

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 16.12.2025

## Villähteen asemanseudun kaavarunkoehdotus A-2714

216/10.02.01.00/2021

### Asian valmistelija / lisätietojen antaja

suunnitteluinsinööri Jaakko Tikkala p. 044 416 3043

yleiskaava-arkkitehti Johanna Sääksniemi p. 050 518 4445

### Päätös

### Esittelijä

suunnittelujohtaja Helminen Juha

### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy Villähteen asemanseudun kaavarunkoehdotuksen yleiskaavan ja asemakaavoituksen pohjaksi.

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

### Perusteluosa

Suunnittelualue sijaitsee Villähteen (34) kaupunginosassa, noin 10 km Lahden keskustasta itään. Kaavarunko laaditaan Villähteen aseman lähialueelle, painottuen rautatien eteläpuolelle. Suunnittelualue käsittää mm. Lehtistenmäen, Kulmalan, Lehtokujan, Ritomäen ja Pihtilänmäen alueet. Suunnittelualueella kulkee maantiet 1691 (Heinämaantie) ja mt 14043 (Teollisuustie, Lankilantie). Suunnittelualueen pinta-ala on noin 7 km<sup>2</sup> eli noin 700 ha.

Kaavarungon tavoitteena on tarkastella Villähteen asemanseudun maankäytön muutoksia pohjatiedoksi vaihteittain tapahtuvaa asemakaavoitusta ja Lahden yleiskaavoitusta varten. Kaavarunkoehdotus ei saa lainvoimaa eikä sillä ole

oikeusvaikutuksia. Yleiskaavan toteutusohjelman tavoitteellisen aikataulun mukaisesti alueen tarkempi suunnittelu käynnistyy aikaisintaan 2030-luvulla. Alueen asemakaavoitus tapahtuu vaiheittain pitkällä aikavälillä.

Kaavarunkotyön tavoitteena on löytää mahdollisuuksia lisätä asuntorakentamista asemanseudulle ja saada sitä kautta lisää käyttäjiä henkilöliikenneasemalle ja lisätä alueen elinvoimaisuutta.

Kaavarunko laaditaan kaupungin aloitteesta. Kaavarungon suunnittelu käynnistyi aktiivisesti jo vuonna 2016 luonnosvaihtoehtojen tarkastelulla. Luonnos kaavarungosta oli nähtävillä syksyllä 2018. Luonnoksen laatimisen jälkeen kaavarunkotyö keskeytettiin Lahden yleiskaavatyön 2017–2020 -kierroksen ajaksi kokonaan ristiriitaisten maankäyttötavoitteiden vuoksi. Lahden yleiskaavatyössä päädyttiin säilyttämään Villähteen asemanseutu elinkeinoelämän alueena poiketen kaavarunkoluonnoksesta. Lahden yleiskaava 2030 (Y-203) sai lainvoiman 2.12.2022.

Villähteen asemanseudun asumisen mahdollisuuksia jatkotarkasteltiin yleiskaavatyön seuraavalla, vuosien 2021–2025-kierroksella palauttamalla Heinämaantien varteen rakennettua aluetta. Asemanseudun elinkeinoelämän alueet säilyivät aikaisemman yleiskaavan mukaisina. Lahden yleiskaava 2035 (Y-205) on hyväksytty kaupungin valtuustossa 9.12.2024 ja kaava sai lainvoiman 12.2.2025.

Villähteen asemanseudun kaavarunkoehdotuksen laadintaa jatkettiin samanaikaisesti Lahden yleiskaavatyön 2021–2025 kanssa. Kaavarunkoehdotus pohjautuu Lahden yleiskaavan 2035 mukaiseen maankäyttöön. Lankilantien uusi linjaus poikkeaa yleiskaavassa osoitetusta linjauksesta vähäisesti. Linjausta on jouduttu muuttamaan maakaasuputken vuoksi. Kaavarungon liikenneselvitys on päivitetty ehdotuksen valmistelun yhteydessä.

Kaavarunkosuunnitelma on valmisteltu Lahden kaupunkistrategian (KV 14.3.2022 § 35) mukaisesti. Kaava mahdollistaa kaupungin kasvun ja kestävän kaupunkirakenteen. Lisäksi kaava mahdollistaa kilpailukykyisen

toimintaympäristön, yritysten kasvun ja uusien yritysten sijoittumisen Lahden alueelle. Asukkaiden näkökulmasta kaava parantaa asuinalueiden viihtyisyyttä, edistää asukkaiden hyvinvointia hyödyntämällä lähiluontoa kestävästi. Lisäksi kaava edistää lahtelaisten yhteisöllisyyttä ja me-henkeä.

## **Kaavarungon kuvaus**

Kaavarungossa on esitetty uusi maantietasoinen väylä Lankilantien ja Heinämaantien välille ohjaamaan Lankilantien Orimattilaan suuntautuvaa liikennettä uudelle linjaukselle. Läpiajoliikenne ei näin ohjaudu Lankilantien asuinalueelle. Teollisuustien ja Lankilantien varteen varataan riittäväksi katualuetta kävely- ja pyöräilyväylän rakentamiseksi. Lisäksi kaavarungossa on esitetty kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä asuinalueiden välille. Uudet rautatien alittavat kävely- ja pyöräilyliikenteen alikulut on osoitettu Villähteen asemalle ja Tammentien jatkona olevalle kävely- ja pyöräilyväylälle. Haravakylästä on osoitettu ulkoilureitti Palkokalliontien jatkona kohti Villähteen asemaa.

Kaavarungossa on esitetty kaksi uutta kokoojakatua. Taidetietä jatketaan asuinalueen kokoojakatuna, missä ajonopeudet pidetään alhaisina. Kadun poikkileikkauksessa varaudutaan erillisen kävely- ja pyöräilyväylän jatkamiseen. Heinjoentien asuinalueelle rakennetaan uusi kokoojakatu, jonka poikkileikkauksessa varaudutaan erillisen kävely- ja pyöräilyväylän rakentamiseen. Nykyinen väylä jää kävely- ja pyöräilyväyläksi ja palvelee osittain myös tonttikatuna.

Suurin osa alueen asuntoalueista (A) on tarkoitettu pientaloille. Tehokkaampaa asumista tulee asemakaavoituksella tarkastella erityisesti Heinämaantien itäpuoliselle uudelle asuinalueelle (A) Pihtiläntien varteen, sekä Heinjoentien alkuun. Pihtilänmäki on kaavarungossa jätetty kyläalueeksi (AT), mikä tarkoittaa, ettei aluetta asemakaavoiteta, eikä alueelle suunnitella kunnallistekniikkaa. Kaavarunkokartalla on näkyvillä myös yksittäisiä maatilojen tilakeskuksia (AM), jotka jäävät vastaavasti asemakaavoituksen ulkopuolelle.

Teollisuusalueita (T, TY) on jätetty Erstan ja Ritomäki II teollisuusalueille, Teollisuustien pohjoispuolelle radanvarteen ja vastaavasti Pihtiläntien varteen. Teollisuustien ja Heinämaantien risteykseen on mahdollista tarkastella päivittäistavarakaupan (TY/PL) sijoittamista.

Kaavarungon suunnittelualueen halki kulkee laaja virkistysalueena säilytettävä metsäalueiden verkosto. Alueet on osoitettu kaavarungossa virkistysalueina (V). Alueelle on mahdollista toteuttaa ulkoilureittejä ja asuinalueiden tarpeisiin leikkikenttiä. Muilta osin viheralueet on jätetty maa- ja metsätalousalueeksi (M). Peltoalueet on merkitty maatalousalueeksi (MT) ja maisemallisesti arvokkaimmat ja keskeisimmät pellot maisemapeltoina (MA). Heinjoentien varteen on kaavarungossa osoitettu palstaviljelyalue (RP). Kaavarungossa on lisäksi osoitettu suojaviheralueita (EV) melua aiheuttavien toimintojen viereen. Lehtokujan asuinalueen kohdalle on osoitettu meluntorjunta tarve uuden Lankilantien linjauksen kohdalle.

### **Vaikutusten arviointi**

Kaavarunko luo mahdollisuudet olemassa olevan kaupunkirakenteen tiivistämiseen ja asuntorakentamisen lisäämiseen alueella, joka tukeutuu raideliikenteeseen. Kaavarunkoalueen nykyisen asukasmäärä on noin 450 asukasta ja kaavarunkosuunnitelman toteutumisen jälkeen asukasmääräennuste on noin 3200 asukasta. Kaavarunko muuttaa alueen nykyistä maaseutumaista luonnetta kaupunkimaisemmaksi.

Heinjoentien eteläpuolella ovat Ritomäen ja Lähteenmäen kallioalue säilyy luonnontilaisena viheralueena, eikä aluetta rakenneta teollisuusalueeksi voimassa olevan asemakaavan maankäytön mukaisesti. Alueen maa- ja kallioperä säilyy koskemattomana, eikä alueen kallioperää louhita. Kaavarunko säilyttää alueen luontoarvot. Alueen säilyminen virkistysalueena tarjoaa asukkaille mahdollisuuden ulkoiluun ja virkistykseen lähellä kotia.

Lankilantien uusi linjaus kulkee osittain peltoalueella ja osittain metsässä. Tien rakentamisen myötä alueelta joudutaan kaatamaan puustoa ja tekemään maanrakennustöitä, jotka vaikuttavat alueen maaperään ja kasvillisuuteen. Tielinjauksen kohdalla ei kuitenkaan ole tunnistettuja luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita alueita tai lajistoa. Tien rakentamisesta huolimatta suunnittelualueen halki itä-länsi suuntaisesti säilyy yhtenäinen viheryhteys.

Uuden väylän rakentaminen Lankilantien ja Heinämaantien välille lisää läpiajoliikenteen sujuvuutta Orimattilan suuntaan. Läpiajoliikenne, erityisesti raskasliikenne, vähentyvät Lankilantien pohjoisosassa lisäten liikenneturvallisuutta, mutta toisaalta lisääntyvä asukasmäärä nostaa liikennemääriä ja vaikuttaa sitä kautta negatiivisesti liikenteestä aiheutuvaan meluun ja liikenneturvallisuuteen. Uudet alikulkutunnelit rautatien alitse, Teollisuustien ja Lankilantien varren jatkuva kävely- ja pyöräilyväylä sekä kävelyn ja pyöräilyn uudet väylät asuinalueiden välillä lisäävät kävelyn ja pyöräilyn sujuvuutta ja turvallisuutta.

Uudet kävelyn ja pyöräilyn reitit, sekä kevyelle liikenteelle tarkoitetut uudet alikulut rautatien alitse parantavat lasten itsenäistä liikkumista kouluun ja harrastuksiin. Uudet, osoitetut leikkialueen parantavat lasten virkistysmahdollisuuksia.

Kaavarungolla ei ole vaikutuksia Erstan kartanon RKY-alueen arvoihin. Heinämaantien itäpuolelle pellon laitaan osoitettu asuinalue muuttaa kulttuurimaisemaa. Kaavarunkosuunnitelmaan on osoitettu valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaat rakennetun kulttuuriympäristön kohteet.

Alueen asukasmäärän kasvaminen parantaa Villähteellä olevien palvelujen elinvoimaisuutta ja turvaa niiden pysyvyyttä. Radanvarren teollisuusalueiden ja Ritomäen teollisuusalueen säilyminen ko. käyttötarkoituksessa tukee yritystoiminnan kehittämistä alueella. Teollisuustien varteen varattu lähipalveluille tarkoitettu rakennuspaikka mahdollistaa uudenlaisen yritystoiminnan kehittämisen

alueelle. Alueen väkimäärän kasvaminen aiheuttaa paineita Erstan ja Villähteen koulujen ja päiväkotien kapasiteettiin.

Vaikutusten arviointi on kuvattu kattavammin kaavarungon selostuksessa.

### **Kaavarungon taloudelliset vaikutukset kaupungille**

Kaavatalouslaskelman mukaan alueen kaavatalous jää miinukselle. Kadun rakentamisen kustannukset ovat välttämättömiä alueen asuin- ja teollisuusalueiden toteuttamisen kannalta. Tonttimyynnistä saatavat tulot eivät kata katualueen kadun rakentamisen kustannuksia. Muut liikenneverkostoon liittyvät kulut tuottavat välttämättömien kulujen lisäksi 7 miljoonan euron lisäkustannukset kaavarungon toteuttamiseksi.

Kaavatalouslaskelma on kuvattu kattavammin kaavarungon selostuksessa.

### **Vuorovaikutus kaavaa valmistellessa**

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 15.3.2016 julkaistussa kaavoituskatsauksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on julkaistu 5.7.2017 ja sitä on päivitetty kaavarunkotyön kuluessa. Alustavia luonnosvaihtoehtoja esiteltiin kahdessa yleisötilaisuudessa vuonna 2017. Luonnosvaiheen yleisötilaisuus pidettiin 23.5.2018 ja luonnosvaiheen kuuleminen on pidetty 4.10.–17.10.2018.

Luonnosvaiheen kuulemisen aikana saatiin yhdeksän lausuntoa ja kaksi kirjallisesti jätettyä mielipidettä. Lisäksi kolme yksityistä maanomistajaa antoi suullisen mielipiteen luonnoksesta. Luonnoksesta saatu palaute on kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä. Tiivistelmät saadusta palautteesta, kaavoittajan antamat vastineet sekä kuvaus palautteen vaikutuksista kaavarunkoehdotukseen on kuvattu kaavarungon selostuksessa.

Kaavarunkoehdotus on valmisteltu luonnoksesta saadun palautteen ja yleiskaavallisten maankäyttöratkaisujen pohjalta. Kaavarunkoehdotus esiteltiin Rakokivessä 5.5.2025 pidetyssä infotilaisuudessa.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavarunkoehdotuksen 21.5.2025 julkisesti nähtäville (§ 67). Ehdotusvaiheen nähtävilläolo on pidetty 5.6.–7.7.2025.

Kaavarunkoehdotuksesta saatiin 7 lausuntoa ja yksi muistutus. Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä. Tiivistelmät saadusta palautteesta, kaavoittajan antamat vastineet sekä kuvaus palautteen vaikutuksista kaavarunkoehdotukseen on kuvattu kaavarungon selostuksessa kohdassa 4.6.2 ja 4.6.3.

Muistutusten ja lausuntojen perusteella kaavarunkoehdotusta on muutettu seuraavasti:

Kaavarunko-alueen lounaiskulmassa sijaitseva suuri siirtolohkare on merkitty kartalle luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi. Siirtolohkareelle on lisätty ulkoilureitin yhteystarvetta kuvaava viivamerkintä. Ritomäentien länsipuolella sijaitsevaa luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeän alueen rajausta on laajennettu.

Lisäksi on korjattu kaavakartan V-merkinnän selitys lähivirkistysalueesta virkistysalueeksi sekä tehty kaavaselistukseen pieniä tarkennuksia ja korjauksia.

Muutosten vähäisyyden vuoksi kaavaehdotusta ei ole tarpeellista asettaa uudelleen nähtäville.

## **Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto

## **Toimenpiteet**

Kyla: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijälle



## Päätöshistoria

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 21.05.2025

§ 67

### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asettaa nähtäville Villähteen asemanseudun kaavarunkoehdotuksen.

### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.