

## Aniankedon asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotusvaihe

KAAVJA 07.12.2023 § 30

Asikkalan kunta on tehnyt aloitteen Aniankedon asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimiseksi. Suunnittelualue on otettu mukaan kaavoitusohjelmaan 2022-2025 kunnan kaavoituskatsauksessa 2021.

Kunnanhallitus on kokouksessaan 23.5.2022 § 142 hyväksynyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman (päiväty 15.5.2022, päivitetty 23.5.2023) ja asettanut sen nähtäville koko hankkeen ajaksi 19.10.2022 alkaen sekä päättänyt asettaa hankkeen vireille. Kuulutus kaavan aloittamisesta julkaistiin Päijät-Häme-lehdessä 19.10.2022

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on järjestetty 1.6.2023

Suunnittelualue sijaitsee Asikkalan kunnassa Anianpellon kylässä, Vääksyn taajaman kaakkoisosassa. Suunnittelualue koostuu pääosin viljellyistä peltoalueista, mutta myös puistoalueesta (Laidunpuisto), jo rakentuneista pientalotonteista sekä pienialaisista metsistä. Aluetta halkovat keskiosissa Porkalintie ja Suitsikuja. Aluetta rajaa pohjoisessa Anianpellontie (seututie 313) ja sitä reunustava kävelyn ja pyöräilyn väylä; lännessä Markkinatie asutuksineen; etelässä Neidonpolku, Varsapolku, Karjakuja ja Äyrikuja asutuksineen; ja idässä Puotitie asutuksineen.

Asikkalan kunnan tavoitteena on kehittää Aniankedon aluetta pientalovaltaisena asuinalueena kävelyetäisyyden päässä Vääksyn kuntakeskuksesta, olemassa olevan asutuksen ja palvelujen läheisyyteen. Tavoitteena on myös sijoittaa alueen länsiosaan tehokkaampaa rakentamista, ja tuoda alueella sijaitsevat jo olemassa olevat rakennetut kiinteistöt suunnitelmallisen maankäytön piiriin.

Alueella on voimassa 31.5.2010 lainvoiman saanut Vääksyn yleiskaava, jossa alue on osoitettu pääasiassa asumiseen ja lähivirkistysalueeksi, sekä peltojen välissä urheilu ja virkistyspalvelujen alueeksi. Lähiliikuntapaikka on pääosin toteutunut.

Alueelle on tehty hulevesiselvitys, rakennettavuus selvitys, liikenneselvitys, meluselvitys ja arkeologinen inventointi.

Kaavan aloitusasiakirjana laadittu MRL 63 § mukainen (15.2.2022 päivätty) osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 19.10.2022. Sitä on päivitetty 23.5.2023.

Vuoden 2023 aikana on laadittu 30.11.2023 päivätty luonnosvaiheen asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen sekä asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnoksen selostus.

Asemakaavalla osoitetaan asuinkerrostalojen (AKS-1), rivitalojen (AR, AR-1 ja AR-2) erillispientalojen (AO) ja autopaikkojen (LPA) korttelialuetta.

Virkistysalueet osoitetaan puistoina (VP) ja lähivirkistysalueina (VL). Puistoalue jolla sijaitsee muinaismuistoja osoitetaan merkinnällä VP/sm. Ohjeelliset väylät kävelylle ja pyöräilylle kulkevat puistoalueiden kaistoja myöten. Asemakaavassa osoitetaan lisäksi katualueet sekä aluetta pohjoisessa viistävä Anianpellontie (seututie 313) yleisen tien alueena (LT). Korttelialueille on osoitettu ohjeellinen tonttijako.

Omakotitonteista 8 kpl on yksityisten omistamalla maalla ja 42 kpl kunnan omistamalla maalla. Rivitalo- ja kerrostalotonteista kaikki sijaitsevat kunnan omistamalla maalla. AR- tonteille voi rakentaa pääasiassa I-kerroksisia rivitaloja ja AK-tonteille korkeintaan IV- kerroksisia kerrostaloja.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 15,7 hehtaaria. Kokonaisrakennusoikeus on noin 27 000 kem<sup>2</sup>. Aluetehokkuus on  $e = 0,17$ . Puistoaluetta on noin 4,8 ha, Katualueita noin 1,3 ha ja yleisen tien aluetta (LT) noin 1,7 ha.

Kaava mahdollistaa noin 350-500 asukasta riippuen asuntokoosta.

Alueelle tulevan läntisen kokoojakadun nimi on Aniankedontie. Muita tonttikatujen nimiä ovat Porkalintie, Ketokukantie, Auringonkukantie, Suitsikuja, Anianniityntie ja Niittykukantie. Porkalintien ja Suitsikujan välinen puistoalue säilyy nimellä Laidunpuisto.

Kaavaratkaisu tukee sekä Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 että Vääksyn osayleiskaavan tavoitteita osoittamalla alueen länsiosiin tehokkaampaa asuinrakentamista (myös palvelurakentamista), ja itäosiin väljempää, pientalovaltaista asuinrakentamista. Kaavaratkaisu huomioi lisäksi alueen sijainnin vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella sekä osayleiskaavan mukaiset virkistysalueen verkostot.

Asemakaava ja asemakaavan muutos täydentävät Vääksyn taajamarakennetta. Ratkaisu parantaa olemassa olevan katuverkoston hyödynnettävyyttä, ja tukee palvelujen järjestämistä ja saavutettavuutta. Väestömäärän kasvu tukee Vääksyn palvelurakennetta ja antaa mahdollisuuden kehittää Aniankedon aluetta osana Vääksyn keskusaluetta.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kokonaisrakennemääräyksineen ja sen vaikutukset on kuvattu tarkemmin liiteasiakirjoihin sisältyvässä asemakaavan selostuksessa.

Liitteet:

- Kaavakartta luonnos 30.11.2023
- Selostusluonnos 29.11.2023
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.5.2023
- Hulevesiselvitysluonnos 9.10.2023
- Hulevesikartta
- Rakennettavuus selvitys
- Liikenneselvitys
- Meluselvitysraportti
- Arkeologinen inventointi 2021

- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnosasiakirjat liitteineen asetetaan nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti ja samalla käynnistetään osallisten kuuleminen ja pyydetään viranomaislausunnot. Osallisille ja viranomaisille lähetetään kuulemiskirjeet.

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Kimmo Sutinen puh. 044 778 0270, sähköposti: etunimi.sukunimi(a)asikkala.fi
Esittelijä	Kaavoituspäällikkö Sutinen Kimmo
Päätösehdotus	Kaavoitusjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy Aniankedon asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnosvaiheen asiakirjat liitteineen ja asettaa ne nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti ja pyytää tekniseltä lautakunnalta ja ympäristölautakunnalta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisilta osallisilta viranomaisilta lausunnot luonnosvaiheen asiakirjoista.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.

KHALL 18.12.2023 § 310

Kaavoitusjaosto käsitteli Aniankedon asemakaavaa ja asemakaavan muutosta kokouksessaan 7.12.2023 § 30.

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Kimmo Sutinen puh. 044 778 0270, sähköposti: etunimi.sukunimi(a)asikkala.fi
Esittelijä	Kaavoituspäällikkö Sutinen Kimmo
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää hyväksyä Aniankedon asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnosvaiheen asiakirjat liitteineen ja asettaa ne nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti ja pyytää tekniseltä lautakunnalta ha ympäristölautakunnalta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisilta osallisilta viranomaisilta lausunnot luonnosvaiheen asiakirjoista.
Päätös	Arto Mielonen ilmoitti olevansa esteellinen (intressijäävi) ja poistui kokoushuoneesta klo 18.29.  Ehdotus hyväksyttiin.

KAJVJA 24.09.2024 § 21  
456/02.08.00/2022

Aniankedon luonnosvaiheen asiakirjat liitteineen olivat nähtävillä 2.1-1.2.1014.  
Palautteena saatiin 8 lausuntoa ja 5 mielipidettä.

1. Asikkalan ympäristölautakunta
2. Asikkalan tekninen lautakunta
3. Lahden museot
4. Päijät-Hämeen liitto
5. Päijät-Hämeen ympäristöterveys
6. Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskus
7. Päijät-Hämeen lintutieteellinen yhdistys (PHLY)
8. Aurinkovuoren vesi Oy

Lausuntojen ja mielipiteiden olennaiset osat sekä vastineet niihin ovat liitteenä.

Lausuntojen perusteella asiakirjoihin on tehty seuraavia muutoksia:

- Lisätty yleismääräys: "Asuinkerrostalojen korttelialueelle (AKYS-1) suunniteltuihin rakennuksiin tulee tehdä kohdekohtaiset pohjatutkimukset. Perustamistavat tulee tarkentaa rakennuspaikkakohtaisten pohjatutkimusten perusteella. Muilla alueilla kohdekohtaisten pohjatutkimusten tarve tulee arvioida rakennuspaikkakohtaisesti."
- Puistoalueilla (VP) on lisätty kaavakartalle ohjeelliset lumitilat.
- Suunnittelualueen länsiosassa kulkevan maanalaisen johdon (vesi ja viemäri) alue on muutettu osaksi puistoaluetta, ja AO-tontit on rajattu uudelleen.
- Muinaisjäännösalueen VP/sm alueen merkintä on tarkennettu seuraavasti: "Puistoalue, jolla sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoamiseen on kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä Päijät-Hämeen alueellisen vastuumuseon lausunto. Alueelle voi tehdä virkistypolkuja siten, etteivät muinaismuistot vaarannu."
- Vanha sepän talo on osoitettu suojeltavaksi merkinnällä: "sr, suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti ja kyläkuvan kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Korjaus ja muutostöiden suunnitelmista tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta." Tontti on merkitty AO/s, Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella olevat rakennukset tulee pyrkiä säilyttämään ja niiden kunnostuksessa tai täydennysrakentamisessa tulee pyrkiä säilyttävään peruskorjaukseen. Täydennysrakentaminen tulee suunnitella ja toteuttaa olevien rakennusten ehdoilla.
- Sepän talolle johtava uusi katu on nimetty Hongankaduksi, sepän nimen mukaan.
- Tieliikenteen melun johdosta lisätty yleismääräys: "Mikäli korttelin 367 ja 368 AR-tontit rakentuvat ennen korttelin 367 AKYS-1-tontteja, tulee näissä kortteleissa huolehtia riittävästä meluntorjunnasta. Asia tulee tällöin varmistaa rakennuslupaa haettaessa. Melusuojaus tulee tehdä tonteilla siten, että pihalla on osoitettavissa oleskelualue, jossa keskiäänentaso ei ylitä päivällä 55 dBA. Korttelissa 368 osan oleskelupihasta saa eristää rakennusten välejä täydentävällä

meluseinällä, joka saa olla enintään 3 metriä korkea.”, Anianpellontien varressa olevilla AR-2-tonteilla meluntorjuntavaatimusta on laajennettu myös rakennusten itä- ja länsisivuille. Meluntorjuntavaatimus on lisätty koskemaan myös kortteleiden 371 ja 372 AO-tontteja. Melulle altis puistoalue (VP) on muutettu Anianpellontien varressa suojaviheralueeksi (EV).

- Lisätty yleismääräys: ”Puisto- ja lähivirkistysalueita tulee kehittää osana ekologista verkostoa.”
- Lisätty kaavan hu-merkintään: ”Alueella puhtaat hulevedet tulee imeyttää maaperään pohjaveden muodostumisen turvaamiseksi. Selvitys hulevesien käsittelystä on esitettävä rakennuslupaa haettaessa.”
- Laadittiin erillinen lepakkoselvitys, lisättiin luo-1-määräys = potentiaalinen lepakoille tärkeä rakennus korttelin 383 tontilla 5 sijaitsevaan rakennukseen.
- Muutettiin Anianpellontien yleisen tien alue katualueeksi. Anianpellontie osoitetaan asemakaavassa katualueeksi, jolle tehdään MRL 86 §:n mukaisesti kadunpitopäätös viimeistään siinä vaiheessa, kun asemakaavan mukaisen toteutuneen maankäytön liikennetarve sitä edellyttää.
- Mielipiteen perusteella otettiin mukaan suunnittelualueeseen kiinteistö 16-401-5-12, ja yhdistettiin se saman maanomistajan kiinteistön 5:31 kanssa yhdeksi rakennuspaikaksi. Kulku kiinteistölle 5:12 tapahtuu Suitsikujan ja kiinteistön 5:31 kautta. Pohjakartta tarkistettiin tältä osin.

Lisäksi tehtiin kunnan tavoitteiden osalta kaavaan seuraavia korjauksia:

- AO-tonttien talousrakennusten rakennusoikeudet nostettiin  $t_{30} < t_{50}$ , koska  $30 \text{ m}^2$  koettiin riittämättömäksi.
- Rinteessä olevien itä-kaakon tonttien = 382/1 ja 382/2 sekä kortteli 383 kerrosluvuksi korjattiin paremmin maaston muotoon sopiva  $1/2r$   $1 \text{ u}2/3$ .
- Kerrostalokortteli AKYS-1 ja lisätteksti: ”saa rakentaa terveysaseman”, koska tällaiselle on mahdollisesti tarvetta tulevaisuudessa.
- Liittymäkielto 367/1 Anianpellontielle, eli nykyinen vaarallinen liittymä poistuu.
- Liittymäkielto AKYS-1 Anianpellontielle paitsi ajorasitteen kohdalle.
- AKS-1 > AKYS-1 kerrosluvuksi V ja välisosille II, rakennusoikeudet kerrostalot  $1500 > 1900$  väliosat  $100 > 200$  ja  $150 > 300$ .
- AR 367 tontti 5 muutetaan LPA-alueeksi, koska parkkipaikkoja tarvitaan lisää AKS-1 rakennusoikeuden lisäämisen johdosta.
- AKYS-1 autopaikkavaatimus tiukemmaksi  $1 \text{ ap}/80$ , koska voi tulla paljon pieniä asuntoja tai terveysasema.
- AR-1  $1 \text{ ap}/80$ .
- AKYS-1 ju-määräys: julkisivuissa ja kattomuodoissa suositellaan sellaisia ratkaisuja, jotka mahdollistavat uusiutuvan energian tuottamisen. Ylimpään kerrokseen on rakennettava terassi. Anianpellontien puolelle sijoitettavat parvekkeet ja terassit on lasitettava.

- AR-2 määräykseen: asuntoihin ja ats-vyöhykkeen rakennukseen voi rakentaa parven jota ei lasketa kerrokseksi ja jota ei lasketa kerrosalaan.
- AR-2 ju-määräys: Suositellaan monimuotoisuutta massoittelemassa, kattomuodoissa ja värityksessä. Julkisivuväritystä suositellaan vaihdettavan asunnon vaihtuessa. Ats -vyöhykkeelle suositellaan vaihtelevaa väritystä ja kattomuotoja.
- LPA-alueelle lisäys: voi rakentaa korttelia 367 palvelevia huoltorakennuksia ja katoksia.
- AO-alueille ju: julkisivuissa ja kattomuodoissa suositellaan sellaisia ratkaisuja, jotka mahdollistavat uusiutuvan energian tuottamisen.

#### Kaavaehdotuksen aineisto:

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Kaavakartta ehdotus
- Kaavaselostus
- Liite 3a Hulevesiselvitys
- Liite 3b Hulevesikartta
- Liite 4 Rakennettavuusselvitys
- Liite 5 Liikenneselvitys
- Liite 6 Meluselvitysraportti
- Liite 7 Arkeologinen inventointi 2021
- Liite 8 Lepakkoselvitys (esiteltiin kokouksessa pöydältä)
- Liite 9 Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio
- Liite 10 Vastineraportti luonnosvaiheen lausuntoihin j mielipiteisiin
- Liite 11 Kaavan seurantaraportti

Liite 8, Lepakkoselvitys esitellään kokouksessa pöydältä.

Valmistelija Kaavoituspäällikkö Kimmo Sutinen  
puh. 044 778 0270, sähköposti: etunimi.sukunimi(a)asikkala.fi

Esittelijä Kaavoituspäällikkö Sutinen Kimmo

Päätösehdotus Kaavoitusjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy Aniankedon asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen asiakirjat liitteineen ja asettaa ne nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti ja pyytää tekniseltä lautakunnalta ja ympäristölautakunnalta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisilta osallisilta viranomaisilta lausunnot ehdotusvaiheen asiakirjoista.

#### Asian käsittely kokouksessa:

Suunnittelija Niko Mäkinen Ramboll Finland Oy:ltä esitteli luonnosvaiheen jälkeen tehdyt korjaukset sekä kesällä 2024 tehdyn lepakkoselvityksen ja siitä tulleet päivitykset kaavaselostukseen ja -karttaan.

Esittelijä ehdotti, että kunnanhallituksen käsittelyyn viedään päivitetty asiakirjat. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös

Kaavoitusjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy Aniankedon asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen päivitettyt asiakirjat liitteineen ja asettaa ne nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti ja pyytää tekniseltä lautakunnalta ja ympäristölautakunnalta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisilta osallisilta viranomaisilta lausunnot ehdotusvaiheen asiakirjoista.

Niko Mäkinen poistui kokouksesta klo 16.19 pykälän käsittelyn jälkeen.