

Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	3
1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI.....	3
1.2. KAAVAN TARKOITUS.....	3
1.3 SELOSTUKSEN LIITTEET	3
2. TIIVISTELMÄ	3
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	3
2.2 ASEMAKAAVA	4
3. LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUN OLOISTA	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	5
kuva pohjakartasta.....	5
3.1.2 Luonnonympäristö.....	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	5
3.1.4 Maanomistus	6
3.2 SUUNNITTELUTILANNE.....	6
3.2.1. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	6
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	8
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	8
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	8
4.3.1 Osalliset	8
4.3.2 Vireilletulo	9
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	9
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	13
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	13
5 ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN KUVAUS.....	14
5.1 ASEMAKAAVAN RAKENNE	14
5.1.1 Mitoitus	14
5.1.2 Mitoitus	14
5.1.3 Palvelut	15
5.2. ALUEVARAUKSET	15
5.2.1 Korttelialueet.....	15
5.2.2 Muut alueet	16
5.3 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	16
5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	17
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	17
6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	17
6.2 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	18
YHTEYSTIEDOT	18

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Vääksyn taajaman läheisyydessä, sen lounaiskulmassa Vesijärven ranta-alueelle. Alue rajautuu pohjoisessa Rantakulmantiehen, idässä pientalovaltaiseen Suivan alueeseen, etelässä Suivanrantaan ja lännessä Vesijärveen.



kohteen sijainti

1.2. Kaavan tarkoitus

Tarkoituksena on muuttaa nykyistä asemakaavaa niin, että pientalotonttien määrä alueella lisääntyy ja kerrostalojen rakentaminen tehdään mahdolliseksi. Samalla päivitetään korttelinumerointi kunnan nykyistä järjestelmää vastaavaksi.

1.3 Selostuksen liitteet

1.4. Selostuksen liitteet

- | | |
|---|---|
| - hankkeen vireillepanopäätös | kh 30.11.2009 |
| - Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta | YM 11.3.2008 |
| - Ote Vääksyn osayleiskaavasta | 31.5.2010 |
| - Osallistumis- ja arviointisuunnitelma | 10.11.2009 / 20.1.2010 /
25.8.2010/7.12.2010 |
| - Asemakaavakartan pienennös | 20.1.2010 /25.8.2010 |
| - Asemakaavamerkinnot ja -määräykset | 20.1.2010 /25.8.2010 |
| - Havainnekuvan pienennös | 20.1.2010 /25.8.2010 |
| - Alueleikkaus | 20.1.2010 |
| - Vanha vaappurannan asemakaava | 29.8.2005 |
| - Vanhat asemakaavamääräykset | 29.8.2005 |

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Nykyinen kaavamuutosprosessi käynnistettiin seuraavien maanomistajien aloitteesta:

Kiinteistö, Rnro 6:322:

- As Oy Asikkalan Slalominhovi (M603)
- As Oy Asikkalan Hesekien Linna (M605)
- As Oy Asikkalan Albertin Puisto (M606)
- As Oy Asikkalan Lehtorin Puutarha (M607)

Kiinteistö, Rnro 6:741:

As Oy Asikkalan Merikarhu
As Oy Asikkalan Vedenneito
As Oy Asikkalan Aallonmurtaja

Molempien kiinteistöjen mainitut asunto-osakeyhtiöt ovat Lujatalo Oy omistuksessa.

Aloitussasiakirjaksi laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin kunnanhallituksessa 30.11.2009 ja päätettiin asettaa julkisesti nähtäville koko kaavoitusprosessin ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on koko kaavoitusprosessin ajan nähtävillä kunnan teknisen ja ympäristötoimen tiloissa (Asikkalan 21, Vääksy). Yleisötilaisuudessa hanketta esiteltiin 16.12.2009 osallistumis- ja arviointisuunnitelman lisäksi alustavan havainnekuvan ja alueleikkauksen avulla. Näitä asiakirjoja tullaan täydentämään kaavan työstämisen yhteydessä.

Yleisötilaisuuden jälkeen alueesta laadittiin asemakaavaluonnos. Havainnekuvaa ja alueleikkausta muokattiin saadun palautteen perusteella. Laatimsvaiheen kuulemista varten asemakaavan luonnosvaiheen asiakirjat asetettiin virallisesti nähtäville MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 5.3.2010 – 6.4.2010 väliseksi ajaksi. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot 9.3.2010 Hämeen ELY-keskukselta, Päijät-Hämeen Liitolta, Maakuntamuseolta, Asikkalan kunnan Tekniseltä lautakunnalta ja Ympäristölautakunnalta, Päijät-Hämeen sosiaali- ja terveysyhtymän ympäristökeskukselta, Asikkalan Voima Oy:ltä (Lahti Energia Oy) ja Asikkalan luonnonystävät ry:ltä. Lisäksi lausunnot pyydettiin alueen naapuritonttien omistajilta.

Saatujen mielipiteiden ja lausuntojen pohjalta asemakaavaluonnos on valmisteltu ehdotukseksi. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville myöhemmin lehtikuulutuksessa tarkemmin määriteltävänä aikana. Osalliset voivat osallistua kaavaprosessin nähtävilläoloaikojen puitteissa.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutos (7.12.2010) perustuu Päijät-Hämeen maakuntakaavaan 11.3.2008, Vääksyn taajaman (31.5.2010) osayleiskaavaan ja nykyiseen voimassa olevaan asemakaavaan (21.10.2005).

Kortteleita kaavaan on merkitty seitsemän: 185 (uusi), 93 (186), 85 (187), 94 (188), 95 (189), 97 (190) ja 98 (191). Kaavaehdotuksessa kortteiden numerointi on päivitetty Asikkalan kunnan uuden järjestelmän mukaisiksi. Uudet korttelinumerot ovat suluissa.

AR-kortteli 85 (187) muutetaan asuinkerrostalokortteliksi AK. Itäpuolen omakotialueen viereinen rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten AR-kortteli 93 (186) muutetaan asuinpientalojen korttelialueeksi AO ja sinne kaavoitetaan 12 omakotitalotonttia. Korttelin koko kasvaa samalla hiukan.

Vesijärven rantavyöhykkeeseen rajoittuvan asuinpientalojen AP-kortteli 94 (188) muutetaan AR-kortteliksi.

Korttelin 95 (189) AR merkintä muutetaan asuinkerrostalojen kortteliksi AK ja korttelin kokoa pienennetään nykyisestä. Poistettu alue liitetään saman korttelin eteläpuolen AP-alueeseen. Samalla sen merkintä muutetaan AR:ksi.

Kortteli 97 (190) on otettu kaavamuutokseen mukaan ainoastaan korttelinumeroitimuutoksen vuoksi.

Alueen pohjoisosassa, rinteiden yläosassa sijaitsevan AP-korttelin 98 (191) kaavamerkintää muutetaan niin, että siitä poistetaan asuntojen lukumäärä rajoittava teksti.

Kerrosluku AK-kortteilla muutetaan II:sta V:een.

Alueen tieverkosto säilyy voimassaolevan kaavan mukaisena lukuun ottamatta Unionintien varren LP-aluetta, joka pienenee nykyisestä.

Rakentamiselta edellytetään radonsuojausta.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelun oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Vääksyn rakennetun taajaman lounaisosassa Suivan pientaloalueella Vesijärven rannalla. Aluetta on aiemmin käytetty pääosin mökki- ja asuntovaunualueena. Nyt alueen rannan tuntumaan on rakennettu ensimmäinen rivitaloyhtiö.



kuva pohjakartasta

3.1.2 Luonnonympäristö

Alueen maasto viettää Anianharjun jyrkän rinteän jälkeen suhteellisen loivasti kohti Vesijärveä. Pohjoisosan jyrkässä rinteessä kasvaa tiivis sekametsävyöhyke. Keskiosaa puolestaan on lähes puutonta niittymäistä aluetta poikkeuksena alueen keskiosan kukkula, jolla kasvaa tiivis havupuusto. Keskiosassa on myös huomattavia määriä täyttömaata. Suivantien varrella kasvaa jyrkää kuusirivistöä. Rantaa kohden puusto harvenee ja monipuolistuu. Olemassa olevaa puustoa pyritään säilyttämään alueella mahdollisimman paljon, erityisesti jyrkän rinteiden tiheä puusto. Ranta-alueen puusto säilytetään edellisen kaavan mukaisesti. Alue on mukana ainoastaan korttelinumeroitimuutoksen vuoksi.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alue rajoittuu idässä Suivan asuntoalueeseen, jonka läpi Suivantie johtaa kaava-alueelle ja tulee valmistuttuaan liittymään Unionintiehen. Pohjoisreunassa alue rajoittuu Arolantien varrella oleviin rivi- ja kerrostaloihin.

Edellisen kaavamuutoksen jälkeen Vesijärven rantavyöhykkeelle (kortteli 95 AP-alue) on rakennettu kuusi yksikerroksista rivitaloa. Lisäksi Vaapputie ja Unionintien alkuosa ovat valmiit lukuun ottamatta Union- ja Suivantien päällystettä.

Suunnittelualue kuuluu Asikkalan kunnan vesi- ja viemäriverkoston toiminta-alueeseen. Lisäksi alueelle on jo tuotu kaukolämpö (As Oy Asikkalan Fokka).

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alueen maanomistus:

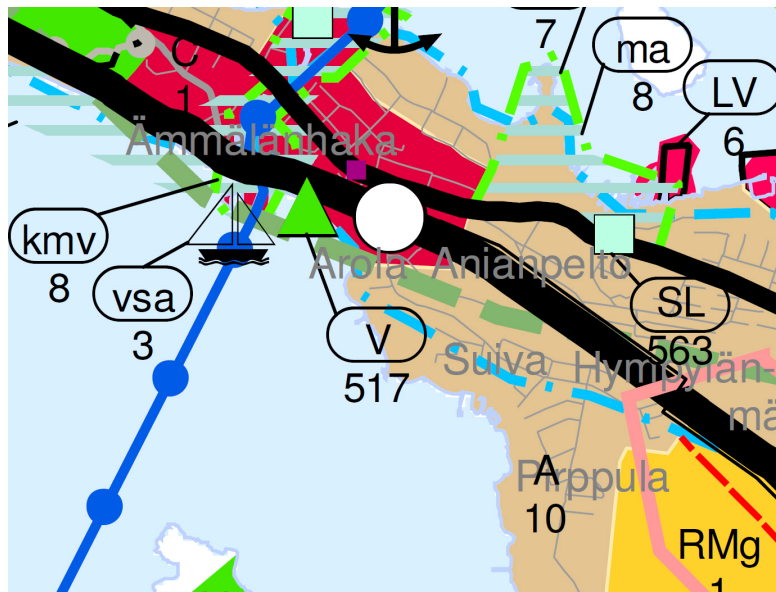
- Kiinteistö Rnro 6:381
puisto (omistaja Asikkalan kunta)
- Kiinteistö Rnro 6:322
M604, puisto (omistaja Asikkalan kunta)
- Kiinteistö Rnro 6:322:
M603: As Oy Asikkalan Slalomihovi (omistaja Lujatalo Oy)
M605: As Oy Asikkalan Hesekien Linna (omistaja Lujatalo Oy)
M606: As Oy Asikkalan Albertin Puisto (omistaja Lujatalo Oy)
M607: As Oy Asikkalan Lehtorin Puutarha (omistaja Lujatalo Oy)
M608: As Oy Asikkalan Tuomarin Kartano (omistaja Lujatalo Oy)
- Kiinteistö Rnro 6:741:
As Oy Asikkalan Merikarhu (omistaja Lujatalo Oy)
As Oy Asikkalan Vedenneito (omistaja Lujatalo Oy)
As Oy Asikkalan Aallonmurtaja (omistaja Lujatalo Oy)
As Oy Asikkalan Fokka

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Päijät-Hämeen maakuntakaava

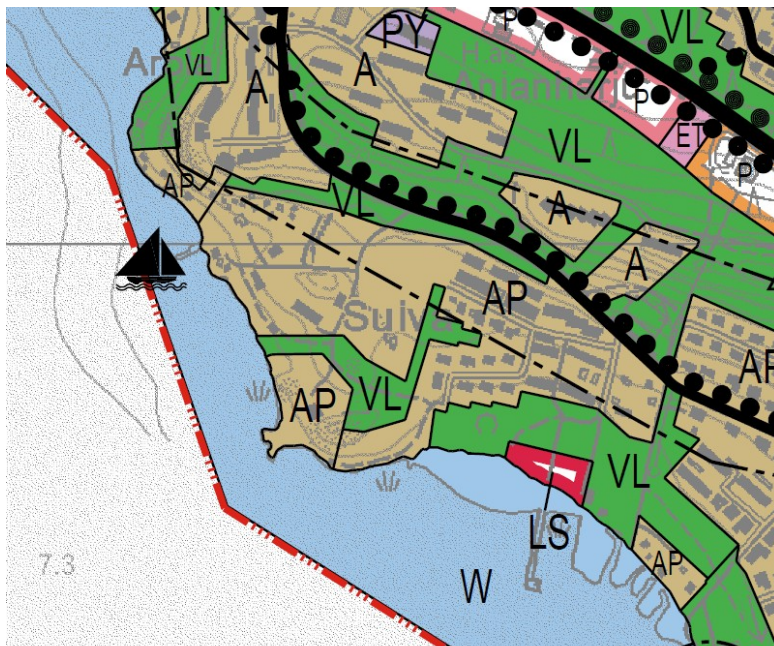
Suunnittelualueella on voimassa Päijät-Hämeen 11.3.2008 vahvistettu maakuntakaava, jossa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Alue on lisäksi osittain erityiseksi pohjavesialueeksi merkityllä alueella.



ote maakuntakaavasta

Osayleiskaava

Asikkalan kunnanvaltuuston 16.12.2008 ja Kouvolan hallinto-oikeuden 31.5.2010 § 58 vähäisin poikkeuksin hyväksymä Vääksyn taajaman osayleiskaavassa alue on merkitty tehokkaasti rakennettavaksi pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) rajautuen lähivirkistysalueisiin (VL).



ote osayleiskaavasta

Asemakaava

Kaava-alueella on voimassa 29.8.2005 vahvistettu asemakaava. Asemakaavassa korttelit ovat pääosin AR ja AP alueita, sekä puistoalueita. Vesijärven rantavyöhykkeellä on yhteiskäyttöalue A/yk. Kerros-luku alueella on II lukuun ottamatta korttelin 95 AP-alueita, jossa se on I. Rakennusoikeutta koko alueella on yhteensä 13 050 k-m² ja kortteleiden tehokkuus on 0,24. Koko alueen tehokkuusluku on 0,16.



ote voimassa olevasta asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt Asikkalan rakennusjärjestyksen 28.8.2001 ja muutoksia rakennusjärjestykseen 29.5.2006 § 23. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.10.2001 ja muutokset 29.5.2006.

Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään asemakaavoituksen pohjakarttaa, jota Asikkalan kunta pitää ajan tasalla sekä hyväksyy.

Alueelle tehdyt tai aikaisemmat selvitykset, mm inventoinnit

Kaavoittamisen perustietoina ovat edellisen kaavamuutoksen aikana tehdyt selvitykset. Koska edellisestä kaavamuutoksesta on kulunut suhteellisen vähän aikaa, ei lisäselvitysten tekemistä tai jo tehtyjen selvitysten päivittämistä nähdä tarpeelliseksi.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Tarkoituksena on muuttaa nykyistä asemakaavaa niin, että pientalotonttien määrä alueella lisääntyy ja kerrostalojen rakentaminen tehdään mahdolliseksi.

Kaavamuutoksella halutaan parantaa kunnan omakotitalotonttitarjontaa, monipuolistaa alueen rakennuskantaa, rikastuttaa väestörakennetta ja luoda paremmat edellytykset liiketaloudelliselle rakentamiselle. Väestön ikääntymisen myötä myös uusien hissillisten asuntojen tarve alueella lisääntyy, eikä pelkkä pien- ja rivitalorakentaminen tyydytä tätä tarvetta. Kerrostalokortteleiden kaavoittamisella halutaan myös varmistaa rakennetun ympäristön riittävä väljyys. Rakennusten väljempi sijoittelu jättää maisemoinnille enemmän tilaa ja mahdollisuuksia.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloitteen kaavan muuttamisesta on tehnyt Lujatalo Oy. Asikkalan kunta käynnisti kaavan laatimisen. Kaavan laatijaksi valittiin Arkkitehtuuritoimisto Teuvo Vastamäki Oy. Suunnittelutoimiston nimi on suunnittelun yhteydessä vaihtunut Arkkitehtitoimisto AR-Vastamäki Oy:ksi.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Viranomaisosallisia ovat mm. Asikkalan kunnan tekninen- ja ympäristötoimi, Uudenmaan ELY, Hämeen ELY, Päijät-Hämeen liitto, Päijät-Hämeen sosiaali- ja terveysyhtymän ympäristökeskus, Asikkalan kunnan vesihuoltolaitos, Asikkalan voima Oy, Lahden kaupunginmuseo / Päijät-Hämeen maakuntamuseo.

Vaappurannan kaavamuutoksen yksityisiä osallisia ovat alueen maanomistajat ja Asikkalan Luonnonystävät ry on käsitelty myös tähän ryhmään kuuluvana.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutos on asetettu vireille Asikkalan kunnanhallituksen päätöksellä 30.11.2009 § 288, lehtikuulutuksella Päijät-Hämeen lehdessä 2.12.2009 sekä kunnan ilmoitustaululla ja internetsivuilla. Vireille tulosta on tiedotettu naapurikiinteistöjen omistajia kirjeitse 8.12.2009. Maankäyttöluonnos ja OAS esiteltiin yleisötilaisuudessa 16.12.2009.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asekaavaluonnos

Asemakaavan luonnosvaiheen asiakirjat asetettiin virallisesti nähtäville MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 5.3.2010 – 6.4.2010 väliseksi ajaksi. Luonnosvaiheen nähtävilläoloaikana pyydettiin kaavahankkeen osallisilta lausunnot ja niille, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, varattiin mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä hankkeesta määräaikaan mennessä.

Luonnosvaiheesta annettiin 11 lausuntoa. Saatua palautetta käsiteltiin viranomaisten työneuvottelussa 17.8.2010.

Annettujen lausuntojen keskeiset seikat sekä asemakaavan laatijan vastineet (kursiivilla):

Luonnosvaiheen lausunnot ja niiden vastineet:

1. Hämeen Ely-keskus / ympäristöasiat:

- Poikkeaminen yleiskaavasta kerrostalorakentamisen suhteen tulee perustella kaavaselostuksessa.
- Korttelissa 188 näkyvän rakennuksen purkamiselle ei ole esitetty perusteluja.
- Ehdotetaan, että osa korttelin 188 ja rannan väliin jäävästä kortteleiden yhteiskäyttöön tarkoitettu alueesta osoitettaisiin lähivirkistysalueeksi. Kaavakartasta puuttuu myös alueen A/yk merkintä.
- LPA-alueen merkinnän täydentäminen osoittamalla, minkä tonttien käyttöön autopaikkojen korttelialue (LPA) on tarkoitettu. Lisäksi yleisiin määräyksiin tulee päivittää kortteleiden muuttuneet numerot.
- osallistumis- ja arvioimissuunnitelma tulee päivittää Hämeen tiepiiriin ja Hämeen ympäristökeskuksen osalta, koska organisaatiomuutoksen takia maankäytön ohjauksesta vastaa liikenteen osalta Uudenmaan ELY-keskus ja muutoin Hämeen ELY-keskus.
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma tulee päivittää myös arvioinnin osalta. Suunnitellut ja toteutuneet kaavamuutoksen nähtävilläolot ja lausuntopyyntöt tulee mainita siinä.
- *Kerrostalojen rakentamisen tarve perustellaan selostuksen kohdassa 4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve sekä kohdassa 4.4. Asemakaavan tavoitteet*
- *Korttelissa 188 sijaitsevan rakennuksen purku on perustelu jo voimassa olevan kaavan teon yhteydessä.*
- *Ranta-alue on otettu mukaan kaavaprosessiin pelkästään korttelin numerointimuutoksen vuoksi, eikä tässä yhteydessä ole tarvetta muuttaa ko. aluetta koskevia kaavamääräyksiä ja niiden perusteella tehtyjä sopimuksia.*
- *LPA-alueen merkintä on muutettu LP-merkinnäksi (yleinen pysäköintialue). Korttelinumerointi päivitetään kaavakartan yleisiin määräyksiin.*
- *osallistumis- ja arvioimissuunnitelma päivitetään osallisten osalta (organisaatiomuutoksia) ja vaikutusten arvioinnin osalta.*

2. Päijät-Hämeen liitto:

- Kaavaluonnokseen ei huomautettavaa.

3. Maakuntamuseo:

- Kaavaluonnokseen ei huomautettavaa.

4. Asikkalan kunta, tekninen lautakunta:

- Korttelialueita täsmentävät merkinnät tulee esittää samalla kirjasinkoolla.
- *Merkinnät korjataan kaavakarttaan.*

5. Asikkalan kunta / ympäristölautakunta:

- Esitetään mahdollisten louhinta-alueiden näyttäminen kaava-asiakirjoissa, sekä Havainnekuvan tekemisen myös järveltä päin.
- *Rakennusten korot tullaan määrittämään rakennusluvan yhteydessä, jolloin myös louhinnan laajuus konkretisoituu. Rakennustöiden yhteydessä louhimiselle tulee hakea työ lupa.*

6. Päijät-Hämeen sosiaali- ja terveystyöryhmän ympäristökeskus:

- Hulevesijärjestelmän suunnittelussa tulisi ottaa huomioon koko asuinalueen tarpeet.
- Kaavamääräyksiin tulisi lisätä kohta radonhaitan torjumisesta rakentamisen yhteydessä.
- Koska kaavamuutosta koskeva alue on osittain pohjavesialuetta, tulisi kaavakarttaan merkitä pohjavesialueen raja. Lisäksi ehdotetaan määräyksiin lisättäväksi ohjeet pohjaveden suojelusta.
- Kaavakartassa ja yleisissä määräyksissä on korttelinumeroinnin suhteen epätasällisyyksiä. Lisäksi kaavakartasta puuttuu puuttuvat Sä ja A/ylk merkinnät.
- *Aluetta koskeva hulevesisuunnitelma on tehty katusuunnitelmien yhteydessä.*
- *Kaavakartan yleisiin määräyksiin lisätään ohjeistava teksti radonsuojauksen toteuttamisesta.*
- *Pohjavesialueen raja merkataan kaavakarttaan ja merkitään PV-1 merkinnällä. Merkinnän lisäksi yleisiin määräyksiä täydennetään pohjavedensuojelua ohjeistavalla tekstillä.*
- *Kaavakartan korttelinumerointi täsmennetään ja puuttuvat merkinnät lisätään asemakaavamerkintöjen luetteloon.*

7. Asikkalan luonnonystävät ry:

- Kerrostalojen maisemaan istuttamisessa julkisivujen, erityisesti materiaalien ja värien, suunnitteluun tulisi kiinnittää erityishuomio.
- Näkymä järveltä tulisi suojella säilyttämällä riittävä puusto rantakaistalla.
- Vuonna 2006 kaadettu metsälehmuskuja tulisi istuttaa uudelleen.
- Kaavaan tulisi merkitä istutettavia alueita sellaisiin kohtiin jotka rumentavat maisemaa.
- *Kaavakartan yleisiin määräyksiin lisätään teksti rakennusten ja väriyksen soveltuvuudesta ympäristöön. Rakennusten julkisivumateriaalien ja – värien soveltuvuus ympäristöön arvioidaan tarkemmin rakennuslupavaiheessa.*
- *Ranta-alue on otettu mukaan kaavaprosessiin pelkästään korttelin numerointimuutoksen vuoksi. Voimassa olevassa kaavassa alue on merkitty A/ylk (yhteiskäyttöalue,) eikä alueelle tulla täten esittämään mitään rakentamista.*
- *Kaavaan on merkitty istutettava puurivi kohtaan josta lehmukset on poistettu.*
- *Kaavakartan yleisiin määräyksiin lisätään teksti, jossa veloitetaan, että kortteleiden 187, 188 ja 189 tonttien istutussuunnitelmat tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.*

8. Lahti Energia Oy:

- Ehdotetaan, että kaavaan merkitään rakennusten lämmitysmuodoksi kaukolämpö.
- *Asemakaavoituksen yhteydessä ei ole tarkoitus ottaa kantaa alueella käytettävästä lämmitysmuodosta.*

9. As Oy Asikkalan Fokka:

- Alue tulisi säilyttää rakennuskannaltaan matalana. Rakennusten tulisi olla korkeintaan kolmekerroksisia.
- Uuden rakennettavan alueen kulkutiet eivät saa kulkea As Oy Asikkalan Fokan alueen läpi.
- Ehdotetaan, että yhteiskäyttöalueen 190 A/yk yhteiskäyttöä koskeva sopimus olisi muutettava siten, nykyinen aallonmurtaja ja grillikatos tulevat vain Vaapputien ja Unionintien pohjoispuolisten (kortteli 189) yhtiön asukkaiden käyttöön.
- Vaapputien eteläpuolen kallioiden mahdollinen murskaaminen pitää tapahtua jossain muualla pöly- ja meluhaittojen vuoksi.
- Kaavakarttaan merkityt tilan 6:169 venevalkamaoikeus ja rasi-tietie on poistettava.
- Kaavakarttaan on merkitty virheellisesti rivitalojen väestönsuoja kerrostalojen kellariin. Fokalla on oma väestönsuoja.
- *Kerrostalojen rakentaminen on perusteltu kohdassa 4.1.*
- *Kaavassa ei ole osoitettu kulkuyhteyttä As Oy Asikkalan Fokan alueen läpi.*
- *Yhteiskäyttöalueen 190 A/yk yhteiskäyttöä koskevan sopimuksen muuttaminen ei ole kaava-asia. Alue on mukana kaavaprosessissa ainoastaan korttelin numerointimuutoksen vuoksi.*
- *Louhimiselle ja murskaamiselle on haettava rakennusten rakentamisen yhteydessä työ lupa.*
- *Vanhat merkinnät venevalkamasta ja rasi-tiestä poistetaan havainnekuvasta.*
- *Havainnekuvan vss-teksti kohdistetaan tarkoittamaan korttelin 189 AK-kerrostalokorttelia. Osa jo rakennetun As Oy Asikkalan Fokan väestönsuojasta on osa varattu korttelin 189 AK käyttöön.*

10. As Oy Vääksyn Kuusirinne:

- Ehdotetaan korttelin 191 rakennusten sijoittamista idemmäksi tai asuinrakennuksen ja talousrakennuksen paikkojen vaihtamista keskenään.
- Ehdotetaan Korttelin 191 tonttiliittymän siirtämistä Unionintielle.
- Kaavakarttaan on merkitty virheellisesti tilan 6:169 venevalkamaoikeus ja rasi-tietie. Rasite on siirretty toiseen paikkaan.
- *Korttelin 191 rakennusalueen rajat ovat vanhan kaavan mukaiset. Rakennusten tarkemmat sijainnit tarkastetaan rakennusluvan yhteydessä.*
- *Korttelin 191 tonttiliittymä on vanhan kaavan mukaisessa paikassa, eikä alue ole mukana tässä kaavamuutoksessa. Tonttiliittymän siirto Unionintielle edellyttäisi rinnealueen puuston laajempaa poistoa, eikä sitä näin ollen voida maisemallisista syistä katsoa hyväksyttäväksi. Rinne on voimassa olevassa kaavassa merkitty lähivirkistysalueeksi (VL).*
- *vanha venevalkamaoikeusmerkintä sekä rasitemerkintä poistetaan havainnekuvasta.*

11. As Oy Vääksyn Tammirinne I:

- Pyydetään huomioimaan suunnittelussa hulevesien johtaminen Suivantien pohjoispuolella ja sen itäpäässä.
- Ennen räjäytystöiden aloittamista tulee As Oy Tammirinteen kiinteistö tarkastaa ja asentaa sinne tarvittavat mittalaitteet.
- *Hulevesisuunnitelma on tehty katusuunnitelman yhteydessä.*

- *Mahdolliset räjäytystyöt käsitellään rakennusluvan/rakentamisen yhteydessä.*

Asemakaavaehdotus

Asemakaavaluonnoksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen pohjalta täydennetty asemakaavaehdotus hyväksyttiin kunnanhallituksessa 20.9. ja se laitettiin nähtäville MRL 65 ja MRA 27 §:n mukaisesti 4.10. - 3.11.2010. Ehdotuksesta pyydettiin lausunnot luonnosvaiheen mukaisesti ja niitä saatiin määräaikaan mennessä 9 kpl. Saatua palautetta käsiteltiin viranomaisten työneuvottelussa 24.11.2010.

Ehdotusvaiheen lausunnot ja niiden vastineet:

1. Hämeen Ely-keskus / ympäristöasiat:

- Ei huomautettavaa kaavaehdotukseen
- Kaavaotteita tulisi lisätä täydentämään osallistumis- ja arvioimissuunnitelmaa.
- Kaavaselostukseen tulisi liittää asemakaavan seurantalomake.

- *Kaavaotteita lisätään OAS:iin.*
- *Seurantalomake tullaan liittämään kaavaselostukseen.*

2. Uudenmaan Ely-keskus :

- Ei huomautettavaa.

3. Päijät-Hämeen liitto:

- Ei huomautettavaa.

4. Lahden kaupunginmuseo / Maakuntamuseo :

- Ei huomautettavaa.

5. Asikkalan kunta, tekninen lautakunta:

- Ei huomautettavaa.

6. Asikkalan kunta / ympäristölautakunta:

- Ei huomautettavaa.

7. Päijät-Hämeen sosiaali- ja terveystyöryhmän ympäristökeskus:

- Ei huomautettavaa.

8. As Oy Asikkalan Fokka:

- Alue tulisi säilyttää rakennuskannaltaan matalana. Rakennusten tulisi olla korkeintaan kolmekerroksisia.
- Uuden rakennettavan alueen kulkutiet eivät saa kulkea As Oy Asikkalan Fokan alueen läpi.
- Ehdotetaan, että yhteiskäyttöalueen 190 A/yl yhteiskäyttöä koskeva sopimus olisi muutettava siten, nykyinen aallonmurtaja ja grillikatot tulevat vain Vaapputien ja Unionintien pohjoispuolisten (kortteli 189) yhtiön asukkaiden käyttöön.
- Vaapputien eteläpuolen kallioiden mahdollinen murskaaminen pitää tapahtua jossain muualla pöly- ja meluhaittojen vuoksi.
- Kaavakarttaan merkityt tilan 6:169 venevalkamaoikeus ja rasiatie on poistettava.
- Kaavakarttaan on merkitty virheellisesti rivitalojen väestönsuoja kerrostalojen kellariin. Fokalla on oma väestönsuoja.

- *Kerrostalojen rakentaminen on perusteltu kohdassa 4.1.*
- *Kaavassa ei ole osoitettu kulkuyhteyttä As Oy Asikkalan Fokan alueen läpi.*

- *Yhteiskäyttöalueen 190 A/ylk yhteiskäyttöä koskeva sopimuksen muuttaminen ei ole kaava-asia. Alue on mukana kaavaprosessissa ainoastaan korttelin numerointimuutoksen vuoksi.*
- *Louhimiselle ja murskaamiselle on haettava rakennusten rakentamisen yhteydessä työ lupa.*
- *Vanhat merkinnät venevalkamasta ja rasitetiestä poistetaan havainnekuvasta.*
- *Havainnekuvan vss-teksti kohdistetaan tarkoittamaan korttelin 189 AK-kerrostalokorttelia. Osa jo rakennetun As Oy Asikkalan Fokan väestönsuojasta on osa varattu korttelin 189 AK käyttöön.*

9. As Oy Vääksyn Kuusirinne:

- Ehdotetaan korttelin 191 rakennusten sijoittamista idemmäksi tai asuinrakennuksen ja talousrakennuksen paikkojen vaihtamista keskenään.
- Ehdotetaan Korttelin 191 tonttiliittymän siirtämistä Unionintielle.
- Kaavakarttaan on merkitty virheellisesti tilan 6:169 venevalkamaoikeus ja rasitetie. Rasite on siirretty toiseen paikkaan.
- *Korttelin 191 rakennusalueen rajat ovat vanhan kaavan mukaiset. Rakennusten tarkemmat sijainnit tarkastetaan rakennusluvan yhteydessä.*
- *Korttelin 191 tonttiliittymä on vanhan kaavan mukaisessa paikassa, eikä alue ole mukana tässä kaavamuutoksessa. Tonttiliittymän siirto Unionintielle edellyttäisi rinnealueen puuston laajempaa poistoa, eikä sitä näin ollen voida maisemallisista syistä katsoa hyväksyttäväksi. Rinne on voimassa olevassa kaavassa merkitty lähivirkistysalueeksi (VL).*
- *vanha venevalkamaoikeusmerkintä sekä rasitemerkintä poistetaan havainnekuvasta.*

Muiden tahojen lausunnot on käsitelty aikaisemmassa vaiheessa, kts. luonnosvaiheen lausunnot ja niiden vastikkeet.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Suunnittelua ohjaa ja valvoo Asikkalan kunnanhallituksen alainen kaavoitusyksikkö, yhteistyössä kunnan teknisen- ja ympäristötoimen kanssa.

Kaavaluonnoksen valmisteluaineistosta ja kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot osallisilta viranomaisilta. Laatimisvaiheen kuulemisista saatavat lausunnot pyritään niiden niin vaatiessa ottamaan huomioon kaavaa laadittaessa.

Kaavatyön aikana pidetään tarvittaessa viranomaisten työneuvotteluja.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa olemassa olevaa kaavaa niin, että se mahdollistaa omakotitalotonttien lisäämisen alueella ja kerrostalojen rakentamisen. Tavoitteena on kehittää alueesta rakennuskannaltaan monipuolinen, ympäristöön sopiva, korkeatasoinen ja liiketaloudellisesti kannattava asuinalue. Kerrostalokortteleiden avulla halutaan lisäksi varmistaa rakennetun ympäristön riittävä väljyys ja mahdollistaa liikuntarajoitteisille soveltuvien asuntojen saanti alueella. Kerrostalot on tarkoitus sijoittaa maisemallisesti luontevimpaan kohtaan, jyrkän rinteiden alaosaan Unionintien läheisyyteen riittävän kauas rantavyöhykkeestä. Tämä mahdollistaa tällä hetkellä puuttoman, lähinnä täyttömaata oleva alueen osoittamisen istutettavaksi alueeksi.

Kaavamuutoksen yhteydessä alueen korttelinumerointi saatetaan ajantasalle. Rakennusoikeudet kaava-alueella säilyvät ennallaan.

5 Asemakaavaehdotuksen kuvaus

5.1 Asemakaavan rakenne

Kaavaluonnoksessa on osoitettu korttelialueet asuinkerrostaloja (AK), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR), asuinpientalojen korttelialue (AP) ja erillispientalojen korttelialue (AO).

Autopaikkannormina on käytetty AK- ja AR-kortteleilla 1 autopaikka kutakin asuinkerrosalan 80 m² kohti, AP-korttelissa 2 autopaikkaa / asunto ja AO-kortteleilla 2 autopaikkaa / tontti. Unionintien loppupäähän on varattu LP-alue yleistä pysäköintiä varten.

AO-alueelle Unionintien loppupäähän tulee uusi katu (Tiiliruukinkuja). Lisäksi kaavassa on yleisiä katualueita.



Kaavamutoksen havainnekuva 25.8.2010



Alueleikkaus

5.1.2 Mitoitus

Kaavamutoksen alainen alue on pinta-alaltaan noin 6,39 ha. Kaavaluonnoksessa on saman verran rakennusoikeutta kuin olemassa olevassa asemakaavassa 12 950 m².

Kortteleita kaavaan on merkattu seitsemän: 185 (uusi), 186 (93), 187 (85), 188 (94), 189 (95), 190 (97) ja 191 (98). Kaavaehdotuksessa kortteiden numerointi on

päivitetty Asikkalan kunnan uuden järjestelmän mukaisiksi. Vanhat korttelinumerot ovat suluissa.

Maankäyttö jakaantuu suunnittelualueella käyttötarkoituksen mukaisesti seuraavasti:

Maankäyttö	pinta-ala yhteensä / ha	kerrosala yhteensä / k-m²
AK	1,647	4800
AR	1,973	4635
AP	0,188	515
AO	1,292	3000
A/yk	0,517	100
LP	0,032	
Kadut	0,756	
Yhteensä		13 050

5.1.3 Palvelut

Palveluiden osalta alue toimii taajaman keskuspalveluiden varassa. Kaavassa ei muodosteta uusia palveluja.

5.2. Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

AK asuinkerrostalojen korttelialue

Asuinkerrostalotontteja on kahdella korttelialueella 187 ja 189. Kahdella asuinkerrostalotontilla on rakennusoikeutta yhteensä 4800 k-m², josta korttelissa 187 on 1600 k-m² ja korttelissa 189 3200 k-m². Rakennusten kerrosluku on viisi (V). Tonttien autopaikat sijaitsevat omilla tonteillaan.

AR rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue

Korttelit 188 ja osaksi 189 ovat rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta. Rakennusoikeutta kortteleille on varattu yhteensä 4635 k-m², josta korttelissa 188 2400 k-m² ja korttelissa 189 2235 k-m². AR-Korttelin 189 rakennusoikeus on jo käytetty kokonaisuudessaan. AR-Korttelin 189 rakennusten (jo rakennettu As Oy Asikkalan Fokka) kerrosluku on yksi (I) ja AR-korttelin 188 kaksi (II).

AP asuinpientalojen korttelialue

Alueen pohjoisosassa, rinteen yläosassa korttelissa 191 osoitetaan tontti asuinpientaloille. Rakennusoikeutta tontille on varattu 515 k-m² ja kerrosluku on kaksi (II).

AO erillispientalojen korttelialue

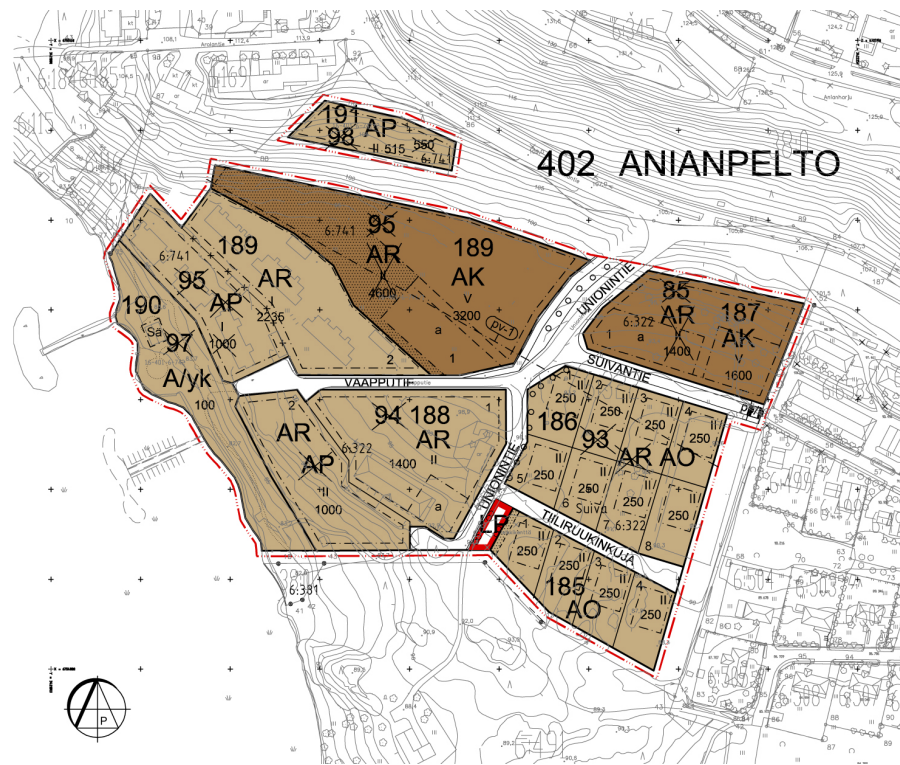
Erillispientalotontit (12 kpl) sijoittuvat kahdelle eri korttelille 185 ja 186. Kortteleiden väliin muodostuu uusi katu, Tiiliruukinkuja, joka päättyy puistoalueeseen. Kaikilla tonteilla on sama rakennusoikeus 250 k-m². Yhteensä rakennusoikeutta kortteleilla on 3000 k-m². Rakennusten kerrosluku on kaksi (II).

LP yleinen autopaikkojen korttelialue

Unionintien eteläpäähän varataan yhteiskäyttöön tarkoitettu kortteli. Korttelille ei osoiteta rakennusoikeutta.

A/yk Yhteiskäyttöalue

Vesijärven rannalla sijaitseva korttelialue on kaavamuutoksessa mukana korttelien numeroinnin muutoksen vuoksi. Rakennusoikeutta korttelialueella on 100 k-m².



Kaavamuutos 25.8.2010

5.2.2 Muut alueet

Alueen tiealueet säilytetään nykyisillä paikoillaan ja ajotie Suivan tilalle säilytetään. Samoin Suivantie säilyy Unionintien mahdollisesti tukkeutuessa merkittynä pelastustieksi. Suivantie on katkaistu pp/h alueella Vaappurannan asemakaavassa ja täydennetty katusuunnitelmassa erilaisilla katkaisuvaihtoehdoilla, jotka ovat kunnan päätettävissä (Pelastustien käytön rajoittaminen esim. liikennemerkein tai hidastein on kunnan päätettävissä).

5.3 Asemakaavan vaikutukset

Asekaavan vaikutuksia arvioidaan suhteessa nykytilanteeseen.

Vaikutukset väestön rakenteeseen

Kaavaluonnoksen toteutuessa alueelle muuttaa arviolta noin 360 henkeä.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Monipuolinen asuntotarjonta ja omakotitalotonttien tarjonta kasvaa Vääksyn taajaman välittömässä läheisyydessä. Erinomaisen sijainnin omaava, pitkään tehottomassa ja epämääräisessä käytössä ollut alue aktivoituu ja elävoityy osaksi rakennettua taajamarakennetta.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Nykytilanteeseen nähden asemakaavan toteutuminen siistii taajamakuva. Rakeisuudeltaan ja tehokkuudeltaan se noudattaa Suivan alueen rakennettua ympäristöä, joten uusi alue muuttuu luontevasti osaksi Suivan aluetta. Rantakulmantien ja uuden asuinalueen väliin jäävä virkistysalue tiheine puustoineen peittää suurelta osin asuinrakennusten näkymisen tielle. Samoin ranta-alueen tiheä puusto peittää rakennusten näkymistä järvelle. Lisäksi alueen keskiosan avoimelle täyttömaa-alue osoitetaan kaavassa istutettavaksi alueeksi.

Rakennusten korkeusasemat on pyrittävä määrittää niin, että ne noudattavat olemassa olevia maanpinnan korkoja. Näin nykyisen maanpinnan muokkauksen tarve saadaan minimoitua.

Vaikutukset luonnonympäristöön ja viherympäristöön

Kaavalla ei ole erityisiä vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön. Alueella ei ole tavattu harvinaista kasvillisuutta tai erityisiä luonnonesiintymiä, joiden olemassaolo olisi uhattuna. Alueelta on laadittu edellisen kaavatyön yhteydessä 23.5.2005 päivätty (Marko Vauhkonen) luontoselvitys.

Vaikutukset palveluihin

Asukasmäärä kasvu lisää koulujen, päiväkotien ja muiden lähipalveluiden kysyntää. Omalta osaltaan alueen rakentuminen vahvistaa Vääksyn taajaman kaupallisten ja muiden keskustapalveluiden kysyntää. Samalla omakotitalotonttien tarjonta lisääntyy aivan kuntakeskuksen lähialueella.

Vaikutukset liikenneolosuhteisiin

Suunnittelualue tukeutuu kunnan katu- ja kokoojakatuverkkoon, jonka välityskyky ei asemakaavan toteutumisen vuoksi vaarannu. Edellisen kaavan yhteydessä tehdyn liikenneselvityksen mukaan Unionintien liikenne-ennuste on 300-400 autoa/vrk.

Vaikutukset yhdyskuntateknisiin verkostoihin

Asemakaavan myötä jo aiemmassa vaiheessa aloitettu kunnallistekniikan rakentaminen alueelle ei tule muuttumaan.

Vaikutukset pohja- ja pintavesiin

Alue on osittain pohjavesialuetta ja kuuluu kunnallisen vesihuoltoverkon piiriin. Tontit on liitettävä kunnan viemäriverkkoon, mikä vähentää jätevesivuotojen riskiä. Hulevesien käsittelyä suunnitellaan tarkemmin rakentamiseen johtavassa suunnittelussa. Hulevesien hallitsemiseksi vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyispainanteiden, -altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömältä pintaneliömetriä kohden. Viivytyispainanteiden, -altaiden tai säiliöiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Katualueiden hulevedet tulee viivyttää allas- ja ojarakentein.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Ainoaksi ympäristön häiriötekijäksi laskettava Rantakulmantien liikennemelu on vähäisten liikennemäärien vuoksi pieni.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Alue tulee toteutumaan vaiheittain kaavan saatua lainvoiman. Uudisrakentamisen aikatauluun vaikuttavat asuntomarkkinoiden yleinen tilanne ja yksityisen toteuttajatahan tilanne.

Nyt yhtenä tonttina oleva vanhan vaapurannan asemakaavan mukainen kortteli 93 (uusi 186) tullaan jakamaan kahdeksitoista erilliseksi omakotitalotontiksi, ja alue siirtyy kunnan omistukseen. Kunnan tarkoituksena on liittää tontit kunnan tontitarjontaan vuoden 2010 aikana.

6.2 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavaehdotuksesta on laadittua havainnepiirustus ja alueleikkaus, joista selviää rakennusten sijoittelun, katuverkoston ja viheralueiden pääpiirteet.

Tampereella 7.12.2010
Arkkitehtitoimisto AR-Vastamäki Oy

Arkkitehti Ismo Rellman

YHTEYSTIEDOT

Asikkalan kunta

Tekninen johtaja Harri Hirvonen
puh. 03-888 6290, 044-778 0290
harri.hirvonen@asikkala.fi

Kaavoitusinsinööri Samuli Kantola
puh. 888 6270, 044-778 0270
samuli.kantola@asikkala.fi

Arkkitehtitoimisto AR-Vastamäki Oy

Arkkitehti Ismo Rellman
p. 0207 288337, 040-7015551
ismo.rellman@vastamaki.fi