



LAHTI

# ASEMAKAAVAN SELOSTUS

26.4.2019  
päivitetty 10.8.2022

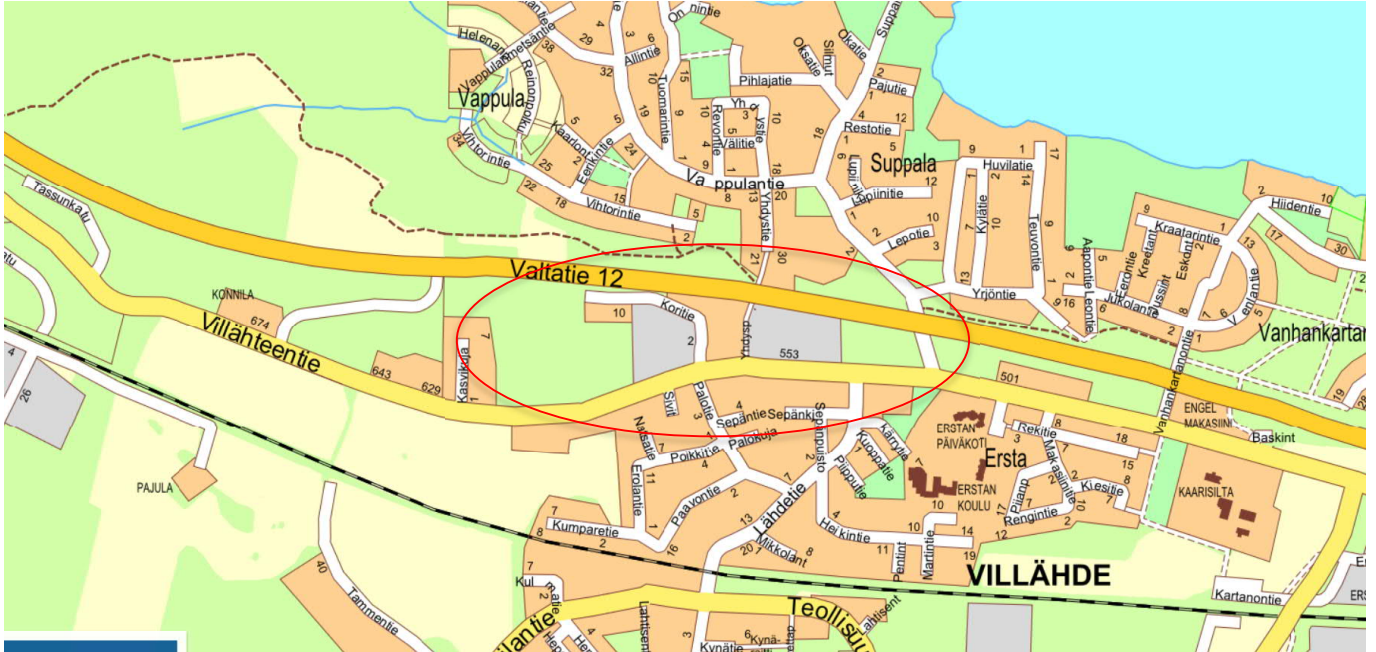
A-2758

Asemakaava ja  
asemakaavan muutos

Villähde (34.)  
Koritie

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

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 25. päivänä toukokuuta 2022 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2758 (sekä kaavan mukaisia tonttijakoja: M-22-130 - M-22-133) (Koritie)



## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee:

Villähteen (34.) kaupunginosan tiloja ja osia rn:o 532-411-13-795, 13-1099

Asemakaavan muutos koskee:

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

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat:

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

Asemakaavamuutoksen yhteydessä on tehty sitova tonttijako.

Korttelin 34 tontille 2 - 4, korttelin 1033 tonteille 2 ja 3, korttelin 1034 tonteille 4-12 sekä korttelin 2033 tonteille 2-8.

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

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Villähteen kaupunginosassa Koritien ja Suppalantien alueella. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 11 ha.



Ortokuvakartta.

### 1.3 Kaavan tarkoitus

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

### 1.4 Kaupungin strategia

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

Kaava edistää

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

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

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

## 1.5 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3	Kaavan tarkoitus.....	3
1.4	Kaupungin strategia.....	3
1.5	Selostuksen sisällysluettelo.....	4
1.6	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
2	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2	Asemakaava.....	5
2.3	Toteuttaminen.....	5
3	LÄHTÖKOHDAT.....	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.1.1	Yleiskuvaus.....	5
3.1.2	Luonnonympäristö.....	5
3.1.1	Muut vaikutukset.....	9
3.1.2	Rakennettu ympäristö.....	9
3.1.3	Maanomistus.....	9
3.2	Suunnittelutilanne.....	9
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	9
4	AKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	11
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	11
4.1.1	Aloite.....	11
4.1.2	Sopimukset.....	11
4.1.3	Pohjakartan tarkistaminen.....	12
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	12
4.2.1	Osalliset.....	12
4.2.2	Vireilletulo.....	12
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	12
4.2.4	Viranomaisyhteistyö.....	12
4.3	Asemakaavan tavoitteet.....	13
4.3.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	13
4.3.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet.....	13
4.4	Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	13
4.4.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	13
4.4.2	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	25
5	KUVAUS.....	25
5.1	Asemakaavan rakenne.....	25
5.1.1	Kokonaisrakenne.....	25
5.1.2	Mitoitus ja aluevaraukset.....	26
5.1.3	Palvelut.....	27
5.2	VAT:in, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen.....	27
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	27
5.4	Kaavan vaikutukset.....	27
5.4.1	Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen.....	27
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	27
5.4.3	Muut vaikutukset.....	28
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	28
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	29
5.7	Nimistö.....	30
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	30
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	30

7	PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS.....	30
8	SEURANTALOMAKE.....	30

## 1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

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

### 2.2 Asemakaava

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

### 2.3 Toteuttaminen

Asemakaavan toteutuksesta vastaavat Lahden kaupunki kunnallistekniikan osalta sekä yksityiset maanomistajat.

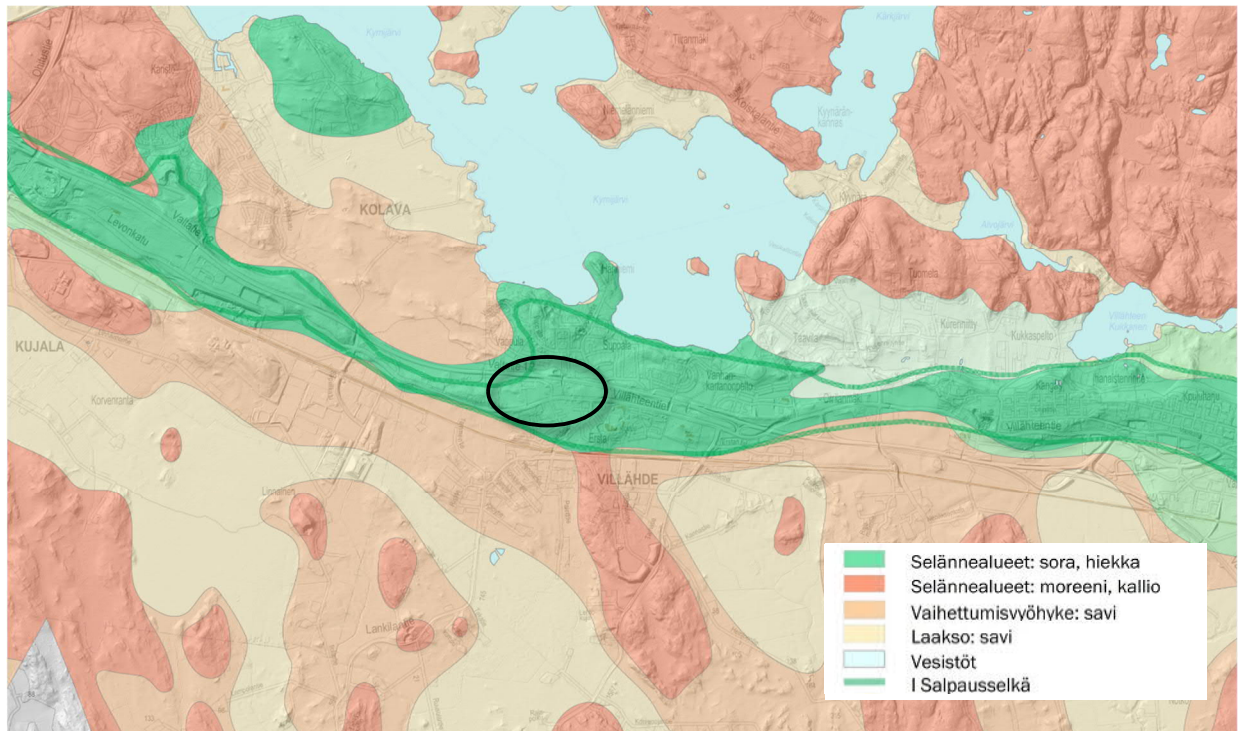
## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

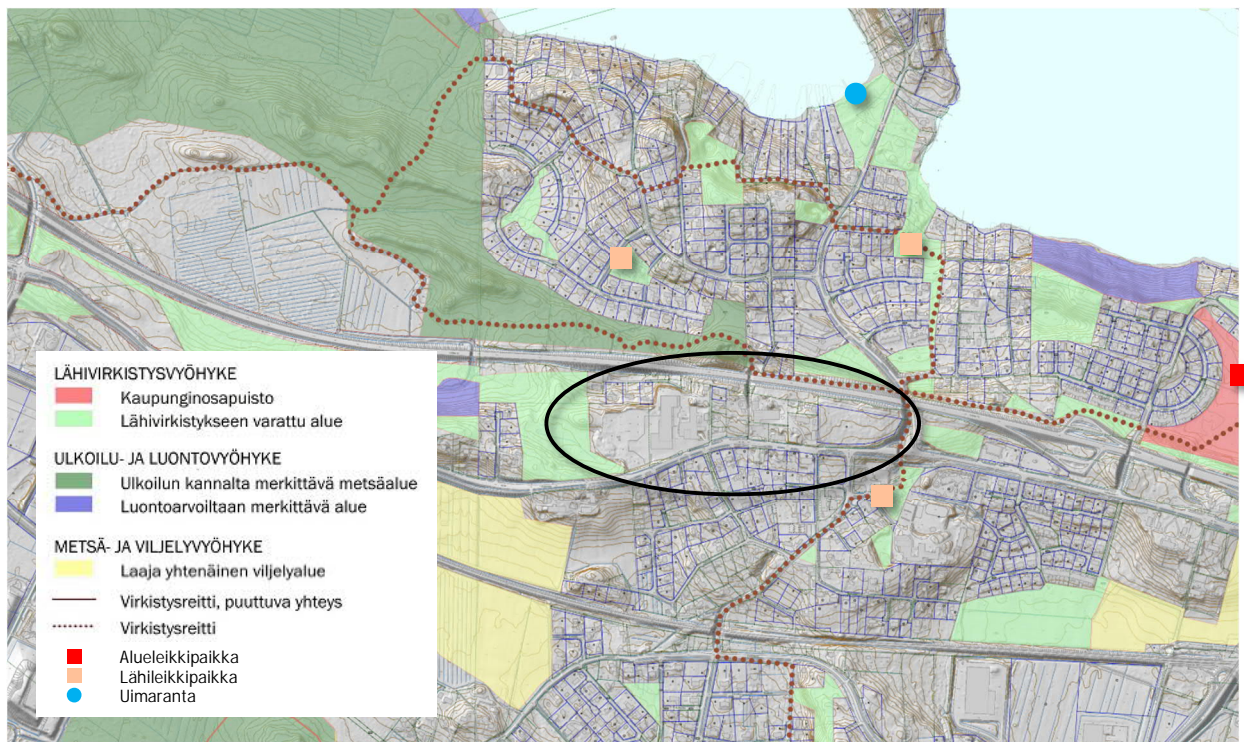
#### 3.1.1 Yleiskuvaus

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

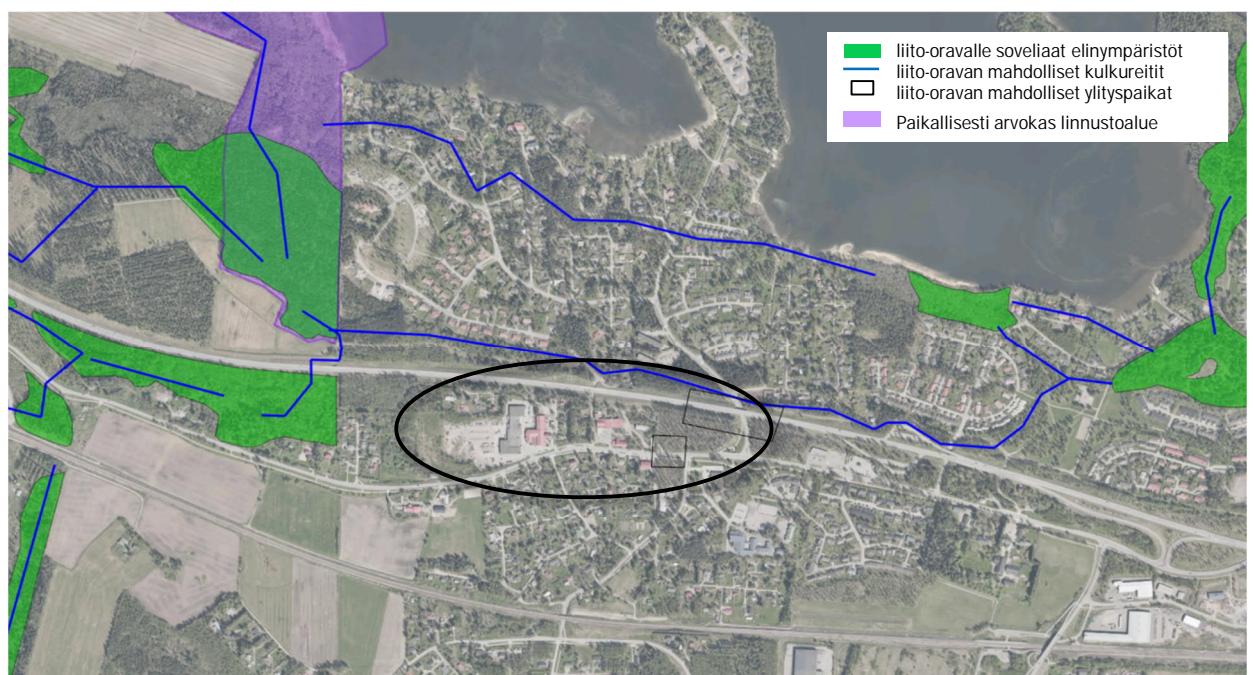
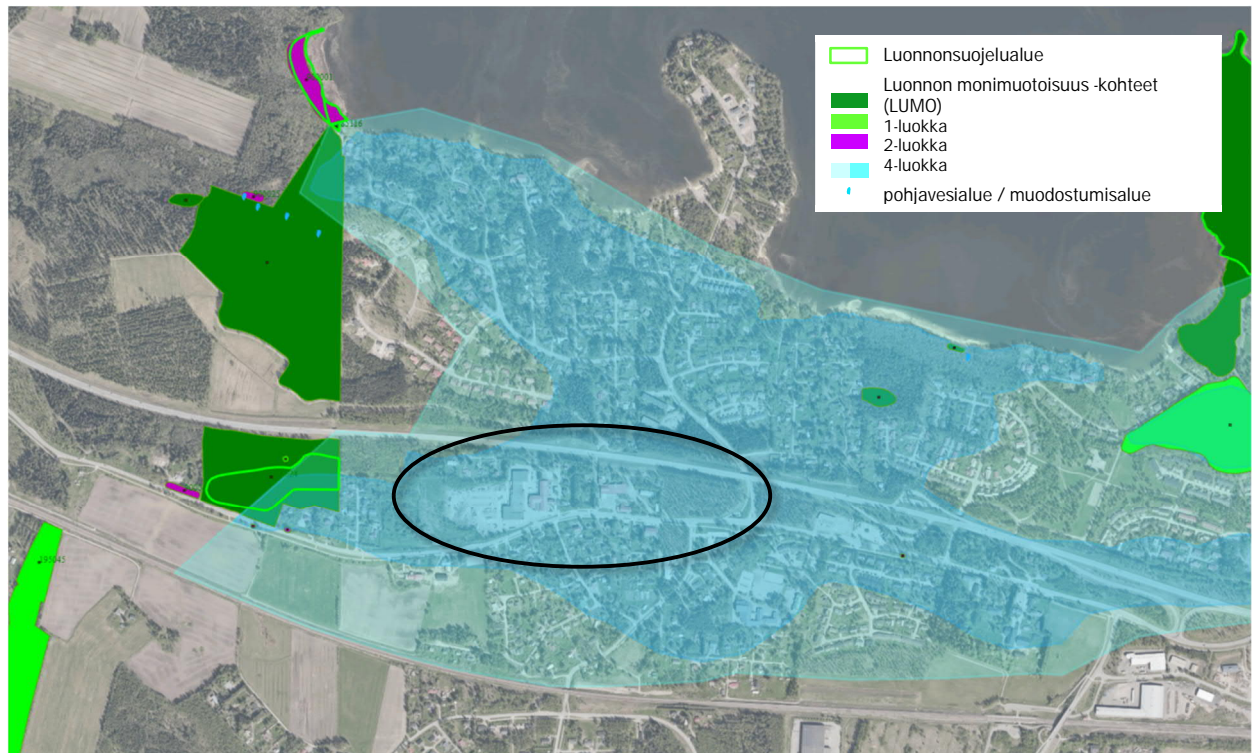
#### 3.1.2 Luonnonympäristö



Kaava-alue sijoittuu I Salpausselän laelle. Salpausselkä jakaa Lahden maisemakuvan eteläiseen viljelyseutuun ja pohjoiseen järviseluun. Salpausselkä leviää Villähden kohdalla leveämmäksi reunamoreenivallien yhdistelmäksi. Kaava-alue on suurimmaksi osin Salpausselän tasaista lakialuetta. Autokorin pohjoispuolella on Salpausselälle tyypillinen jyrkkä pohjoisrinne valtatie 12 vasten.



Kaava-alue sijoittuu valtatie 12 eteläpuolelle Villähteentien varteen. Kaupunkirakenteellisesti alue sijoittuu Nastolan nauhataajaman länsipäähän. Kaava-alueen länsipuolelle sijoittuu itä-länsisuuntaisten teiden väliin jäävä lähivirkistysalue. Heti valtatie 12 pohjoispuolella kulkee ylimaakunnallinen ulkoilureitti, joka on talvisin latukäytössä. Kaava-alueelta pääsee Yhdyspolun alikulun kautta valtatie pohjoispuolella sijaitseville virkistysalueille. Lähimmät lähileikkialueet ovat Eerikintien leikkialue ja Erstanpuiston leikkialue. Kymijärven rannassa on Suppalan uimaranta.

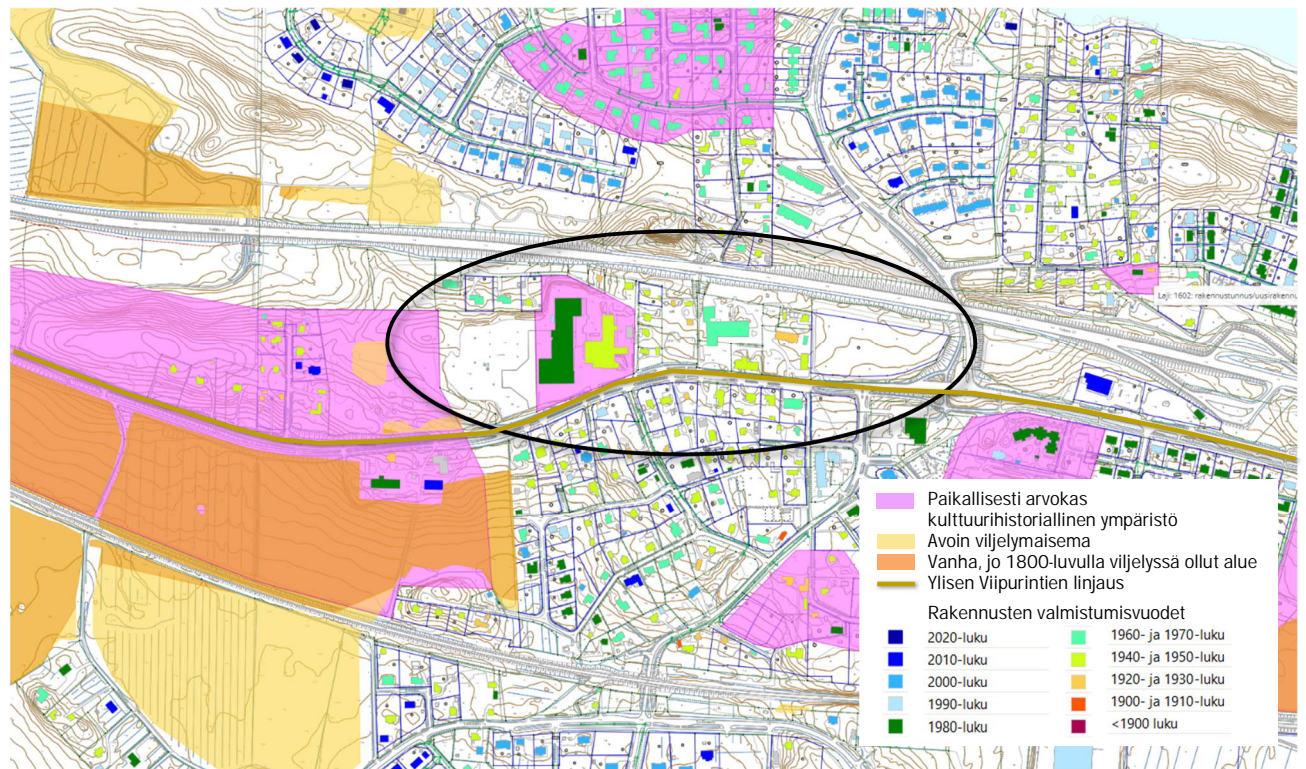


Kaava-alue on kasvupaikaltaan tuoretta – kuivahkoa kangasta. Suojapuustoa kasvaa valtatie 12 varressa. Kortien ja Yhdyspolun varren asuinalueilla on monipuolista pihakasvillisuutta. Kaava-alueen itäisin kiinteistö on noin 90-vuotias harvahkoa mäntymetsää, jonka alikasvoksessa kasvaa kuusen lisäksi katajaa, pihlajaa, koivua ja haapaa. Villähteentien varteen on Autokorin kohdalle istutettu puurivi, muutoin katupuustutuksia ei ole. Villähteentien ajoradan ja kevyenliikenteen väylän välinen välikaista on niittymäistä nurmea.

Kaava-alueelta ei ole tiedossa uhanalaisten eliöiden elinympäristöjä. Lähimmät liito-orava-alueet sijoittuvat Kujalan ja Kariston metsäalueille. Ekologinen yhteys kulkee valtatie 12 suuntaisesti. Suppalantien kohdalla on liito-oravalle sopivia mahdollisia tiealueiden ylityskohtia.

Kaava-alue sijaitsee vedenjakajalla siten, että osa alueen hulevesistä kulkeutuu Salpausselän pohjoispuolelle Kymijärven vesistöön ja osa eteläpuolelle Heinjoen kautta Porvoonjoen vesistöön. Kaava-alue sijaitsee pohjaveden muodostumisalueella.

Kaava-alueen länsipuolelle sijoittuu kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas peltoalue sekä Riikin perinnebiotooppi (metsälaidun). Myös Autokorin alue on arvioitu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi kokonaisuudeksi. Kaava-alueen vierestä kulkeva Villähteentie kulkee historiallisen Ylisen Viipurintien linjauksen mukaisesti.



#### Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavan toteutuminen vaikuttaa Villähteentien ja Suppalantien risteuksen katukuvaan. Nykyinen metsäalue muuttuu toimitilarakentamisen tontiksi. Alueen voimassa oleva asemakaava mahdollistaa teollisuustoiminnan alueelle. Toimitilarakentamisen voidaan katsoa olevan kaupunkikuvallisesti sopivampaa Villähteentien varteen lähelle asutusta.



Kaavassa on merkitty istutettavia alueita tai säilytettäviä puustoisia alueita toimitilarakennusten korttelialueelle, mikä voi edesauttaa liito-oravien mahdollisen ylityspaikan toimivuuteen kaavan toteutuessa.

TY-tontti laajenee asemakaavoittamattomalle alueelle länteen. Alue on kuitenkin jo nykyisellään tasattu kentäksi. Rakennusala on osoitettu nykyiselle kentälle.

### 3.1.1 Muut vaikutukset

Kaavassa on huomioitu virkistysyhteyksien säilyminen Yhdyspolkua pitkin valtatie 12 pohjoispuolelle.

### 3.1.2 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalue sijaitsee Villähteen aluekeskuksen länsipuolella. Alueella on teollisuus ja asuinrakennuksia.

Ympäröivä rakenne on pientalovaltaista, joukossa muutamia liikerakennuksia.

Suurin rakennuskokonaisuus on Lahden Autokori Oy, joka perustettiin 1945 Lahteen, josta se jo seuraavana vuonna siirtyi Villähteelle, sodan jälkeen alkunsa saaneeseen uuteen liike- ja teollisuuskeskittymään. Autokori on Nastolan vanhimpia teollisuuslaitoksia. Yhtiön perustajina olivat Jaakko Hokkanen, Paavo Lepistö ja Arvo Paavali Juusola, joilla oli yritystaustaa Viipurista ja Helsingistä. Vuonna 1947 yrityksen hallituksen puheenjohtajaksi tuli Kalle Saario, jonka suvun johdossa Autokori toimi aina vuoteen 2013 asti, kaikkiaan kolmessa polvessa. Alun parista kymmenestä työntekijästä yritys kasvoi huippuvuosina työllistämään 170 ihmistä. Autokori tarjosi työtä myös lahtelaisille; aika ajoin tehtaan työntekijöistä puolet oli nastolalaisia, puolet lahtelaisia. Yritys korjasi aluksi sodassa vioittuneita autokoreja, mutta raaka-aineiden saatavuuden parannuttua se ryhtyi valmistamaan uusia koreja, ohjaamoja ja erikoisautoja. Yritys teki konkurssin vuonna 2013. Tehdas on nykyisin erilaisten pienyritysten toimitiloina. Se on palannut Saarion suvun omistukseen. Lahden Autokori Oy:n vuonna 1945 rakennettu tuotantorakennus on yksinkertainen, harjakattoinen puhtaaksimuurattu tiilirakennus, jolle antavat leimaa suurehkot pikkuruutuiset ikkunat. Tehdasrakennusta on laajennettu useaan otteeseen, muun muassa 1949, jolloin insinööri Jouko Louhio laati suunnitelmat. Osa vanhoista tiloista on puurunkoisia.

Lahden autokori Oy:n itäpuolella on Lepo Product Oy:n huonekalutehtaan tiloja jotka on rakennettu 1950- ja 60-luvulla.

Kaavamuutosalueella on 11 omakotitaloa, joissa on pysyviä asukkaita 20 kpl.

Alueella on Koritien liikekeskuksen palveluiden lisäksi mm, lähikauppa, päiväkotia ja ravintola.

Alueelta on suora yhteys ulkoilureittiverkostoon.

Villähteen tien pito siirtyy sen kaduksi kaavoittamisen jälkeen Lahden kaupungin vastuulle. Kadun pohjoisreunalle tehdään tilavaraus jalkakäytävälle ja pyörätielle. Kaavamuutosalueella Villähteen tiellä on kaksi linja-autopysäkkiä. Yhdyspolun kevyen liikenteen väylä muutetaan ja parannetaan kaduksi siltä osin, kun se toimii tonttikatuna.

Autokori Oy on inventoitu Nastolan kulttuuriympäristöselvityksessä ja sisällytetty arvokohteiden listalle.

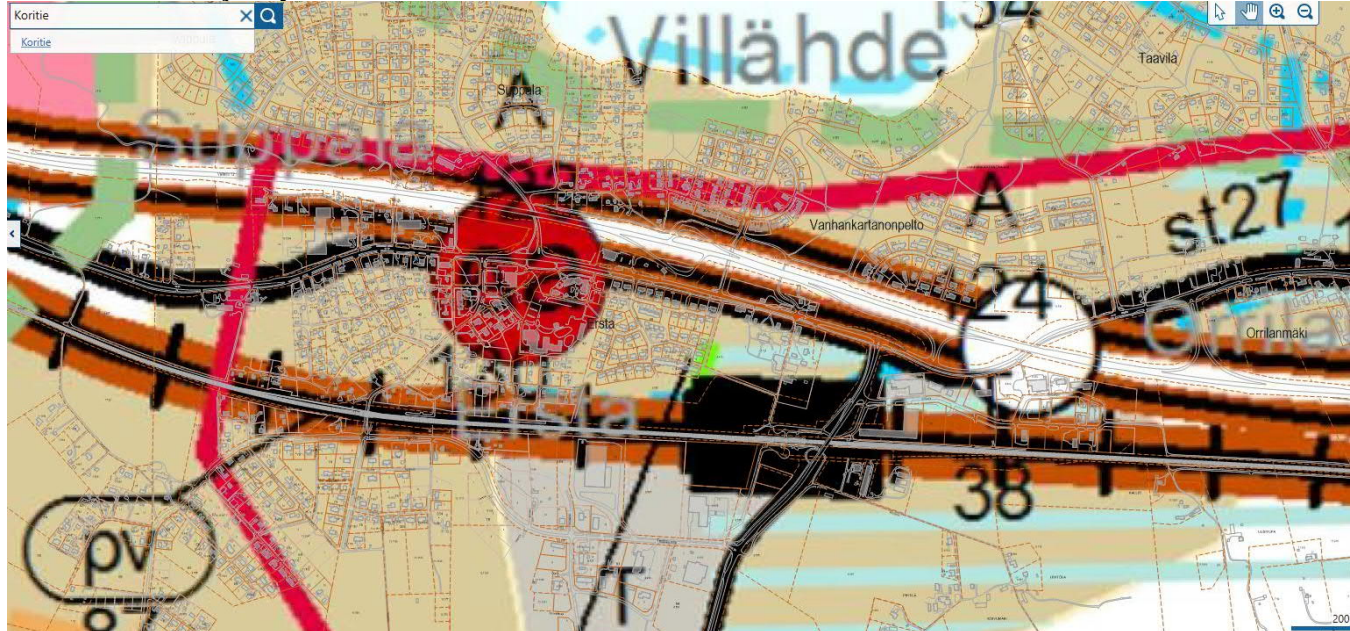
### 3.1.3 Maanomistus

Alue on yksityisessä ja kaupungin omistuksessa. Villähteen tien liikennealue lunastetaan valtiolta ja Yhdyspolun uusi katualue yksityisiltä omistajilta,

## 3.2 Suunnittelutilanne

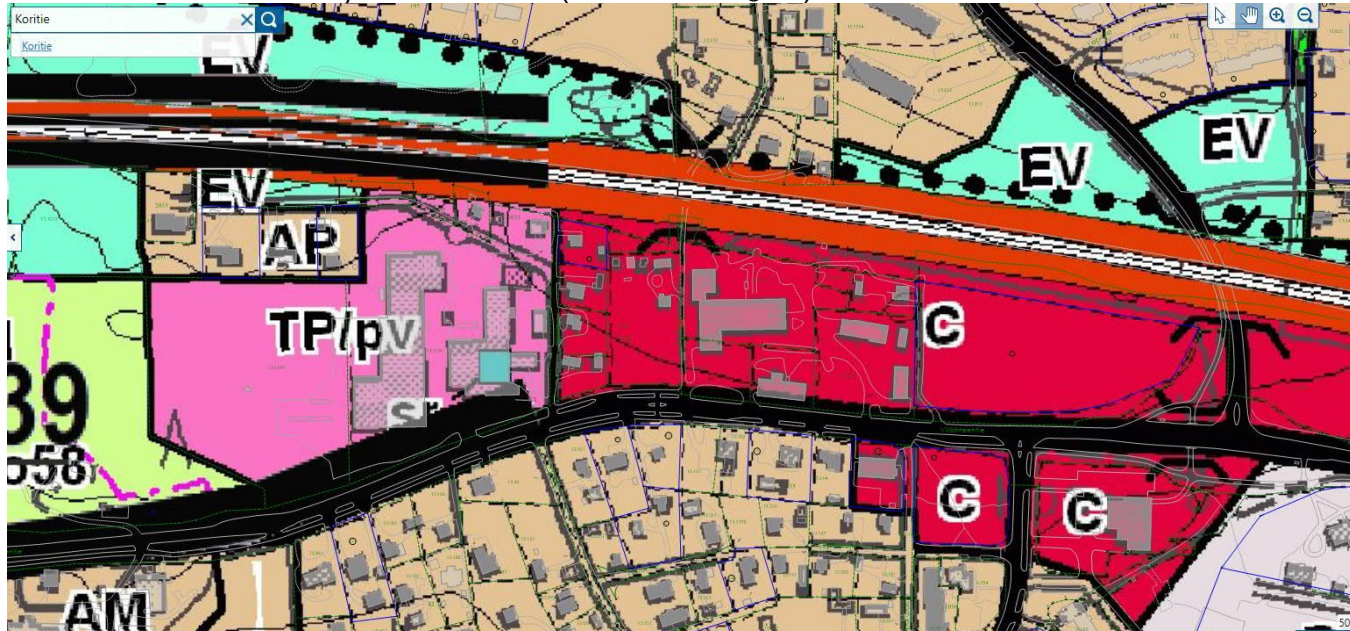
### 3.2.1 Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan MRA 93 § mukaisten kuulutusten myötä. Kuulutukset on julkaistu liitossa ja kunnissa 10.3.2017 alkaen ja kuntien virallisissa lehdissä viikolla 11. Maakuntahallitus määräsi 20.2.2017 § 19 Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti.



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

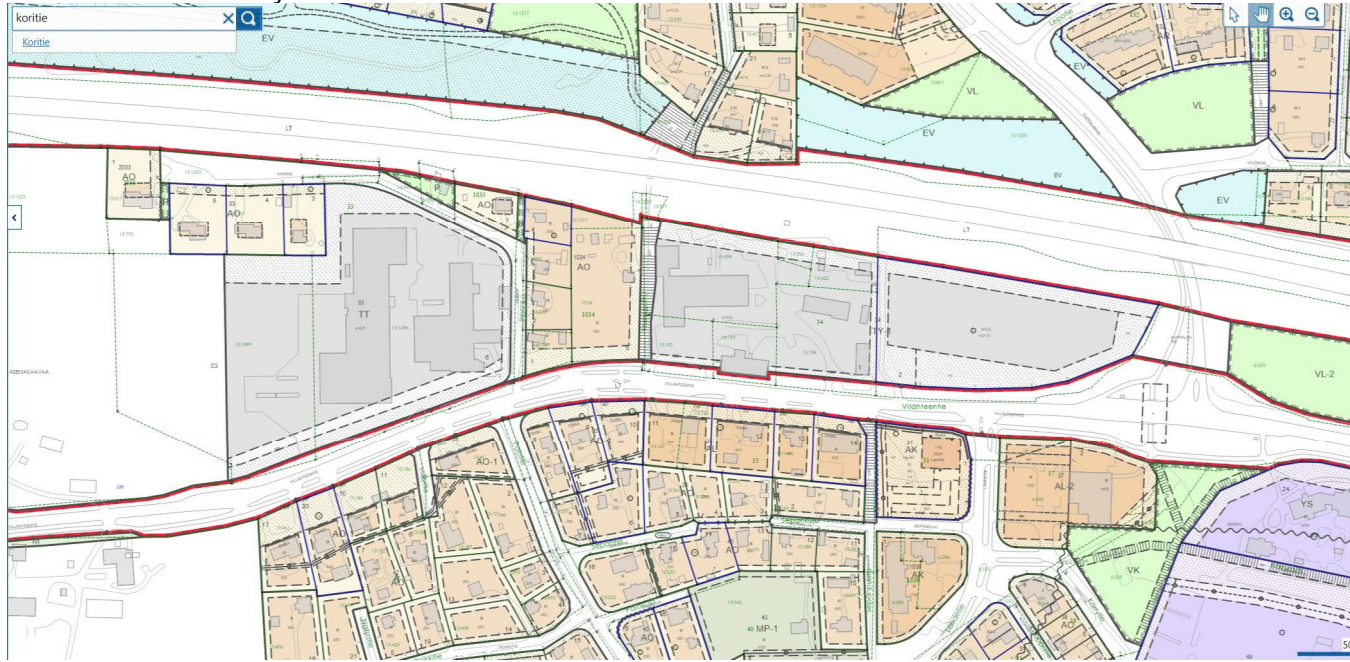
Lahden läntisten osien osayleiskaava Y-202 (kv 27.6.2016 § 70) sai lainvoimain 5.10.2017



Voimassa olevassa yleiskaavassa alueella on seuraavia merkintöjä:

- EV, suojaviheralue
- AP, Pientalovaltainen asuinalue
- TP/pv, Työpaikka-alue
- C, keskustatoimintojen alue

Lähtötiedot on esitetty tarkemmin kaavan selostuksessa.



Voimassa olevassa asemakaavassa on seuraavia merkintöjä:

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

### Rakennusjärjestys

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

### Laaditut selvitykset

Kaavatyön aikana tai aiemmin laaditut selvitykset

- Hollola - Lahti - Nastola. Seudullinen pohjaveden suojelusuunnitelma vuosille 2012-2021. Riikka Mäyränpää (toim.).
- Nastolan kunta, Lahden kaupunki. Täydentävät pohjavesiselvitykset Salpausselällä Nastolassa. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 31.3.2014.
- Nastolan kunta, Lahden kaupunki. Pohjavesiselvitykset Salpausselällä Nastolassa. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy. 4.12.2013.
- Pohjavesialueen geologisen rakenteen selvitys Nastonharju Uusikylän ja Villähteen pohjavesialueilla Nastolassa. Geologian tutkimuskeskus. 30.11.2011
- Arkeologinen tarkastus 15.7.2022

## 4 AKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

#### 4.1.1 Aloite

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

#### 4.1.2 Sopimukset

Asemakaavatyön yhteydessä tehdään maankäyttösopimus yksityisten maanomistajien kanssa.

#### 4.1.3 Pohjakartan tarkistaminen

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

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.2.1 Osalliset

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

Osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Maankäyttö ja aluehankkeet
- Kaupunkiympäristö
- Rakennus- ja ympäristövalvonta
- Lahden kaupungin museo
- Lahti Aqua Oy
- Lahti Energia Oy, lämpöliiketoiminta
- LE-Sähköverkko Oy
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Uudenmaan ELY-keskus / liikenne
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Nastolan aluejohtokunta
- Päijät-Hämeen sosiaali- ja terveydenhuollon kuntayhtymä / Ympäristöterveyskeskus
- DNA Oy, Etelä-Suomi
- Päijät-Hämeen Jätehuolto Oy (PHJ)
- Villähteen kyläyhdistys ry.
- Nastolan aluejohtokunta

#### 4.2.2 Vireilletulo

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

#### 4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

#### 4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 11-27.3.2020, jolloin viranomaisille toimitettiin OAS ja kaavaluonnosvaihtoehdot ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot. Kaavatyötä on käsitelty ELY:jen kanssa järjestetyissä yhteistyökokouksissa, Kaavaehdotus on käyty läpi ELY:jen kanssa yhteistyökokouksessa 31.5.2022.

### 4.3 Asemakaavan tavoitteet

#### 4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

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

#### 4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Mikäli Vt12 perusparannus viivästyy, tulee melusuojaus toteuttaa AO- tonteilla.

### 4.4 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

#### 4.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

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

Asemakaavaluonnoksen ensimmäisessä valmisteluvaiheen kuulemisessa saatiin 8 lausuntoa.

Tiivistelmät lausunnoista ja mielipiteistä ja niiden huomioon ottaminen:

#### Lausunto ELY-keskus

Liikenne, melu

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

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

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan, mikäli AO-tontit halutaan esittää asemakaavassa, tulee niihin liittää melusuojauksen osalta ajoitusmääräys. ELY-keskus esittää kuitenkin myös pohdittavaksi kaava-alueen rajauksen muuttamista niin, että valtatie välittömässä läheisyydessä ja liikennemelulle alttiit toiminnot rajattaisiin pois nyt vireillä olevasta kaavasta. Nykyisen asemakaavan puistoalueella sijaitseva rakennus on aivan kiinni tiealueen rajassa, puistoalueen muuttaminen asuintontiksi on meluhaitan takia kyseenalainen ratkaisu. Kaava-alueelle liikennöidään Villähteentien eli seututie 312 kautta. Nykytilassa liittymiä on runsaasti ja liittymäjärjestelyt osin sekavat. Kaavatyön tavoitteeksi on mainittu alueen asumisen ja liiketoimintojen tarpeiden yhteensovittaminen tarkistamalla katualueiden liittymien käyttöä ja sijaintia. Villähteentie on rajattu pois kaava-alueesta, mutta kaavaan on sen osalta merkitty sekä liittymäkieltoaluetta että LTmerkintään kuuluvia liittymänuolia. ELY-keskuksen

näkemyksen mukaan Villähteentie tulee ottaa mukaan kaavaan ja osoittaa se katuna, sekä tarkastella, onko liittymiä mahdollista vähentää myös Villähteentien osalta. Villähteentie kuuluu niihin maanteihin, jotka välittävät pääosin vain paikallista liikennettä eivätkä näin ollen ole oikeutettuja LT-merkintään asemakaavoissa (MRL 83.4 §).

#### Luonto

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

#### Pohjaveden suojelu

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

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

#### Hulevesien hallinta

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

#### Maaperä

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

#### Rakennettu kulttuuriympäristö

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

#### Vastine

Laajennetaan suunnittelualuetta siten, että Villähteentie muutetaan katualueeksi alueen eteläisen rajauksen osalta ja lisätään Vt12 vasten oleville AO-tonteille dBA -määräys, joka velvoittaa toteuttamaan melusuojauksen tontilla rakennuslupaa vaativien toimenpiteiden yhteydessä, mikäli Vt12 melusuojausta ei ole lupaa haettaessa toteutettu. Arvioidaan maaperän pilaantumisen riskikohteet ja lisätään puhdistusvelvoite tarvittaessa.

Luontoselvitys on sisällytetty selostukseen. Se on laadittu kaupungin omana asiantuntijatyönä.

### Lausunto Tekninen ja ympäristötoimiala, kunnallistekniikka

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

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

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

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

Omakotitalotonttien liittymät Villähteentielle tulisi estää.

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

Villähteentien varrella liittymäkieltoa lisättävä kaikille teollisuustonteille.

Villähteentien varrella lisätään liittymäkielto asuintonttien kohdalle välille Koritie-Yhdyspolku.

Yhdyspolulta on ajo neljälle uudelle tontille, joten se pitäisi muuttaa kaduksi, pohjoispää kevyenliikenteen väylänä.

Miten liittymä Yhdyspolun viimeiselle tontille järjestetään, kun otetaan huomioon korkeusero?

Onko tontin

käyttö mahdollista?

Koritielle on tehty liittymäkielto nykyisten liittymien kohdalle. Mikä on liittymäkiellon perustelu?

#### Muita kommentteja

- Jos Villähteentie otetaan kaduksi, sille voisi merkitä katupuut
- Tonttien reunoille istutettavat alueet
- Pitäisikö Koritien päässä oleva VL olla myös EV? Ei sitä ainakaan virkistykseen voi käyttää.
- Yhdyspolun pohjoispäässä osa raitin luiskaa jää tontin nro 8 puolelle, mikä ei vaikuta äkkiseltään mielekkäältä. Onko tontille ajo ja raitin toteutusta mietitty tarkemmin? Eli riittääkö tila luiskauksiin, mikäli raittia joudutaan siirtämään idemmäs ja saako raitilta ajon tontille, kun tasausta joudutaan laskemaan alikulun suuntaan?

### Vastine

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

### PHPela

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

## Vastine

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

## Lahden ympäristöpalvelut

Nykyisessä asemakaavassa P-alueella olevasta yksityisestä kiinteistöstä osa, jolla sijaitsee vanha asuinrakennus on osoitettu kaavaluonnoksessa AO- tontiksi kortteliin 1033. Korttelin 1034 nykyinen tontti 5 on jaettu 4 erilliseksi AO-tontiksi, jolloin alueelle muodostuu 3 uutta rakennuspaikkaa. Lisäksi kortteliin 2033 on osoitettu yksi uusi AO-tontti. Nykyisen kaavan TY-alueet ja osa entisestä TT-alueesta on muutettu KTY-alueeksi, sekä lisäksi kaavaluonnoksen lounaisosaan on lisätty TY-tontti.

Kaavamuutosalue sijoittuu Vt12:n ja mt312:n (Villähteentie) väliin, jonne aiheutuu merkittävä meluhaitta molemmista teistä.

Vt 12 parantaminen välillä Joutjärvi-Uusikylä yleissuunnitelmassa v:lta 2010 on esitetty ennuste v. 2030 melutilanteesta, jossa on huomioitu meluntorjuntatoimet (meluvalli tai aita). Em melutilanne-ennusteessa korttelin 1033 molemmat tontit ja myös suurin osa korttelin 1034 tonteista sijoittuvat edelleen yli 55dB:n ja osa yli 60dB:n alueille. Korttelin 2033 AO-rakennuspaikat tulisivat yleissuunnitelman meluennusteen mukaan olemaan alle 55dB alueella.

Edellä olevan perusteella ympäristöpalvelut ei pidä hyvänä, että liikennemelualueelle muodostetaan uusia omakotirakennuspaikkoja. Mikäli kaavassa osoitetaan uusia rakennuspaikkoja, tulee näiden tonttien osalta määrätä, että niille saa myöntää rakennusluvan vasta kun melutilanne todetaan jäävän alle 55dB:n.

Kaavoituskohde sijaitsee pohjavesialueella ja lähes kokonaan pohjaveden muodostumisalueella. Tämä tulee huomioida ja lisätä sekä kaavaan että kaavamääräyksiin pv-merkintä ja määräys.

Kaavaluonnoksessa osoitetut KTY- ja TY-alueet sijoittuvat AO-kortteleiden välittömään läheisyyteen. KTY ja TY-alueiden kaavamääräyksiin ehdotetaan lisättävän: korttelialue, jonka lähellä sijaitseva asutus asettaa toiminnan laadulle vaatimuksia. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta/toimintaa, joka aiheuttaa asuinympäristöä häiritsevää melua, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä.

Ympäristöpalvelut pyytää kaavaehdotuksen lausuttavaksi.

## Vastine

Korttelin 1033 tontti 2 ja korttelin 1034 tontit 8 -12 sijaitsevat vuoden 2030 ennustetilanteessa 55-60 dBA alueella. Tontit ovat nykyisessäkin asemakaavassa rakennuspaikkoja. Korttelin 1034 iso tontti 5 on tosin jaettu kaavamuutosehdotuksessa neljään osaan ja lisätty rakennusoikeutta. Tontin nykyinen asemakaavamääräys on AO= Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue. Tontille vois siis nykyisenkin kaavan mukaan rakentaa useamman asuintalon. Kun Yhdyspolku muutetaan kevyen liikenteen väylästä kaduksi, mahdollistaa se katuliittymät tonteille 10-12. tämä puoltaa ison tontin jakamista pienempiin.

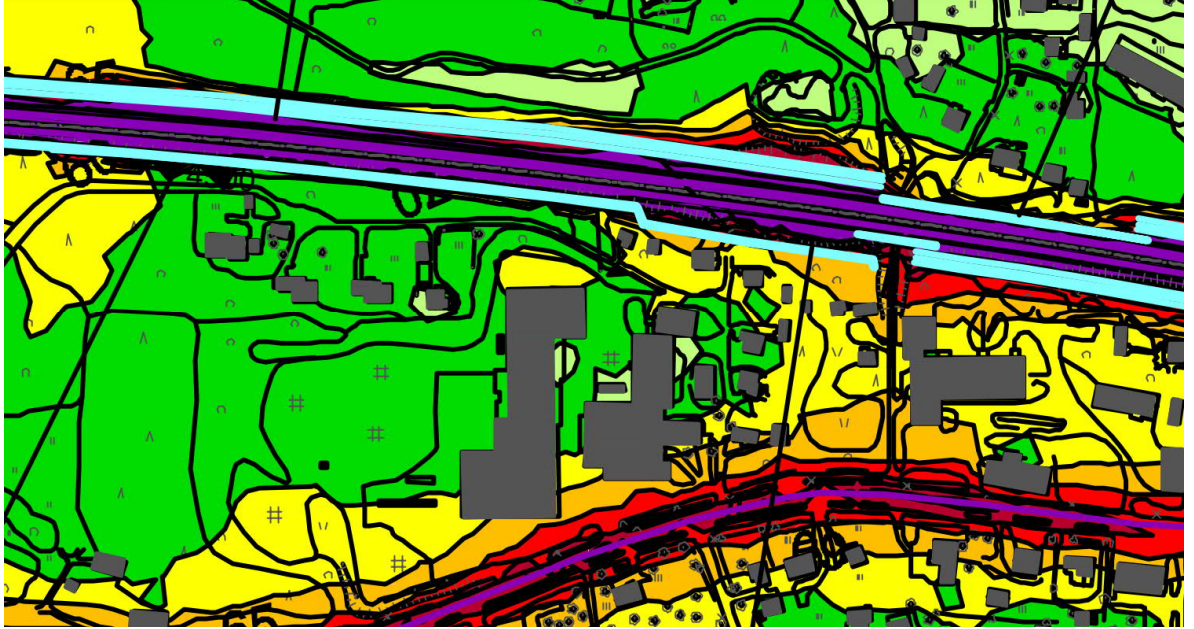
Uudet rakennukset muodostavat melun suojausta tonteille. Koko tontin alan ei tarvitse olla alle 55dBA. Riittää, että tontilta voidaan osoittaa oleskelupaikka, jolla arvo ei ylitä. Tämä voidaan toteuttaa rakentamalla esim. asuinrakennuksen tai piharakennuksen yhteyteen riittävän korkealla ja umpinaisella aidalla melunlähdeä vastaan rajattu tila. Aita voi olla myös läpinäkyvä (vrt parvekelasitus).

Nykyisten rakennusmääräysten mukaan rakennetun asuinrakennuksen seinien ja ikkunoiden ääneneristävyyden on automaattisesti jo sillä tasolla, että 60-65 dBA ulkomelu vaimenee alle 35



dBa yömeluksi sisätiloissa. Tonteille merkitään melunsuojausmääräys, joka on ehtona rakennusluvan myöntämiselle.

Asemakaavaehdotuksessa on esitetty kaksi uutta rakennuspaikkaa: korttelin 1033 tontti 7, nykyisellään tila r:No 13:380 ja korttelin 2033 tila 13:795. Korttelin 2033 tontti 7 on kokonaan alle 55dbA (vuoden 2030 ennustetilanteessa, ja korttelin 1033 tontilta 3 löytyy alue, jolla 55dbA ei ylity.



Päivämeluarvot ennustetilanteessa 2030.



Yömelu (22-07) nykytilanteessa.

Lisäksi lisätään KTY-kaavamääräykseen teksti: ”korttelialue, jonka lähellä sijaitseva asutus asettaa toiminnan laadulle vaatimuksia. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta/toimintaa, joka aiheuttaa asuinympäristöä häiritsevää melua, ilman pilaantumista, tai muuta häiriötä.” Raskaan liikenteen estäminen tonteilla ei ole tarkoituksenmukaista, koska esim. Lepo Product Oy:n toiminta edellyttää jo nykyisellään harvakseltaan raskaan liikenteen kuljetuksia.

#### PH-liitto

Ei lausuttavaa

#### Nastolan aluejohtokunta

Kaavahankkeen suunnitelman tavoitteissa todetaan mm. seuraavaa: ”Sovittaa asumisen ja liiketoiminnan tarpeita yhteen tarkistamalla katualueiden liittymien käyttöä ja sijaintia”. Aluejohtokunta muistuttaa merkittyjen suojateiden tärkeydestä Liike- ja yrityskeskus Korin asiointia ajatellen ja Villähteentien liikenneviikkauteen perustuen. Lisäksi Liike- ja Yrityskeskus Korin sekä Lepo Product Oy:n tonteilla olevat vanhat tiilirakennukset on merkattu kaavaan sr-merkinnällä. Villähteentien vieressä, Lepo Product Oy tontilla on todella epäsiistissä kunnossa oleva rakennus. Aluejohtokunta esittää, että siitä poistetaan sr-merkintä tai kiinteistölle tulee saada todella varma aikataulutettu suunnitelma sen ulkoisen kuoren saneerauksista. Kiinteistön kunto tulisi arvioida ja tarvittaessa rakennus tulisi purkaa.

#### Vastine

Samana sisältöiseen toiseen kuulemisen lausuntoon on vastattu jäljempänä.

#### Lahti Aqua

liitteissä esitetty rasitealueita vesihuoltolinjoille.

#### Vastine

Esitetyt rasitealueet on merkitty kaavaehdotuskarttaan.

#### Toisen kuulemisen lausunnot (5kpl) ja mielipiteet (2kpl) (3.3 -17.3.2022)

#### Lahden itäinen kumppanuuspöytä

Itäinen kumppanuuspöytä on käsitellyt asiaa sähköpostitse sekä päättänyt antaa asiasta seuraavan lausunnon:  
Nastolan aluejohtokunta käsitteli asiaa keväällä 2020 ja antoi seuraavan evästyksen kaavasuunnitteluun: ”Kaavahankkeen suunnitelman tavoitteissa todetaan mm. seuraavaa: ”Sovittaa asumisen ja liiketoiminnan tarpeita yhteen tarkistamalla katualueiden liittymien käyttöä ja sijaintia”. Aluejohtokunta muistuttaa merkittyjen suojateiden tärkeydestä Liike- ja yrityskeskus Korin asiointia ajatellen ja Villähteentien liikenneviikkauteen perustuen. Lisäksi Liike- ja Yrityskeskus Korin sekä Lepo Product Oy:n tonteilla olevat vanhat tiilirakennukset on merkattu kaavaan sr-merkinnällä. Villähteentien vieressä, Lepo Product Oy tontilla on todella epäsiistissä kunnossa oleva rakennus. Aluejohtokunta esittää, että siitä poistetaan sr-merkintä tai kiinteistölle tulee saada todella varma aikataulutettu suunnitelma sen julkisivun saneerauksesta. Kiinteistön kunto tulisi arvioida ja tarvittaessa rakennus tulisi purkaa.” Itäinen kumppanuuspöytä toteaa, että se vahvistaa aluejohtokunnan

näkemykset alueen kehittämistarpeista. Lisäksi kumppanuuspöytä esittää, että Villähteentien ja Lähdetien liittymän yhteyteen Lahden suuntaan (Villähteentien pohjoinen ajokaista) suunnitellaan ja rakennetaan ohituskaista tai levike liikenneturvallisuuden ja -sujuvuuden takaamiseksi. Kyseisen liittymän kautta kulkee iso osa Erstan koulun, K-market Solinan, Lahden kaupungin perhepäiväkodin sekä Lankilan ja Lähdetien lähialueen liikenteestä. Risteyسالue ruuhkautuu helposti ja levike osaltaan sujuvoittaisi liikennettä sekä vaikuttaisi myös liikenne- ja melupäästöjen vähenemiseen alueella, jossa pysähdytään ylämäkeen. Kumppanuuspöytä pyytää, että asemakaavassa huomioidaan risteyسالueen pohjoispuolen tontille tuleva, levikkeen tuoma rasite. Muilta osin itäinen kumppanuuspöytä puoltaa muutoksen luonnosta.”

## Vastine

Asemakaavaan suojeltavaksi merkityt rakennukset on inventoitu kaavoitusprosessin aikana, ja Autokorin rakennuksista myös uudempi 1980 rakennettu halli lisättiin arvokkaiden rakennusten listaan, ja lisätään siten myös asemakaavalla suojeltaviin rakennuksiin. Sitä vastoin Lepo Oy:n kaavaluonnoksessa suojeltaviksi esitetyt rakennukset eivät päässeet Nastolan kulttuuriympäristöselvityksen arvokkaiden rakennusten listaan, joten niitä ei suojella myöskään asemakaavassa.

## II lausunto ELY-keskus

Aiemmassa valmisteluvaiheen kuulemisessa nähtävillä oli kaavaluonnoskartta ilman kaavaselistusta. Kaavaselistus on nyt liitetty osaksi kaava-aineistoa mutta on monelta osin vielä keskeneräinen. Erillisselvityksiä ja vaikutusten arviointia ei ole tässä vaiheessa esitetty, joten selvitysten ja vaikutusten arvioinnin riittävyys ei voida ottaa kantaa. ELY-keskus toistaa luontoarvojen, pohjaveden suojelun, maaperän ja rakennetun kulttuuriympäristön osalta aiemman lausunnon sisällön sekä ottaa kantaa nyt esitettyyn kaavaratkaisuun hulevesien sekä liikenteen ja melun osalta.

### Luonto

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

### Pohjaveden suojele

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

### Maaperä

Kaavan yleismääräyksissä tulee mainita, että alueen suunnittelussa tulee huomioida mahdolliset maaperän haitta-aineet ja niiden puhdistustarpeet. Kaavaselistukseen on hyvä täydentää alueen käyttöhistoria ja tämänhetkinen tieto maaperän tilasta.

### Rakennettu kulttuuriympäristö

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

#### Hulevedet

Kaavaselostuksessa esitetään hulevesiä koskeva määräys, jossa todetaan, että hulevedet tulee käsitellä tontilla. Kaavaselostuksessa ei käy ilmi, miten hulevesien hallinta on tarkoitus järjestää. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan hulevesien hallinta tulisi selvittää ja suunnitella jo asemakaavoituksen yhteydessä, jolloin asemakaavassa voitaisiin osoittaa hulevesien hallintaa varten tarvittavat aluevaraukset. Hulevesien hallinnan suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös yleistyvät rankkasateet.

#### Liikenne ja melu

Kaavaselostuksessa mainitaan kohdassa 1.3. että valtatie 12 hyväksytyn perusparannussuunnitelman mukaisen melusuojauksen edesauttaman täydennysrakentamisen paikat lisätään asemakaavaan. ELY-keskus on tuonut aiemmassa lausunnossaan esille, että perusparannussuunnitelmassa, joka on lainvoimainen yleissuunnitelma, esitetyt melusuojaukset ovat periaatteellisia ja melusuojauksen toteutustapa tarkentuu tiesuunnitelman myötä. Tiesuunnitelmassa tarkentuu myös tiejärjestelyt, joiksi valtatie 12 on yleissuunnitelmassa esitetty kaksiajorataisena. Tiesuunnitelman laatimisen käynnistymiseksi ei ole tällä hetkellä tiedossa rahoitusta eikä näin ollen ole tiedossa rahoitusta eikä näin ollen ole tietoa melusuojauksen tai tiejärjestelyiden toteutumisesta.

Yleissuunnitelman yhteydessä on selvitetty valtatie 12 aiheuttamaa melua välillä Joutjärven eritasoliittymä- Kolavan eritasoliittymä. Selvityksessä on huomioitu melutasot selvityksen laatimisen aikana (KVL2009) ja ennustetilassa 2030. Melutasot ovat selvityksen perusteella suunnittelualueella alueilla, joissa on jo nykyisellään asutusta ja alueilla, joihin osoitetaan uutta asumisen maankäyttöä, valtioneuvoston päätöksen ohjearvoja korkeampia. Huomioitavaa on että meluselvitys on laadittu jo yli 10 vuotta sitten ja siinä käytetyt lähtötiedot ovat vanhentuneet, joten myös selvityksen voidaan todeta olevan päivityksen tarpeessa.

Kaavassa osoitetaan kiinteistökohtaisia melusuojauksia. Kaavamääräyksessä todetaan, että mikäli Vt 12 melusuojausta ei ole teialueella toteutettu, tulee se tehdä tontilla. Kaavaselostuksessa ei käy ilmi, mihin kaavassa osoitetut tonttikohtaiset melusuojaukset perustuvat ja ovatko ne riittäviä. Tonttikohtaisia melusuojauksia ei voida käytännössä toteuttaa siten että asemakaavan voitaisiin todeta luovan koko suunnittelualueelle MRL:n 54 § mukaiset edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Tonttikohtaisen melusuojausten toteutuminen jo olemassa olevien kiinteistöjen osalta perustuu ns. vapaaehtoisuuteen siihen asti, kunnes kiinteistöllä tehdään rakennuslupaa edellyttäviä toimenpiteitä. Uusien asuinrakennusten osalta melusuojauksen toteuttamista edellytetään rakennusluvassa. Kaavassa osoitetaan kuitenkin uusia kiinteistöjä, joiden melutilanne riippuu toisella kiinteistöllä toteutettavista toimenpiteistä. Myös alueen yleisilmeeseen tulee kiinnittää huomioita. Tontteja ympäröivät korkeat melusuojat verrattuna valtatie suuntaiseen yhtenäiseen melusuojaan luovat eri tavalle viihtyisää elinympäristöä.

ELY-keskus ei pidä kaavaratkaisua mahdollisena, koska ei ole selvitetty, että esitetyt toimenpiteet toteutuessaan suojaisivat kiinteistöä valtatie melulta. Melusuojaukset tulee suunnitella melun lähde huomioiden niin, että voidaan varmistua niiden toimivuudesta. VT 12 tiesuunnitelmassa tullaan aikanaan esittämään toimenpiteet alueen suojaamiseksi melulta.

Kaavassa on mahdollista asettaa ajoitusmääräys uuden asumisen toteuttamiseksi sen jälkeen, kun valtatie melusuojaus on toteutunut. Asemakaavassa ei tule osoittaa uutta asumista ilman että selvitetään millä tavoin melulta suojautuminen on mahdollista toteuttaa ja alueen viihtyisyys ja terveellisyys taata.

Villähteentien (st312) on kaduksi muuttuva suurten erikoiskuljetusten piiriin kuuluvaa maantietä. Keskivuorokausiliikenne on noin 5000 ajoneuvoa, josta raskaan liikenteen osuus on 670 ajoneuvoa. Villähteentiellä on runsaasti liittymiä ja myös kaava-alueelle on useita olemassa olevia liittymiä ja mahdollisia uusiakin liittymiä. Asemakaavassa olisi hyvä suunnitella alueen sisäisiä ajoyhteyksiä tavoitteena vähentää liittymiä Villähteentieltä. Tällä tavoin varmistettaisiin sujuva ja turvallinen liikenne jatkossakin liikenteen lisääntyessä alueella.

## Vastine

### Luonto

Luontoselvitys on laadittu kaupungin omalla asiantuntija-arvioinnilla. Selvitys on sisällytetty asemakaavan muutoksen selostukseen. Suunnittelun alueen maankäyttö ei oleellisesti muutu kuin suunnittelun alueen länsiosassa, jossa asemakaavoittamattomasta hiekkakenttäalueesta tulee teollisuustontin osa. Hiekkakenttää ympäröivä alue on osoitettu is-merkinnällä alueeksi, jolla kasvillisuus säilytetään. Vanhan teollisuustontin muuttuminen toimitilatontiksi ei nosta rakennustehokkuutta. Luontoselvitystä voi näin ollen pitää riittävänä.

### Pohjaveden suojelu

OK.

### Maaperä

Maaperän pilaantuneisuutta ei ole tarkemmin selvitetty. Osalla alueesta (Autokori Oy ja Lepo Oy) toiminta on ollut sen luonteista, että haitta-aineita on voinut päätyä maaperään. Tämän johdosta kyseisille tonteille lisätään pima-merkintä, joka velvoittaa maaperän tutkimisen ja mahdollisen puhdistamisen uuteen rakennushankkeeseen ryhtyessä hankkeen laadun edellyttämällä tavalla.

### Rakennettu kulttuuriympäristö

Rakennuskanta on arvioitu Lahden kaupungin museon (alueellinen vastuumuseo) toimesta. Vanhan Nastolan rakennettu kulttuuriympäristö on inventoitu 2020. Autokorin tehdaskiinteistöt on luokiteltu arvokkaiksi, ja niille on kaavassa asetettu suojelumerkintä sr1. Valmisteluvaiheen kuulemisluonnoksessa myös osalle Lepo Oy:n rakennuksia oli asetettu sama määräys, mutta kaavaprosessin aikana valmistuneen inventoinnin ohjaaman siitä luovuttiin.

### Hulevedet

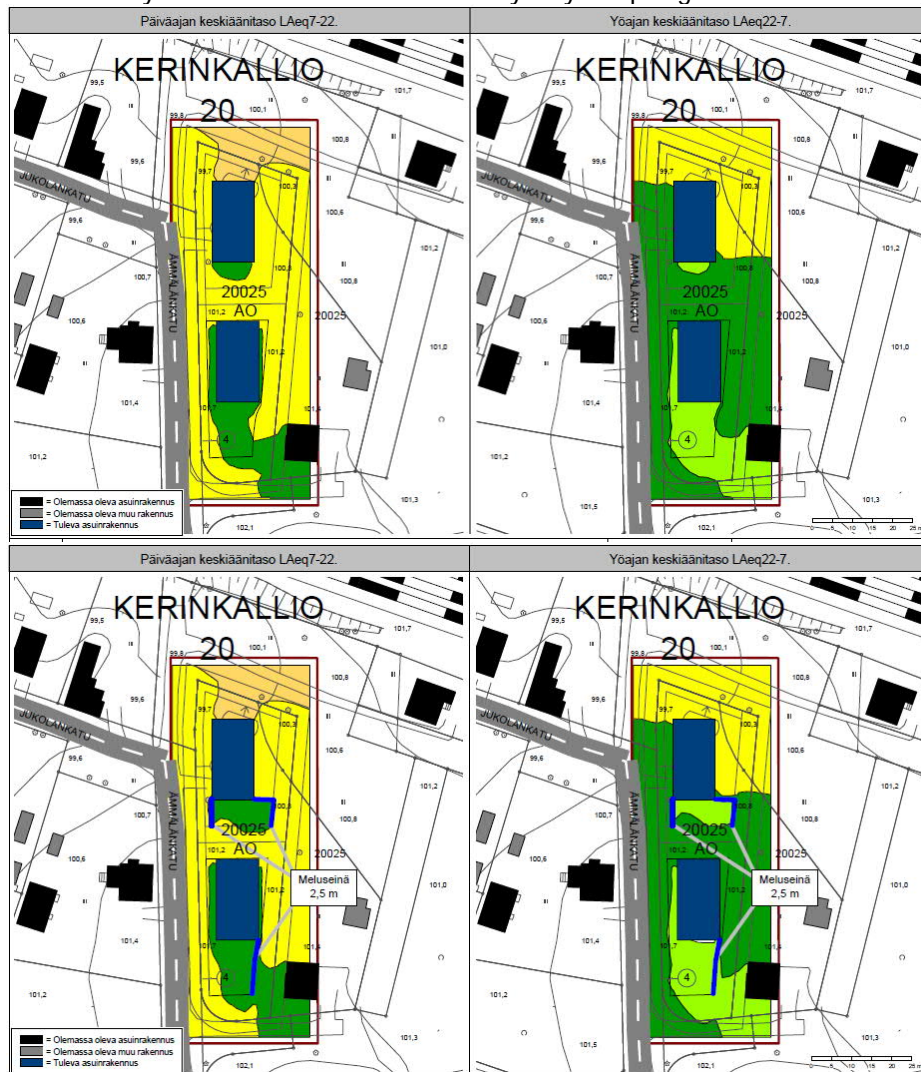
Suurin rakennustehokkuus suunnittelun alueella on  $e=0.6$ . Rakennusala on merkittävä käytännössä tontin kokoiseksi lukuun ottamatta reuna-alueiden suojavyöhykkeitä. On vaikea arvioida, millaista toimintaa alueelle tulee, ja miten toiminnan edellyttämät rakennukset sijoitetaan tontille. Tontin pinta-alasta vähintään 40% jää rakentamatta, jolloin hulevesien käsittelylle on riittävästi tilaa. Hulevesien tilavarauksia ei ole syytä merkitä karttaan, koska on mahdotonta arvioida mille kohdille ne tulevat toteutumaan. Hulevesien käsittelyratkaisu esitetään ja hyväksytään rakennusluvan yhteydessä.

### Liikenne ja melu

VT-12 nykymelusta kärsiville tonteille on annettu meluntorjuntamääräys: dBA: Mikäli VT12 melunsuojausta ei ole toteutettu, tulee se tehdä tontilla siten, että on osoitettavissa oleskelualue, jossa keskiäänen taso ei ylitä 55dBA ja asuinrakennuksen sisämelutaso ei ylitä päivällä 45 dBA eikä yöllä 35 dBA.

Tämä tarkoittaa sitä, että rakennuslupaa vaativien toimenpiteiden tai uudisrakentamisen yhteydessä määräyksen sisällön edellyttämät toimenpiteet tulee tehdä. Koko tontin ei tarvitse olla oleskelualue, vaan tontilta täytyy löytyä alue, joka on melulta suojassa. Tämä voidaan toteuttaa esim. rakentamalla rakennuksen yhteyteen "melukarsina" jonka suojaava vaikutus on suunnattu melun lähdeä vastaan. Itse rakennuksen suojaus tehdään seinä- ja ikkunarakenteissa. Koska asukkaiden suunnitelmia on ennalta mahdotonta arvata, ei meluntorjunta-toimenpidettä voida ennalta suunnitella. Toimenpiteet esitetään rakennusluvan yhteydessä.

Melukartoista selviää, että kaikki tontit ovat rakennettavissa siten, että melunsuojaus voidaan toteuttaa. Pahimmillaan melun paine on joidenkin rakennusten ulkoseinän kohdalla vuoden 2017 meluselvityksen mukaan 65-70 dBA. Tyypillinen nykymääräysten mukaan rakennettu ulkoseinä ja kolmilasinen ikkuna vaimentaa melua 35-40 dB. Riittävään vaimennukseen päästään sisätiloissa siis ilman erityisrakenteita. Lähteenä on käytetty kaupungin omaa asiantuntija-arviota.



Ohessa tyypiesimerkki rakennukseen liittyvän suoja-aidan vaikutuksesta vastaavissa meluolosuhteissa.

## LE Sähköverkko Oy

Karttaliitteiden mukaisessa paikassa on vuonna 2015 rakennettu LES:n puistomuuntamo ja kaapeleita. Muuntamosta ja kaapeleista on sovittu maanomistajan kanssa (Muuntamoaluesopimus) LES on hakenut muuntamolle toimenpide/rakennusluvan v. 2015 Pitäisikö tämä merkitä jotenkin kaavaan vaikka muuntamosta onkin sopimus maanomistajan kanssa?

### Vastine

Kaavaehdotukseen merkitään muuntamolle ja kaapeleille aluevarausrasitteet.

## Lahti energia Oy/Lämpöliiketoiminta

Suosittellemme kohteen muutos- ja uudisosien lämmitystavaksi kaukolämpöä ja kaavaan merkintää kaukolämpö.

### Vastine

Lain mukaan lämmitystapaa ei voi enää määrätä asemakaavassa.

## Lahden museot

### Arkeologinen kulttuuriperintö

Museo muistuttaa lausunnonpyytäjää siitä, että riittävät selvitykset ovat yksi tärkeä maankäyttö ja rakennuslakiin (132/1999 + myöh. täydennykset) sisältyvä vaatimus myös arkeologisen kulttuuriperinnön osalta, oli sitten kyse suuresta tai pienestä maankäytön muutoksesta. Kuten luontoarvojen tai rakennetun kulttuuriperinnön kohdalla, on muinaisjäännösten osalta jo kaavahankkeen alkuvaiheessa lähestyä niistä vastaavaa tahoa ja selvittää suunnittelualueen muinaisjäännösten (esihistoriallisten ja historiallisten) selvittämisen tarve ja muinaisjäännösrekisterin tietojen ajantasaisuus. Tämä luo pohjan hankkeen sujuvalle etenemiselle.

Ajantasaista tietoa suunnittelualueen rakentamattomien osien muinaisjäännöksistä ei ole saatavilla. Tiedot tulee päivittää sekä mahdollisten esihistoriallisten että myös historiallisen ajan muinaisjäännösten osalta. Edellä esitetyn perusteella museo edellyttää asiakohdan hankkeeseen liitettävää maastotarkastusta/inventointia osana suoritettavia selvityksiä. Muinaisjäännösinventoinnin tulokset on myös huomioitava kaavatyössä. Koska kyse on varsin pienehköstä alueesta ja siten lyhyestä tarkastuksesta, voi museo pyynnöstä suorittaa tarkastuksen virkatyönään kesän/syksyn 2022 aikana. Arkeologisen inventoinnin voi tilata myös haluamaltaan arkeologian toimijalta. Lista arkeologian alan konsulteista löytyy Museoviraston internet-sivuilta (kohta: Arkeologisten kenttätöiden tilaaminen) Suoritetun inventoinnin raportti on lähetettävä alueelliselle vastuumuseolla hyväksyttäväksi ennen kuin se lähtee tilaajalle.

### Rakennettu kulttuuriperintö ja maisema

Asemakaavamuutosalueeseen sisältyy Lahden autokori Oy:n vanhat toimitilat. Yritys perustettiin vuonna 1945 Lahteen, mutta se siirtyi Villähteelle jo seuraavana vuonna. Autokori Oy on Nastolan vanhimpia teollisuuslaitoksia. Vanhinta, vuonna 1946 valmistunutta

teollisuusrakennusta on laajennettu useaan otteeseen, ja osa sen rakenteista on puisia. Sen viereen on 1980-luvun alussa rakennettu toinen teollisuusrakennus Autokori Oy:tä varten. Autokori Oy:n alue kuuluu kokonaisuudessaan Nastolan kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin kohteisiin (selvitys 2020)

Museo esittää, että suojelumerkintä laajennetaan koskemaan myös 1980-luvulla rakennettua teollisuusrakennusta, sillä se kuuluu Autokori Oy:n teollisuusrakennusten kokonaisuuteen. Rakennuksella on kaupunkikuvallista merkitystä. Lisäksi museo ehdottaa suojelumerkintää muutettavaksi siten, että siitä poistetaan maininta purkamisesta "ilman pakottavaa syytä" Muilta osin museolla ei ole huomauttamista suunnitelmiin.

### Vastine

Tilataan tarkastus. Uutta asemakaavoitettavaa aluetta on vain alueen länsiosan sorakentän puolikas, jolla on nykyään avovarastointia. Asemakaavan mahdollistama varastorakennus ei vaaranna mahdollisten muinaismuistojen tuhoutumista. Alue ei myöskään ole potentiaalista muinaismuistoaluetta. Mikäli hiekkakentällä olisi ollut historiallisen ajan jäännöksiä esim. juoksuautoja olisi ne jo menetetty nykyisellä maastonmuokkauksella. Kaavamääräyksessä säilytetään "ilman pakottavaa syytä" teksti. Suojellun rakennuksen purkamisen mahdollistava pakottava syy voi olla vain joko rakennuksen niin huono tekninen kunto, että siitä ei saada turvallista vanhoja rakenteita korjaamalla tai jos rakennus on saastunut niin pahasti, että sitä ei voida puhdistaa poistamatta saastuneita rakenteita. Mikäli terveiden osien osuus rakennuksesta jää pieneksi, on purkaminen perusteltu vaihtoehto. Kokonaan uuden samanlaisen rakennuksen teko ei ole rakennussuojelua. Mikäli suojelumerkinnässä ei olisi tätä vaihtoehtoa, rakennuksen ollessa edellä kuvatun kaltaisessa kunnossa, jouduttaisiin purkulupa hakemaan kaavamutoksen kautta, mitä voidaan pitää kohtuuttoman raskaana ratkaisuna. Kaupunginmuseo suoritti alueen tarkastuksen 15.7.2022. Tarkastuksessa ei tehty havaintoja muinaismuistolain (295/1963) suojaamista tai muista suojelua edellyttävistä kohteista. Myöskään arkeofyyteistä ei tehty havaintoja.

### Mielipide Lepo Product Oy

Olen aikasemminkin laittanut viestiä koskien tätä muutosta. Olen vastustanut meidän Avelor Oy kiinteistöjen suojelumerkintää. Edelleen olen sitä mieltä, että tämä suojelu estää meidän mahdollisen tehtaan laajentamisen ja peruskunnostamisen vastaamaan tulevia muutoksia tuotannossa jatkossa. En ymmärrä ollenkaan koko päätöstä! Toivoisin, että nämä rakennukset jätetään suojelun ulkopuolelle.

Seuraava asia on: kyselisin meidän tontin osituksesta. Kaavaluonnoksessa lukee seuraavaa: kohdassa 32 lukee tehty sitova tonttijako korttelin 34 tontille 3, Korttelin 1033 tontille 2 ja 3, korttelin 1034 tonteille 6-12 sekä korttelin 2033 tonteille 2-8. Koskeeko tämä myös meidän tonttia 3, jossa Lehtovuori omistaa 0013-0422 ko. tontin? Olemme hakeneet rakennuslupaa uusia vanha huonokuntoinen lastausilta ja tämä tonttijako on ollut esteenä. Lisäksi rajoittaako nyt tämä mahdollinen suojelu tätäkin kunnostamista?

Toinen asia on meidän teollisuustontille suunniteltu liittymä. Suunniteltu liittymä on aivan surkeassa paikassa yrityksen toiminnan kannalta.

Ohessa kuva asiasta. Nykyiset liittymät ovat suoraan lastausillan kohdalla, joka mahdollistaa isoillakin rekoilla pääsyn helposti lastaukseen ja purkuun. Uusi liittymä on suunniteltu koko tontin toiselle laidalle, joka vaikeuttaa olennaisesti muutenkin nykyisten isojen rekkojen toimintaa meidän tontilla jatkossa.

### Vastine



Mainittu kiinteistökokonaisuus arvioitiin kaavaprosessin aikana Nastolan kulttuuriympäristöselvityksessä 2020, Se ei sisälly arvokkaiden kohteiden listalle ja alustavissa luonnoksissa esitetty suojelumääräys voidaan poistaa. Liittymien paikat tarkastellaan myös uudelleen siten, ettei tarkoituksella vaikeuteta teollisuusyrityksen luonteeseen kuuluvan ajoittaisen raskaan liikenteen toimintamahdollisuuksia. Tonttijako korjataan siten, että tontin rajat noudattavat maanomisturajoja.

### Mielipide / Markku Lehtinen

Villähteelle villähteentien ja valtatie 12 välille siis valmistellaan uutta kaavaa.

Tässä yhteydessä toivoisin, että kaavoituksen yhteydessä selvitetäisiin mahdollisuus toteuttaa litin rajalta Karistoon kulkevan ulkoilureitin sijainti Villähteellä välillä Suppalantie – Yhdyspolku.

Aikanaan Nastolan kunta rakensi ulkoilureitin ja tuolloin suunnitelmissa oli toteuttaa se kohteiden välisellä osuudella valtatie 12:sta eteläpuolelle. Tästä osoituksena on tälläkin hetkellä Yhdyspolulta löytyvä reittiopas, joka osoittaa etelään, alikulkuun Vt.12:stä ali.

Aikanaan valtatie eteläpuolelle suunnitellulla reitillä osuudella oli jopa puinen kilometripylväs. Jostain syystä Nastolan kunta ei kuitenkaan toteuttanut reittiä. Nyt sitten opasteet ohjaavat hiihtäjät kävelemään Karistosta tultaessa Yhdyspolkua pitkin Villähteentielle ja siitä Suppalantielle. Aika harva tähän ryhtyy, vaan porukka kulkee epävirallista reittiä vt.12:sta pohjoisreunaa.

Nyt olisi siis oikea hetki määritellä kaavaan reitti kulkemaan pitkin Vt12:sta eteläreunaa. Alueella on ollut sähkölinja, joten uutta väylää varten ei juuri tarvitsisi kaataa puita. Tietenkin sekä Suppalantien että Yhdyspolun kohdilla pitää luiskata teiden penkat siten, että niistä on turvallista hiihtää. Se olisi mahdollista, sillä tilaa on tarpeeksi. Samalla saataisiin latukone kulkemaan Nastolasta tullessa Yhdyspolulle asti.

Eli laittakaapa tämä idea harkintaan. Liitteenä 2 valokuvaa

### Vastine

Ehdotettu reittiosuus on yleiskaavassa merkitty kulkemaan Vt12 pohjoispuolella, Vt12 eteläpuolella olisi mahdollisesti tilaa reitille, mutta alue on kokonaisuudessaan Vt12 tiealuetta, eli valtion omistuksessa, joten osuuden kehittäminen on ELY:n vastuulla. Alueelle on suunniteltu eteläpuolisten alueiden melun suojaukseen aita, mikä vaikeuttaa reitin toteuttamista.

Koska reitti on yleiskaavassa merkitty kulkemaan pohjoispuolella, ei sitä tule asemakaavallakaan ohjata Vt12 eteläpuolelle.

#### 4.4.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset Kaupunkiympäristölautakunta 17.8.2022

## 5 KUVAUS

### 5.1 Asemakaavan rakenne

#### 5.1.1 Kokonaisrakenne

Suunnittelualue on noin 750 m pitkä Vt12 ja Villähteentien väliin jäävä alue. Villähteentie (mt 312) muuttuu suunnittelualueen matkalla kaduksi.

Alueella on kaksi sisäistä katua, Koritie ja nyt kaduksi kaavoitettava Yhdyspolun kevyen liikenteen väylä. Katualueeksi on varattu kevyenliikenteen väylää leveämpi tila, jotta uudet liittymät saadaan toimimaan asianmukaisesti.

Koritien varressa on 11 omakotitonttia, ja Yhdyspolun varressa 4 omakotitonttia.

Koritien länsipuolella sijaitseva entisen Autokori Oy:n tontti on muutettu teollisuustontista TT toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY-1.

Yhdyspolun itäpuoliset tontit on muutettu TY-1, teollisuus- ja varastoalueesta myös toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY-1. Aiemmin asemakaavoittamaton alueen länsiosa omakotitonttien eteläpuolella kaavoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

TY-1 tontille saa rakentaa yhteen tasoon 9000 kem<sup>2</sup> joka vastaa tonttitehokkuutta  $e=0.46$ . tontin reunoilla on 10 -20 m istutusvyöhyke, jolla kasvillisuus tulee säilyttää. Rakennusala on nykyisellään hiekkakenttä.

Viereiselle KTY-tontille saa rakentaa kahteen kerrokseen tehokkuudella  $e=0.5$ . Nykyisten rakennusten laajuus on hieman yli 9000 kem<sup>2</sup>, joten käyttämätöntä rakennusoikeutta tontille jää n.1000 kem<sup>2</sup>. Rakennukset suojellaan kaavassa Nastolan kulttuuriympäristöselvityksen arvokkaiden rakennusten inventoinnissa ilmenneiden kulttuurihistoriallisten arvojen perusteella. Osittain rakentuneilla KTY-1 tonteilla on ollut historiassaan sen kaltaista toimintaa, että maaperä on saattanut pilaantua. Tonteille on asetettu pima-määräys, joka edellyttää maaperän tutkimista ja mahdollista kunnostamista uudisrakentamisen yhteydessä.

Alueen itäpuoliskon KTY-1 tonttien tonttitehokkuudeksi on asetettu  $e= 0.6$  jolloin tonteille voi rakentaa enintään kaksikerroksisia rakennuksia n 18000 kem<sup>2</sup>. Nykyisten tontilla 3 olevien rakennusten kerrosala on vajaat 4000 kem<sup>2</sup>. Rakennuksia ei ole suojeltu.

Koritien päässä on viisi omakotitonttia, joista yksi on uusi rakennuspaikka. tonteille saa rakentaa tehokkuudella  $e= 0.2$ , enintään 1 ½ kerkuisen omakotitalon. Tontit ovat vt12 melualueella, joten niille on asetettu erityinen meluntorjuntamääräys, joka velvoittaa meluntorjuntatoimenpiteisiin rakennuslupaa vaativien rakennustoimenpiteiden yhteydessä.

Koritien ja Yhdyspolun välissä on 10 tonttia, joiden rakennusoikeus vaihtelee välillä 100 - 250 m<sup>2</sup>.

Tonteille saa rakentaa 1 ½ -II kerrokseen. Tonteista kaksi on täysin uusia rakennuspaikkoja. Tonteista 8 sijaitsee melualueella, joten niillä on meluntorjuntamääräys. Meluntorjuntatoimenpiteet täytyy toteuttaa rakennuslupaa vaativien toimenpiteiden yhteydessä myös vanhoille tonteille.

AO-tonttien melumääräykset:

35dBA Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.

dBA Mikäli Vt12 melunsuojausta ei ole tiealueella toteutettu, tulee se tehdä tontilla siten, että on osoitettavissa oleskelualue jossa keskiäänentaso ei ylitä 55 dBA ja asuinrakennuksen sisämelutaso ei ylitä päivällä 45 dBA eikä yöllä 35 dBA.

### 5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Erillispientalojen korttelialueet (AO):

- tonttien pinta-ala yhteensä 18649 m<sup>2</sup>
- tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus 6029 k-m<sup>2</sup>
- tehokkuus  $e = 0,32$

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-1)

- tonttien pinta-ala yhteensä 48139 m<sup>2</sup>
- rakennusoikeus 26888 k-m<sup>2</sup>
- tehokkuus  $e = 0,56$

Teollisuus ja varastorakennusten korttelialue (TY-1)

- pinta-ala	19263 m <sup>2</sup>
- rakennusoikeus	9000 k-m <sup>2</sup>
- tehokkuus	e = 0,47
Liikennealueet (katualue)	23357 m <sup>2</sup>
Erityisalueet	1373 m <sup>2</sup>

### 5.1.3 Palvelut

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

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

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

## 5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on huomioitu kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen suojeleminen, tarvittavat melusuojauskset sekä hulevesien käsittely,

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön:

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

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön:

Kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennuskokonaisuudet suojellaan.

Vaikutukset liikenteeseen:

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

### 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vaikutukset maisemaan:

Alueen rakentuessa itäosasta poistuu mäntymetsää. Mäntymetsäinen tontti oli tosin jo aiemmin kaavoitettu teollisuuden tarpeisiin.

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

Mahdollisesti pilaantunut maaperä kunnostetaan rakennuslupaa vaativan toimenpiteen yhteydessä. Koko kaava-alueella on pohjaveden suojelumääräys koska alue on pohjaveden muodostumisaluetta. Hulevedet käsitellään tontilla tai johdetaan hulevesiverkostoon.

Vaikutukset kasvillisuuteen ja eläimistöön:

Suunnittelualueen itäosasta häviää rakentamisen myötä mäntymetsää ja sille tyypillistä aluskasvillisuutta.

Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin:

Ei merkittävää vaikutusta

Vaikutukset maa- ja metsätalouteen:

Suunnittelualueen itäosan mäntymetsässä tehdään päätehakkuu ennen rakentamiseen ryhtymistä.

#### 5.4.3 Muut vaikutukset

Vaikutukset väestörakenteeseen ja elinoloihin:

Alueelle tulee jonkin verran uusia asukkaita. Melun haittavaikutuksia torjutaan paremmin nykyiseen verrattuna uudisrakentamisen yhteydessä.

Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen:

Alue on kaukolämpöverkoston piirissä. Liittymällä kaukolämpöön voidaan pienentää ympäristön kuormitusta lämmitysenergian osalta.

Vaikutukset yritystoimintaan:

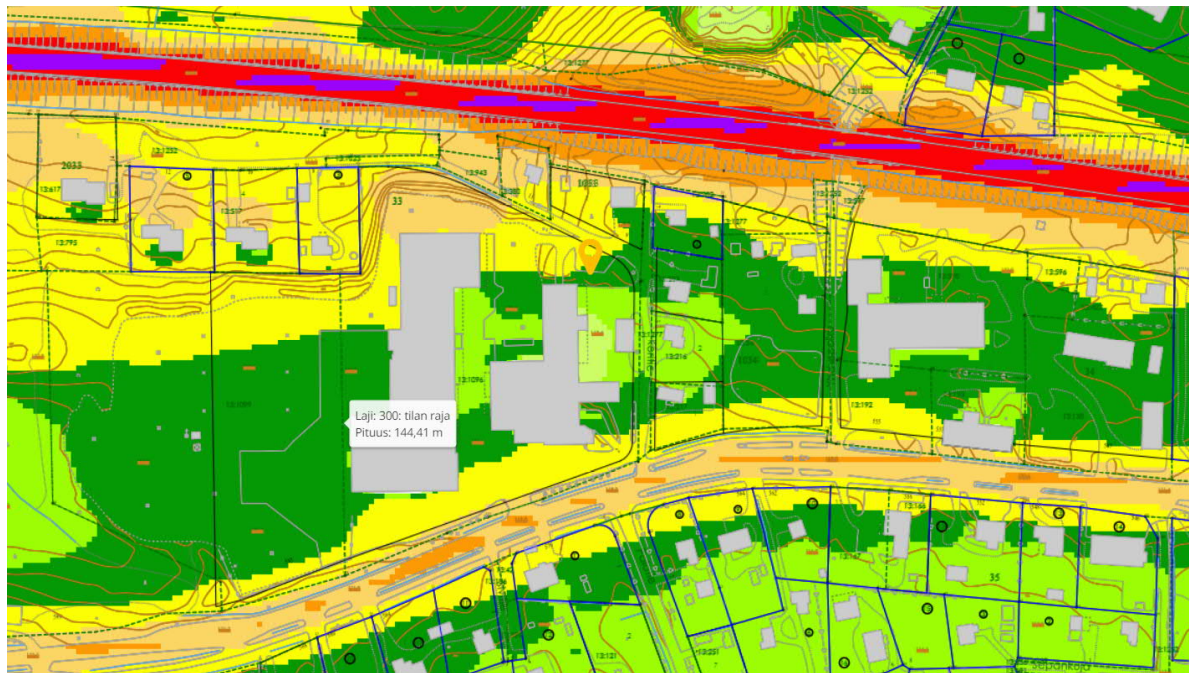
Kaavamuutos mahdollistaa uusien yritysten sijoittumisen alueelle.

#### 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella on Vt12 ja Villähteen tiestä johtuva meluhaitta. Meluhaitasta kärsiville asuntonteille on asetettu meluntorjuntamääräys: Mikäli VT12 melunsuojausta ei ole toteutettu, tulee se tehdä tontilla siten, että on osoitettavissa oleskelualue, jossa keskiäänen taso ei ylitä 55dBA ja asuinrakennuksen sisämelutaso ei ylitä päivällä 45 dBA eikä yöllä 35 dBA



Päivämelu 2017 ilman VT12 suunniteltuja meluntorjuntatoimenpiteitä, aitoja ja valleja



Yömelu 2017 ilman suunniteltuja meluntorjuntatoimenpiteitä

Melukartat osoittavat, että jo nykyiset rakennukset muodostavat melulähteen vastakkaisella puolella suojaisaa aluetta, jota voidaan kasvattaa liittämällä esim. meluaitaa rakennuksen jatkeeksi. Rakennusten ulkoseiniin kohdistuva melunpaine on sellaisella tasolla (60-65 dBA), että sisämelu pienenee sallittuihin rajoihin jo perusrakenteilla ja tavanomaisilla uusilla ikkunoilla.

## 5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

**AO** Erillispientalojen korttelialue

**KTY-1** Toimitilarakennusten korttelialue, jonka lähellä sijaitseva rakennus asettaa toiminnan laadulle. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta/toimintaa, joka aiheuttaa asunympäristöä häiritsevää melua, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä.

**TY-1** Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

**VL** Lähivirkistysalue

**EV** Suojaviheralue

**250** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

**e=0,20** Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan

**35dBa** Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 45 dBA.

**dBA** Mikäli VT12 melunsuojausta ei ole tiealueella toteutettu, tulee se tehdä tontilla siten, että on osoitettavissa oleskelualue, jossa keskiäänitaso ei ylitä 55 dBA ja asuinrakennuksen sisämelutaso ei ylitä päivällä 45 dBA eikä yöllä 35 dBA.

**is** Istutettava tontin osa, jolle on istutettava puita ja pensaita ryhminä. Käyttökelpoinen kasvillisuus on säilytettävä.

**1ap/90** Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohden on rakennettava yksi autopaikka.

**2ap/as** Merkintä osoittaa kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.

**1ap/tt** Merkintä osoittaa, että jokaista työntekijää kohden on rakennettava yksi autopaikka.

**sr** Kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

**hu** Hulevedet pitää käsitellä tontilla.

**hu-1** Hulevedet pitää käsitellä tontilla. Hulevesien viivytysjärjestelmät tulee mitoittaa vastaamaan 1 m<sup>3</sup> viivytystilavuutta 100m<sup>2</sup> läpäisemätöntä tontin pinta-alaa kohden.

**pima** Mahdollisesti puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

**pv-1** Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue. Alueella ei saa vaarantaa pohjaveden laatua eikä määrää.

## 5.7 Nimistö

Alueelle ei tule uutta nimistöä.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lain voiman.

## 7 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Lahdessa 10.8.2022

Asemakaava-arkkitehti

Kimmo Sutinen

## 8 SEURANTALOMAKE

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta

398 Lahti Täyttämispvm

12.05.2022

Kaavan nimi

ASEMAKAAVA KOSKEE:  
VILLÄHTEN (34.) KAUPUNGINOSAN  
TILOJA JA OSIA RN:O 532-411-13-795, 13-1099

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKKEE:  
VILLÄHTEN (34.) KAUPUNGINOSAN  
KORTTELEITA 33, 34, 1033, 1034 JA 2033 SEKÄ  
KAUTTAKULKU- TAI SISÄÄNTULOTIE, - PUISTO- JA KATUALUETTA

ASEMAKAAVALLA JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:  
VILLÄHTEN (34.) KAUPUNGINOSAN  
KORTTELIT 34, 1033, 1034 JA 2033 SEKÄ  
LÄHIVIRKISTYS-, SUOJAVIHER- JA KATUALUETTA

Hyväksymispvm

Ehdotuspvm

Hyväksyjä

Vireilletulosta ilm. pvm

Hyväksymispykälä

Kunnan kaavatunnus

398A2758

Generoitu kaavatunnus

Kaava-alueen pinta-ala [ha]

11,0870

Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]

1,1045

Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]

Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]

9,9825

### Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]

Omarantaiset

Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm]

Omarantaiset

Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>11,0870</b>	<b>100,0</b>	<b>41917</b>	<b>0,38</b>	<b>1,1045</b>	<b>9743</b>
<b>A yhteensä</b>	1,8649	16,8	6029	0,32	0,1339	4117
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	4,8139	43,4	26888	0,56	4,8139	26888
<b>T yhteensä</b>	1,9263	17,4	9000	0,47	-3,8299	-21262
<b>V yhteensä</b>	0,0089	0,1			-0,0748	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	2,3357	21,1			-0,0759	
<b>E yhteensä</b>	0,1373	1,2			0,1373	
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	2			

# Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>11,0870</b>	<b>100,0</b>	<b>41917</b>	<b>0,38</b>	<b>1,1045</b>	<b>9743</b>
<b>A yhteensä</b>	1,8649	16,8	6029	0,32	0,1339	4117
AO	1,8649	100,0	6029	0,32	0,1339	4117
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	4,8139	43,4	26888	0,56	4,8139	26888
KTY-1	4,8139	100,0	26888	0,56	4,8139	26888
<b>T yhteensä</b>	1,9263	17,4	9000	0,47	-3,8299	-21262
TY-1					-2,8364	-15663
TT					-2,9198	-14599
TY-1	1,9263	100,0	9000	0,47	1,9263	9000
<b>V yhteensä</b>	0,0089	0,1			-0,0748	
P,PL,Pvy					-0,0837	
VL	0,0089	100,0			0,0089	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	2,3357	21,1			-0,0759	
Kadut	2,3357	100,0			1,7619	
LT					-1,8378	
<b>E yhteensä</b>	0,1373	1,2			0,1373	
EV	0,1373	100,0			0,1373	
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>				
Asemakaava	3			
Ei-asekaava				