

Lausunto Vesivehmaan raitin asemakaavan luonnosvaiheesta

TEKNLTK 16.06.2026 § 41
276/10.02.03/2026

Asikkalan kunnan toimesta on käynnistetty Vesivehmaan raitin asemakaavan laatiminen sekä vireillepano ja luonnosvaiheen kuuleminen.

Suunnittelualue sijaitsee Asikkalan kunnan Vesivehmaan ja Muikkulan kylissä ja on kooltaan n. 10,5 ha. Alue koostuu kolmesta erillisestä osasta, jossa kahden länsipuoleisen osan maastot on peltoa ja kolmas itäinen osa metsävaltaista aluetta, osaksi taimikkoa ja tuoretta kangasta.

Alueelle on voimassa oikeusvaikutteinen Vesivehmaan osayleiskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi, jolle tulee laatia asemakaava. Yritysalue on osin MA maisemallisesti arvokasta peltoaluetta ja osin maatilojen talouskeskuksien aluetta.

Asemakaavan 9 hehtaarin alueelle muodostuu 37 erillispientalotonttia pinta-alaltaan 1000-3000 m². Rakennusoikeus määräytyy tontin pinta-alan mukaan tehokkuuden ollessa $e=0.25$. Yritysaluetta on kaavassa 1,5 ha ja sille ei ole määrätty tonttijakoa vaan se lohkotaan tulevan tarpeen mukaan.

Kunnanhallitus on 1.6.2026 § 128 hyväksynyt Vesivehmaan raitin asemakaavan vireilletulon ja luonnosvaiheen asiakirjat ja asettanut ne nähtäville AKL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 4.6.-24.7.2026. Viranomaislausunnot on pyydetty nähtävilläoloajan kuluessa.

Tekninen lautakunta pitää Vesivehmaan raitin asemakaavan tavoitteita perusteltuina. Kaava täydentää Vesivehmaan olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa erillispientalotonttien sekä yritysalueen muodostamisen alueelle, joka tukeutuu olemassa olevaan taajamarakenteeseen ja vesihuollon toiminta-alueeseen. Kaavaselostuksen mukaan alueelle muodostuu 37 erillispientalotonttia sekä noin 1,5 hehtaarin yritysalue, ja suunnittelualueelle rakennetaan uusi kunnallistekniikka. Alue sijaitsee Aurinkovuoren Vesi Oy:n vesihuoltoalueella.

Kaavan jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan. Kaavakartassa on jo esitetty määräys, jonka mukaan hulevedet tulee käsitellä tontilla, alueelle tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma ja selvitys hulevesien käsittelystä tulee esittää rakentamislupaa haettaessa. Tekninen lautakunta pitää määräystä tarpeellisena ja esittää, että hulevesien hallintasuunnitelma laaditaan koko kaava-alueella koskevana yleissuunnitelmana ennen kaavaehdotusvaihetta tai viimeistään kunnallisteknisen suunnittelun yhteydessä. Suunnitelmassa tulee osoittaa hulevesien johtamisreitit, viivytys- ja imeytysratkaisut, tulvareitit sekä tonttikohtaisten ja yleisten alueiden vastuut. Hulevesiratkaisuissa tulee huomioida alueen maaperä, korkeuserot sekä rakentamisen vaikutukset pinta- ja pohjavesiin. Kaavaselostuksen mukaan

suunnittelualue on pääosin hiesua, etelä- ja itäosassa savea sekä paikoin kalliomaata ja hietaa. Lisäksi Vuoren 2-luokan pohjavesialue ulottuu osittain suunnittelualueelle, ja pohjaveden muodostusmääräksi on arvioitu noin 100 m³ vuorokaudessa.

Hulevesien hallinnassa tulee varmistaa, ettei rakentaminen, liikennealueet, yritysalueen käyttö tai talvikunnossapito aiheuta haittaa pohjaveden laadulle tai määrälle. Erityisesti pohjavesialueelle ja sen läheisyyteen sijoittuvilla alueilla tulee suosia ratkaisuja, jotka ehkäisevät haitta-aineiden päätymistä maaperään ja pohjaveteen.

Tekninen lautakunta toteaa, että kaava-alueen vesihuollon toteuttaminen edellyttää vesihuoltoverkoston kapasiteetin, liitoskohtien, johtoreittien ja rakentamiskustannusten tarkentamista jatkosuunnittelussa. Vesihuollon suunnittelussa tulee huomioida vaiheittainen toteutus, sammutusveden saatavuus, mahdolliset paineenkorotustarpeet sekä jätevesiviemäröinnin toimivuus myös alueen täyden rakentumisen jälkeen. Vesihuollon ratkaisut tulee sovittaa yhteen katujen, hulevesien hallinnan ja muun kunnallistekniikan suunnittelun kanssa.

Yritysalueen osalta tulee kaavamääräyksiä ja jatkosuunnittelua tarkentaa siten, että alueelle sijoittuva toiminta on pohjavesiolosuhteisiin soveltuva. Kaavaluonnoksessa teollisuusrakennusten korttelialue on osoitettu merkinnällä TY, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia, ja kaavassa on myös pohjaveden laatua ja määrää turvaava pv-1-määräys. Tekninen lautakunta katsoo, että nämä lähtökohdat tulee säilyttää ja tarvittaessa täsmentää kaavaehdotukseen esimerkiksi varastoinnin, polttoaineiden, kemikaalien, öljynerotuksen ja piha-alueiden pintarakenteiden osalta.

Lisäksi tekninen lautakunta kiinnittää huomiota siihen, että suunnittelualueen itäisen palstan pohjoisosassa sijaitsee kaavaselostuksen mukaan vesilain suojelema noro. Hulevesien johtaminen tai rakentamistoimenpiteet eivät saa heikentää noron luonnontilaa tai sen vesitaloutta. Mahdolliset noroon tai sen valuma-alueeseen kohdistuvat vaikutukset tulee arvioida ja huomioida hulevesien hallintasuunnitelmassa.

Valmistelija	Tekninen johtaja Aki Tiihonen puh. 044 778 0893, sähköposti: etunimi.sukunimi@asikkala.fi
Esittelijä	Tekninen johtaja Tiihonen Aki
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta puoltaa Vesivehmaan raitin asemakaavaluonnoksen jatkovalmistelua esittelytekstissä esitetyin huomioin.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.