

ASIKKALA  
Anianpelto / Pasola

**PASOLANHARJU,  
ASEMAKAAVA**  
SELOSTUS

---



Kaavan laatijat: Sasu Marila / Arkkitehtitoimisto Sasu Marila (kaavaselostus)  
Kari Nykänen / Arkkitehdit M3

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Vireille tulo:                 | khall § 35, 20.2.2012                          |
| Luonnos nähtävillä (MRA 30 §): | khall § 192, 10.9.2012: 19.9.- 18.10.2012      |
| Ehdotus nähtävillä (MRA 27 §): | khall § 56, 25.2.2013: 6.3.- 4.4.2013          |
| Asemakaava:                    | khall § 150, 3.6.2013 ja kvalt § 64, 17.6.2013 |

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Asemakaava-alue

**Kunta:** Asikkala

**Kylä:** Anianpelto

**Korttelit:** asemakaavalla muodostuvat korttelit 347-366

**Kaavan nimi:** Pasolanharjun asemakaava

**Kaavan laatija:** Kari Nykänen/Arkkitehdit M3 ja  
Sasu Marila / Arkkitehtitoimisto Sasu Marila

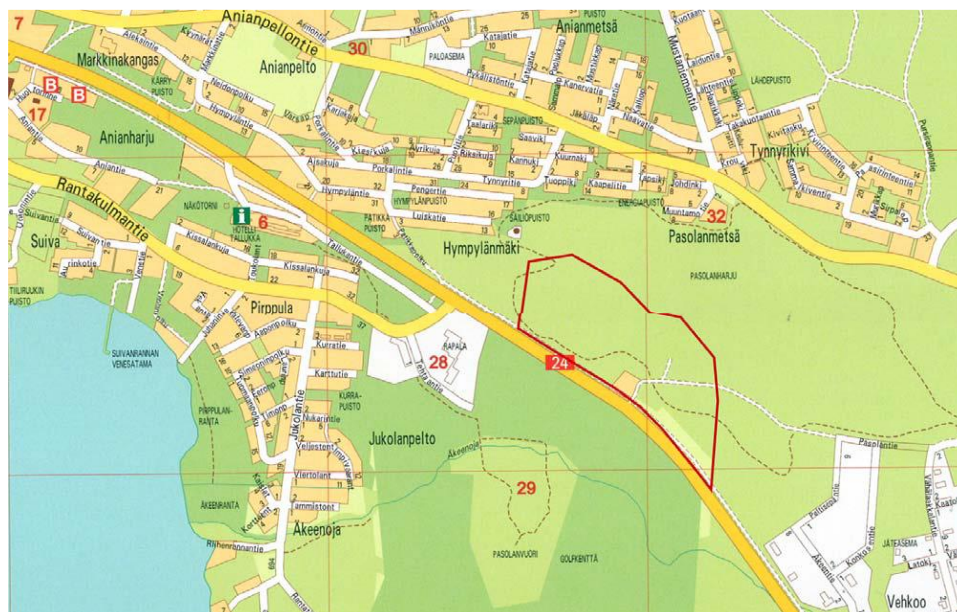
**Selostus:** Sasu Marila, arkkitehti SAFA

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Päijät-Hämeessä, Asikkalan kunnassa, Vääksyn keskustaajaman itäosassa Pasolanharjulla. Alue rajautuu Pasolanharjun virkistysalueeseen ja etelässä valtatie 24:een. Suunnittelualueen laajuus on noin 25 hehtaaria ja se koostuu suurimmaksi osaksi Asikkalan kunnan omistamista Pasolanharjun kiinteistöistä Pasala 16-401-2-39 ja Metsäpirtti RN:o 2:3, sekä yksityisistä kiinteistöistä Pasalanpiha RN:o 2:7 ja *Mäkitarha RN:o 1:10, Konkonen RN:o 10:169.*

### 1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavalla luodaan edellytykset uuden, korkeatasoisen pientaloalueen ja siihen liittyvän liike- ja työpaikka-alueen rakentamiselle talvella 2011-2012 käydyin yleisen arkkitehtuurikilpailun pohjalta.



### 1.4 Asemakaavakartta

Asemakaavan selostus koskee 27.05.2013 päivättyä asemakaavakarttaa.

## **1.5 Selostuksen liiteasiakirjat**

Asemakaavan seurantalomake

### **Erilliset liitteet**

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 16.4.2012 (päivitetty 31.8.2012 ja 27.5.2013)
2. Pasolanharju, asemakaavakartta 27.5.2013, Arkkitehdit M3
3. (Pasolanharju, asemakaavamerkinnot ja -määräykset 27.5.2012, mukana asemakaavakartassa)
4. Pasolanharju, havainnepiirros 27.5.2013
5. Vt 24 Meluselvitys, Pasolanharju Vääksey, Ramboll Finland Oy 12.2.2007
6. Valtatien 24 parantaminen Pasolan kohdalla, Liittymäselvitys, TL-Suunnittelu Oy, 2011
7. Asikkalan Pasolanharjun asemakaava-alueen luontoselvitys, Tmi Marko Vauhkonen, Heinola, 20.9.2009
8. Hulevesisuunnitelma, TL-suunnittelu, 22.11.2012
9. Pasolanharjun asemakaava, meluselvitys, TL-suunnittelu Oy, 21.11.2012
10. Pasolanharjunkun kaavaluonnos, Liikennemäärä-ennusteet, 16T-2, TL Suunnittelu Oy 2012
11. Pasolanharju, asemakaava, rakentamistapaohjeet 27.5.2013, Arkkitehtitoimisto Sasu Marila

## **2 TIIVISTELMÄ**

### **2.1 Kaavaprosessin vaiheet**

Pasolanharjun asemakaavan laatiminen on alkanut Asikkalan kunnanhallituksen aloitteesta arkkitehtuurikilpailulla syksyllä 2011; yleisen, suppean arkkitehtuurikilpailun tarkoituksena oli löytää vaihtoehtoisten maankäyttöratkaisujen kautta lähtökohta alueen asemakaavoitusta ja toteutusta varten.

Kilpailun voittaneiden ehdotusten tekijät, Sasu Marila ja Kari Nykänen, valittiin asemakaavan laatijoiksi. Työn käynnistämisestä ja vireille tulosta on tehty päätös kunnanhallituksessa 20.2.2012 (§ 35). Vireille tulosta on ilmoitettu Päijät-Häme lehdessä 29.3.2012, ilmoitustaululla ja kunnan kotisivuilla.

Asemakaavan muutos on ollut kunnanhallituksen päätöksellä 10.9.2012 § 192 luonnoksena nähtävillä; nähtävillä oloaika oli 19.9.-18.10.2012.

Asemakaava on ollut kunnanhallituksen päätöksellä 25.2.2012 § 56 ehdotuksena nähtävillä; nähtävilläoloaika oli 6.3.-4.4.2012.  
*Asemakaava lainvoim.: khall § 150, 3.6.2013 ja kvalt § 64, 17.6.2013*

### **2.2 Asemakaavan keskeinen sisältö**

Kunnan omistama alue on suunniteltu pientaloalueeksi, jossa on omatoimisesti toteutettavia erillispientaloja (rinnekorttelit) ja esim. yhtiö- tai ryhmärakentamiseen soveltuvia kytkettyjä pientaloja (muurikorttelit) sekä valtatie varteen sijoitettavia liike- ja työpaikkarakentamisen soveltuvia kortteleita. Muurikortteleissa asuntoja on yhteensä 9 kpl ja rinnekortteleissa 42 kpl. Rakennuspaikkojen koko vaihtelee välillä 700 m<sup>2</sup>-1000 m<sup>2</sup>; rakennusoikeus rinnekortteleissa on 200+at50 ja muurikortteleissa 160+at60 (vastaava tehokkuusluku on n. e=0.2...0.25). Valtatienvarren liikerakennuspaikkoja on 8 kpl, joiden koko vaihtelee välillä 600 m<sup>2</sup>-2000 m<sup>2</sup>.

Alueen yhteenlaskettu kerrosala asumiselle on 9 840 k-m<sup>2</sup>, ja liikerakentamiselle 8 700 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi yksityisessä omistuksessa olevalla, valtatiehen rajoittuvalla alueella on rakennuspaikka nykyisen, säilyvän maalaistalon kohdalla jolle kaavassa merkitään 800 + 800 k-m<sup>2</sup>.

Alueen katuverkosto on kokoojakatuun tukeutuvia tonttikatuja. Korttelialueiden väleihin jää harjun rinteeseen yhdistyvä virkistysalue. Kokoojakadun eteläpuolelle sijoittuva liike- ja työpaikka-alue erottaa asuinalueen valtatiestä.

### **2.3 Asemakaavan toteuttaminen**

Kunnalla on tavoitteena saada ensimmäinen toteutusvaihe myyntiin ja kunnallistekniikka toteutukseen kaavan saatua lainvoiman.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue rajautuu kiinteästi Pasolanharjun ja sen suuntaisen vt 24:n väliin. Alue on lounaisrinnettä josta aukeaa näkymät valtatieen yli kohti Vesijärveä.

Alue on osa Asikkalan kunnan 2008 tekemää Vääksyn oikeusvaikutteisen osayleiskaavan aluetta. Osayleiskaava hyväksyttiin 31.5.2010

Osayleiskaavatyön puitteissa tehtiin luonto- ja rakennettua ympäristöä koskevat selvitykset, eikä Pasolan alueella todettu olevan sellaisia arvoja jotka edellyttäisivät varsinaisen asemakaavatyön aikaisia lisäselvityksiä.

##### 3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Pasolanharjun kaava-alue on osa Pasolanharjun lounaisrinnettä. Harju on alueella osin rikkonainen, ja sen eri puolilla on pientaloalueita, maalaistaloja ja sekalaista pienteollisuutta. Harjun osuus on tärkeä lähinnä alueellisena luonto- ja virkistysreittinä, joka yleiskaavatasolla yhdistää Vääksyn itäiset ja läntiset osat yhteen, kuitenkin niin, että reitti kulkee itse Vääksyssä taajaman läpi vilkkaidenkin alueiden kautta.

Yleiskaavasuunnittelun pohjaksi laadittiin 2008 luonto- ja maisemaselvitys. Tämän lisäksi 2009 laadittiin Pasolanharjun asemakaava-alueen tarkempi luontoselvitys (liite 7). Selvitys käsittää yksityiskohtaiset kuviokohtaiset kuvaukset. Alueella ei tavattu uhanalaista tai muuten erityisen huomionarvoista lajistoa. Lähin merkittävä luontokohde on golf-kentän keskellä sijaitseva Pasolanvuori, jonka lajityyppi ja kasvusto on runsas. Pasolanvuoren kallion laelta aukeaa näkymät ympäristöön. Pasolanharjun rinteeltä löytyi yksi uhanalainen luontotyyppi: pieni valorinne (paisterinne). Alue todettiin selvitysalueen länsireunassa, joka sijaitsee kaava-alueen läntisellä rajalla. Alue risteää kaava-alueen rajan, mutta sijaitsee niillä osin virkistysalueella.

Maaperä ja maaston muodot

Alue on pääosin harjun rinnemaastoa, maaperän ollessa soraa ja hiekkaa jääkauden muokkaamana. Alueen eteläreunassa Vt:n varressa on kapea vyöhyke moreenia.

Alueen maastonmuoto on voimakas: korokoero valtatieltä harjun laelle on yli 50 m. Rinne jyrkkenee suunnittelualueen koillisosassa tasaantuen taas harjun huipulle.

kuva 1: näkymä suunnittelualueelle



kuva 2: suunnittelualueen rinnemetsää



### Maisemakuva

Kaavaa-alue muodostaa Vääksyyn päin ajettaessa näkyvän aiheen oikealle puolelle rinteessä, kun taas vasemmalle aukeaa laaja golf-kenttä ja sen keskellä kohoava Pasolanvuori. Kaava-alueella vallitseva maisema on harjun mäntymetsä. Näkymät alueelta aukeavat lounaaseen, ja rinnettä noustessa avautuu maisema valtatie yli ja ylempää aina Vesijärvelle asti.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### *Väestö ja palvelut*

Alueella on yksi asumiskäytössä oleva rakennuspaikka.

Kaupalliset palvelut sijoittuvat alueesta noin 2 kilometrin etäisyydelle, kuten myös julkiset palvelut: kunnanvirasto, kirjasto ja koulu. Keskeinen reitti on Vt 24 joka toimii reittinä Vääksyn ja läheisen Lahden välillä, ollen näin julkisen liikenteen pääreitti.

#### *Rakennuskanta*

Suunnittelualueella sijaitsee olevalla tontilla yksityinen maatalo latoineen, jotka jäävät alueelle ja huomioidaan kaavassa omalla merkinnällään. Kunnan mailla sijaitsevia latoja ja riittä ei säilytetä.

#### *Tekninen huolto*

Alueen lounaisreunalla valtatievarressa kulkee kunnan vesijohto- ja viemäriverkosto. Kaava-alueen kunnallistekniikka liitetään siihen.

#### *Ympäristön häiriötekijät*

Vt 24 meluvaikutuksesta on tehty selvitys osayleiskaavatyön yhteydessä (Ramboll, 12.2.2007). 55 dBA:n melualue ulottuu osin suunnitellulle asuinkorttelien alueelle. Alueen melutaso saadaan hyväksyttävälle tasolle meluaidalla, jolle on varattu kaavassa tilaa Pasolanharjuntien ja vt 24 varteen. Lisäksi suunnitelmassa on pyritty KTY-kortteleiden ja kytkettyjen talojen sijoittelulla luomaan suojaa asuinkortteleiden pihapiireille.

*Lisäksi osalle asuinkortteleita on asetettu vaatimus rakenteellisesta melunsuojauksesta.*

### 3.1.4 Maanomistus

Alue on valtatievarressa olevaa rakennuspaikkaa lukuun ottamatta kunnan omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

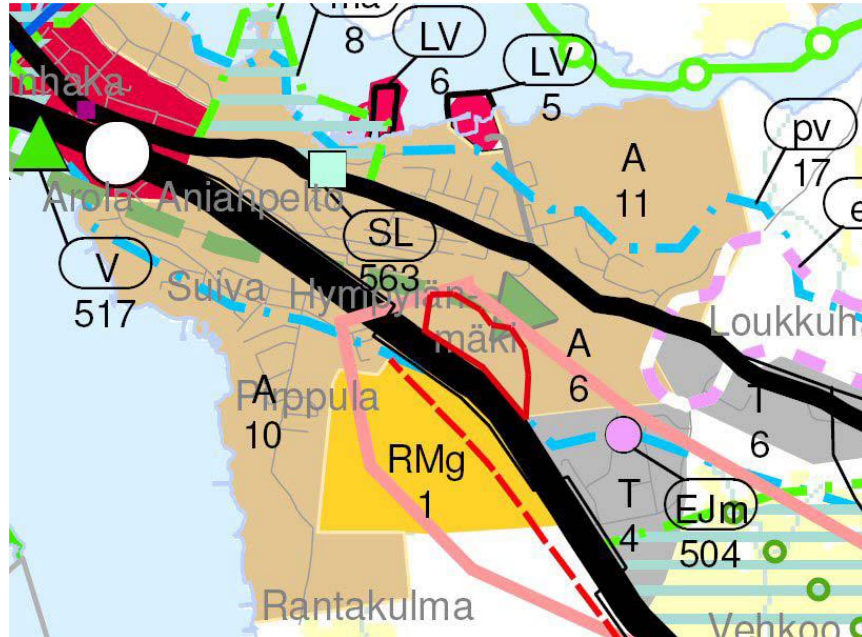
#### *Seutukaava/Maakuntakaava*

Asikkala kuuluu Päijät-Hämeen liittoon.

Alueella on voimassa Päijät-Hämeen maakuntakaava, joka on vahvistettu Ympäristöministeriössä 11.3.2008.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A) ja se sisältyy Vääksyn – Vesivehmaan kehittämisen kohdealueeseen (kk). Aluetta kehitetään elinkeinoelämän, lentoliikenteen ja matkailun sekä kulttuuri-, maisema- ja pohjavesiarvojen alueena. Vääksystä

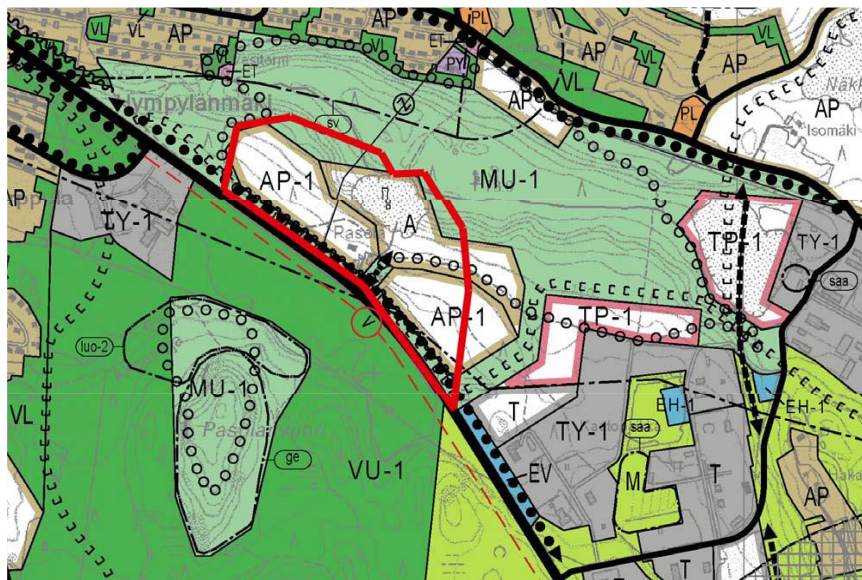
itään (Pasolanharjun läpi) kulkee viheryhteystarve, joka on säilytettävä tai toteutettava virkistys- ja ulkoilumahdollisuuksien turvaamiseksi.



#### Yleiskaava

Vääksyn osayleiskaava on hyväksytty 31.5.2010.

Yleiskaavassa kilpailualue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta ja ympäristöarvoja (MU-1), pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP-1), jossa asemakaavoituksessa ja rakennussuunnittelussa on otettava huomioon melun torjunta siten, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melun ohjearvot eivät ylitä sisätiloissa, eikä oleskeluun tarkoitetuilla alueilla sekä asuntoalueeksi (A). Lisäksi länsirinteen rakennettavalla vyöhykkeellä on merkintä ympäristö- tai maisemavaurion korjaustarpeesta vanhan sorakuopan osalta.





### *Asemakaava*

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

### *Rakennusjärjestys*

Asikkalan kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.10.2011.

### *Pohjakartta*

*Pohjakartta on hyväksytty 4.6.2009*

### *Muut alueeseen liittyvät suunnitelmat ja selvitykset sekä laadittavat selvitykset*

Alueelle on laadittu osayleiskaava työn yhteydessä melumallinnus / - selvitys.

Asemakaavatyön yhteydessä toteutetaan erillinen liikennesuunnittelu.

Alueen osalta on järjestetty Suomen Arkkitehtiliiton (SAFA) mukainen suppea avoin arkkitehtikilpailu 1.10.-14.12.2011. Kilpailuehdotuksia jätettiin 19 kappaletta, jotka kaikki hyväksyttiin mukaan arvosteluun. Kari Nykänen, arkkitehti Safa, Arkkitehdit m3 Oy ehdotuksella "Ruoto" sekä Sasu Marila, arkkitehti Safa ehdotuksella "Montesol" voittivat jaetun 2. palkinnon. Kolmannen palkinnon sai ehdotus "Kylät" tekijänä Elina Ahdeoja, arkkitehti ja Mika Saarikangas, rakennusarkkitehti AMK. Lunastuspalkinto annettiin ehdotukselle "Lenkille ja saunaan" tekijänä Jarmo Lokio, Arkkitehtitoimisto Jarmo Lokio. Kunniamaininnan sai "Helmet" tekijänä Julia Hertell, arkkitehti Safa, Elina Modeen, arkkitehti Safa, Maarit Virkkunen, arkkitehti Safa ja Beatriz Redondo, arkkitehti, Saija Vihervuori (maisemasuunnittelu), Ramboll Finland Oy, Heimo Keskisaari (liikennesuunnittelu) Ramboll Finland Oy.

Pasolan kaavoitusta viedään eteenpäin palkittujen töiden pohjalta. Kaavatyön suorittavat jaetun 2. palkinnon voittajat Kari Nykänen ja Sasu Marila lähtökohtanaan voittajatyöt "Ruoto" ja "Montesol".

---

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve**

Pasolanharjun asemakaavan laatiminen on Asikkalan kunnanhallituksen aloitteesta. Alueen suunnittelusta käytiin arkkitehtuurikilpailu talvella 2011-2012. Pasolanharjun alueen asemakaava laajentaa kunnan taajama-alueita itään kohti Lahtea, ja jatkaa kunnan kehityksen mukaista tonttitarjontaa.

## 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Päätös kaavan laatimisesta on tehty kunnanhallituksessa 20.2.2012 (§ 35).

## 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.3.1 *Osalliset*

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliset viranomaiset ovat lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on liitteenä. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

### 4.3.2 *Vireille tulo*

Vireille tulosta on ilmoitettu Päijät-Häme lehdessä 29.3.2012, ilmoitustaululla ja kunnan kotisivuilla.

### 4.3.3 *Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt*

Työn aluksi on laadittu MRL:n 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (liite 1). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kerrottu kaavan tavoitteista, aikataulusta, osallistumismahdollisuuksista ja vuorovaikutusmenettelyistä kaavoituksen aikana.

Alueen suunnittelusta järjestettyyn arkkitehtuurikilpailuun osallistui 19 kilpailuehdotusta. Kilpailun palkintolautakunta koostui Suomen Arkkitehtiliiton, kuntapäätäjien sekä virkamiesten edustajista. Palkintolautakunnalla oli kilpailun kautta mahdollisuus arvioida vaihtoehtoisia ja korkeatasoisia maankäytön ratkaisuja. Kilpailuohjelmassa ja arviointitilaisuuksissa pohdittiin alueen suunnittelun laadullisia ja määrällisiä tavoitteita. Voittaneet ehdotukset olivat palkintolautakunnan yksimielinen suositus jatkotyölle.



Kilpailun tulos, kilpailussa palkitut työt, olivat esillä kunnan teknisen toimen tiloissa sekä kunnan internet-sivuilla.

Kaavaluonnos asetetaan nähtäville kunnan ilmoitustaululle sekä Internet-sivuille 30 päivän ajaksi. Tänä aikana osallisilla on mahdollisuus jättää luonnoksesta mielipiteitä kirjallisesti tai suullisesti. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja kunnan omilta hallintokunnilta. Tarvittaessa kaavaluonnos asetetaan uudelleen nähtäville korjattuna ja siitä pyydetään uudet lausunnot.

- 4.3.4 *Viranomaisyhteistyö*  
*Luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä Päijät-Hämeen ELY-keskus edellytti suunnitteluvaiheen viranomaisneuvottelun järjestämistä. Viranomaisneuvottelu järjestettiin 24.10.2012 Vääksyssä.*

#### **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

##### *4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet*

###### *Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet*

MRL 24 §:n 2 momentin mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu yleis- ja erityistavoitteisiin. Yleistavoitteisiin on tarkoitettu sovellettavaksi alueidenkäytön suunnittelua koskevia oikeusvaikutuksia vain yleispiirteisen kaavoituksen osalta. Erityistavoitteisiin on tarkoitettu sovellettavaksi alueidenkäytön suunnittelua koskevia oikeusvaikutuksia kaikkien kaavojen osalta, mikäli tavoitetta ei ole kohdennettu vain tiettyyn kaavatasoon. Tavoitteilla, jotka koskevat yleiskaavoitusta ei ole oikeudellisesti sitovaa vaikutusta asemakaavoitukseen ennen kuin ne ovat tulleet otetuiksi huomioon yleiskaavoituksessa.

Pasolanharjun asemakaavoituksessa huomioon otettavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

- *alueidenkäytön suunnittelussa uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta*
- *alueidenkäytön suunnittelussa on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostojen varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta*

- *uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa*
- *alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava terveellisen ja hyvälaatuisen veden riittävä saanti ja se, että taajamien alueelliset vesihuoltoratkaisut voidaan toteuttaa. Lisäksi alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon jätevesihaittojen ehkäisy.*

Tarkistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet astuivat voimaan 1.3.2009. Muutosten osalta Pasolanharjun asemakaavaa koskevat seuraavat tavoitteet:

- *yhdyskuntarakenne ja henkilöautoliikenteen tarve*
- *liikenneturvallisuuden sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytysten parantaminen*
- *yhdyskuntarakenteen eheyttämisen edistäminen*
- *viheralueiden yhtenäisyys*
- *energian säästäminen sekä uusiutuvien energialähteiden ja kaukolämmön käyttöedellytysten edistäminen.*

#### *Kaavojen asettamat tavoitteet*

Maakuntakaavassa alueen luonnehdinnassa se liitetään osaksi Vääksyn taajamaa, niin että alueen kautta kulkee merkittävä kevyenliikenteen reitti liittyen harjun virkistysalueeseen ja maisemaan. Alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon sen kuulumisen Vääksy-Vesivehmaan kehittämisen kohdealueeseen. Alueen käytöllä on turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen.

#### *Arkkitehtuurikilpailusta johdetut tavoitteet*

Voittaneet ehdotukset olivat palkintolautakunnan yksimielinen päätös jatkosuunnittelun pohjaksi. Molemmissa ehdotuksissa asuinkorttelit nousivat kampamaisina tai saarekkeenomaisina rinteeseen, ei kuitenkaan liian ylös harjun jyrkimmälle osalle. Saarekkeiden väliin jäi harjun viheralueita, jotka rytmittävät asuinalueen ja samalla yhdistävät valtatie varteen rakentuvan kokoojakadun kevyenliikenteen reitin ylempiin harjulla kulkeviin reitteihin.

Liike- ja työpaikkarakentaminen oli molemmissa ehdotuksissa esitetty lähes samankaltaisesti Vt 24 varteen muurimaisena suojavyöhykkeenä.



Ehdotuksissa oli esitetty vahvaa mutta yksinkertaista arkkitehtuuria ja korttelirakennetta, joka on sovitettavissa paikkaan ja maaston suuriin korkeusvaihteluihin.



*Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet*  
Alueen suunnittelun ja rakentamisen myötä on tavoitteena laajentaa Vääksyn taajama-aluetta itään nykyiseen tieverkkoon ja vesihuoltoon tukeutuen.

#### 4.4.2

*Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen*

Kaavaprosessin aikana kilpailussa käsitellyt jyrkän rinteiden ongelmat ovat sanelleet kaavatyön yksityiskohtaisempaa kehitystä, pihakatujen leveys ja rakennusten sijoittelu. Kaava tehtiin osin avoimeksi niin, että tarkempia tavoitteita kirjataan rakentamistapaohjeisiin.

## 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

- 4.5.1 *Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta*  
Palkintolautakunnalla oli kilpailun kautta mahdollisuus arvioida vaihtoehtoisia ja korkeatasoisia maankäytön ratkaisuja. Kilpailuehdotuksissa oli esitetty erilaisia ja mielenkiintoisia kaavarakenteellisia suunnitelmia.

Ehdotuksissa oli pohdittu eri tavoin uudisrakentamisen omaa luonnetta ja sen suhdetta harjuun ja valtatie vierusmaisemaan.

- 4.5.2 *Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet*  
Asemakaavaratkaisu perustuu alueesta käytyyn arkkitehtuurikilpailuun. Kilpailun avulla oli mahdollista nähdä laaja kirjo erilaisia maankäytön suunnitelmia samalle, pienialaiselle alueelle. Kilpailun palkintolautakunta koostui erilaisista jäsenistä (ammattijäsenet, luottamushenkilöt, kuntalaisten edustaja sekä kunnan virkamiehet), joiden yksimielinen voittajavalinta on ollut asemakaavasunnittelun pohjana.

*Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin:*

*- Yhdyskuntarakenne:*

Asemakaava laajentaa taajama-alueita ja näin täydentää yhdyskuntarakennetta kuntakeskuksessa. Alue sijoittuu olemassa olevien palvelujen läheisyyteen sekä liikenneväylän ja rakennetun kunnallistekniikan varteen.

*- Kulttuurimaisema:*

Pasolanharjun alueen suunnittelussa on keskeisenä lähtökohtana ollut alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristön arvojen säilyminen. Asemakaavoitusta edeltäneellä arkkitehtuurikilpailulla haettiin maisemaan parhaiten istuva ratkaisu; kaavaa täydentävillä rakentamisohjeilla ohjataan yhtenäisen ja laadukkaan rakennetun alueen syntymistä.

*- Meluntorjunta:*

Valtatien meluhaitta on huomioitu sijoittamalla asuinrakentaminen mahdollisimman kauas rinteeseen ja liike- ja työpaikkarakentaminen mahdollisuuksien mukaan muuriksi valtatie varteen. Meluntorjunta edellyttää kuitenkin meluseinän tms. rakentamista tien varteen. Prosessin aikana melumallinnuksen myötä on käynyt ilmi että asuinrakennusten riittävä melun suojaus saavutetaan eteläisimpien eli alimpien asuinkorttelien reunatonttien pihan melumuurilla ja/tai rakenteen dB-vaatimuksella.

*- Liikenneverkostot:*

Alueen sisäinen tieverkosto on sen läpi kulkeva kokoojakatu sekä pihakatu. Kokoojakadun varteen tulee uusi alueen läpi kulkeva kevyen liikenteen väylä. Alue rakentuu välittömästi valtatie eli nykyisen joukkoliikennereitin varteen; kunnan

julkiset ja kaupalliset palvelut ovat saavutettavissa myös jalan. Asemakaavalla luodaan alueen sisälle mielenkiintoisia pihakatutiloja jotka toimivat myös ihmisten jokapäiväisenä oleskelu ja liikkumisympäristönä.

- *Virkistysalueet:*

Asemakaava-aluetta ympäröivät lähivirkistysalueet; virkistysalueiden jatkuvuus tulevaisuudessa ei esty tämän kaava-alueen kautta.

- *Ilmastomuutokseen varautuminen, ilmastomuutoksen hillintä:*

Alueella ei ole tulvavesivaaraa, ja sadevedet imeytyvät maaperään helposti.

*Vertailu voimassa olevaan ja hyväksytyyn maakuntakaavaan*  
Hyväksytyssä maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle, jossa on myös viheryhteystarve.

Alueen asemakaavasunnittelussa on otettu huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen, maisema-alueen kokonaisuus ja identiteetti; lisäksi asemakaavassa on turvattu merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen.

*Vertailu voimassa olevaan yleiskaavaan*

Vääksyn osayleiskaava on toiminut asemakaavoituksen pohjana; asemakaavaa laadittaessa on soveltuvin osin otettu huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Osayleiskaava otettiin huomioon arkkitehtikilpailua järjestettäessä, eivätkä mitkään ehdotukset olleet ristiriidassa sen kanssa.

Voimassa olevassa yleiskaavassa ei ole alueelle osoitettu varsinaista toimitilojen aluetta, mutta kohdassa 4.4 esitettyjen taustatekijöiden mukaisten tavoitteiden saavuttamiseksi on asemakaavaan tähtävään kilpailun ohjeisiin ja tavoitteisiin lisätty mahdollisuus työpaikkarakentamiseen. Näitä tekijöitä ovat erityisesti tarve luoda olemassa olevan taajamarakenteen sekä valtatie välittömään läheisyyteen yhtenäinen ja melulta suojattu asuinalue. Toimitilarakentaminen aktivoi ympäristöä ja tuo Vääksyn sisäänajoväylälle lisää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä koko taajaman alueella. Kilpailun voittaneissa töissä oli Vt24 varten esitetty ympäristöä haittaamatonta työpaikkatoimintaa, joka hyväksyttiin osaksi kaavan laatimista kunnanhallituksessa 20.2.2012 (§ 35).

Lausuntojen ja mielipiteiden huomioon ottaminen  
Luonnosvaiheen kuulemisen ja lausuntokierroksen pohjalta tehtiin kaava-asiakirjoihin seuraavat sisällölliset korjaukset /täydennykset:

- Kortteli 364 muutettiin AO-korttelista AL-kortteliksi
- Täsmennetty määräyksiä koskien öljysäiliöitä, maalämpöjohtojen rakentamista, radon-haittaan varautumista sekä hulevesien käsittelyä.

- On laadittu sitovat rakentamistapaohjeet joissa ohjeistetaan rakentamisen sijoittamista tonteille, liittymistä ympäristöön, kattomuotoa- ja kulmaa, rakennusten väriä, sekä julkisten alueidenluonnetta.
- On tarkennettu melunsuojausta Pasolanharjuntien varren meluseinillä ja rakennusten dB-merkinnöillä.
- KTY tonttien rakennusmassat on sijoitettu melunsuojauksen parantamiseksi Pasolanharjuntien varteen (kaavassa)
- KTY tonttien tilanrajauksia sekä kokoa on paikoin laajennettu riittävien suojaistutusten ja hulevesien käsittelyn vuoksi (kaavassa)

*Ehdotusvaiheen kuulemisen ja lausuntokierroksen pohjalta tehtiin kaava-asiakirjoihin seuraavat sisällölliset korjaukset:*

- *Kaava-alueesta on poistettu tilat Mäkitarha RN:o 1:10 ja Konkonen RN:o 10:169*
- *Meluvallit siirretty kokonaan kunnan omistamille alueille, sekä läntisintä asuinkorttelia 347 käännetty hieman itään päin, ja KTY-korttelia 355 pienennetty.*
- *Lisätty tilavaraus moottorikelkkareitille*
- *Lisätty tonttikohtaisen rakenteellisen melunsuojauksen selvitysvaatimus.*
- *KTY-kortteleiden harjakorkeus täsmennetty*
- *Liittyminen ja näkemäalue vt24 suuntaan tarkennettu*

## **5 ASEMAKAAVAN KUVAUS**

### **5.1 Kaavan rakenne**

#### *5.1.1 Mitoitus*

Alueen lounaisreunalle valtatie varteen sijoittuvat tehokkaammat ja tiiviimpää rakennetta muodostavat "muurikorttelit" (KTY). Muurikortteleissa tehokkuus vaihtelee (vastaa tehokkuuslukua  $e=0.25-0.6$ ). Ohjeellinen tonttien lukumäärä on 8 kpl.

Muurikorttelien taakse jäävät rinnekorttelit. Näissä kortteleissa on annettu rakennusoikeudeksi AO-tonteilla 200+at50 (vastaa tehokkuuslukua  $e=0.2-0.23$ ), AO-1 -tonteilla 160+at60 (vastaa tehokkuuslukua  $e=0.2-0.23$ ). Rinnekortteleissa tontteja on osoitettu 42 kpl erillistaloille ja 9 kpl kytketyille taloille.

Alueen laskennallinen asukasmäärä on noin 220.

#### *5.1.2 Palvelut*

Kaava-alue tukeutuu Vääksyn olemassa oleviin kaupallisiin ja julkisiin palveluihin.

### **5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen**



Pasolanharjun alue laajentaa taajama-aluetta yhteyksien kannalta oivaan suuntaan Lahteen päin kunnan pääväylän varteen. Arkkitehtuurikilpailun kautta on asuinalueelle haettu omaleimainen, korkealaatuinen ja paikkaan sopiva ratkaisu. Asemakaava on laadittu arkkitehtuurikilpailun pohjalta.

Alueellisen yhtenäisyyden yksityiskohtaisemmaksi ohjaamiseksi edellytetään alueelle erillisten rakentamishojeiden laatimista. Kaavamerkinnoissa on alueelta edellytetty yhtenäistä ilmettä.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

#### *Erillispientalojen korttelialue (AO).*

Arkkitehtuurikilpailun voittajien perusajatuksena oli muodostaa alueen rinnettä kohti kampamaisia tai saarekemaisia pientalokortteleita. Kortteleiden tehokkuutta on jonkin verran kevennetty kilpailuvaiheesta.

Näissä kortteleissa on rakennusoikeus AO-tonteilla 200+at50 (vastaa tehokkuuslukua n. e=0.2-0.23). Tonttien rajat ovat ohjeelliset ja niille rajatut rakennusalat/ rakentamisen alueet ovat laajoja.

Alueelle laaditaan rakentamishojeet yhtenäisen rakentamistavan saavuttamiseksi. Korttelit toteutuvat todennäköisesti useamman toteuttajan toimesta ja useampana vuotena. Yhtenäinen ilme on tärkeä erityisesti viihtyisän ja luontevasti rajautuvan pihakadun muodostumiseksi. Ohjeet liitetään tontin luovutusehtoihin sitovina noudatettavaksi.

#### *Erillispientalojen korttelialue (AO-1).*

Kaksi kytkettyjen pientalojen korttelia rajautuu kokoojakadulle pihakatujen väliin. Nämä korttelit muodostavat kokoojakadulle ja valtatiellekin päin näkyvän rintaman, sekä toimivat osin ylempien rinnekorttelien tonttien suojana.

Näissä kortteleissa on rakennusoikeus AO-1 -tonteilla 160+at60 (vastaa tehokkuuslukua n. e=0.2-0.23). Tonttien rajat ovat ohjeelliset ja niille rajatut rakennusalat/ rakentamisen alueet ovat tiukasti rajatut.

Yksityisen omistuksessa olevassa korttelissa 364 on mahdollistettu uudisrakennuksen rakentaminen nykyisenpihapiirin osaksi.

Alueelle laaditaan kaavan yleismääräyksiä tarkentavat rakentamisohteet (julkisivu- ja katemateriaalit sekä värit, aitaaminen) yhtenäisen rakentamistavan saavuttamiseksi. Ohteet liitetään tontin luovutusehtoihin sitovina noudatettavaksi.

#### *Toimitilarakennusten korttelialue (KTY).*

Neljään kortteliin sijoittuu toimitilarakentamiselle varattuja tontteja. Nämä korttelit muodostavat valtatie ja asuinkorttelien väliin puskurivyöhykkeen, joka etenkin alueen länsiosassa on tiiviimpi suojaten asuinkortteleita melulta. Korttelit muodostava valtatielle näkyvän rakennusrintaman.

Näissä kortteleissa on rakennusoikeus KTY -tonteilla 600...2000.

Tonttien rajat ovat ohjeelliset ja niille rajatut rakennusalat/ rakentamisen alueet ovat suuret, viitteellisen rakentamisalueen rajan ollessa tiukempi muurimainen.

KTY-kortteleissa ei sallita pihavarastointia. Rakennusten ja niiden osien tulee muodostaa yhtenäisiä ja ympäristöön sopivia kokonaisuuksia.

Alueelle laaditaan kaavan yleismääräyksiä tarkentavat rakentamisohteet (julkisivu- ja katemateriaalit sekä värit, aitaaminen) yhtenäisen rakentamistavan saavuttamiseksi. Ohteet liitetään tontin luovutusehtoihin sitovina noudatettavaksi.

### 5.3.2 Muut alueet

#### *Lähivirkistysalue*

Korttelien väleihin ulottuva harjun lähivirkistysalue on jätetty kuntalaisten yhteiseen käyttöön. Kampamainen virkistysalue mahdollistaa suunnitteilla olevan asemakaava-alueen osalta jatkuvan kevyen liikenteen verkoston muodostamisen harjulla ja kokoojakadun ympäristössä.

Kevyenliikenteen raitti kulkee läpi suunnitellun kaava-alueen yhdistyksen länsireunalla nykyisen taajama-alueen verkostoon.

Alueen yhteinen leikkialue (le) on rajattu virkistysalueelle vanhan soraomontun alaosaan. Soraomonttua kehitetään tulevaisuudessa ulkoilu- ja virkistysalueena mahdollisuuksien mukaan. Yleiskaavassa soraomontun alueelle edellytetään ympäristö- ja maisemavaurioita korjaavia toimia. Asemakaavassa ei ole otettu kantaa näihin toimenpiteisiin, mutta paikan kehittäminen puistomaiseksi ulkoilualueeksi

sopisi yleiskaavan henkeen sekä harjualueen virkistyskäyttöön.

### *Liikennealueet*

Alueen synnyttämässä liikennemääräennusteessa lähtökohdat ovat seuraavat: alueen laskennallinen asukasluku on 180, alueen voidaan arvioida rakentuvan 10 vuoden aikana ja alueelle muuttavien olevan valtaosaltaan lapsiperheitä. Valtatien varteen sijoittuvat linja-autoliikenteen pysäkit. Valtatietä kulkee Vääksyn ja Jyväskylän, sekä vastaavasti Lahden suuntaan lukuisia vuoroja päivittäin.

Liikenne uudelle alueelle kulkee suoraan valtatieltä yhden liittymän kautta. Liittymä on selvityksen (liite 6) mukaan tarkoituksenmukaista sijoittaa lähemmäs Vääksyä, kuin yleiskaavan osoittamalle paikalle, joka on olemassa olevan maatalon kupeessa. Alueen sisäinen katuverkosto muodostuu kokoojakadusta, sekä siitä erkanevista vaihtelevista pihakaduista. Kokoojakatu voidaan tulevaisuudessa jatkaa kaakkoon ja sen liittäminen Äkeentiehen on mahdollista, riippuen viereisen alueen maankäytöstä.

Alueen lounaisreunaan on osoitettu paikoin suojaviheralueita, sekä kapea suojakaistale jolle sijoitetaan myös melueste.

Kaikilla korttelialueilla tulee huomioida alueen sijainti tärkeällä pohjavesialueella, sekä radonin aiheuttamat haitat.

## **5.4 Kaavan vaikutukset**

### *5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön* *Yhdyskuntarakenne*

Asikkalan kunnan julkiset ja kaupalliset palvelut sijoittuvat pääosin Vääksyyn. Vääksyä kehitetään kunnan päätaajama-alueena. Suunniteltu asuinalue tiivistää kehitettävää taajama- aluetta ja eheyttää yhdyskuntarakennetta.

### *Taajamakuva*

Suunniteltu alue rajautuu taajaman rakennettuun reunaan lännen suunnasta. Arkkitehtuurikilpailun kautta on haettu Vääksyn taajamakuvaan parhaiten täydentävä vaihtoehto. Asemakaavalla ja sitä täydentävällä rakentamisohjeella varmistetaan tavoitteiden toteutuminen.

### *Kulttuurimaisema*

Pasolanharjun alarinteen rakentaminen vaikuttaa maisemaan valtatieltä sekä golf-kentön suunnasta. Harjun yläosa ja laki on

osa II Salpauselän järjestelmää, jonka osat näkyvät eri puolilla Asikkalaa, tähän osaan harjua rakentaminen ei ulotu.

#### *Liikenteelliset vaikutukset*

Liittymä asuinalueelle on suoraan valtatie 24:ltä. Alueen synnyttämät liikennemäärät ovat vaihteittain (arviolta kymmenen vuoden aikana) rakentuvana merkitykseltään vähäiset. Liikennesuunnitelmassa uusi liittymä sijoittuu lähelle vastapäistä Rapalan liittymää, ja hidastava vaikutus valtatiehen rajautuu lyhyelle matkalla.

#### *Tekninen huolto*

Kaava-alue sijaitsee edullisesti olemassa olevan keskitetyn vesijohto- ja viemäriverkon vieressä, johon alue on liitettävissä.

#### *Palvelut ja sosiaaliset vaikutukset*

Asuinalue tukeutuu luontevasti kunnan keskustaaajaman kaupallisiin ja julkisiin palveluihin.

#### 5.4.2

#### *Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön*

Alueen rakentaminen kaventaa Pasolanharjun mäntymetsää valtatievarressa. Kaavassa on mahdollistettu lähivirkistysalueiden rajauksilla luontevat yhteydet alueen halki.

Luontoselvityksen mukaan alueella ei ole erityisen merkittäviä luontoarvoja, paitsi osin kaava-alueen viheraluetta sivuavalle länsirajalle osuvalla pienellä alueella joka on harvinaista valorinnealuetta. Harjun alue on merkittävää pohjavesialuetta, joka tulee huomioida rakentamisessa ja alueen toiminnoissa sekä mm. öljysäiliöiden ja maalämpökaivojen tekemisessä.

**ASEMAKAAVA-ALUE ON TÄRKEÄLLÄ POHJAVESIALUEELLA (LUOKKA 1), JOLLA EI SAA TOTEUTTAA POHJAVEDEN LAATUA TAI MÄÄRÄÄ VAARANTAVIA RAKENTAMISTOIMENPITEITÄ TAI TOIMINTOJA. ALUEELLA TAPAHTUVAA RAKENTAMISTA JA MUITA TOIMINTOJA RAJOITTAA POHJAVEDEN PILAAMISKIELTO (YSL 8§) JA OHJAA VESITALOUSHANKKEEN YLEINEN LUVANVARAISUUS (VL 3:2§). POHJAVEDEN LAATUUN JA MÄÄRÄÄN VAIKUTTAVISTA TOIMINNOISTA ON TARVITTAESSA PYYDETTÄVÄ ALUEELLISEN ELY-KESKUKSEN LAUSUNTO. ÖLJYSÄILIÖT TULEE VARUSTAA RIITTÄVÄN TILAVILLA SUOJA-ALTAILLA JA SIJOITTAA NE RAKENNUSTEN SISÄTILOIHIN TAI MAAN PÄÄLLE KATOKSEN ALLE. MAALÄMPÖJÄRJESTELMÄN YHTEYDESSÄ ON VARMISTUTTAVA, ETTEI LÄMPÖKAIVON RAKENTAMISESTA AIHEUDU HAITTAA POHJAVEDELLE. KERÄYSPUTKISTOSSA ON KÄYTETTÄVÄ SELLAISTA AINETTA, JOKA EI VAARANNA POHJAVETTÄ. ALUEELLE MAHDOLLISESTI RAKENNETTAVALLE MAALÄMPÖKAIVOLLE JA -PUTKISTOLLE TULEE HAKEA TOIMENPIDELUPA.**

JÄTEVESIEN IMEYTTÄMINEN TAI MUU PÄÄSTÄMINEN MAAPERÄÄN ON KIELLETTY.

RAKENNUSLUPAA HAETTAESSA ON SELVITETTÄVÄ, ETTEI RADONISTA AIHEUDU TERVEYDELLISTÄ HAITTAA. RAKENNUSLUPAHAKEMUKSEEN TULEE LIITTÄÄ SELVITYS VARAUTUMISESTA RADON-HAITAN TORJUNTAAN.

KTY-KORTTELEISSA TONTTIEN REUNAVYÖHYKKEELLÄ TULEE PYRKIÄ SÄILYTTÄMÄÄN OLEVAA PUUSTOA TAI TÄYDENTÄÄ REUNAVYÖHYKKETTÄ PUU- JA PENSASISTUTUKSIN. ISTUTUSVYÖHYKKEELLÄ TULEE VOIDA IMEYTTÄÄ TONTIN HULEVESIÄ.

ASUINKORTTELEIDEN RAKENNUSLUPAHAKEMUKSEEN TULEE LIITTÄÄ SUUNNITELMA HULEVESIEN KÄSITTELYSTÄ KIIINTEISTÖLLÄ JA NIIDEN MAHDOLLISESTI AIHEUTTAMIEN KOSTEUSVARIOIDEN EHKÄISEMISTÄ. KTY -KORTTELEIDEN (355, 356, 365 JA 366) OSALTA ON LAADITTAVA ERILLINEN HULEVESIENHALLINTASUUNNITELMA RAKENTAMISEN YHTEYDESSÄ. KTY-KORTTELEIDEN HULEVESISTÄ ON EROTETTAVA MAHDOLLISET HAITALLISET AINEET.

KAAVA-ALUEEN HULEVESIÄ EI SAA JOHTAA VALTATIEN SIVUOJAAN. KAAVA-ALUEEN HULEVESISTÄ ON LAADITTAVA HULEVESIENHALLINTASELVITYS, JONKA PERUSTEELLA ALUEELLE TOTEUTETAAN TARKOITUSKENMUKAISESTI MITOITETUT VIIVYTYS- JA IMEYTYSALUEET.

ASUINRAKENNUSTA EI SAA OTTAA KÄYTTÖÖN ENNENKUIN TONTILLE OSOITETTU MELUNSUOJARAKENNE (MELUAITA TAI -VALLI) ON TOTEUTETTU. MELUNSUOJAUKSEN RAKENTAMISTARVE ON OSOITETTU KORTTELEILLE 347, 349, 352 JA 354. KORTTELEIDEN 358-363 RAKENNUSLUVAN YHTEYDESSÄ ON ERILLISELLÄ SELVITYKSELLÄ OSOITETTAVA TONTTIEN MELUNSUOJAUKSEN TOTEUTUMINEN RAKENNUSTEN SISÄLLÄ JA PIHA-ALUEUILLA. VT 24 VARTEEN RAKENNETTAVA MELUAITA JA ALUEEN LÄNSIREUNALLE RAKENNETTAVA MELUVALLI TULEE OLLA TOTEUTETTUNA VUODEN 2015 AIKANA.

#### 5.4.3 Muut vaikutukset

##### *Taloudelliset vaikutukset*

Vedenjakelun ja viemäröinnin osalta kaava on edullinen, sillä alue on liitettävissä vieressä kulkevaan valmiiseen verkostoon.

Maaperä ei aiheuta lisäkustannuksia rakentamisen yhteydessä. Alueellista lämmitysratkaisua ei luontevasti synny, sillä alue rakentuu todennäköisesti pieni osa kerrallaan.

Yksityistä maanomistajaa ei ole veloitettu osallistumaan kaavoituskustannuksiin; alue on kaavoitettu kunnan maan kaavoittamisen yhteydessä.

## 5.5 Asemakaavan / yleiskaavan sisältövaatimukset

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava. Asemakaavaa laadittaessa on soveltuvin osin otettu huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

### **Asemakaavan sisältövaatimukset:**

*Tulee luoda edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle.*

Inhimillinen Vääksyläinen mittakaava on ollut keskeisenä tavoitteena korttelirakenteen ja rakentamisen tehokkuuden määrittelyssä.

Elinympäristön viihtyisyyden turvaamiseen on pyritty arkkitehtuurikilpailun kautta sekä yleiskaavatyössä tehtyjen selvitysten huomioon ottamisella sekä laadituilla kaavamääräyksillä ja rakentamisohjeilla.

Alueen sisäinen liikenneverkko pohjautuu pihakatuihin.

Liikennemelua on pyritty ensisijaisesti torjumaan rakennettavan meluidan lisäksi korttelirakenteella.

*Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.*

Uudisrakentaminen on kaavamerkinnöin ja määräyksin sekä rakentamistapaohjein sovitettu osaksi Vääksyn taajaman vaihtelevaa reuna-alueita.

Luonto- ja maisemaselvitys on ohjannut rakentamisen sijoittumista ja osaltaan vaalinut luonnonympäristöä.

*Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.*

Uusi rakentaminen on osoitettu niin, että mahdollistetaan jatkuvat virkistysreitit yhteydet yhteisiltä alueilta sekä jokaiselta tontilta suoraan harjun virkistysmaastoon. Virkistysreitit yhdistävät alueen kunnallisiin liikuntapalveluihin. Lisäksi valtatie toisella puolella sijaitsee golf-kenttä.

*Kaavalla ei saa aiheuttaa elinympäristön laadun heikkenemistä, eikä maanomistajalle kohtuutonta rajoitusta tai haittaa.*

Uusi rakenne on sovitettu olemassa olevaan taajamarakenteen mittakaavaan sitä täydentäen ja luonnonympäristöä kunnioittaen.

Elinympäristön laatu ei lisärakentamisen myötä heikkene ja yksityiselle maanomistajalle on tarjottu mahdollisuus lisärakentamiseen.

***Lisäksi asemakaavaa laadittaessa on otettava huomioon mm.:***

*- yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys ja olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö*

Kaavassa on osoitettu uusi rakentamisen alue taajaman yhteyteen ja pääraitin varteen.

*- mahdollisuudet liikenteen sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla*

Alue tukeutuu olemassa olevaan tieverkkoon ja hyödyntää vesi- ja viemäriverkkoa.

*- kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset*

Taajaman täydennysrakentaminen tuo lisää ostovoimaa sekä liike- ja työpaikkakorttelit lisäävät Vääksyn työpaikka ja palvelutarjontaa.

*- ympäristöhaittojen vähentäminen*

Uusia haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavia toimintoja ei kaavalla ole suunniteltu.

## **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

---

### **6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Kaavan havainnepiirros kertoo yhden, tavoitellun toteuttamistavan alueelle kaavoittajan havainnollistamana.

Kaavamerkintöjen ja -määräysten sekä havainnepiirroksen tueksi laaditaan lisäksi rakentamishjeet rakennuskannan yhtenäisen ilmeen saavuttamiseksi. Rakentamishjeet liitetään tontin luovutusehtoihin sitovina noudatettavaksi.

Lähiympäristön suunnitteluohjeet välittävät kaavallisen idean pihakatujen tavoitellusta ilmeestä kunnallistekniikan suunnitteluun.

### **6.2 Toteuttaminen ja ajoitus**

Alueen kunnallistekninen suunnittelu on tavoitteena aloittaa heti asemakaavan saatua lainvoiman; asuinrakentaminen toteutetaan kunnan alueen osalta useammassa vaiheessa.

Helsinki 26.8.2013

Sasu Marila, arkkitehti SAFA  
Kari Nykänen, arkkitehti SAFA