

KAAVASELOSTUS

111 – Tallukkarinteen asemakaavan muutos

16.4.2022



Sisällys

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1 Tunnistetiedot	5
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	5
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	5
1.4 Luettelo kaavan liiteasiakirjoista	6
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	6
1.6 Kaavatyön aikana laaditut erillisselvitykset.....	6
2. Tiivistelmä.....	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	7
2.1.1 Kaavaluonnos.....	7
2.1.2 Kaavaehdotus	7
2.2 Asemakaavan sisältö	7
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	7
3. Lähtökohdat.....	7
3.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.2 Luonnonympäristö	8
3.2.1 Maa- ja kallioperä	8
3.2.2 Vesistöt, pohja- ja pintavedet.....	9
3.2.3 Kasvillisuus ja luontotyypit	10
3.2.4 Luonnonsuojelu	11
3.3 Maisema- ja kulttuuriympäristö	11
3.3.1 Maisemarakenne	11
3.3.2 Maisemakuva.....	11
3.4 Arvokkaat maisema- ja kulttuuriympäristöalueet.....	11
3.4.1 Muinaisjännökset.....	12
3.5 Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö	12
3.5.1 Yhdyskuntarakenne ja asutus	12
3.5.2 Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut	13
3.5.3 Virkistys.....	13
3.5.4 Liikenne.....	13
3.5.5 Tekninen huolto.....	14
3.5.6 Erityistoiminnot	14

3.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	15
3.6.1 Pilaantuneet maa-alueet	15
3.7 Maanomistus	15
4. Suunnittelutilanne	15
4.1 Maakuntakaava	15
4.2 Yleiskaava	16
4.3 Asemakaava	18
4.4 Rakennusjärjestys	21
4.5 Pohjakartta	21
4.6 Alueelle laadittavat selvitykset sekä aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	21
5. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	21
5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	21
5.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	21
5.3 Osallistuminen ja yhteistyö	21
5.3.1 Osalliset	21
5.3.2 Vireille tulo	22
5.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	22
5.3.4 Viranomaisyhteistyö	22
5.4 Asemakaavan tavoitteet	22
5.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	22
5.4.2 Kunnan asettamat tavoitteet	23
5.4.3 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	23
5.4.4 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet	23
5.4.5 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	24
6. Asemakaavan kuvaus	27
6.1 Kaavamerkinnot	27
6.1.1 Korttelialueet	28
6.1.2 Muut alueet	28
6.1.3 Yleiset määräykset	28
6.2 Mitoitus	29
6.3 Perusteet	30
6.4 Nimistö	31
7. Kaavan vaikutukset	31
7.1 Vaikutusten arviointi	31
7.2 Vaikutukset suhteessa ylemmän asteen kaavoihin	31
7.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	32

7.4	Vaikutukset ihmisten terveyteen, elinympäristöön ja viihtyvyyteen.....	32
7.5	Vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen.....	33
7.6	Vaikutukset vesitalouteen, pinta- ja pohjavesiin	33
7.7	Vaikutukset luonnonympäristöön	34
7.8	Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön	35
7.9	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämään	35
7.10	Vaikutukset tekniseen huoltoon.....	36
8.	Asemakaavan toteutus	36
8.1	Toteutusta ohjaavat suunnitelmat	36
8.2	Toteuttaminen ja ajoitus	36
8.3	Toteutuksen seuranta.....	36

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Anianpellon kylän (401) korttelia 94. Asemakaavan muutoksella muodostuu Anianpellon kylän 401 korttelit 432 sekä 433 sekä katu-, lähivirkistys- ja erityisalueet. Asemakaavan yhteydessä tehdään ohjeellinen tonttijako. Kaavahanke sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2022–2025.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Päijät-Hämeessä, Asikkalan kunnan Vääksyn taajamassa, Anianpellon kylässä. Suunnittelualueen laajuus on noin 7 hehtaaria. Alue rajoittuu pohjoisessa valtatiehen 24, idässä Tallukantien risteykseen, etelässä Anianharjun virkistys- ja metsäalueeseen sekä lännessä Huoltorinteen alueeseen (kuva 1).

Asemakaavan muutos koskee Anianpellon kylän 401 tiloja 37:7, 3:99, 10:170, 21:7 sekä 3:32.



Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus kartalla (sinisellä).

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Tallukkarinteen asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueelle korkealuokkaisia, kestävän kehityksen mukaisia palvelutoimintoja, ja näin lisätä Vääksyn vetovoimaisuutta ja palvelutarjontaa. Tarkoituksena on kaavoittaa nykyinen asemakaavassa puistoksi osoitettu alue

yleiskaavan mukaiseksi liikerakentamiseen soveltuvaksi alueeksi hyvien liikenneyhteyksien läheisyyteen, ja siten eheyttää Vääksyn taajamarakennetta.

1.4 Luettelo kaavan liiteasiakirjoista

LIITE 1.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 15.4.2021
LIITE 2.	Asemakaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset, ehdotus 14.2.2022
LIITE 3.	Kaavaselostus, ehdotus 14.2.2022
LIITE 4.	Hulevesiselvitys 13.9.2021
LIITE 5.	Liikenneselvitys 30.8.2021
LIITE 6.	Luontoselvitys 1.10.2021
LIITE 7.	Pilaantuneen maaperän tutkimus 28.10.2021
LIITE 8.	Rakennettavuusselvitys 18.8.2021
LIITE 9.	Viranomaisneuvottelun muistio 2.12.2021
LIITE 10.	Vastineraportti luonnosvaiheen palautteesta 14.2.2022
LIITE 11.	Vastineraportti ehdotusvaiheen palautteesta 16.4.2022
LIITE 12.	Seurantalomake

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Vääksyn osayleiskaavamateriaali
- Päijät-Hämeen maakuntakaavan asiakirjat ja selvitykset
- Asikkalan kulttuuriympäristöohjelma, Annu Tulonen, Ympäristöministeriö, 1998
- Valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt RKY, Museovirasto, 2009
- Päijät-Hämeen maisemaselvitys, Aarrevaara ym., 2006
- Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö, Päijät-Hämeen liitto, 2006
- Liikennemääräkartat, Väylävirasto
- Lahden kaupunkiseudun MAL-sopimus 2021–2031

1.6 Kaavatyön aikana laaditut erillisselvitykset

- Hulevesiselvitys
- Liikenneselvitys
- Luontoselvitys
- Pilaantuneen maaperän tutkimus
- Rakennettavuusselvitys

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asikkalan kunta on tehnyt aloitteen Tallukkarinteen asemakaavan muutoksen laatimiseksi. Suunnittelualue on otettu mukaan kaavoitusohjelmaan 2022–2025 kunnan kaavoituskatsauksessa 2021. Kunnanhallitus on 26.4.2021, 121 § hyväksynyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman (päivätty 15.4.2021), ja asettanut sen nähtäville koko hankkeen ajaksi sekä päättänyt asettaa hankkeen vireille. Kuulutus kaavan aloittamisesta julkaistiin Päijät-Häme-lehdessä 5.5.2021.

Vireilletulo	26.4.2021, § 121
OAS nähtävillä	26.4.2021 –
Kaavaluonnoksen hyväksyminen / nähtävilläolo	20.12.2021, § 394 / 29.12.2021–2.2.2022
Kaavaehdotuksen hyväksyminen; nähtävilläolo	21.3.2022, § 70 / 30.3.-29.4.2022

2.1.1 Kaavaluonnos

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 20.12.2021 § 394 hyväksyä luonnosvaiheen asiakirjat ja asettaa ne MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville. Kaavaluonnos oli nähtävillä 29.12.2021 ja 2.2.2022 välisen ajan.

2.1.2 Kaavaehdotus

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 21.3.2022 § 70 hyväksyä ehdotusvaiheen asiakirjat ja asettaa ne MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville. Kaavaehdotus oli nähtävillä 30.3.-29.4.2022 välisen ajan.

2.2 Asemakaavan sisältö

Asemakaavalla muodostetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueita, katualueita sekä suojaviheraluetta kunnan omistamille sekä osittain yksityisessä omistuksessa oleville alueille. Kunnan omistamalle alueelle osoitetaan lisäksi virkistysalueita.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti kaavan saatua lainvoiman.

3. Lähtökohdat

3.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Asikkalan kunnassa, valtatie 24:n varrella Vääksyn taajamassa. Suunnittelualue koostuu pääosin havupuuvaltaisesta metsäisestä harjusta, mutta myös jo rakennetusta ympäristöstä – alueen itäosassa sijaitsee liikerakennus sekä varastorakennuksia.

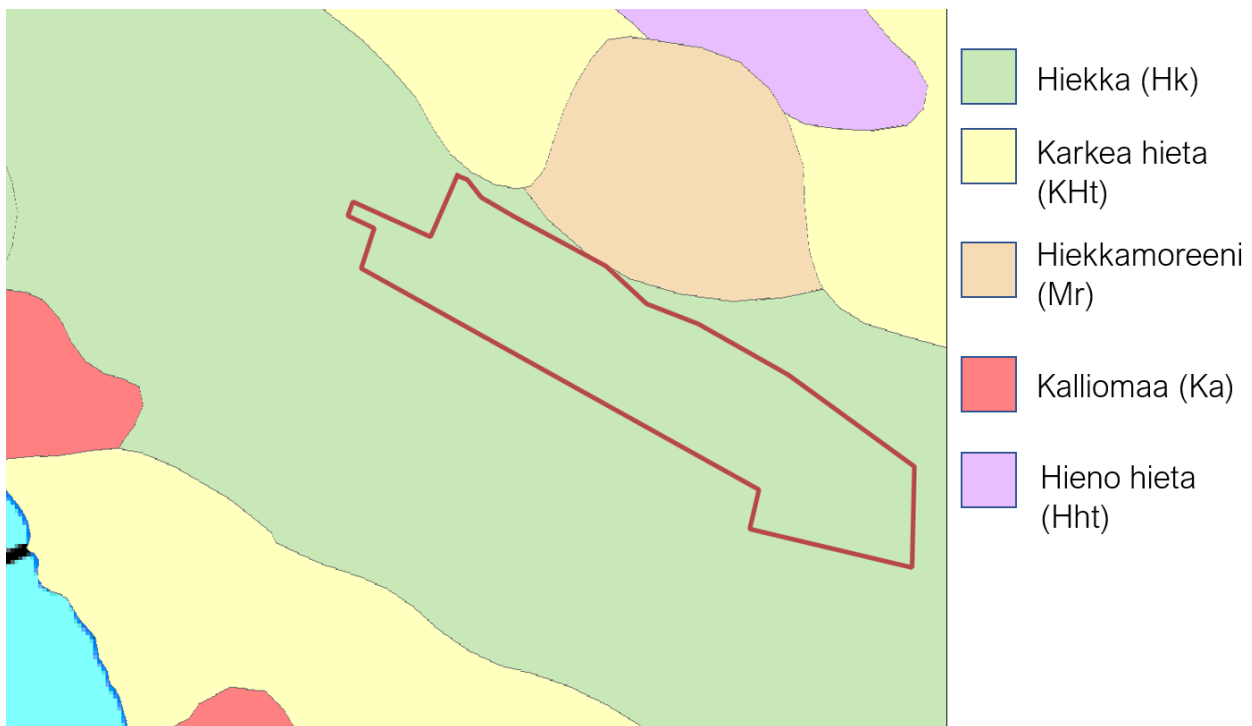
Alueen itäosaa reunustaa hotelli Tallukalle johtava Tallukantie ja pohjoisessa aluetta rajaa valtatie 24 (Lahdentie) sekä sitä reunustava kevyen liikenteen väylä.

3.2 Luonnonympäristö

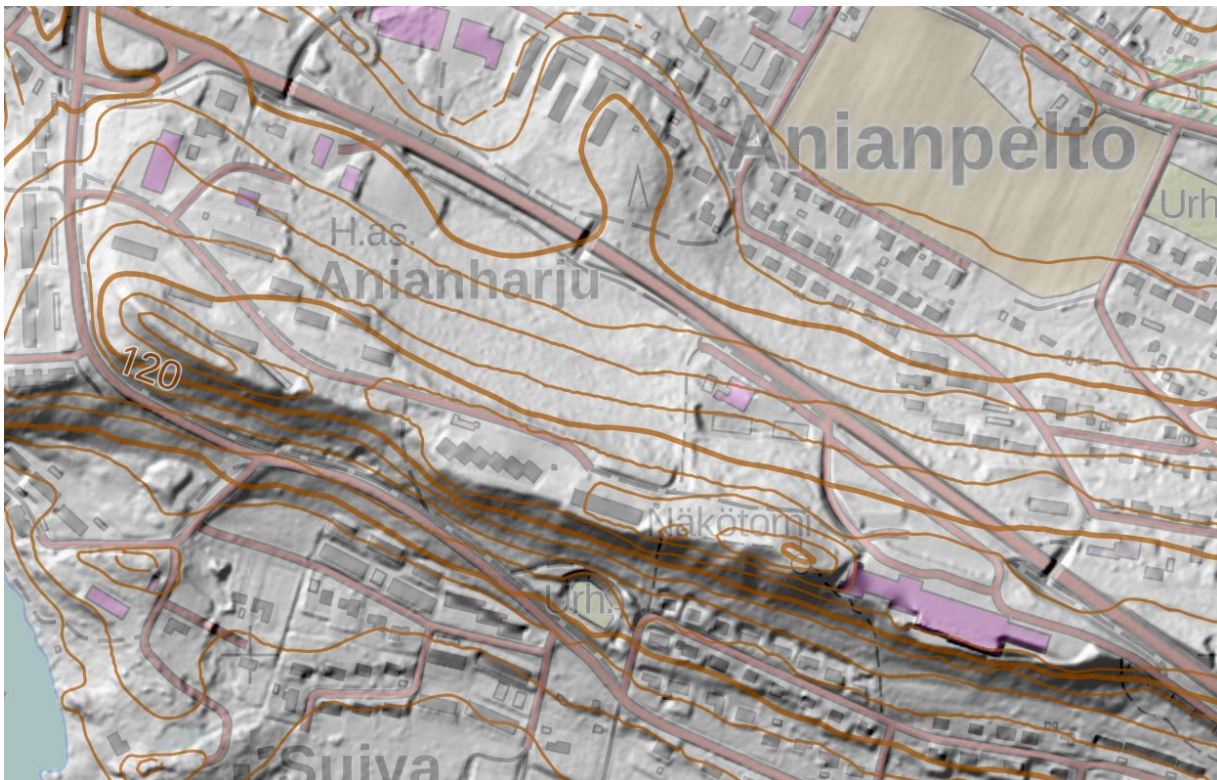
3.2.1 Maa- ja kallioperä

Suunnittelualue on GTK:n aineiston mukaan maaperältään kokonaisuudessaan hiekkaa (kuva 2a). Alueen pohjoispuolella maaperä vaihtuu hiekkamoreeniksi ja karkeaksi hiedaksi. Kohde on nykytilaltaan pääasiassa puustoista aluetta sekä osin tyhjää kenttäaluetta. Suunnittelualueelle tehty rakennettavuusselvitys ja sen tulokset ovat tämän kaavaselostuksen liitteenä.

Alueen maanpinnan korkeudet vaihtelevat noin välillä +100–126 m mpy. Maasto nousee valtatieltä 24 etelään kohti Anianharjua.



Kuva 2a. Suunnittelualueen maaperä (Geologian Tutkimuskeskus).



Kuva 2b. Alueen pinnanmuodot rinnevarjostuksella (Maanmittauslaitos).

3.2.2 Vesistöt, pohja- ja pintavedet

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Anianpellon pohjavesialuetta (0401602, 1. luokka), joka on suunnittelualueen osalta kokonaisuudessaan pohjaveden varsinaista muodostumisaluetta.



Kuva 3. Pohjavesi- ja pohjaveden muodostumisalueen sijoittuminen. Suunnittelualue punaisella rajauksella.

Suunnittelualue sijaitsee Kymijoen päävesistöalueella, ja Asikkalanselän valuma-alueella – valuma-alueen vedet laskevat Päijänteen Asikkalanselkään. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitseva Anianharjun muodostuma toimii vedenjakajana, jonka eteläpuolella vedet laskevat Vesijärveen.

Noin 7 hehtaarin laajuiselle suunnittelualueelle virtaa vesiä noin 14 hehtaarin suuruiselta valuma-alueelta. Suunnittelualueelle tehty hulevesiselvitys ja sen tulokset ovat tämän kaavaselostuksen liitteenä.

3.2.3 Kasvillisuus ja luontotyypit

Suunnittelualue kuuluu Etelä-Hämeen lehtokeskukseen ja ns. ”vuokkovoikkeen”, jossa jalojen lehtipuiden ja lehtokasvillisuuden menestymismahdollisuudet ovat hyvät. Suunnittelualueen metsät ovat eteläboreaalisia, lehtomaisen ja tuoreen kankaan havupuuvaltaisia metsiä. Suunnittelualue on pääosin metsäistä rinnettä, joka on kuitenkin luonnonolosuhteiltaan muokattua. Rakennetun ympäristön alue idässä on päällystetty – suunnittelualueen länsi-/luoteislaidalla sijaitsee hiekkakenttä, jossa on ennen sijainnut polttoainejakelun kylmäasema.

Suunnittelualueelta ei laaditun luontoselvityksen mukaan löytynyt huomionarvoisia luontotyyppejä tai uhanalaisten, tai muuten huomionarvoisten kasvilajien esiintymiä. Alueen luontotyypit ja lajisto ovat vastaaville alueille tyyppisiä eikä erityisen merkittäviä luontoarvoja tunnistettu. Suunnittelualueella on käsitelty voimakkaasti metsänhoidollisin menetelmin, ja alue on pääpiirteissään liito-oravalle soveltumatonta, aiempi näköhavainto liito-oravasta on todennäköisesti tehty yksilöstä, joka on käyttänyt alueen puustoa läpikulkuun. Suunnittelualueelta ja sen läheisyydestä havaittiin kolopuita, jotka jatkokehittämisessä suositellaan jättämään metsänhoidollisten toimien ulkopuolelle (kuva 4).



Kuva 4. Suunnittelualueelta havaitut luontotyypit ja kolopuut.

3.2.4 Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelualueita eikä muita arvokkaita luontokohteita. Lähin luonnonsuojelualue on 600 metrin etäisyydellä koillisessa sijaitseva Anianpellon markkinapaikan luonnonsuojelualue (YSA040348).

3.3 Maisema- ja kulttuuriympäristö

3.3.1 Maisemarakenne

Suunnittelualue sijoittuu Järvi-Suomeen, valtakunnallisessa maisemamaakuntajaossa Hämeen viljely- ja järvimaahan, ja tarkemmin Päijänteen seutuun. Maisematyyppiajaottelussa suunnittelualue sijoittuu II Salpausselän alueelle. Vääksy sijaitsee suurmaiseman solmukohdassa, jossa II Salpausselkä yhdistyy Vesijärveen ja Päijänteeseen.

Suunnittelualue sijoittuu Vesijärven ja Päijänteen halkaisevan harjuselänteen alueelle, Anianharjun pohjoiseen rinteeseen. Suunnittelualueen eteläpuolelle jäävät Anianharjun korkeimmat kohdat. Pohjoispuolella maasto viettää loivemmin kohti Päijännettä.

Alue ei ole maatalouskäytössä, mutta metsätalouskäytössä kylläkin. Vääksyn taajama sijaitsee suunnittelualueen ympärillä, ja myös osa suunnittelualueesta on rakennettua ympäristöä. Pääosin suunnittelualue on kuitenkin rakentamatonta, pohjoiseen viettävää, metsäistä harjurinnemaisemaa.

Maisemaa hallitsee suunnittelualueeseen pohjoisessa rajautuva valtatie 24.

3.3.2 Maisemakuva

Suunnittelualueeseen liittyvä maisemakuva muodostuu asutuksen ja tiealueiden ympäröimästä metsäisestä harjurinteestä. Alueen länsilaidalla on huoltoasemaympäristöä, eteläpuolella sulkeutunutta metsä- ja virkistysaluetta. Etelässä kohoavat myös Anianharjun päälle rakennetut kerrostalot, ns. "haitaritalojen" alue. Idässä alue liittyy hotelli Tallukan ympäristöön ja pohjoisessa valtatie 24:ään sekä sen takana avautuvaan Vääksyn keskustaaajaman ja Anianpellon välimaastoon. Anianharjun "haitaritalot" sekä hotelli Tallukka edustavat modernimpaa rakennusperintöä.

Suunnittelualue toimii "porttina" Vääksyn taajamaan. Etelästä tultaessa golfkenttien jälkeen nousee Tallukan mäki, ja suunnittelualue avautuu hotelli Tallukan jälkeen välittömästi vasemmalla. Suunnittelualue jatkuu Vääksyn Konepiste Oy:n kiinteistön jälkeen metsäisenä aina Päijät-Hämeen AD Autohuolto Oy:n kiinteistölle saakka, valtatie 24:n vasemmalla puolella.

3.4 Arvokkaat maisema- ja kulttuuriympäristöalueet

Suunnittelualueelle ei sijoitu arvokkaita maisema- ja kulttuuriympäristöalueita. Suunnittelualueesta länteen, lähimmillään noin kilometrin etäisyydellä sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön alue (RKY 2009), Vääksyn kanava. Vääksyn kanava on myös maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö.

3.4.1 Muinaisjäännökset

Suunnittelualueelle ei sijoitu Museoviraston rekisteritietojen mukaan tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Lähin tunnettu kiinteä muinaisjäännös, Anianpellon historiallinen markkinapaikka (16500002), sijaitsee noin 600 metriä suunnittelualueesta koilliseen.

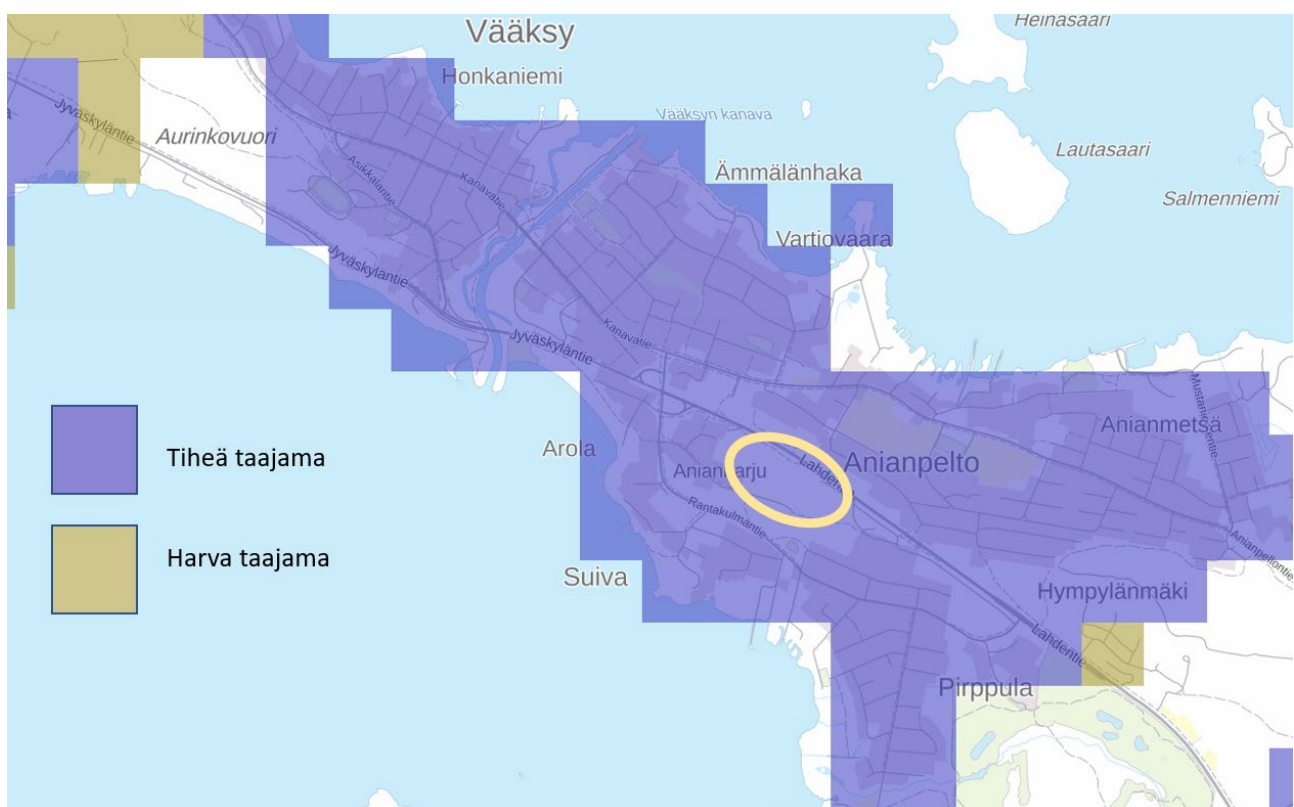
Lahden museot suoritti suunnittelualueella maastotarkastuksen 13.7.2021. Alue käytiin läpi pintapoiminnalla ja kairauksin. Suunnittelualueella ei pitäjänkartassa (1840-luku) ja kuninkaankartassa (1700-luku) ole rakenteita, joita nykyisin voisi tulkita muinaisjäännöksiä. Myöskään maastotarkastuksessa ei havaittu muinaismuistolain suojaamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita menneisyyden ihmisen toimintaan viittaavia seikkoja, kuten arkeofyyttejä. Alueellisen vastuumuseon lausunnon mukaan suunnittelualueella ei ole kaavoitukselle esteitä arkeologisen kulttuuriperinnön kannalta.

3.5 Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö

3.5.1 Yhdyskuntarakenne ja asutus

Suunnittelualue sijoittuu päijäthämäläisen Asikkalan kunnan keskiseen osaan, Anianpellon kylään, Vääksyn taajaman eteläiseen osaan, Lahdentien länsipuolelle. Vuonna 2020 joulukuun lopussa Asikkalan asukasluku oli 8063 (Tilastokeskus). Vääksyn keskustaajaman asukasluku on 4810 (31.12.2019, Tilastokeskus). Suunnittelualueelta on maakuntakeskus Lahteen noin 24 kilometriä.

Suunnittelualue sijaitsee kokonaisuudessaan yhdyskuntarakenteellisesti taajamarakenteen sisäpuolella, maaseudun paikalliskeskuksessa. Suunnittelualueen lähiympäristö on pääosin tiheää taajama-aluetta.



Kuva 5. Suunnittelualueen (keltainen ympyrä) sijainti Vääksyn taajamarakenteessa.

Suunnittelualue on yhdyskuntarakenteellisesta sijainnistaan huolimatta pääosin rakentamatonta, taajamansisäistä metsäaluetta. Suunnittelualueella sijaitsee Vääksyn Konepiste Oy:n toimitila- ja varastorakennukset sekä vanhan kylmäseman paikalle jäänyt avoin alue. Asutusta suunnittelualueella ei ole. Lähin asutus sijaitsee kaava-alueen länsipuolella Aniantien ja Huoltorinteen varrella sekä toisaalta eteläpuolella Anianharjun päällä. Suunnittelualueella viistää valtatie 24 sekä sitä reunustava kevyen liikenteen väylä. Alueen välittömässä läheisyydessä on Päijät-Hämeen Autohuolto lännessä, hotelli Tallukka idässä ja asuinalue pohjoisessa.

3.5.2 Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut

Asikkalan kunta on Päijät-Hämeessä sijaitseva kunta, jonka asukasmäärä on reilut 8000. Vuonna 2019 työttömyysaste oli 9,2 %, ja työpaikkaomavaraisuus 75,4. Palvelujen työpaikkojen osuus oli samana vuonna ylivoimaisesti suurin, 58,5 %, kun alkutuotannon työpaikkojen osuus oli 8,9 % ja jalostuksen työpaikkojen osuus 29,5 %.

Suunnittelualueella on toiminnassa oleva venekauppa, tällä hetkellä suunnittelualueella ei ole muuta elinkeinotoimintaa. Suunnittelualueen vieressä sijaitsee kuitenkin hotellitoimintaa, autokorjaamo sekä huoltoasema kahvioineen, ja Vääksyn palvelut ovat saatavilla alueen välittömässä läheisyydessä.

Suunnittelualueelle on erinomaiset liikenneyhteydet sijainnin ollessa aivan Lahdentien varressa ja keskellä Vääksyn taajamarakennetta. Lahden kaupunki sijaitsee noin 24 kilometrin etäisyydellä.

3.5.3 Virkistys

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta lähivirkistysaluetta, jonka tilanne on todettu rakennus- ja asemakaavoissa aina 1970-luvulta lähtien. Suunnittelualueen sekä lähiympäristön metsät ovat osiltaan tärkeä virkistysalue Anianharjun alueen asukkaille.

3.5.4 Liikenne

Lahdentie (valtatie 24) Lahdesta Vääksyn kautta Jämsään sijaitsee suunnittelualueen pohjois- ja koillispuolella. Suunnittelualueen kohdalla tien nopeusrajoitus on pääosin 80 km/h, vaihtuen 60:een km/h lähellä Päijät-Hämeen AD Autokorjaamo Oy:n risteystä. Uudenaan ELY-keskuksella on vireillä valtatie 24 kehittämissuunnitelma (helmikuu 2022).

Tien keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) oli noin 7200 ajoneuvoa vuorokaudessa (tarkastelupoikkileikkauksessa vuonna 2020). Tästä raskaan liikenteen osuus oli noin 400. Kesällä lomaliikenne kasvattaa keskimääräisen liikennemäärän tasolle 9100 (KKVL).

Suunnittelualueen länsiosaan sijoittuu Aniantiehen liittyvän Huoltorinteen katualueen pää, ja itäisimpään osaan hotelli Tallukalle johtava Tallukantien risteys.

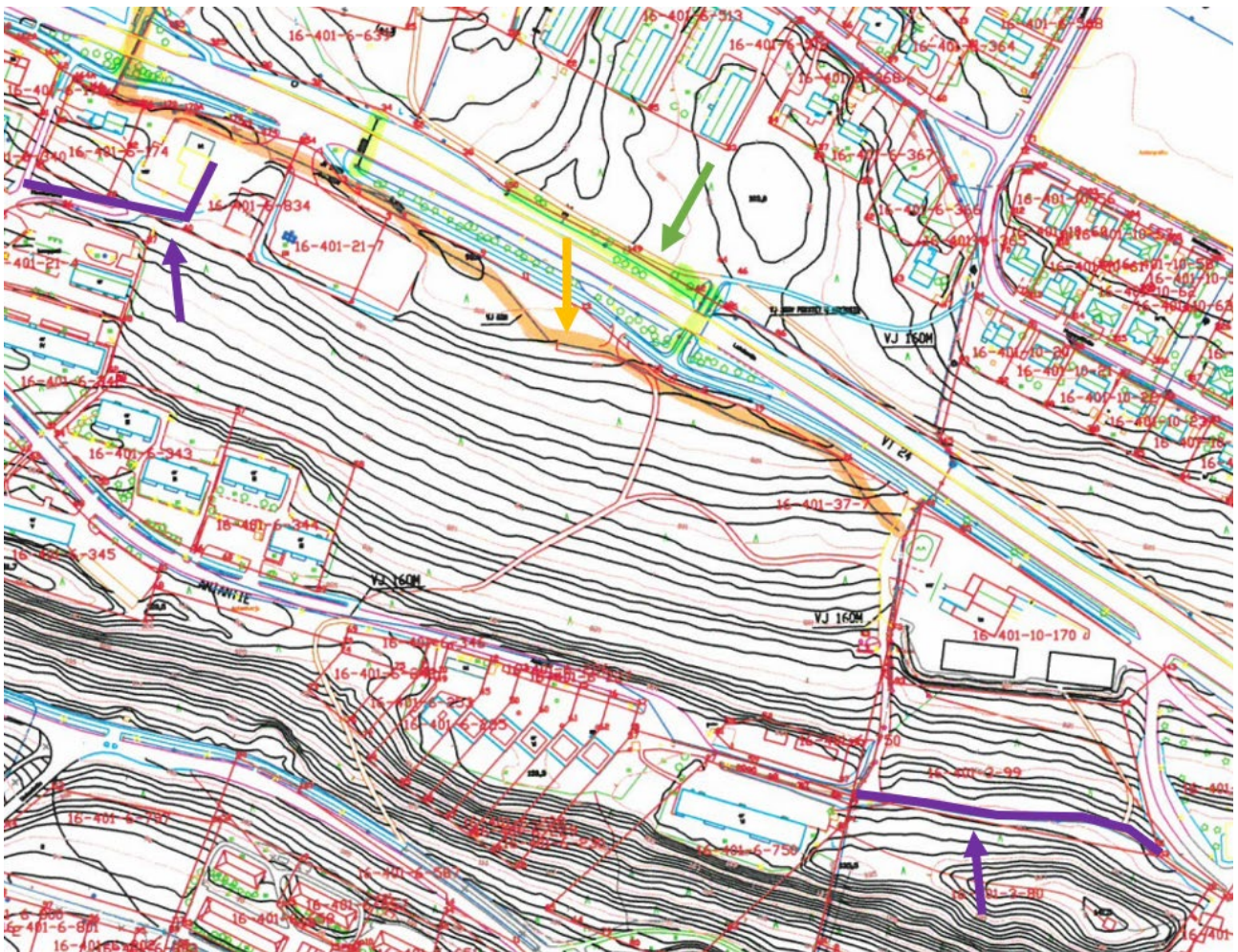
Suunnittelualueen kohdalla valtatie 24:llä ei ole poliisin tietoon tulleita liikenneonnettomuuksia vuosina 2011–2019, lukuun ottamatta autokorjaamon risteyksessä tapahtunutta onnettomuutta

vuodelta 2016. Joukkoliikenteen pysäkkejä sijaitsee valtatie 24:n varressa hotelli Tallukan kohdalla sekä autokorjaamon risteyskohdalla.

Suunnittelualueetta viistää pohjoisrajalla valtatieta 24 sivuva kevyen liikenteen väylä. Suunnittelualueen läheisyydessä on kaksi alikulkua valtatie alitse, jotka yhdistävät valtatie erottaman pohjoisemman Vääksyn ja eteläisemmän Vääksyn.

3.5.5 Tekninen huolto

Alue on kunnallistekniikan alueella. Suunnittelualueen pohjoisosan läpi kulkee vesihuoltolinja. Vesihuoltolinja on osoitettu kaavakartassa maanalaista johtoa varten varattuna alueena. Oheisessa kartassa vesihuoltolinjat osoitettu oranssilla ja hulevesilinjat keltaisella. Alueella kulkee lisäksi kaukolämpölinjoja.



Kuva 6. Alueen hulevesi- (keltainen) ja vesihuoltoputket (oranssi) sekä kaukolämpölinjat (violetti).

3.5.6 Erityistoiminnot

Suunnittelualueella ei ole erityistoimintoja.

3.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

3.6.1 Pilaantuneet maa-alueet

Suunnittelualueella selvitettiin maaperän mahdollista pilaantuneisuutta selvityksessä, joka on tämän kaavaselostuksen liitteenä. Suunnittelualueella sijainneissa tutkimuspisteissä ei todettu kohonneita haitta-aineiden pitoisuuksia. Alueella on sijainnut polttoainejakelua, joka tullaan ottamaan huomioon asemakaavan muutoksessa.

3.7 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin kunnan omistuksessa. Alueella kiinteistöt 10:170, 21:7 sekä 3:32 ovat yksityisessä omistuksessa. Kuvassa 7 on osoitettu kunnan omistamat maat vihreällä ja yksityisen omistamat maat punaisella.



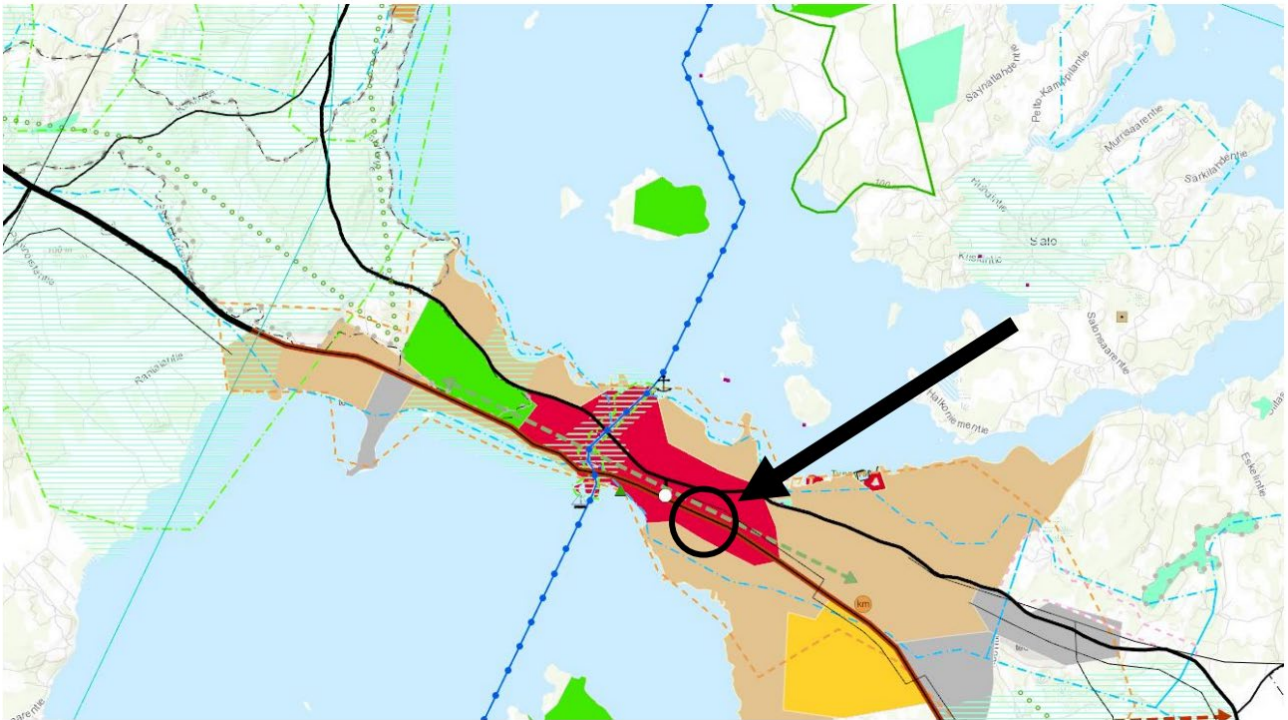
Kuva 7. Maanomistus suunnittelualueella (kunta vihreä, yksityinen punainen).

4. Suunnittelutilanne

4.1 Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on saanut lainvoiman 14.5.2019. Kaavassa alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C, Vääksyn keskustatoimintojen alue). Lisäksi alueeseen kohdistuu merkintä kaupunkialue (ka, Asikkalan taajama-alue) sekä merkintä vedenhankintaa varten tärkeä

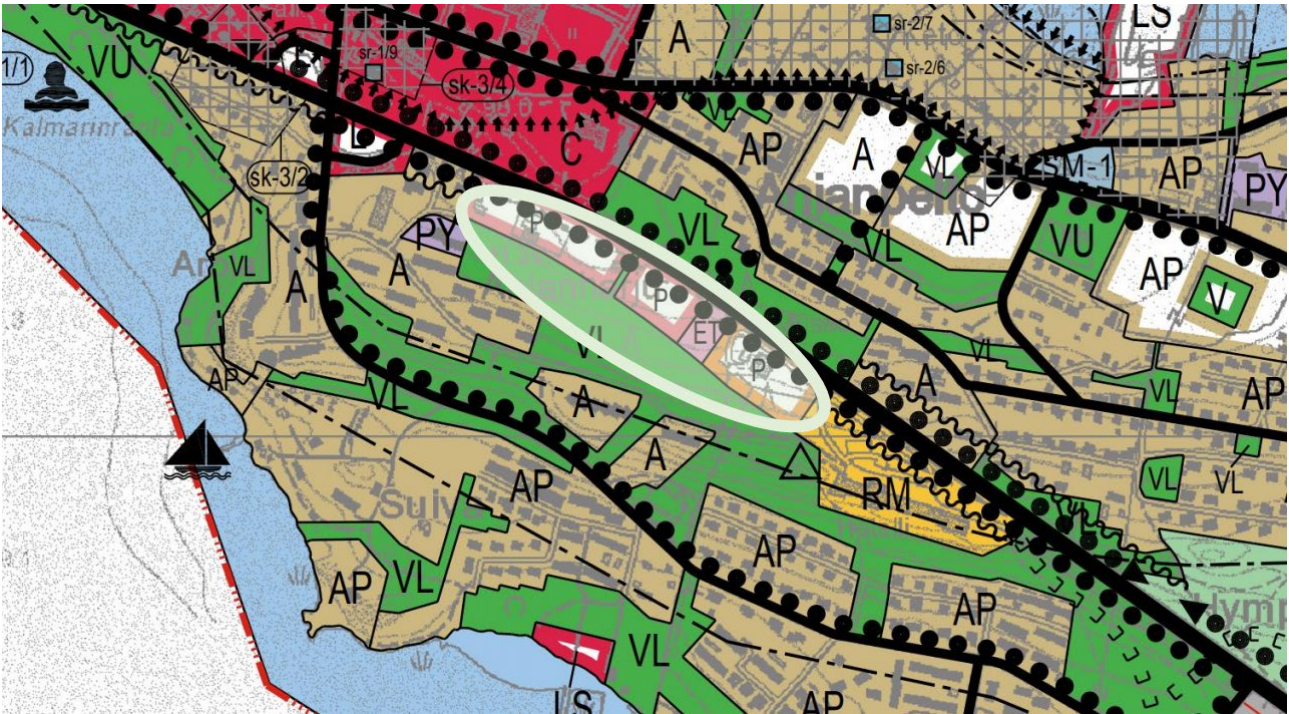
pohjavesialue (pv, Anianpelto A). Aluetta viistää pohjoisessa merkittävästi parannettava valtatie 24 Lahdesta Vääksyyn.



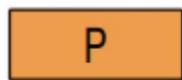
Kuva 8. Ote 14.5.2019 voimaan tulleesta Päijät-Hämeen maakuntakaavasta, jossa suunnittelualueen sijainti on merkitty mustalla ympyrällä.

4.2 Yleiskaava

Alueelle on laadittu oikeusvaikutteinen Vääksyn osayleiskaava, joka on saanut lainvoiman 31.5.2010. Suunnittelualue on Vääksyn osayleiskaavassa osoitettu pääosin valtatie 24:ään rajautuen P- eli palvelujen ja hallinnon alueeksi sekä pieneltä osin VL- eli lähivirkistysalueeksi. Valtatie 24:n varressa on lisäksi ET- eli yhdyskuntateknisen huollon aluevaraus. Alue on tärkeää tai vedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta (pv), ja osa aluetta on vedenottamon suojavyöhykettä (sv). Valtatie 24:n varressa on osayleiskaavassa kevyen liikenteen yhteystarpeen merkintä. Muita alueeseen kohdistuvia Vääksyn osayleiskaavan merkintöjä ja määräyksiä on esitetty kuvan 9 yhteydessä.



Kuva 9. Ote Vääksyn osayleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti ympyröity vaaleanvihreällä.



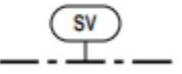
Palvelujen ja hallinnon alue.



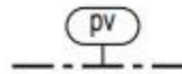
Lähivirkistysalue.



Yhdyskuntateknisen huollon alue.



Vedenottamon suojavyöhyke.



Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.

Alueella rakentamista rajoittavat pohjaveden muuttamiskielto (vesilaki 18 §) ja pilaamiskielto (ympäristönsuojelulaki 8 §). Jätevesien käsittely on hoidettava kunnan jätevesienkäsittelyohjeiden mukaisesti. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai suoja-altaaseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitavan öljyn enimmäismäärää.



Keven liikenteen yhteystarve.

Merkintä ei osoita väylän tyyppiä eikä tarkkaa sijaintia.

4.3 Asemakaava

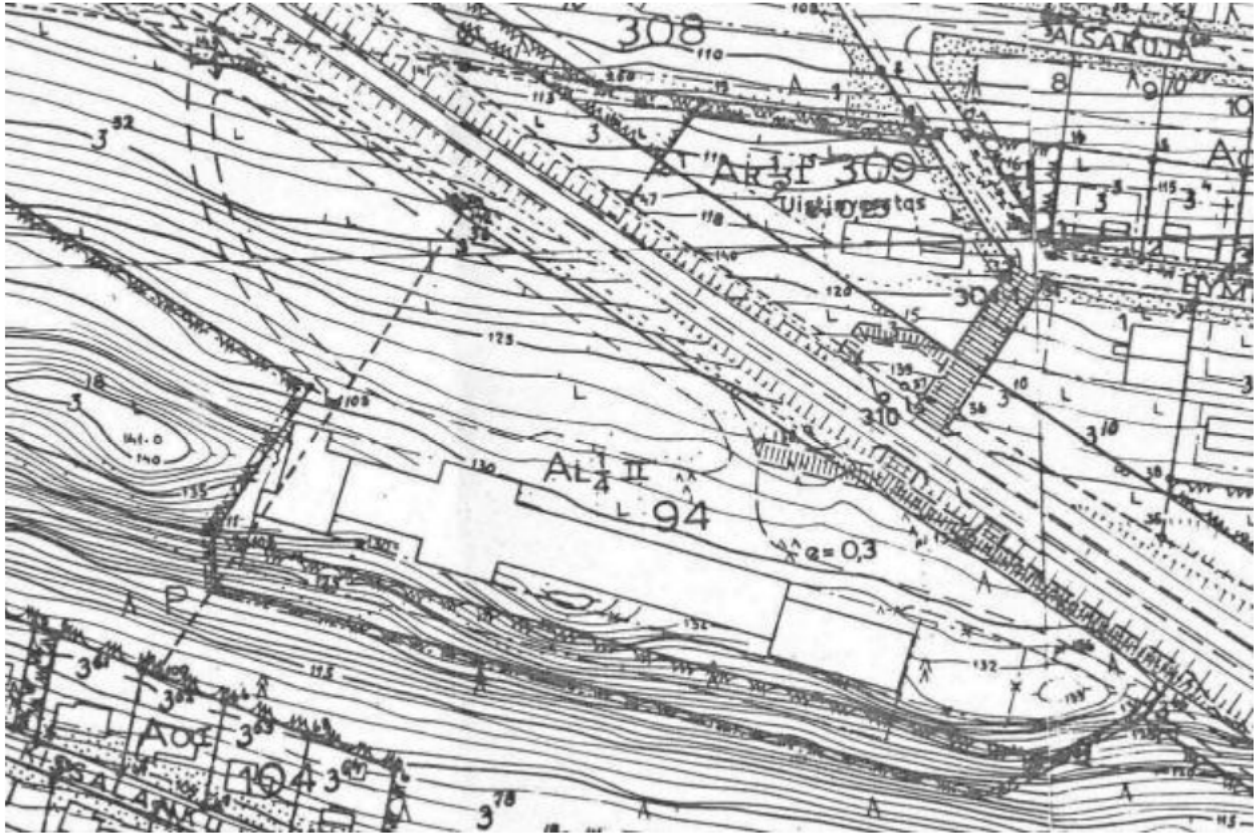
Alueelle on laadittu vuonna 1974 Anianharjun rakennuskaava, jossa suunnittelualue on P- eli puistoaluetta sekä LM- eli moottoriajoneuvojen huoltoasema-alueita (kuva 10a).

Osa suunnittelualueesta lukeutuu mukaan vuonna 1980 laadittuun Anianharjun rakennuskaavan muutokseen, jossa alue on AL- eli liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (kuva 10b).

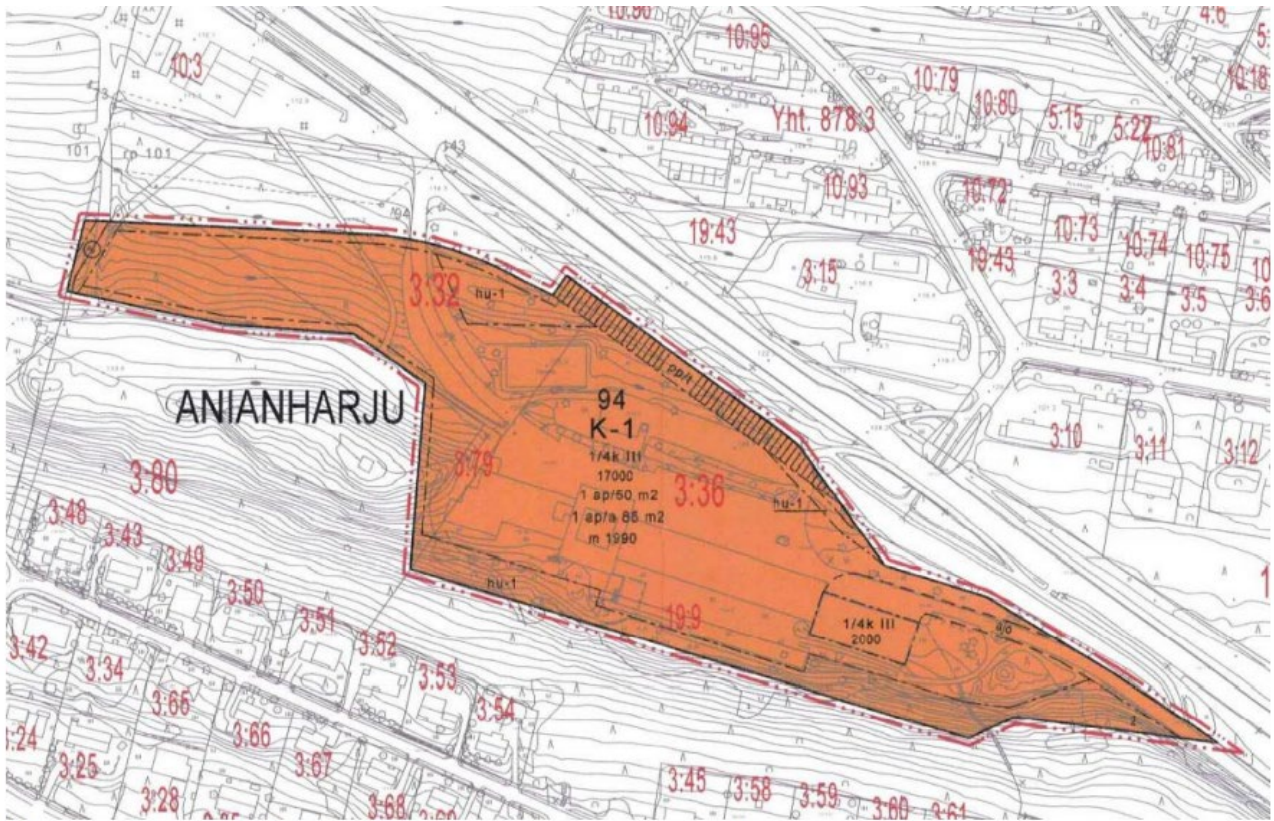
Osa suunnittelualueesta oli mukana vuonna 2009 Anianharjun asemakaavan muutoksessa, jossa alue on K-1- eli liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (kuva 10c). Pieni osa suunnittelualueen pohjoisimmasta kulmasta on osa vuonna 1996 hyväksytyä valtatie 24:n liikennealueen rakennuskaavan muutosta (kuva 10d), jossa alue on LT- aluetta (Kauttakulku- tai sisääntulotie suoja- ja näkemäalueineen. Tielle sallitaan vain kaavassa nuolella osoitetut liittymät).



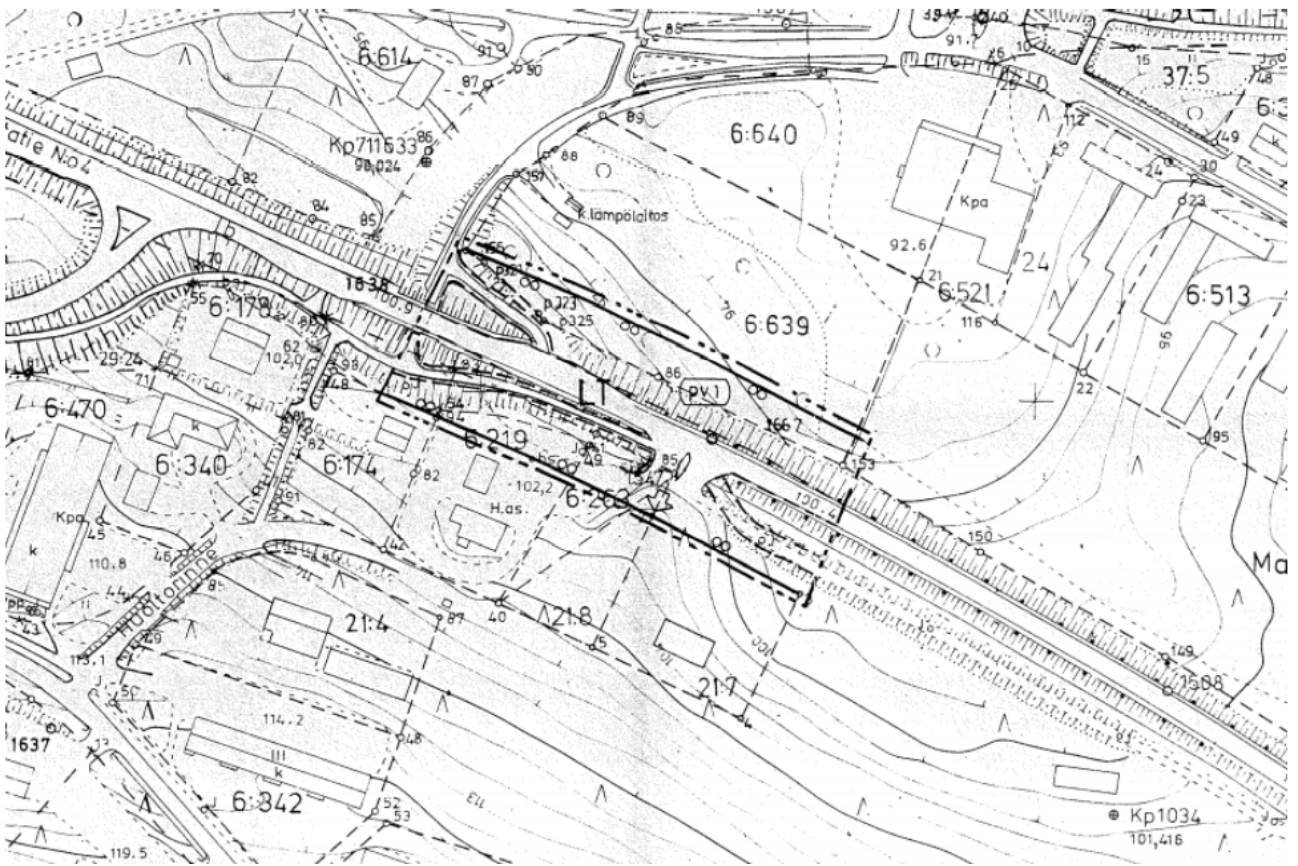
Kuva 10a. Ote Anianharjun rakennuskaavasta (1974).



Kuva 10b. Ote Anianharjun rakennuskaavan muutoksesta (1980).



Kuva 10c. Ote Anianharjun asemakaavan muutoksesta (2009).



Kuva 10d. Ote valtatie 24:n liikennealueen rakennuskaavan muutoksesta vuodelta 1996.



Kuva 10e. Ote ajantasaa-asemakaavayhdistelmästä, suunnittelualue rajattu sinisellä katkoviivalla.

4.4 Rakennusjärjestys

Asikkalan kunnan rakennusjärjestys on astunut voimaan 1.1.2012.

4.5 Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty Asikkalan kunnan digitaalista pohjakarttaa (ETRS-GK26, N2000). Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/1999 vaatimukset. Pohjakartta on tarkistettu 1.11.2021.

4.6 Alueelle laadittavat selvitykset sekä aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Kaava-alueelle on laadittu erilliselvityksiä, jotka on lueteltu kaavaselostuksen kohdassa 1.6.

5. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Tallukkarinteen asemakaavan muutos on käynnistetty Asikkalan kunnan aloitteesta. Kaavahanke vastaa osaltaan MAL-sopimuksessa asetettuihin tavoitteisiin ja toimenpiteisiin. Sopimuksen toimenpiteillä luodaan edellytyksiä liikennejärjestelmän ja maankäytön yhteensovittamiselle ja kehittämiselle. Tavoitteena on edistää vähähiilistä ja kestävää yhdyskuntarakennetta ja sitä tukevaa liikennejärjestelmää, parantaa elinympäristön viihtyisyyttä ja sosiaalista kestävyttä sekä mahdollistaa sujuva arki, työmarkkinoiden toimivuus ja elinkeinoelämän elinvoimaisuus. Tavoitteena on kasvattaa kestävien liikkumismuotojen osuutta liikennesuoritteesta, parantaa liikennejärjestelmän taloudellisuutta sekä lisätä työpaikkojen ja palveluiden saavutettavuutta.

5.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Suunnittelualue on otettu mukaan kaavoitusohjelmaan 2022–2025 kunnan kaavoituskatsauksessa 2021. Kunnanhallitus on 26.4.2021, 121 § päättänyt asettaa asemakaavahankkeen vireille. Samalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville koko hankkeen ajaksi.

5.3 Osallistuminen ja yhteistyö

5.3.1 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 §).

Alueen maanomistajien kanssa pidettiin neuvottelu 5.10.2021.

5.3.2 Vireille tulo

Vireille tulosta on ilmoitettu kuulutuksella Päijät-Häme -lehdessä 5.5.2021. Kaava on asetettu vireille, ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty kunnanhallituksen kokouksessa 26.4.2021 § 121, jonka jälkeen se on asetettu nähtäville koko kaavoitusprosessin ajaksi.

5.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Kunnan vireillä olevista asemakaavahankkeista järjestettiin kaavapäivä 5.8.2021 koronapandemiatilanteen asettamin reunaehdoin. Tässä tilaisuudessa esiteltiin myös Tallukkarinteen asemakaavan muutosta.

Kaavaluonnosvaiheesta julkaistiin koronatilanteesta johtuen esittelyvideo kunnan nettisivuille sekä sähköisiin sosiaalisen median kanaviin 13.1.2022.

Kunnan vireillä olevista kaavahankkeista järjestettiin kaavapäivä kunnan virastotalolla 7.4.2022. Samana päivänä julkaistiin esittelyvideo Tallukkarinteen kaavaehdotuksesta. Video on nähtävillä kunnan sosiaalisen median kanavissa sekä kaavan sivulla.

5.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavasta pidettiin viranomaisneuvottelu 2.12.2021. Neuvottelussa esiin tulleet asiat otettiin huomioon luonnosvaiheessa. Viranomaisneuvottelun muistio on kaavamateriaalin liitteenä.

5.4 Asemakaavan tavoitteet

5.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan sisältövaatimukset MRL 54 §:

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan valtioneuvoston päätöksellä 1.4.2018. VAT:et on ryhmitelty asiasisällön perusteella seuraaviin kokonaisuuksiin:

- 1) Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- 2) Tehokas liikennejärjestelmä
- 3) Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- 4) Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- 5) Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet otetaan huomioon alueen kaavoituksessa.

5.4.2 Kunnan asettamat tavoitteet

Tavoitteena on lisätä Asikkalan kunnan liike- ja toimitilarakentamisen tonttitarjontaa. Tarkoituksena on myös eheyttää Vääksyn taajamarakennetta MAL-sopimuksen mukaisesti.

5.4.3 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Suunnittelualue sijaitsee Aurinkovuoren Vesi Oy:n toiminta-alueella. Kunnallisteknisen verkoston läheisyyttä hyödynnetään, ja se otetaan huomioon kaavamutoksessa.

Suunnittelualue sijaitsee Vääksyn taajamarakenteen sisällä. Maakuntakaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi – osayleiskaavatasolla palvelun ja hallinnon alueeksi. Asemakaavatasolla alue on pääosin virkistysaluetta. Suunnittelualueella on tarkoitus kehittää sekä uuden liike- ja palvelurakentamisen että lähivirkistysalueiden säilyvyyden näkökulmasta. Maakunnallisesti tärkeä valtatie 24 Lahdesta Vääksyyn viistää suunnittelualueella. Suunnittelualueelle tulee suunnitella toiminnot siten, että ne hyödyntävät tehokkaasti ja turvallisesti alueen erinomaista liikenteellistä sijaintia niin, etteivät ne kuitenkaan häiritse ympäröivien lähialueiden asumista ja muita toimintoja.

5.4.4 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alue on maastonmuodoiltaan valtatie tuntumasta nousevaa metsäistä rinnettä, joka liittyy tiiviisti valtatiehen 24, ympäröiviin liike- ja palvelurakentamisen alueisiin sekä toisaalta virkistysalueisiin. Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan tärkeälle pohjavesialueelle. Lähtökohtana ja pääasiallisena tavoitteena on, ettei alueen rakentaminen eikä sille sijoittuva toiminta aiheuta vaaraa ja haittaa pohjaveden laadulle tai sen määrälle. Näin ollen rakentamisen ja toiminnan tulee olla ympäristöhäiriötä tuottamatonta.

Alue on maaperältään hyvin rakennettavaa ja kantavaa hiekkaa. Alueelle on teetetty rakennettavuusselvitys, joka on tuloksineen tämän kaavaselostuksen liitteenä.

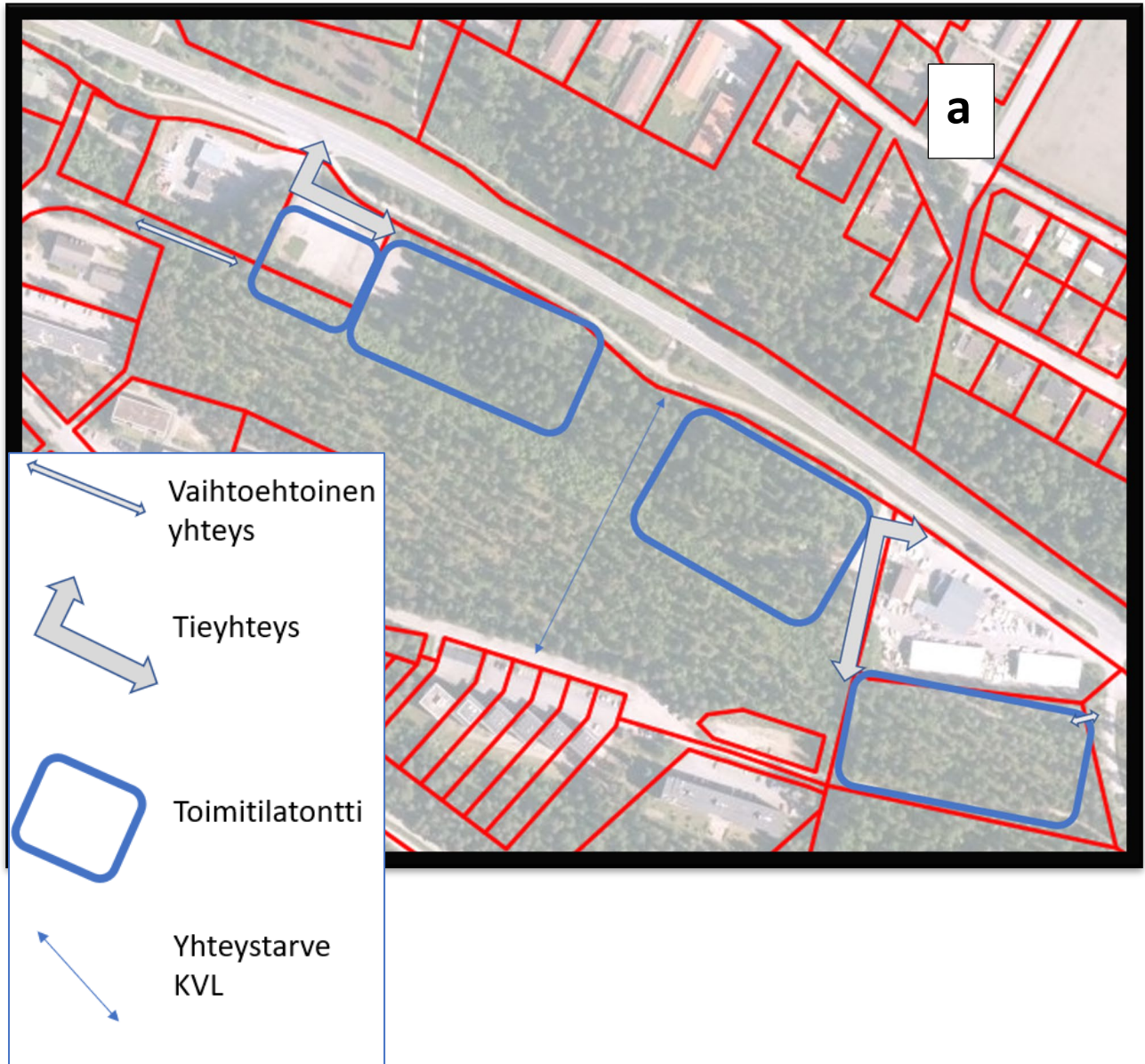
Laadittavalla asemakaavan muutoksella tullaan tarkastelemaan uusien katualueiden muodostamista suunnittelualueelle. Tarkoituksena on muodostaa alueelle tuleville korttelialueille turvalliset ja toimivat liikenneyhteydet valtatieltä 24 ja vaihtoehtoisesti tarvittaessa myös Huoltorinteen alueelta kunnan katuverkostoon. Liikenneyhteyksistä suunnittelualueen sisällä on tarkoitus tehdä kunnan ylläpitämiä katuja.

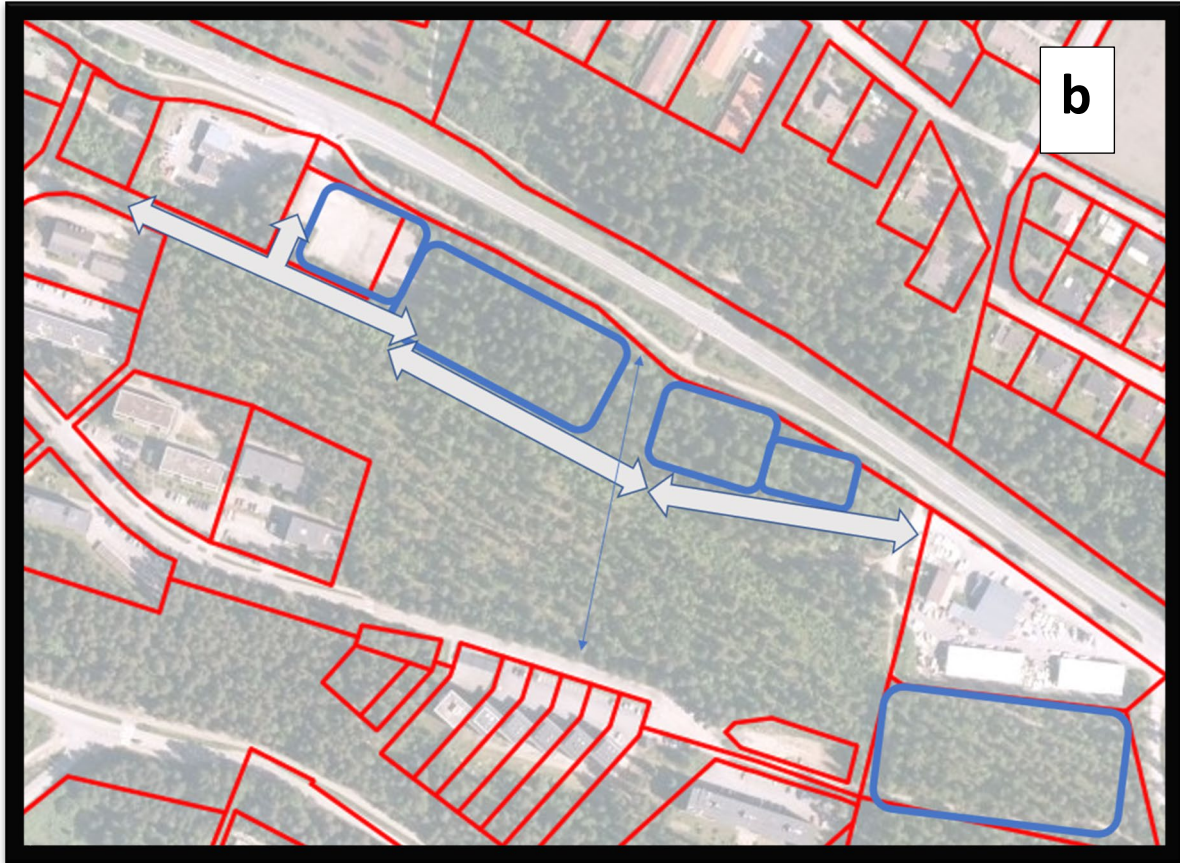
Liittymien suunnittelu tehdään Väyläviraston ohjeistuksen mukaan liikenneturvallisuusperusteisesti. 80 km/h -nopeusrajoitusalueella edellytetään sivusuunnalle liikenteenjakaja, kun päätien suoraan ajava liikenne ylittää 6000 ajoneuvoa/vrk (KVL).

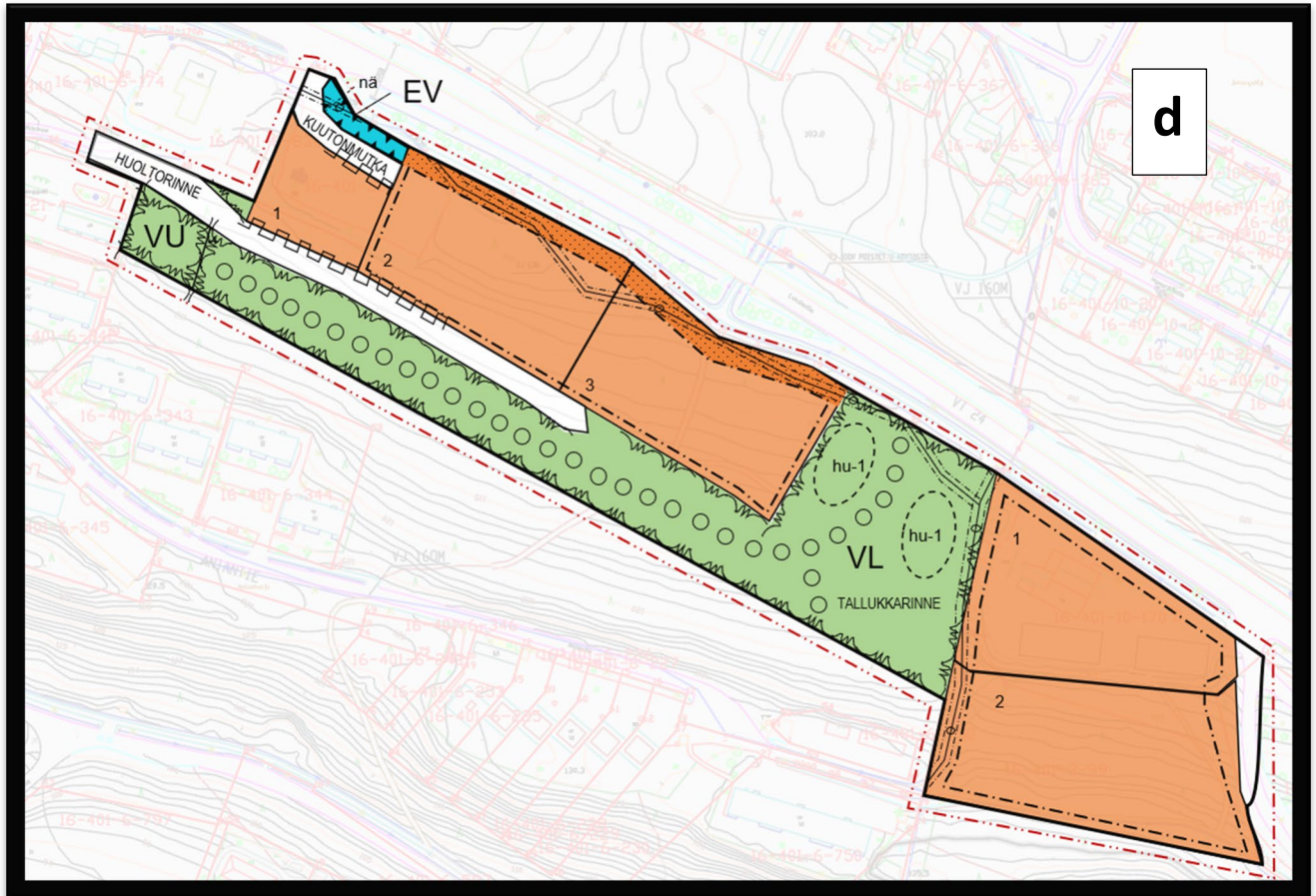
Huoltorinteen jatke siirtäisi osan alueen liikenteestä Rantakulmantien–Aniantien reitille, mutta tämä ei vaikuttaisi valtatieliittymien kehittämistarpeisiin. Suunnittelun vaikutusten arvioinnin tueksi laadittu liikenneselvitys on tämän kaavaselostuksen liitteenä.

5.4.5 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavaluonnoksen sisältöä on kehitetty alueen maanomistajien kanssa käytyjen keskustelujen ja viranomaisneuvottelun pohjalta. Alueelle laadittiin ennen luonnosta vaihtoehtoisia rakennetarkasteluja kortteleiden kokoa ja liikennejärjestelyitä silmällä pitäen (kuvat 11a–d). Luonnokseen valittiin vaihtoehto, joka on maankäytöllisesti ja liikenteellisesti toteuttamiskelpoisiin.







Kuvat 11a–d. Luonnosteluja suunnittelualueen vaihtoehtoisista tarkasteluista.

5.4.5.1 Luonnosvaiheessa saatu palaute

Luonnosvaiheen kuulemisen aikana saadusta palautteesta koottu vastineraportti on kaavaselostuksen liitteenä. Palaute kohdistui pääosin lähivirkistysalueen kokoon, maanalaisten johtojen osoittamiin, puuston säilyttämiseen lähivirkistysalueilla sekä pohjavesien suojeluun.

5.4.5.2 Ehdotusvaiheessa saatu palaute


Kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana saadusta palautteesta koottu vastineraportti on tämän selostuksen liitteenä. Palautteen pohjalta kaavan yleismääräyksiin lisättiin määräys siitä, ettei rakentaminen saa lisätä melua lähiympäristössä.

6. Asemakaavan kuvaus




6.1 Kaavamerkinnät

Kaavamerkinnät ja -määräykset on osoitettu kaavakartassa.

6.1.1 Korttelialueet

	<p>Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.</p> <p>Alueelle saa sijoittaa kaupallisten palvelujen rakennuksia ja kaupan myymälätiloja sekä toimisto- ja varistorakennuksia. Alueelle ei saa sijoittaa asuntoja. Alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka voivat vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää. Piha-alueet tulee pitää huolitellussa kunnossa.</p>
---	--

6.1.2 Muut alueet

	<p>Lähivirkistysalue.</p> <p>Alue tulee säilyttää puustoisena.</p>
	<p>Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.</p>
	<p>Suojaviheralue.</p>
	<p>Katualueet.</p>

6.1.3 Yleiset määräykset

1. Asemakaava-alue sijaitsee kokonaisuudessaan pohjavesialueella. Alueella ei saa toteuttaa pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia rakentamistoimenpiteitä tai toimintoja. Rakentaminen tai alueella oleva muu toiminta ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden pinnan alenemista. Alueella tapahtuvaa rakentamista ja muita toimintoja rajoittaa pohjaveden pilaamiskielto (YSL 17 §) ja ohjaa vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus (VL 3:2 §). Pohjaveden laatuun ja määrään vaikuttavista toiminnoista on tarvittaessa pyydettävä ympäristöviranomaisen lausunto.
2. Autopaikkoja on varattava todellista tarvetta vastaava määrä, kuitenkin vähintään 1 ap / 120 k-m².
3. K-1-kortteleissa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että rakentaminen sopii ympäristöönsä. Rakennusten massoittelun, kattomuotojen ja värityksen osalta tulee pyrkiä korkealaatuiseen ja yhtenäiseen rakennustapaan. Julkisivut ja piha-alueet on toteutettava siten, ettei niistä aiheudu haittaa alueen taajamakuvalle. Materiaaleina tulee käyttää maalattua puuta, teräsverhoilua tai rapattua muurausta. Rakentamisessa pyritään yhtenäiseen ilmeeseen. K-1-kortteleiden tontit saavat rakentaa yhteisen mainosrakenteen

asemakaavan osoittamalla tavalla sisäänajotien yhteyteen. Ennen mainostoimenpideluvan myöntämistä on pyydettävä asianosaisen ELY-keskuksen lausunto. Rakennuksissa mainoslaitteiden asentaminen ei ole sallittua muuten kuin rakennusten vt 24 puoleisella julkisivulla niin, että mainoslaite ei tule räystäslinjan yläpuolelle. Piha- ja varastointialueiden maisemakuvalliseen ja taajamakuvaliseen ulkonäköön tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennukset tulee liittää kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

4. Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille on sijoitettava sisätiloihin tai maan päälle ko. kemikaalin pidättävään katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä. Ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla.
5. Jätevesien imeyttäminen tai muu päästäminen maaperään on kielletty. Tonteilla muodostuvat hule- ja kattovedet on ensisijaisesti käsiteltävä tonttialueen sisällä vesiä imeyttävin ja virtaamaa hidastavin rakentein. Alueen rakennettavilla tonteilla on viivytettävä 1 m³ hulevesiä jokaista 100 m² päällystettyä pintaa kohden. Hallintarakenteen tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 tuntia ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa on oltava suunniteltu ylivuoto. Tonttien kattovedet on ensisijaisesti imeytettävä. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, kattovesiä on viivytettävä. Liikennöityjen alueiden pintavedet ohjataan biosuodatusrakenteisiin hulevesien laadullista käsittelyä varten. Rakennuslupaan tulee sisältyä hulevesien käsittelysuunnitelma, joka käsittää myös rakentamisen aikaisen hulevesien käsittelyn.
6. Rakennuslupahakemukseen tulee liittää selvitys varautumisesta radonhaitan torjuntaan. Alueelle suunniteltuihin rakennuksiin ja täyttöihin tulee tehdä kohdekohtaiset pohjatutkimukset. Perustamistavat tulee tarkentaa rakennuspaikkakohtaisten pohjatutkimusten perusteella.
7. Rakentaminen ei saa lisätä ympäröivän alueen melua.

6.2 Mitoitus

Alueelle muodostuu 5 liike- ja toimistorakennusten korttelialueen ohjeellista tonttia (K-1). Kaava-alueen koko on n. 6,9 ha.

Asemakaavalla muodostuu liike- ja toimistorakennusten tontteja yhteensä 3,818 ha. Tonttikohtainen rakennusoikeus muodostuu näissä kortteleissa tehokkuusluvun $e=0,3$ mukaan, eli

ohjeellisten tonttien rakennusoikeudet vaihtelevat 885 k-m² ja 2625 k-m² välillä. Tonttien rajat ovat ohjeellisia, mikä mahdollistaa tonttien muokattavuutta eri toimijoita varten.

Asemakaavalla muodostuu suojaviheraluetta (EV) 0,05 ha ja lähivirkistysaluetta 2,449 ha. Lisäksi muodostuu urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta 0,133 ha.

Kaava-alueelle osoitetaan yksi uusi katu sekä olemassa olevan Huoltorinteen jatkeeksi toinen katu. Korttelin 433 rakennuspaikoille osoitetaan ohjeellinen ajoyhteys. Uutta katualuetta on yhteensä 0,477 ha.

Taulukko 1. Kaavan mitoitustaulukko.

Aluevaraus	Tehokkuus (e)	Rakennusoikeus, k-m ²	Pinta-ala, m ²	Pinta-ala, ha
K-1	0,3	11 452,5	38 175,068	3,818
EV			498,748	0,050
VL-1			24 487,426	2,449
VU			1330,511	0,133
kadut			4774,964	0,477

6.3 Perusteet

Suunnittelualueen sijainti pohjavesialueella edellyttää pohjaveden huomioivia määräyksiä (indeksi- ja yleismääräykset). Koska koko kaava-alue on pohjaveden muodostumisaluetta, on asia todettu kaavamääräyksissä eikä pohjavesialuetta ole erikseen osoitettu kaavakartalle. Korttelikohtaisesti on lisätty kaavamerkintä pv-1 osoittamaan pohjavesialueella sijaitsevat rakennuskorttelit. Pohjaveden laatuun ja määrään vaikuttavista toiminnoista on tarvittaessa pyydettävä ympäristöviranomaisen lausunto.

Asemakaava mahdollistaa polttoaineen jakelun korttelin 432 tontilla 1 (rakennusala merkinnällä pj-1). Polttoaineen jakelu ei saa vaarantaa pohjavettä millään tavoin, joten bensiinin, dieselin tai polttoöljyn jakelu ei tule kyseeseen, mutta esim. maakaasun, biokaasun sekä sähkön jakelu on mahdollista. Rakennettaessa kyseiselle alueelle (pj-1) on varauduttava mahdolliseen maaperän pilaantuneisuuden selvittämiseen, ja tarvittaessa puhdistamiseen ympäristöviranomaisen edellyttämällä tavalla.

Liike- ja toimistorakennusten rakentuminen lisää liikennettä valtatie 24:n ja edellä mainittujen kortteleiden välillä, aiheuttaen mahdollisesti melu- ja maisemahaittoja. Tätä pyritään hillitsemään suojaviheralueella sekä istutettavaksi tai säilytettäväksi osoitetulla alueen osalla korttelin 432 pohjoislaidalla. Myös korttelin 433 pohjoislaitaan on osoitettu istutettava alueen osa. Istutettavat alueen osat tulee säilyttää mahdollisimman puustoisina olemassa olevaa kasvustoa säästäten.

Eheän katu- ja taajamakuvan takaamiseksi Lahdentien varrelle on määritelty mainosrakenteiden/mainostornien paikat ja korkeudet. Ennen mainostoimenpideluvan

myöntämistä on pyydettävä asianosaisen ELY-keskuksen lausunto. Myös rakennusten ulkonäköä on ohjattu kaavamääräyksillä yhtenäisen ja taajamakuvasestisesti eheän kokonaisuuden saavuttamiseksi.

Suunnittelualueen etelälaita säilyy lähivirkistysalueena, joka palvelee eteläisemmän Anianharjun asukkaita sekä toimii puskurivyöhykkeenä rakentuvien liikerakennusten tonttien ja olemassa olevan asuinalueen välillä. Lähivirkistysalue toimii osaltaan myös hulevesien imeyttämisaueena. Alueelle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alue ulkokuntoilupaikalle.

Ohjeellisen ajoyhteyden osoittaminen palvelee korttelin 433 K-1-tonttien liikennettä suunnittelualueen itäosalla. Huoltorinne jatkuminen katuna mahdollistuu tarvittaessa korttelin 432 (K-1) etelälaidalle, jossa se mahdollistaa alueelle kulun myös Anianharjun ja Rantakulman alueelta. Kortteliin 432 (K-1) osoitetaan kulkuyhteys myös valtatieltä 24 Kuutonmutkan kautta.

Asemakaavamuutos tukee Asikkalan kunnan tavoitetta edistää monipuolisesti yrittäjyyttä, kaupallisia palveluja sekä uusien työpaikkojen syntymistä. Asemakaavamuutos toteuttaa lisäksi kunnan tavoitteita lisätä liike- ja toimitilarakentamisen tonttitarjontaa sekä tiivistää Vääksyn taajamarakennetta.

6.4 Nimistö

Alueelle muodostuu yksi kokonaan uusi katu, joka nimetään Kuutonmutkaksi, ja olemassa olevan Huoltorinne-nimisen kadun jatkaminen mahdollistuu kaava-alueella. Sana 'kuutto' on vanha nimitys talonpoikaisveneelle.

Alueelle muodostuva lähivirkistysalue nimetään Tallukkarinteeksi.

7. Kaavan vaikutukset

7.1 Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arvioinnissa arvioidaan ennakkoon kaavan toteuttamisen merkittävät vaikutukset. Vaikutusten arvioinnissa kaavan vaikutuksia verrataan nykytilaan. Kaavan vaikutusten arvioinnista on säädetty maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä asetuksessa (MRL 9 § ja MRA 1 §).

Vaikutusarvioinnin toteuttaminen pohjautuu maankäyttö- ja rakennuslakiin.

”Kaavan tulee perustua merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävät suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.” (MRL 9 §.)

7.2 Vaikutukset suhteessa ylemmän asteen kaavoihin

Kaavaratkaisu tukee sekä maakuntakaavan että osayleiskaavan tavoitteenasettelua osoittamalla alueelle keskustan elinvoimaa tukevia ja säilyttäviä kaupallisia palveluja suunnittelualueen valtatieä

sivuavalle osalle, yhdyskuntarakennetta täydentävästi. Kaavaratkaisu ottaa huomioon liikenteen toimivuuden ja turvallisuuden sekä pohjavesien asettamat erityiset vaatimukset. Pohjaveden määrän ja laadun vaaliminen on huomioitu kaavamerkinnässä ja kaavan yleismääräyksissä. Pohjaveden määrän ja laadun suojelua voidaan edistää lisäksi esimerkiksi rakennusluvan yhteydessä ja hulevesiratkaisuilla. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien käsittelystä. Lisäksi kaava huomioi ylempään asteen kaavataso tavoitteet lähivirkistysalueen säilymisestä Anianharjulla sekä valtatie varteen osoitetun kevyen liikenteen yhteystarvemerkinnän toimintaedellytykset.

7.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavan muutoksen toteuttamisesta ei aiheudu suuria alue- tai yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvia muutoksia, suunnittelualueen sijaitessa jo Vääksyn taajamarakenteen sisällä. Muodostuva kaupallisten palveluiden korttelialue edellyttää uuden kadun toteuttamista valtatie 24:ltä sekä olemassa olevan Huoltorinteen jatkamista katuna pidemmälle idän suuntaan. Muutoin kaava tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Yhdyskuntarakenteen kestävä kehittäminen ja täydentäminen kannalta on perusteltua sijoittaa uusia kaupallisia palveluja sekä uusia toimitilatontteja liikenteellisesti edulliselle sijainnille hyvien yhteyksien äärelle. Toimintojen rakentaminen olemassa olevaan yhdyskunta- ja taajamarakenteeseen hyödyntää jo olemassa olevia kunnallisteknisiä verkostoja, pienentäen samalla rakentamisen ilmastovaikutuksia. Liikerakentamisen ja toimitilarakentamisen korttelialueiden rakentumisen myötä alue täydentää Vääksyn taajama-alueita, säilyttäen kuitenkin Anianharjun taajamametsää.

7.4 Vaikutukset ihmisten terveyteen, elinympäristöön ja viihtyvyyteen

Asemakaavan muutoksen kielteiset vaikutukset muodostuvat rakentamisen aikaisesta melusta ja liikennemäärän lisääntymisestä. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee vakituista asumista, mutta välitöntä haitallista vaikutusta ihmisten elinympäristöön ei muodostu. Kaavamääräyksissä kielletään ympäristöhäiriöitä aiheuttavat toiminnot, ja uusien toimintojen ja olemassa olevan asutuksen välissä säilytetään virkistysaluetta, joka turvaa elinympäristön laatua ja viihtyvyyttä.

Rakennusvaiheen jälkeen, muodostuneen toiminnan aikana liikerakentamisen ja toimitilarakennusten korttelialueilla muodostuu lisääntyvää liikennettä sekä valtatie 24:n risteysalueilla että Huoltorinteellä. Suojaviheralueet ja istutettavat alueen osat sulauttavat rakentuvat alueet luonnolliseksi osaksi ympäröivää aluetta. Suojaviheralueet ja istutettavat alueen osat suodattavat myös valtatieltä 24 tulevaa liikenteen melua ja edesauttavat osaltaan muodostuvien hulevesien käsittelyä. Anianharjun rinteellä säilyvä lähivirkistysalue toimii puskurivyöhykkeenä liikerakentamisen korttelialueen ja Anianharjun päällä olevan asuinalueen välillä, säilyttäen myös anianharjulaisten ja muiden asukkaiden virkistysmahdollisuuksia lähimetsässä. Virkistykseen tueksi lähivirkistysalueelle osoitetaan ohjeellinen ulkoilureitti sekä ohjeellinen sijainti ulkokuntoilupaikalle. Lähivirkistysalue säilytetään määräyksellä puustoisena. Lisäksi virkistysalueelle suunnittelualueen kaakkoisosaan osoitetaan väylä kävelyille ja pyöräilylle, jonka kanssa samalla sijainnilla kulkee kaukolämmön runkojohto.

7.5 Vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen

Alueelle muodostuu liike- ja toimitilarakentamista, joka tulee osaltaan lisäämään sekä henkilöauto- että raskaampaa liikennettä. Valtatie 24:n liikennemääriin suunnittelun alueen toteutumisella ei arvioida olevan suurta vaikutusta. Suunnittelun alueelle muodostuu uusi katuyhteys (Kuutonmutka) valtatieltä 24, jo olemassa olevalle risteysalueelle. Korttelin 433 rakennuspaikkoja palvelee ohjeellinen ajoyhteys valtatieltä 24. Olemassa olevan Huoltorinne-kadun jatke tulee lisäämään osaltaan liikennettä Rantakulmantien–Aniantien alueella.

Liikenneselvityksen johtopäätökset ovat seuraavat:

- *Liittymien suunnittelu tehdään liikenneturvallisuusperusteisesti Väyläviraston ohjeistuksen mukaan. Liittymäsuunnitteluohjeissa 80 km/h edellytetään sivusuunnalle liikenteenjakaja, kun päätien suoraan ajava liikenne ylittää 6000 autoa vuorokaudessa (KVL). Tämä ehto täyttyy jo nykyliikennemäärillä. Nopeusrajoituksella 70 km/h vaatimus toteutuisi ennusteen perusteella 5–10 vuodessa. Tallukantien liittymässä saareke tulee rakentaa niin, että raskas liikenne mahtuu kulkemaan ja veneliikkeen pihaan saadaan kunnollinen ajoyhteys. Toimenpiteet saattavat vaatia liittymän vähäisen siirron.*
- *Koska nopeusrajoitusta ei haluta alentaa ja suuri osa liikenteestä tulee olemaan raskaita autoja, kannattaa myös päätieltä vasemmalle kääntymisille varata tilaa. Suunnitteluohjeiden mukaan nykytyyppinen väistötila tulisi Tallukantien liittymässä korvata vasemmalle kääntymiskaistalla, sillä päätien suoraan ajava liikennemäärä on yli 7000 autoa ja kasvaa nopeasti yli 8000 autoon. Ennustetuilla vasemmalle kääntyvien määrillä väistötila olisi riittävä ratkaisu, jos päätien nopeusrajoitus alennettaisiin 70 km/h:iin. Autohuollon liittymän kohdalla nopeusrajoitus on 60 km/h, joten väistötilaratkaisu riittää myös ennustetilanteessa.*
- *Nykyisellään jalankulku- ja pyöräilyväylän liittyminen Tallukantiehen veneliikkeen tonttiliittymän vieressä on hankala. Jalankulku- ja pyöräilyväylän jatkaminen Tallukantien läntisestä liittymästä itään hotellin kohdalla sijaitsevalle alikululle (noin 220 m) parantaisi merkittävästi jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuutta sekä tekisi reitistä yhtenevän ja loogisen. Aiemmin esitettyyn Tallukantien liikenteenjakajaan tulee varata riittävästi tilaa suojatielle. Autohuollon liittymässä nykyiset jalankulun ja pyöräilyn järjestelyt ovat merkittävästi paremmat, eikä toimenpiteitä tarvita.*
- *Huoltorinteen jatke tarkastelualueelle voisi siirtää osan alueen läntisten tonttien liikenteestä Rantakulmantien–Aniantien reitille, mutta tämä ei vaikuttaisi valtatieliittymien kehittämistarpeisiin.*

7.6 Vaikutukset vesitalouteen, pinta- ja pohjavesiin

Alue on kauttaaltaan pohjaveden muodostumisaluetta. Pohjaveden muodostumisalueen rakentamiseen tarkoitettujen korttelien on osoitettu merkinnällä pv-1. Valmiilla rakennetuilla alueilla saattaa olla vaikutuksia muodostuvan pohjaveden määrään, mikäli alueita päällystetään ja niiltä johdetaan vesiä pois. Muodostuvia hulevesiä pyritään kuitenkin imeyttämään suunnittelun alueella, ja alueelle jää myös varsin paljon metsäistä aluetta, jossa tapahtuu luonnollista imeyttämistä. Pohjavesien laadun ja määrän suojelua painotetaan kattavin kaavamääräyksin eikä alueelle saa

sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja (kappale 6.1.3). Esimerkiksi mahdollinen eri polttoaineiden jakelu ei saa aiheuttaa minkäänlaista vaaraa pohjavesille.

Suunnittelualueelle (pinta-ala noin 7 hehtaaria) virtaa vesiä noin 14 hehtaarin suuruiselta valuma-alueelta. Alue on osa suurempaa, n. 70 ha suuruista valuma-aluetta, jonka vedet purkautuvat pohjoiseen Päijänteen Asikkalanselkään. Suunnittelualueen maaperä on vettä hyvin läpäisevää hiekkaa.

Kaava-alueen uudet rakennettavat liike- ja toimistorakentamisen korttelialueet lisäävät vettä läpäisemättömän pinnan määrää ja alueelta syntyviä hulevesivirtaamia. Näin ollen hulevesiä on tarpeen viivyttää hulevesien johtamisjärjestelmän kapasiteetin turvaamiseksi. Läpäiseviä pintoja on suositeltavaa säilyttää siellä, missä pohjavesiin ei pääse imeytymään haitallisia aineita. Kaavaa varten laaditussa hulevesiselvityksessä (Ramboll, 2021) kapasiteetiltaan riittämätöntä, Lahdentien allittavaa 315M-hulevesiviemäriä suositellaan suurennettavaksi.

Hulevesiä suositellaan viivytettäväksi alueella $1 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ päällystettyä kovaa pintaa kohden. Tämä suositus on huomioitu asiaa koskevalla kaavamääräyksellä, joka sitoo hulevesien hallintatarpeen niitä muodostavien pintojen määrään. Hulevesiä voidaan viivyttää sekä maanpäällisillä (esim. altaat, painanteet, levennetyt avouomat) että maanalaisilla ratkaisuilla.

Hulevesien hallinta pyritään ensisijaisesti toteuttamaan luonnonmukaisen, hulevesien syntypaikoilla tapahtuvan hallinnan kautta (imeyttäminen). Imeytys on mahdollista toteuttaa esimerkiksi imeytyskaivon tai hulevesitunnelin/-kasetin avulla. Piha- ja kattovesiä suositellaan käsiteltäväksi eri jakeina, koska pihavedet vaativat enemmän laadullista käsittelyä kuin kattovedet. Laadullinen käsittely voidaan toteuttaa esimerkiksi biosuodatuksen avulla. Hulevesien hallintaa tuetaan kaavamääräyksiin (kappale 6.1.3). Pohjavesiin ja hulevesiin liittyvillä määräyksillä pyritään vähentämään kaavasta aiheutuvia vaikutuksia niin pohjavesiin kuin Päijänteeseen ja muihin pintavesiin. Ennen rakentamista tulee tehdä riittävät lisätutkimukset pohjavesiolosuhteiden selvittämiseksi, ja rakennuslupaan on liitettävä hulevesien käsittelysuunnitelma. Suunnitelman tulee käsittää myös rakentamisen aikainen hulevesien käsittely.

Tarkempi hulevesiselvitys asemapiirroksineen on kaavaselostuksen liitteenä.

7.7 Vaikutukset luonnonympäristöön

Suunnittelualueelle tai sen välittömään läheisyyteen ei sijoitu luonnonsuojelun alueita tai suojeluohjelmien alueita eikä hankkeella siten arvioida olevan vaikutuksia luonnonsuojeluun.

Suorat vaikutukset asemakaavasta kohdistuvat 24-tien varressa olevaan metsäalueeseen, joka muuttuu puustoisesta tuoreen kankaan metsästä rakennetuksi alueeksi. Rakentamisen aikana voi aiheutua paikallista ja väliaikaista häiriötä lähiympäristön metsiin, esimerkiksi linnustoon ja muuhun metsälajistoon.

Lähivirkistysalueeksi jätettävä alueen osa säilyttää alueen luontoarvoja ja turvaa ekologisten yhteyksien säilymistä. Viheralueyhteydet asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitseviin virkistysalueisiin turvataan. Alue tulee säilyttää puustoisena. Suunnittelualueen eteläpuolelle jää mm. kolopuita sisältäviä metsäisiä alueita.

7.8 Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön

Asemakaavassa osoitettu rakentaminen muuttaa suunnittelualueen maisemakuvaa valtatie 24 varressa, jossa sulkeutuneesta metsätilasta muodostuu avoin tai puoliavoin rakennettu liike- ja toimistorakennusten alue. Rakentaminen vaikuttaa erityisesti Lahdentieltä avautuvaan maisemakuvaan. Rinteen ylempään osaan jää sulkeutunut, rakentamattomaksi tarkoitettu lähivirkistysalue, joka turvaa maisemallisesti sietokyvyltään herkempien rinteen yläosien säilymistä metsäisinä. Maisemakuvan muuttuminen valtatie 24 varressa rakennetuksi täydentää Vääksyn taajamakuvaan, ja tulee toimimaan ”porttina” Vääksyn taajamaan saavuttaessa. Rakentaminen vähentää osaltaan luonnonmaisemaa ja -ympäristöä, samalla lisäten ihmisperäistä kulttuurimaisemaa ja -ympäristöä. Alue ei sijoitu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 2009) alueelle, joten suoraa vaikutusta tähän ei arvioida olevan.

Rakentamisen tavan ohjaamisella pystytään tehokkaasti hillitsemään negatiivisia ympäristö- ja maisemavaikutuksia, ja nivomaan tuleva alue osaksi Vääksyn taajamarakennetta. Kaavassa on annettu seuraavia määräyksiä rakentamisen tavasta:

- *K-1-kortteleissa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että rakentaminen sopii ympäristöönsä. Rakennusten massoittelemalla, kattomuotojen ja värityksen osalta tulee pyrkiä korkealaatuiseen ja yhtenäiseen rakennustapaan. Julkisivut ja piha-alueet on toteutettava siten, ettei niistä aiheudu haittaa alueen taajamakuvalle. Materiaaleina tulee käyttää maalattua puuta, teräsverhoilua tai rapattua muurausta. Rakentamisessa pyritään yhtenäiseen ilmeeseen.*
- *K-1-kortteleiden tontit saavat rakentaa yhteisen mainosrakenteen asemakaavan osoittamalla tavalla sisäänajotien yhteyteen. Ennen mainostoimenpideluvan myöntämistä on pyydettävä asianosaisen ELY-keskuksen lausunto. Rakennuksissa mainoslaitteiden asentaminen ei ole sallittua muuten kuin rakennusten Vt24 puoleisella julkisivulla niin, että mainoslaite ei tule räystäslinjan yläpuolelle.*
- *Piha- ja varastointialueiden maisemakuvalliseen ja taajamakuvalle tulee kiinnittää erityistä huomiota.*

7.9 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämään

Uuden liike- ja toimistorakennusten korttelialueiden odotetaan lisääntyvän tonttitarjonnan myötä tuovan kunnan alueelle uusia yrityksiä, mikä lisää työpaikkojen määrää ja elävöittää Vääksyn elinkeinotoimintaa. Alueen rakentuminen kehittää kilpailukykyistä ja yhteistyöhön ja synergiaan panostavaa toimintaympäristöä olemassa oleville ja uusille yrityksille.

Alueelle tulevien yritysten uskotaan parantavan osaltaan Asikkalan kunnan palvelutarjontaa ja työllisyystilannetta sekä lisäävän kunnan houkuttelevuutta asuinpaikkana. Näillä on suora positiivinen vaikutus kunnan talouteen ja elinvoimaisuuteen.

7.10 Vaikutukset tekniseen huoltoon

Kaava-alue sijaitsee olemassa olevan keskitetyn vesijohto- ja viemäriverkoston sekä kaukolämpölinjan välittömässä läheisyydessä, joihin alue on liitettävissä. Kaava näin ollen hyödyntää tehokkaasti olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja infrastruktuuria.

8. Asemakaavan toteutus

8.1 Toteutusta ohjaavat suunnitelmat

Rakentamista ohjataan kaavamääräyksillä, rakennusjärjestyksellä ja tarvittaessa erikseen laadittavilla rakentamistapaohjeilla.

Rakennettavuusselvityksessä (Ramboll 2021) on annettu seuraavat suositukset:

- Alueelle suunniteltuihin rakennuksiin tulee tehdä kohdekohtaiset pohjatutkimukset. Perustamistavat tulee tarkentaa rakennuspaikkakohtaisten pohjatutkimusten perusteella.
- Koko alueella pihat, kadut ja putkijohdot voidaan perustaa maanvaraisesti. Alueen kaivannot on mitoitettava erikseen.
- Rakennukset tulee salaojittaa. Pintavedet tulee johtaa suunnitelmallisesti sadevesiviemäriin tai imeyttää tontilla. Katujen rakennekerrosten kuivatuksesta on huolehdittava salaojilla.
- Radon tulee huomioida rakenteita suunniteltaessa.

8.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavaa voidaan toteuttaa sen tultua lainvoimaiseksi.

8.3 Toteutuksen seuranta

Kunta valvoo kaavamääräysten ja rakennuslupien kautta uudisrakennusten soveltumista alueelle.

Vääksyssä, 16.4.2022

Asikkalan kunta
Kaavoituspalvelut

Heikki Manninen
kaavoituspäällikkö