



LAHTI

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

15.3.2022

Päivitetty 30.5.2022

Asemakaavatunnus
A-2834

Asemakaavan muutos

Villähde,
Villähteentie 339 ja 335

Lahti.fi

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 11. päivänä maaliskuuta 2022 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2834 sekä kaavan mukaista tonttijakoa M-22-42 (Villähteentie 339 ja 335)



Kuva 1 Suunnittelukohteen sijainti opaskartalla.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee: Villähteen (34.) kaupunginosan korttelin 433 tontteja 5 ja 7.

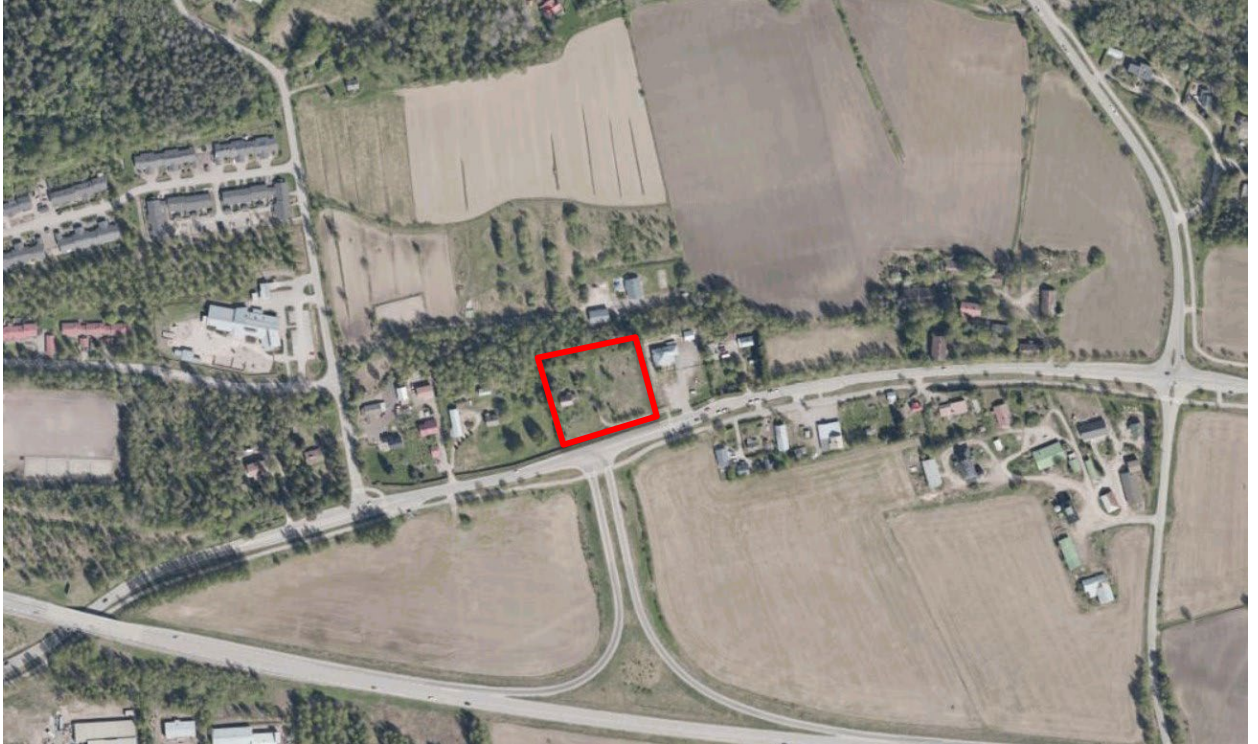
Asemakaavan muutoksella muodostuu: Villähteen (34.) kaupunginosan korttelin 433 tontti 10.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään sitova tonttijako.

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2021 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 4.3.2021 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Villähteellä, osoitteessa Villähteentie 339 ja 335. Alue rajautuu itäpuolelta Villähteen nuorisoseurantaloon, Pyrylän tonttiin sekä länsipuolelta pientalotonttiin. Alueen etelärajalla on meluaita Villähteentien varressa ja pohjoispuolelta alue rajautuu pienialaiseen metsäiseen rinteeseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,6 ha.



Kuva 2 Ortoilmakuva (2019) alueesta. Suunnittelualue on rajattu punaisella.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen tavoitteena oli alun perin yhdistää kaksi pientalotonttia yhdeksi rivitalotontiksi. Kaavaprosessin aikana rivitaloista luovuttiin ja alueelle on osoitettu yksi tontti, jolle voi rakentaa useamman pientalon. Kaavamuutoksella nostetaan jonkin verran tontin rakennusoikeuden määrää ja tarkistetaan muut kaavamääräykset.

1.4 Kaupungin strategia

Kaupungin strategian (2017) mukaisesti kaava edistää kestävän kehityksen mukaista yhdyskuntarakennetta ja liikkumista (A4) ja kaavassa on huomioitu vesiensuojelu (A6).

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	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1 Yleiskuvaus.....	6
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	6
3.1.4 Maanomistus.....	9
3.2 Suunnittelutilanne.....	9
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	9
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	11
4.1.1 Aloite	11
4.1.2 Pohjakartan tarkistaminen	11
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	11
4.2.1 Osalliset	11
4.2.2 Vireilletulo	12
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	12
4.2.4 Viranomaisyhteistyö	13
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	20
4.4.1 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	20
5 KUVAAUS.....	20
5.1 Asemakaavan rakenne	20
5.1.1 Kokonaisrakenne	20
5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset	20
5.1.3 Palvelut	20
5.2 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen	21
5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	21
5.4 Kaavan vaikutukset	22
5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen	22
5.4.2 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan	22
5.4.3 Muut vaikutukset	23
5.5 Ympäristön häiriötekijät.....	24
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	24
5.7 Nimistö.....	24
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	24
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus.....	24
7 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS.....	24
8 SEURANTALOMAKE	25

1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

asemakaavakartta A-2834
osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Orrilanmäen maisemaselvitys

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu maanomistajan aloitteesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu ja asetettu nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle samaan aikaan kaavaluonnoksen kanssa. Kaavaluonnoksen kuuleminen pidettiin 16.12.2021-5.1.2022.

Kaavaehdotusta valmisteltiin helmi-maaliskuussa 2022. Ehdotuksen valmistelun yhteydessä käytiin keskusteluja osallisten, museon sekä kaupunkikuva-arkkitehdin kanssa.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella alueen käyttötarkoitus muuttuu asuinpienalojen korttelialueeksi (AP-1). Rakennusoikeutta on osoitettu tontille yhteensä 1000 m². Kaavassa on määrätty pohjaveden suojelusta, hulevesien käsittelystä, autopaikoista ja säilytettävästä puustosta. Lisäksi rakentamista ohjataan julkisivuja ja rakentamisen tapaa koskevilla määräyksillä.

2.3 Toteuttaminen

Asemakaavan toteutuksesta vastaavat Lahden kaupunki kunnallistekniikan osalta sekä yksityiset maanomistajat.



Kuva 3 Alueella oleva rintamamiestalo pohjoispuolelta kuvattuna.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

Suunnittelualueella on vuonna 1948 valmistunut rintamamiestalo. Kiinteistö on ollut pitkään asumaton ja toiminut omistajien loma-asuntona. Rakennuksen julkisivu on vaaleankeltaista levyä ja pääosan katto on tehty tiilestä. Matalamman sivuosan katto on huopaa. Sisäänkäynti rakennukseen on pohjoispuolelta. Rakennuksen julkisivu on silmämääräisen tarkastelun perusteella huonossa kunnossa.

Kiinteistö on asemakaavalla jaettu kahdeksi tontiksi, mutta tonttijakoa ei ole tehty. Suurella tontilla on sijainnut kaksi talousrakennusta, mutta ne on purettu tarpeettomina. Tontin ajoliittymä on alun perin mennyt suoraan pihasta Villähteentielle, mutta valtatie 12:sta liittymän sekä meluesteen rakentamisen jälkeen ajoliittymä on muutettu siten, että se kulkee nuorisoseurantalons pihan kautta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Tontilla on useita puita sekä pieni omenatarha rakennuksen eteläpuolella. Tontin reunoilla kasvaa useita eri puulajeja ja niittynä viime vuodet pidetty pelto on alkanut vesakoitua. Puulajeja ovat mm. koivu, tuomi, mänty, kuusi, pihlaja ja vaahtera. Pihalla on myös perinteisiä puutarhakasveja, kuten herukkapensaita, syreenejä ja suuri kanadantuija. Tontin koillisnurkkaan on kerätty kasa suuria kiviä, jotka on oletettavasti siirretty sinne aikanaan pellon raivaamisen yhteydessä.

Tontin pohjoispuolella on lehtomainen rinne, joka on mukana BirdLifen vuoden 2002 FINIBA-raportissa kohteessa Ersta-Vanhankartano.

Tontti sijaitsee pohjaveden muodostumisalueella ja sen maaperä on hiekkaa. Lahti kuuluu korkean radonpitoisuuden alueeseen, minkä vuoksi radonsuojaus tulee ottaa kaikessa rakentamisessa huomioon rakennusjärjestyksen ohjeen mukaisesti.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

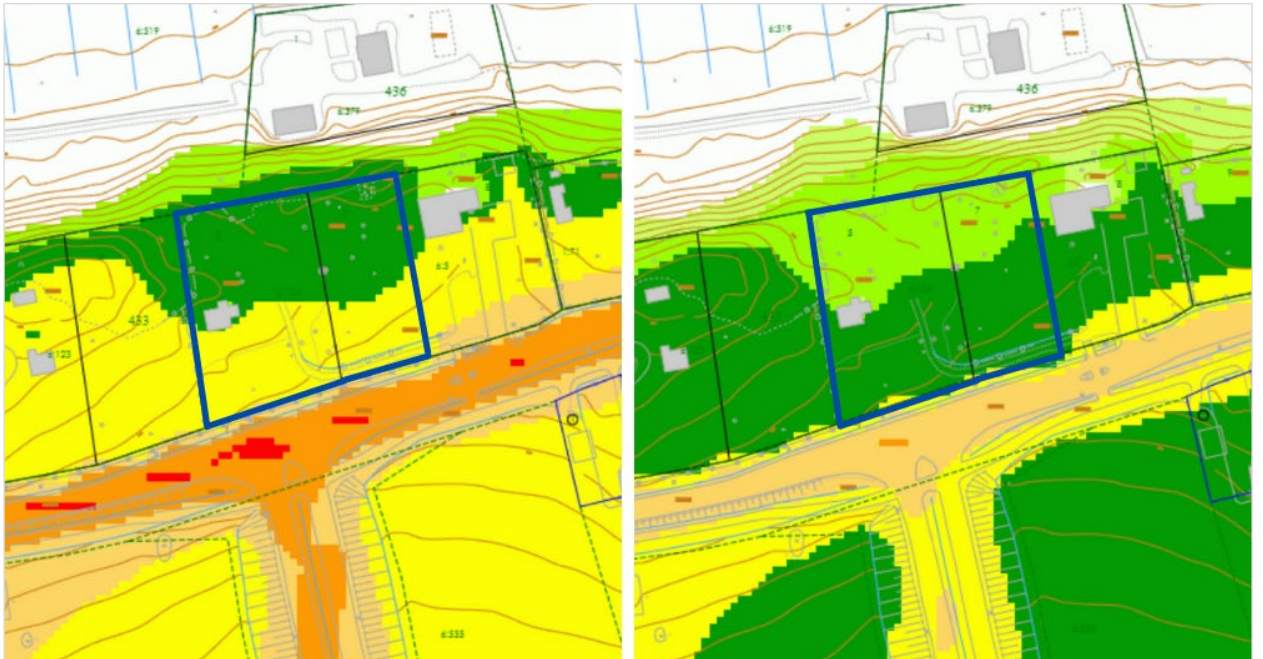
Suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen Orrilanmäen kulttuurimaisemaan (MARY). Viereinen nuorisoseurantalo on asemakaavalla suojeltu.

Villähteentien suuntainen meluaita sekä nuorisoseurantalons aita peittävät suurelta osin näkyvyyden tontille Villähteentieltä katsottuna. Yleiskaavatyön yhteydessä laaditun Orrilanmäen maisematarkastelun (2020) mukaan suunnittelualue kestää muutoksia hyvin.

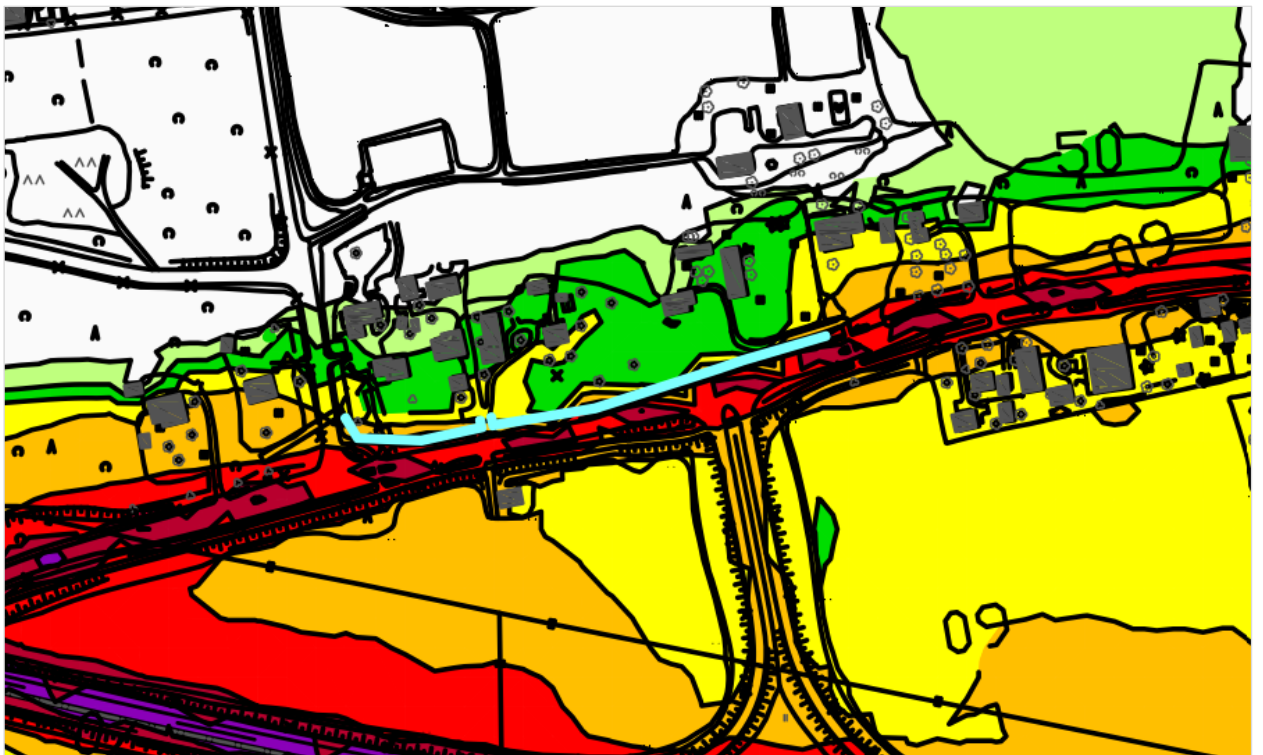
Alue on melualue, mutta meluaita estää valtatie liittymän sekä Villähteentien liikenteestä aiheutuvan melun leviämistä suunnittelualueelle. Alueella on Lahden kaupungin meluselvityksen 2017 mukaan melua päiväaikaan enintään 55-60 dB (tummanvihreä ja keltainen alue kuvassa 4) ja yöaikaan enintään 50-55 dB (vaaleanvihreä ja tummanvihreä alue kuvassa 4). Melumallinnuksessa on huomioitu Villähteentien varren meluaita.

Alueen voimassa olevassa asemakaavassa, joka on lainvoimaistunut vuonna 2016, ei ole nähty tarvetta erilliselle melumääräykselle nyt käsittelyssä olevalle kaavan osalle, vaan olemassa olevan meluaidan lisäksi Villähteentien melun kulkeutumista piha-alueille on pyritty heikentämään osoittamalla talousrakennus tontin itärajalle.

Alueesta ei ole kaavatyön yhteydessä laadittu erillistä meluselvitystä.



Kuva 4 Ote Lahden kaupungin meluselvityksestä 2017 päivätilanteesta (vasemmalla) ja yötilanteesta (oikealla). Suunnittelualue rajattu tummansinisellä.



Kuva 5 Ote vuoden 2009 valtatie 12:sta parantamisen yhteydessä laaditusta meluselvityksestä. Kuvassa ennustetilanne vuoden 2030 päivätilanteesta. Kuvassa meluseinä esitetty vaaleansinisellä. Melun on arvioitu olevan 55-60 dB suunnittelualueen itälaidalla (keltainen) ja muutoin pääosin 50-55 dB (tummanvihreä).



Kuva 6 Vanhassa pihapiirissä on monia puulajeja sekä omenatarha.



Kuva 7 Villähteentie vasemmalla, ajoyhteys tontille oikealla. Meluaita kulkee valaisinpylväiden välissä. Kuva on otettu nuorisoseurantalons tonttiliittymästä.



Kuva 8 Näkymä tontin itärajalta kohti pohjoista. Oikealla nuorisoseurantalo ja sen puuaita.

3.1.4 Maanomistus

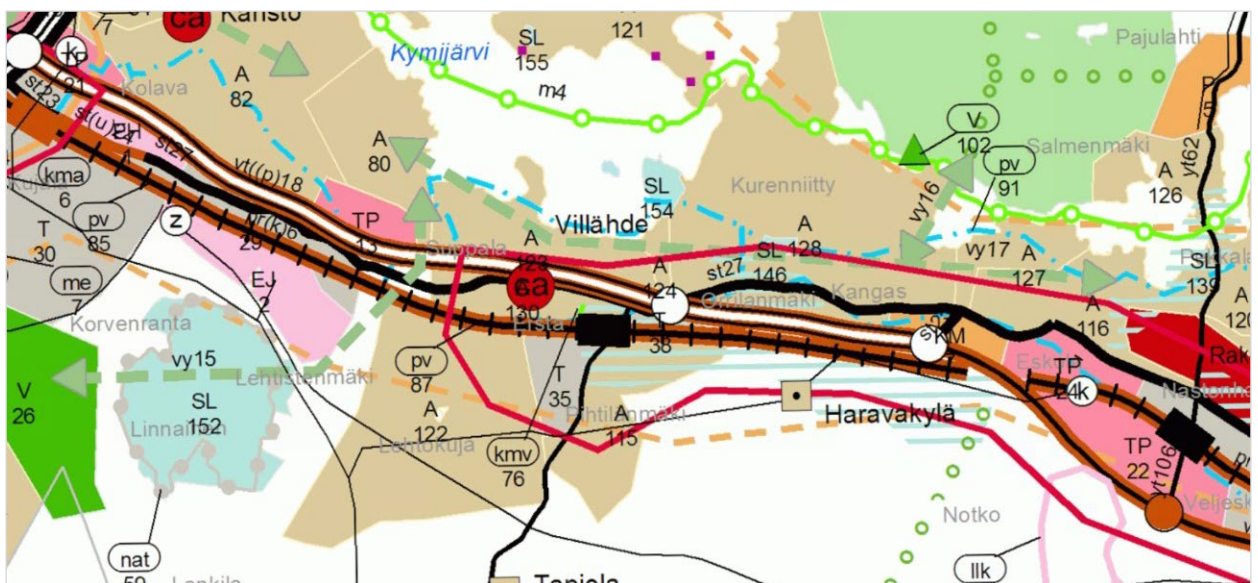
Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan maankäyttö ja rakennusasetuksen 93 § mukaisten kuulutusten myötä 13.5.2019. Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta (A). Orrilanmäen kulttuurimaisema on maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (vaalean sininen vaakaraidoitus)



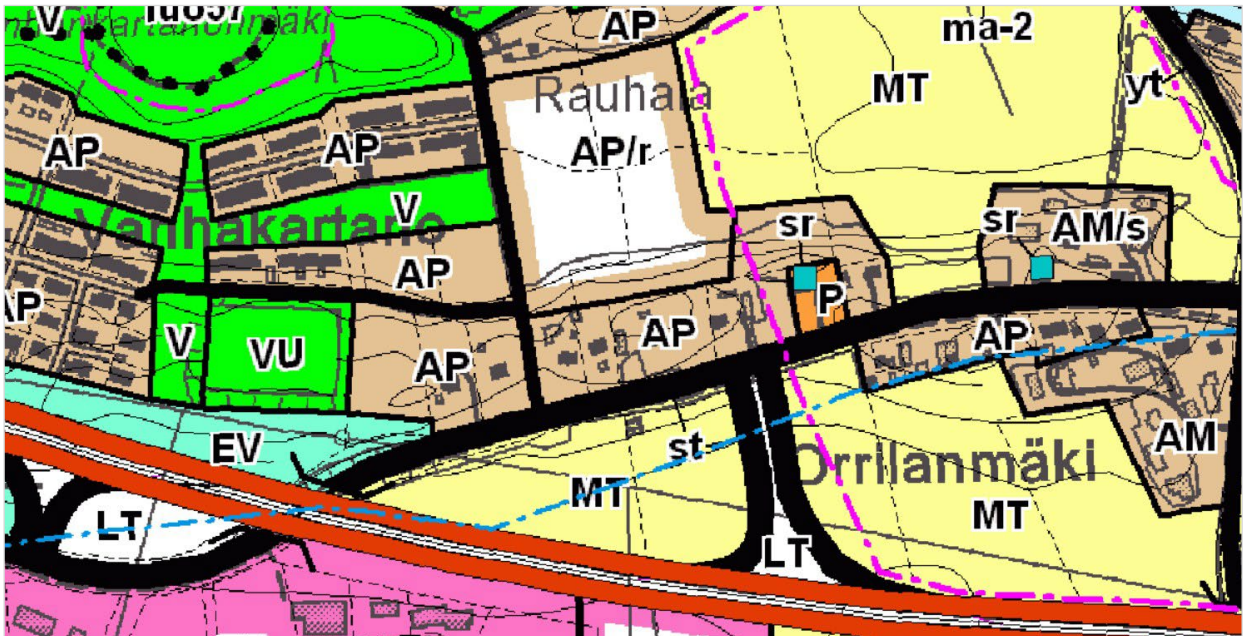
Kuva 9 Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta.

Osayleiskaava

Nastolan kunnanvaltuuston 25.05.2009 hyväksymässä ja lainvoiman 2.7.2009 saaneessa Villähde-Koiskalan osayleiskaavassa (Y-104N) alue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP).

Kaavamääräyksen mukaan alue varataan pääasiassa asuinpientaloille ja erillispentaloille. 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.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Lahden yleiskaavan 25.1.2021. Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen jätettiin valitusajaksi kaksi yleiskaavaa koskevaa valitusta, joten yleiskaava ei ole vielä lainvoimainen. Yleiskaavaehdotuksessa (Y-203) alue on asumisen aluetta (A-41). Kaavamääräyksen mukaan alue varataan pääasiassa asumiselle. Alue sisältää palvelualuevarauksia (julkiset/kaupalliset) ja viheralueita, joiden sijoittelussa kiinnitetään huomiota niiden määrään ja saavutettavuuteen kävellen ja pyörällä sekä palvelualuevarauksissa myös joukkoliikenteellä. Asuinalueiden suunnittelussa ja rakentamisessa kiinnitetään erityistä huomiota elinympäristöjen viihtyisyyteen ja turvallisuuteen sekä kaupunkiluonnon monimuotoisuuteen. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa kohteissa edellytetään maisematyöluupaa (MRL128§).

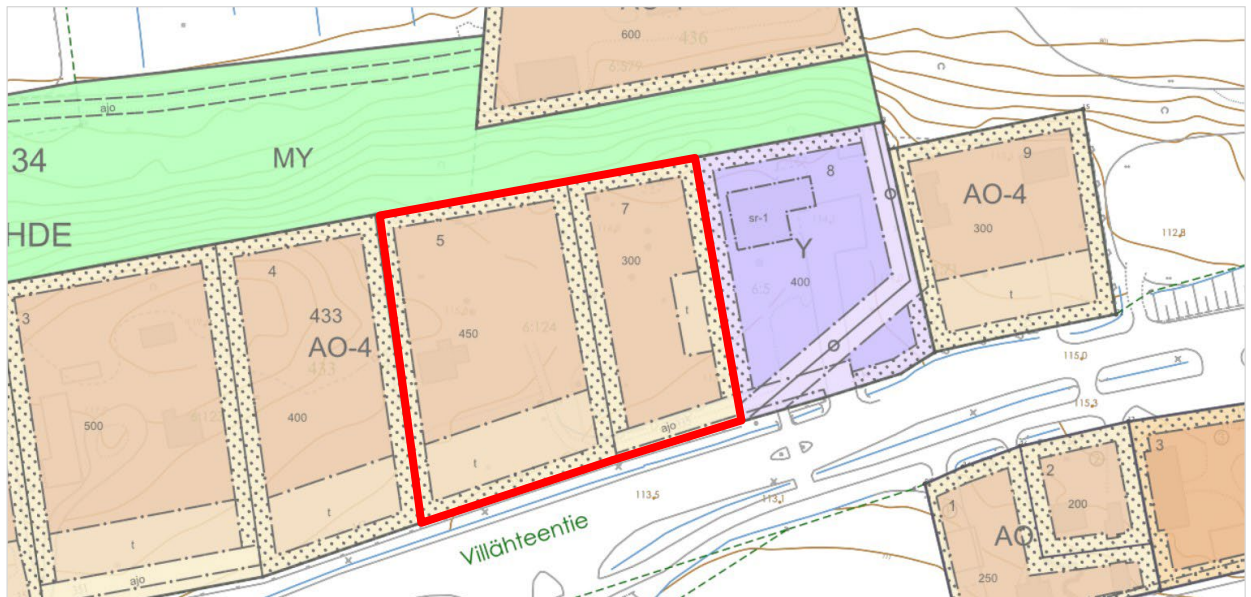


Kuva 10 Ote Villähde-Koiskalan osayleiskaavasta.

Asemakaava

Voimassa oleva asemakaava (398N-377) on saanut lainvoiman 7.7.2016. Asemakaavassa alue on erillispientalojen korttelialuetta (AO-4). Kaavamääräyksen mukaan alueella voidaan kullekin rakennuspaikalle rakentaa enintään kaksi asuntoa käsittävä erillispientalo. Rakennusoikeudesta saa enintään 150 k-m² käyttää asumisen yhteyteen sopivaksi toimisto-, liike- ja työtilaksi. Toiminta ei saa aiheuttaa ympäristöhäiriötä.

Ajoyhteys tonteille on osoitettu nuorisoseurantalon pihan kautta.



Kuva 11 Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualue rajattu punaisella.

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Pohjakartan tarkistus on tehty 12.10.2021.

Laaditut selvitykset

Kaavatyön yhteydessä ei ole laadittu erillisiä selvityksiä. Asemakaavan valmistelussa on hyödynnetty yleiskaavojen yhteydessä laadittuja selvityksiä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

4.1.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta.

4.1.2 Pohjakartan tarkistaminen

Alueen pohjakartta on tarkistettu ennen kaavaehdotuksen laatimista. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä (jatkossa lakiin viitataan lyhenteellä MRL) 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

- Kaupunkisuunnittelu / liikennesuunnittelu, kiinteistönmuodostus, maa- ja asuntopolitiikka
- Kaupunkitekniikka / kunnossapito
- Rakennus- ja ympäristövalvonta
- Lahden kaupunginmuseo
- Lahti Aqua
- Lahti Energia Oy, lämpöliiketoiminta
- LE-Sähköverkko Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Villähteen kyläyhdistys
- Villähteen nuorisoseura
- Itäinen kumppanuuspöytä
- Päijät-Hämeen lintutieteellinen yhdistys

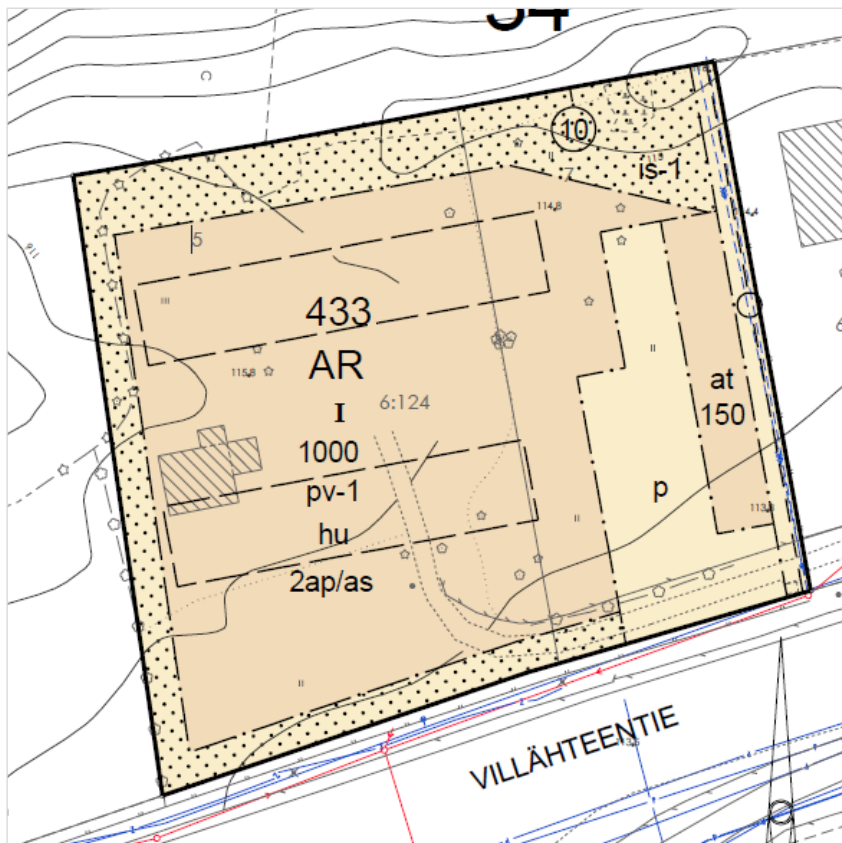
4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §, 3 mom. mukaisesti 4.3.2021 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2021 kaavoituskatsauksessa (kohde 63).

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu ja asetettu nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle samaan aikaan kaavaluonnoksen kanssa. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille on toimitettu postitse kaavaluonnos ja OAS.

Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 16.12.2021-5.1.2022. Kaavaluonnoksesta saatiin yhteensä 3 mielipidettä ja 5 lausuntoa. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla.



Kuva 12 Ote kuultavana olleesta asemakaavaluonnoksesta.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 23.3.2022 § 37. Kaavaehdotus oli nähtävänä 7.4.-10.5.2022. Kaavaehdotuksesta saatiin kolme lausuntoa ja yksi muistutus. Lausuntojen perusteella kaavaselostuksen vaikutusten arviointia on täydennetty. Kaavamääräyksiin on tehty nähtävilläolon jälkeen kaksi teknistä muutosta, jotka on selostettu kaavaselostuksen lopussa kohdassa 7. Vastineet lausuntoihin ja muistutukseen annetaan kaavan hyväksymiskäsittelyn yhteydessä.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä viranomaisille toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot. Kaavatyön sisällöstä on keskusteltu eri asiantuntijoiden kanssa kaavaehdotuksen valmistelun aikana.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan alkuperäisenä tavoitteena oli muuttaa nykyinen erillispientalojen korttelialue (AO-4) rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR) ja lisätä rakennusoikeutta siten, että alueelle voi sijoittaa kaksi rivitaloa. Kaavamuutoksen yhteydessä päivitetään myös muut asemakaavamääräykset.

4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Luonnosvaiheessa saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella on luovuttu rivitalojen osoittamisesta alueelle ja päädytty esittämään alueelle asuinpientalojen korttelialuetta (AP-1).

Luonnosvaiheessa saapuneiden lausuntojen ja mielipiteiden pääsisältö on esitetty seuraavassa taulukossa vastatineineen.

Saapuneiden lausuntojen ja mielipiteiden pääsisältö	Kaavoittajan vastine
Lahti Energia Sähköverkko Oy 28.12.2021 Ei lausuttavaa.	Ei kommentoitavaa.
<p>Päijät-Hämeen liitto 3.1.2022 Päijät-Hämeen liitto esittää, että kaavaselostuksessa viitatus Orrilanmäen maisematarkastelun (2020) tulokset raportoidaan kaavaselostukseen tarkemmin tai että maisematarkastelu liitetään selostuksen liitteeksi kokonaisuudessaan.</p> <p>Kaavaselostuksen kohtaan, jossa kuvataan suunnittelutilanne ja maakuntakaava, esitetään täydennettäväksi maakunnallisesti arvokas Orrilanmäen kulttuurimaisema.</p> <p>Kulttuuriympäristöön kohdistuvia vaikutuksia on syytä arvioida maakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman arvojen säilymisen kannalta ja täydentää ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutumista kaavaselostukseen.</p>	<p>Orrilanmäen maisematarkastelu on liitetty kaavaselostuksen liitteeksi kokonaisuudessaan.</p> <p>Kaavaselostukseen on lisätty maakuntakaavatietojen yhteyteen maininta Orrilanmäen kulttuurimaisemasta.</p> <p>Kaavaselostukseen on täydennetty vaikutusten arviointia ja kaavamääräyksiin on lisätty rakentamistapaan liittyviä määräyksiä mm. julkisivusta sekä kattokulmasta ja -materiaalista. Määräysten tavoitteena on ollut sovittaa rakentaminen paremmin maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan.</p>

Lahden itäinen kumppanuuspöytä 4.1.2022

Itäinen kumppanuuspöytä ei puolla muutosta, koska kaavaan liittyvät selvitykset ja arviot on tehty kevyesti ja puutteellisesti.

Naapureita ja toimijoita ei ole osallistettu suunnitteluvaiheessa ja kaavaluonnoksen kuulemisaika oli liian lyhyt huomioiden joulun ja uudenvuoden ajankohta.

Liittymäliikenne aiheuttaa turvallisuusuhkia ja vaaratilanteita liikenteen lisääntyessä. Nykyinen ajoyhteys suunnittelualueelle ei täytä virallisia pelastustiemääräyksiä ja on ahdas.

Pyrylän toiminta ja siellä järjestettävät tapahtumat, kuten häät ja juhlat voivat aiheuttaa meluhaittoja tuleville naapureille, mikä rasittaisi yhdistystoimintaa. Kaavamuutoksella on merkittäviä taloudellisia vaikutuksia yhdistyksen toiminnan kannattavuudelle ja toiminnalle kiinteistössä sekä kulttuuriperinnön ylläpidolle.

Itäinen kumppanuuspöytä esittää, että nykyinen asemakaava jää voimaan ja aluetta rakennettaisiin asemakaavan mukaisena pientalojen korttelialueena, jonka negatiiviset vaikutukset olisivat pienemmät niin liikenneturvallisuudelle, luonnonarvoille, kulttuurimaisemalle kuin kulttuurisesti merkittävän Villähteen Pyrylän toiminnalle.

Lisäksi itäinen kumppanuuspöytä pyytää huomioimaan aiemmat kaavasunnitelmiin liittyvät, alueelle tehdyt vaikutusten arvioinnit sekä esittää, että kaupunki pyytää myös museoviraston arvioita asemakaavamuutoksen luonnoksesta.

Kaavan yhteydessä ei ole laadittu uusia, erillisiä selvityksiä, koska niille ei ole nähty tarvetta kaavamuutoksen tavoitteet huomioiden.

Kaavaprosessi on edennyt normaalilla tavalla. Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille ja viranomaisille kaavaluonnoksen kuulemisvaiheessa. Kuulemisaikaa pidennettiin normaalista kahdesta viikosta kolmeen joulun ja uudenvuoden vuoksi. Kaavaehdotuksesta tullaan sen nähtävilläoloaikana erikseen keskustelemaan Villähteen nuorisoseuran kanssa.

On totta, että ajoliittymä rasitteena Pyrylän pihan kautta suunnittelualueelle on hankala, mutta sille ei valitettavasti ole muita vaihtoehtoja. Ajoliittymä on vastaava voimassa olevassa asemakaavassa. Meluseinän puhkaiseminen ja uuden liittymän rakentaminen suoraan Villähteentielle ei olisi kuitenkaan järkevää melun kannalta eikä Villähteentielle voida osoittaa uusia suoria tonttiliittymiä, kun kyseessä on valtion omistama maantie.

Päijät-Hämeen pelastuslaitos ei ole antanut lausuntoa kaavaluonnoksesta. Pelastuslaitoksen omien ohjeiden mukaan pelastustie vaaditaan kaikkiin kolme kerroksisiin ja sitä korkeampiin rakennuksiin, sekä varateille, jotka sijaitsevat yli 5 metrin korkeudessa. Pelastustie vaaditaan myös kohteisiin, joissa harjoiteltu toiminta tai olosuhteen aiheuttavat palo- tai henkilöturvallisuudelle tai ympäristölle tavanomaista suuremman vaaran (esim. rivitaloalueet, joissa ei tarvitse olla erillistä nostopaikkaa). Mikäli ehdot pelastustielle täytyvät, tulee se esittää rakennuslupavaiheessa. Rakennusluvasta kuullaan naapurit erikseen.

Pyrylän toiminnasta mahdolliset aiheutuvat melu- ja liikennehaitat kohdistuvat myös alueella jo oleviin naapureihin. Asemakaavaehdotuksessa on liikennemelun vuoksi osoitettu melumääräys tontin itälaidalle, mutta julkisivujen ääneneristävyydellä sekä oleskelupihojen sijoittamisella voidaan vähentää myös Pyrylän toiminnan häiriövaikutuksia suunnittelualueella. Mahdollista koettua häiriötä

	<p>voi ehkäistä myös määrittelemällä Pyrylän vuokrausehtoihin hiljaiset vuorokauden ajat.</p> <p>Kaavamuutoksen laadinnan lähtökohtana on ollut maanomistajien kaavahakemus, jonka pohjalta esitettiin rivitalojen rakentamista alueelle. Saatu palaute ja lausunnot on huomioitu kaavaehdotuksen valmistelussa. Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä on käyty erilliset keskustelut kaupunkikuva-arkkitehdin ja Lahden museoiden tutkijan kanssa.</p> <p>Kaavaehdotuksessa alueelle esitetään pientalorakentamista. Rakentamisen määrä mahdollistaa esimerkiksi neljän erillisen asuinrakennuksen rakentamisen tontille. Kaavamääräyksiin on lisätty rakentamista ohjaavia määräyksiä mm. julkisivusta sekä kattokulmasta ja -materiaalista. Määräysten tavoitteena on ollut sovittaa rakentaminen paremmin maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan.</p> <p>Pientalojen myötä alueen liikenteelliset vaikutukset tulevat olemaan pienemmät kuin mitä ne olisivat rivitalojen osalta olleet. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna liikenteellinen tilanne alueella ei muutu merkittävästi, sillä alueelle voidaan sen mukaan kullekin rakennuspaikalle rakentaa enintään kaksi asuntoa käsittävä erillispientalo.</p> <p>Luonnonarvot on pyritty huomioimaan kaavassa osoittamalla leveät istutettavana pidettävät alueet tontin pohjois- ja länsilaidalle, jolla nykyinen puusto tulee säilyttää.</p>
<p>ELY-keskus 5.1.2022 Jatkosuunnittelussa tulee harkita rakennustavan ohjausta asemakaavalla. Vaikka rivitalot jäävät tienäkymässä meluesteen taakse, tulee kaavaohjauksella tavoitella Orrilanmäen kulttuurimaisemaan ja rakennettuun ympäristöön sopeutuvaa rakentamista. Erityisesti sijainti suojellun nuorisoseurantalon naapurina tulee ottaa huomioon.</p> <p>Kaavaselostuksessa ei ole esitetty melutilannetta ennustilanteen osalta ja melutietoja tulee tältä osin täydentää.</p>	<p>Kaavamääräyksiin on lisätty rakentamista ohjaavia määräyksiä mm. julkisivuista sekä kattokulmasta ja -materiaalista. Määräysten tavoitteena on ollut sovittaa rakentaminen paremmin maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan. Lisäksi kaavamääräyksiin on lisätty velvoite laatia yhtenäinen korttelisuunnitelma ja toteuttaa rakentaminen sen mukaan.</p> <p>Suunnittelualueesta ei ole kaavatyön yhteydessä laadittu erillistä meluselvitystä, minkä vuoksi tuoretta tietoa ennustetilanteesta ei ole. Erillisen meluselvityksen teettämistä ei ole nähty tarpeelliseksi kaavan yhteydessä, koska</p>

<p>Kaava-alueen ajoysteys tontille kulkee nuorisoseurantaloon pihan kautta. Kaavan liikenteellisten vaikutusten arviointia tulee täydentää arvioimalla, syntykö lisääntyvästä liikenteestä tarve parantaa viereisen nuorisoseurantaloon tontin kulkuyhteyksiä. Kaavaratkaisussa tulee erityisesti huomioida jalan ja pyörällä liikkuvien turvallisuus, kun liikennemäärät tontilta kasvavat merkittävästi nykyisestä.</p>	<p>rakentamisen määrä ei merkittävästi lisäännä kaavaehdotuksen mukaan. Valtatie 12:sta parantamissuunnitelman yhteydessä (2009) laaditun meluselvityksen mukaan ennustetilanne vuoden 2030 päivämelistä on tontin itälaidalla 55-60 dB ja muutoin pääosin 50-55 dB. Kaavaehdotukseen on lisätty itäpuolelle julkisivun ääneneristävyysvaatimus.</p> <p>Kaavaehdotuksessa esitettyjen pientalojen myötä alueen liikenteelliset vaikutukset tulevat olemaan pienemmät kuin mitä ne olisivat rivitalojen osalta olleet. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna liikenteellinen tilanne alueella ei muutu merkittävästi, sillä alueelle voidaan sen mukaan kullekin rakennuspaikalle rakentaa enintään kaksi asuntoa käsittävä erillispientalo. Kaavaselostuksen liikennevaikutusten arviointia on täydennetty.</p>
<p>Lahden Museot 11.1.2022 Kaavahankkeelle ei ole esteitä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.</p> <p>Yleiskaavassa alueella on merkintä AP – pientalovaltainen alue. Orrilanmäen kulttuurimaiseman erityispiirteet syntyvät nimenomaan alueen pienistä, eri-ikäisistä asuinrakennuksista sekä niitä ympäröivästä viljelysmaisemasta, joten rivitalo on tälle alueelle vieras elementti. Orrilanmäen vanha kyläkuva muuttuisi rivitalorakentamisen myötä merkittävästi. Kaavoitettavien tonttien vieressä sijaitsee nuorisoseuratalo Pyrylä, yksi alueen merkittävistä suojelluista rakennuksista, jonka vieressä rivitalot muuttaisivat alueen maisemallista luonnetta suuresti. Villähteentien varren meluaita suojaa näkyvyyttä kaavoitettavalle tontille vain osittain, ja näin ollen sen rakennukset hahmottuvat maisemassa erityisesti Pyrylän suunnasta. Näiden tekijöiden vuoksi yleiskaavan pientalomerkinä on syytä noudattaa tällä alueella.</p> <p>Kyläkuvan säilymisen kannalta alueen uudisrakentamista on tärkeää ohjata kaavamääräyksiin sopimaan maisemaan ja sen arvoihin. Rakennusten mittakaava, massoittelu ja riittävän väljä rakentaminen ovat tärkeä edellytyksiä uudisrakentamisen soveltumiselle alueelle.</p>	<p>Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä on käyty erilliset keskustelut kaupunkikuva-arkkitehdin ja Lahden museoiden tutkijan kanssa.</p> <p>Yleiskaavan AP-merkintä ei sulje pois rivitalojen rakentamista, mutta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella kaavaehdotuksessa suunnittelualueelle esitetään pientaloja.</p> <p>Kaavamääräyksiin on lisätty rakentamista ohjaavia määräyksiä mm. julkisivuista sekä kattokulmasta ja -materiaalista. Määräysten tavoitteena on ollut sovittaa rakentaminen paremmin maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan. Lisäksi kaavamääräyksiin on lisätty velvoite laatia yhtenäinen korttelisuunnitelma ja toteuttaa rakentaminen sen mukaan.</p>

Museo ei puolla kaavamuutosta.	
<p>Villähteen Nuorisoseura ry 2.1.2022 Pyrylän piha-alue on aktiivisessa käytössä ympäri vuoden. Kesäaikana osa pihasta aidataan harrastajien ja juhlijoiden turvallisuuden takaamiseksi niin, että paikoitusalue eristetään pihan oleskelualueesta. Tämä pienentää jo ennestään niukkaa paikoitusaluetta. Pihasta ei ole varaa erottaa aluetta uudelle laajemmalle liittymälle, jonka uusi rivitaloasutus vaatisi. Seura ei tule siihen suostumaan.</p> <p>Nykyinen ajoyhteys naapuritontille ei tällä hetkelläkään täytä virallisia pelastustiemääräyksiä. Liikenne liittymässä on jo nyt ajoittain sumppuinen vilkkaina harrastusiltoina. Asukasliikenteen ja huoltoliikenteen lisääntyminen entisestään vaarantaa myös suojatietä käyttävien turvallisuuden. Lisäksi huolena on mahdollisen rakennusaikaisen raskaan liikenteen ohjaaminen Pyrylän pihan kautta.</p> <p>Liittymä naapuritontille täytyy rakentaa omaksi liittymäkseen.</p> <p>Suunnitelmassa ajateltiin, että rivitalon autotalli blokkaa bändin soittamaa ääntä ja piha-alueen melua. Pyrylä on sen verran korkeammalla kuin suunniteltu autotalli, että mm. esiintyjien ääni tulee kulkeutumaan asuinhuoneistoihin ja asuntoyhtiön pihaan. Viikonloppujen juhlat juhlitaan myös piha-alueella. On erittäin todennäköistä, että seuraus on ennemmin tai myöhemmin valitusrumba jolloin toiminta vaikeutuu huomattavasti. Mutta viime kädessä siitä kärsii koko Villähteen kylä, koska valitusrumban käynnistyttyä taloa tulee olla vaikea vuokrata ja täten se on niitti harrastustoiminnalle.</p> <p>Huomioitava on myös mahdollisen rakennusvaiheen tuottama haitta vuokraustoiminnalle. Rakennusaikainen raskasliikenne ja rakennustyömaa naapuritontilla tietää ainakin kahta menetettyä kesää vuokraustoiminnan suhteen, ja korona-ajan vuokratuottojen menetyksen lisäksi sen on kestävätilan tilanne seuran taloudelle. Jos seuran jo ennestään tiukalla oleva toiminta kaatuu talousvaikeuksiin, kaatuu rakennuskin</p>	<p>Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta Pyrylän pihatoimintoihin, kuten pysäköintiin, koska rasite edellyttää nykytilanteessakin ajoyhteyden avoimna pitämistä kaavamuutosalueelle. On totta, että ajoliittymä rasiitteena Pyrylän pihan kautta suunnittelualueelle on hankala, mutta sille ei valitettavasti ole muita vaihtoehtoja. Ajoliittymä on vastaava voimassa olevassa asemakaavassa. Meluseinän puhkaiseminen ja uuden liittymän rakentaminen suoraan Villähteentielle ei olisi kuitenkaan järkevää melun kannalta eikä Villähteentielle voida osoittaa uusia suoria tonttiliittymiä, kun kyseessä on valtion omistama maantie.</p> <p>Päijät-Hämeen pelastuslaitos ei ole antanut lausuntoa kaavaluonnoksesta. Pelastuslaitoksen omien ohjeiden mukaan pelastustie vaaditaan kaikkiin kolme kerroksisiin ja sitä korkeampiin rakennuksiin, sekä varateille, jotka sijaitsevat yli 5 metrin korkeudessa. Pelastustie vaaditaan myös kohteisiin, joissa harjoiteltu toiminta tai olosuhteen aiheuttavat palo- tai henkilöturvallisuudelle tai ympäristölle tavanomaista suuremman vaaran (esim. rivitaloalueet, joissa ei tarvitse olla erillistä nostopaikkaa). Mikäli ehdot pelastustielle täytyvät, tulee se esittää rakennuslupavaiheessa. Rakennusluvasta kuullaan naapurit erikseen.</p> <p>Villähteentien ajonopeus Pyrylän kohdalla on 50km/h, mikä on normaali taajama-alueen nopeusrajoitus. Pyrylän tonttiliittymän itäpuolella on bussipysäkki ja länsipuolella keskikorokkeellinen suojatie. Tonttiliittymä on nykyisellään n. 7 metriä leveä, mikä on rakennusjärjestyksen mukaisesti leveämpi kuin normaali asuinkäytössä olevan tontin ajoliittymä. Liittymän erilliselle parantamiselle ei tällä hetkellä vaikuta olevan tarvetta, mutta asia on hyvä arvioida vielä tontin rakennusluvan yhteydessä.</p> <p>Rakentamisen aikaisista liikennejärjestelyistä ja muista haittavaikutuksista on hyvä neuvotella ja sopia nuorisoseuran ja tulevan rakennuttajan kanssa. Työmaalle voidaan keskinäisesti sopien asettaa kellonajat, joina työtä työmaalla</p>

kaupungin niskaan. Toiminnan jatkuminen ennallaan on kaikkien yhteinen etu.

Toteamme, että vastustamme kaavoituksen toteutumista esitetyn suunnitelman mukaan. Perusteena liikenneturvallisuus, Pyrylän piha-alueen kaventuminen ja meluntorjunnan riittämättömyys suunnitelmassa. Esitämme, että Pyrylän piha-alueella pidetään katselmus jossa paikalla on kaavoituksesta ja liikennesuunnittelusta vastaava virkamies.

tehdään. Tontti on tarkoituksenmukaista toteuttaa kerralla, jolloin enemmistö raskaasta työmaa-ajosta saataisiin hoidettua mahdollisimman nopeasti. Rakentamisen vaikutukset Pyrylän toimintaan olisivat samansuuntaiset voimassa olevan kaavan perusteella.

Pyrylän toiminnasta mahdolliset aiheutuvat melu- ja liikennehaitat kohdistuvat myös alueella jo oleviin naapureihin. Asemakaavaehdotuksessa on liikennemelun vuoksi osoitettu melumääräys tontin itälaidalle, mutta julkisivujen ääneneristävyydellä sekä oleskelupihojen sijoittamisella voidaan vähentää myös Pyrylän toiminnan häiriövaikutuksia suunnittelualueella. Mahdollista koettua häiriötä voi ehkäistä myös määrittelemällä Pyrylän vuokrausehtoihin hiljaiset vuorokauden ajat.

Saatu palaute ja lausunnot on huomioitu kaavaehdotuksen valmistelussa.

Kaavaehdotuksessa alueelle esitetään pientalorakentamista. Rakentamisen määrä mahdollistaa esimerkiksi neljän erillisen asuinrakennuksen rakentamisen tontille. Kaavamääräyksiin on lisätty rakentamista ohjaavia määräyksiä mm. julkisivusta sekä kattokulmasta ja -materiaalista. Määräysten tavoitteena on ollut sovittaa rakentaminen paremmin maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan.

Pientalojen myötä alueen liikenteelliset vaikutukset tulevat olemaan pienemmät kuin mitä ne olisivat rivitalojen osalta olleet. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna liikenteellinen tilanne alueella ei muutu merkittävästi, sillä alueelle voidaan sen mukaan kullekin rakennuspaikalle rakentaa enintään kaksi asuntoa käsittävä erillispientalo.

Kaavaehdotuksesta tullaan sen nähtävilläoloaikana erikseen keskustelemaan Villähteen nuorisoseuran kanssa.

Mielipide 1 3.1.2022

Alueella on jo nyt paljon äänihaittaa useasta syystä. Villähteen tie on erittäin vilkas liikenteeltään. Bussipysäkillä pysähtyy monesti autoja, joissa musiikki pauhaa kovalla ja moottoripyöriä, joiden moottori pitää suurta melua. Ovat siinä aina jonkun tovin ja lähtevät

Villähteen tie on vilkasliikenteinen maantie, jota pitkin kulkee paikallisliikenteen reitti. Melusuojaukset on aikanaan tehty valtatie 12:sta rakentamisen yhteydessä silloin arvioidun melusuojaustarpeen mukaisesti.

<p>moottorit/musiikki huutaen jatkamaan matkaa.</p> <p>Pyrylässä järjestetään paljon tapahtumia joissa ihmiset meluavat pihalla yömyöhään asti ja musiikit kuuluvat sisätiloista ja välillä ulkoakin.</p> <p>Rivitaloasuminen tulee varmasti lisäämään jo valmiiksi vilkkaan Villähteentien liikennettä ja melua. Vastustamme rivitalon rakentamista, mutta jos kerran rivitalo meinataan rakentaa tontille, niin nämä mainitut meluhaitat tulee huomioida.</p> <p>Olisiko esimerkiksi mahdollista rakentaa meluaita myös tien toiselle puolelle asutuksen kohdalle, kun se kerran jo rivitalotontin kohdalla on valmiina toisella puolella tietä.</p>	<p>Valitettavasti asemakaavan muutoksella ei voida vaikuttaa ihmisten käyttäytymiseen. Sen sijaan Pyrylän toiminnasta mahdollisesti johtuvaa häiriötä voi ehkäistä myös määrittelemällä Pyrylän vuokrausehtoihin hiljaiset vuorokauden ajat. Tämä voisi olla tarkoituksen mukaista myös nykyisten eikä vain tulevien naapureiden kannalta.</p> <p>Saatu palaute ja lausunnot on huomioitu kaavaehdotuksen valmistelussa. Kaavaehdotuksessa alueelle esitetään pientalorakentamista. Rakentamisen määrä mahdollistaa esimerkiksi neljän erillisen asuinrakennuksen rakentamisen tontille. Pientalojen myötä alueen liikenteelliset vaikutukset tulevat olemaan pienemmät kuin mitä ne olisivat rivitalojen osalta olleet. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna liikenteellinen tilanne alueella ei muutu merkittävästi, sillä alueelle voidaan sen mukaan kullekin rakennuspaikalle rakentaa enintään kaksi asuntoa käsittävä erillispientalo.</p> <p>Asemakaavan muutos koskettaa vain Villähteentie 339 ja 335 kiinteistöjä eikä asemakaavan muutoksella voida siten valitettavasti ratkaista Villähteentien, valtatie ja rautatien liikenteestä aiheutuvia meluhaittoja, jotka kohdistuvat kaava-alueen ulkopuolelle.</p>
<p>Mielipide 2 3.1.2022</p> <p>Pyrylän viereisellä bussipysäkillä jatkuvasti joku popittaa tai pörisee. Valtatien ja junaradan liikenne aiheuttaa melua. Pyrylä juhliseen aiheuttaa myös melua.</p> <p>Emme odota innolla lisää asukkaita, teinejä mopoautoineen, mopoineen, poppikoneineen, mönkijöineen, ilman pakoputkia jne. kiihdyttämään talomme edustalle ja mahdollisesti parveilemaan Pyrylän pihalle.</p> <p>Olemassa oleva meluaita on toki hieno rivitaloille, mutta meille se vaan kimmottaa äänet entisestään ja mopo pojat tahallaan rämpyttävät kaasua kaiun takia ohiajaessaan.</p> <p>Saataisiinko meluusteitä toisellekin puolen tietä?</p>	<p>Villähteentie on vilkasliikenteinen maantie, jota pitkin kulkee paikallisliikenteen reitti. Melusuojaukset on aikanaan tehty valtatie 12:sta rakentamisen yhteydessä silloin arvioidun melusuojaustarpeen mukaisesti.</p> <p>Valitettavasti asemakaavan muutoksella ei voida vaikuttaa ihmisten käyttäytymiseen. Sen sijaan Pyrylän toiminnasta mahdollisesti johtuvaa häiriötä voi ehkäistä myös määrittelemällä Pyrylän vuokrausehtoihin hiljaiset vuorokauden ajat. Tämä voisi olla tarkoituksen mukaista myös nykyisten eikä vain tulevien naapureiden kannalta.</p> <p>Saatu palaute ja lausunnot on huomioitu kaavaehdotuksen valmistelussa. Kaavaehdotuksessa alueelle esitetään pientalorakentamista. Rakentamisen määrä mahdollistaa esimerkiksi neljän erillisen asuinrakennuksen rakentamisen tontille. Pientalojen myötä alueen liikenteelliset</p>

	<p>vaikutukset tulevat olemaan pienemmät kuin mitä ne olisivat rivitalojen osalta olleet. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna liikenteellinen tilanne alueella ei muutu merkittävästi, sillä alueelle voidaan sen mukaan kullekin rakennuspaikalle rakentaa enintään kaksi asuntoa käsittävä erillispientalo.</p> <p>Asemakaavan muutos koskettaa vain Villähteentie 339 ja 335 kiinteistöjä eikä asemakaavan muutoksella voida siten valitettavasti ratkaista Villähteentien, valtatie ja rautatien liikenteestä aiheutuvia meluhaittoja, jotka kohdistuvat kaava-alueen ulkopuolelle.</p>
--	--

4.4 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavasta ei ole laadittu erillisiä vaihtoehtoja.

4.4.1 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavan tavoitteellinen aikataulu on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS), joka on tämän selostuksen liitteenä.

5 KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

5.1.1 Kokonaisrakenne

Asemakaavalla muodostuu yksi asuinpientalojen korttelialue (AP-1) ja tontti, jonka ajoliittymä on meluaidasta johtuen viereisen nuorisoseurantalon pihan kautta Villähteentielle. Kaavassa on osoitettu kaksi erillistä rakennusala tontille, joille kullekin voi rakentaa 500 m². Autopaikkoja tulee rakentaa kaksi per asunto. Alueelle voidaan rakentaa enintään kaksikerroksisia rakennuksia.

Kaavassa on määrätty pohjaveden suojelusta (pv-1) sekä hulevesien käsittelystä (hu). Lisäksi kaavassa on osoitettu johtorasitteella tontin itälaidalla kulkevat vesi- ja viemäriinjat. Tontin pohjois- ja länsireunoille on osoitettu istutettava alueen osa (is-1), jolla olemassa oleva puusto pitää säilyttää. etelä- ja itäreunoille on osoitettu istutettava alueen osa.

5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Pientalojen korttelialue (AP-1):

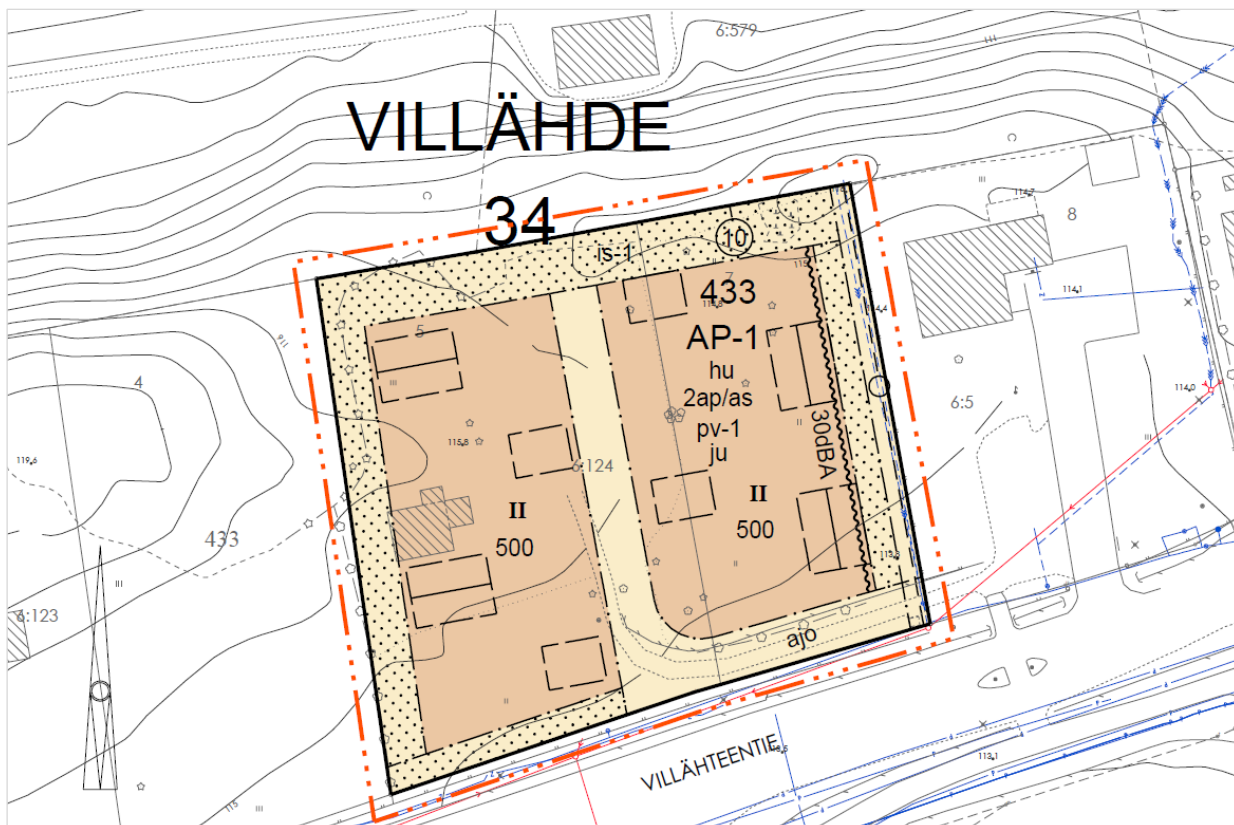
- tontin pinta-ala yhteensä	5754 m ²
- tontin yhteenlaskettu rakennusoikeus	1000 k-m ²
- tehokkuus	e = 0,17
- asuntoja	2-4 kpl
- asukkaita	8-16
- autopaikkoja (2ap/as)	4-8 kpl

5.1.3 Palvelut

Kaava-alueelle ei tule palveluita. Lähin päiväkotit sijaitsee alle 300 metrin päässä ja lähin alakoulu sijaitsee reilun kilometrin päässä. Lähin päivittäistavarakauppa on noin 1,5 km päässä.

5.2 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Villähde-Koiskalan osayleiskaavaa (Y-104N) laadittaessa on otettu huomioon MRL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset, ja asemakaava on yleiskaavan mukainen. Asemakaavan muutos on Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 mukainen.



Kuva 13 Ote kaavaehdotuksesta.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alue kuuluu maakunnallisesti kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (MARY), mutta kestää yleiskaavatyön yhteydessä laaditun Orrilanmäen maisematarkastelun (2020) mukaan muutoksia hyvin.

Erityisesti museolta ja ELY-keskukselta saatuun lausuntoon perusteella kaavaehdotukseen on korttelin käyttötarkoitus muutettu rivitaloista pientaloihin ja lisätty rakentamista ohjaavia määräyksiä. Asemakaava mahdollistaa neljän erillisen asuinrakennuksen rakentamisen tontille.

Rakennusalojen jakamisella, rakennusten eriyttämisellä ja vaatimuksella yhtenäisestä korttelisuunnitelmasta on pyritty hakemaan vanhaan ryhmäkylään sopivaa rakeisuutta. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi, mikä mahdollistaa alueelle tyypillisten 1,5-kerroksisten rakennusten rakentamisen.

Julkisivujen päämateriaali tulee olla puuta ja niiden värit tulee sopeutua maakunnallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Rakennuksiin on tehtävä peltinen satulakatto ja asuinrakennusten kattokulman tulee olla 1:1,5. Lisäksi rakennusten kattojen tulee olla keskenään saman värisiä koko korttelialueella. Päärakennusten osalta on määrätty harjansuunta.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Kaavamuutoksen toteuttamisen myötä olemassa oleva rintamamiestalo puretaan. Toteutuessaan asemakaava tiivistää alueen yhdyskuntarakennetta ja lisää liikennettä nuorisoseurantaloon ajoliittymästä. Alue on hyvien jalankulun ja pyöräilyn sekä paikallisen linja-autoliikenteen yhteyksien varrella, mikä tukee kestävästä liikkumisesta.

Villähteentien ajonopeus kaavamuutosalueen kohdalla on 50km/h, mikä on normaali taajama-alueen nopeusrajoitus. Pyrylän tonttiliittymän itäpuolella on bussipysäkki ja länsipuolella keskikorokkeellinen suojatie. Pyrylän tonttiliittymä on nykyisellään n. 7 metriä leveä, mikä on rakennusjärjestyksen mukaisesti leveämpi kuin normaali asuinkäytössä olevan tontin ajoliittymä. Liittymän erilliselle parantamiselle ei tällä hetkellä vaikuta olevan tarvetta, mutta asia on hyvä arvioida vielä tontin rakennusluvan yhteydessä.

Kaavamuutosalueen rakentamisen myötä voi syntyä ajoittain tilanteita, jolloin nuorisoseurantaloon tonttiliittymä on ruuhkainen, johtuen nuorisoseurantalolla järjestettävistä tilaisuuksista. Tonttiliittymää on kuitenkin mahdoton osoittaa muualle johtuen meluaidasta. Se olisi myös melun leviämisen kannalta epätoivottavaa.

Pientalojen myötä alueen liikenteelliset vaikutukset tulevat olemaan pienemmät kuin mitä ne olisivat rivitalojen osalta olleet. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna liikenteellinen tilanne alueella ei muutu merkittävästi, sillä alueelle voidaan sen mukaan kullekin rakennuspaikalle rakentaa enintään kaksi asuntoa käsittävä erillispientalo.

Kaava-alueen rakennusoikeus lisääntyy 250 m². Kaava-alueen rakentamisella on jonkin verran kaupunkikuvallisia vaikutuksia. Tonttia rajaa Villähteentien rajalla korkea meluaita ja nuorisoseurantaloon rajalla puuaita. Näkyvyys tontille on etenkin lännen suunnasta tulevalle ohikulkevalle heikko. Sen sijaan uudet rakennukset tontin itälaidalla tulevat näkymään etenkin Pyrylän piha-alueelle ja muutoin idästä tulevalle ohikulkijalle.

Kaava-alueen länsipuolen naapuritontti on rakentamaton ja tonttien välisellä rajalla oleva kasvillisuus peittää jonkin verran näkymiä tonttien välillä. Uusi rakentaminen ei näy suuresti pohjoispuolella olevalle naapuritontille johtuen korkoeroista ja puustosta.

5.4.2 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan

Alueella on tällä hetkellä paljon vapaamuotoisena kasvavaa kasvillisuutta, mikä on eläimistön kannalta hyvä asia. Rakentamisen myötä luonnonmonimuotoisuus alueella heikkenee, kun myös niittynä pidetty pelto jää rakentamisen alle. Vanha pihapiiri perinteisine puutarhakasveineen, kuten omenapuineen ja marjapensaineen tulee rakentamisen myötä katoamaan.

Kaavassa on osoitettu säilytettävää puustoa tontin pohjois- ja länsireunoille, millä on haluttu vaikuttaa siihen, että alueella olisi jatkossakin eri-ikäistä puustoa ja eri puulajeja, ja että alue kytkeytyisi selvästi pohjoispuolen metsäiseen rinteeseen.

Kaavassa on määrätty pohjaveden suojelusta sekä hulevesien käsittelystä.

Kaavamuutoksen mukaisella rakentamisella on jonkin verran vaikutuksia maisemaan eritoten Villähteentien varressa. Kaavamuutosalue on ollut luonteeltaan avoin, kun itäpuoli tontista on ollut alun perin viljelyskäytössä ja sittemmin kesantona. Tontilla on kuitenkin ollut alun perin kaksi talousrakennusta, joista toinen on ollut vanhojen ilmakuviin perusteella todennäköisesti lato. Talousrakennukset on purettu 2010-luvulla.



Kuva 14 Ilmakuva vuodelta 2009. Kuvassa näkyvät myöhemmin tontilta puretut talousrakennukset.

Tontin etelälaidassa olevat koivut näkyvät nykytilanteessa etelän suunnasta katsottuna. Ne ja muuta tontilla olevaa puustoa tullaan hyvin todennäköisesti kaatamaan sekä rakennusten että tontin sisäisen ajoyhteyden rakentamisen alta. Kaavamääräyksillä on kuitenkin haluttu varmistaa, ettei kaikkea tontilla olevaa puustoa kaadeta rakentamisen yhteydessä.

Uusien talojen korkeus sekä rakennusmassojen sijoittuminen tontilla tulee vaikuttamaan siihen, miten uudisrakentaminen näkyy maisemassa. Pohjoispuolelta katsottuna maisemalliset vaikutukset ovat vähäiset johtuen puustoisesta rinteestä, mikä estää näkemiä etenkin kesäaikaan. Kaavamuutoksen negatiivisia vaikutuksia maisemaan on pyritty ehkäisemään määräämällä rakennusten kattomuodosta ja -kulmasta, julkisivujen materiaalista ja värityksestä sekä mitoittamalla rakentamisen määrä alueelle sopivaksi.

5.4.3 Muut vaikutukset

Kaava tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, mikä on taloudellisesti ja ympäristöllisesti kestävä.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan uusien asukkaiden muuttaminen alueelle. Asukkaiden määrä nousee alueella arviolta 8-16 hengellä. Asukkaiden määrään vaikuttaa voimakkaasti se, kuinka monta pientaloa tontille rakennetaan.

Alueen rakentamisen aikaisella työmaalla on negatiivisia vaikutuksia naapureihin ja vieressä toimivaan Villähteen nuorisoseuran toimintaan. Rakentamisen aikaisista liikennejärjestelyistä ja muista haittavaikutuksista on hyvä neuvotella ja sopia nuorisoseuran ja tulevan rakennuttajan kanssa. Työmaalle voidaan keskinäisesti sopien asettaa kellonajat, joina työtä työmaalla tehdään. Tontti on tarkoituksenmukaista toteuttaa kerralla, jolloin enemmistö raskaasta työmaa-ajosta saataisiin hoidettua mahdollisimman nopeasti. Rakentamisen vaikutukset Pyrylän toimintaan olisivat samansuuntaiset voimassa olevan kaavan perusteella.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella on Lahden kaupungin meluselvityksen 2017 mukaan melua päiväaikaan enintään 55-60 dB ja yöaikaan enintään 50-55 dB. Yleiset ulkoalueiden melutason ohjeavot (VNp 993/92) ovat asumiselle 55 dB päivällä sekä yöaikaan uusilla alueilla 45 dB ja vanhoilla alueilla 50 dB. Uusien asuinrakennusten ulkovaipan ääneneristävyys on nykyisin vähintään 30 dB.

Melun leviämisen estäminen Villähteentieltä kaava-alueelle on olemassa olevan meluidan lisäksi haastavaa, koska tontin ajoliittymän vuoksi melu pääsee leviämään tontille idän suunnasta. Liikennemelun vuoksi kaavassa on määrätty rakennusten ulkoseiniä, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyttä koskien melumääräys (30dB) tontin itä laidalle. Julkisivujen ääneneristävydellä sekä oleskelupihojen sijoittamisella melulta suojaisiin osiin tonttia voidaan vähentää myös Pyrylän toiminnan mahdollisia häiriövaikutuksia suunnittelualueella.

Mahdollista asukkaiden kokemaa häiriötä, mikä johtuu Pyrylän vuokraustoiminnasta, voi Villähteen nuorisoseura ehkäistä määrittelemällä Pyrylän vuokrausehtoihin hiljaiset vuorokauden ajat.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat kaavakartan liitteenä.

5.7 Nimistö

Alueelle ei tule uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentaminen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman. Alustava aikataulu lainvoimaistumiselle on vuoden 2022 elokuussa.

7 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Lahdessa 15.3.2022

Suunnitteluinsinööri

Riina Puusaari

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavamääräyksiin on tehty seuraavat muutokset:

- korttelimääräystä AP-1 on tarkennettu siten, että alueelle saa rakentaa enintään neljä yksiasuntoista erillistä pientaloa
- harjansuuntaa osoittava määräys on tarkennettu koskemaan päärakennuksen harjansuuntaa

Selostus on korjattu tältä osin. Selostukseen on lisätty vaikutusten arviointiin maininta nykyisen päärakennuksen purkamisesta selostuksen kohtaan 5.4.1. Lisäksi selostusta on täydennetty maisemallisten vaikutusten arvioinnilla selostuksen kohdassa 5.4.2.

Lahdessa 30.5.2022

Suunnitteluinsinööri

Riina Puusaari

8 SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta **398 Lahti** Täyttämispvm **11.03.2022**
ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: VILLÄHTEN (34.)
KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 433 TONTTEJA 5 JA 7.
Kaavan nimi **ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU: VILLÄHTEN (34.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 433 TONTTI 10**
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus **398A2834**
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] **0,5754** Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] **0,5754**

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5754	100,0	1000	0,17	0,0000	250
A yhteensä	0,5754	100,0	1000	0,17	0,0000	250
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,5754	100,0	1000	0,17	0,0000	250
A yhteensä	0,5754	100,0	1000	0,17	0,0000	250
AP-1	0,5754	100,0	1000	0,17	0,5754	1000
AO-4					-0,5754	-750
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						