

---

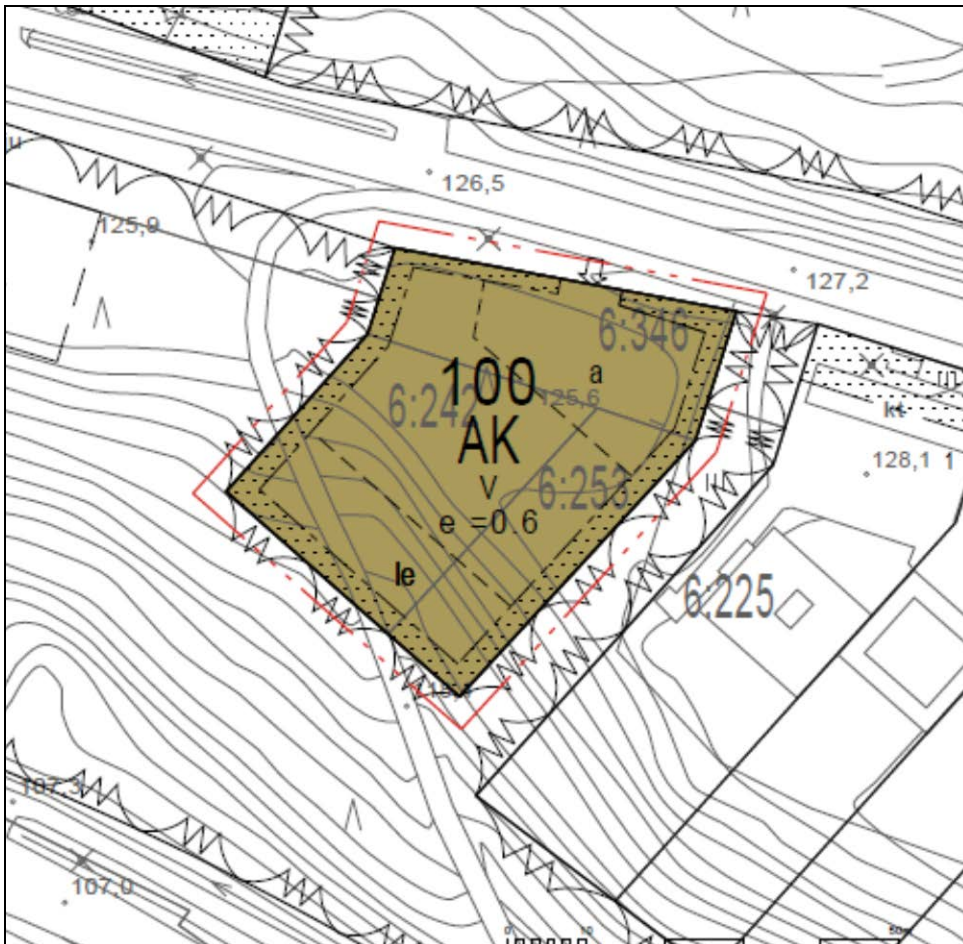
# ANIANHARJUN asemakaavan muutos

---

asemakaavan muutoksen selostus  
tarkistettu

07.01.2014  
17.2.2015

Arkkitehtitoimisto Iiro Toivonen Oy, Leinikkitie 20 B, 01300 VANTAA [iiro.toivonen@arktsto.inet.fi](mailto:iiro.toivonen@arktsto.inet.fi) puh 0400 - 717 919



# Anianharjun asemakaavan muutos nro

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Kaava-alue: **Anianharju asemakaavan muutos**  
**ASIKKALAN KUNTA (016)**  
**ANIANPELLON KYLÄ (401)**  
**KORTTELI 100**  
**TILAT 6:346, 6:242 ja 6:253**  
**Osoite: Aniantie 7**

Kaavan laatija: **Arkkitehtitoimisto Iiro Toivonen oy/Iiro Toivonen arkkit SAFA**  
Leinikkitie 20 B  
01350 VANTAA  
iir.toivonen@arktsto.inet.fi  
Puh. 09-8237 919/ 0400 717 919  
Fax. 09-823 910

Vireille tulosta ilmoittaminen: 21.5.2012

Hyväksyminen:

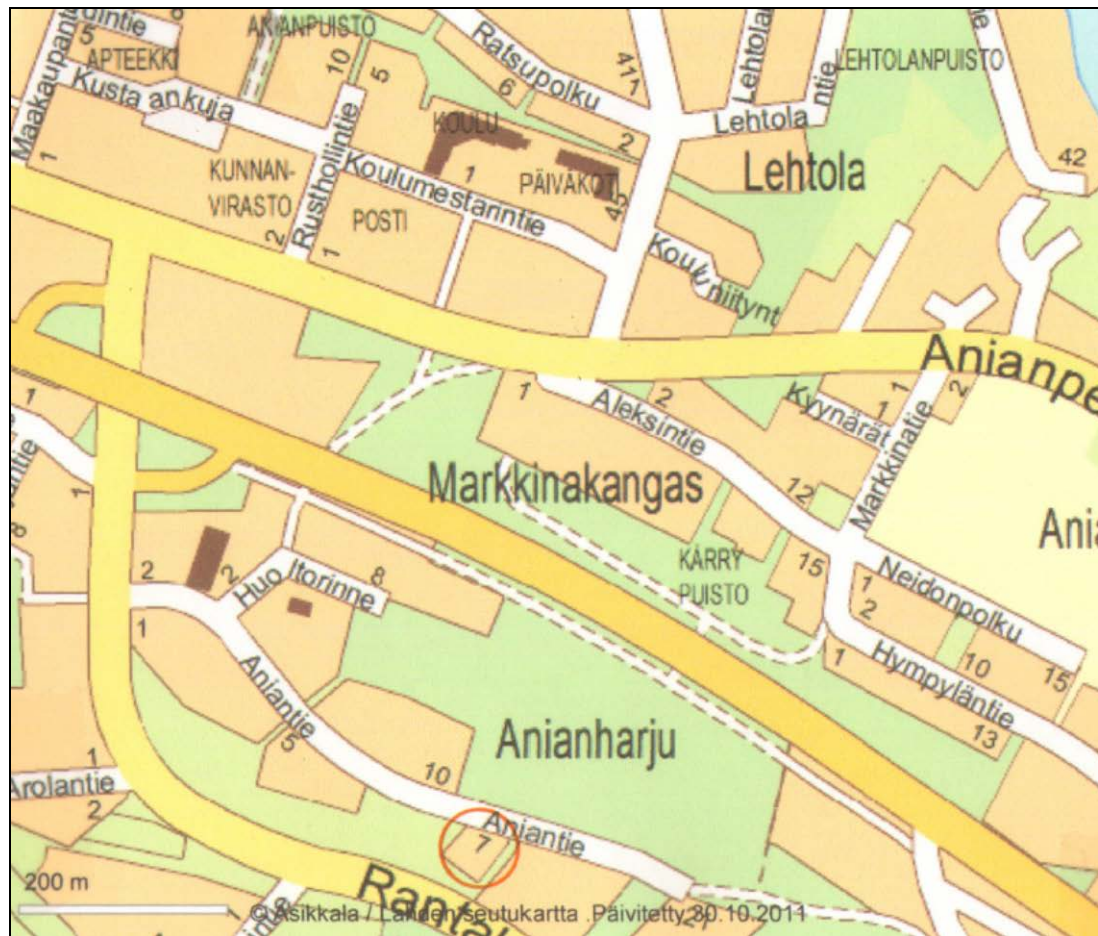
## 2.1 Selvitys suunnittelualueen olosuhteista

## 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Anianharjulla valtatie VT 24:n eteläpuolella, Vääksyn keskustan, Markkinakankaan, lounaispuolella noin 1km etäisyydellä. Pohjoisessa alue rajoittuu Aniantien katualueeseen, luoteessa ja etelässä laajaan viheralueeseen sekä idässä rakennettuun asuinkerrostaloalueeseen sekä etelässä voimakkaasti etelään viettävään viheralueeseen.

Idässä sijaitsevalla kerrostaloalueella korttelissa 101 on kuusi V-kerroksista toisissaan kiinni olevaa asuinkerrostaloa. Luoteispuolella oleva kerrostaloalue on uudempi ja IV-kerroksinen lamellitaloalue.

Nyt suunnittelun kohteena oleva korttelialue 100 on rakentamaton.



ALUEEN SIJAINTI

## 2.1.2 Maisema ja luonnon ympäristö

Alueeseen rajoittuvat viheralueet ovat pääosin täysikasvuista mäntyvaltaista metsää. Suunnittelualue rajoittuu Aniantiehen, mutta on osa mainittua viheraluetta.

Alueen rakentamisen myötä puustoa joudutaan kaatamaan kuten viereisellä korttelialueellakin on tehty.

Alue sijaitsee merkittävällä I-luokan pohjavesialueella, jolla pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia rakentamistoimenpiteitä tai toimintoja ei sallita.

Alueella tapahtuvaa rakentamista rajoittaa pohjaveden pilaamiskielto (YSL 8§) ja ohjaa vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus (VL 3:2§).

Alueen rakentamisessa rakennussuunnitteluvaiheessa tulee ottaa huomioon tästä johtuvat rajoitukset. Pohjaveden laatuun ja määrään vaikuttavista toiminnoista tai rakenteista tulee pyytää tarvittaessa Hämeen ELY-keskuksen lausunto.

## 2.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakentamaton ja rajoittuu osayleiskaavan mukaiseen lähivirkistysalueeseen "VL".

Korttelissa 101 nyt suunniteltavan alueen itäpuolella sijaitsee rakennettu asuintkerrostaloalue, asunto oy Tapionpolku.

## 2.2 Suunnittelutilanne

### 2.2.1 Maakuntakaava

Alue sisältyy ympäristöministeriön 11.3.2008 vahvistamaan Päijät-Hämeen maakuntakaavaan.

Maakuntakaavassa alue on merkitty "A"-merkinnällä taajamatoimintojen alueeksi.



MAAKUNTAKAAVA

## 2.2.2

### Yleiskaava

Vääksyn oikeusvaikutteinen osayleiskaava on vahvistettu Kouvolan hallinto-oikeuden päätöksellä 31.5.2010.

Yleiskaavassa alue on merkitty A-merkinnällä asuinalueeksi.

Alue sijoittuu "sv"-merkinnällä osoitettuun vedenottamon suojavyöhykkeeseen.

Alueen rakentamista rajoittavat kohdassa 4.5.2 esitetyt määräykset koskien pohjaveden määrää ja pilaantumisvaaraa.



YLEISKAAVA

### 2.2.3

#### Asemakaava

Alueella on voimassa 14.3.1976 vahvistettu Anianharjun asemakaava. Asemakaavassa kortteli 100 on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi.

Vahvistetussa asemakaavassa tontin rakennusoikeus määräytyy tonttitehokkuusluvun  $e=0,4$  mukaan. Tontin pinta-ala on  $2.086\text{m}^2$ , jolloin sen perusteella laskettu rakennusoikeus on  $834,4\text{km}^2$ .



VAHVISTETTU ASEMAKAAVA

### 2.2.4

#### Rakennusjärjestys

Asikkalan kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 10.10.2011 ja tullut voimaan 1.1.2012.

### 2.2.5

#### Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskielloja.

### 2.2.6

#### Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään Asikkalan kunnan hyväksymää pohjakarttaa (hyv. 4.6.2009). Esitysmittakaava on 1:500.

### 2.2.7

#### Liikennejärjestelmät

Alue liittyy rakennettuun katuverkkoon: alue rajautuu Aniantiehen, jota kautta on yhteys Aniantiehen ja siten keskustan palveluihin.

### 3 SUUNNITTELUN VAIHEET

#### 3.1 Aloite ja ohjelmointi

Suunnittelu on käynnistynyt kiinteistön omistajan Vääksyn Liikekeskus Oy:n aloitteesta.

Suunnittelunkäynnistämisestä on kuulutettu 30.5.2012.

#### 3.2 Suunnittelu

Asemakaavan laatijaksi on kunnanhallitus hyväksynyt arkkitehtitoimisto Iiro Toivonen Oy:n (KH 9.1.2012 §3).

Kaavan vireilletulo on käynnistetty kunnanhallituksessa 9.1.2012, § 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 11.4.2012, on hyväksytty kunnanhallituksessa 21.5.2012, § 120 ja sitä pidetään nähtävänä koko kaavoitusprosessin ajan. Hankkeen vähäisyyden vuoksi vireille tulovaiheessa viranomaisneuvottelua ei ole katsottu tarpeelliseksi järjestää.

#### 3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisia ovat mm.

- suunnittelualueen lähinaapurit ja maanomistajat
- Asikkalan kunta ja sen lautakunnat
- Hämeen ELY
- Uudenmaan ELY (tiehallinnon asiat)
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen maakuntamuseo
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Elenia Verkko Oy
- Asukas- ja muut yhdistykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

##### 3.3.2. Kaavoituksesta tiedottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jonka yhteydessä on ollut asemakaavan muutosluonnos on yleisesti nähtävillä koko hankkeen ajan.

Tarvittavat lausunnot pyydetään osallisilta asemakaavan muutoksen luonnosvaiheesta sen nähtävillä oloaikana.

#### 3.4 Tavoitteet

Suunnittelulla on tarkoitus vastata Vääksyn keskustan tuntumaan kohdistuvaan asuntokysyntään kaavoittamalla lähikaupan rakentamista varten varattu tontti asuinkerrostalojen korttelialueeksi, koska lähikaupan toteutuminen ei ole alueen sijainti se väestöpohja huomioon ottaen ajateltavissa.

Korttelialue kaavoitetaan yhdelle kerrostalolle, joka liittyy olemassa olevaan kunnallistekniseen verkostoon luontoarvoja säilyttäen hyvien palvelujen, liikenneyhteyksien sekä virkistysalueiden läheisyyteen.

Korttelialueen rakennustapa ja tehokkuus noudattavat viereisen korttelin rakennustapaa ja tehokkuutta.

## 4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 Suunnitelman rakenne

#### 4.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueelle muutetaan olemassa oleva asemakaavalla asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Korttelialue tulee muodostumaan yhdestä tontista.

Tontin rakennusoikeus määräytyy tonttitehokkuuden  $e=0,6$  mukaan. Kokonaisrakennusoikeus on siten noin  $1.252\text{km}^2$ . Korttelialueelle on mahdollista rakentaa yksi V-kerroksinen asuinkerrostalo.

### 4.2 Palvelut

Suunnittelualue sijaitsee Vääksyn keskustassa palveluiden välittömässä läheisyydessä. 1 kilometrin säteeltä suunnittelualueen keskustasta löytyvät kaupalliset, terveydenhuollon, opetuksen/koulutuksen sekä hallinnolliset palvelut.

### 4.3 Vesihuolto

Kiinteistö tullaan liittämään olemassa oleviin kunnallisteknisiin järjestelmiin. Tarvittavaa täydentävää suunnittelua ao. järjestelmien osalta tehdään tarvittaessa yhtä aikaa kaavan suunnittelun kanssa.

### 4.4 Aluevaraukset

#### 4.4.1 Korttelialueet (AK)

Alueelle muodostetaan yksi uusi asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Rakennustehokkuus korttelin 100 osalla on  $e=0,6$ . Korttelin pinta-ala on  $2086\text{m}^2$ , jolloin rakennusoikeudeksi tulee  $1.252\text{km}^2$ . Korttelialueen autopaikkavaatimukseksi on esitetty  $1,5\text{ap/asunto}$ . Autopaikat on sijoitettu katualueen läheisyyteen.

Lausuntojen mukaisesti on rakennusoikeutta koskeva kaavamääräys täsmennetty siten, että porrashuoneiden yhteyteen sallittu kerrosala tulee käyttää asukkaiden yhteisiin tiloihin.

Rakennusmassa toteutetaan samansuuntaisesti viereisen korttelin jo toteutuneitten asuinkerrostalojen kanssa ja rakennus sijoittuu siten, että asukkaiden ulko-oleskelualueet sekä lasten leikkipaikat sijoittuvat edullisesti lämpimään ilmansuuntaan nähden. Rakennuksen sijoitusta korttelialueella ohjaa topografia.

Ne tontinosat, joita ei käytetä tarpeellisiin kulkuteihin tai autopaikoitukseen, tulee istuttaa. Istutus tulee suorittaa ympäröivää luonnonympäristöä kunnioittaen.

### 4.5 Asemakaavan vaikutukset

#### 4.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavaehdotuksessa esitetty asuinkerrostalojen korttelialue (AK) sijoittuu rakennettujen asuinkerrostalojen jatkeeksi.

Suunnittelualue sijaitsee lähellä Vääksyn palveluja.

Aniantien varrelle on noussut nyt kaavoitettavan korttelialueen länsipuolelle muitakin asuinkerrostaloja, jota nyt kaavoitettava alue täydentää.

Rakennusoikeus ja kerroskorkeus noudattaa siihen liittyvän alueen mittakaavaa.

Muutos ei vaikuta oleviin tiejärjestelmiin ja yhteyksiin.



## 4.5.2

### Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan muutos ei vaikuta luontoon ja luonnonympäristöön laajemmalti. Tontin rakentamisen, paikoituksen, oleskelu- ja leikkialueiden sekä välttämättömien kulkuteiden osalta puustoa joudutaan karsimaan vain tarvittavilta osin luonnonympäristöä säästäten. Tontin rakentaminen pikemminkin säästää luontoa enemmän, mitä nykyisen kaavan toteuttaminen tekisi.

Alue sijaitsee merkittävällä I-luokan pohjavesialueella, jolla pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia rakentamistoimenpiteitä tai toimintoja ei sallita. Alueella tapahtuvaa rakentamista rajoittaa pohjaveden pilaamiskielto (YSL 8§) ja ohjaa vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus (VL 3:2§). Alueen rakentamisessa rakennussuunnitteluvaiheessa tulee ottaa huomioon tästä johtuvat rajoitukset. Pohjaveden laatuun ja määrään vaikuttavista toiminnoista tai rakenteista tulee pyytää tarvittaessa Hämeen ELY-keskuksen lausunto. Kaavakarttaan on otettu ELYn esityksen mukaisesti vesiensuojelua koskeva määräys.

Pohjaveden suojelemiseksi rakennuksen yhteyteen ei saa sijoittaa mm öljylämmityslaitteistoja. Olevia rakentamisen yhteydessä poistettavia laitteistoja ei alueella ole.

Mikäli rakennus halutaan lämmittää maalämmöllä, tulee maalämpöjärjestelmästä laatia toimenpidelupa.

Rakennus tulee liittää kunnan vesi- ja viemäriverkostoon, jätevesien imeyttämistä maaperään ei ole mahdollista.

## 4.5.3

### Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Kaavan mukaisella rakentamisella ei ole vaikutuksia ihmisen terveyteen. Rakentaminen osaltaan parantaa alueen turvallisuutta. Alueen rakentamisella ei ole vaikutusta pohjavesisuhteisiin eikä pohjaveden suoja-alueeseen. Rakentamisen yhteydessä maaperän radon esiintyminen tulee selvittää ja rakennuslupavaiheessa tulee esittää radonin haittavaikutusten ehkäisytoimenpiteet (radonin poisto putkilla).

## 4.6

### Ympäristön häiriötekijät

#### 4.6.1

#### Ulkoiset

Suunnittelu-alueen läheisyydessä merkittävin ympäristöä häiritsevä tekijä on alueen pohjoispuolella sijaitseva pääväylä. Liikenteen mahdollisesti aiheuttamat meluhaitat jäävät kuitenkin vähäiseksi, koska sen ja suunnittelualueen välissä on runsas tiheä havupuuvaltainen metsäalue sekä alue sijaitsee meluun nähden harjun toisella puolella. Kaavamääräyksiin ei kuitenkaan ole katsottu tarpeelliseksi ottaa erillisiä meluntorjuntaa koskevia määräyksiä, koska normaalein rakentein päästään vaadittavaan sisämelutasoon.

#### 4.6.2

#### Sisäiset

Suunnittelualueesta ei aiheudu muulle ympäröivälle alueelle häiriötekijöitä. Uuden rakennusmassan korkeus noudattaa nykyistä korkeutta.

Rakentuvan alueen materiaaleihin, massoitukseen sekä julkisivujen käsittelyyn on esitetty vaatimuksia kaavamääräyksissä. Rakennusten ja rakenteiden tulee soveltua materiaaleiltaan ja väriyksiltään muuhun, rakennettuun ja luonnontilaiseen ympäristöön. Alue tulee toteuttaa siten, ettei se aiheuta vahingollisia muutoksia luonnolosuhteisiin.

## 5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamista valvoo kunnan rakennusvalvontaviranomaiset asemakaavassa määriteltyjen tavoitteiden pohjalta yhtenäisen asuinkerrostaloalueen alueen muodostumiseksi.

Rakennuslupavaiheessa tulee esittää yksityiskohtainen piha- ja istutussuunnitelma rakennusvalvontaviranomaisille

Rakennussuunnittelun yhteydessä tehdään tarvittavat pelastusviranomaisten ja/tai ympäristöviranomaisten vaatimat suunnitelmat sekä esitetään terveydelle vaarallisen radonin haittavaikutusten ehkäisy.

Rakennuslupavaiheessa tulee selvittää, miten kohdassa 4.5.2 esitetyt pohjavesien suojeluvaatimukset on rakentamisessa otettu huomioon. Pohjavesien suojelua koskeva kaavamääräys on lisätty kaavakarttaan ELYn esityksen mukaisesti.

### 5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

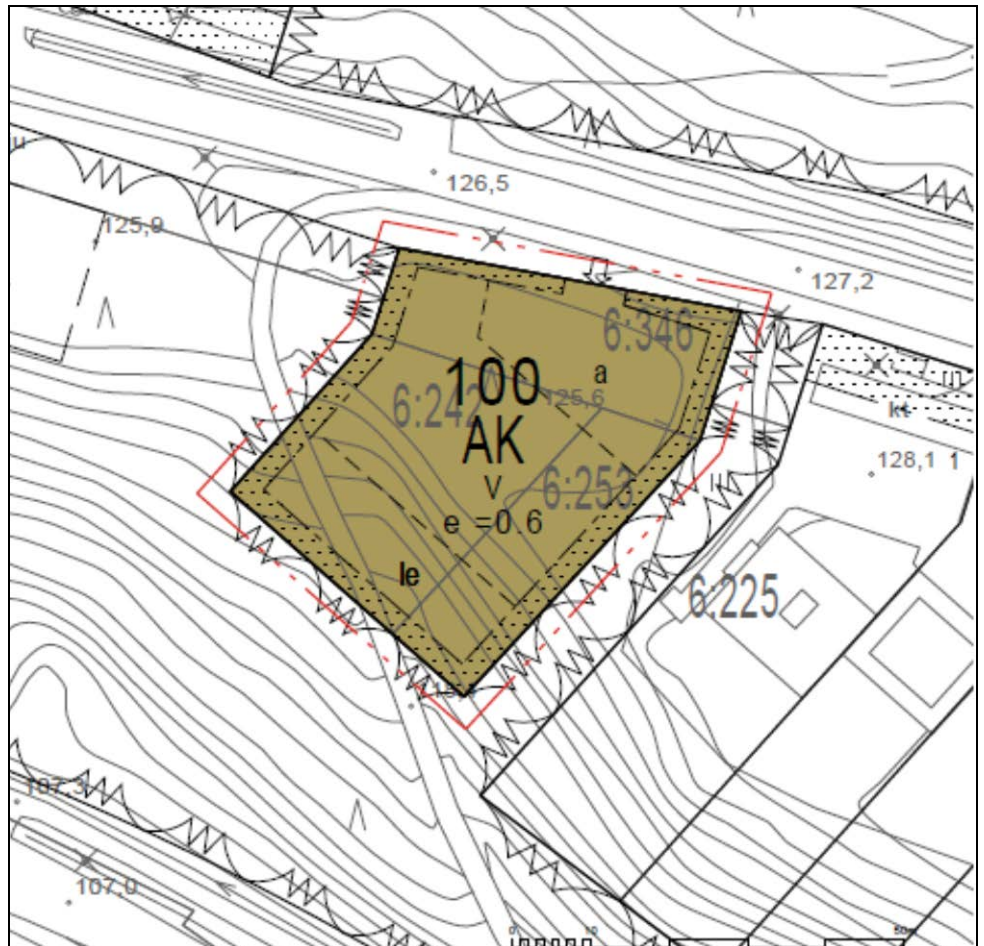
Hankkeen toteuttaminen on riippuvainen alueen asuntotarpeesta, mutta hankkeen toteutumista voidaan pitää mahdollisena lyhyelläkin aikajaksolla.

Alueen toteuttaminen ei vaadi kunnallisteknisiä suunnitelmia.

Asemakaavan muutos on tarkoitus hyväksyä valtuustossa huhtikuussa 2015.

Vantaalla 17.02.2015

Iiro Toivonen, arkkitehti SAFA  
arkkitehtitoimisto Iiro Toivonen Oy



#### ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

<b>AK</b>	Asuinkeuhkeiden korttelialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolelle oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosaan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen osa-alueen raja.
<b>100</b>	Korttelin numero.
<b>V</b>	Ruomaleinen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
<b>e = 0.6</b>	Tehokkuusluku eli kerrosluvun suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala.
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	laturtava alueen osa, jolla on oltava myös pultti ja pensaita.
	Ajoneuvollistymän liikennöintialue.

#### YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Porrashuoneen yhteyteen asuinrakennuksen kaikkiin kerroksiin saa rakentaa asukkaiden asumista palvelevia saunoja, keuhko-, askartelu-, pyykkisäätelmiä, huolto-, varasto-, teknisiä yms. tiloja osittain kerroksien lisäksi.

Porrashuoneiden 15 m<sup>2</sup> yltävää osaa on sallittua rakentaa kussakin kerroksessa asemakaavan merkitty rakennusaloituksen laajuksi. Porrashuoneeseen tulee saada luonnonvalo vähintään kattokiskun kautta.

Julkisivujen pääasiallinen materiaali on paikallismuutettu punatiili. Maantasokerroksen julkisivu tulee käsitellä yhtenäisesti muun julkisivun tavoin eikä se saa olla umpimainen. Näkyvät elementit saumojen ei sallita.

Räystyskärkien yläpuolelle tulevat tekniset tilat tulee sijoittaa rakennuksen erkkölehtuuriin.

Rakentamatta jäävälle tontin osalle, jota ei käytetä leikki-, oleskelu-, liikennöinti- tai pysäköintialueeksi tulee istuttaa puita ja pensaita. Istutettavien puiden valinnassa tulee ottaa huomioon ympäristön luonnonsuojelun maaseutu- ja sen puusto.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1,5 ap / asunto.

