



## 1. Sisällys

1.	Sisällys.....	2
2.	Perus- ja tunnistetiedot.....	5
2.1	Tunnistetiedot .....	5
2.2	Kaava-alueen sijainti.....	5
2.3	Kaavan nimi ja tarkoitus .....	6
2.4	Luettelo kaavan liiteasiakirjoista .....	6
2.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	6
2.6	Kaavatyön aikana laaditut erilliselvitykset.....	6
3.	Tiivistelmä.....	7
3.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	7
3.1.1	Kaavaluonnos.....	7
3.1.2	Kaavaehdotus .....	7
3.2	Asemakaavan sisältö .....	7
3.3	Asemakaavan toteuttaminen .....	7
4.	Lähtökohdat.....	7
4.1	Alueen yleiskuvaus .....	7
4.2	Luonnonympäristö .....	8
4.2.1	Maa- ja kallioperä .....	8
4.2.2	Vesistöt, pohja- ja pintavedet.....	8
4.2.3	Kasvillisuus ja luontotyypit .....	9
4.2.4	Luonnonsuojelu .....	10
4.3	Maisema- ja kulttuuriympäristö .....	10
4.3.1	Maisemarakenne .....	10
4.3.2	Maisemakuva.....	11
4.4	Arvokkaat maisema- ja kulttuuriympäristöalueet.....	11
4.4.1	Muinaisjäännökset .....	11
4.5	Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö .....	12
4.5.1	Yhdyskuntarakenne ja asutus.....	12
4.5.2	Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut .....	13
4.5.3	Virkistys.....	13
4.5.4	Liikenne.....	13
4.5.5	Tekninen huolto.....	14
4.5.6	Erytistiminnot .....	14

4.6	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt .....	14
4.6.1	Pilaantuneet maa-alueet .....	14
4.7	Maanomistus .....	14
5.	Suunnittelutilanne .....	14
5.1	Maakuntakaava .....	14
5.2	Yleiskaava .....	15
5.3	Asemakaava.....	16
5.4	Rakennusjärjestys.....	16
5.5	Pohjakartta .....	16
5.6	Alueelle laadittavat selvitykset sekä aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset .....	16
6.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....	16
6.1	Asemakaavan suunnittelun tarve .....	16
6.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	16
6.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	17
6.3.1	Osalliset .....	17
6.3.2	Vireille tulo .....	17
6.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	17
6.3.4	Lausunnot ja vastineet niihin.....	17
6.3.5	Viranomaisyhteistyö.....	21
6.4	Asemakaavan tavoitteet.....	21
6.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	21
6.4.2	Kunnan asettamat tavoitteet .....	22
6.4.3	Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet .....	22
6.4.4	Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet.....	22
7.	Asemakaavan kuvaus .....	22
7.1	Kaavamerkinnot.....	22
8.	Asemakaavan toteutus.....	24
8.1.1	Yleiset määräykset.....	24
8.2	Mitoitus .....	24
8.3	Perusteet .....	24
8.4	Nimistö .....	24
9.	Kaavan vaikutukset.....	25
9.1	Vaikutusten arviointi .....	25
9.2	Vaikutukset suhteessa ylemmän asteen kaavoihin.....	25

9.3	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen .....	25
9.4	Vaikutukset ihmisten terveyteen, elinympäristöön ja viihtyvyyteen.....	25
9.5	Vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen.....	26
9.6	Vaikutukset vesitalouteen, pinta- ja pohjavesiin .....	26
9.7	Vaikutukset luonnonympäristöön .....	27
9.8	Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön .....	27
9.9	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämään.....	27
9.10	Vaikutukset tekniseen huoltoon.....	28
10.	Asemakaavan toteutus.....	28
10.1	Toteutusta ohjaavat suunnitelmat .....	28
10.2	Toteuttaminen ja ajoitus .....	28
10.3	Toteutuksen seuranta.....	28
11.	Seurantalomake.....	29



### 2.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Tarkoituksena on laajentaa Vääksyyn liikerakentamisaluetta kunnan omistuksessa olevien tilojen Kuivurinmäki (RN:o 16-401-6-614) ja liiketontti (RN:o 16-401-6-836) alueella, ja tarkastaa rakennusalan paikkaa siten, että se siirretään pois johtorasitteen päältä, ja näin eheyttää Vääksyn taajamarakennetta. Yleiskaavatasolla alue on varattu keskustatoimintojen alueeksi (C). Kaavan tarkoituksena on myös tarkistaa olemassa olevaa kaavatilannetta ja siten eheyttää Vääksyn taajamarakennetta.

### 2.4 Luettelo kaavan liiteasiakirjoista

- LIITE 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 30.3.2023
- LIITE 2. Asemakaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset, ehdotus 5.6.2023
- LIITE 3. Kaavaselostus, ehdotus 5.6.2023
- LIITE 4. Hulevesiselvitys
- LIITE 5. Pilaantuneen maaperän tutkimus
- LIITE 6. Rakennettavuusselvitys
- LIITE 7. Arkeologinen selvitys 27.3.2023, tutkimusraportti 12.6.2023

### 2.5 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

### 2.6 Kaavatyön aikana laaditut erillisselvitykset

- Hulevesiselvitys
- Pilaantuneen maaperän tutkimus
- Rakennettavuusselvitys
- Arkeologinen selvitys
- Muinaismuiston tutkimusraportti

### 3. Tiivistelmä

#### 3.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asikkalan kunta on tehnyt aloitteen Kuivurinmäen asemakaavan muutoksen laatimiseksi. Suunnittelualue on otettu mukaan kaavoitusohjelmaan 2021–2024 kunnan kaavoituskatsauksessa 2020. Kunnanhallitus on 11.4.2023, 88 § hyväksynyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman (päivätty 30.3.2023), ja kaavamuutosluonnoksen ja asettanut ne nähtäville päättänyt asettaa hankkeen vireille. Kuulutus kaavan aloittamisesta ja luonnosvaiheen kuulemisesta julkaistiin Päijät-Häme-lehdessä.

Vireilletulo	11.4.2023
OAS nähtävillä	17.4.-2.5.2023
Kaavaluonnoksen hyväksyminen / <b>nähtävilläolo</b>	11.4.2023 <b>17.4.-2.5.2023</b>
Kaavaehdotuksen hyväksyminen; nähtävilläolo	

##### 3.1.1 Kaavaluonnos

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 11.4.2023 § 88 hyväksyä luonnosvaiheen asiakirjat ja asettaa ne MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville. Kaavaluonnos oli 17.4.-2.5.2023 välisen ajan.

##### 3.1.2 Kaavaehdotus

Täydentyy myöhemmin.

#### 3.2 Asemakaavan sisältö

Asemakaavalla muodostetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta sekä suojaviheraluetta kunnan omistamalle alueelle.

#### 3.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti kaavan saatua lainvoiman.

### 4. Lähtökohdat

#### 4.1 Alueen yleiskuvaus

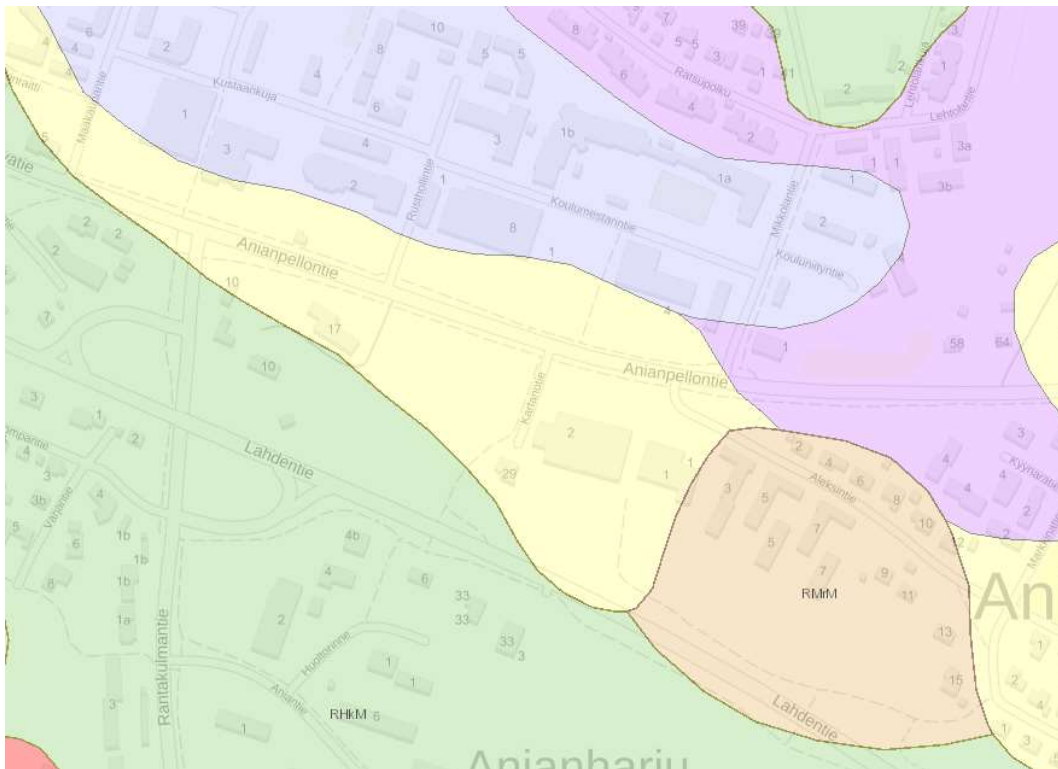
Suunnittelualue sijaitsee Asikkalan kunnassa, valtatie 24:n ja Anianpellontien välisestä alueesta Vääksyn taajamassa. Suunnittelualue koostuu loivasta pohjoiseen viettävästä rinteestä, josta puusto on hiljattain pääosin poistettu. Idässä sitä reunustaa Kartanotie sekä sen jatkeena kevyen liikenteen väylä.

## 4.2 Luonnonympäristö

### 4.2.1 Maa- ja kallioperä

Suunnittelualue on GTK:n aineiston mukaan maaperältään eteläpuolisko hiekkaa ja pohjoispuolisko karkeaa hietaa. Suunnittelualueelle tehty rakennettavuusselvitys ja sen tulokset ovat tämän kaavaselostuksen liitteenä.

- Hiekka (HK)
- Karkea hietta (KHT)
- Hiekkamoreeni (Mr)
- Kalliomaa (Ka)
- Hieno hietta (Hht)



Kuva2. Suunnittelualueen maaperä (Geologian Tutkimuskeskus).

### 4.2.2 Vesistöt, pohja- ja pintavedet

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





Kuva 3. Pohjavesi- ja pohjaveden muodostumisalueen sijoittuminen.

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.

Suunnittelualueelle tehty hulevesiselvitys ja sen tulokset ovat tämän kaavaselostuksen liitteenä.

#### 4.2.3 Kasvillisuus ja luontotyypit

Kuivurimäen alue on luonnonoloiltaan täysin ihmistoiminnan muuttamaa. Luonnonmukaista ympäristöä alueella ei ole lainkaan.

Alue on suurelta osaltaan entistä maatalouskäytössä ollutta kuivurialuetta, jossa on liikuttu vuosikymmenien ajan koneilla ja ajoneuvoilla. Kuivurin purkutöiden yhteydessä 2020 maapintaa lisäksi kaiveltiin ja tasailtiin laajalta alueelta. Samassa yhteydessä alueen puustoa harvennettiin ja risutettiin pajukoita etenkin alueen Anianpellontien puoleisesta reunasta.

Alueella kasvaa harvakseltaan puustoa. Puustoisin osio on pohjoisosassa, jossa puut ovat koivuja. Anianpellontien läheisyydessä kasvaa myös kaksi terijoensalavaa. Lounaisosassa mäen

rinteessä kasvaa muutamia mäntyjä. Alueen keskiosa on lähes puuton ja eteläosassa puut sijoittuvat enemmänkin alueen reunoille ollen länsiosassa pääosin mäntyjä ja itäreunalla koivuja.

Aluskasvillisuus alueella on tyyppillistä joutomaiden kasvillisuutta sisältäen mm. heiniä, ohdakkeita, maitohorsmaa, pietaryrttiä ja pajukasvustoja.



Kuva 4. Näkymä Kuivurinmäelle kaakon suunnasta.

#### 4.2.4 Luonnonsuojelu

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

### 4.3 Maisema- ja kulttuuriympäristö

#### 4.3.1 Maisemarakenne

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

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

Vääksyn taajama sijaitsee suunnittelualueen ympärillä.

Maisemaa hallitsee suunnittelualueeseen pohjoisessa rajautuva valtatie 24.

#### 4.3.2 Maisemakuva

Suunnittelualueeseen liittyvä maisemakuva muodostuu asutuksen ja tiealueiden ympäröimästä harvapuustoisesta harjurinteestä. Alueen länsipuolella on Mikkolan Kartano, eteläpuolella vt-24 takana sulkeutunutta metsä- ja virkistysaluetta. Etelässä kohoavat myös Anianharjun päälle rakennetut kerrostalot, ns. "haitaritalojen" alue. Idässä on Tokmannin tavaratalo ja pohjoisessa Vääksyn kaupallinen keskustaajama.

#### 4.4 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.

##### 4.4.1 Muinaisjäännökset

Aluetta halkaisee ns. Ylisen Viipurintien historiallinen tielinja. Kohde löytyy muinaisjäännösrekisteristä tunnuksella Kuivurinmäki 1000047134. Linkki: <http://www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000047134>

Kaavakarttaan on luonnosvaiheessa lisätty sm-aluemerkintä katkoviiva, ja kaavamääräys: Muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydetty alueellisen vastuuseen lausunto.

Ylisen Viipurintien pohjoiselle linjaukselle on annettu kirjallisuudessa myös toinen vaihtoehto. Sen mukaan tie on lähtenyt koilliseen jo Lammin kirkolta eikä vasta Lahden jälkeen. Tie on kulkenut Asikkalan Kurhilaan, josta se on Vesijärven ja Asikkalanselän välistä harjua pitkin mennyt itään Anianpellon kautta Vesivehmaalle ja edelleen Vierumäen Härkälään.

Tämä vaihtoehto ei luultavasti liity Yliseen Viipurintiehen vaan oikeastaan Suureen Savontien alkuosa. Suuri Savontiehän oli reitti, joka yhdisti 1400-luvun viimeisellä neljänneksellä Olavinlinnan ja Hämeen linnan toisiinsa. (Ylinen Viipurintie, Kirsi Salonen)

Muinaismuisto tutkittiin 9.6.2023 ja dokumentoitiin 12.6.2023. Tutkimusraportti on kaavamuutoksen liitteaineistossa.

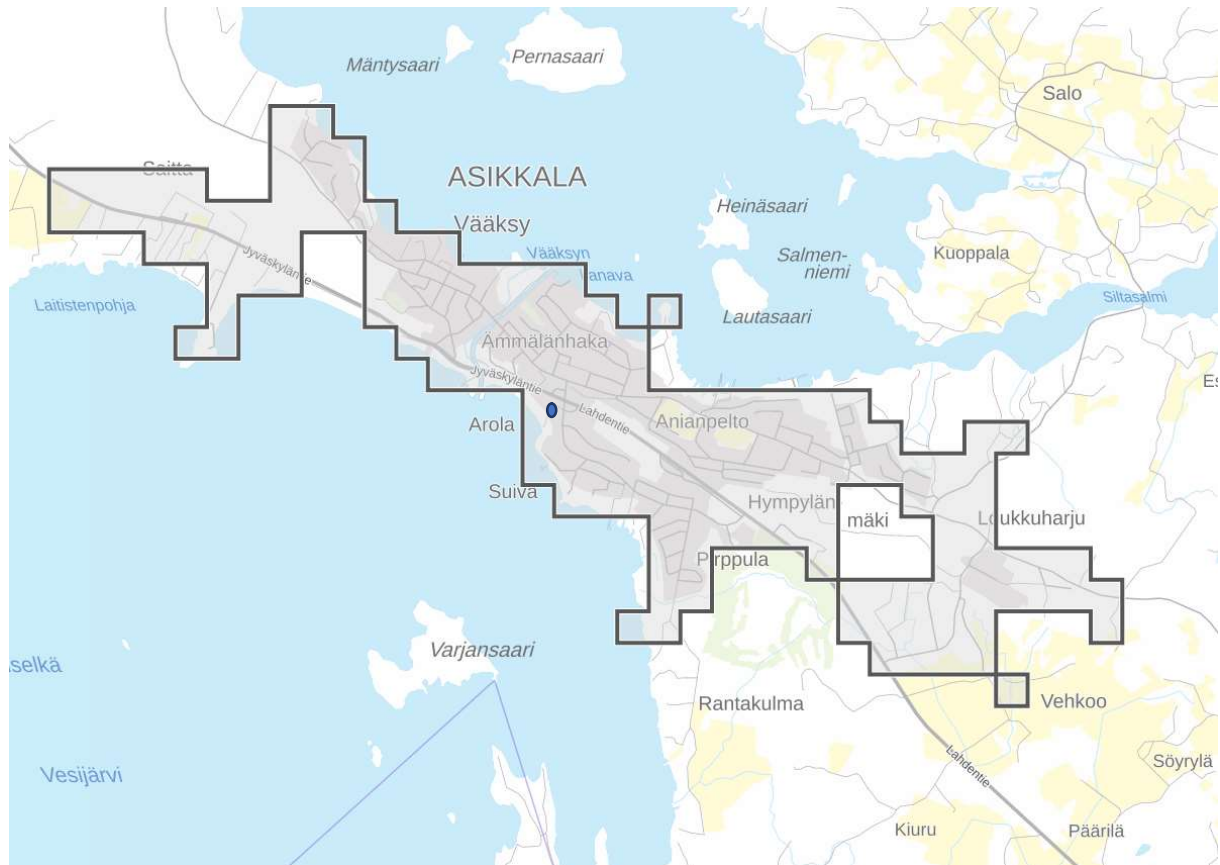
Tutkimuksen jälkeen Sm-aluemerkintä poistettiin ehdotusvaiheen kaavakartasta, ja korvattiin ohjeellisena historiallisen tien aluemerkintänä, joka ei aiheuta rakentamisrajoitetta.

## 4.5 Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö

### 4.5.1 Yhdyskuntarakenne ja asutus

Suunnittelualue sijoittuu pääjätämäläisen Asikkalan kunnan keskiseen osaan, Anianpellon kylään, Vääksyn taajaman eteläiseen osaan, Lahdentien pohjoispuolelle. Vuonna 2022 joulukuun lopussa Asikkalan asukasluku oli vuonna 2021 8033 (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 sijainti Vääksyn taajamarakenteessa.

Suunnittelualue on yhdyskuntarakenteellisesta sijainnistaan huolimatta pääosin rakentamatonta, taajamansisäistä aukeaa aluetta. Asutusta suunnittelualueella ei ole. Lähin asutus sijaitsee kaava-alueen itäpuolella Aleksintien varrella sekä toisaalta eteläpuolella Anianharjun päällä. Suunnittelualueella on valtatie 24.

#### 4.5.2 Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut

Asikkalan kunta on Päijät-Hämeessä sijaitseva kunta, jonka asukasmäärä on reilut 8000. Suunnittelualueen vieressä sijaitsee Tokmannin liikerakennus ja Jalmarin lounasravintola, ja Vääksyn taajaman palvelut ovat saatavilla alueen välittömässä läheisyydessä pohjoispuolella.

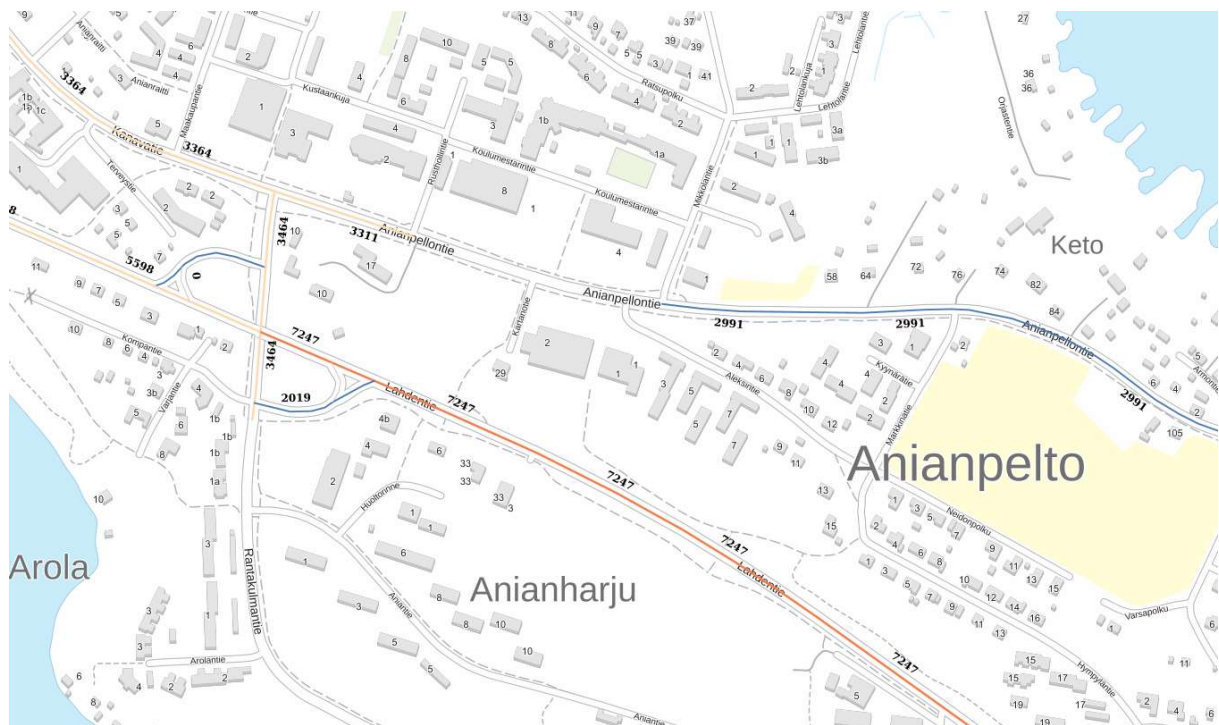
Suunnittelualueelle on erinomaiset liikenneyhteydet sijainnin ollessa aivan Lahdentien varressa ja keskellä Vääksyn taajamarakennetta. Lahden kaupunki sijaitsee noin 24 kilometrin etäisyydellä.

#### 4.5.3 Virkistys

Suunnittelualueen sekä lähiympäristön metsät ovat osiltaan tärkeä virkistysalue Anianharjun alueen asukkaille.

#### 4.5.4 Liikenne

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



Kuva 6. Suunnittelualueen liikennemäärät (Väylä)

Anianpellontien ien keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) oli länteen noin 3311 ja itään 2991, ja vt 24 7247 ajoneuvoa vuorokaudessa (tarkastelupoikkileikkauksessa vuonna 2020). Tästä raskaan liikenteen osuus oli noin 400. Kesällä lomaliikenne kasvattaa keskimääräisen liikennemäärän tasolle 9100 (KKVL). 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 risteyksen kohdalla. Suunnittelualueen itäreunalla on kevyen liikenteen väylä, joka alittaa vt 24. Läheisyydessä on myös toinen alikulku. Nämä alikulut yhdistävät valtatie erottaman pohjoisemman Vääksyn ja eteläisemmän Vääksyn.

#### 4.5.5 Tekninen huolto

Alue on kunnallistekniikan alueella. Suunnittelualueen pohjoisosan läpi kulkee vesihuoltolinja. Vesihuoltolinja on osoitettu kaavakartassa maanalaista johtoa varten varattuna alueena. Alueella kulkee lisäksi kaukolämpölinjoja.

#### 4.5.6 Erityistoiminnot

Suunnittelualueella ei ole erityistoimintoja.

### 4.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

#### 4.6.1 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 maatilakeskuksen kuivurirakennus, joka paloi 2020.

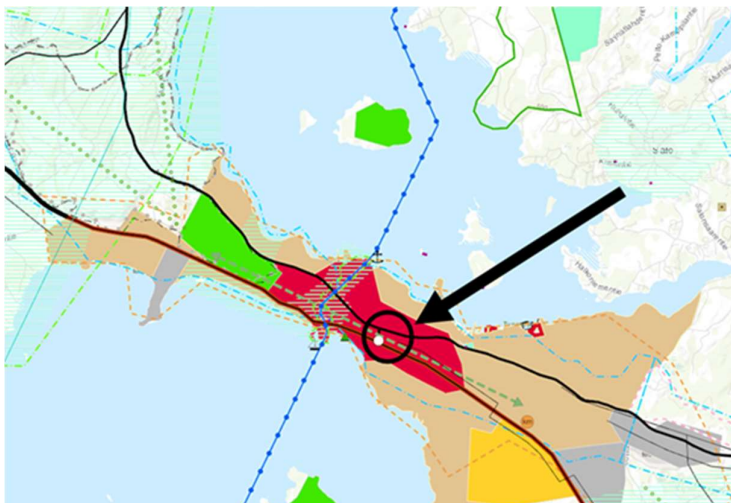
#### 4.7 Maanomistus

Suunnittelualue on kunnan omistuksessa.

## 5. Suunnittelutilanne

### 5.1 Maakuntakaava

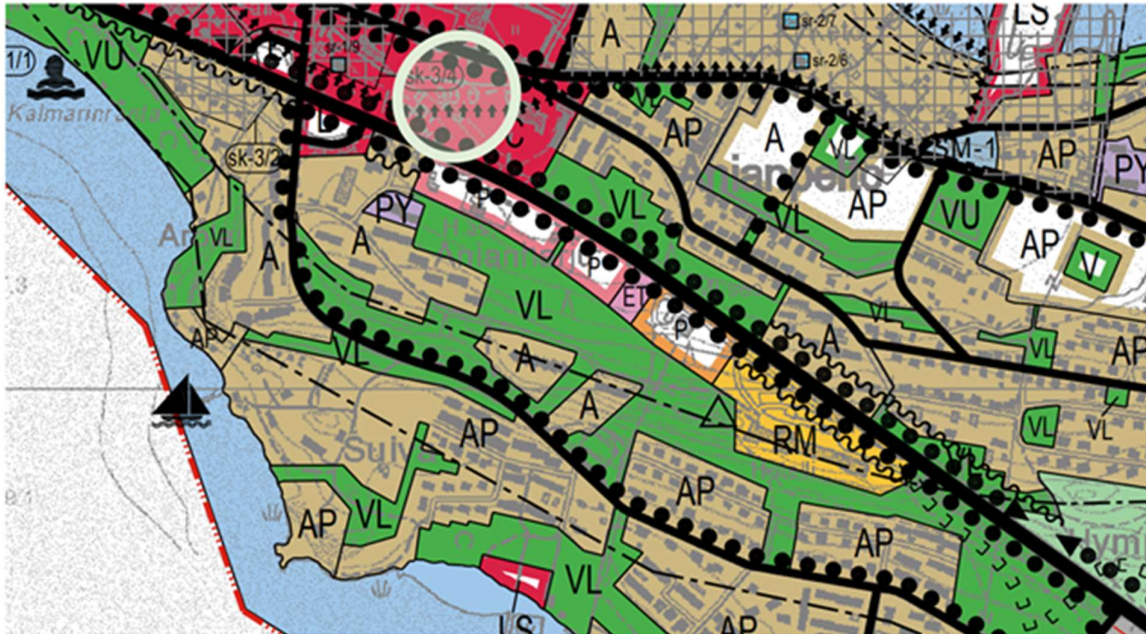
Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on saanut lainvoiman 14.5.2019. Kaavassa alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C, Vääksyn keskustatoimintojen alue). Lisäksi alueeseen kohdistuu merkintä kaupunkialue (ka, Asikkalan taajama-alue) sekä merkintä vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue (pv, Anianpelto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



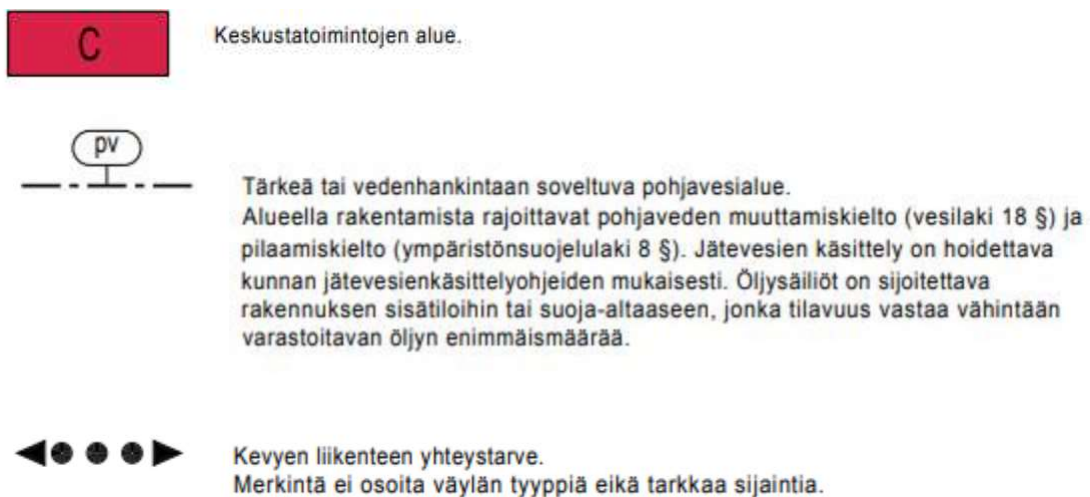
Kuva 7. Ote 14.5.2019 voimaan tulleesta Päijät-Hämeen maakuntakaavasta, jossa suunnittelualueen sijainti on merkitty mustalla ympyrällä.

### 5.2 Yleiskaava

Alueelle on laadittu oikeusvaikutteinen Vääksyn osayleiskaava, joka on saanut lainvoiman 31.5.2010. Suunnittelualue on Vääksyn osayleiskaavassa osoitettu keskustatoimintojen alueeksi C.

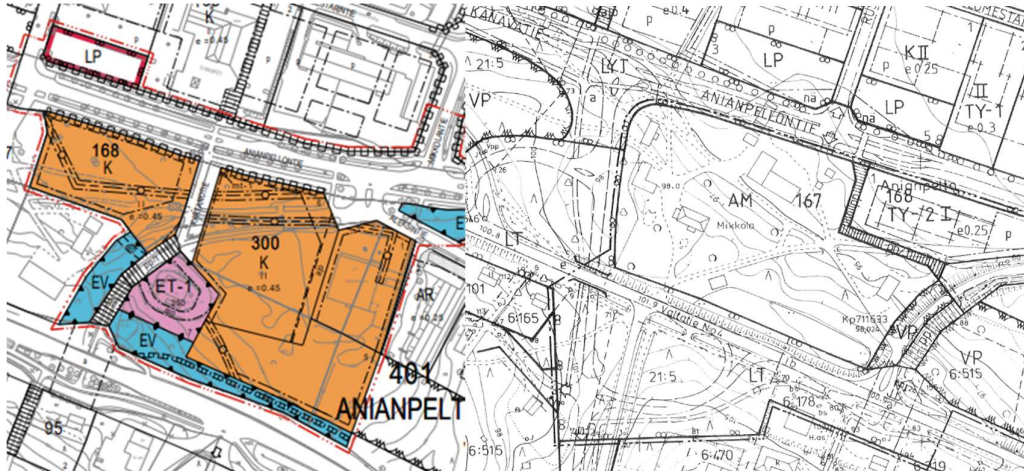


Kuva 8. Ote Vääksyn osayleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti ympyröity vaaleanvihreällä.



### 5.3 Asemakaava

Alueelle on laadittu vuonna 2018 Asemakaava, jossa pohjoispuoli alueesta on Liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta K. Eteläosa pm AM, mautilojen talouskeskus.



Vahvistunut 6.8.2019

Vahvistunut 27.8.1982

### 5.4 Rakennusjärjestys

Asikkalan kunnan rakennusjärjestys on astunut voimaan 1.1.2012.

### 5.5 Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty Asikkalan kunnan digitaalista pohjakarttaa (ETRS-GK26, N2000). Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/1999 vaatimukset. Pohjakartta on tarkistettu 30.5.2023.

### 5.6 Alueelle laadittavat selvitykset sekä aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

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

## 6. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 6.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kuivurinmäen 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 kestävästä 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.

### 6.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Suunnittelualue on otettu mukaan kaavoitusohjelmaan 2022–2025 kunnan kaavoituskatsauksessa 2021. Kunnanhallitus on 11.4.2023, 88 § päättänyt asettaa



asemakaavahankkeen vireille. Samalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville koko hankkeen ajaksi.

### 6.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 6.3.1 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 §).

#### 6.3.2 Vireille tulo

Vireille tulosta on ilmoitettu kuulutuksella Päijät-Häme -lehdessä. Kaava on asetettu vireille, ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavamuutosluonnos on hyväksytty kunnanhallituksen kokouksessa 11.4.2021 § 88, jonka jälkeen ne on asetettu nähtäville koko kaavoitusprosessin ajaksi.

#### 6.3.3 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.

Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana 17.4-2.5.2023 asemakaavan muutosluonnoksesta annettiin 8 lausuntoa

#### 6.3.4 Lausunnot ja vastineet niihin

##### **Aurinkovuoren vesi**

Asikkalan kunta on pyytänyt lausuntoa Kuivurinmäen asemakaavan muutoksen laatimisesta Aurinkovuoren Vesi Oy:ltä. Yhtiö on tutustunut nykyisin voimassa olevaan Aleksintien asemakaavan kortteliin 168. Voimassa olevassa kaavassa kortteli 168 oleva rakennuspaikka on vesi- ja viemäriinjan, sekä kaukolämmön päällä. Tämä hankaloittaa tulevaisuudessa linjaston saneerausta.

Asikkalan kunnan aloittama asemakaavan muutos siirtäisi rakennuspaikan pois rakennetun kunnallistekniikan päältä. Aloitettu asemakaavan muutos kuivurinmäen osalta on Aurinkovuoren vesi oy:n näkökulmasta suositeltava toimenpide.

##### **Vastine**

OK.

##### **Lahden museot**

Kaavamuutosalue sijaitsee Anianpellon kylässä, Vääksyn taajamassa ja on laajuudeltaan yhteensä noin 1,3 hehtaaria. Tarkoituksena on laajentaa Vääksyn liikerakentamisaluetta kunnan omistuksessa olevien tilojen Kuivurinmäki (RN:o 16-401-6-614) ja liiketontti (RN:o 16-401-6-836) alueella, ja tarkastaa rakennusalan paikkaa siten, että se siirretään pois johtorasitteen ja historiallisen tiepohjan päältä.

Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo lausuu 30.3.2023 päivätystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, 5.4.2023 päivätystä kaavaluonnoskartasta sekä muusta kaavaluonnosaineistosta seuraavaa.

#### Arkeologinen kulttuuriperintö

Hankkeeseen liittyvän selvityksenä on syksyllä 2021 suoritettu suunnittelualueen muinaisjäännösinventointi. Inventoinnin raportti toimitettiin keväällä 2023 alueelliselle vastuumuseolle, joka arvioi raportin ja hyväksyi sen edellytettyjen täydennysten jälkeen riittäväksi selvitykseksi. Täydennetty inventointiraportti on syytä liittää mukaan myös kaavan selvityksiin (lausuntopyynnön mukana lähetetty on korjaamaton versio). Museo myös huomauttaa, että arkeologisten selvitysten tutkimusraportit tulee toimittaa arvioitaviksi tutkimuksia edellyttäneelle taholle, tässä tapauksessa Päijät-Hämeen alueelliselle vastuumuseolle, heti niiden valmistuttua ja jo ennen raportin toimittamista tilaajalle (Museovirasto 2020. Suomen arkeologisten kenttätöiden laatuohjeet, s. 18). Raporttien toimittaminen ajallaan on yksi kaavahankkeiden sujuvan etenemisen edellytyksistä. Tiedot alueen muinaismuistolain (295/1963) suojaamista muinaisjäännöksistä ovat ajan tasalla. Suunnittelualueella sijaitsee yksi kiinteä muinaisjäännös, vanha päätien linja (muinaisjäännösrekisterin kohde 1000047134 Kuivurinmäki), joka on merkitty jo vuoden 1766 pitäjänkarttaan. On mahdollista, että tien historia juontuu keskiajalle asti. Tie on vanhojen karttojen ja ilmakuvien perusteella poistunut yleisestä käytöstä vuoden 1905 jälkeen ja ennen vuotta 1965. Tietä on modernina aikana muokattu ja paranneltu, mutta on mahdollista, että sen tasoituskerrosten alla on säilynyt muinaisjäännökseksi katsottavia tiekerrostumia. Suoritettujen inventointien tulokset on otettu kaavasuunnitelmassa huomioon. Muinaisjäännöksen alue on kirjattu oikeaoppisesti kaavamääräyksiin ja merkitty sekä katkoviivalla että sm-merkinnällä kaavakarttaan. Suojeltu tienpohja sijaitsee liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (K), mistä johtuen museo edellyttää seuraavaa: Muinaismuistolaki 295/1963 1 §: Kiinteän muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kiellettyä. Jotta suunniteltu alue voidaan vapauttaa rakentamiselle, on järjestettävä Asikkalan kunnan, Museoviraston ja Lahden museoiden (alueellinen vastuumuseo) välinen kajoamislupaneuvottelu ja suoritettava ko. neuvotteluissa edellytetyt/sovitut toimet ja tutkimukset. Suoritettujen tutkimusten jälkeen Museovirasto arvioi ja hyväksyy niiden riittävyyden ja antaa sen jälkeen erillisen lausunnon, jonka myötä rakentamiselle ei ole enää muinaismuistolain mukaista estettä eikä suojelumerkintää enää tarvita. Alueellinen vastuumuseo auttaa tarvittaessa kajoamislupaneuvottelun järjestämisessä.

#### Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

Kaavamuutosalue on rakentamaton eikä voimassa olevissa osayleis- ja asemakaavoissa sille ole osoitettu suojelumerkintöjä. Alueelle ei myöskään sijoitu arvokkaita maisema-alueita tai kulttuuriympäristöjä. Vääksyn osayleiskaavassa (2010) aivan suunnittelualueen länsipuolelle sijoittuu kuitenkin Mikkolan kartanoon pihapiireineen kohdistuva kaavamääräys sk-3/4: Kyläkuvallisesti arvokas alue. Paikallisesti merkittävä yhtenäisen rakennuskannan alue. Lisäksi kartanon päärakennukseen kohdistuu vielä kaavamääräys sr-1/9: Suojeltava rakennus tai rakennusryhmä. Kohteessa on erityistä rakennushistoriallista ja/tai historiallista ja/tai maisemallista arvoa. Kohteeseen kuuluvia rakennuksia ei saa purkaa ilman lupaa (MRL 127.1 §) eikä niiden ulkoasua saa muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai miljöönsä kannalta merkittävä luonne turmeltuu. Toteutettavan kaavamuutoksen on otettava huomioon ympäröivän taajaman kyläkuvalliset ja rakennushistorialliset arvot eikä se saa heikentää niitä. Uudisrakentaminen on sopeutettava taajaman rakennuskantaan.

Kaavaselostukseen tulee kuvata hankkeen vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja maisemaan.

### **Vastine**

Täydennetty arkeologinen raportti on vaihdettu kaavan liiteaineistoon.

Muinaismuistolle on haettu ja saatu sekä kajoamislupa, että tutkimuslupa. Muinaismuisto on tutkittu 9.6.2023. Tutkimusraportti on kaavan liiteaineistossa.

Rakennuksen ulkomuodolle on annettu julkisivumääräys ju, jossa ohjataan rakennuksen toteuttamista.

### **Hämeen ELY-keskus**

#### Hulevedet

Hulevesiselvityksen perusteella hulevedet kulkeutuvat suunnittelualueella sekä Lahdentietä että Anianpellontietä reunustavissa uomissa kohti alueen koillisnurkkaa, mistä hulevedet johtuvat uoman sekä verkoston kautta idän suuntaan ja lopulta Anianpellon ali. Ely-keskus suhtautuu lähtökohtaisesti kielteisesti hulevesien johtamiseen maantien sivuojaan, ja huomauttaa, että hulevesien määrän lisääntyessä suunnitellun maankäytön lisääntyessä suunnitellun maankäytön toteutuessa, tulee varmistaa, ettei maanteiden kuivatus taikka rakenteet vaarannu.

Hulevesiselvityksen mukaan suunnittelualueen hulevedet puretaan jatkossa todennäköisesti hulevesiviemäriin 315M, jonka kapasiteetti on nykytilanteessa riittämätön. Kaavaehdotusta valmistellessa tulee vielä selvittää, aiheuttaako viemärikapasiteetin riittämättömyys tulvariskiä ja voidaanko siihen vaikuttaa aluetta rakentaessa. Hulevesien johtamisen ja/tai viivyttämisen rakenteille olisi hyvä osoittaa varaus kaavassa.

Puhtaat hulevedet on syytä imeyttää, sillä alue on pohjavesialueella. Hulevesien viivyttämällä voidaan auttaa hulevesiviemäriin kapasiteetin kanssa ja on hyvä, että viivyttämistä on annettu määräys kaavassa. Samassa yhteydessä on syytä määrätä viivytyksajasta.

Rakentamisaikaisen hulevesien hallinnasta on syytä esittää kaavamääräys, esimerkiksi hulevesiselvityksen mukaisesti.

#### Luonto

Kaava-asiakirjoissa ei ole esitetty alueen luonnonympäristön nykytilan kuvausta tai tehty luontoselvitystä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan alueella tehdään luontoselvityksen tarkistus omana asiantuntija-arviona. Ely-keskus ottaa siihen kantaa aineiston valmistuttua.

#### Vaikutusten arviointi

Asemakaava-aineistosta puuttuu kaavaselostus eikä kaavan vaikutusten arvioinnista ole tietoa. ELY-keskus ottaa tarkemmin kantaa suunnitelmaan ja erityisesti vaikutusten arviointiin kaavaselostuksen valmistuttua.

### **Vastine**

Kaavamerkinnoissa on määräyksiä hulevesisuunnitelman osalta. Tontille on myös esitetty määräys rakennusaikaisen hulevesien hallinnasta. Mikäli nykyisen hulevesilinjan kapasiteetti ei tulvatilanteessa

ole riittävä, täytyy hulevesien viivytys mitoittaa sen mukaisesti. Luontoselvitys on tehty omana asiantuntija-arviona, ja liitetty kaavaselostukseen kohtaan 4.2.3. Vaikutusten arviointi on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 9.

#### **Lahti Energia**

Kohteena olevan asemakaavarajauksen itäpuolella sijaitsee merkittävä kaukolämmön runkojohto, joka kulkee osittain tontin kaakkoiskulman läpi. Olemassa oleva johtorakenne on tuotu luonnosvaihtoehdoissa hyvin esille rasitealueena. Tämän lisäksi kaavoitettavan alueen luoteiskulman kautta kulkee viereisen kiinteistön kaukolämmön liittymisjohto.

Kaukolämmön kapasiteetti alueen tuntumassa on erinomainen, ja suosittelemme kohteen muutos- ja uudisosien lämmitystavaksi kaukolämpöä.

#### **Vastine**

Yleisissä määräyksissä on suositus kaukolämpöön liittymisestä.

#### **Päijät-Hämeen liitto**

Ei huomautettavaa

#### **Vastine**

OK.

#### **Tekninen lautakunta**

Voimassa olevan Aleksintien asemakaavan kortteliin 168 ollaan tekemässä muutosta, joka muuttaa rakennuspaikkaa etelämmäksi. Nykyisessä kaavan osoittamassa rakennuspaikassa kaukolämpö- ja vesihuoltolinjastot jäisivät rakennusten alle, jolloin niiden korjaaminen tulisi merkittävästi kalliimmaksi. Nykyinen rakennuspaikka myös rajaa olemassa olevan kiinteistön hyödynnettävyyttä.

Asikkalan kunnan aloittama asemakaavan muutos siirtäisi rakennuspaikan pois rakennetun maanalaisen kunnallistekniikan päältä. Aloitettu asemakaavamuutos Kuivurinmäen osalta on teknisesti suositeltava toimenpide.

#### **Vastine**

OK.

#### **Ympäristölautakunta**

Hulevesiä koskevaan kaavamääräykseen tulisi lisätä vaatimus hulevesien kohdekohtaisen suunnitelman laatimisesta kiinteistölle. Kaavamääräykseksi ehdotetaan mainintaa, että alueella tulee tehdä kohdekohtaiset pohjatutkimukset, huomioiden muinaismuistolaillla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.

#### **Vastine**

Vaatimus hulevesisuunnitelman laatimisesta on lisätty kaavamääräykseen.

#### **Päijät-Hämeen ympäristöterveys**

Hankealue sijoittuu vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjaveden muodostumisalueelle ja pidän hyvänä ratkaisuna asettaa yleisiä kaavamääräyksiä alueen pohjaveden määrän ja laadun turvaamiseksi. Kaavamääräyksissä on otettu myös hyvin huomioon hanketta varten teetettyjen hulevesi- ja rakennettavuusselvitysten havainnot ja suositukset. Myös vaatimusta varautumisesta radonhaitan torjuntaan rakentamisessa voidaan pitää hyvänä ratkaisuna. Hankealue on maaperän ja sijainnin perusteella todennäköistä radonhaitta-alueita. Terveysturvallisuuden näkökulmasta yleisissä kaavamääräyksissä esitetty lause ”rakennuslupaa haettaessa on selvitettävä, ettei radonista aiheudu terveydellistä haittaa.” on tarpeeton, kun kaavamääräyksellä edellytetään rakennuslupahakemukseen selvitystä radonhaitan torjuntaan varautumisesta. Rakennettavan alueen radonpitoisuuden selvittäminen maaperästä ennen rakentamista on haasteellista ja epäluotettavaa, eikä saatu tulos välttämättä korreloi valmiin rakennuksen sisäilman radonpitoisuuden ja siitä aiheutuvan terveyshaitan kanssa. Tämän takia on

suositeltavampaa tehdä tarvittavat aktiiviset ja passiiviset radonhaitan torjuntatoimenpiteet rakennusvaiheessa ja rakennuksen valmistuttua mitata radonpitoisuudet pitkäaikaismittauksella ensimmäisellä lämmityskaudella. Jos sisäilman radonpitoisuudet ylittyvät otetaan rakennetut radoninpoistoratkaisut käyttöön.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa osallisten luettelossa kunnan terveydensuojeluviranomaisena on mainittu edellinen viranomainen Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymän ympäristöterveyskeskus. Nykyisin Asikkalan kunnan terveydensuojeluviranomaisena toimii Päijät-Hämeen ympäristöterveys.

#### **Vastine**

Poistetaan yleisistä määräyksistä lause ”rakennuslupaa haettaessa on selvitettävä, ettei radonista aiheudu terveydellistä haittaa” ja korjataan osallisten luettelo.

#### **6.3.5 Viranomaisyhteistyö**

Kaavaa käsiteltiin Elyjen ajonkohtaisten asioiden työneuvottelussa 10.5.2023 Erilliselle viranomaisneuvottelulle ei nähty tarvetta. Neuvottelussa esiin tulleet asiat otettiin huomioon ehdotusvaiheessa.

#### **6.4 Asemakaavan tavoitteet**

##### **6.4.1 Lähtökohhta-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:t 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.

#### 6.4.2 Kunnan asettamat tavoitteet

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

#### 6.4.3 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

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

Suunnittelualue sijaitsee Vääksyn taajamarakenteen sisällä. Maakuntakaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi – osayleiskaavatasolla palvelun ja hallinnon alueeksi. Suunnittelualueella on tarkoitus kehittää uuden liike- ja palvelurakentamisen näkökulmasta. Maakunnallisesti tärkeä valtatie 24 Lahdesta Vääksyyn kulkee suunnittelualueen eteläpuolella. 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.

#### 6.4.4 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alue on maastonmuodoiltaan valtatieä kohti nousevaa 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 ja karkeaa hietaa Alueelle on teetetty rakennettavuusselvitys, joka on tuloksineen tämän kaavaselostuksen liitteenä.

##### 6.4.4.1 Ehdotusvaiheessa saatu palaute














Täydennetään myöhemmin.

## 7. Asemakaavan kuvaus

### 7.1 Kaavamerkinnot

Kaavamerkinnot ja -määräykset on osoitettu kaavakartassa.

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	Suojaviheralue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen osa-alueen raja.
<b>401</b>	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
<b>ANI</b>	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
<b>168</b>	Korttelin numero.
<b>2</b>	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
<b>II</b>	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
<b>e = 0.30</b>	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
<b>hu</b>	Kaava-alueella on viivytettävä 1 m <sup>3</sup> hulevesiä jokaista 100 m <sup>2</sup> päällystettyä/kovaa pintaa kohden. Rakennuslupaan tulee sisältyä hulevesien käsittelysuunnitelma, joka käsittää myös rakentamisen aikaisen hulevesien käsittelyn.
<b>ju</b>	Liike- ja toimistorakennusten korttelialueilla rakennusten julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Julkisivuja on jaksoitettava aukotuksin ja/tai materiaali/väri vaihteluilla ja/tai sisään-/ulosvedoilla. Pitkiä yhtenäisiä umpinaisia seinäosia ei sallita. Julkisivupinnoiltaan rakennusten tulee olla vaalean harmaita, tiilenpunaisia tai punaruskeita. Kirkkaanvalkoista pääväritystä ei sallita.
<b>pv-1</b>	Asemakaava-alue on tärkeällä I-luokan pohjavesialueella. Alueella ei saa toteuttaa pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia rakentamistoimenpiteitä tai toimintoja. Alueella tapahtuvaa rakentamista ja muita toimintoja rajoittaa pohjaveden pilaamiskielto ja ohjaa vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus. Pohjaveden laatuun ja määrään vaikuttavista toiminnoista on tarvittaessa pyydettävä alueellisen ELY-keskuksen lausunto. Pohjaveden laatu ei saa vaarantua alueella tehtävien rakennus- ja kaivuutöiden seurauksena. Puhtaat hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää pohjaveden muodostumisen turvaamiseksi.
	Istutettava alueen osa.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
	Ohjeellinen huleveden johtamiselle ja käsittelylle varattu alueen osa.
	Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Historiallisen tien linjaus.

## 8. Asemakaavan toteutus

### 8.1.1 Yleiset määräykset

Rakennuslupahakemukseen tulee liittää selvitys varautumisesta radon-haitan torjuntaan.

Liiketilojen ympäristöhäiriötä aiheuttavat toiminnot, kuten huoltoliikenne ja ilmanvaihtokonehuoneet, tulee suunnitella siten, ettei niistä aiheudu merkittävää haittaa lähialueen asumiselle.

Korttelialueiden rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, autojen tai pyörien pysäköintiin on istutettava.

Rakennukset suositellaan liitettäväksi kaukolämpöverkkoon tai muuhun vastaavaan vähäpäästöiseen lämmitysjärjestelmään.

### 8.2 Mitoitus

Asemakaavalla muodostuu liike- ja toimistorakennusten tontti tehokkuusluvun  $e=0,3$  mukaan, eli rakennusoikeus on 3658 k-m<sup>2</sup>

Asemakaavalla muodostuu suojaviheraluetta (EV) 656 m<sup>2</sup>

### 8.3 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. Tontille on lisätty kaavamerkintä pv-1. Pohjaveden laatuun ja määrään vaikuttavista toiminnoista on tarvittaessa pyydettävä ympäristöviranomaisen lausunto.

Liike- ja toimistorakennusten rakentuminen lisää liikennettä Anianpellontiellä aiheuttaen mahdollisesti melu- ja maisemahaittoja. Tätä pyritään hillitsemään suojaviheralueella sekä istutettavaksi tai säilytettäväksi osoitetuilla alueen osilla. Istutettavat alueen osat tulee säilyttää mahdollisimman puustoisina olemassa olevaa kasvustoa säästäten.

Eheän katu- ja taajamakuvan takaamiseksi Lahdentien varrelle on määritelty mainostornin paikka ja korkeus. Ennen mainostoimenpideluvan myöntämistä on pyydettävä asianosaisen ELY-keskuksen lausunto. Myös rakennusten ulkonäköä on ohjattu kaavamääräyksillä yhtenäisen ja taajamakuvallisesti eheän kokonaisuuden saavuttamiseksi.

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.

### 8.4 Nimistö

Alueelle ei tule uutta nimistöä



## 9. Kaavan vaikutukset

### 9.1 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 selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä 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 §.)

### 9.2 Vaikutukset suhteessa ylemmän asteen kaavoihin

Kaavaratkaisu tukee sekä maakuntakaavan että osayleiskaavan tavoitteenasettelua osoittamalla alueelle keskustan elinvoimaa tukevia ja säilyttäviä kaupallisia palveluja 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 ylemmän asteen kaavatason tavoitteet valtatie varteen osoitetun kevyen liikenteen yhteystarvemerkinän toimintaedellytykset.

### 9.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavan muutoksen toteuttamisesta ei aiheudu suuria alue- tai yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvia muutoksia, suunnittelualueen sijaitessa jo Vääksyn taajamarakenteen sisällä. 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 myötä alue täydentää Vääksyn taajama-alueetta.

### 9.4 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.

Rakennusvaiheen jälkeen, muodostuneen toiminnan aikana liikerakentamisen korttelialueella muodostuu lisääntyvä liikennettä Kartanontien ja valtatie 24:n risteysalueilla.

Suojaviheralueet ja istutettavat alueen osat sulauttavat rakentuvan alueen luonnolliseksi osaksi ympäröivää aluetta. Suojaviheralueet ja istutettavat alueen osat edesauttavat osaltaan muodostuvien hulevesien käsittelyä. Virkistykseen tueksi suojaviheralueelle osoitetaan ohjeellinen ulkoilureitti.

### 9.5 Vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen

Alueelle muodostuu liikerakentamista, joka tulee osaltaan lisäämään sekä henkilöauto- että raskaampaa liikennettä. Valtatie 24:n liikennemääriin suunnittelun alueen toteutumisella ei arvioida olevan suurta vaikutusta.

Kartanotien liittymän liikenne kasvaa nykyisestä, koska voimassa olevan asemakaavan mahdollistama liikerakentaminen ei ole vielä toteutunut. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna korttelin 168 liiketontin laajentaminen lisää rakennusoikeutta alle 20 %, ja tontille suuntautuvan liikennemäärän kasvun arvioidaan olevan samansuuruinen.

### 9.6 Vaikutukset vesitalouteen, pinta- ja pohjavesiin

Alue on kauttaaltaan pohjaveden muodostumisaluetta. Pohjaveden muodostumisalueen rakentamiseen tarkoitettu tontti 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 Istutusvyöhykkeitä ja suojaviheraluetta, jossa tapahtuu luonnollista imeyttämistä. Pohjavesien laadun ja määrän suojelua painotetaan kattavin kaavamääräyksin eikä alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja (kappale 6.1.3).

Suunnittelun alueen valumavedet purkautuvat pohjoiseen Päijänteen Asikkalanselkään. Suunnittelun alueen maaperä on vettä hyvin läpäisevää hiekkaa.

Kaava-alueen uusi rakennettava liike- ja toimistorakentamisen tontti lisää 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 on laadittu hulevesiselvitys, jossa esitetään toimenpiteitä hulevesien hallinnan parantamiseksi.

Hulevesiä suositellaan viivyttäväksi alueella 1 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> 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 kaavamääräyksin (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 rakennuslupa on liitettävä hulevesien käsittelysuunnitelma. Suunnitelman tulee käsittää myös rakentamisen aikainen hulevesien käsittely.

Tarkempi hulevesiselvitys asemapiirroksineen on kaavaselostuksen liitteenä.

### 9.7 Vaikutukset luonnonympäristöön

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

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

Viheralueyhteydet asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitseviin virkistysalueisiin turvataan.

### 9.8 Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön

Asemakaavassa osoitettu rakentaminen muuttaa suunnittelualueen maisemakuvaa valtatie 24 varressa, jossa puoliavoin rakennettu liike- ja toimistorakennusten alue täydentyy. Rakentaminen vaikuttaa erityisesti Lahdentieltä avautuvaan maisemakuvaan. 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 suoria vaikutuksia tähän ei arvioida olevan.

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

ju Liike- ja toimistorakennusten korttelialueilla rakennusten julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Julkisivuja on jaksoitettava aukotuksin ja/tai materiaali/väri vaihteluilla ja/tai sisään-/ulosvedoilla. Pitkiä yhtenäisiä umpinaisia seinäosia ei sallita. Julkisivupinnoiltaan rakennusten tulee olla vaalean harmaita, tiilenpunaisia tai punaruskeita. Kirkkaanvalkoista pääväriä ei sallita.

### 9.9 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämään

Liike- ja toimistorakennusten tontin laajentamisen odotetaan parantuneen 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 tulevan yrityksen uskotaan parantavan osaltaan Asikkalan kunnan palvelutarjontaa ja työllisyystilannetta sekä lisäävän kunnan houkuttelevuutta asuinpaikkana. Näillä on suora positiivinen vaikutus kunnan talouteen ja elinvoimaisuuteen.

### 9.10 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.

## 10. Asemakaavan toteutus

### 10.1 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.
- Rakennukset tulee salaojittaa. Pintavedet tulee johtaa suunnitelmallisesti sadevesiviemäriin tai imeyttää tontilla.
- Radon tulee huomioida rakenteita suunniteltaessa.

### 10.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavaa voidaan toteuttaa sen tultua lainvoimaiseksi.

### 10.3 Toteutuksen seuranta

Kunta valvoo kaavamääräysten ja rakennuslupien kautta uudisrakennusten soveltumista alueelle.

**Asikkalan kunta**  
**Kaavoituspalvelut**

Kimmo Sutinen  
kaavoituspäällikkö

Asikkalassa 13.6.2023

## 11.Seurantalomake

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	016 Asikkala	Täyttämispvm	07.06.2023
Kaavan nimi	Kuivurinmäen asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	15.04.2023
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,2848	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,2848

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	1,2848	100,0	3658	0,28	0,0000	842
A yhteensä					-0,5232	
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,2192	94,9	3658	0,30	0,5935	842
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,0656	5,1	0		-0,0703	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>				