

KAAVASELOSTUS

A-115 Vesivehmaan raitin asemakaava

Kaavaluonnos

21.5.2026





1. Sisälllys

1.	Sisälllys.....	2
2.	Perus- ja tunnistetiedot.....	5
2.1	Tunnistetiedot	5
2.2	Kaavan nimi ja tarkoitus	6
2.3	Luettelo kaavan liiteasiakirjoista	6
2.4	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	6
2.5	Kaavatyön aikana laaditut erilliselvitykset.....	7
3.	Tiivistelmä.....	7
3.1	Kaavaprosessin vaiheet	7
3.1.1	Kaavaluonnos.....	8
3.1.2	Kaavaehdotus	10
3.2	Asemakaavan sisältö	10
3.3	Asemakaavan toteuttaminen	10
4.	Lähtökohdat.....	10
4.1	Alueen yleiskuvaus	10
4.2	Luonnonympäristö	10
4.2.1	Maa- ja kallioperä	10
4.2.2	Vesistöt, pohja- ja pintavedet.....	11
4.2.3	Kasvillisuus ja luontotyypit	12
4.2.4	Luonnonsuojelu	13
4.3	Maisema- ja kulttuuriympäristö	13
4.3.1	Maisemarakenne	13
4.3.2	Maisemakuva.....	13
4.4	Arvokkaat maisema- ja kulttuuriympäristöalueet.....	13
4.4.1	Muinaisjäänökset	14
4.5	Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö	14

4.5.1	Yhdyskuntarakenne ja asutus.....	14
4.5.2	Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut.....	15
4.5.3	Virkistys.....	15
4.5.4	Liikenne.....	15
4.5.5	Tekninen huolto.....	16
4.5.6	Erytistoiminnot.....	16
4.6	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt.....	16
4.6.1	Melu.....	16
4.6.2	Pilaantuneet maa-ainekset.....	17
4.7	Maanomistus.....	17
5.	Suunnittelutilanne.....	17
5.1	Maakuntakaava.....	17
5.2	Yleiskaava.....	18
5.3	Asemakaava.....	19
5.4	Rakennusjärjestys.....	19
5.5	Pohjakartta.....	19
5.6	Alueelle laadittavat selvitykset sekä aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset.....	19
6.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	20
6.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	20
6.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	20
6.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	20
6.3.1	Osalliset.....	20
6.3.2	Vireille tulo.....	20
6.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	20
6.3.4	Lausunnot ja vastineet niihin.....	20
6.3.5	Viranomaisyhteistyö.....	21
6.4	Asemakaavan tavoitteet.....	21
6.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	21
6.4.2	Kunnan asettamat tavoitteet.....	21
6.4.3	Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet.....	21
6.4.4	Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet.....	22
6.4.5	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	22
7.	Asemakaavan kuvaus.....	22
7.1	Kaavamerkinnot.....	22

7.2	Kaava	22
8.	Asemakaavan toteutus.....	22
8.1.1	Yleiset määräykset.....	22
8.2	Mitoitus	22
8.3	Perusteet	22
8.4	Nimistö	23
9.	Kaavan vaikutukset.....	23
9.1	Vaikutusten arviointi	23
9.2	Vaikutukset suhteessa ylemmän asteen kaavoihin.....	23
9.3	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	23
9.4	Vaikutukset ihmisten terveyteen, elinympäristöön ja viihtyvyyteen.....	24
9.5	Vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen.....	24
9.6	Vaikutukset vesitalouteen, pinta- ja pohjavesiin	24
9.7	Vaikutukset luonnonympäristöön	24
9.8	Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön	24
9.9	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämään.....	24
9.10	Vaikutukset tekniseen huoltoon.....	25
10.	Asemakaavan toteutus.....	25
10.1	Toteutusta ohjaavat suunnitelmat.....	25
10.2	Toteuttaminen ja ajoitus	25
10.3	Toteutuksen seuranta.....	25
11.	Seurantalomake.....	25

2. Perus- ja tunnistetiedot

2.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee :

- Osaa kiinteistöstä 16-421-12-98
- 016-410-4-56
- 016-410-4-41
- 16-410-4-43
- Osaa kiinteistöstä 16-421-12-86
- Osaa kiinteistöstä 16-421-12-85
- Osaa kiinteistöstä 16-421-12-59
- Osaa kiinteistöstä 16-421-12-68
- Osaa kiinteistöstä 16-421-12-65

Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Päijät-Hämeessä, Asikkalan kunnan Vesivehmaan ja Muikkulan kylässä, lähellä Vesivehmaan aluekeskusta. Suunnittelualan laajuus on yhteensä noin 10.5 hehtaaria. Alue sijoittuu Lahdentien (vt24) ja Vesivehmaan tien väliin n. 7 km Vääksyn taajamasta. Pohjoisessa aluetta rajaa Joenkulmantie. Suunnittelualue on pääosin peltoa ja Vesivehmaantien puoleinen palsta on metsää, osaksi taimikkoa sekä tuoretta kangasta.

- 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 kulttuuriympäristöselvitys 2024
- Liikennemääräkartat, Väylävirasto
- Lahden kaupunkiseudun MAL-sopimus 2024–2035
- Asikkalan ja Padasjoen pohjavesialueiden suojelusuunnitelman päivitys, Insinööritoimisto Gradientti Oy 28.11.2017

2.5 Kaavatyön aikana laaditut erillisselvitykset

- Liito-oravaselvitys
- Luontoselvitys tekeillä

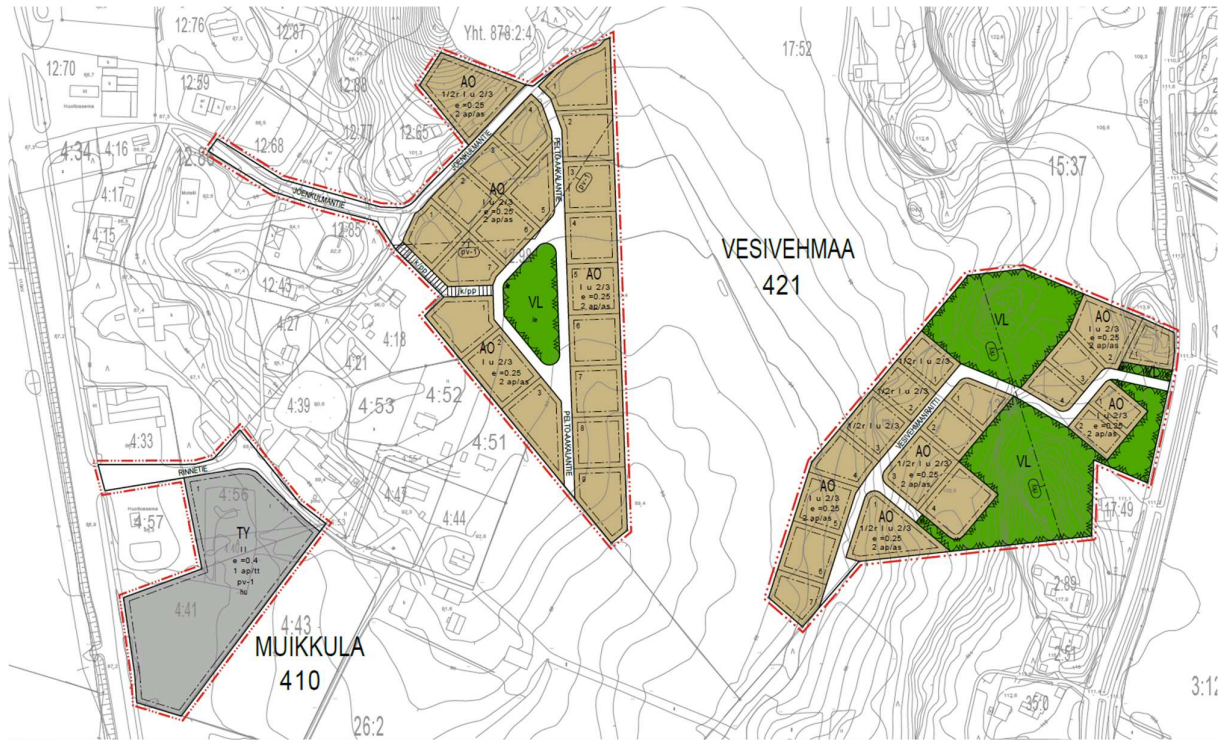
3. Tiivistelmä

3.1 Kaavaprosessin vaiheet

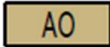


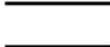




Asikkalan kunta on tehnyt aloitteen Vesivehmaan muutoksen laatimiseksi. Suunnittelualue on otettu mukaan kaavoitusohjelmaan 2023–2026 kunnan kaavoituskatsauksessa 2023. Kunnanhallitus on kokouksessaan KHALL xx.xx.xxxx § x hyväksynyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman (päiväty 18.5.2026), ja asettanut sen nähtäville ja päättänyt asettaa luonnosvaiheen asiakirjat nähtäville. Kuulutus kaavan aloittamisesta julkaistiin Päijät-Häme-lehdessä.

Vireilletulo	1.6.2026
OAS nähtävillä	1.6.2026-
Kaavaluonnoksen hyväksyminen / nähtävilläolo	1.6.2026
Kaavaehdotuksen hyväksyminen; nähtävilläolo	
Kh, Kv	

3.1.1 Kaavaluonnos



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- | | |
|---|---|
|  | Erillispientalojen korttelialue. |
|  | Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. |
|  | Lähivirkistysalue. |
|  | Katu. |
|  | 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. |
|  | Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. |
|  | Osa-alueen raja. |
|  | Ohjeellinen tontin raja. |
| 410 | Kaupungin- tai kunnanosan numero. |
| VES | Kaupungin- tai kunnanosan nimi. |
| 3 | Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero. |

VESIVEHMAA	Kadun tai tien nimi.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
1 u 2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi
1/2r I	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen ensimmäisessä, rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
e =0.25	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
2 ap/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
1 ap/tt	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa on rakennettava työntekijää kohti.



Rakennusala.



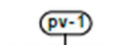
Ohjeellinen leikkipuiston alue.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

hu

Hulevedet tulee käsitellä tontilla. Alueelle tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma. Selvitys hulevesien käsittelystä on esitettävä rakentamislupaa haettaessa.



Alueella ei saa vaarantaa pohjaveden laatua eikä määrää.



Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009).

Yleiset määräykset;

Rakentamistapa on selvitettävä ettei radonista aiheudu terveydellistä haittaa.

Rakennusten sopiutumiseen maisemaan ja ympäristöön tulee kiinnittää huomiota.

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 1.6.2026 hyväksyä luonnosvaiheen asiakirjat ja asettaa ne MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville. Kaavaluonnos oli nähtävillä xx.xx.-xx.xx.xxxx välisen ajan.

3.1.2 Kaavaehdotus

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan xx.xx.xxxx § xx hyväksyä ehdotusvaiheen asiakirjat ja asettaa ne nähtäville AKL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti sekä pyytää lausunnot osallisilta viranomaisilta.

3.2 Asemakaavan sisältö

Asemakaavalla muodostetaan erillispientalontteja ja yritysalueita.

3.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti kaavan saatua lainvoiman.

4. Lähtökohdat

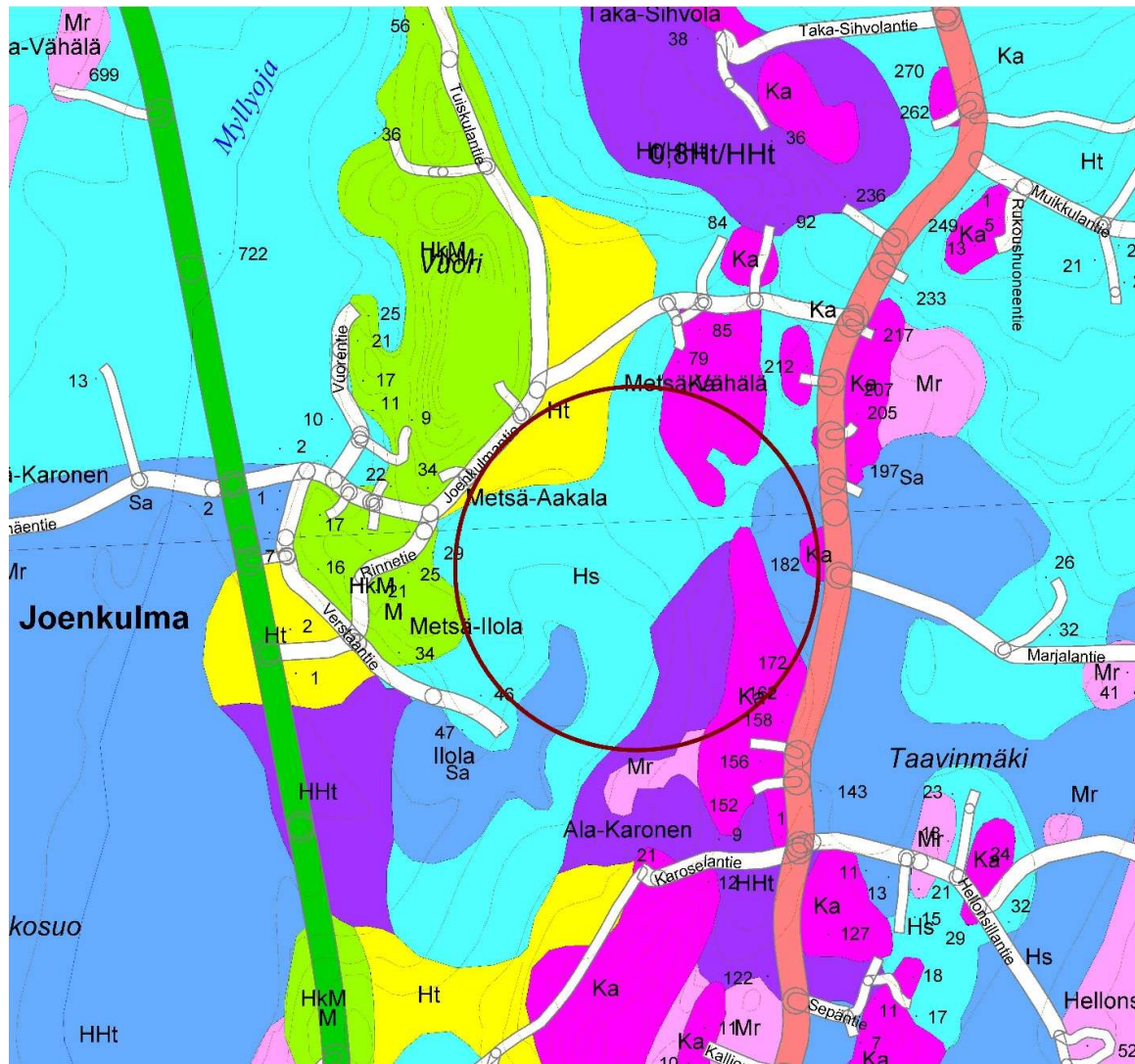
4.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Päijät-Hämeessä, Asikkalan kunnan Vesivehmaan ja Muikkulan kylissä, lähellä Vesivehmaan aluekeskusta. Suunnittelualueen koostuu kolmesta erillisestä osasta, joissa kahden länsipuolisen osan maasto on tasaista peltoa. Itäosa on metsävaltaista korkeusasemiltaan vaihtelevaa, jolla sijaitsee kaksi pientä kukkulaa, joista korkeampi nousee korkeusasemaan 121 mpy. Suunnittelualueen alin korkeusasema on 87 mpy.

4.2 Luonnonympäristö

4.2.1 Maa- ja kallioperä

Suunnittelualue on GTK:n aineiston mukaan maaperältään pääosin hiesua.

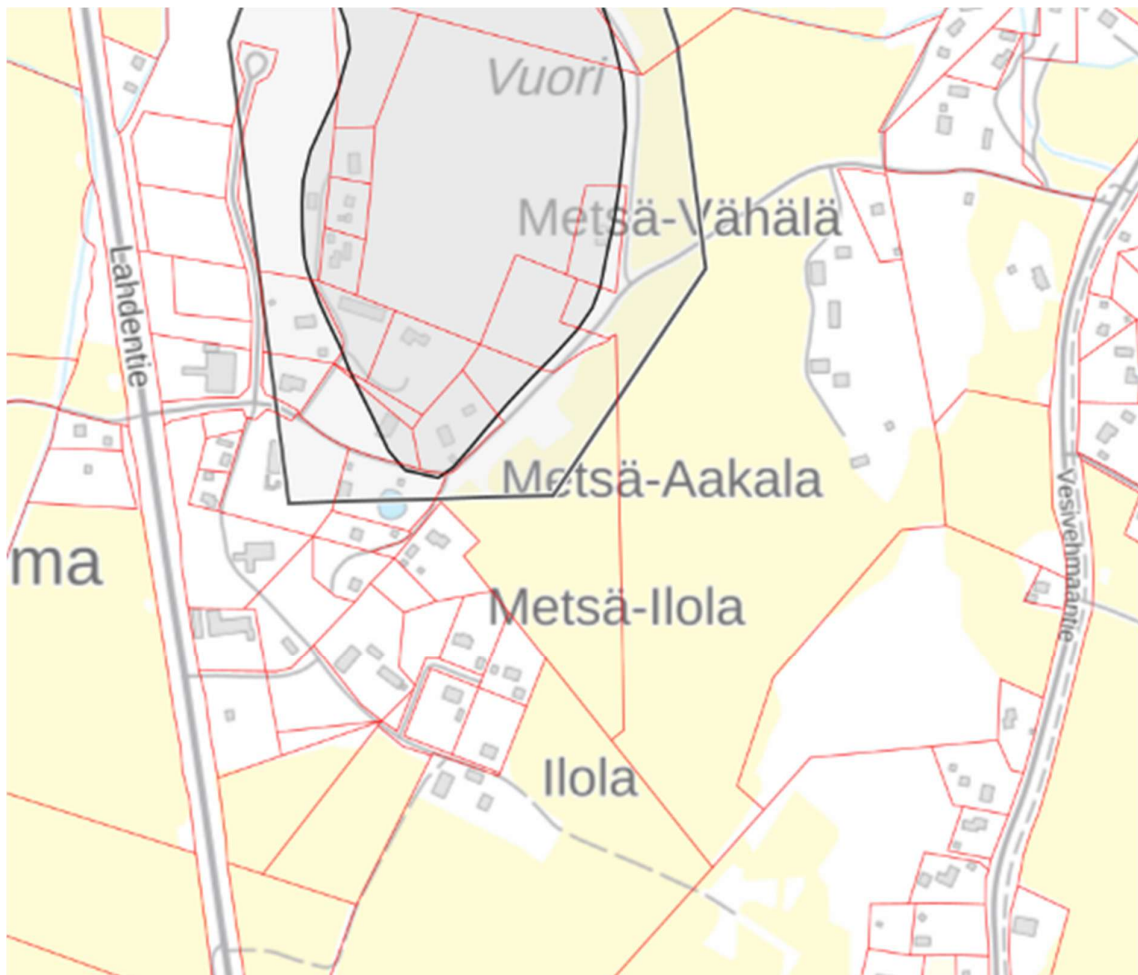


Kuva: Suunnittelualueen maaperä (Geologian Tutkimuskeskus).

Suunnittelualue on pääosin Hiesua (Hs) etelä ja itäosassa on savea (Sa) itäosassa on myös kalliomaata (Ka), ja hietaa (Ht).

4.2.2 Vesistöt, pohja- ja pintavedet

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Vuoren pohjavesialue, joka ulottuu osittain suunnittelualueelle. Pohjavesialue soveltuu antoisuuden ja muiden ominaisuuksiensa perusteella vedenhankintaan, mutta sille ei ole osoitettu käyttöä vedenhankinnassa. Vuoren pohjavesialue on pitkittäisharju, joka sijaitsee lähes pohjois-eteläsuuntaisessa kallioperän murroslaaksossa. Pohjavesialueen kokonaispinta-ala on 0,3 km² ja muodostumisalue 0,16 km². Pohjavettä muodostuu arviolta 100 m³ vuorokaudessa. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on laskenut Vuoren pohjavesialueen luokitusta vuonna 2018 luokasta I luokkaan 2. Pohjavesialue soveltuu yhteisvedenhankintaan, mutta sille ei toistaiseksi ole osoitettu käyttöä yhdyskuntien, haja-asutuksen tai muussa vedenhankinnassa.



Kuva : Vuoren (0401622 2-luokka) pohjavesi- ja pohjaveden muodostumisalueen sijoittuminen.

4.2.3 Kasvillisuus ja luontotyypit

Läntiset osat ovat viljelykäytössä olevaa peltoa ja itäinen osa-alue on metsää, osaksi taimikkoa sekä tuoretta kangasta. Vesivehmaa kuuluu Etelä-Suomen lehtokeskukseen, jossa jalojen lehtipuiden ja lehtokasvillisuuden menestymismahdollisuudet ovat hyvät.



Kuva : Noro suunnittelualueen itäisen palstan pohjoisosassa lähivirkistysalueella

4.2.4 Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella sijaitsee vesilain suojelema noro.

4.3 Maisema- ja kulttuuriympäristö

4.3.1 Maisemarakenne

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisessa maisemamaakuntajaossa Hämeen viljely- ja järvimaahan ja tarkemmin Päijänteen seutuun. Maisematyypijaottelussa suunnittelualue sijoittuu II Salpausselän alueelle. Vesivehmaan kangas, jolle suunnittelualue sijoittuu, on II Salpausselän laajimpia delta-alueita.

Suunnittelualueen pohjoispuolella on pohjois-eteläsuuntainen Vuori-niminen harju, joka kohoaa suunnittelualueita korkeammalle. Suunnittelualueella ja sitä ympäröivässä maisemarakenteessa melko tasaiset laaksot ovat viljelykäytössä ja laaksot rajautuva usein melko jyrkkärinteisiin, metsäisiin harjumuodostumiin tai kallioselänteisiin. Suunnittelualueen itäpuolen viljelyalueet ovat Vesivehmaan kylämaisemalle tyypillisesti kumpuilevia.

4.3.2 Maisemakuva

Suunnittelualueeseen liittyvä maisemakuva muodostuu metsäselänteisiin rajautuvista peltoaukeista, suoraviivaisesta tiemaisemasta ja huoltoasemaympäristöstä sekä pientaloista pihoineen.

4.4 Arvokkaat maisema- ja kulttuuriympäristöalueet

Osa suunnittelualueen itäosasta sijaitsee Vesivehmaan kylän kulttuuriympäristöalueella. Päijät-Hämeen maakuntakaavassa on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, Vesivehmaan kulttuurimaisema. Alueelle on tyypillistä monipuolinen

maatalousmaisema. Viljelysmaisemalle on ominaista mäenkumpareiden ja laaksojen luoma vaihtelevuus. Vesivehmaan kylä sijaitsee keskiaikaisperäisen Ylisen Viipurintien varrella. Vesivehmaan kylä kuului Asikkalan suurimpiin keskiaikaisiin kyliin. Kylän maisemakuvaa hallitsevat laajat kumpuilevat pellot sekä mäenkumpareiden ja laaksojen luoma vaihtelevuus. Vesivehmaan osayleiskaavassa osa suunnittelualueesta ja sen ympäristöstä on osoitettu kyläkuvallisesti arvokkaaksi alueeksi, joka on maakunnallisesti merkittävää rakennettua ympäristöä (sk-2).

Kyläkuvallisesti arvokas alue (SK-2): Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Vesivehmaan kylä ja kulttuurimaisema. Alueelle rakennettaessa on huolehdittava siitä, että rakentaminen sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään, materiaaleiltaan ja värykseltään sopeutuu kyläkuvaan, olemassa olevaan rakennuskantaan sekä maisemaan. Kulttuurimaisemaan tai rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on kuultava museoviranomaisia.

4.4.1 Muinaisjäännökset

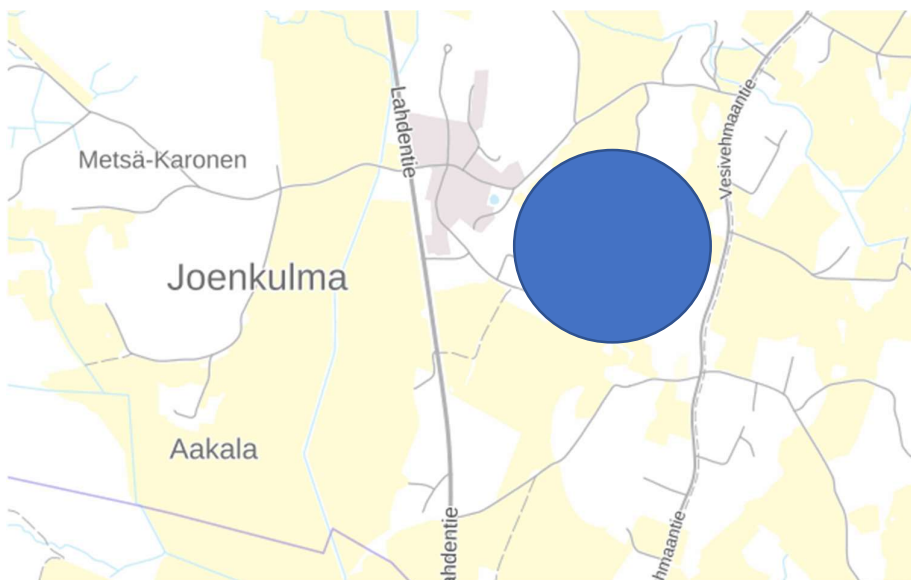
Noin 700 m päässä koillisessa sijaitsee rautakautinen löytöpaikka Muikkula 2 (1000034830)

4.5 Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö

4.5.1 Yhdyskuntarakenne ja asutus

Suunnittelualue sijoittuu päijäthämäläisen Asikkalan kunnan eteläiseen osaan, pääosin Vesivehmaan kylään, vt24 itäpuolelle Asikkalan asukasluku oli 24.7.2025, 7870 (Tilastokeskus). Suunnittelualueelta on maakuntakeskus Lahteen noin 17 kilometriä.

Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteellisesti taajamarakenteen vieressä, maaseudun paikalliskeskuksessa. Vesivehmaa on Asikkalan toiseksi suurin taajama ja siellä asuu n. 800 ihmistä. Suunnittelualueen lähiympäristö on pääosin pientalovaltaista taajama-aluetta.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti Vesivehmaan taajamarakenteessa.

Suunnittelualue on yhdyskuntarakenteellisesta sijainnistaan huolimatta pääosin rakentamatonta peltoa ja metsää. Asutusta suunnittelualueella ei ole. Asutusta on alueen välittömässä läheisyydessä. Suunnittelualueelle on hyvät liikenneyhteydet sijainnin ollessa heti Lahdentien (vt24) varressa.

4.5.2 Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut

Asikkalan kunta on Päijät-Hämeessä sijaitseva kunta, jonka asukasmäärä on vajaat 8000. Vääksyn taajaman palvelut ovat saatavilla n.7 km päässä pohjoisessa. Vesivehmaan koulu ja päiväkoti sijaitsevat vajaan puoleltoista kilometrin päässä suunnittelualueelta koilliseen.

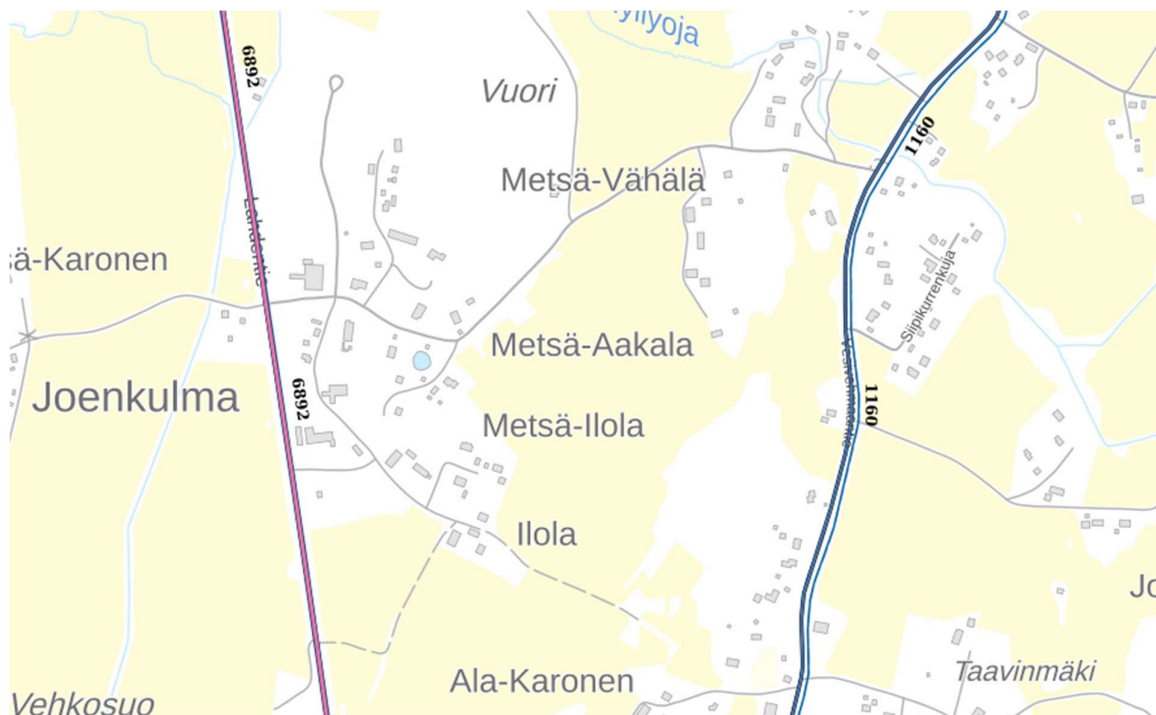
Lahden kaupunki sijaitsee noin 17kilometrin etäisyydellä.

4.5.3 Virkistys

Suunnittelualueelle tai sen läheisyyteen ei sijoitu virallisia virkistys- tai retkeilyalueita. Lähin kunnallinen lähiliikunta-alue sijaitsee Vesivehmaan koulun/päiväkodin yhteydessä noin 1,5 kilomerin etäisyydellä suunnittelualueesta koilliseen. Vesivehmaan ulkoilureitit nuotiopaikkoineen ja laavuineen sijaitsevat noin kolmen kilometrin etäisyydellä alueesta pohjoiseen. Kävelyetäisyydellä sijaitsevat ympäristön metsiköt ovat osiltaan tärkeä virkistysalue.

4.5.4 Liikenne

Lahdentie (valtatie 24) Lahdesta Vääksyn kautta Jämsään sijaitsee suunnittelualueen länsipuolella. Suunnittelualueen kohdalla tien nopeusrajoitus on 80 km/h. Uudenmaan ELY-keskuksella on vireillä valtatie 24 kehittämissuunnitelma (helmikuu 2022).



Kuva: Suunnittelualueen ympäristön liikennemäärät (Väylä)

Keskimääräinen vuorokausiliikenne oli uonna 2024 vt24:lla 6892 ajoneuvoa josta raskasta liikennettä 290 avk ja Vesivehmaantiellä 1160 avk, josta raskasta liikennettä 76 avk. Näiden välillä suunnittelualan länsiosille johtaa Joenkulmantie, jolla on noin 500 avk.

Laadittavalla asemakaavalla tullaan muodostamaan uudet tonttikadut Vesivehmaantieltä suunnittelualan itäisen osan poikki (Vesivehmaanraitti) ja Joenkulmantieltä etelään (Peltoaakalantie). Yritysalueelle kuljetaan vt24:ltä St-1 liittymästä Rinnetietä pitkin

4.5.5 Tekninen huolto

Suunnittelualueelle rakennetaan uusi kunnallistekniikka. Alue on Aurinkovuoren veden vesihuoltoalueella.

4.5.6 Erityistoiminnot

Suunnittelualueella ei ole erityistoimintoja.

4.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

4.6.1 Melu

Vt24 melualue päiväajan ohjearvon mukaisesti (55 dB) ulottuu noin 60m etäisyydelle tiestä, ja yöajan ohjearvoon verrattava 50dB alue noin 50m päähän tiestä. Asuinalueet eivät melumallin mukaan altistu häiritsevälle melulle.

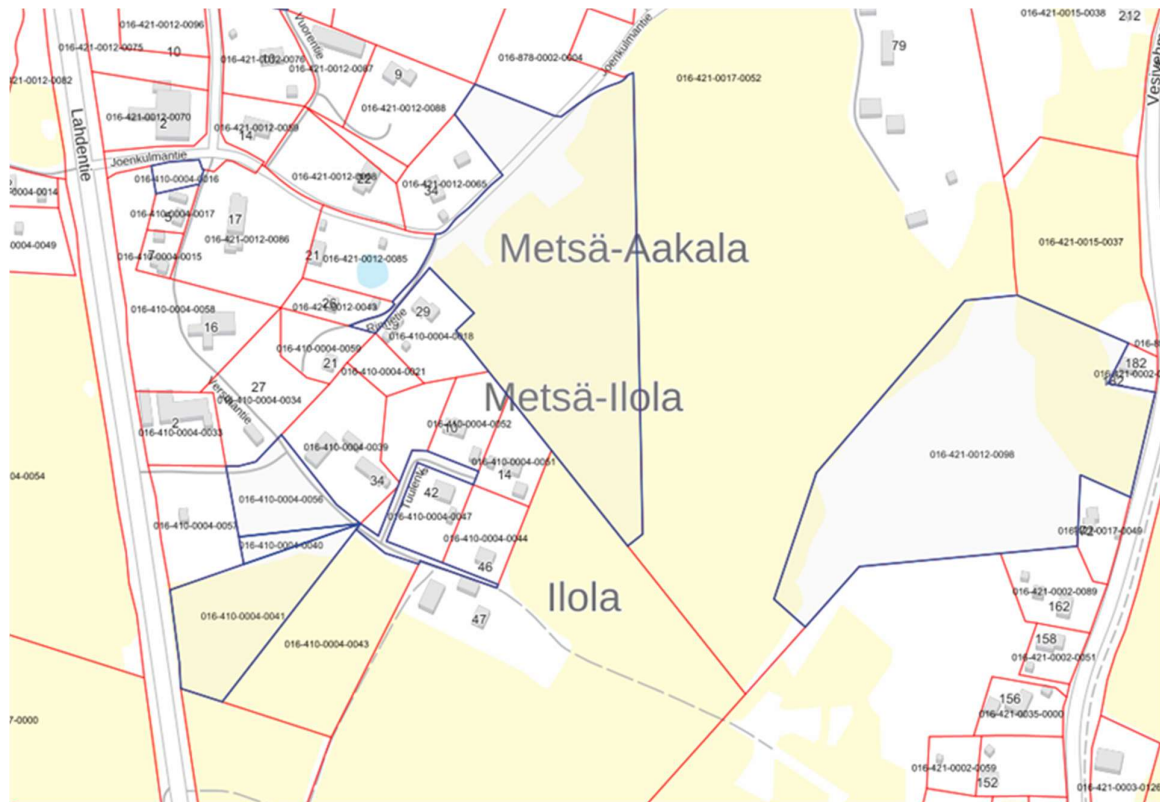
Ohessa Metsä-Aakalan teollisuusalueen asemakaavan yhteydessä laadittu putkimalli, jonka perusteella voi arvioida, ettei melualue yllä uudelle asuinalueelle. Vesivehmaantiellä on liikennettä vain n.1160 ajoneuvoa vuorokaudessa, joten se ei aiheuta ohjearvot ylittävää melua.



4.6.2 Pilaantuneet maa-ainekset

ST-1 polttoaineen jakelun kylmäasemalla joka sijaitsee yritysalueen vieressä voi olla polttoaineen jakelusta johtuvia pilaantuneita maamassoja. ST-1 kiinteistö ei ole kuitenkaan suunnittelualueella.

4.7 Maanomistus

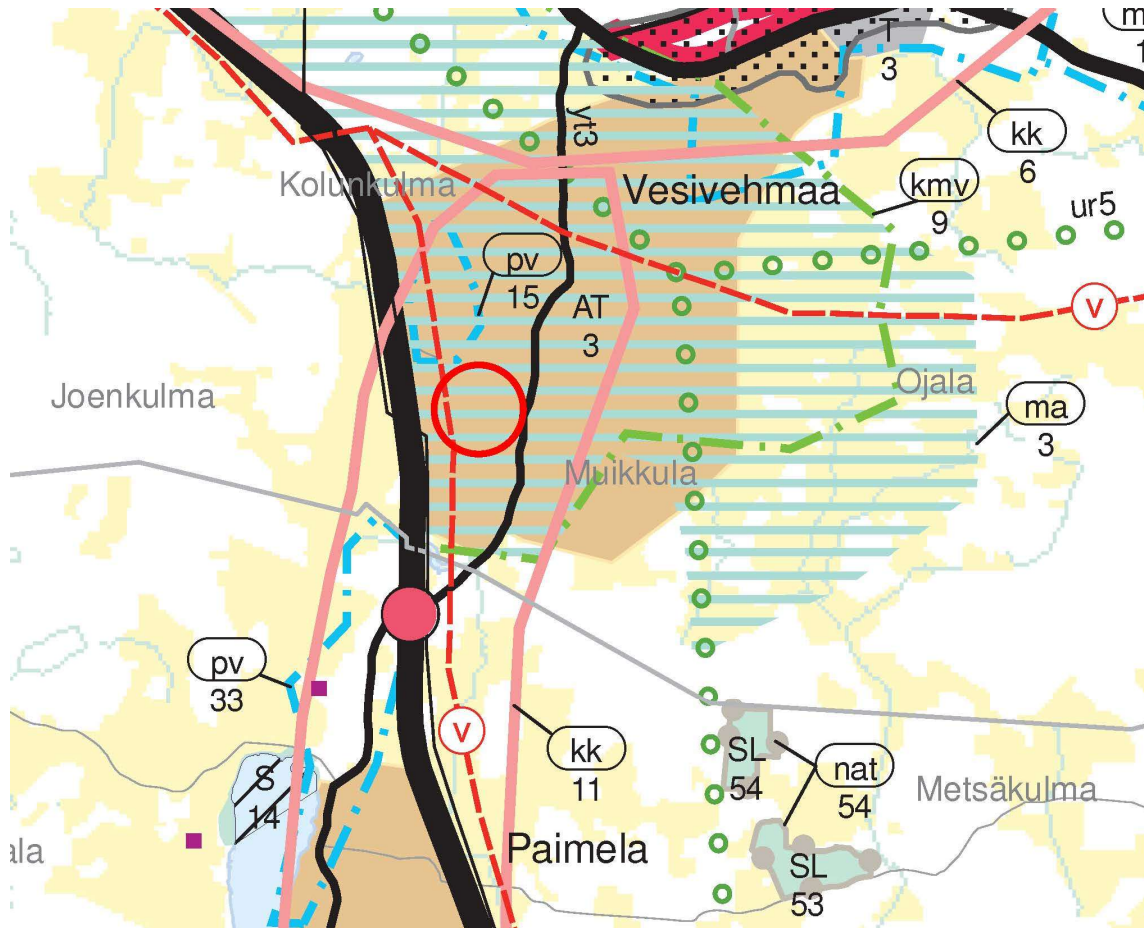


Suunnittelualue on pääosin kunnan omistuksessa. Kunnan maanomistus on rajattu sinisellä.

5. Suunnittelutilanne

5.1 Maakuntakaava

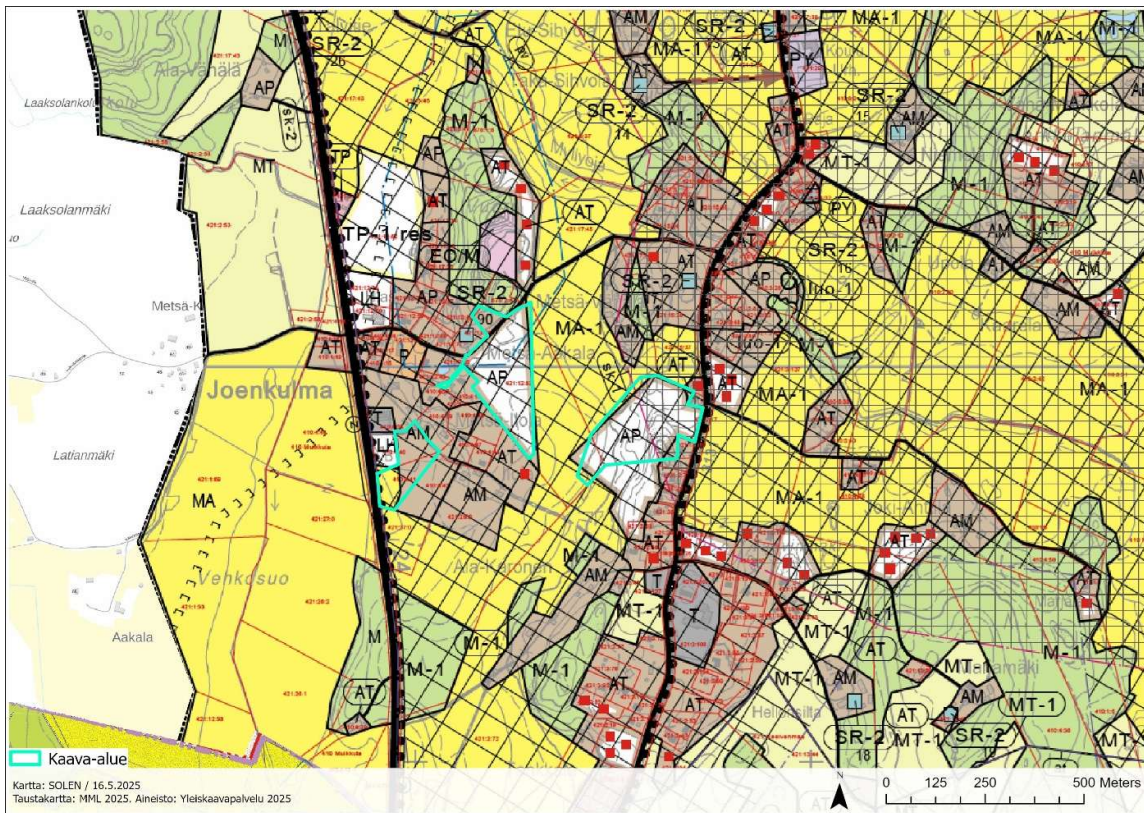
Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on saanut lainvoiman 14.5.2019. Kaavassa alue on merkitty AT asumisen alueeksi.



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

5.2 Yleiskaava

Alueelle on laadittu oikeusvaikutteinen Vesivehmaan osayleiskaava, joka on saanut lainvoiman 7.4.2014. Suunnittelualue on Vesivehmaan osayleiskaavassa osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi, jolle tulee laatia asemakaava, Yritysalue on osin MA maisemallisesti arvokas peltoalue ja osin maatalojen talouskeskuksien aluetta.



Kuva: Ote Vesivehmaan osayleiskaavasta.

5.3 Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

5.4 Rakennusjärjestys

Asikkalan kunnan rakennusjärjestys on astunut voimaan 22.4.2025

5.5 Pohjakartta

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

5.6 Alueelle laadittavat selvitykset sekä aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Kaava-alueelle on laadittu liito-oravaselvitys ja luontoselvitys on tekeillä.

Liikenteen toimivuutta ja melun haittavaikutuksia on voitu arvioida Metsä-Aakalan teollisuusalueen asemakaavaan laadittujen selvitysten perusteella.

6. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

6.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Vesivehmaan raitin asemakaava 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 2023–2026 kunnan kaavoituskatsauksessa 2023. Kunnanhallitus on xx.xx.xxxx x § 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 Etelä-Suomen sanomien viikkolehdessä. Kaava on asetettu vireille, ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty kunnanhallituksen kokouksessa xx.xx.xxxx § x, jonka jälkeen se 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 XX.XX.-XX.XX.2026 asemakaavan muutosluonnoksesta annettiin X lausuntoa

6.3.4 Lausunnot ja vastineet niihin

Täydentyy myöhemmin.

6.3.5 Viranomaisyhteistyö

Kaava-aineistosta on pyydetty lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainituilta osallisilta viranomaisilta.

6.4 Asemakaavan tavoitteet

6.4.1 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.

6.4.2 Kunnan asettamat tavoitteet

Tavoitteena on lisätä Asikkalan kunnan pientalo- ja yritystonttitarjontaa. Tarkoituksena on myös eheyttää Vesivehmaan 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 asemakaavassa.

Suunnittelualue sijaitsee Vesivehmaan aluekeskuksen välittömässä läheisyydessä. Maakunnallisesti tärkeä valtatie 24 Lahdesta Vääksyyn kulkee suunnittelualueen länsipuolella. 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

Suunnittelualue sijoittuu osittain 2-luokan 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.

6.4.5 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

6.4.5.1 Valmisteluvaiheessa saatu palaute

Täydennetään myöhemmin.

7. Asemakaavan kuvaus

7.1 Kaavamerkinnät

Kaavamerkinnät ja -määräykset on osoitettu kaavakartassa kohdas 3.1.1

7.2 Kaava

Asemakaavalla muodostetaan 9 ha erillispientaloaluetta ja 1.5 ha yritysalueita, jolla ei ole sitovaa tonttijakoa, vaan tontit voidaan muodostaa tarpeiden mukaisiksi. Erillispientalotontit ovat kahdella palstalla jolta läntiselle kuljetaan Joenpellontietä pitkin VT24:lta ja itäisille tontille Vesivehmaantielle liittyvältä uudelta tonttikadulta, Vesivehmaanraitilta. Yritysalueelle kuljetaan VT24:lta Rantalantietä pitkin.

8. Asemakaavan toteutus

8.1.1 Yleiset määräykset

Rakentamistapa on selvitettävä, ettei radonista aiheudu terveydellistä haittaa.

Rakennusten sopeutumiseen maisemaan ja ympäristöön tulee kiinnittää huomioita.

8.2 Mitoitus

Asemakaavalla muodostuu 37 erillispientalotonttia, joiden pinta-ala on 1000m² -3000 m². Tonttien rakennusoikeus määräytyy pinta-alan mukaan tehokkuudella e=0.25

Yritysalueita on 1.5 ha. Sille ei ole määrätty tonttijakoa vaan se voidaan lohkoa ilmenevän tarpeen mukaan. Lisäksi suunnittelualueella on katualuetta.

8.3 Perusteet

Suunnittelualueen sijainti osittain pohjavesialueella edellyttää pohjaveden huomioivia määräyksiä (indeksi- ja yleismääräykset).

Erillispientalojen korttelialueiden rakentuminen lisää liikennettä Joenkulmantiellä.

Asemakaava tukee Asikkalan kunnan tavoitetta edistää monipuolisesti pientalotontteja sekä uusien työpaikkojen syntymistä. Asemakaava tiivistää Vesivehmaan taajamarakennetta.

8.4 Nimistö

Alueelle tulee uusia kadunnimiä seuraavasti: Joenkulmantiehen liittyvä tonttikatu nimetään Peltoaakalantieksi ja Vesivehmaantiehen liittyvä katu Vesivehmaanraitiksi.

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 selvitettävä 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 pientalotontteja 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.

9.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavan muutoksen toteuttamisesta ei aiheudu suuria alue- tai yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvia muutoksia, suunnittelualueen sijaitessa jo Vesivehmaan taajamarakenteen sisällä. Kaava tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Yhdyskuntarakenteen kestävä kehittäminen ja täydentäminen kannalta on perusteltua sijoittaa uusia asuntoja liikenteellisesti edulliselle sijainnille hyvien yhteyksien äärelle. Toimintojen rakentaminen olemassa olevaan yhdyskunta- ja taajamarakenteeseen hyödyntää jo olemassa olevia kunnallisteknisiä verkostoja, pienentäen samalla rakentamisen ilmastovaikutuksia. Yritystonttitarjonnan rakentamisen myötä alue täydentää Vesivehmaan taajama-alueita.

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.

Rakennusvaiheen jälkeen, muodostuneen toiminnan pientalojen korttelialueilla muodostuu lisääntyvää liikennettä. Yritystoiminnan liikenne ohjautuu Rinnetietä pitkin suoraan VT24 häiritsemättä asuinalueita.

9.5 Vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen

Alueelle muodostuu asuinrakentamista, joka tulee osaltaan lisäämään henkilöautoliikennettä. Valtatie 24:n liikennemääriin suunnittelualueen toteutumisella ei arvioida olevan suurta vaikutusta.

9.6 Vaikutukset vesitalouteen, pinta- ja pohjavesiin

Pohjavesien laadun ja määrän suojelua painotetaan kattavin kaavamääräyksin eikä alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja.

Hulevesiä tulee hoitaa imeyttämällä tonteilla. Lämpäiseviä pintoja on suositeltavaa säilyttää siellä, missä pohjavesiin ei pääse imeytymään haitallisia aineita.

Hulevesien hallinta pyritään ensisijaisesti toteuttamaan luonnonmukaisen, hulevesien syntypaikoilla tapahtuvan hallinnan kautta (imeyttäminen). Imeytys on mahdollista toteuttaa esimerkiksi imeytyskaivon avulla. Hulevesien hallintaa tuetaan kaavamääräyksin. Pohjavesiin ja hulevesiin liittyvillä määräyksillä pyritään vähentämään kaavasta aiheutuvia vaikutuksia pohjavesiin. Ennen rakentamista tulee tehdä riittävät lisätutkimukset pohjavesiolosuhteiden selvittämiseksi, ja rakennuslupa on liitettävä hulevesien käsittelysuunnitelma. Suunnitelman tulee käsittää myös rakentamisen aikainen hulevesien käsittely.

9.7 Vaikutukset luonnonympäristöön

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

Viheralueyhteydet asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitseviin virkistysalueisiin turvataan.

9.8 Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön

Rakentamisen tavan ohjaamisella pystytään tehokkaasti hillitsemään negatiivisia ympäristö- ja maisemavaikutuksia, ja nivomaan tuleva alue osaksi Vesivehmaan taajamarakennetta. Kaavassa on annettu seuraava määräys rakentamisen tavasta, joka osaltaan ohjaa uudisrakentamisen sopivuutta kulttuuriympäristöön:

9.9 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämään

Alueelle tulevan rakentamisen uskotaan lisäävän kunnan houkuttelevuutta asuinpaikkana. Sillä on suora positiivinen vaikutus kunnan talouteen ja elinvoimaisuuteen.

9.10 Vaikutukset tekniseen huoltoon

Kaava-alue sijaitsee olemassa olevan keskitetyn vesijohto- ja viemäriverkoston vieressä, johon alue on liitettävissä. Kaava näin ollen hyödyntää tehokkaasti olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja infrastruktuuria.

10.Asemakaavan toteutus

10.1 Toteutusta ohjaavat suunnitelmat

Rakentamista ohjataan kaavamääräyksillä.

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 21.5.2026

11.Seurantalomake