yleiskaavan laatimisesta.

Tekninen lautakunta pyysi kaavan laadintaa koskevat tarjoukset viideltä suunnittelutoimistolta ja valitsi 2.3.2006 kaavan laatijaksi Karttaako Oy:n.

### **4.2 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.21 Osalliset**

Osallisia ovat alueen omistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §). Osalliset on selvitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

#### **4.22 Vireilletulo**

Kunnanvaltuusto teki 3.10.2005 päätöksen yleiskaavan laatimisesta.

#### **4.23 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt**

Yleiskaavan käynnistäminen ja siitä tiedottaminen.

- Yleiskaavoitusta koskeva yleinen tiedotustilaisuus järjestettiin Erstan koululla 29.8.2006.
- Tilaisuudesta tiedotettiin mm. lehdistötiedotteella ja kuulutuksella.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66§ ja MRA 18§) pidettiin 24.5.2006. Neuvottelun pohjana oli osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskeva luonnos 19.5.2006.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 24.7.2006) oli nähtävänä kunnantoimistolla sekä internetissä kunnan kotisivuilla 31.7. – 29.9.2006 ja on edelleen.

Maanomistajien ja muiden kuntalaisten tarpeiden kartoitus.

- Maanomistajien ja muiden kuntalaisten tarpeiden kartoitusta varten kaavan laatija oli työn käynnistysvaiheessa tavattavissa kunnantoimistolla 29.8.2006. Tilaisuudesta tiedotettiin lehdistötiedotteella, internetissä olevalla tiedotteella sekä kuulutuksella.

Tekninen lautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja mitoitusperusteet 29.3.2007.

Alustava osayleiskaavaluonnos oli nähtävänä 16.7. - 31.8.2007 välisen ajan kaavoitus- ja mittausoimessa sekä kunnan kotisivuilla internetissä. Luonnosta koskeva yleinen esittelytilaisuus järjestettiin kunnantalon valtuustosalissa 15.8.2007. Paikalla oli 73 kuulijaa. Kaavan laatija oli tavattavissa kahdenkeskistä keskustelua varten kunnantalolla 16.8.2007.

Alustavaa osayleiskaavaluonnosta koskeva viranomaistyöneuvottelu pidettiin Nastolan kunnassa 12.12.2007 (erillinen muistio).

Osayleiskaavaluonnos oli nähtävänä 9.1.–11.2.2008 ja siitä pyydettiin lausunnot.

Luonnosta koskeva yleinen esittelytilaisuus pidettiin kunnantalolla 15.1.2008, minkä lisäksi kaavan laatija oli tavattavissa 15.1.2008.

Osayleiskaavaluonnosta koskeva viranomaistyöneuvottelu pidettiin 18.4.2008 (erillinen muistio).

Osayleiskaavaehdotus oli nähtävänä (MRA 19 §) 18.6. – 29.8.2008 ja siitä pyydettiin lausunnot.

MRA 18 §:n tarkoittama viranomaisneuvottelu pidettiin 11.9.2008 (erillinen muistio).

Tekninen lautakunta käsitteli 2.10.2008 kaavaehdotuksesta jätetyt lausunnot, muistutukset ja viranomaisneuvottelun (11.9.2008) palautteet sekä hyväksyi kaavan laatijan vastineen 17.9.2008.

Kunnanhallitus päätti 11.5.2009, että Kymijärven pohjoisrannalta poistetaan tilan Kurasto alueelta luonnon monimuotoisuutta osoittavat merkinnät luo 21, luo 22 ja luo 23. Ratkaisu perustui maanomistajan tammikuussa 2008 teettämään selvitykseen (Suomen Luontotieto Oy) sekä Metsäkeskuksen 14.4.2009 tekemään päätökseen, joka koskee metsälain tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Päätös poikkesi kaavan laatijan vastineeseen liittyvästä päätösehdotuksesta 17.9.2008 sekä teknisen lautakunnan päätöksestä 2.10.2008.

## **5. TAVOITTEET JA MITOITUSPERUSTEET**

### **5.1 Yleiskaavan suunnittelun tarve ja yleiset tavoitteet**

Työn käynnistysvaiheessa tekninen lautakunta perusteli työn tarpeellisuutta ja tavoitteita mm. seuraavasti:

- Kaavoitettavasta alueesta noin puolet kuuluu vuoden 2006 alusta voimaan tulevassa rakennusjärjestyksessä suunnittelutarvealueeseen.
- Osayleiskaavalla on tarkoitus selvittää haja-asutusalueen rakennusoikeuksia ja -mahdollisuuksia sekä alustavasti tutkia teiden ja kunnallisteknisten runkoverkoston linjauksia asemakaava-alueen laajenemissuunnissa.
- Villähteen asemakaavoitettavat asuntoalueet ovat laajenemassa sekä etelään että pohjoiseen päin. Uusien asuntoalueiden kaavoituksen pohjana tulee olla ajantasainen yleiskaavasunnitelma.

Suunnittelutarvetta yleiskaava-alueen eri osa-alueilla hahmottuvat seuraavasti:

## Villähteen taajamatyyppinen alue

Asemakaavan piirissä olevilla alueilla sekä niillä alueilla, joissa on tarpeen varautua taajama-alueen laajentamiseen, yleiskaava on ennen muuta ohjeena asemakaavan muuttamiselle ja laajentamiselle. Taajamatyyppisen alueeseen on tarpeen varautua riittävän laajasti Lahden kaupungin raja-alueella, jossa molempien kuntien rakentamistarpeiden yhteen sovittaminen edellyttää yleensä vielä yleiskaavaa tarkentavan asemakaavan laatimista.

Yleiskaavalla kehitystä tarkastellaan pitkällä, 15-20 vuoden aikavälillä. Keskeisiä selvitettäviä kysymyksiä ovat:

- Asutuksen ja yritystoiminnan tulevat laajenemisalueet;
- Palveluiden tarve ja sijoittuminen;
- Tieverkon rakenne ja kehittämistarpeet;
- Virkistysalueet, viheralueverkoston rakenne ja ulkoilureitit;
- Luonnonympäristön, maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön vaaliminen.

Esille tulevia vaihtoehtoja vertaillaan yleiskaavoituksen yhteydessä monipuolisesti. Lopulliseen yleiskaavaan sisältyy uusia aluevarauksia sekä mahdollisesti myös yleispiirteisempiä yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntia osoittavia kannanottoja. Alueiden tarkempi maankäyttö ja rakentamisen edellytykset ratkaistaan pääsääntöisesti vasta asemakaavalla, jota laaditaan tarpeen mukaan sopiva osa-alue kerrallaan lähivuosina tai vasta 10-20 vuoden kuluttua.

## Maaseutualueet, joihin kohdistuu erityistä rakentamistarvetta

Hyvien tieyhteyksien tuntumassa ja muilla vastaavat alueilla, joihin kohdistuu rakentamistarvetta, rakentamisen määrää ja sijaintia on yleensä tarpeen ohjata tarkemmin kuin muilla maaseutualueilla. Näillä alueilla saattaa olla tarpeen määrittää rakennuspaikkojen sijainti ja lukumäärä maanomistajakohtaisella tarkkuudella. Tavoitteena on, että rakennusluvut voidaan pääsääntöisesti myöntää suoraan yleiskaavan nojalla ilman suunnittelutarveratkaisua.

## Alueet, joihin kohdistuu vain satunnaista rakentamistarvetta

Yleiskaava-alueeseen sisältyy laajoja alueita, joihin kohdistuu vain satunnaista rakentamistarvetta. Näitä alueita ovat ennen muuta suunnittelualueen eteläosan harvaan asutut maaseutualueet. Nämä alueet osoitetaan esim. maa- ja metsätalousalueeksi, johon voi rakentaa haja-asutustyyppisesti. Rakennuspaikkojen sijoitusta voidaan tarvittaessa ohjata yleisillä kaavamääräyksillä, joilla voidaan edistää esim. maiseman, luonnonarvojen ja pohjavesialueiden huomioonottoa.

## Vesistöjen rantavyöhyke

Kärkjärven tuntumassa kaava osoittaa rakennuspaikkojen lukumäärän ja sijainnin maanomistajakohtaisella tarkkuudella. Rakennusoikeus perustuu erikseen hyväksyttäviin yhtenäisiin mitoitusperusteisiin. Yleiskaavan nojalla rakennusluvut voidaan pääsääntöisesti myöntää ilman ranta-asemakaavaa tai poikkeamislupaa. Tällä hetkellä ranta-alueelle ei voida kunnan omalla päätöksellä myöntää uusien asuntojen ja loma-asuntojen lupia tai näiden merkittäviä laajennuksia.

## **5.2 Valtakunnalliset tavoitteet**

### **5.21 Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet**

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 30.11.2000. Päätös tuli voimaan 26.11.2001. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteiden toteutumista tulee edistää mm. kuntien kaavoituksessa.

Valtioneuvoston päätöksessä tavoitteet on jaettu alueidenkäyttöä ja alueidenkäytön suunnittelua ohjaavien vaikutusten perusteella yleis- ja erityistavoitteisiin. Yleistavoitteet ovat luonteeltaan alueidenkäyttöä ja alueidenkäytön suunnittelua koskevia periaatteellisia linjauksia. Ne tulee ottaa huomioon yleispiirteisessä kaavoituksessa, kuten maakunta- ja yleiskaavoissa. Erityistavoitteet ovat alueidenkäyttöä ja sen suunnittelua koskevia sitovia velvoitteita. Ne koskevat kaikkea kaavoitusta, mikäli tavoitetta ei ole erityisesti kohdennettu koskemaan vain jotakin tiettyä kaavatasoa.

Seuraavassa on esitetty konkreettisesti käsillä olevaa osayleiskaavaa koskevat erityistavoitteet.

#### Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

- Maakuntakaavan ja yleiskaavan lähtökohtana on oltava perusteltu väestönkehitysarvio.
- Alueidenkäytön suunnittelussa on maaseudun asutusta sekä matkailu- ja muita vapaa-ajan toimintoja suunnattava mahdollisuuksien mukaan tukemaan maaseudun taajamia ja kyläverkostoa sekä infrastruktuurin hyväksikäyttöä.
- Alueidenkäytön suunnittelussa on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta.
- Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön. Pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selvittävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.
- Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava terveellisen ja hyvälaatuisen veden riittävä saanti ja se, että taajamien alueelliset vesihuoltoratkaisut voidaan toteuttaa. Lisäksi alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon jätevesihaittojen ehkäisy.

#### Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

- Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuri- ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Alueidenkäytössä on otettava huomioon kulttuuri- ja luonnonperintöä koskevat kansainvälisten sopimusten velvoitteet sekä valtioneuvoston päätökset. Lisäksi viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina.
- Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet. Alueidenkäyttöä on ohjattava siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota.
- Alueidenkäytön suunnittelussa rantaan tukeutuva loma-asutus on mitoitettava siten, että turvataan luontoarvoiltaan arvokkaiden ranta-alueiden säilyminen sekä loma-asumisen viihtyisyys.
- Alueidenkäytössä on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet. Pohjavesien pilaantumis- ja muuttamisriskejä aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle niistä pohjavesialueista, jotka ovat vedenhankinnan kannalta tärkeitä ja soveltuvat vedenhankintaan.
- Ilman erityisiä perusteita ei hyviä ja yhtenäisiä peltoalueita tule ottaa taajamatoimintojen käyttöön eikä hyviä ja laajoja metsätalousalueita pirstoa muulla maankäytöllä.

### **5.22 Aluetta koskevat valtakunnalliset selvitykset**

Valtakunnallisten alueiden käytön tavoitteiden mukaan viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina (kohta 5.21).

Erstan kartano ja puisto sisältyy seuraavaan selvitykseen:

Ympäristöministeriön ja Museoviraston julkaisu: Rakennettu kulttuuriympäristö, Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt, 1993.

Selvityksessä Erstan aluetta luonnehditaan seuraavasti:

Erstan kartanon empiretyyliset päärakennus ja pienempi asuinrakennus ovat 1830-luvulta.

Nykyiselle paikalleen Pietarin radan varteen ne siirrettiin 1892. Kartanon entinen navetta on vuosisadan vaihteessa rakennettu rapattu tiilirakennus, joka on muutettu liikuntatiloiksi.

Talousspuhan ympärillä on joukko väentupia 1800-luvun jälkipuolelta. Kartanoa ympäröivät vanha puisto ja puutarha. Uudisrakentaminen on turmellut suurelta osin Erstan kulttuurimaiseman, mutta vanhaa peltomaisemaa on säilynyt Orimattilantien varrella sekä kartanokeskuksen ja radan välillä.

### **5.3 Suunnittelutilanteen asettamat tavoitteet**

#### **5.31 Seutukaava/Maakuntakaava**

Maakuntakaava on ohjeena yleiskaavan laatimiselle. Maakuntakaava on esitetty kohdassa 3.31.

#### **5.32 Lahden kaupunkiseudun rakennemalli**

##### **5.321 Rakennemallin tarkoitus**

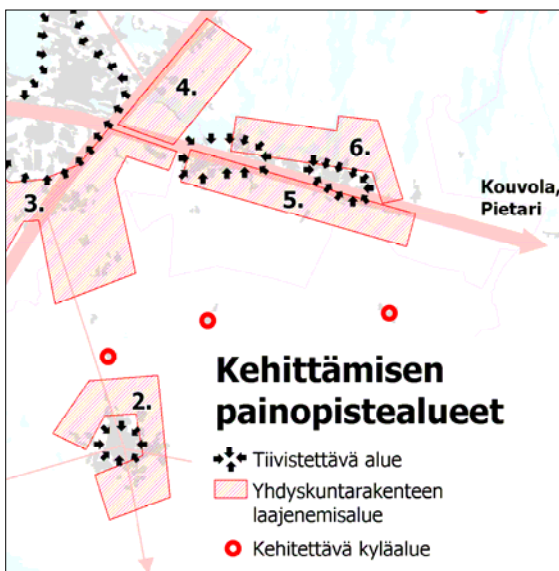
Lahden kaupunkiseudun rakennemalli 2040 on laadittu Asikkalan, Heinolan, Hollolan, Lahden, Nastolan ja Orimattilan alueelle.

Rakennemallityö tarkoittaa kuntien yhteiseen yleiskaavoitukseen rinnastettavaa suunnittelutyötä, jota ei ole tehty maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamana kuntien yhteisenä yleiskaavana.

Rakennemallin tehtävänä on antaa lähtökohtia ja osoittaa suuntaviivoja maakuntakaavan sekä kuntien yleiskaavojen laatimista varten. Rakennemallin toteutumisen ohjevuosi on 2040.

Seutuvaltuusto hyväksyi 2.12.2004 Lahden kaupunkiseudun rakennemallin alueen kuntien kaavoituksen ja muun maankäytön suunnittelun pohjaksi ja lähetti hyväksytyyn rakennemalliin Päijät-Hämeen liitolle otettavaksi huomioon maakuntakaavoituksessa ja muussa maakunnallisessa suunnittelussa.

##### **5.322 Kehittämisen painopisteet Nastolassa**



Nastolan yhdyskuntarakenteen laajennusalueet:

- Lahden itäpuoli (Lahti, Nastola) kehittyi tiiviin mutta luonnonläheisen pientaloasumisen keskuksena. Asuinalueilta on hyvät yhteydet Nastolan erämaa-alueelle.
- Nastolan eteläpuoli kehittyi Lahti-Pietari-rataan ja valtatiehen 12 tukeutuvana työpaikka- ja asuinalueena.

Haja-asutusta ohjataan kyliin, millä tuetaan haja-asutusalueiden palvelujen säilymistä. Kylät tarjoavat taajama-alueita väljemmän ja maaseutumaisen vaihtoehdon asumiselle.

Asumisen vetovoimatekijät ja painopistealueet Nastolassa:

- Nastolan asuinalueiden vetovoimatekijöitä ovat erityisesti järvimaisemat nauhataajaman pohjoispuolella sekä hyvät yhteydet Villähteen tuntumassa.
- Pientalorakentamiselle on tarjolla monipuolisia alueita.
- Lisäksi voidaan useilla kyläalueilla tarjota mahdollisuuksia maaseutumaiseen asumiseen.
- Asumisen kasvualueita ovat nauhataajaman pohjoispuoliset lähialueet sekä Villähteellä myös nauhataajaman eteläpuoliset alueet.
- Uudet asuinalueet toteutuvat väljinä pientaloalueina. Tiivistyvillä taajama-alueilla rakennetaan myös kerros- ja rivitaloja.
- Uusikylän, Pyhäntaan, Mäkelän, Ruuhijärven ja Metsäkylän kylät kehittyvät.

Työpaikkarakentamisen kasvualueita ovat

- Villähde (teollisuus),
- Kirkonkylä (valtatie 12 liittymä) (teollisuus),
- Radan varsi (teollisuus) ja
- Uusikylä (teollisuus/palvelut).

Merkittäviä kehityshankkeita ovat

- Lahti-Heinola moottoritien rakentaminen,
- valtatie 12 parantaminen välillä Uusikylä-Kouvola.
- Rautatien nykyinen pysäkki siirretään kirkonkylän eteläpuolelle, pysäkin lähialuetta kehitetään asuin- ja työpaikka-alueena.

Pajulahtea ympäröivä kehitetään monipuolisena liikunta- ja matkailukeskuksena. Läheisen erämaa-alueen luontoarvot säilytetään ja sen virkistysellinen merkitys pyritään hyödyntämään.





- vesialueet
- rakentaminen, rakentamattomien ranta-alueiden sekä virkistysalueiden sijoittelu

## **5.42 Rakennusmaan tarve**

### 5.421 Asuminen

Omakotitalorakentamisen vuotuinen tarve taaja-alueella on noin 20 tonttia, joka tonttimaaksi muutettuna merkitsee noin 3 ha/v. Osa tästä rakentamisesta sijoittuu täydennysrakentamisena asemakaavan piirissä oleville alueille. Vuotuinen raakamaan tarve on noin 5-10 ha. Raakamaa sisältää tonttimaan lisäksi asuntoalueiden sisäiset viheralueet kadut ja mm. vaikeiden maasto-olosuhteiden vuoksi asuntorakentamisen ulkopuolelle jäävät alueet. Raakamaan tarve vuoteen 2030 mennessä on siten suuruusluokkana 100 – 200 ha.

### 5.422 Yritystoiminta

Yritystoiminnan tarpeita varten kunnalla on omistuksessaan runsaasti asemakaavoitettua tonttimaata valtatie eteläpuolella. Lisäksi kunta omistaa tällä alueella runsaasti yritystoimintaan soveltuvaa maata (liite 1).

### 5.423 Palvelut

Koulupalvelut hoidetaan nykyisillä alueilla Erstan koulun, Villähteen koulun ja Tapiolan koulun alueilla. Uusiin kouluihin ei ole tarvetta.

Uuteen päiväkotiin on tarpeen varautua.

Hyvään liikenteelliseen asemaan perustuvan palvelutoiminnan kannalta merkittävä alue on eritasoliittymän tienoo ABC- liikenneaseman tuntumassa. Alueella on uusi asemakaava, mutta aluetta ei ole vielä rakennettu. Alue on kunnan omistuksessa ja se antaa paljon mahdollisuuksia palveluiden sijoittumiselle.

Kaupallisia palveluita varten on tilaa taajaman keskustassa Erstan koulun ja kaupan tienoolla (C).

## **5.5 Taajaman ulkopuolista aluetta koskevat tavoitteet**

Taajama-alueen ulkopuolisten alueiden kehittämisen yleiset periaatteet määritettiin Iso-Kukkasen, Salajärven, Ruuhjärven rantayleiskaavassa. Näitä sovelletaan paikallisiin olosuhteisiin sovitettuna myös käsillä olevalla kaava-alueella

### Yleiset tavoitteet

- Tavoitteena on laatia sellainen yleiskaava, joka täyttää MRL 72 §:n ja MRL 137 §:n mukaiset vaatimukset yleiskaavan käyttämisestä rakennusluvan perusteena.
- Perustavoitteena on muodostaa vesistöalueelle toimiva maankäytön kokonaisratkaisu, jossa maanomistajien, lähiasukkaiden ja kaikkien kuntalaisten maankäyttötarpeet otetaan huomioon.
- Kaavalla määritetään asutuksen määrä ja sijoittuminen. Maanomistajia tulee kohdella tasavertaisesti.
- Yleiskaavalla selvitetään rantavyöhykkeelle sijoittuvan ympärivuotisen asumisen perusedellytykset .

- Loma-asumisen tavoitteet, maaseudun elinkeinojen kehittämistarpeet sekä virkistykseen, matkailun ja vesiliikenteen kehittämistarpeet asettavat työlle tärkeitä tavoitteita.
- Suunnittelussa painotetaan matkailun ja elinkeinotoiminnan tarpeita.
- Yleiskaavalla huolehditaan lukuisten suojeluarvojen säilyttämisestä.
- Luonnon ja rakennetun ympäristön arvot hyödynnetään suunnittelussa erityisinä resursseina ja mahdollisuuksina.
- Vesien käyttö, vesiensuojelu, hajakuormitustekijät sekä maatalouden ympäristökysymykset ovat keskeinen osa suunnittelua.

### Rakentamisen sijoitus

Rakennuspaikat pyritään sijoittamaan siten, että maisemaan ja luonnonoloihin liittyvät arvot ja erityispiirteet sekä rantojen rakennettavuus otetaan huomioon.

Rakentamisen tulee sopeutua maisemaan. Siten rakentaminen pyritään pääsääntöisesti ohjaamaan metsäalueille, rikkonaisille pellon reuna-alueille ja pellolla muun asutuksen yhteyteen.

Rakennuspaikat pyritään rantoja säästään sijoittamaan olemassa olevan asutuksen ja tieverkon yhteyteen ryhmiiksi.

Rantojen säästämiseksi pyritään löytämään yhteisranta-alueita ratkaisuja.

Rakennuspaikat pyritään sijoittamaan siten, että ne eivät johda ympäristön haitalliseen muokkaamiseen, kuten ranta-alueiden pengerryksiin ja ruoppauksiin.

Rakennuspaikalla ei saa olla tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa.

### Ympärivuotinen asutus

Ympärivuotinen asutus pyritään ohjaamaan kylämaisille alueille ja hyvien kulkuyhteyksien tuntumaan sellaisille alueille, joista palvelut ovat kohtuudella saavutettavissa.

Ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettulla rakennuspaikalla tulee olla saatavissa hyvälaatuista juomavettä. Rakennuspaikan tulee olla riittävän suuri vedenhankinnan ja jätevesien käsittelyn kannalta. Maaperän tulee soveltua jätevesien maaperäkäsittelyyn.

### Vapaaksi jätettävät rannat

Vähintään 50 % kantatilan rantaviivasta pyritään varaamaan muuhun kuin rakentamiseen. Kaava-alueella on runsaasti tiheästi rakennettuja alueita, joissa tavoite ei voi toteutua.

Erityisesti seuraaventyypisten alueiden rakennusoikeus pyritään osoittamaan saman omistajan muille alueille:

- Maisemakuvaltaan ja luonnonoloiltaan arvokkaat tai arat alueet.
- Yleisen virkistykseen kannalta tärkeät alueet, kuten perinteiset uimarannat, venevalkamat ja rantautumispaikat.
- Saaret, kapeat niemet ja kannakset sekä salmet.
- Karut ja kallioiset sekä luonnostaan vähäpuustoiset alueet.
- Alavat rannat.
- Laajat peltoaukeat

- Alueet, joissa jätevesien maaperäkäsittely on ongelmallista.
- Kalastuksen kannalta tärkeät alueet.

### Elinkeinojen edistäminen

Kaavoituksella pyritään edistämään alueelle soveltuvien elinkeinojen säilymistä ja syntymistä. Kaavoituksen mitoitusperusteet on asetettu siten, että tapauskohtaisen harkinnan perusteella voidaan mitoitusperusteista poiketa elinkeinojen edistämiseksi.

### Vesihuolto

Taajama-alueen ulkopuolelle on suunnitteilla keskitettyjä vedenjakelu- ja viemäröintiratkaisuja. Rakentamista pyritään suuntaamaan siten, että verkostoja voidaan käyttää tehokkaasti hyväksi. Muilla alueilla rakentamisen tiheyden ja jätevesien käsittelyratkaisujen tulee olla sellaiset, että ei synny tarvetta kunnallisen vedenjakelu- ja viemäriverkon rakentamiseen. Ratkaisuja punnittaessa tulee tällöin tarkastella kehitystä pitkällä tähtäimellä, jolloin myös muut maanomistajat ovat mahdollisesti käyttäneet oman rakennusoikeutensa.

Erityistä huomiota tulee kiinnittää pohjavesialueiden puhtaana säilymisen turvaamiseen. Rakennuspaikat tulee sijoittaa siten, että jätevedet voidaan käsitellä pinta- ja pohjavesiä pilaamatta.

### Tieverkko

Seututeille ei pääsääntöisesti myönnetä uusia liittymiä. Liittyminen tulee hoitaa olemassa liittyminen kautta. Liittyminen yhdystielle tulisi hoitaa olemassa olevien liittymien kautta.

## **5.6 Mitoitusperusteet taajama-alueen ulkopuolella**

### **5.61 Mitoitusperusteiden tarkoitus**

Mitoitusperusteilla tarkoitetaan niitä periaatteita, joiden mukaan tila- ja maanomistajakohtainen rakennusoikeus lasketaan asemakaavoitettavaksi tarkoitettun taajama-alueen ulkopuolella. Perusteet on tarkoitettu ohjeiksi, joiden avulla pyritään edistämään johdonmukaista, luonnonolot huomioonottavaa suunnittelua sekä maanomistajien tasavertaista kohtelua. Ohjeista voidaan poiketa, jos

- ne johtavat ilmeiseen kohtuuttomuuteen tai
- maankäytön tarkoituksenmukaisuus puoltaa poikkeamista.

Tavoitteena on, että maanomistajakohtainen rakennusoikeus on loogisesti riippuvainen alueen soveltuvuudesta rakentamiseen.

Mitoitusperusteet nojautuvat siihen logiikkaan mitä noudatettiin Iso-Kukkasen, Salajärven, Ruuhijärven rantaosayleiskaavassa, mutta mitoitusluvut on asetettu käsillä olevan alueen olosuhteiden mukaisesti.

### **5.62 Mitoitettava alue**

Mitoitettavalla alueella tarkoitetaan sitä aluetta, jonka osalta osoitetaan maanomistajakohtaisesti rakennusoikeuden määrä ja sijainti. Mitoitettava alue ulottuu pääsääntöisesti noin 200-300 m:n etäisyydelle rannasta.

Kaava-alueeseen sisältyy sellaisia alueita, joihin kohdistuu vain vähäistä ja satunnaista rakentamistarvetta. Tällaisilla alueilla ei ole tarpeen määrittää rakennuspaikkojen lukumäärää ja sijaintia. Nämä alueet osoitetaan kaavassa sellaisella maa- ja metsätalousalueen merkinnällä, jossa haja-asutustyyppinen rakennusoikeus on jäljellä.

### **5.63 Rantaviivan mittaus**

Rantarakennusoikeus perustuu rantaviivan muunnettuun pituuteen. Muu kuin rantarakennusoikeus (taustamaaston rakennusoikeus) perustuu mitoitettavalla alueella sijaitsevaan tilan muunnettuun pinta-alaan.

Rantarakennusoikeuden perusteena oleva muunnettu rantaviiva määritetään seuraavassa esitetyllä tavalla.

#### Rannan mutkat

- Rantaviiva mitataan suoraviivaisesti n. 50 m:n murtoviivana siten, että rannan mutkat oikaistaan.

#### Niemet, kannakset ja saaret

- 50 m kapeammissa rantaviivaan luetaan vain kanta
- 50 - 100 m leveissä rantaviivasta luetaan mukaan 50 %
- 100 - 150 m leveissä rantaviivasta luetaan mukaan 75 %.
- Alle 0,5 ha:n saarista ei kerry rakennusoikeutta ja rantaviivaa ei lueta mitoituksen perusteena olevaan rantaviivaan.

#### Kapeat lahdet, salmet ja joet

- 50 m kapeammissa rantaviivaan luetaan 50 %
- 50 - 150 m leveissä rantaviivaan luetaan 75 %.

#### Kiinteistön muoto

Jos kiinteistö on muodoltaan tai kooltaan sellainen, ettei siihen voi rakentaa, aluetta ei mitoiteta. Tällaisia voivat olla esim. yleisen tien ja rannan väliin jäävät kapeat suikaleet.

#### Yhtä aikaa useita muuntokertoimia

Jos alueeseen kohdistuu yhtä aikaa useita edellä mainittuja muuntokertoimia (niemi, kapea vesistö), käytetään pienintä kerrointa.

#### Rakennettavuudeltaan epäedulliset rannat

Mikäli alueen rakennettavuus on rakentamisolosuhteiden vuoksi kyseisen mitoituksenvyöhykkeen yleistä tasoa selvästi heikompi, mitoitettavaa rantaviivaa voidaan lyhentää edellisten lisäksi 25 % seuraavan tyyppisillä alueilla

- veden vaivaamat alavat rannat
- luonnostaan vähäpuustoiset karut ja kallioiset rannat
- niin jyrkät rannat, että jyrkkyys huomattavasti vaikeuttaa rakentamista

Mikäli useita edellä mainittuja tekijöitä on yhtä aikaa voimassa, mitoittavaa rantaviivaa voidaan lyhentää 50 %. Mitoittava rantaviiva on kuitenkin aina vähintään 25% suoraviivaisesti mitatun rantaviivan pituudesta.

Rakennuskelvottomia alueita ei lueta mukaan mitoittavaan rantaviivaan.

#### **5.64 Pinta-alan mittaus**

Muu kuin rantarakennusoikeus määräytyy tilan mitoittavaan alueeseen sisältyvän muunnetun pinta-alan perusteella. Muunnettu pinta-ala saadaan korjaamalla mitoittavaan alueeseen sisältyvää tilan todellista pinta-alaa seuraavasti:

- Rakennuskelvottomia alueita ei lueta mukaan mitoittavaan pinta-alaan. Rakennuskelvottomaksi luetaan sellaiset alueet, jotka eivät täytä rakennuspaikalle asetettavia vaatimuksia.
- Peltoaukeilla mitoittavaa pinta-alaa supistetaan 50 %.
- Rakentamiseen huonosti soveltuvilla alueilla, kuten veden vaivaamilla alueilla sekä karuilla ja kallioisilla alueilla, pinta-alaa voidaan supistaa 25-50 %.

#### **5.65 Muut mitoittamiseen vaikuttavat tekijät**

##### 5.651 Saman omistajan eri tilat

Samana maanomistajan eri tiloja käsitellään rakennusoikeuden määrittämisessä ja sijoittelussa yhtenä tilana.

##### 5.652 Tilan käyttämä rakennusoikeus/kantatilaperiaate (emätilaperiaate)

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi tilan jäljellä oleva rakennusoikeus määritetään ns. kantatilaperiaatteella. Samaa periaatetta noudatettiin Iso-Kukkasen, Salajärven, Ruuhijärven rantayleiskaavassa, joka hyväksyttiin KV:ssa 3.4.2006. Kantatila on ajankohdan 31.12.1969 mukainen tila. Kantatilan alueella 31.12.1969 jälkeen muodostetut rakennuspaikat luetaan käytetyksi rakennusoikeudeksi, joka kohdistuu nykyisiin tiloihin sen mukaan mitkä ovat saaneet hyödyn rakennuspaikoista. Rasitus kohdistuu siten siihen tilaan, josta rakennuspaikat on erotettu ja kyseisestä tilasta myöhemmin muodostettuihin tiloihin. Muodostetut rakennuspaikat eivät pienennä kantatilasta aiemmin muodostettujen tilojen rakennusoikeutta.

Mitoitusperusteista poiketen jokaiselle kantatilalle, joka ei ole käyttänyt rakennusoikeutta, voidaan kohtuusyistä osoittaa yksi rakennuspaikka.

##### 5.653 Ranta-asemakaavat

Lain voiman saaneiden ranta-asemakaavojen alueella noudatetaan ranta-asemakaavan mitoittamista ellei ole erityistä perustetta poiketa ranta-asemakaavan mitoittamisesta.

Ranta-asemakaava-alueen rakennusoikeus ei vaikuta ranta-asemakaavan ulkopuolisen alueen rakennusoikeuteen.

##### 5.654 Erilliset saunat

Rakennuspaikan ulkopuolelle osoitettu erillinen saunan rakennusala luetaan mitoituksessa 0,5 rantarakennuspaikaksi.

### 5.655 Yhteisrantakerroin, yhteisömuotoinen rakentaminen

Jos rantarakennusoikeus osoitetaan taustamaastoon, rakennusoikeus kerrotaan 2-3:lla, riippuen rakennuspaikkojen etäisyydestä rannasta. Pääsääntöisesti rakennuspaikat tulee tällöin sijoittaa vähintään 100 m:n etäisyydelle rannasta. Maasto-olosuhteiden perusteella myös lyhyempi etäisyys voi tulla kysymykseen. Ratkaisujen tulee kuitenkin olla selkeästi sellaisia, etteivät rakennuspaikat käytännössä muodostu rantaa varaaviksi rakennuspaikoiksi.

Taustamaaston rakennusoikeus voidaan tavanomaisten rakennuspaikkojen sijaan osoittaa verrattain tiiviinä yhteisötyyppisenä rakentamisena siten, että loma-asuntojen rakennusoikeus on tavanomaista rakennuspaikkaa pienempi. Tällöin sallittavaa loma-asuntojen lukumäärää voidaan korottaa lisäämättä kuitenkaan rakennusoikeuden määrää.

### 5.656 Pyörityssääntö

Rakennusoikeuden murto-osia käsitellään seuraavasti:

- Jos rantarakennusoikeus ylittää kokonaisluvun 0,5:llä, rakennusoikeus pyöristetään ylöspäin kokonaisluvuksi.

### 5.657 Elinkeinokerroin

Jos rakennustoiminta synnyttää tai säilyttää pysyviä työpaikkoja, rakennusoikeutta voidaan tapauskohtaisen harkinnan perusteella korottaa. Korotettu rakennusoikeus osoitetaan tällöin yleensä muualle kuin rannan tuntumaan.

### 5.658 Mitoituksesta poikkeaminen

Mitoitusperusteista voidaan poiketa, jos

- ne johtavat ilmeiseen kohtuuttomuuteen tai
- maankäytön tarkoituksenmukaisuus puoltaa poikkeamista.

Erityinen perusteen rakennusoikeudesta poikkeamiseen voivat muodostaa mm. seuraavat tilanteet.

1. Rakennuspaikaksi voidaan osoittaa rakennuspaikaksi muodostettu tila, jos kaikki seuraavat ehdot täyttyvät.

- Rakennuspaikka ei sijaitse rannalla.
- Tila on muodostettu ennen vuotta 1985.
- Kyseistä tilasta ei ole muodostettu rakennuspaikkoja 31.12.1969 jälkeen.
- Samalle maanomistajalle ei ole osoitettu yleiskaava-alueelle yhtään rakennuspaikkaa.

2. Rakennuspaikaksi voidaan muodostaa sellainen rakennuspaikaksi muodostettu tila, jossa on ollut rakennuslupa. Lisäksi edellytetään, että rakennuspaikka ei sijaitse rannalla.

## **5.66 Mitoitusluvut ja rakennusoikeuden laskentaperiaate**

### 5.661 Rakennusoikeuden laskentaperiaate

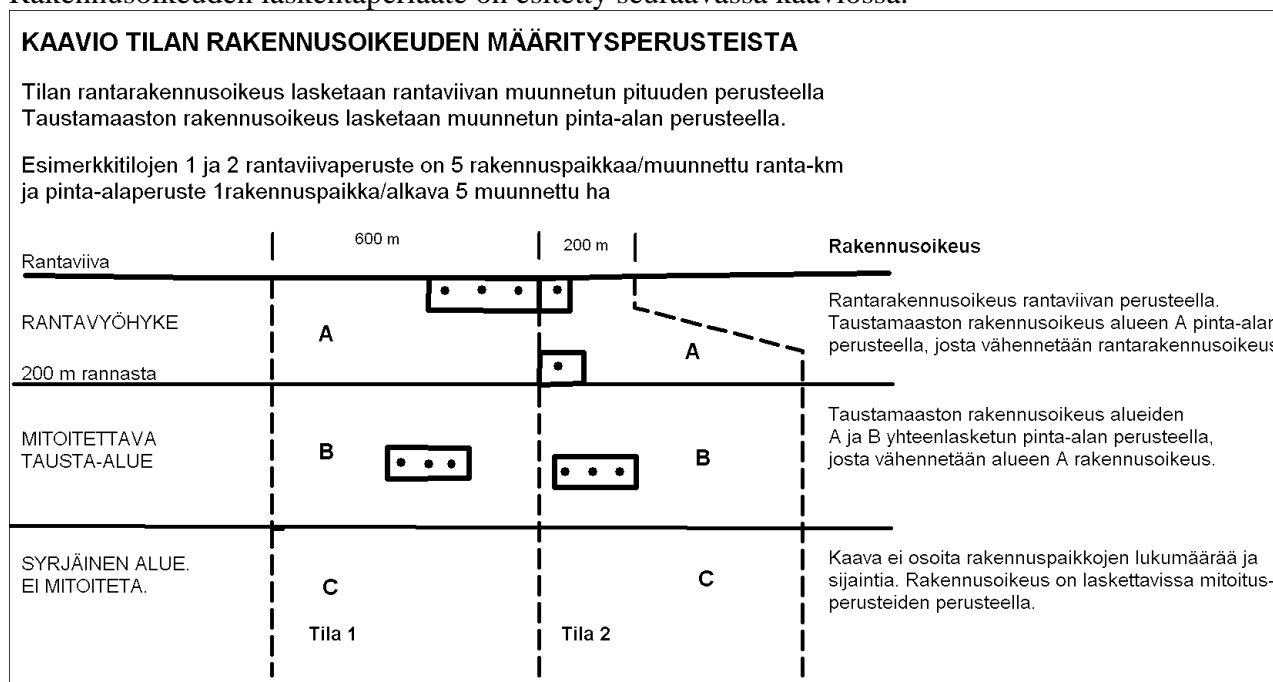
Tilan rantarakennusoikeus lasketaan tilan rantaviivan muunnetun pituuden perusteella kohdan 5.662 mitoitusluvuilla.

Muu kuin rantarakennusoikeus (taustamaaston rakennusoikeus) määräytyy tilan muunnetun pinta-alan perusteella kohdan 5.662 mitoitusluvuilla. Näin määräytyvästä rakennusoikeudesta vähennetään rantarakennusoikeus. Erotus on taustamaaston rakennusoikeutta, joka sijoitetaan rantavyöhykkeen takaosaan.

Rantavyöhykkeen ulkopuoliselta alueelta kertyvää rakennusoikeutta ei voi siirtää rantavyöhykkeelle.

Suunnittelualue on jaettu asutusrakenteen, sijaintitekijöiden ja luonnonolojen perusteella mitoitusvyöhykkeisiin, joilla on toisistaan poikkeava rakennusoikeus (kohta 5.662) ja liite 3.

Rakennusoikeuden laskentaperiaate on esitetty seuraavassa kaaviossa.



### 5.662 Mitoitusvyöhykkeet ja niiden mitoitusluvut

Suunnittelualue on jaettu asutusrakenteen, sijaintitekijöiden, luonnonolojen ja vesistön koon perusteella mitoitusvyöhykkeisiin, joilla on toisistaan poikkeava rakennusoikeus (liite 3):

- Taajama-alueena tutkittava vyöhyke
- Vyöhyke I (kylämäiset alueet)
- Vyöhyke II (haja-asutustyyppiset alueet)

### Taajama-alueena tutkittava vyöhyke

Vyöhykkeen rajaus osoittaa likimääräisesti sen alueen, jolla selvitetään vaihtoehtoiset taajaman laajennusalueet asumista, yritystoimintaa, palveluita, virkistystä ja muita yhdiskunnan pitkän tähtäimen tarpeita varten (liite 3).

Tällä alueella laadittava yleiskaava on ohjeena tulevalle asemakaavoitukselle. Rakennusoikeudet ratkaistaan vasta asemakaavalla.

Taajama-alueena tutkittava vyöhyke on laajempi, kuin mitä tonttimaan tarve on pitkälläkään aikavälillä. Siten kaikkia tämän vyöhykkeen alueita ei tarvita taajaman kehittämistä varten. Tarvittavat alueet selviävät yleiskaavoituksen aikana ja ne osoitetaan laadittavassa yleiskaavassa. Muille alueille osoitetaan rakennusoikeutta tarkoituksenmukaisuusharkinnan perusteella.

#### Vyöhyke I (Kylämäiset alueet).

Rajauksen kriteerit:

- Olemassa olevan asutuksen ja kunnollisen tieverkon tuntumassa
- Alle 3 km:n etäisyys kouluun
- Poikkeuksen muodostaa pohjoisosan kyläasutus, josta on alle 3 k:n etäisyys vain Lahden kaupungin puolella olevaan kouluun.

Rakennusoikeuden peruste

- 1 rakennuspaikka/alkava 3 muunnettua ha.

#### Vyöhyke II (Haja-asutustyyppiset alueet)

Rajauksen kriteeri:

- Muut kuin vyöhykkeeseen I sisältyvät alueet.

Rakennusoikeuden peruste

- Omarantainen rakennusoikeus: 5,5 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km.
- Muu kuin omarantaisen rakennusoikeus: 1 rakennuspaikka/alkava 5 muunnettua ha.

#### Saaret

Alle 0,5 ha:n suuruiseen saareen ei ole oikeutta rakennuspaikkaan. Saarten rakennusoikeus osoitetaan saman omistajan manneralueelle.

## **6. YLEISKAAVAN KUVAUS**

### **6.1 Mitoitus**

#### **6.11 Taajama-alue**

##### 6.111 Asuntoalueiden laajuus

Omakotitorakentamisen vuotuinen tarve on toteutuneen kysynnän perusteella noin 20 tonttia , joka tonttimaaksi muutettuna merkitsee noin 3 ha/v. Osa tästä rakentamisesta sijoittuu täydennysrakentamisena asemakaavan piirissä oleville alueille. Vuotuinen raakamaan tarve on noin 5-10 ha. Raakamaa sisältää tonttimaan lisäksi asuntoalueiden sisäiset viheralueet kadut ja mm. vaikeiden maasto-olosuhteiden vuoksi asuntorakentamisen ulkopuolelle jäävät alueet. Raakamaan tarve vuoteen 2030 mennessä on siten suuruusluokkana 150 – 200 ha.

Pientaloasumiseen (AP) varattujen alueiden pinta-ala jakaantuu olemassa olevien asuntoalueiden, täydennysrakennettavien ja uusien alueiden kesken seuraavasti:

- Rakennetut tai rakenteilla olevat asemakaavoitetut alueet (AP) 391 ha
- Harvaan rakennetut täydennysrakennettavat alueet, joissa ei ole asemakaavaa (AP/t) 145 ha
- Uudet asuntoalueet (AP/r) 391 ha.



Yllä olevan tarkastelun perusteella voidaan päätellä, että 20 vuoden aikavälillä tarvitaan käyttöön suuruusluokkana alle puolet uusista ja täydennysrakentamiseen osoitetuista alueista. Tämä antaa kunnalle riittävän pelivaran maapolitiikan hoitoon.

#### 6.112 Väestökehitys

Arvioitu rakennuspaikkojen kysyntä 20 omakotitonttia/v ja muutama rivitaloasunto/v merkitsevät yhdessä noin 70-80 asukkaan vuotuista väestön lisäystä eli lähes 2000 asukkaan lisäystä vuoteen 2030 mennessä.

### **6.12 Haja-asutusalue**

#### 6.121 Rannat

Kärkjärven alueella tiloista on vuoden 1969 jälkeen muodostettu niin paljon rakennuspaikkoja, että yleiskaavan mitoitusterusteilla uusia rakennuspaikkoja tulee vain kolme. Myös Alvojärvellä ja Villähteen Kukkasella rantarakennusoikeudet on pääpiirteissään jo käytetty.

Alvojärven ja Villähteen Kukkasen lopulliset rantarakennusoikeudet ratkaistaan asemakaavalla. Rakentamiseen varatut alueet on osoitettu AP-alueeksi, joten kaava tukee loma-asuntojen muuttamista ympärivuotiseen käyttöön.

#### 6.122 Kylät

Haravakylän, Lankilantien ympäristön ja Tapiolan kylämäisiä alueita varaudutaan tiivistämään asemakaavan perusteella (AP/t). Ennen asemakaavaa rakentaminen voi tulla kysymykseen suunnittelutarveratkaisun perusteella, jos rakentaminen ei vaikeuta asemakaavoitusta.

Lankilan suunnan ja Notkolan kylämäisiä alueita on osoitettu kyläalueeksi merkinnällä AT. Näillä alueilla asutuksen tiivistäminen hoidetaan ilman asemakaavaa joko suunnittelutarveratkaisun perusteella tai suoraan rakennusluvalla.

Kylämäisille alueille sijoittuu arvion mukaan muutama omakotitalo vuodessa.

#### 6.123 Muut maaseutualueet

##### Mitoitetut alueet

Rakennuspaikkojen lukumäärä ja sijainti on osoitettu taajaman ulkopuolisilla ranta-alueilla sekä lisäksi eräillä taajaman ulkopuolisilla alueilla, joissa yksityiskohtainen rakentamisen määrän ja sijainnin ohjaaminen on arvioitu tarpeelliseksi. Nämä alueet sijaitsevat taajaman pohjoispuolella, Ohrapäässä, Tapiolan kylän tienoolla ja Heinämaantien varressa. Rakentamisen varatut alueet on osoitettu merkinnällä A ja RA. Ne alueet, joiden rakennusoikeus on sijoitettu mainituille alueille, on osoitettu M- ja MT-merkinnällä. Näillä alueilla kaava kieltää rakentamisen ilman asemakaavaa.

Uusia rakennuspaikkoja on osoitettu 41.

##### Alueet, joita ei ole mitoitettu

Valtaosa maaseutualueista on osoitettu maa- ja metsätaloudekäyttöön merkinnällä M-1 ja MT-1. Näillä alueilla kaava ei määrää rakentamisen määrää ja sijaintia. MT-1-alueilla kaava kuitenkin määrää, että uuden asutuksen sijoittamista avoimelle peltoaukealle tulee välttää ja ohjata se olevan asutuksen yhteyteen, metsäsaarekkeisiin ja peltoaukeiden reunoille.

Aiemman kehityksen perusteella voi päätellä, että rakentaminen on satunnaista ja vähäistä.

## **6.2 Aluevaraukset**

### **6.21 Merkittävät maankäytön muutokset**

Merkittävät maankäytön muutokset on esitetty liitteessä 1.

#### **6.211 Asuminen**

##### **Pientalovaltaiset asuntoalueet (AP)**

Kaavalla täydennetään olemassa olevaa asutusta siten, että olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen on osoitettu uusia alueita ja harvaan rakennettuja alueita pyritään tiivistämään siten kuin liitteestä 1 voi havaita.

AP-alueet varataan pääasiassa asuinpientaloille ja erillispientaloille. Alueelle saa rakentaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja.

Aluevaraus sisältää myös alueen toiminnoille tarpeelliset liikenneväylät ja –alueet, virkistysalueet ja yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä muita alueen pääasiallisia toimintoja palvelevia tiloja. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi ja alueella varaudutaan keskitetyn kunnallistekniikan rakentamiseen.

Pientaloasumiseen (AP) varatut alueet on eroteltu rakentamisasteen perusteella:

- Rakennetut tai rakenteilla olevat asemakaavoitetut alueet (AP).
- Harvaan rakennetut täydennysrakennettavat alueet, joissa ei ole asemakaavaa (AP/t).
- Uudet asuntoalueet (AP/r).

Täydennysrakentamisen alueet sijaitsevat pääosin Haravakylän, Lankilantien ympäristön ja Tapiolan kylämäisillä alueilla. Näillä alueilla varaudutaan kylämäisen asutuksen tiivistämiseen asemakaavan avulla.

Uudet asuntoalueet sijaitsevat pääosin taajaman pohjoispuolella Alvojärven, Kärkjärven ja Kymijärven tuntumassa. Myös radan eteläpuolella on merkittäviä vaihtoehtoisia uusia asuntoalueita Haravakylän sekä Lehtistenmäen tienoolla.

##### **Kyläalueet (AT)**

Lankilan suunnan ja Notkolan kylämäisiä alueita on osoitettu kyläalueeksi merkinnällä AT. Näillä alueilla asutuksen tiivistäminen hoidetaan ilman asemakaavaa joko suunnittelutarveratkaisun perusteella tai suoraan rakennusluvalla.

Alueelle voidaan rakentaa erillispientaloja ja niihin liittyviä talousrakennuksia sekä palveluja ja ympäristöä häiritsemättömiä työtiloja.

Muodostettavan uuden rakennuspaikan vähimmäispinta-ala keskitetyn viemäriverkon ulkopuolella on 4000 m<sup>2</sup>. Pinta-alavaatimus koskee uusia erottamattomia rakennuspaikkoja.

#### 6.212 Työpaikka-alueet

Työpaikkarakentamisen painopiste säilyy edelleen radan eteläpuolella olemassa olevien työpaikka-alueiden tuntumassa niin kuin liitteestä 1 voi havaita. Näillä alueilla kunnalla on omistuksessaan runsaasti rakentamatonta maata, joka on jo osin asemakaavan piirissä

Taajaman länsireunassa on Villähteen tien ja radan välissä muusta työpaikkarakentamisesta irrallaan oleva uusi työpaikka-alue, joka on osin Lahden kaupungin omistuksessa.

#### 6.213 Palvelualueet

Koulupalvelut hoidetaan nykyisillä alueilla Erstan koulun, Villähteen koulun ja Tapiolan koulun alueilla.

Päiväkotia ja muita julkisia lähipalveluita varten on varattu uutena alueena entinen hiekkakuopan alue (P) Villähteen koulun läheisyydessä. Julkisia palveluita voi sijoittua myös asuntoalueille.

Hyvään liikenteelliseen asemaan perustuvan palvelutoiminnan kannalta merkittävä alue on eritasoliittymän tienoo ABC- liikenneaseman tuntumassa. Alueella on uusi asemakaava, mutta aluetta ei ole vielä rakennettu.

Kaupallisia palveluita varten on tilaa taajaman keskustassa Erstan koulun ja kaupan tienoolla (C).

Taajaman keskustaan Heinämaantien viereen on varattu rautatieaseman paikka.

### **6.22 Virkistysalueet, ulkoilureitit ja venevalkamat**

#### Virkistysalueet (V)

Taajaman sisäiset virkistysvyöhykkeet on osoitettu merkinnällä V. Korttelialueiden sisäisiä virkistysalueita ei ole osoitettu. Ne sisältyvät korttelialueiden varauksiin (yleensä AP).

Kaavalla on tavoiteltu yhtenäisiä vihervyöhykkeitä.

Viheryhteyksiä on osoitettu myös viheryhteyden tarvetta osoittavalla merkinnällä. Näiden viheryhteyksien tarkka sijainti määräytyy vasta asemakaavalla.

#### Urheilualueet (VU)

Urheilualueen merkinnällä on osoitettu Vanhakartanon palloilualue.

#### Uimarannat (VV)

Yleisiä uimarantoja on osoitettu kolme: Sudentulli, Villähteen kukkanen ja Suppala.

### Ulkoilureitit

Yhteystarvetta osoittavalla ohjeellisen ulkoilureitin merkinnällä on osoitettu

- Taajaman läpi kulkeva olemassa ole ulkoilureitti (Loistopolku).
- Vanhakartanon-Haikkarin pururata.
- Vielä toteuttamaton Loistopolun jatke Lahden Kariston suuntaan.
- Orimattila-Nastola-Vierumäki ulkoilureittiyhteys.
- Kujalasta Karistoon Linnaistensuon kautta johtava ulkoilureitti.

### Kanoottireitit

Kymijärven-Kärkjärven-Alvojärven-Kukkasen-reitille on osoitettu ohjeellinen kanoottireitti.

### Venevalkamamat

Yleisiä venevalkama-alueita (LV) on osoitettu neljä:

- Hyytynpohja Kärkjärvellä.
- Hähniemi Kymijärvellä.
- Kukkasenranta Villähteen Kukkasella.
- Kyynärönpohjukka Kymijärvellä.

Yksityisiä venevalkama-alueita (LV-1) on osoitettu kaksi:

- Kärkjärven Siltalanpohja.
- Kymijärven Haikkari.

## **6.23 Erityisalueet**

### Yhdyskuntateknisen huollon alueet (ET)

Merkinnällä on osoitettu

- Villähteen vedenottamo (ET/pv),
- Peltolan vedenottamo (ET/pv),
- Vierunkulman (Villähteen Kukkanen) matonpesupaikka
- Huhtastenmäen linkkimasto.

### Suojaviheralueet (EV)

Suojaviheralueet sijaitsevat pääosin valtatie ja rautatie melualueella.

## **6.24 Luonnonympäristön vaaliminen**

### 6.241 Luonnonsuojelualueet

Olemassa olevat luonnonsuojelualueet (SL):

- Linnaistensuon Natura-alueen kulma
- Sammalsuo
- Haikkarinniemi-Lammssaari

- Niemelänniemi (luonto- ja maisemaselvityksen kuvio 29)

Luonto- ja maisemaselvityksen perusteella luonnonsuojelualueeksi (SL) on lisäksi osoitettu:

- Niemelänniemen SL-alueen laajennus (luonto- ja maisemaselvityksen kuvio 28)
- Mustankorvenkärjen alue (luonto- ja maisemaselvityksen kuvion 8 pohjoisosa).

#### 6.242 Erityisesti vaalittavat alueet

Erityisesti vaalittavat alueet, joita ei ole osoitettu luonnonsuojelualueeksi, on luonto- ja maisemaselvityksen perusteella osoitettu MY-alueeksi tai luo-merkinnällä alueen pääkäyttötarkoituksen päällä.

MY-alueeksi on osoitettu luonto- ja maisemaselvityksen perusteella

- Mustankorvenkärjen vanha lehtimetsä Kärkjärven rannalla (luonto- ja maisemaselvityksen kuvat 8 ja 9).
- Härhönjoen ympäristö (luonto- ja maisemaselvityksen kuvat 14, 40, 41 ja 42).
- Siltalanpohjan rantalehto Kärkjärvellä (luonto- ja maisemaselvityksen kuvio 1).
- Takalan liito-orava-alue ((luonto- ja maisemaselvityksen kuvio 82).
- Muturinpohjan puronotko ja kalliorinteet.

Luo-merkinnällä on osoitettu luonto- ja maisemaselvityksen perusteella 49 kohdetta. Osa näistä on huomionarvoisia luonnonolojen perusteella ja osa pelkästään maiseman perusteella. Luonto- ja maisemaselvitykseen liittyy alueen käyttöä koskeva suositus, joka ei aina merkitse rakentamisen estämistä. Kohteen numero viittaa luonto- ja maisemaselvitykseen.

#### **6.25 Maa- ja metsätalousalueet**

Maa- ja metsätalousalueet on jaettu luonnonolojen ja ulkoilun ohjaustarpeen perusteella viiteen pääluokkaan:

- Tavanomaiset metsät ja niihin liittyvät vähäiset pellot (M, M-1);
- Maisemallisesti erityisen merkittävät peltoaukeat (MA);
- Muut pellot (MT, MT-1);
- Alueet, joilla erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU);
- Alueet, joilla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

#### M-alueet

Merkinnällä on osoitettu tavanomaisia metsiä ja vähäisiä peltoja.

#### **Kaavamääräykset**

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia. Määräys ei koske maa- ja metsätalouden rakennuksia. Alueelle voidaan kuitenkin suunnitella rakentamista yksityiskohtaisemman kaavan perusteella, jos rakentaminen liittyy yleiskaavan osoittamaan taajamarakenteeseen.

Yleiskaavan mitoitusperusteiden mukainen rakennusoikeus sijoitettu saman maanomistajan A-, AP-, AM- ja RA-alueille tai se tulee käyttää M-1- tai MT-1-alueella.

### M-1-alueet

Merkinnällä on osoitettu tavanomaisia metsiä ja vähäisiä peltoja, joissa rakentamista ei ole kielletty. Alueilla voidaan rakentaa haja-asutusluonteisesti.

#### Kaavamääräykset

Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Merkintä ei rajoita haja-asutustyyppistä rakentamista.

Maanteiden ja rautatien läheisyydessä on otettava huomioon, että uusia asuntoja ja oleskelupihoja ei saa sijoittaa alueelle, jossa liikenteen päivämelu ylittää 55 dBA.

### MA-alueet

Merkinnällä on osoitettu Erstan arvokkaita peltoaukeita, jotka sijaitsevat valtakunnallisesti merkittävässä kulttuurihistoriallisessa ympäristössä.

#### Kaavamääräykset

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista ympäristöä. Alueen säilyminen avoimena ja viljelykäytössä on tärkeää.

Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia. Määräys ei koske maa- ja metsätalouden rakennuksia.

Yleiskaavan mitoitusperusteiden mukainen rakennusoikeus sijoitettu saman maanomistajan A-, AP-, AM- ja RA-alueille tai se tulee käyttää M-1- tai MT-1-alueella.

### MT-alueet

Merkinnällä on osoitettu tavanomaisia peltoja.

#### Kaavamääräykset

Alue on tarkoitettu pääasiassa maatalouden harjoittamista varten.

Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia. Määräys ei koske maa- ja metsätalouden rakennuksia.

Peltoaukeat on pyrittävä säilyttämään viljelykäytössä.

Yleiskaavan mitoitusperusteiden mukainen rakennusoikeus sijoitettu saman maanomistajan A-, AP-, AM- ja RA-alueille tai se tulee käyttää M-1- tai MT-1-alueella.

### MT-1-alueet

Merkinnällä on osoitettu peltoalueita, joissa rakentamista ei ole kokonaan kielletty.

#### Kaavamääräykset

Alue on tarkoitettu pääasiassa maatalouden harjoittamista varten.

Uuden asutuksen sijoittamista avoimelle peltoaukealle tulee välttää ja ohjata se olevan asutuksen yhteyteen, metsäsaarekkeisiin ja peltoaukeiden reunoille.

Maanteiden ja rautatien läheisyydessä on otettava huomioon, että uusia asuntoja ja oleskelupihoja ei saa sijoittaa alueelle, jossa liikenteen päivämelu ylittää 55 dBA.

Peltoaukeat on pyrittävä säilyttämään viljelykäytössä.

### MY-alueet

MY-alueeksi on osoitettu luonto- ja maisemaselvityksen perusteella

- Mustankorvenkärjen vanha lehtimetsä Kärkjärven rannalla (luonto- ja maisemaselvityksen kuviot 8 ja 9).
- Härhönjoen ympäristö (luonto- ja maisemaselvityksen kuviot 14, 40, 41 ja 42).
- Siltalanpohjan rantalehto Kärkjärvellä (luonto- ja maisemaselvityksen kuvio 1).
- Takalan liito-orava-alue ((luonto- ja maisemaselvityksen kuvio 82).
- Muturinpohjan puronotko ja kalliorinteet.

### Kaavamääräykset

Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia. Määräys ei koske maa- ja metsätalouden rakennuksia.

MRL 41.2 §:n nojalla määrätään, että alueella ovat kiellettyjä sellaiset maankamaraan, vesistöön ja kasvillisuuteen liittyvät toimenpiteet, jotka vaarantavat alueen suojeluarvot.

Alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Yleiskaavan mitoituserusteiden mukainen rakennusoikeus sijoitettu saman maanomistajan A-, AP-, AM- ja RA-alueille tai se tulee käyttää M-1- tai MT-1-alueella.

### MU-alueet

Sellaiset taajamarakenteeseen liittyvät ulkoilun kannalta merkittävät alueet, joita ei ole osoitettu virkistysalueeksi, on osoitettu MU-alueeksi.

### Kaavamääräykset

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia. Määräys ei koske maa- ja metsätalouden rakennuksia. Alueelle voidaan kuitenkin suunnitella rakentamista yksityiskohtaisemman kaavan perusteella, jos rakentaminen liittyy yleiskaavan osoittamaan taajamarakenteeseen.

Yleiskaavan mitoituserusteiden mukainen rakennusoikeus sijoitettu saman maanomistajan A-, AP-, AM- ja RA-alueille.

## **6.3 Liikenne- ja ratkaisu**

### **6.31 Tieverkko**

Tieverkko on luokiteltu seuraavasti:

Moottori- tai moottoriliikennetie.

Merkinnällä on osoitettu Lahti-Kouvola Valtatie 12.

Kaavassa osoitetut eritasoliittymät ovat olemassa olevan tilanteen mukaisia ratkaisuja.

Seututie (st)

Merkinnällä on osoitettu taajaman läpi kulkeva maantie nro 312 (Villähteentie-Kouvolantie).

Yhdystie/kokoojakatu (yt).

Merkinnällä on osoitettu

- Villähde-Orimattila tie nro 1691 (Heinämaantie).
- Lankilantie
- Pensuontie
- Lähdetie
- Vappulantie-Eerikintie
- Koiskalantie

Yhdistysten/kokoojakadun yhteystarve.

Merkinnällä on osoitettu seuraavat yhteydet:

- Heinämaantien ja Lankilantien välinen yhteys. Sen toteuttaminen parantaisi Tapiolan koulun liikenteellistä asemaa ja siirtäisi asuntoalueiden läpi kulkevaa Lankilantien liikennettä Heinämaantielle, jossa liikenne ei häiritse asutusta.

Merkintä osoittaa yhteystarvetta. Tien yksityiskohtainen sijainti ratkaistaan asemakaavalla tai muulla yksityiskohtaisemmalla suunnitelmalla.

Huomattava pääsytie.

Huomattavan pääsytien yhteystarve

Merkinnällä on osoitettu taajaman sekä haja-asutusalueen tieverkon rakenteen kannalta merkittävät yhteydet

Merkintä osoittaa yhteystarvetta. Tien yksityiskohtainen sijainti ratkaistaan asemakaavalla tai muulla yksityiskohtaisemmalla suunnitelmalla.

### **6.32 Kevyen liikenteen yhteydet**

Kaavassa ja liitteessä 1 on osoitettu tärkeät kevyen liikenteen yhteystarpeet.

Merkintä ei osoita yhteyden sijaintia eikä tyyppiä.

Olemassa olevat kevyen liikenteen alikulut on osoitettu kaavakartassa (eritasoristeys). Uusia tunneleita ei ole osoitettu.

### **6.33 Rautatie**

Lahti-Kouvola rautatie on osoitettu merkittävästi parannevan pääradan merkinnällä.

Työpaikka-alueelle on osoitettu sivurata, jonka sijainti on ohjeellinen. Linjaus perustuu laadittuun suunnitelmaan.

Heinämaantien kohdalle on osoitettu uusi rautatieasema.



## **6.4 Yhdyskuntatekninen huolto**

### **6.41 Pohjavesialueet**

Tärkeät pohjavesialueet on osoitettu luokkansa mukaisesti ympäristökeskuksen selvityksiin nojautuen. Alueet on osoitettu yleiskaavakartassa (pv-1) ja liitteessä 4.

Kaikki pohjavesialueet on esitetty liitteessä 4. Kolmannen luokan pohjavesialueita ei ole osoitettu kaavakartassa.

Pohjavesialueen määräykset ovat seuraavat:

*pv-1 Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue*

Alue on ympäristökeskuksen luokituksen mukaan I-luokan vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue.

Alueen käyttöä suunniteltaessa tulee huolehtia siitä, ettei alueen käyttömahdollisuuksia vesilähteenä vaaranneta tai heikennetä pohjavesivarojen laatua.

Osa-alueen rakentamista tai muita toimenpiteitä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) ja ympäristösuojelunlain 1 luvun 8 § (pohjaveden pilaantumiskielto).

Alueella on kemikaalien ja pohjavesien haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai suoja-altaaseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitavan öljyn enimmäismäärää. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laadunmuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

### **6.42 Vesihuolto**

#### **Vedenjakelu- ja viemärintiverkko**

Taajama-alue sekä Koiskalantien varsi Tiiranmäkeen saakka on vedenjakelun ja viemärintin piirissä. Verkosto on laajenemassa Heinämaantien suuntaan Orimattilan puolelle (liite 8).

#### **Vesi- ja jätehuoltoa koskevat määräykset asemakaavoitettavan alueen ulkopuolella**

Jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa 1.1.2004 voimaan tullutta talousvesien käsittelystä annettua valtioneuvoston asetusta (nro 542, annettu 11.6.2003), joka koskee vesihuoltolaitosten viemäriverkoston ulkopuolisia alueita.

Mitään jätevesiä ei saa päästää puhdistamatta vesistöön. Jätevesien imeyttäminen maaperään pohjavesialueilla on kielletty. Rakennusluvan hakemisen yhteydessä hakijan on esitettävä talousveden hankintaa ja jätevesien käsittelyä koskeva suunnitelma riittävine maaperä- ja korkeusasematietoineen.

Kompostikäymälä tai tiivispohjainen kuivakäymälä on rakennettava vähintään 30 metrin etäisyydelle keskiveden pinnan mukaisesta rantaviivasta.

## **6.5 Suojelu ja ympäristön vaaliminen**

### **6.51 Luonnonolot**

Ympäristöselvityksissä todetut luonnonolot on otettu huomioon ennen muuta siten, että rakentamista ei ole osoitettu näille alueille. Erityiset luonnonarvot on lisäksi osoitettu joko SL- tai MY-merkinnällä tai pistekatkoviivalla rajatulla luo-merkinällä siten kuin aiemmin kohdassa 6.24 on tarkemmin selvitetty.

### **6.52 Rakennettu ympäristö**

Rakennettu kulttuuriympäristön vaaliminen on otettu huomioon rakennuspaikkojen sopivalla sijoituksella sekä seuraavilla kaavamerkinnöillä:

/srs, ma-2, ma-2a, ma-3, sr, /s, /s1, /s2

#### **6.521 Erstan valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö**

Erstan kartanon rakennuskanta ja pihapiirit on suojeltu rakennussuojelulain nojalla annetulla suojelupäätöksellä.

Suojeltu alue on osoitettu SRS-alueena, jota koskee seuraavat määräykset:

Rakennussuojelulain nojalla suojeltu alue

Aluetta koskevat suojelumääräykset on annettu aluetta koskevassa rakennussuojelulain mukaisessa suojelupäätöksessä.

Kartanon ympäristö on osoitettu maisemallisesti arvokkaan pellon MA-merkinnällä.

#### **6.522 Maakunnallisesti tai paikallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt**

Maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt on osoitettu ma-2- ja ma-2a- merkinnällä:

- Erstan kartanon kulttuuriympäristö (ma-2).
- Orrilan pappilan rakennettu ympäristö ja siihen liittyvät pellot (ma-2).
- Pensuon viljelyaukeat (ma-2a). Alueen arvo perustuu sodan jälkeiseen asutus- ja pellonraivaushistoriaan.

Paikallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt on osoitettu ma-3-merkinnällä:

- Kärkjärven verrattain yhtenäisesti rakennettu loma-asuntoalue, jonka rakennuskanta on pääosin 1950- ja 1960-luvulta.

#### **6.523 Vaalittavat rakennukset ja rakennetut ympäristöt**

Erstan kartanon alue on osoitettu alueeksi, joka on rakennussuojelulain nojalla suojeltu alue (PY/srs). Alueen rakennuskanta ja ympäristö on suojeltu valtioneuvoston päätöksellä 5.4.1990 (N:o 3858, 4205, 4206/561/88).

Rakennuskulttuuriselvityksen (Teija Ahola) perusteella on osoitettu 10 suojeltavaa rakennusta (sr):

- Pelto-Sipilän asuinrakennus
- Orrilan asuinrakennus
- Lähdetien entinen kauppa
- Erstan vanha koulu

- Lahden Autokori Oy:n tehdasrakennus
- Villähteen seurantalo
- Villähteen koulu
- Mäntyniemen huvila
- Tapiolan kartanon asuinrakennus
- Erstan makasiini

**Kaavamääräykset:**

Kulttuurihistoriallisesti ja/tai kyläkuvan säilymisen kannalta arvokas rakennus tai rakennusryhmä

MRL 41.2 §:n ja MRL 127.1 §:n nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa tehtävien muutos- ja korjaustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

**Aluemerkinällä /s, /s1 ja /s2 on osoitettu**

- Orrila (AM/s)
- Tapiolan koulun alue (P/s)
- Pelto-Sipilän pihapiiri (AM/s)
- Tapiolan kartano (AM/s)
- Lahden kaupungin entinen kesäsiirtola Villähteen Kukkasella (AP/s2)
- Erstan kartanon ne pihapiirin alueet, joita ei ole suojeltu rakennussuojelulain mukaisella päätöksellä (PY/s1, AP/s1 ja P/s1).

**/s- aluetta koskevat kaavamääräykset**

Alue, jolla ympäristö säilytetään

Alueen merkintä koskee maiseman, luonnonolojen tai kulttuurihistorian kannalta arvokkaita alueita rakennuksineen.

Ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa ja rakennettaessa on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei alueen maisemallista, kulttuurihistoriallista tai luonnonolosuhteista johtuvia arvoja vaaranneta tai heikennetä.

**/s2- aluetta koskevat kaavamääräykset**

Alue, jolla ympäristö säilytetään

Alueen merkintä koskee maiseman, luonnonolojen tai kulttuurihistorian kannalta arvokkaita alueita.

Ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa ja rakennettaessa on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei alueen maisemallista, kulttuurihistoriallista tai luonnonolosuhteista johtuvia arvoja vaaranneta tai heikennetä.

**6.524 Koiskalantien kulttuuriympäristö**

Koiskalantien ympäristö Lahden kaupungin alueella on osoitettu maakuntakaavassa kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Tien liikenne lisääntyy käsillä olevan yleiskaavan seurauksena, mutta myös sen seurauksena, että maakuntakaavassa on osoitettu rakentamista tien vaikutusalueelle Lahden kaupungin puolella.

Tien nykyinen liikennemäärä on tällä hetkellä vain noin 1000 ajoneuvoa/vrk. Nastolan puolelle suunniteltu asutus suuntautuu pääosin etelään. Lahden kaupungin puolelle suuntautuva liikenne on niin vähäistä, että se ei voi vaarantaa Koiskalantien liikenteenvälityskykyä. Yleiskaavalla

suunniteltu rakentaminen ei siten voi aiheuttaa sellaista tien merkittävää parantamistarvetta, että se voisi vaarantaa Koiskalantien ympäristön kulttuuriarvot tai maisema-arvot. Kevyen liikenteen väylän tarve alueella on jo nyt olemassa olevan asutuksen perusteella.

## **6.53 Muinaisjäännökset**

Kiinteät muinaisjäännökset on osoitettu Museoviraston selvitysten nojalla (kohta 3.25) merkinnällä SM. Merkinnällä on osoitettu (numero viittaa kaavakarttaan):

1. Koiskala Herneniemi. Asuinpaikka, kivi-/varhaismetallikausi. Kolme erillistä löytöaluetta.
2. Koiskala Sorsapohja. Asuinpaikka, kivi-/varhaismetallikausi.
3. Nastola Koiskala Sudentulli. Asuinpaikka, kivi-/varhaismetallikausi.
4. Kukkasjoen myllyn paikka. Historiallisen ajan muinaisjäännös.

### **Kaavamääräykset**

Muinaismuistolain (295/63) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös

Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on

muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä Museovirastoon lausuntoa varten.

Numero viittaa kaavaselostukseen.

## **7 KAAVAN VAIKUTUKSET**

### **7.1 Suhde maakuntakaavaan**

Maakuntakaavan sisältö on selvitetty kohdassa 3.31 Maakuntakaavan sisältö on otettu huomioon seuraavasti.

Villähteen ydinkeskustan CA-kohde

- Osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C).

Asuntoalueet (A)

- Yleiskaavan AP-alueet ovat pääpiirteissään yhtenevät.
- Alvojärven pohjoispuolella yleiskaava AP-alue on laajempi.
- Radan ja maantien välinen alue Lahden rajan tuntumassa osoitettu työpaikka-alueeksi. Kyseessä on melualue ja erilaisesta suunnittelutarkkuudesta johtuva ero.

Radan eteläpuoliset kyläalueet (AT) Haravakylän tienoolla ja Heinämaantien varressa

- Osoitettu yleiskaavassa AP-alueena.

Radan eteläpuoliset teollisuusalueet (T)

- Osoitettu yleiskaavassa työpaikka-alueena (TP). Rajaus pääpiirteissään yhtenevä.

Lahti-Kouvola rautatie on osoitettu merkittävästi parannettavaksi rataosaksi.

- Yleiskaavassa on vastaava merkintä.

Teiden toiminnallinen luokitus.

- Yleiskaavan tieluokitus on vastaava.

Pääkaasulinja (k).

- Vastaava varaus on osoitettu yleiskaavassa.

Suurjännitelinja (z).

- Vastaava varaus on osoitettu yleiskaavassa.

Tärkeän pohjavesialueen merkintä (pv).

- Vastaava merkintä (pv-1) on yleiskaavassa

Koiskalan tienoo on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue (ma)

- Yleiskaavassa pääosin M-, M-1, MT- ja MT-1-aluetta ja yksi uusi rakennuspaikka asutuksen yhteydessä. Ei ristiriitaa.

Erstan kartanon alue on kulttuurihistorian tai maiseman kannalta valtakunnallisesti merkittävä alue (kmv) ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue (ma).

- Kartanon alue suojeltu PY/srs-merkinnällä. Ympäristön pellot on osoitettu MA-merkinnällä ja ympäristöalue on osoitettu ma-2-merkinnällä.

Kymijärven tienoon luonnonsuojelualueet (SL).

- Osoitettu yleiskaavassa SL-merkinnällä.

Harjualueelle osoitettu viheryhteystarve.

- Harjualueelle on osoitettu yhtenäinen virkistysalue (V) ja sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti.
- Yhtenäinen virkistysalue katkeaa Erstan kohdalla ja jatkuu Lahden suuntaan valtatie melualueella suojaviheralueena (EV). Suojaviheralue ja samalla viheryhteys katkeaa kahden rakennetun omakotitontin kohdalla. Tältä osin kaava toteuttaa huonosti maakuntakaavan tarkoituksen. Ratkaisu johtuu täyteen rakennetusta alueesta.

Ohjeellinen melontareitti ja virkistyskohteet

- Vastaava merkintä on yleiskaavassa.
- Jokiosuudet säilyvät rakentamattomia (MU, MY, M)
- Villähteen Kukkaselle ja Kymijärvelle Niemelänniemeeseen osoitettu virkistysalueet (V)

Kymijärven ja Kärkjärven välisen kannaksen muinaismuistokohteet.

- Osoitettu yleiskaavassa SM-merkinnällä

Virkistysalue 36 (V) Linnaistensuon länsipuolella kunnanrajan nurkalla.

- Yleiskaavassa V-alueita.

Ylimaakunnallinen ohjeellisista ulkoilureitti Orimattila-Nastola-Vierumäki yhteys.

Viheryhteystarve Kujalasta Karistoon.

- Yleiskaavassa ohjeellinen ulkoilureitti Orimattila-Nastola-Vierumäki yhteys.
- Yleiskaavassa ohjeellinen ulkoilureitti Kujalasta Karistoon Linnaistensuon kautta.

## **7.2 Suhde valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin**

Keskeiset valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet on esitetty kohdassa 5.21. Seuraavassa on arvioitu kaavaratkaisun suhdetta sellaisiin erityistavoitteisiin, joilla on nähtävissä yhtymäkohta käsillä olevaan kaavaan.

## **7.21 Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu**

*Yleiskaavan lähtökohtana on oltava perusteltu väestönkehitysarvio.*

Taajama-alueella kaavan mitoitus (kohta 6.11) perustuu viime vuosien toteutuneeseen rakennustoimintaan, mikä antaa realistisen pohjan kaavan suunnittelulle.

*Alueidenkäytön suunnittelussa on maaseudun asutusta sekä matkailu- ja muita vapaa-ajan toimintoja suunnattava mahdollisuuksien mukaan tukemaan maaseudun taajamia ja kyläverkostoa sekä infrastruktuurin hyväksikäyttöä.*

Uudet asuntoalueet tukeutuvat olemassa olevaan asutukseen, ja kyläasutukseen. Tuleva rakentaminen on luonteeltaan olemassa olevaa asutusta täydentävää rakentamista.

*Alueidenkäytön suunnittelussa on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta.*

Kevyen liikenteen merkittävät yhteystarpeet on osoitettu yleiskaavakartassa.

*Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön. Pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selvitettävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.*

Kunnan entinen kaatopaikka Lankilan Takalan alueella on osoitettu saa-merkinnällä.

*Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava terveellisen ja hyvälaatuisen veden riittävä saanti ja se, että taajamien alueelliset vesihuoltoratkaisut voidaan toteuttaa. Lisäksi alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon jätevesihaittojen ehkäisy.*

Taajama-alue sekä osa haja-asutusalueesta on keskitetyn vedenjakelun piirissä. Taajaman uudet asuntoalueet sijoittuvat olemassa olevien verkostojen tuntumaan (liite 8). Jätevesihaittojen ehkäisyä edistetään tiukoilla kaavamääräyksillä (kohta 6.42).

## **7.22 Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat**

*Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuri- ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Alueidenkäytössä on otettava huomioon kulttuuri- ja luonnonperintöä koskevat kansainvälisten sopimusten velvoitteet sekä valtioneuvoston päätökset. Lisäksi viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina.*

Erstan kartanon rakennuskanta ja pihapiirit on suojeltu rakennussuojelulain nojalla annetulla suojelupäätöksellä.

Suojeltu alue on osoitettu PY/srs-merkinnällä, jota koskee seuraavat määräykset:

Rakennussuojelulain nojalla suojeltu alue.

Alueen rakennuskanta ja ympäristö on suojeltu valtioneuvoston päätöksellä 5.4.1990 (N:o 3858, 4205, 4206/561/88).

Kartanon ympäristö on osoitettu maisemallisesti arvokkaan pellon MA-merkinnällä.

### *Muinaisjäännökset*

Muinaisjäännösten osalta kaavoitus nojautuu Museoviraston aikaisempiin selvityksiin (3.25). Hannu Takala P-H maakuntamuseosta ilmoitti alustavaa luonnosta koskevassa

viranomaistyöneuvottelussa 12.12.2007, että olemassa olevat selvitykset ovat riittävät yleiskaavoituksen tarvetta varten.

Muinaisjäännökset on osoitettu SM-merkinnällä. Ne on rauhoitettu muinaismuistolain nojalla automaattisesti ilman eri päätöstä (MML 1 §).

Herneniemen kivi-/varhaismetallikauden asuinpaikka (kohde 1) sekä Sorsapohjan kivi-/varhaismetallikauden asuinpaikka (kohde 2) sijoittuvat yleiskaavassa osoitetulle uudelle asuntoalueelle. Muinaisjäännöksen huomioonotto ratkaistaan asemakaavalla.

*Ilman erityisiä perusteita ei hyviä ja yhtenäisiä peltoalueita tule ottaa taajamatoimintojen käyttöön eikä hyviä ja laajoja metsätalousalueita pirstoa muulla maankäytöllä.*

Taajama-alueilla uusi asutus sijoittuu lähes kokonaan metsäalueelle.

Merkittävimmät peltoalueille sijoittuvat korttelialueet ovat:

- TP/r-alue rautatien ja Villähteentien välissä alueen länsilaidassa.
- TP/r-alue Orrilanmäessä
- TP/r-alue rautatien vieressä sen eteläpuolella ja Heinämaantien varressa

Nämä alueet sijaitsevat yhdyskuntarakenteen kannalta keskeisillä alueilla ja tukeutuvat olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

Haja-asutusalueella kaavalla suunniteltu uusi rakentaminen on luonteeltaan haja-asutustyyppistä ja se sijoittuu olemassa olevan asutuksen ja tieverkon yhteyteen siten, että rakentaminen tai sen edellyttämä tieverkko ei riko yhtenäisiä pelto- tai metsäalueita.

*Alueidenkäytön suunnittelussa rantaan tukeutuva loma-asutus on mitoitettava siten, että turvataan luontoarvoiltaan arvokkaiden ranta-alueiden säilyminen sekä loma-asumisen viihtyisyys.*

Taajama-alueen ulkopuolella ranta-alueille tulee vai muutamia uusia rakennuspaikkoja.

Taajama-alueen vielä vapaina olevista rannoista valtaosa on osoitettu vapaa-alueeksi V- MU-, MY- tai M-merkinnällä.

Vähäinen rakennuspaikkojen lisäys ei voi vaarantaa viihtyisyyttä.

### **7.3 Vaikutus luontoon ja luonnonympäristöön**

Uudet rakentamisalueet on osoitettu siten, että ne eivät ne ole selvässä ristiriidassa luonto- ja maisemaselvityksessä todettujen luontoarvojen kanssa:

Olemassa olevat luonnonsuojelualueet on osoitettu luonnonsuojelualueeksi (SL).

Luonnonsuojelualueeksi on lisäksi osoitettu sellaiset alueet, jotka Luonto- ja maisemaselvityksen perusteella täyttävät luonnonsuojelualueelle asetettavat kriteerit (kohta 6.241).

Sellaiset muut alueet, jotka luonto- ja maisemaselvityksen perusteella ovat vaalimisen arvoisia, on osoitettu MY-alueeksi tai luo-merkinnällä alueen pääkäyttötarkoituksen päällä (6.242). MY-alueilla on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Luo-alueiden osoittamista koskevasta logiikasta on poikettu Kymijärven pohjoisrannalla tilan Kurasto osalta. Kunnanhallitus päätti 11.5.2009, että tilan Kurasto alueelta poistetaan luonnon monimuotoisuutta osoittavat merkinnät luo 21, luo 22 ja luo 23. Ratkaisu perustui maanomistajan tammikuussa 2008 teettämään selvitykseen (Suomen Luontotieto Oy) sekä Metsäkeskuksen 14.4.2009 tekemään päätökseen, joka koskee metsälain tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Kohteiden poistamista koskeva päätös nojautuu pelkästään metsälain suojelukriteereihin, jotka edellyttävät kohteiden suppea-alaisuutta. Tältä osin syrjäytetty yleiskaavan luontoselvitys tarkastelee elinympäristöä kokonaisuutena, johon sisältyy biotooppien lisäksi myös mm. linnusto ja geomorfologia.

Ekologisten käytävien kannalta merkityksellistä on rakentamisen ulkopuolelle jäävien alueiden verkosto. Yleiskaavakartasta voi havaita, että kaava-alueelle jää laajat rakentamattomat alueet, jotka muodostavat monipuolisen viheralueverkoston.

## **7.4 Ympäristöhäiriöt**

### **7.41 Rautatien melu- ja värinävaikutus**

#### Melu

Radan melu- ja värinävaikutuksesta on olemassa Ratahallintokeskuksen teettämä selvitys (kohta 3.291). Kuva osoittaa tilanteen ilman meluusteitä ja alustavasti suunniteltujen meluusteiden toteutuksen jälkeen.

Kaavalla suunnitellut uudet asuntoalueet eivät sijoitu rautatien melualueelle. Ongelman muodostavat olemassa olevat asuntoalueet erityisesti Erstan tienoolla, jossa tilannetta voidaan parantaa suunnitelluilla meluusteillä (liite 9).

#### Tärinä

Nastolan alueella on tehty varsin kattava värinäkartoitus vuonna 2000, ja sitä on täydennetty mittauksin vuonna 2001 (kohta 3.291).

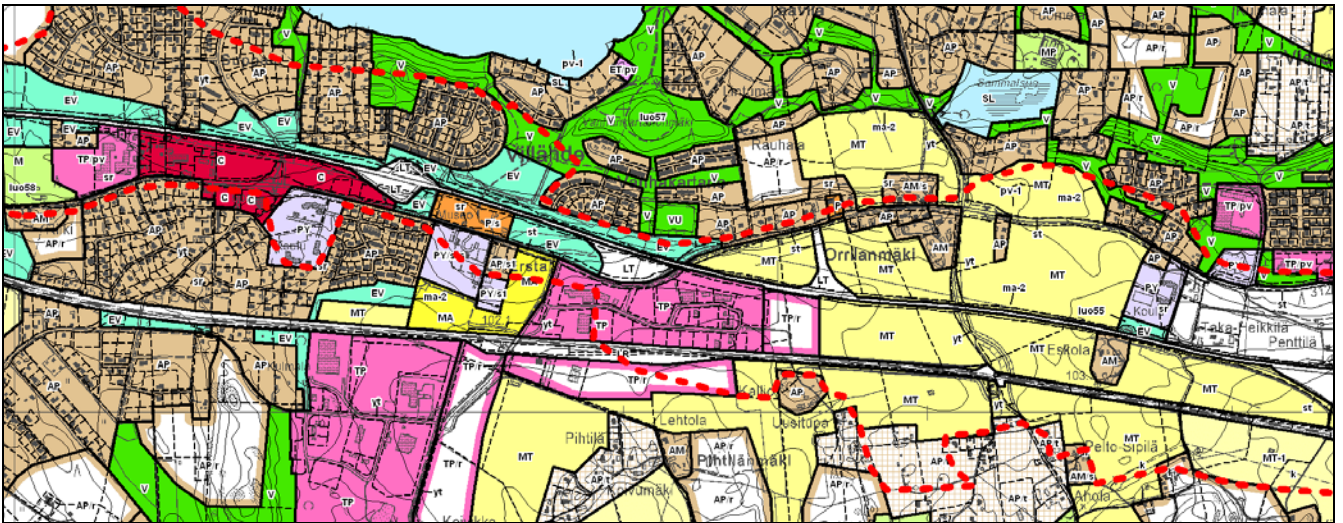
Tärinän määrällistä ja laadullista arviointia hankaloittaa tällä hetkellä se, että Suomessa käyttöön vahvistettuja värinän raja-arvoja ihmisen viihtyvyyden suhteen vasta valmistellaan eikä lopullisista raja-arvotasosta ole vielä esitystä käytettävissä. Alueellisia rajoituksia vaikeuttaa edelleen se, että koettavan värinän suuruuteen vaikuttaa merkittävästi rakennuksen ja rakennusalueen maapohjan dynaamiset ominaisuudet. Samalla etäisyydellä radasta värinän suuruus rakennuksen lattialla voi vierekkäisissä rakennuksissa olla merkittävän erilaiset riippuen mm. rakennuksen kantavasta rungosta, lattioiden jännemitoista ja rakenteista sekä kerrosluvuista. Erot rakennusten välillä voivat olla moninkertaiset.

### **7.42 Pääteiden meluvaikutus**

Valtatien ja sitä myötäilevän seututien (Villähteentie) meluvaikutuksesta on olemassa v.2008 valmistunut selvitys (Destia Oy). Pääteiden päivämelua koskeva meluennuste v. 2030 on esitetty liitteessä 10. Kuva osoittaa tilanteen ilman meluusteitä ja alustavasti suunniteltujen meluusteiden toteutuksen jälkeen.



Seuraavan kuvan punainen katkoviiva osoittaa Villähteentien ja Valtien likimääräisen 55dB:n päivämelumalueen vuonna 2030 ilman meluntorjuntatoimenpiteitä.



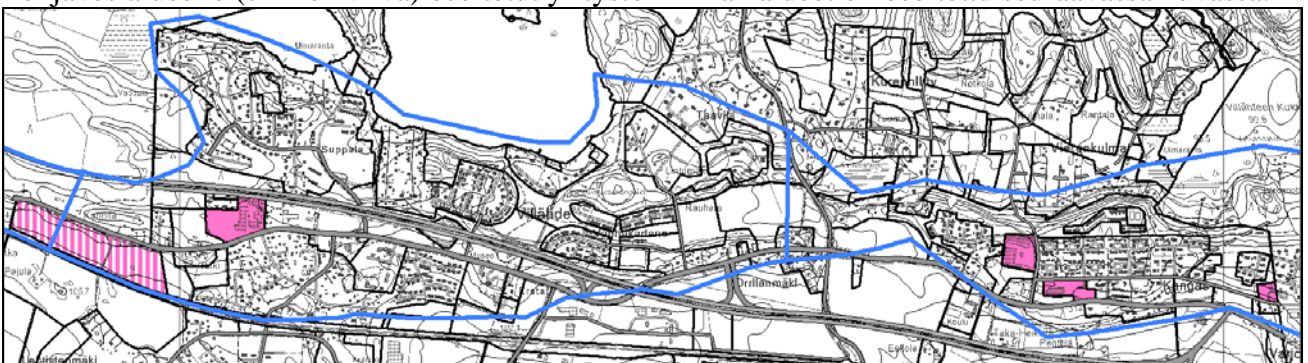
Yleiskaavalla suunnitellut uudet asuntoalueet sijoittuvat lähes kokonaan 55 dB:n melualueen ulkopuolelle. Harvakylän tienoolla tiivistettävä, harvaan rakennettu kylämäinen alue sijoittuu osin 55 dB:n melualueelle.

## **7.5 Pohjaveden suojele**

Tärkeät pohjavesialueet on osoitettu yleiskaavakartassa (pv-1). Alueita koskee tiukat pohjaveden suojeleluu koskevat määräykset (kohta 6.41). Lisäksi pohjavesialueet on osoitettu liitteessä 4.

Teollisuusalueet (T) ja pääosa yritystoiminnan alueista (TP ja TP/r) sijaitsevat pohjavesialueen ulkopuolella. Pohjavesialueelle on osoitettu yksi uusi työpaikka-alue (TP/r), joka sijaitsee kaava-alueen länsireunassa radan pohjoispuolella. Pohjavesialueen huomioonotto edellyttää asemakaavoitusvaiheessa toiminnan rajaamista pohjaveden kannalta riskittömään yritystoimintaan.

Pohjavesialueelle (sininen viiva) osoitetut yritystoiminnan alueet on osoitettu seuraavassa kuvassa.



## **7.6 Kunnallistekniikan kustannukset**

Nykyinen viemäriverkko ja suunnitellut uudet asuntoalueet on esitetty liitteessä 8. Kuvasta voidaan havaita, että uudet asuntoalueet sijoittuvat edullisesti olemassa olevan tai toteutusvaiheessa olevan suunnitellun viemäriverkon tuntumaan. Verkoston rakentamistarve perustuu siten pääntöisesti

rakennettavan alueen sisäiseen verkostoon, jonka kustannukset määräytyvät asemakaavan ja maaperän perusteella.

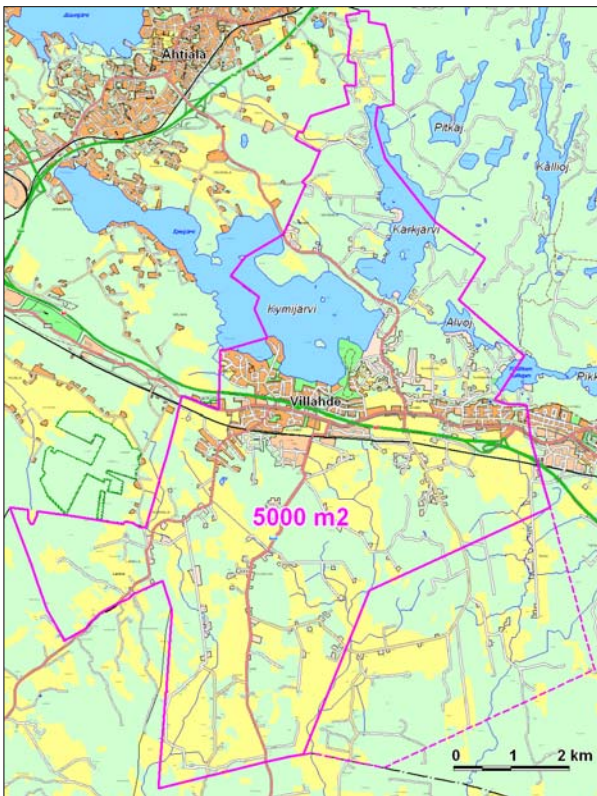
Eräät uudet asuntoalueet sijoittuvat osin kallioiselle alueelle niin kuin liitteen 5 maaperäkartasta voi havaita. Tällaisia alueita ovat erityisesti Kärkjärven kaakkoispuolisen uuden asuntoalueen itäosa sekä Tapiolan koulun pohjoispuolinen uusi asuntoalue. Asemakaavoituksen yhteydessä selvitetään mitkä osat näistä alueista suunnitellaan asumiseen ja mitkä jäävät rakentamisen ulkopuolelle. Kallioisten alueiden rakentamistehokkuus jää todennäköisesti tavanomaista alhaisemmaksi.

## **7.7 Liikenteelliset vaikutukset ja palvelujen saavutettavuus**

Yleiskaava-alueen asema seudun yhdyskuntarakenteessa ja palveluverkossa on esitetty kohdassa 3.1. Lähes koko yleiskaava-alue on jalankulku- tai polkupyöräetäisyydellä palveluista.

Liitteessä 11 on osoitettu sellaiset alueet, jotka sijaitsevat alle 1 km:n etäisyydellä joukkoliikenteen järjestämisen kannalta otollisesta seututiestä tai yhdytiestä. Kuvasta voi havaita, että lähes kaikki uudet ja tiivistettävät (pystyviivoitus) asuntoalueet sijaitsevat tällä vyöhykkeellä tai sen välittömässä läheisyydessä.

## **7.8 Rakennusjärjestyksen muuttaminen**



Kaavassa osoitetut laajat M-1- ja MT-1-alueet sijaitsevat sellaisilla alueilla, joihin on kohdistunut vain vähäistä rakentamistarvetta. Kaava turvaa hyvin rakentamisen edellytykset paljon edullisemmillä kylämäisillä alueilla, joihin rakentamista pyritään ohjaamaan. Rakennuspaikkojen vähäistä kysyntää koskeva tilanne saattaa muuttua alueen edullisen sijainnin vuoksi. Keskeisillä alueilla sen vuoksi tarpeen määrittää rakennuspaikan vähimmäiskooksi 5000 m<sup>2</sup> rakennuspaikkakohtaisen jätevesien käsittelyn turvaamiseksi. Yleiskaava ei sisällä M-1- ja MT-1-alueiden osalta rakennuspaikan kokoa koskevia määräyksiä. Ne voidaan joustavasti hoitaa rakennusjärjestyksen muutoksella.

Rakennusjärjestykseen tulisi lisätä seuraavan tyyppinen määräys:

Oheiseen karttaan rajatulla alueella uuden rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 5000 m<sup>2</sup> silloin, kun rakentaminen sijoittuu yleiskaavassa merkinnällä M-1 tai MT-1 osoitetuille alueille.

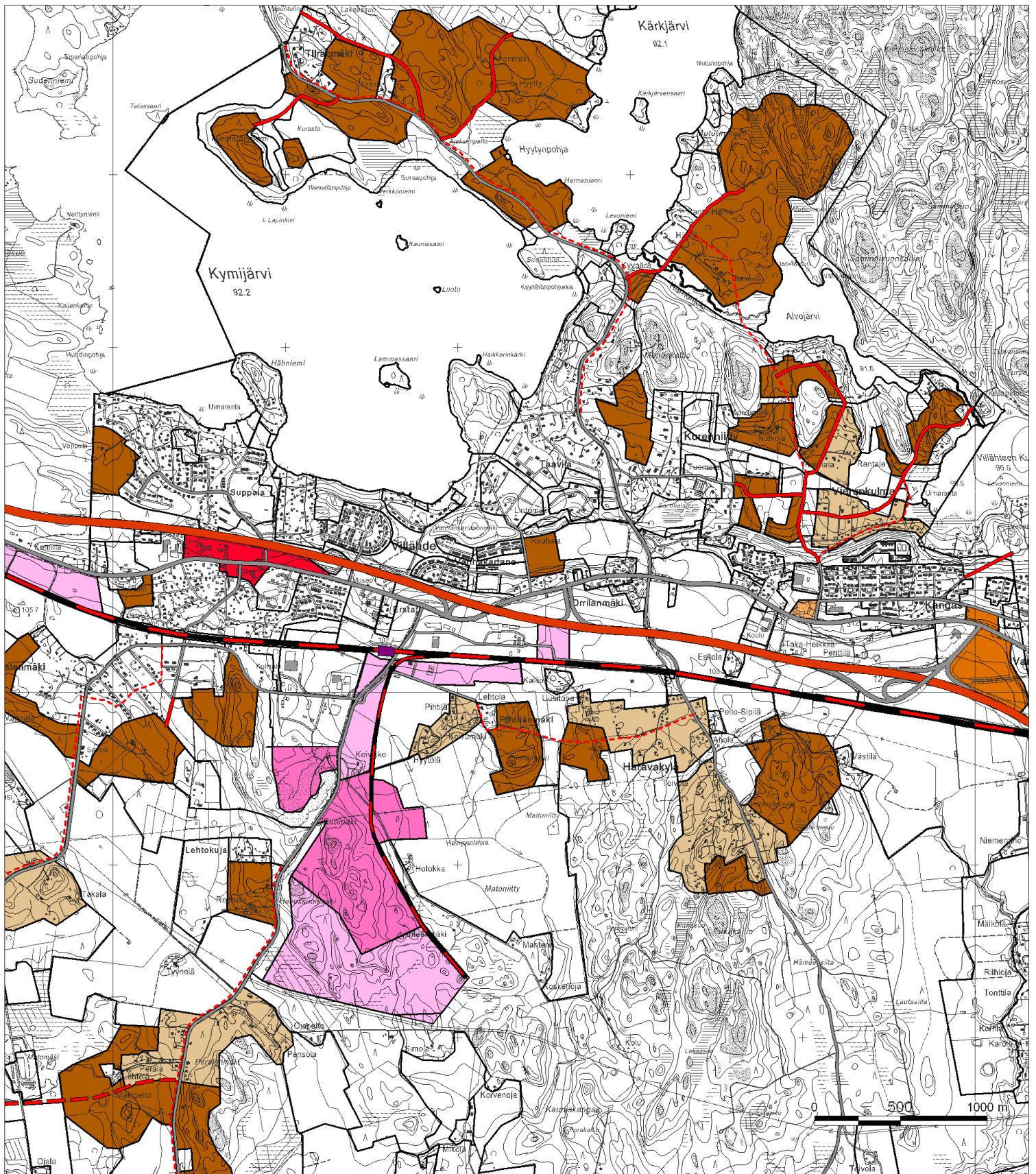
Helsingissä 18.5.2009.

KARTTAAGO OY

Pertti Hartikainen  
dipl. ins.

Liitteet















1. Merkittävät maankäytön muutokset
2. Maanomistus
3. Mitoitusvyöhykkeet
4. Pohjavesialueet
5. Maaperä
6. Kallioperä
7. Kurenniityn osayleiskaava
8. Vesijohto- ja viemäriverkko
9. Rautatien melu- ja värinävaikutus
10. Pääteiden melualueet
11. Uusien asuntoalueiden liikenteellinen saavutettavuus
12. Pinta-aratiedot

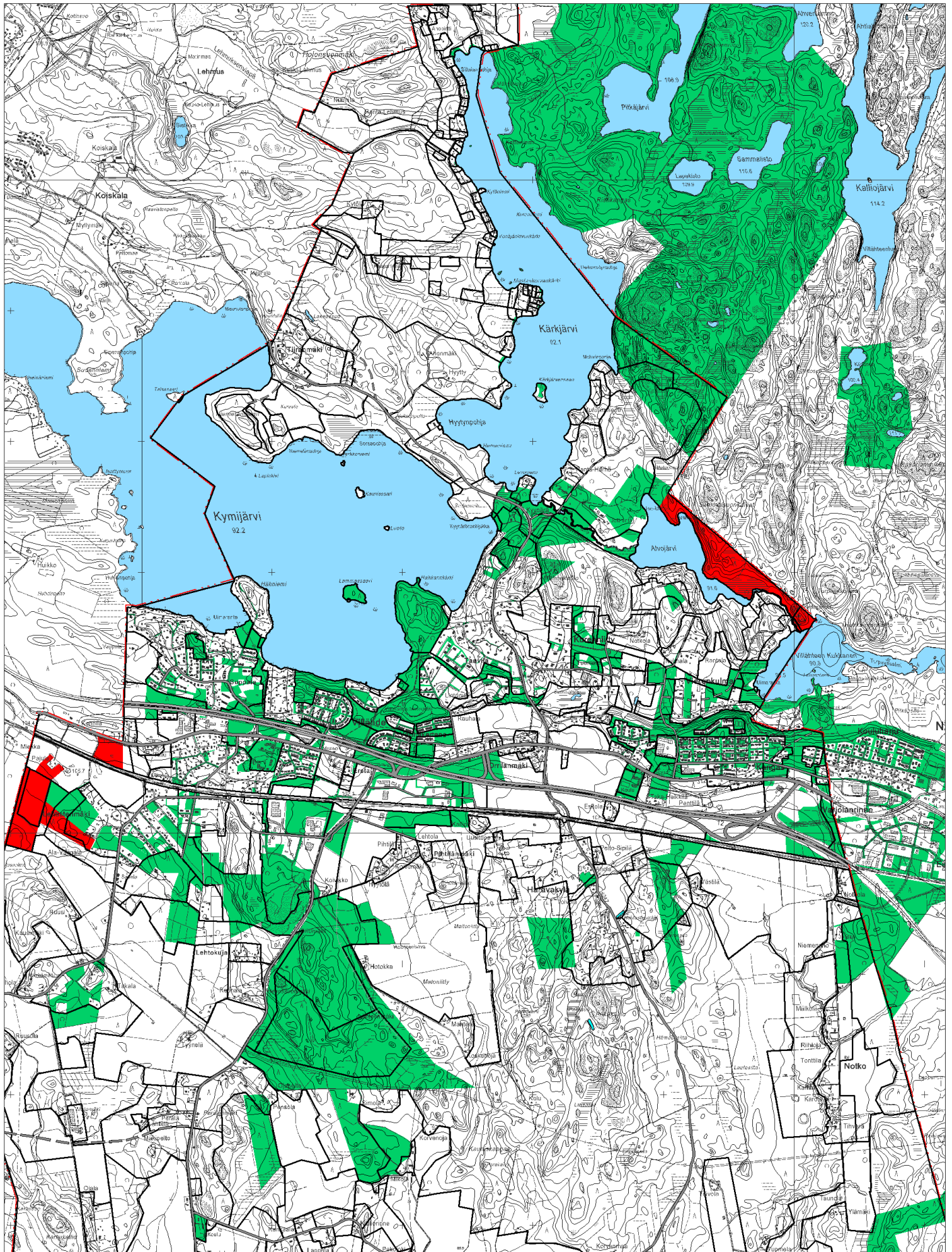


VILLÄHDE - KOISKALAN OSAYLEISKAAVA 17.9.2008

Liite 1

### MERKITTÄVÄT MAANKÄYTÖN MUUTOKSET

- |  |   |   |  |
|--|---|---|--|
|  | Uusi pientaloalue.  |  | Moottoritieksi kehitettävä valtatie.                             |
|  | Tiivistettävä pientaloalue                                    |  | Yhdistysten yhteystarve.   |
|  | Uusi työpaikka-alue, jonka käyttö on ratkaistu asemakaavalla. |  | Huomattava uusi tai parannettava pääsytie. Sijainti ohjeellinen. |
|  | Uusi työpaikka-alue.  |  | Kevyen liikenteen väylän yhteystarve. Sijainti ohjeellinen.      |
|  | Uusi palvelu-alue, jonka käyttö on ratkaistu asemakaavalla.   |  | Merkittävästi parannettava päärata.                              |
|  | Uusia palvelualue.  |  | Rautatien sivurata. Sijainti ohjeellinen.                        |
|  | Keskustan täydennysrakentaminen.                              |  | Rautatieasema.   |

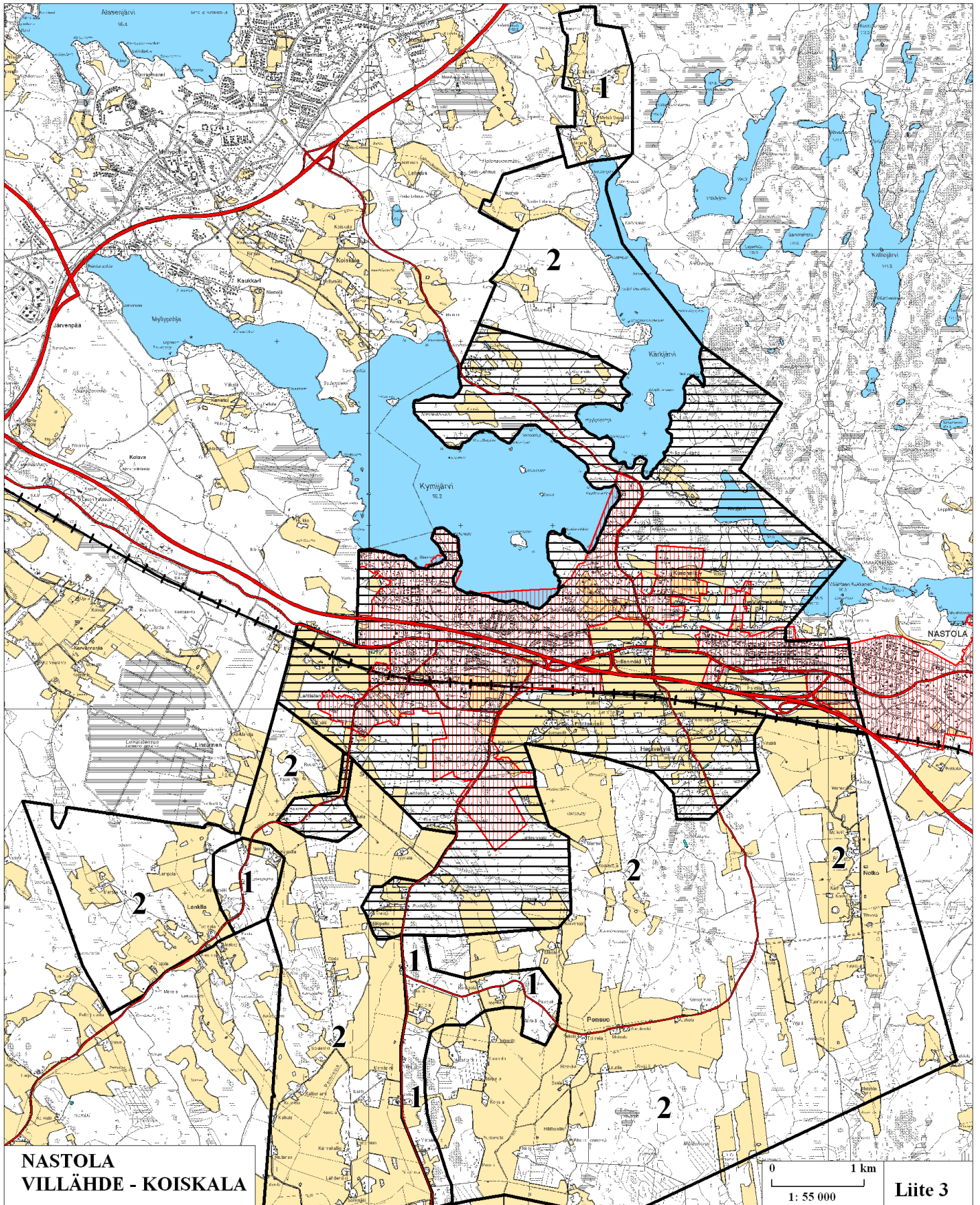


VILLÄHDE - KOISKALAN OSAYLEISKAAVA

## MAANOMISTUS

Nastolan kunta

Lahden kaupunki



**NASTOLA  
VILLÄHDE - KOISKALA**

0 1 km  
1: 55 000

**Liite 3**

## MITOITUSPERUSTEET



ASEMAKAAVOITETTU ALUE



TAAJAMA-ALUEENA TUTKITTAVA VYÖHYKE  
Rajaus osoittaa likimääräisesti sen alueen, jolla selvitetään vaihtoehtoiset taajaman tulevat laajennusalueet. Taajama-alueiden rakennusoikeus määräytyy asemakaavalla taajamasuunnittelun periaattein.

**1**

VYÖHYKE 1. Kylämaiset alueet.

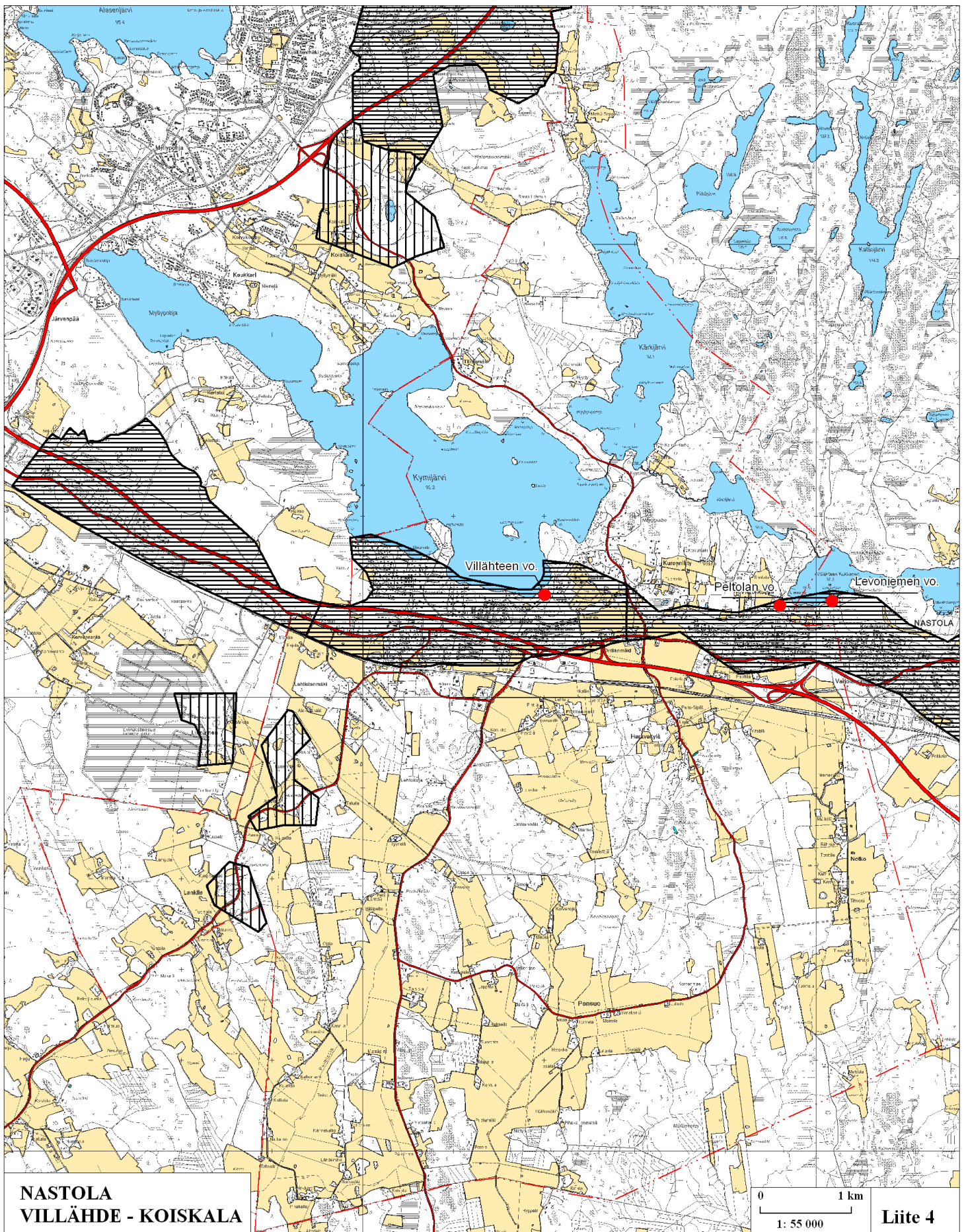
Rakennusoikeuden peruste on 1 rakennuspaikka/alkava 3 muunnettua ha.

**2**

VYÖHYKE 2. Haja-asutustyyppiset alueet.

Muun kuin omantaisen rakennusoikeuden peruste on 1 rakennuspaikka/alkava 5 muunnettua ha. Omantaisen rakennusoikeuden peruste on 5,5 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km.

Mitoitusperusteet on tarkoitettu ohjeeksi, joista voidaan poiketa yksityiskohtaisemman suunnitelman perusteella.



**NASTOLA  
VILLÄHDE - KOISKALA**

0 1 km  
1: 55 000

**Liite 4**

## POHJAVESALUEET JA VEDENOTTAMOT



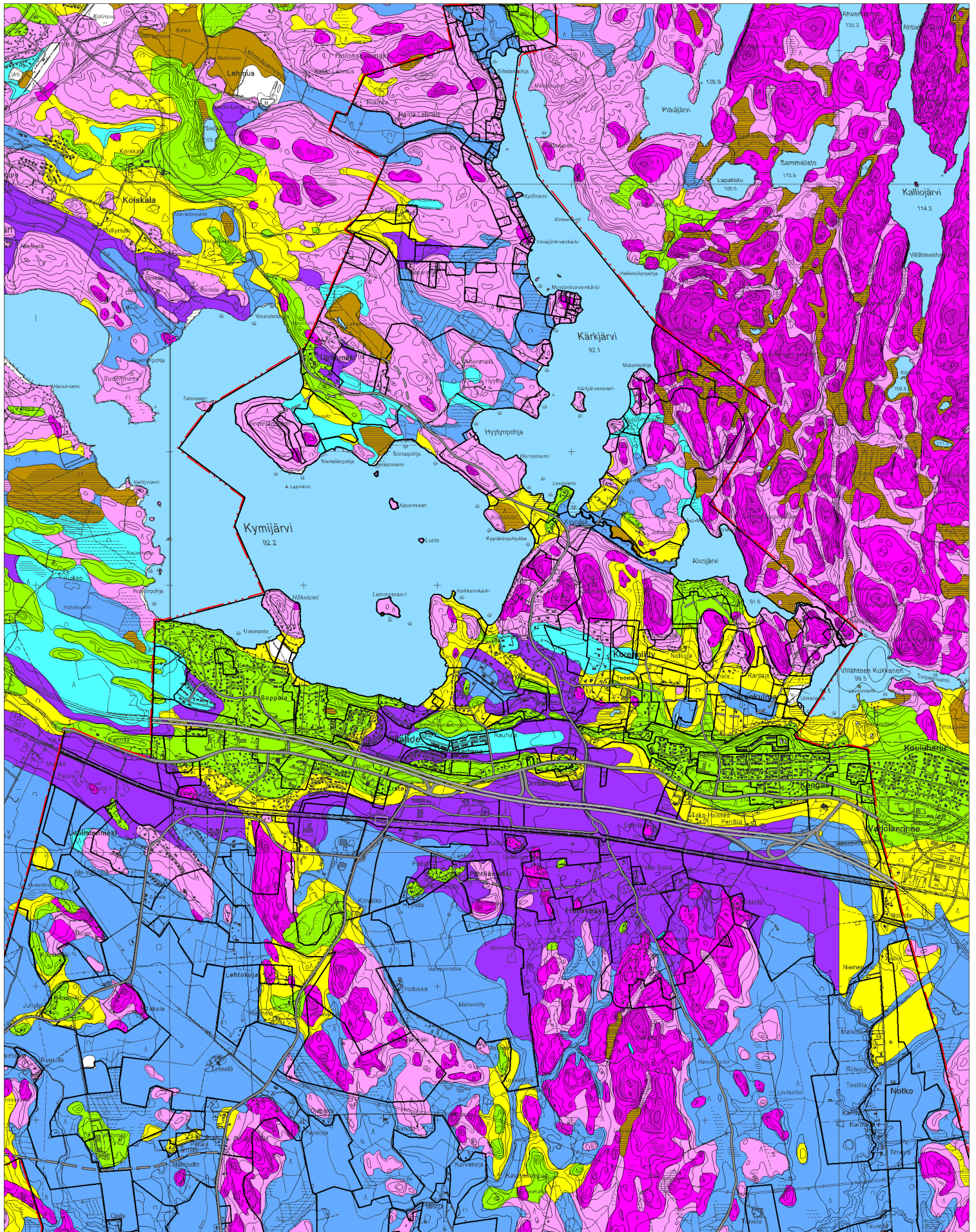
Vedenhankinnan kannalta tärkeä pohjavesialue (pv-1)











Muu pohjavesialue.



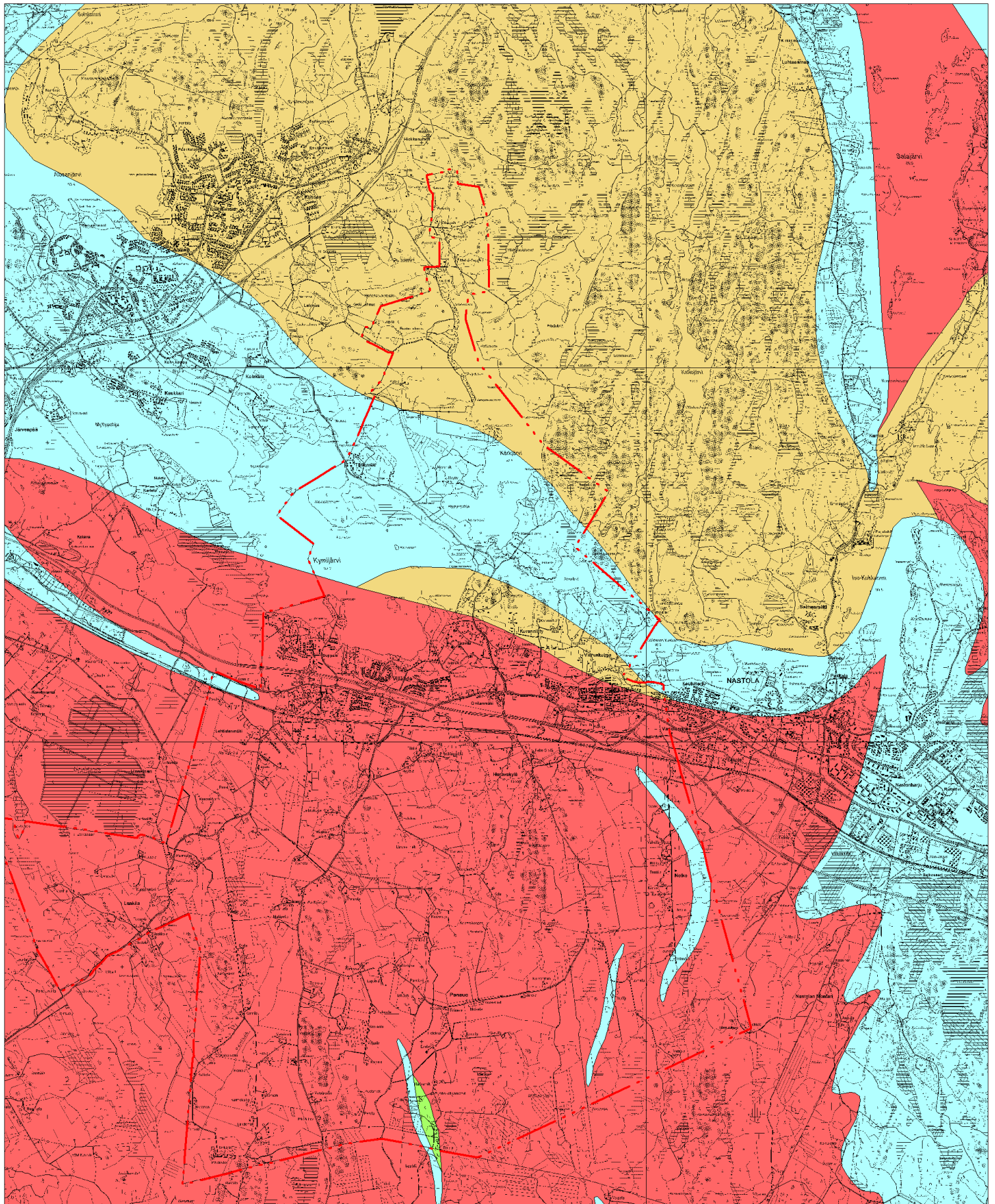
Vedenottamo.



**MAAPERÄ**

	Kallio		Hiekka		Hiesu
	Moreeni		Hieta		Savi
	Hieno hieta		Turve		



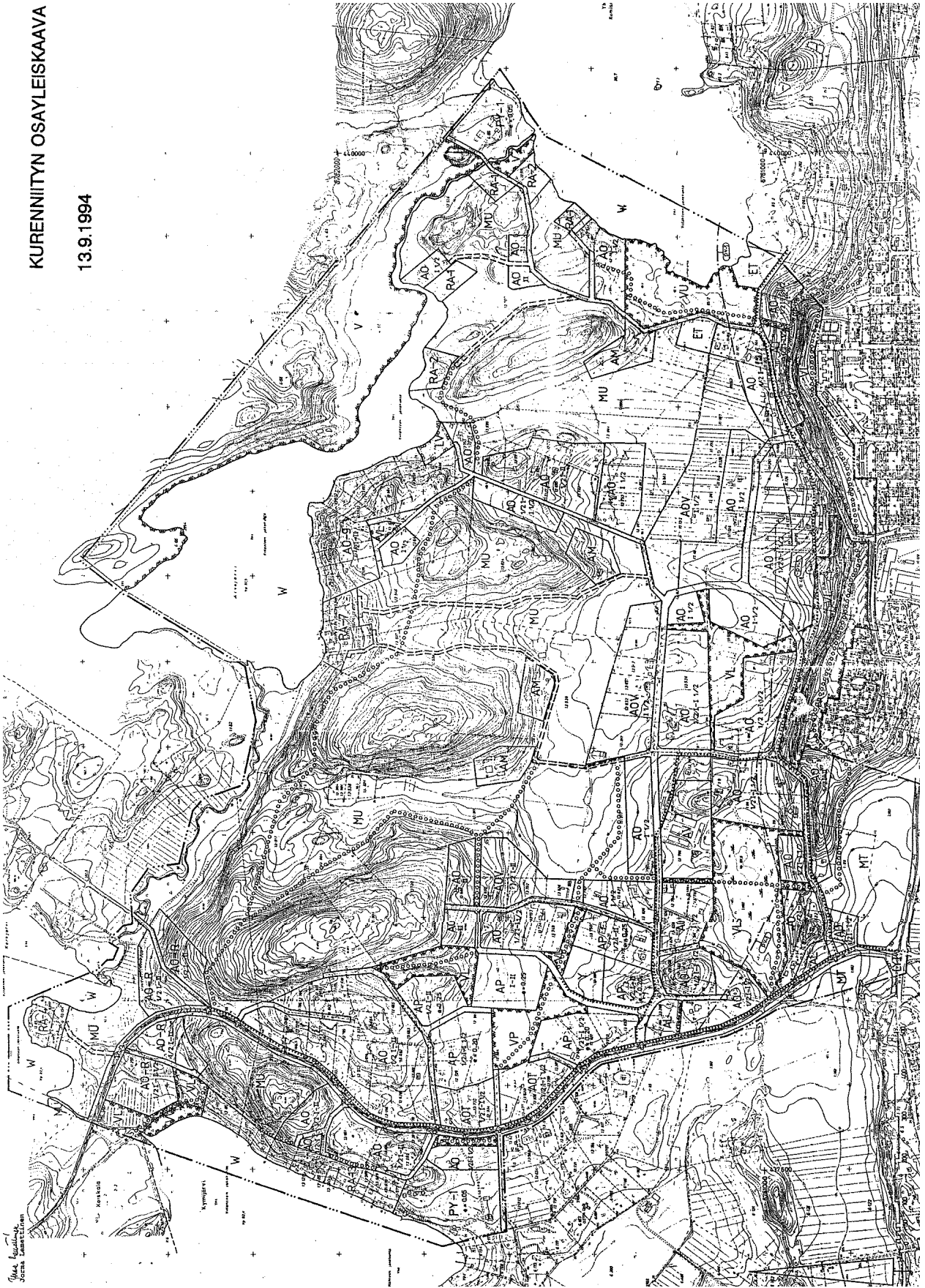


# KALLIOPERÄ

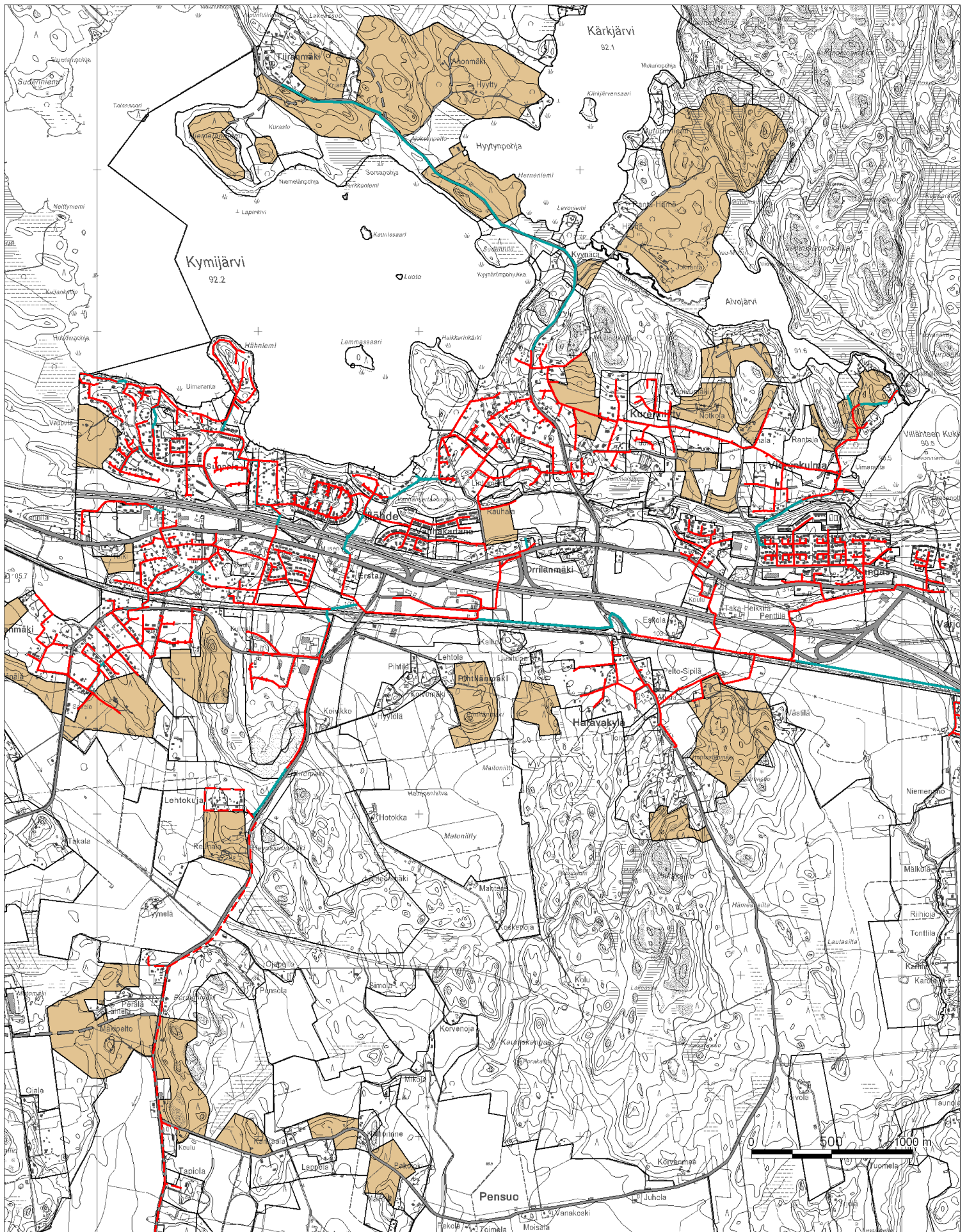
- Graniitti
- Kvartsi ja granodioriittia
- Kiillegneissia
- Amfiboliittia ja sarvivalkegneissia

KURENNIITYN OSAYLEISKAAVA

13.9.1994



Liite 7  
KURENNIITYN  
OSAYLEISKAAVA

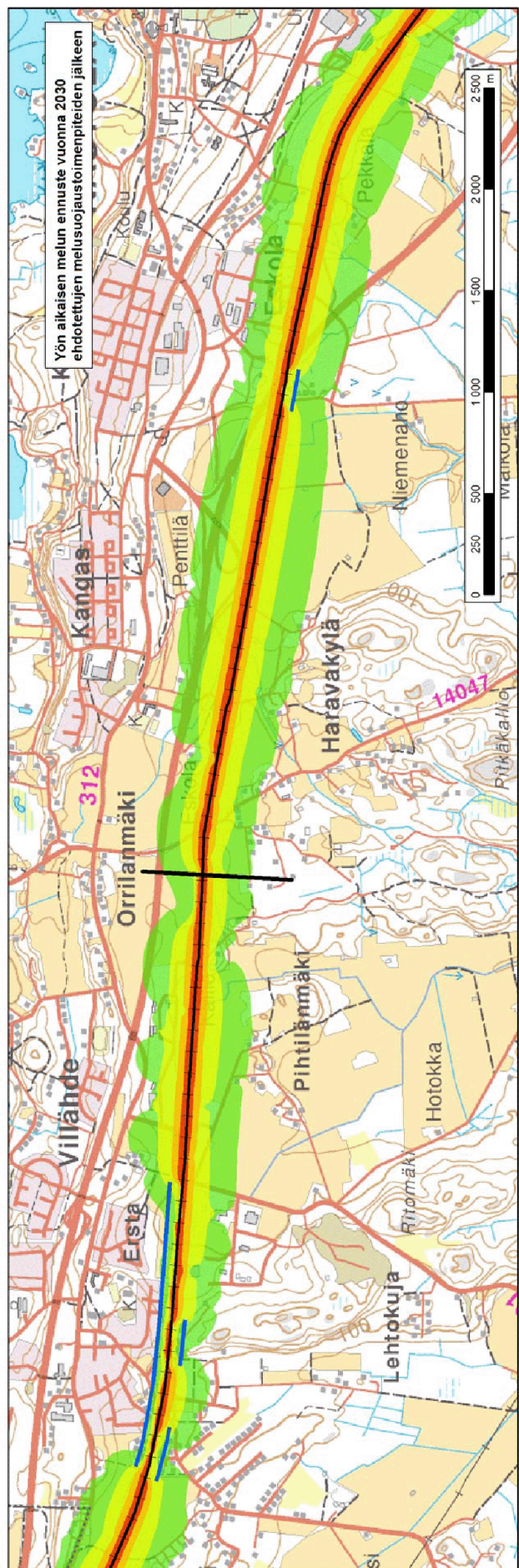
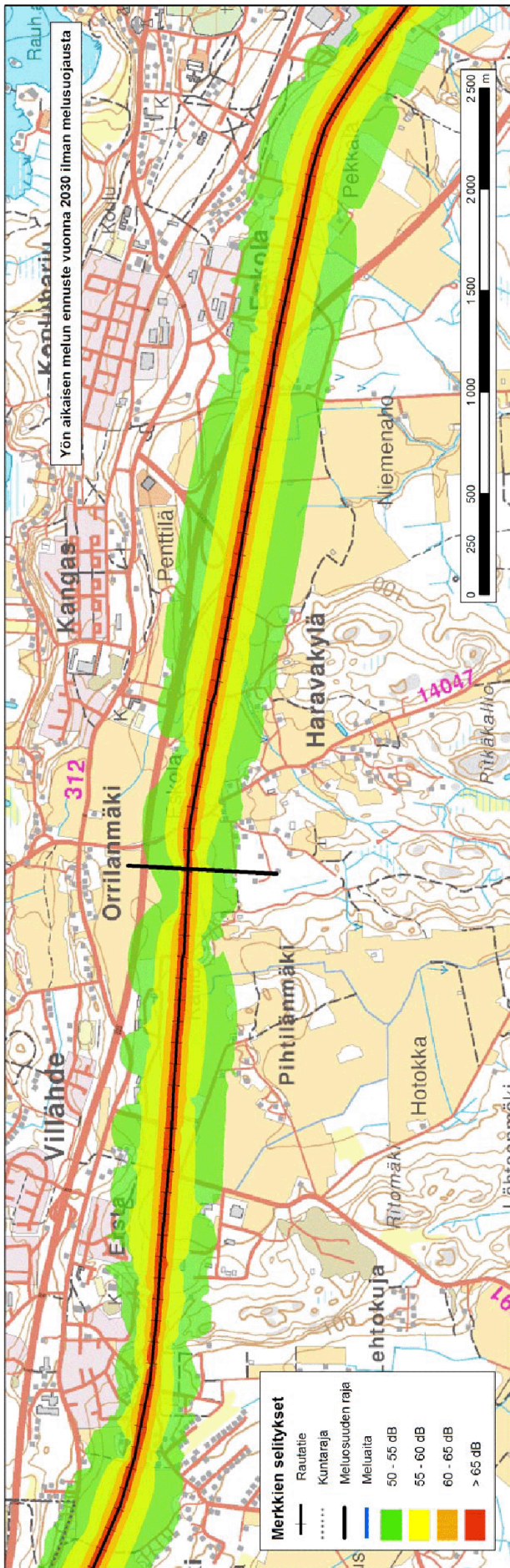


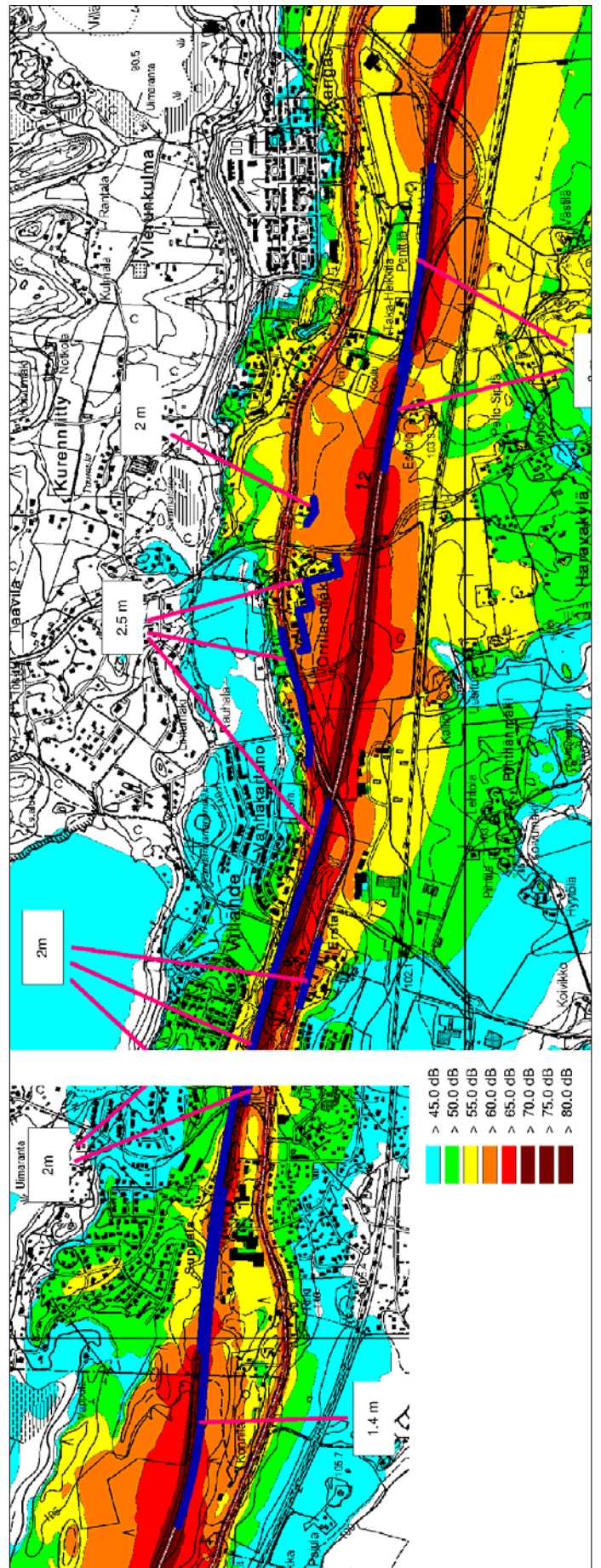
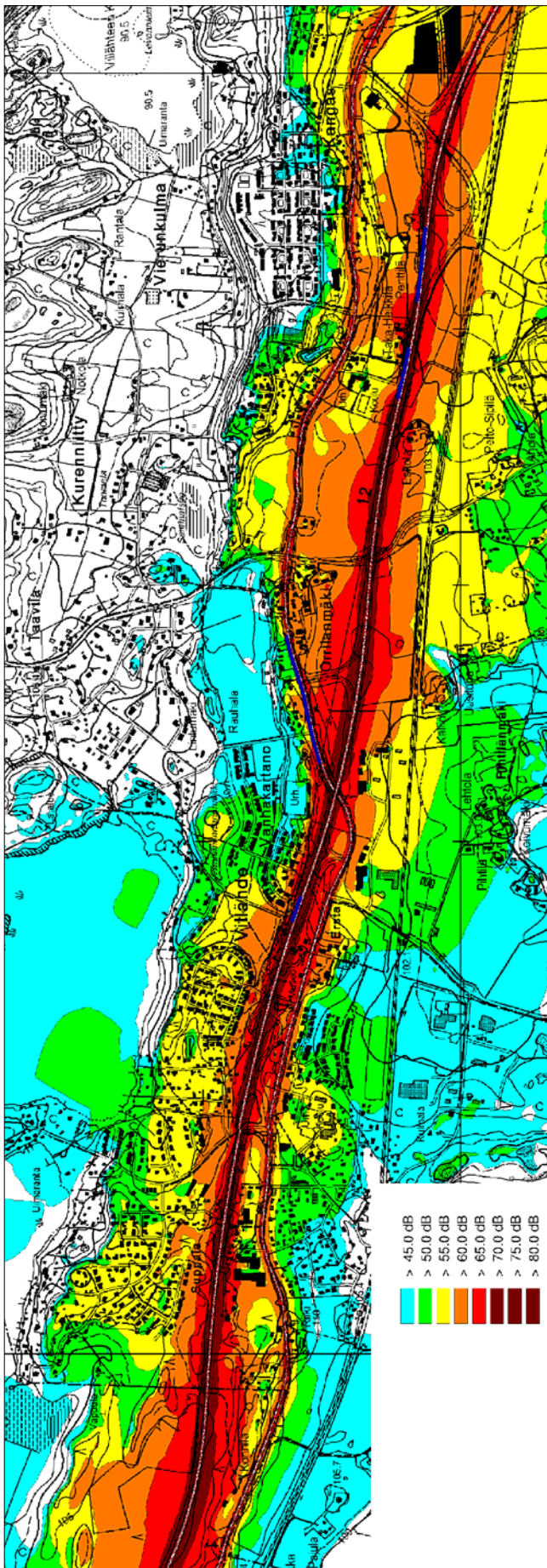
VILLÄHDE - KOISKALAN OSAYLEISKAAVA

## VIEMÄRÖINTIVERKKO JA SUUNNITELTU UUSI ASUTUS

- Olemassa oleva viettoviemäri
- Olemassa oleva paineviemäri
- - - - - Laadittu viemäröintisuunnitelma

- Suunniteltu uusi asuntoalue



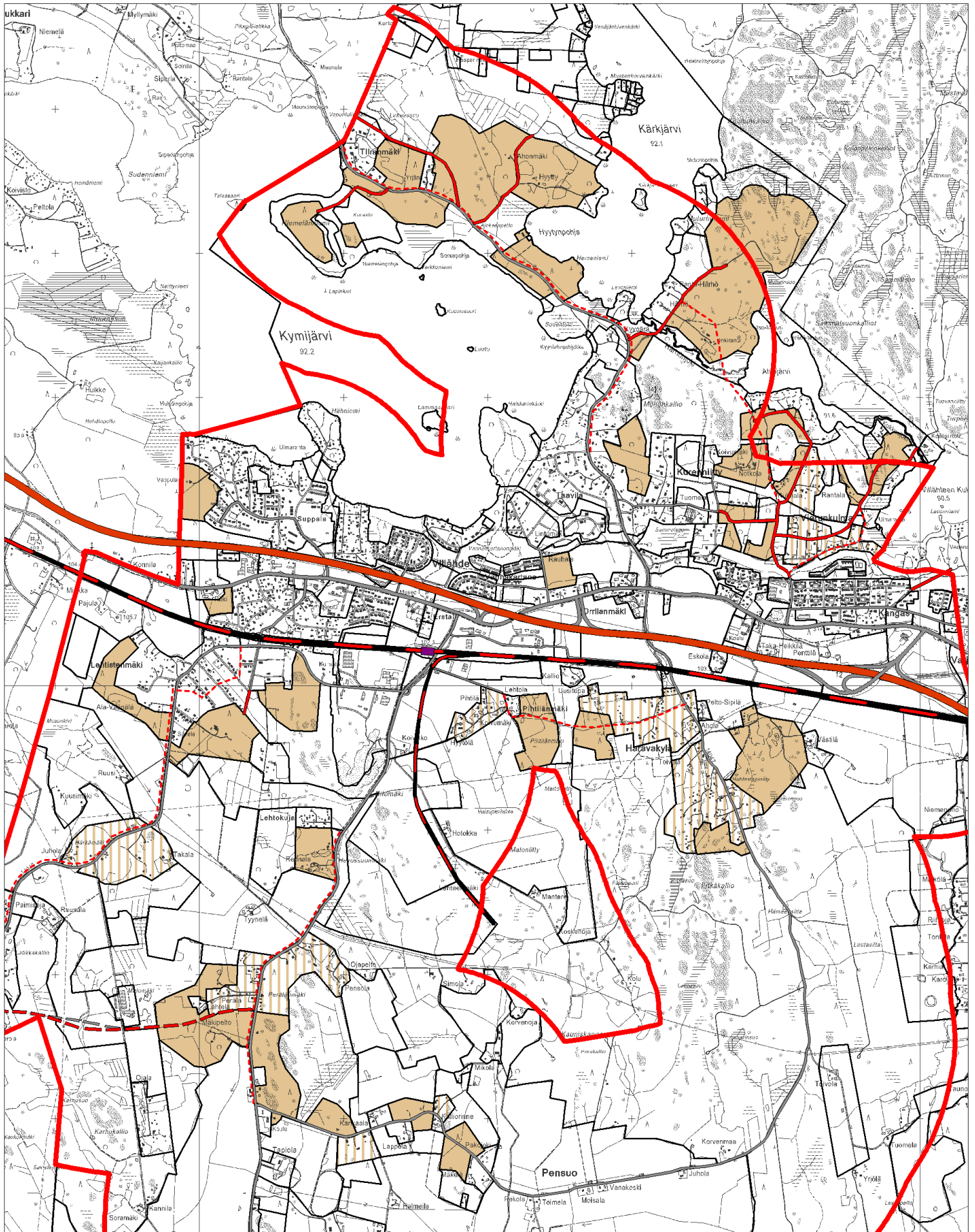


**Liite 10**

**PÄÄTEIDEN PÄIVÄMELUN ENNUSTE VUODELLE 2030**

Vasen kuva: Ei meluntorjuntaa

Oikea kuva: Suunniteltu meluntorjunta toteutettu



VILLÄHDE - KOISKALAN OSAYLEISKAAVA

**UUSIEN ASUNTOALUEIDEN LIIKENTEELLINEN SAAVUTETTAVUUS**

Liite 11



Alle 1km etäisyysvyöhyke seutu- tai yhdysteistä.

VILLÄHDE-KOISKALAN OSAYLEISKAAVA  
17.9.2008

## PINTA-ALAT

Maankäyttö	Pinta-ala	
	ha	%
A	51,4	0,91
AM	26,7	0,47
AP	391,5	6,89
AP/r	391,3	6,89
AP/t	145,3	2,56
AT	70,1	1,23
C	11,9	0,21
ET	3,4	0,06
EV	40,1	0,71
LR	22,1	0,39
LT	20,9	0,37
LV	0,6	0,01
LV-1	0,6	0,01
M	321,8	5,67
M-1	1901,0	33,48
MA	7,0	0,12
MT	311,3	5,48
MT-1	1301,6	22,92
MU	144,0	2,54
MY	39,6	0,70
P	22,5	0,40
PY	16,9	0,30
RA	24,5	0,43
Selvitysalue	22,8	0,40
SL	31,6	0,56
T	4,1	0,07
TP	110,5	1,95
TP/r	84,4	1,49
V	154,2	2,72
VU	1,5	0,03
VV	3,3	0,06
<b>Yhteensä maa-alue</b>	<b>5678,5</b>	<b>100,00</b>
Vesialue W	515,2	
<b>Yhteensä kaava-alue</b>	<b>6193,7</b>	