

LAPPILAN LOUHIVAARAN ASEMAKAAVAMUUTOS

KAVAEHDOTUS

Kaavaselostus 19.5.2025



Kärkölen kunta

19.5.2025

SITOWISE

SISÄLLYS

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1	Tunnistetiedot	4
1.2	Kaava-alueen sijainti	4
1.3	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet	5
1.4	Suunnitelmat ja selvitykset	5
2	TIIVISTELMÄ.....	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaavan sisältö	6
3	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Kaava-alueen nykytilanne	7
3.2	Kaava-alueen suunnittelutilanne	16
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	22
4.1	Tavoiteaikataulu	22
4.2	Kaavoituksen käynnistyminen	22
4.3	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	22
4.4	Luonnosvaihe	22
4.5	Ehdotusvaihe	23
4.6	Hyväksymisvaihe	23
4.7	Voimaantulo	24
5	OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS.....	24
5.1	Osalliset	24
5.2	Viranomaisyhteistyö	25
6	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET.....	25
7	ASEMAKAAVAN KUVAUS	26
7.1	Viitesuunnitelma	26
7.2	Asemakaavan rakenne	27
7.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	28
7.4	Aluevaraukset.....	28
7.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	30
8	ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	31
8.1	Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja ilmastoon	31
8.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	36
8.3	Vaikutukset talouteen	38
8.4	Nimistö	39
9	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	39
9.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	39
9.2	Toteuttaminen ja ajoitus	39
9.3	Toteutuksen seuranta	39
10	YHTEYSTIEDOT	40

Selostuksen liiteasiakirjat

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2	Asemakaavakartta ja -määräykset (A4 pienennös)
Liite 3	Luontoselvitys, Sitowise Oy 2024
Liite 4	Viitesuunnitelma, Sitowise Oy 2023
Liite 5	Rakentamistapaohje, Sitowise Oy 2025
Liite 6	Kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen palautteiden vastineet
Liite 7	Kaavataloudellinen selvitys, Kärkölen kunta 2025
Liite 8	Ilmastovaikutusten arviointi, Kärkölen kunta 2025
Liite 9	Liikenteellisten vaikutusten arviointi ja toimivuustarkastelu, Sitowise Oy 2024
Liite 10	Asemakaavan hulevesivaikutusten arviointi, Sitowise Oy 2025
Liite 11	Asemakaavan muutosalueen arkeologinen inventointi, Mikroliitti Oy 2024
Liite 12	Asemakaavan pohjakartan hyväksyminen, Hausjärven kunta 2025
Liite 13	Yhteisten tilojen toteuttaminen osana Vanha-pappilan alueen kehittämistä Kärkölässä, Pelarcon Oy 2022
Liite 14	Lappilan Louhivaaran asemakaavamuutoksen seurantalomake

Muut suunnitelmat ja selvitykset

- Vanhanpappilan alueen maankäytön suunnitelma, Kärkölen kunta, Ramboll 2022

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 19.5.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavamuutos koskee Kärkölän kunnan Lappila Louhivaaran asemakaavan (16.6.2008) korttelin 1 eteläosaa, kortteleita 54-58 sekä maa- ja metsätalous-, virkistys- ja katualueita.

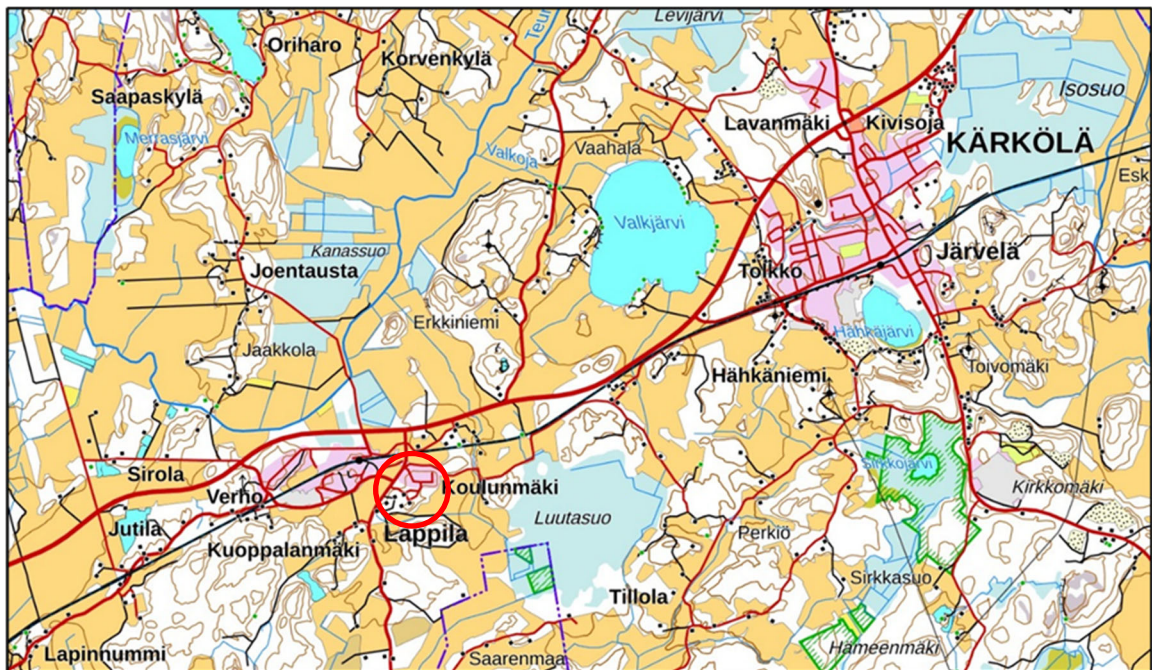
Uudella asemakaavalla muodostuvat Kärkölän kunnan Lappilan korttelit 1 ja 54-59 sekä niihin liittyvät virkistys- ja katualueet.

Tonttijaot laaditaan ohjeellisina.

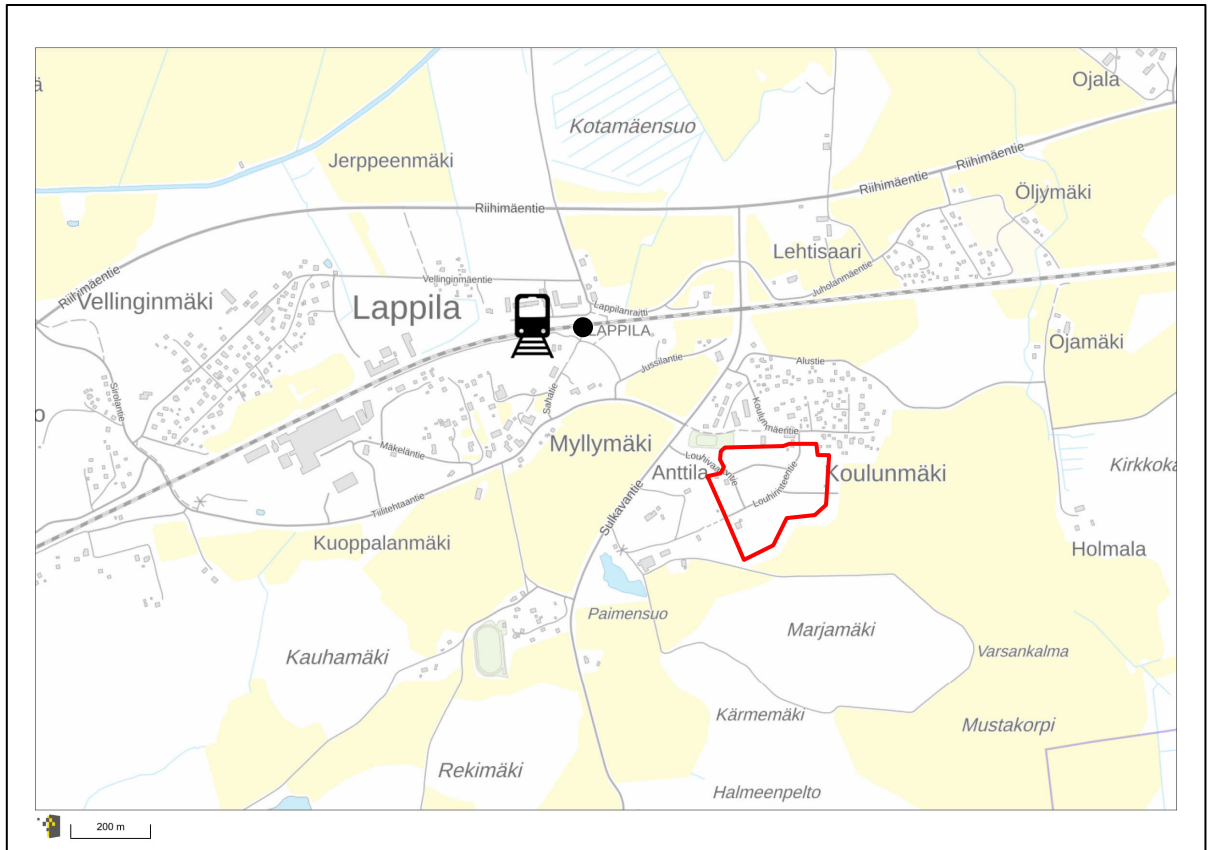
Kunnanvaltuusto on päättänyt kaavamuutokseen ryhtymisestä kunnanvaltuuston päätöksellä 19.6.2023 § 29 mukaisesti. Kunnanvaltuusto päätti, että puutarha-asumisen konsepti kaavoitetaan Louhivaaran alueelle ja alueella aloitetaan uudelleenkaavoitus.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Lappilan Louhivaarassa, noin 6 km Järvelän taajamasta lounaaseen. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Koulunmäen 1920- ja 1960-luvulla rakentuneeseen pientaloalueeseen, idässä ja etelässä viljelyalueisiin ja lännessä Sulkavantiehen sekä yksityisessä omistuksessa olevaan kiinteistöön. Lappilan juna-asema sijaitsee noin 500 metrin päässä suunnittelualueesta luoteeseen. Suunnittelualueen raja on esitetty kuvassa Kuva 1.2.



Kuva 1.1 Suunnittelualueen likimääräinen sijainti merkitty punaisella ympyrällä.



Kuva 1.2 Kaava-alueen sijainti merkitty punaisella ja Lappilan juna-aseman sijainti mustalla ympyrällä.

1.3 Kaavan tarkoitus ja tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on muodostaa yhteisöllinen puutarha-asumisen alue Lappilan Louhivaaraan hyvien liikenteellisten yhteyksien äärelle.

Kaavamuutoksen taustalla on Kärkölen kunnan ja Päijät-Hämeen liiton Monipaikkaisen puutarha-asumisen kehittämishanke, joka on toteutettu vuosina 2021–2022. Työssä tarkastellaan lisäksi alueella olevan tieverkoston kehittämistä.

Kaavan tavoitteena on houkutella alueelle uusia asukkaita tarjoamalla innovatiivisen, kestävän ja joustavan asumiskonseptin mahdollistava asemakaava, hyödyntää tehokkaammin alueelle jo rakennettua infraa ja tukea läheisen Lappilan juna-aseman toimintaedellytyksiä.

1.4 Suunnitelmat ja selvitykset

Kaava-alueelle on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Koulumäen aluepohjatutkimus – Lappila, Kärkölä (Insinööritoimisto Mar Oy, 2008)
- Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö (Päijät-Hämeen liitto, 2006, maakuntakaavan yhteydessä laadittu)
- Louhivaaran puutarha-asumisen viitesuunnitelma, Sitowise Oy 2023
- Luontoselvitys, Sitowise Oy 2024
- Asemakaavan muutosalueen arkeologinen inventointi, Mikroliitti Oy 2024
- Liikenteellisten vaikutusten arviointi ja toimivuustarkastelu, Sitowise Oy 2024
- Asemakaavan hulevesivaikutusten arviointi, Sitowise Oy 2025

- Ilmastovaikutusten arviointi, Kärkölän kunta 2025
- Kaavataloudellinen selvitys, Kärkölän kunta 2025

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan päivitystyön aloittamisesta on päätetty kunnanhallituksessa 19.6.2023 § 29. Kunnanvaltuusto päätti, että puutarha-asumisen konsepti kaavoitetaan Louhivaaran alueelle ja alueella aloitetaan uudelleenkaavoitus.

Kaavan vireille tulosta kuulutettiin kunnan ilmoitustaululla ja verkkosivuilla kuulutuksissa, ilmoituslehdessä sekä Otakantaa.fi sivustolla (4.12.2023 - 18.12.2023).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 4.3.-3.4.2024 välisen ajan (MRA 30 §). OAS:sta ei saatu yhtään lausuntoa eikä mielipidettä, mutta Otakantaa.fi sivuston kautta jätettiin OAS:sta 6 kommenttia.

Valmisteluvaiheen nähtävilläolo ja kuuleminen järjestettiin 27.9.-28.10.2024. Valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä kunnan verkkosivuilla (Kaavoituspalvelu – vireillä olevat kaavat) ja Kärkölän kunnan teknisessä toimistossa osoitteessa Opintie 2, 16600 Järvelä. Kaavaluonnosta pystyi lisäksi kommentoimaan Otakantaa.fi sivustolla. Luonnosvaiheessa saatiin 3 viranomaislausuntoa sekä 2 osallisen mielipidettä. Otakantaa.fi sivustolle jätettiin 1 kommentti.

Asemakaavaluonnoksen pohjalta laadittiin asemakaavaehdotus, jossa otetattiin huomioon kaavaluonnoksesta annetut mielipiteet ja lausunnot. Ehdotusvaiheen nähtävilläolo ja kuuleminen järjestettiin 24.3.-23.4.2025. Ehdotusvaiheen aineisto oli nähtävillä kunnan verkkosivuilla ja Kärkölän kunnan teknisessä toimistossa osoitteessa Opintie 2, 16600 Järvelä. Kaavaehdotusta pystyi lisäksi kommentoimaan Otakantaa.fi sivustolla. Ehdotusvaiheessa saatiin 2 viranomaislausuntoa ja 1 kommentti Otakantaa.fi sivustolle.

Kunnan asukkailla ja muilla osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kuntaan ennen nähtävillä oloajan päättymistä. Kunta laatii perustellut vastineet muistutuksiin, jotka lähetetään kaikille muistutuksen tehneille. Asemakaava toimitetaan tämän jälkeen ensin tarvittaessa teknisen lautakunnan käsiteltäväksi ja sitten kunnanhallituksen ja kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn. Koska kaavaehdotuksen jälkeen tehdyt muutokset olivat tässä kaavahankkeessa pieniä ja teknisluonteisia, asemakaava siirtyi suoraan kunnanhallituksen ja -valtuuston käsiteltäväksi.

Asemakaava on tarkoitus hyväksyä valtuustossa alkukesästä 2025. Kaavan hyväksymispäätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen (MRL 18 §) ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen vain, jos se myöntää valitusluvan (MRL 188 §).

Asemakaava tulee lainvoimaiseksi, mikäli kaavasta ei valiteta valitusaikana tai kaavaa koskeva valitusasia on hylätty oikeuselimissä.

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista heti asemakaavan saatua lainvoiman.

2.2 Asemakaavan sisältö

Asemakaavamuutos laaditaan Lappilan Louhivaaraan. Alueella on voimassa 16.6.2008 hyväksytty asemakaava. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on yhteisöllisen puutarha-asumisen alueen muodostuminen Lappilan Louhivaaraan. Alueen itä- ja pohjoisreunalle muodostuu puutarha-asumisen

alue, joka koostuu 26 tontista, alueen sisäisistä kävelyn- ja pyöräilyn yhteyksistä sekä yhteiskäyttöalueesta. Asemakaavamuutosalueella säilyy 14 AO-tonttia.

Puutarha-asumisen erillispientalojen korttelialueella (AO-1) on kerrosluku II (½) ja tonttitehokkuus $e=0,15$. Rakennusoikeus vaihtelee tonteittain noin 60-105 k-m² välillä. Korttelialueen yhteyteen sijoittuva ryhmäpuutarha (RP) palvelee puutarha-asumisen tontteja. Alueelle saa sijoittaa ryhmäpuutarhan toimintoja palvelevia yhteistiloja, oleskelualueita ja yhteiskäyttöisen saunan. Alueen eteläosassa sijaitsee uhanalainen luontotyyppikohde, tuore keskiravinteinen lehto, joka on säästetty suunnitelmassa kokonaan rakentamiselta ja osoitettu lähivirkistysalueeksi.

Yksityisessä omistuksessa oleviin tontteihin ei ole osoitettu muutoksia. Louhirinteentien ja Louhirinteenkujan eteläpuolella olevat rakentamattomat tontit on järjestelty osittain uudelleen. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden rakennusoikeuden määrä alueella kasvaa, ja asemakaavan kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu noin 7100 k-m². Pysäköinti alueella toteutetaan tonttikohtaisesti. Osa kaava-alueen katualueista muuttuu kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiksi.

Asemakaavamuutosta varten on laadittu Louhivaaran alueen puutarha-asumisen viitesuunnitelma, joka toimii asemakaavoituksen lähtökohtana. Asemakaavamuutoksessa ei osoiteta varauksia palveluille.

3 Lähtökohdat

3.1 Kaava-alueen nykytilanne

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Lappilan kylässä Louhivaaran alueella. Suunnittelualue on kooltaan noin 6,4 hehtaaria. Alue on asemakaavoitettu pientaloasumisen alueeksi, jonne on rakentunut 2 pientaloa. Alueelle on toteutettu sorapintaiset tiet asemakaavan mukaisesti. Alueen pohjoisreunassa sijaitsee kaksi pihapiiriä sekä niiden länsipuolella urheilukenttä. Alueen itäreunassa, Louhirinteenkujan pohjoispuolella sijaitsee vanha harjakattoinen ja tiilirakenteinen kaivorakennus.

Muilta osin alue on rakentamatonta sekametsää ja melko rehevää. Alueen itäosa on vanhaa viljelys-aluetta ja säilynyt osittain avoimena. Alue on mäkistä, ja maasto nousee jyrkästi kohti itää Sulkavantieltä saavuttaessa. Maasto viettää suunnittelualueen itäosassa kohti peltoalueita.

Louhirinteentie yhdistää Louhivaaran alueen Koulunmäen pientaloalueeseen. Suunnittelualueelle saavutaan joko Sulkavantieltä tai Koulunmäen suunnalta. Alue on liitetty kunnallistekniikkaan.



Kuva 3.1 Suunnittelualue rajattu punaisella.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva

Suunnittelualan maasto on mäkiä ja vaihtelevaa. Alue sijaitsee koillis-lounassuunnassa kulkevan harjanteen päällä. Suunnittelualan maasto laskee kohti itää ja länttä, maanpinnan tason vaihdellessa +93 ja +113,5 välillä. Aluetta ympäröi peltoaukeat, jotka avautuvat näkyminä suunnittelualan itä- ja länsiosista. Alueen eteläosassa sijaitsee kalliojyrkänteitä.



Kuva 3.2 Suunnittelualueen eteläosasta avautuvat vehreät peltomaisemat.



Kuva 3.3 Suunnittelualueen eteläosan kalliojyrkänteitä.



Kuva 3.4 Louhiniityntien itäpää avautuu kohti peltomaisemaa.

Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus

Suunnittelualueen metsät ovat suurelta osin tuoretta lehtoa. Myös nuorta tuoretta, kuivahkoa sekä lehtomaista kangasta esiintyy. Alueen itäosassa on lisäksi vanhaa peltoa ja pohjoisosissa pienialaisia joutomaa-alueita. Metsät ovat suurelta osin metsätalouskäytössä ja edustavuudeltaan heikkoja ja kohtalaisia.

Suunnittelualueen eteläosassa pellon reunassa on edustavaa tuoretta keskiravinteista lehtoa, joka on liito-oravalle soveltuvaa aluetta ja edustava uhanalaisen luontotyyppin kohde. Kohde luokiteltiin Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi -oppaan arvottamisen kriteerien mukaiseen arvoluokkaan 3, eli monimuotoisuutta turvaaviin kohteisiin.

Suunnittelualueella ei luontoselvityksen (Sitowise Oy, 2024) mukaan havaittu luonnonsuojelulain 29 §:n suojeltuja luontotyyppkejä eikä vesilain 11 §:n suojeltuja vesiluontotyyppkejä. Alueella ei myöskään ole Metsäkeskuksen rajaamia metsälain 3 luvun 10 §:n (1085/2013) tarkoittamia luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä kohteita (Metsäkeskus).



Kuva 3.5 Eteläosan lehtokasvillisuutta.

Kaava-alueelle laadittiin kaavaluonnosvaiheessa liito-orava-, lepakko- ja pesimälinnustoselvitys (Sitowise Oy, 2024). Selvityksessä kaava-alueelta ei tehty havaintoja liito-oravasta. Selvitysalueen eteläosassa on kuitenkin liito-oravalle soveltuva metsäalue, jossa havaittiin kolme kolopuuta.

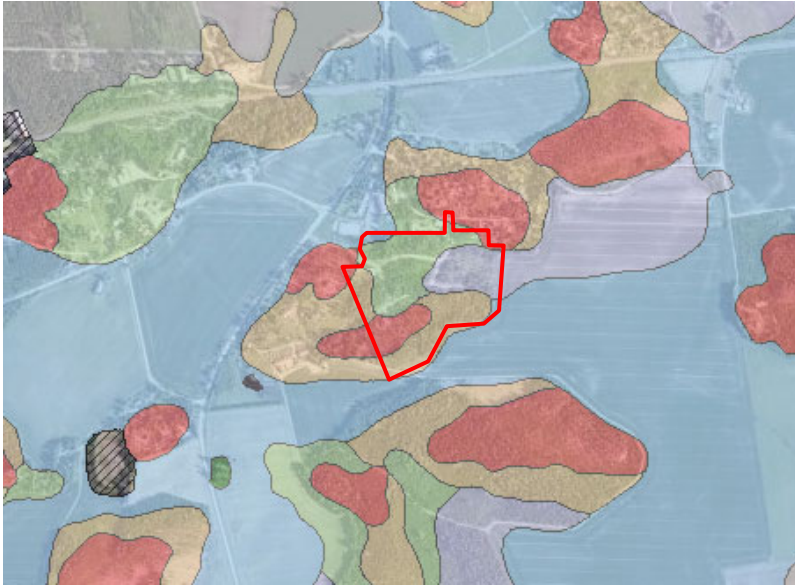
Lepakkoselvityksessä tehtiin kolmen kartoituskerran aikana yhteensä kolme lepakkohavaintoa, joista kaikki olivat pohjanlepakoita. Selvitysalueelle ei rajattu Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen ohjeistuksen mukaisia lepakkoalueita, koska havaittujen lepakoiden määrä jäi alhaiseksi. Lepakoiden liikkeiden perusteella ei saatu viitteitä niiden päiväpiiloista.

Selvitysalueella tehtiin havaintoja yhteensä 164 lintulajista. Havaituista lajeista alueen pesimälajeja oli 13 ja mahdollisesti pesiviä 14. Pesimälajeiksi tunnistetut lajit ovat kaupunki- ja kulttuuriympäristöjen metsille tyypillisiä elinvoimaisia lajeja, eikä niihin sisältynyt huomionarvoisia lajeja. Mahdollisiin pesimälajeihin kuului viisi huomionarvoista lajia: EU:n lintudirektiivin I-liitteen laji palokärki, erittäin uhanalainen viherpeippo ja silmälläpidettävät lajit harakka, kiuru ja kuovi.

Maaperä

Suunnittelualueen keskiosa on kallioytimen päälle jäänyttä huuhtoutunutta moreenia. Itäosassa on rinteiden alaosassa hiesua ja savikkoa. Etelässä ja kaakossa on avokalliopaljastumia, joiden välissä on moreenikerrostumia. Maaperä on kuivaa ja alueen rakennettavuus hyvä.

Asemakaavamuutos alueelle on laadittu vuonna 2008 asemakaavan laatimisen yhteydessä aluepohjatutkimus (Insinööritoimisto Mar Oy), jonka mukaan harjanteen päällä humuskerroksen alla on tiivis silttikerros, joka muuttuu vähitellen kiviseksi moreeniksi.



Kuva 3.6 Maaperäkartta. Lähde: Paikkatietoikkuna

Pinta- ja pohjavedet

Suunnittelualue kuuluu Aliojan valuma-alueeseen. Alue ei sijaitse pohjavesialueella. Lähin vesistö on pieni lampi, joka sijaitsee noin 350 metriä suunnittelualueesta lounaaseen.

Kaava-alueen vedet virtaavat kohti itää ja pohjoista sekä luoteeseen. Purkuojat laskevat Teuronjokeen n. 2 km päässä pohjoisessa. Teuronjoki sijaitsee Kokemäenjoen hyvin laajan vesistöalueen latvaosissa. Koska suunnittelualue on mäellä vedenjakajan kohdalla, sillä ei ole yläpuolista valuma-aluetta, eli kaava-alueen läpi ei laske yläpuolisten alueiden vesiä.

Suunnittelualueen vedet kertyvät sen itäosaan pellon laidan ojaan, joka ei jatku pellon poikki. Pelto on salaojitettu. Nykytilassa suunnittelualueella ei ole selkeää purkureittiä. Todennäköisesti vesi suotautuu maaperän kautta peltoalueelle ja sen salaojiin. Kaava-alueen itäosassa pellon laidan lähellä on vanha kaivorakennus. Alueelle kertyy vesiä mäeltä.



Kuva 3.7 Suunnittelualueen vedenjakaja ja pääojat. (Asemakaavan hulevesivaikutusten arviointi, Sitowise Oy 2025)

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella ei sijaitse luonnonsuojelualueita tai -kohteita. Lähin luonnonsuojelualue on Luutasuo ja Huovilan Natura-alue, jotka sijaitsevat noin 1 km suunnittelualueesta itään.

Virkistys

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee käytössä oleva Lappilan koulun jääkiekko-kaukalo sekä kuntopuisto. Teurojoen melontareitti kulkee Lappilan kylän pohjoispuolelta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja rakennuskanta

Louhivaara sijaitsee Lappilan kylässä, noin 8 km Järvelän taajamasta länteen. Kärkölässä oli vuoden 2023 lopussa noin 4100 asukasta.

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi pientaloa, muuntamo sekä vanha kaivorakennus. Pientalot ovat rakennetuneet alueen vuoden 2008 asemakaavoituksen jälkeen 2010-luvulla. Pientalot edustavat modernia 2010-luvun asuinrakentamista. Alueen keskellä, Louhiniityntien varrella, sijaitsee peltinen muuntamorakennus. Louhrinteenkujan pohjoispuolella sijaitsee vanha harjakattoinen ja tiilirakenteinen kaivorakennus, joka on alun perin 1900-luvun alkupuolelta (Kuva 3.8). Rakennus on oletettavasti samalta ajalta, kun alueella on ollut maataloustoimintaa.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee 1920- ja 1960-luvuilla rakennettu idyllinen puutaloalue. Alueen länsipuolella välittömässä läheisyydessä sijaitsee myös vanhat koulurakennukset vuosilta 1898 ja 1956, sekä käytössä oleva jääkiekkokaukalo.



Kuva 3.8 Kaava-alueella sijaitseva vanha kaivorakennus.

Liikenne

Suunnittelualueen sisäinen tieverkosto on toteutettu sorapintaisena ajantasa-asemakaavan mukaisesti. Alueen länsipuolella kulkee Sulkavantie, joka päättyy kantatielle 54. Suunnittelualueelle saavutaan joko Sulkavantieltä lännestä tai Koulunmäen suunnalta pohjoisesta.

Suunnittelualue sijaitsee alle kilometrin päässä Lappilan juna-asemasta. Lappilan kylä sijaitsee Riihimäki-Lahti-rautatien varrella ja asemalta on tunnin vuorovälein junayhteydet Lahden ja Riihimäen suuntiin lähijunalla G.

Alueella ei ole säännöllistä linja-autoliikennettä. Palveluliikennettä ajetaan Lappilan ja Järvelän välillä yhtenä päivänä viikossa. Esi- ja perusopetuksen oppilaat ovat maksuttoman koulukuljetuksen piirissä.

Kärkölen kuntakeskuksen suuntaan tai paikallisesti Lappilan kylän alueella ei ole erillisiä jalankulun ja pyöräliikenteen verkkoja. Jalankululle ja pyöräilylle suoriin reitti Järvelään kulkee kantatien 54 ja maantien 13872 (Hähkäniementie) vartta. Vaihtoehtoinen yhteys kulkee radan eteläpuolella. Jalankulun ja pyöräilyn yhteystarve Järvelä-Lappila on tunnistettu ELY-keskuksen selvityksissä, mutta ei ole toistaiseksi aktiivisesti edistettävä hanke.

Palvelut

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee Koulunmäen kuntopuisto ja kaukalo. Lappilan juna-aseman läheisyydessä sijaitsee kierrätysjätteiden Rinki-ekopiste sekä kylätupa. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee autopurkaamo. Lähin päivittäistavarakauppa sekä julkiset palvelut sijaitsevat noin 6 km päässä Järvelän taajamassa.

Kunnallistekniikka

Alue on kunnallisteknisen verkoston piirissä. Alueelle on vedetty 1 Gt valokuitu (DNA), johon on mahdollista liittyä. Alueelle on toteutettu sorapintaisina tielinjaukset ajantasa-asemakaavan mukaisesti.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei ole merkittäviä ympäristöhäiriöiden lähteitä. Suurin häiriö ympäristölle aiheutuu asunnoille suuntautuvasta liikenteestä sekä Sulkavantien ohikulkuliikenteestä.

3.1.4 Kulttuuriympäristö

Muinaisjäännökset

Suunnittelualueelle on laadittu Mikroliitti Oy:n toimesta arkeologinen inventointi vuonna 2024. Selvityksen mukaan alueelta ja lähiseudulta ei tunneta muinaisjäännöksiä. Alueella ei havaittu mitään muinaisjäännökseen eikä muuhun arkeologiseen suojelukohteeseen viittaavaa maanpäällä, eikä vanhalla pellolla myöskään maan alla.

Alueen välittömästä läheisyydestä on löydetty Anttilan talon pellosta rautakautinen nuolenkärki vuonna 1949 (Anttila 1000005452). Lappilan kylässä on sijainnut historiallisen ajan kylätontti, jolla ei ole tällä hetkellä muinaisjäännösasemaa. Lappilan kylästä on lisäksi löytynyt kivikautinen kivikirves vuonna 1927 sekä vasarakirves 1800-luvun lopussa. Kaava-alueella on pieni sarka vanhaa Anttilan peltoa, nyt metsittyneenä.

Lähin muinaisjäännös on kivikautinen asuinpaikka Joentausta Koskipää (316010001), joka sijaitsee noin 2 km päässä suunnittelualueesta luoteeseen.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Päijät-Hämeen kulttuuriympäristöselvityksen 2024 (MARY 2) mukaan suunnittelualue on osa maakunnallisesti arvokasta Lappila -aluetta.

Kärkölässä toiminut teollisuus ja radan rakentaminen synnyttivät vapaasti rakentuneita työväenasiinalueita 1800-luvun lopusta lähtien. Yhtenäisimmät ja laajimmat alueet ovat sijoittuneet Lappilaan. Alueille on ominaista niiden erilleen sijoittuminen. Öljymäki, Koulunmäki ja Vellinginmäki ovat selkeästi vapaasti rakentuneita työväenasiinalueita.

Rakentaminen oli Lappilassa voimakasta 1920–1930-luvuilla, jolloin sinne perustettiin kaksi huonekalutehdasta, Lappilan Puusepät Oy ja Konepuusepät Oy, sekä Lappilan tiilitehdas.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee 1920–1950-luvuilla rakennettu idyllinen puutaloalue. Pohjoisrinteellä on 1800-luvun lopulle sijoittuvia taloja. Koulunmäen rakentamisen historia ja suunnittelematon maankäyttö ovat yhä havaittavissa tieverkossa ja säännöttömässä tonttijaossa.

Suunnittelualueen länsipuolella, Koulunmäen koulukeskuksessa sijaitsee vanhat koulurakennukset vuosilta 1898 ja 1956. Koulujen länsipuolella sijaitsee kolme Lappilan sahan työväenrakennusta. Kahden perheen rakennukset rakennettiin 1940-luvun puolivälissä. Vuonna 1959 lopetetun sahan tuotantorakennukset on purettu.

Lappilan taajamassa säilyneet työväen asuinalueet, tilakeskusten rakennukset sekä julkiset ja teollisuusrakennukset muodostavat 1800- ja 1900-lukujen eri vuosikymmenten ominaispiirteitä ilmentävän monikerroksisen kulttuuriympäristön. Toiminnallisesti moninainen rakennuskanta

pihapiireineen ja peltoaukeineen on taajamakuvallisesti merkittävä. Alue kertoo todistusvoimaisesti radanvarsitaajaman asutuksen, elämäntavan ja elinkeinorakenteen kehityksestä.

3.1.5 Maanomistus

Kiinteistöt 316-407-1-580, 316-407-1-570, 316-407-1-587, 316-407-1-586 ja 316407-1-574 ovat yksityisessä omistuksessa. Muu suunnittelualue on kunnan omistuksessa.

3.2 Kaava-alueen suunnittelutilanne

3.2.1 Kaavoitustilanne

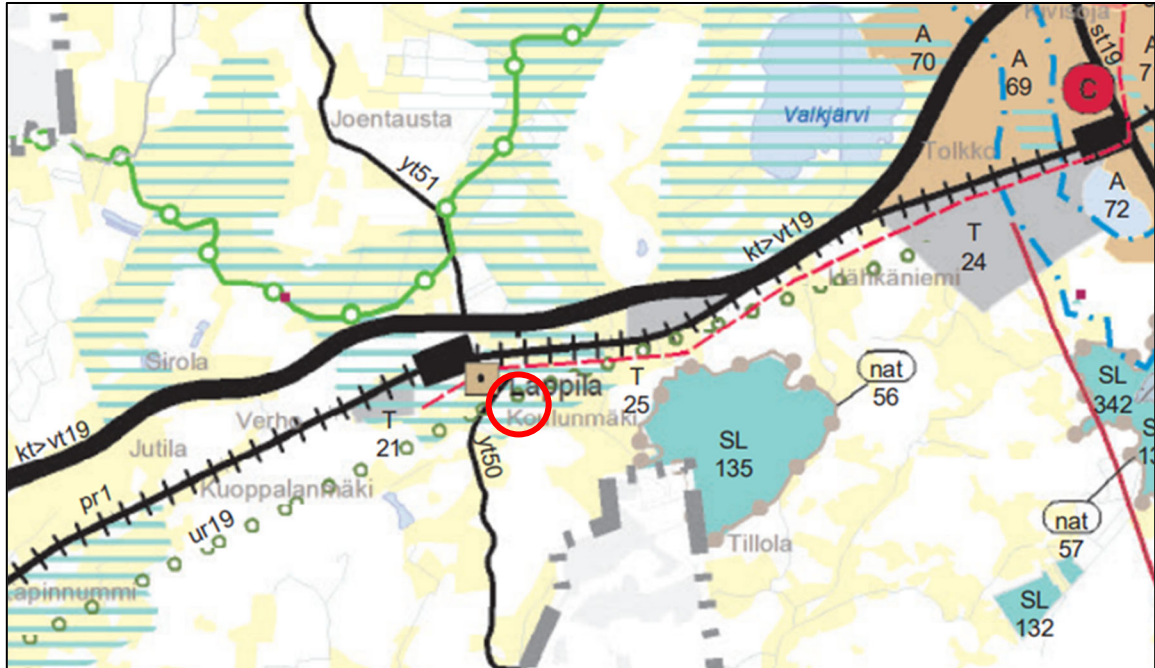
Maakuntakaava

Kärkölässä on voimassa 14.5.2019 lainvoiman saanut Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 (Kuva 3.9). Maakuntakaavassa alueelle ei ole osoitettu erityistä aluevarausta. Lähimmät määritellyt alueet ovat suunnittelualueen länsipuolella sijaitseva Lappilan teollisuusalue (vaaleanharmaa) ja itäpuolella sijaitseva luonnonsuojelualue (sininen).

Alueen läpi kulkee itä-länsisuuntainen ulkoilun yhteystarve Järvelästä länteen. Suunnittelualueen länsipuolella kulkeva Sulkavantie on merkitty yhdystieksi. Alueen pohjoispuolella kulkee itä-länsisuunnassa ohjeellinen pääkaasulinja Kärkölä-Hollola-Lahti, päärata ja kantatie 54.

Lappilan kylä on merkitty lähikeskuskyläksi, jonka kulttuuriympäristö ja maisema ovat maakunnallisesti arvokkaita. Suunnittelualue on osa kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää Öljymäki, Koulunmäki, Myllymäki ja Vellinginmäki -aluetta. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, kehittämisessä ja hyödyntämisessä on vaalittava alueen keskeisiä erityispiirteitä ja omaleimaisuutta sekä huomioitava kokonaisuuden kannalta merkittävien maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilyminen.

Päijät-Hämeen maakuntavaltuusto päätti 1.12.2023 käynnistää Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2060 laatimisen. Maakuntakaavan 2060 osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 14.2.-15.3.2024. Maakuntahallitus hyväksyi 12.8.2024 maakuntakaavan tavoitteet. Maakuntakaavan viitetsuunnitelmana käytetään Lahden kaupunkiseutusuunnitelmaa ja Päijät-Hämeen rakennemallia, jonka Kärkölän kunnanvaltuusto on hyväksynyt 19.6.2023 § 32. Suunnitelmassa kaava-alue sijaitsee pientalovaltaisella harvan taajaman alueella. Lappilan kylä sijoittuu elinkeinoelämän kehittämisvyöhykkeelle, ja suunnittelualueen läheisyydessä alle kilometrin päässä Riihimäentien varrella sijaitsee laaja toteutumaton yritysalue.



Kuva 3.9 Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti merkitty punaisella.

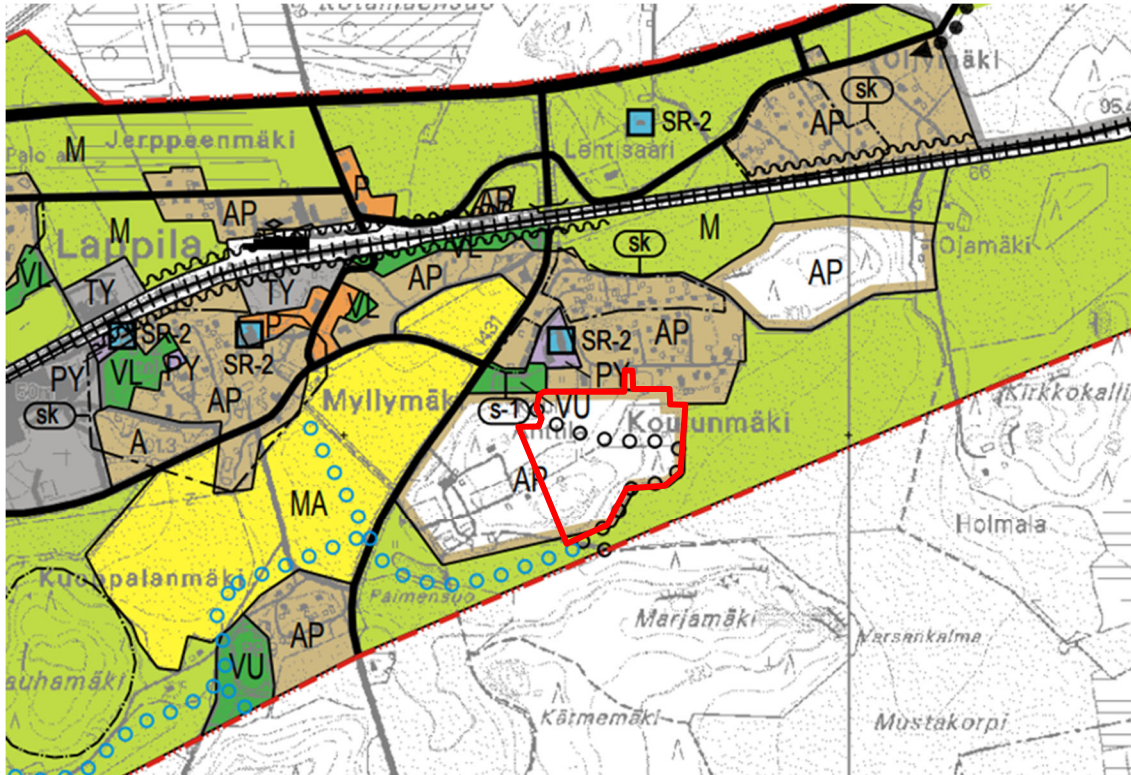
Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Kärkölän kunnan taajamien osayleiskaava, jonka Kärkölän kunnanvaltuusto on hyväksynyt 13.12.2004 (Kuva 3.10). Osayleiskaavan päivitystyö on suunnitteilla ja tarkoitus valmistua vuoden 2026 aikana.

Alue on määritelty pientalovaltaiseksi asuunalueeksi (AP). Alue on asemakaavoitettava, ja sinne saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja. Rakennettaessa ennen alueen asemakaavoittamista tulee rakennuspaikan olla vähintään 5000 m² suuruinen.

Alueen läpi kulkee ohjeellinen ulkoilureitti, ja sen pohjoispuolella sijaitsee Koulunmäen pientalovaltainen asuunalue (AP), julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY) sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU). Koulunmäen alueella sijaitsee rakennuslainsäädännön nojalla suojeltava alue/kohde (SR-2) sekä kulttuurihistoriallisesti arvokas alue, jolla ympäristö säilytetään (s-1). Suunnittelualueen itäpuolella on maa- ja metsätalousvaltainen alue (M), ja länsipuolella maisemallisesti arvokas peltoalue (MA).

Kärkölän kunnan osayleiskaavan päivitystyö on käynnissä kunnan elinvoiman ja kehittämisen varmistamiseksi. Kärkölän kunnanvaltuusto on päättänyt kokouksessaan 12.02.2024 § 5 käynnistää Kärkölän kunnan osayleiskaavan päivittämisen. Osayleiskaavan päivitystyö on tarkoitus saattaa valmiiksi vuonna 2027.



Kuva 3.10 Ote Kärkölän kunnan taajamien osayleiskaavasta. Suunnittelualue esitetty punaisella rajauksella.

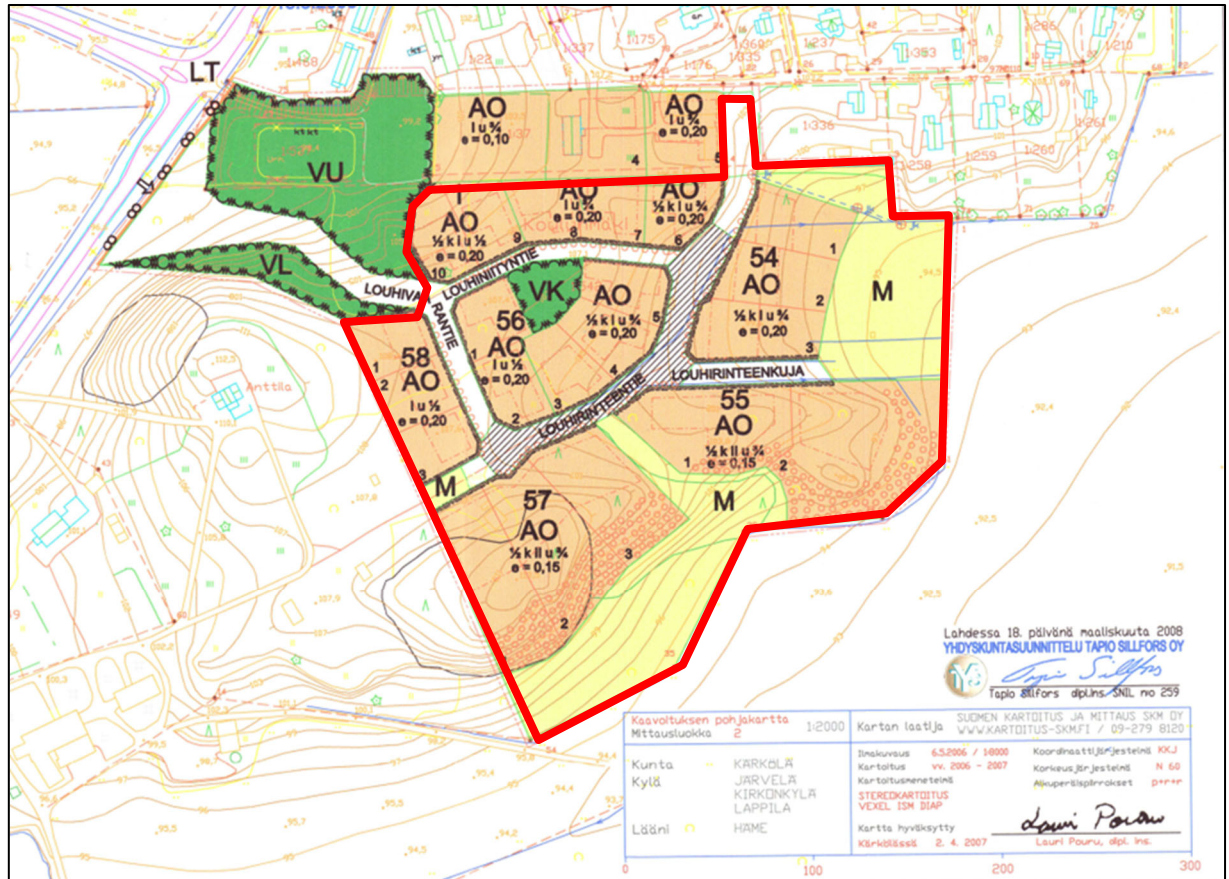
Asemakaava

Alueella on voimassa 16.6.2008 hyväksytty asemakaava (Kuva 3.11).

Asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu erillispientalojen korttelit 1 ja 54-58 sekä niitä reunustavat maa- ja metsätalousalueet ja leikkikenttä. Rakentamisen määrä on osoitettu pääosin tehokkuusluvulla $e=0,20$ ja Louhirinteentien ja -kujan eteläpuolella $e=0,15$. Rakennusten kerros-luku vaihtelee I ja II välillä. Ullakon ja kellarin kerrosalaan laskettavan tilan suurin sallittu määrä vaihtelee tonttien välillä.

Louhirinteentie on osoitettu pihakaduksi. Tonttien katujenpuoleiset reunat on osoitettu istutettaviksi. Alueen eteläosassa on merkitty säilytettäviä tai istutettavia puuryhmiä tonttien eteläosiin.

Autopaikkoja tulee rakentaa 2 autopaikkaa asuntoa kohti, ja 1 autopaikka 40 k-m² toimisto- ja lii- ketilaa kohti. Rakennusten julkisivumateriaalina ei saa käyttää peltiä tai muovia. Rakentamatta jää- vät rakennuspaikan osat, joita ei käytetä ajoteinä, levikkialueina tai pysäköintiin on istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa. Pihan ulkovarastointiin käytettävä alue on aidattava.



Kuva 3.11 Alueella voimassa oleva asemakaava. Hyväksytty 16.6.2008. Asemakaavan muutoksen rajaus merkitty punaisella.

3.2.2 Muu lähtöaineisto, suunnitelmat, selvitykset ja ohjelmat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Tätä asemakaavaa koskevat seuraavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen: Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö: Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin.
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat: Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta. Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Rakennusjärjestys

Kärkölän kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 25.9.2023 § 39.

Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n (11.4.2014/323) mukaisesti. Pohjakartta noudattaa ETRS-GK26 koordinaatistoa.

Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Monipaikkaisen puutarha-asumisen kehittäminen -hanke

Asemakaavamuutoksen taustalla on Kärkölän kunnan ja Päijät-Hämeen liiton rahoittama Monipaikkaisen puutarha-asumisen kehittäminen -hanke, joka toteutettiin vuosina 2021–2022. Hankkeella Kärkölä kehittää asumisen monipaikkaisuutta ja paikkariippumatonta työntekoa. Hankkeessa suunniteltiin puutarha-asumisen malli, joka tukee monipaikkaista asumista ja jossa työn tekeminen on mahdollista. Monipaikkainen asuminen tarjoaa uusia mahdollisuuksia erityisesti maaseutukunnille ja niillä tulee olemana alueilla keskeinen elinvoimaan, aluetalouteen ja palvelutarjonnan säilymiseen vaikuttava tekijä.

Hankkeessa tutustuttiin olemassa oleviin puutarha-asumisen ratkaisuihin. Monipaikkaisen puutarha-asumisen aluetta suunniteltiin alun perin Vanhapappilan alueelle. Suunnitelmassa talot ovat täysin varusteltuja noin 30-50 m² ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettuja minitaloja. Hankkeen yhteydessä laadittiin yhteistilojen hallintamuotoja koskeva selvitys (Liite 13). Hankkeen aikana muodostettiin konsepti, miten monipaikkainen puutarha-asuminen voitaisiin toteuttaa. Vuoden 2022 lopussa tehtiin valtuustoaloite koskien monipaikkaisen puutarha-asumisen tonttien sijoittamista. Lappilan Louhivaaran ja Vanhanpappilan alueista laadittiin vertailu, jonka perusteella kunnanhallitus päätti esittää kunnanvaltuustolle, että puutarha-asumisen konsepti kaavoitetaan Louhivaaran alueelle ja alueella aloitetaan uudelleenkaavoitus.



Kuva 3.12 Vanhanpappilan maankäytön suunnitelma. Ramboll Oy 2022.

Kärkölen kunnan asumisen strategia 2020-2024

Kärkölen kunnan asumisen strategian 2020–2024 (2019) visiona on kunnan väestönkehityksen kasvu. Strategian mukaan tuetaan aktiivisesti kylien asumisen kehittämistä. Strategian teemoja ovat asumisen ekologisuus, edullisuus, joustavuus ja muunneltavuus, yhteisöllisyys ja asumisen ja arjen helppous ja mielekkyys. Louhivaaran asemakaavamuutos toteuttaa asumisen strategiaa.

Viitesuunnitelma

Sitowise Oy on laatinut kaavatyön alussa viitesuunnitelman, jossa on osoitettu tuleva monipaikkaisen puutarha-asumisen alueet, yhteiskäyttöalue viljelypalstoineen sekä liikenteen järjestelyn muutokset. Viitesuunnitelmaa on tarkemmin selostettu kohdassa 7.1.

Selvitykset

Kaavoituksen aloitusvaiheessa todettiin lisäselvitystarpeiden kohdistuvan luontoon. Kaavamutoksen yhteydessä alueelle on laadittu luontotyyppi-, lepakko-, liito-orava- ja pesimälinnustoseselvitys. (Sitowise Oy, 2024).

Kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen ja palautteen perusteella laadittiin lisäselvityksinä arkeologinen inventointi, hulevesivaikutusten arviointi, liikenteellisten vaikutusten arviointi ja toimivuustarkastelu, ilmastovaikutusten arviointi sekä kaavataloudellinen selvitys.

Lisäksi alueelle on laadittu seuraavat selvitykset:

- Koulumäen aluepohjatutkimus – Lappila, Kärkölä (Insinööritoimisto Mar Oy, 2008)
- Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö (Päijät-Hämeen liitto, 2006, maakuntakaavan yhteydessä laadittu)

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Tavoiteaikataulu

Kaavaprosessi	Ajankohta
Vireilletulo	Kunnanvaltuusto 19.6.2023 § 29
OAS nähtävillä	4.3.-3.4.2024
Kaavan laatimisvaiheen aineisto (kaavaluonnos) nähtävillä	27.9.-28.10.2024
Kaavaehdotus nähtävillä	24.3.-23.4.2025
Kaavan hyväksyminen	5-6/2025

4.2 Kaavoituksen käynnistyminen

Asemakaavamuutoksen suunnittelu on lähtenyt käyntiin kunnanvaltuuston päätöksellä 19.6.2023 § 29. Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 4.12.2023 MRL 63 §:n mukaisesti Kärkölän kunnan ilmoitustaululla sekä kunnan verkkosivuilla.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on muodostaa puutarha-asumisen alue Lappilan Louhivaaraan. Kunnanvaltuusto päätti, että puutarha-asumisen konsepti kaavoitetaan Louhivaaran alueelle ja alueella aloitetaan uudelleenkaavoitus.

4.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu teknisen lautakunnan päätöksellä 27.02.2024 § 21 nähtäville ja se on kuulutettu kunnan ilmoitustaululla, verkkosivuilla ja ilmoituslehdessä sekä Otakantaa.fi sivustolla Kärkölän kunnan hankkeissa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 4.3.-3.4.2024 välisen ajan (MRA 30 §).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on voinut tutustua Kärkölän kunnan teknisessä toimistossa (Opintie 2, 16600 Järvelä) nähtävilläoloaikana, jolloin kaavan osallisilla on ollut mahdollisuus jättää kirjalliset huomautukset osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 0 lausuntoa ja 0 mielipidettä.

Otakantaa.fi sivustolle jätettiin 6 kommenttia, joiden palaute oli pääosin positiivista liittyen alueen pienimittakaavaisen puutarha-asumisen konseptin soveltuvuuteen ja sijoittumiseen hyvien kulkuyhteyksien varrelle. Toisaalta esiin nousi myös huoli siitä, että tontit eivät lopulta menisikään kau-paksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin aikana.

4.4 Luonnosvaihe

Luonnosvaiheen nähtävilläolo ja kuuleminen järjestettiin 27.9.-28.10.2024. Asemakaavaluonnos asetettiin teknisen lautakunnan päätöksellä 24.9.2024 § 98 nähtäville ja se kuulutettiin kunnan ilmoitustaululla, verkkosivuilla ja ilmoituslehdessä sekä Otakantaa.fi sivustolla Kärkölän kunnan hankkeissa. Kaavaluonnosaineistoon on voinut tutustua Kärkölän kunnan teknisessä toimistossa (Opintie 2, 16600 Järvelä) tai kunnan internetsivuilla (www.karkola.fi) nähtävilläoloaikana.

Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin viranomaislausunnot, ja osallisilla oli mahdollisuus jättää kaavaluonnoksesta mielipide. Asemakaavaluonnoksesta jätettiin 3 lausuntoa, 2 mielipidettä sekä yksi Otakantaa.fi kommentti. Lausunnot ja mielipiteet ovat suunnittelijalla käytössä kaavaehdotusta valmisteltaessa ja niihin on laadittu vastineet, jotka löytyvät kaavaselostuksen liitteestä 6.

Lausuntojen ja mielipiteiden perusteella kaavakartalle ja selostukseen on tehty seuraavat muutokset:

- Suunnittelualueen itäosaan pellon vastaiselle reunalle on osoitettu suojavaöhykkeeksi oja-1 merkintä, jolla pyritään hillitsemään pellolla käytettävien torjunta-aineiden kulkeutumista ja istutusten vaurioitumista puutarha-asumisen alueella ja turvaamaan ojan kunnossapidon vaatima tila. Rakentamistapaohjeisiin on lisätty ohjeistus vyöhykkeen istuttamisesta.
- Asemakaavasta laadittiin kaavataloudellinen tutkielma, muinaisjäännösinventointi, ilmastovaiikutusten arviointi, laadullinen hulevesiselvitys sekä kevyt tarkastelu lisääntyvän liikenteen vaikutuksista.
- Kaavaselostusta täydennetty lausuntojen vaatimusten mukaisesti.
- Alueen eteläosassa olevan lehdon merkintä ulotettu koko lehdon alueelle ja määräystä tarkennettu. Selostukseen lisätty kuvaus kohteen ominaispiirteistä.
- Yleismääräyksiin lisätty määräys ekologisten yhteyksien säilymisestä.

4.5 Ehdotusvaihe

Asemakaavaluonnoksesta saadun palautteen pohjalta laadittiin asemakaavaehdotus, jonka vaikutukset arvioitiin. Kaavaehdotus käsiteltiin teknisessä lautakunnassa, joka päätti 18.3.2025 § 26 sen asettamisesta julkisesti nähtäville Kärkölen tekniselle toimistolle (Opintie 2, 16600 Järvelä) ja kunnan verkkosivuille sekä Otakantaa.fi sivustolle 30 päiväksi (MRL 65 §, MRA 27 §).

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin viranomaislausunnot, ja osallisilla oli mahdollisuus jättää kaavaehdotuksesta muistutus. Asemakaavaehdotuksesta jätettiin 1 lausunto sekä yksi Otakantaa.fi kommentti. Palautteeseen on laadittu vastineet, jotka löytyvät kaavaselostuksen liitteestä 6.

Palautteen perusteella kaavan yleismääräys koskien säilytettäviä puita on palautettu samaan muotoon kuin kaavaluonnosvaiheessa, ja kaavaselostuksen liitteeksi on lisätty Kärkölen kunnan ja Päijät-Hämeen liiton rahoittama hallintamuotoja koskeva selvitys ”Yhteisten tilojen toteuttaminen osana Vanha-pappilan alueen kehittämistä Kärkölässä” (2022), jossa on kartoitettu eri mahdollisuuksia yhteisten tilojen ja rakenteiden toteuttamiseksi ja hallinnoimiseksi. Kaavaselostukseen on tarkennettu hulevesien purkureittien kehittämisen periaatteet alueen jatkosuunnittelussa.

Koska kaavaehdotuksen jälkeen tehdyt muutokset ovat pieniä ja teknisluonteisia, asemakaava siirtyy suoraan kunnanhallituksen ja -valtuuston käsiteltäväksi ilman lautakunnan käsittelyä.

4.6 Hyväksymisvaihe

Asemakaava on tarkoitus hyväksyä valtuustossa alkukesästä 2025. Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tarkistettu ehdotus valmistellaan kunnanhallituksen käsittelyyn. Valmistelussa huomioidaan ehdotusvaiheessa saatu palaute ja annetaan mahdollisiin muistutuksiin vastineet. Kunnanhallitus päättää kaavan esittämisestä kunnanvaltuustolle. Kunnanvaltuusto päättää kaavan hyväksymisestä.

Osalliset ja kunnan jäsenet voivat valittaa kunnanvaltuuston kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä hallinto-oikeuteen 30 päivän valitusaikana (MRL 188 §) ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen, vain jos se myöntää valitusluvan (MRL 188 §).

Asemakaava tulee lainvoimaiseksi, mikäli kaavasta ei valiteta valitusaikana tai kaavaa koskeva valitusasia on hylätty oikeuselimissä.

4.7 Voimaantulo

Kaava saa lainvoiman noin 1,5–2 kuukauden kuluttua kunnanvaltuuston päätöksestä, mikäli kaavasta ei valiteta. Voimaantulosta kuulutetaan kunnan verkkosivuilla.

5 Osallistuminen ja vuorovaikutus

5.1 Osalliset

Asemakaava laaditaan vuorovaikutteisesti osallisten ja kaikkien kaavoituksesta kiinnostuneiden kanssa. Kaavoitustyö järjestetään maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 62 §:n mukaisesti siten, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Osallisia ovat mm. alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiin, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset, yritykset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat muiden muassa:

Maanomistajat ja asukkaat ja elinkeinonharjoittajat:

- Suunnittelualueen maanomistajat
- Lähialueen asukkaat, maanomistajat ja elinkeinonharjoittajat

Viranomaiset:

- Kunnan hallintokunnat, joiden toimialaa kaavoitus koskee
- Päijät-Hämeen liitto
- Hämeen ELY-keskus
- Uudenmaan ELY-keskus/Liikenne ja infrastruktuuri
- Lahden museot
- Päijät-Hämeen Pelastuslaitos

Muut tahot:

- Lappilan kyläyhdistys ry

Asukkailla, osallisilla ja muilla asianosaisilla on mahdollisuus lausua mielipiteensä kaavan laadinnan eri vaiheissa. Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta annetut mielipiteet otetaan huomioon kaavoituksen jatkokäsittelyssä ja niihin laaditaan kaavoittajan vastineet päätöksentekoa varten.

Mikäli kaavaluonnoksesta tai -ehdotuksesta haluaa antaa palautetta jatkosuunnittelua varten, tulee mielipide toimittaa kirjallisesti kuntaan nähtävilläolon aikana. Kaikille palautetta antaneille lähetetään perusteltu vastaus.

Mielipiteet voi jättää nähtävilläolon aikana osoitteeseen:

Opintie 2, 16600 Järvelä tai skannattuna kirjaamo@karkola.fi.

Lisäksi kaavaprosessiin voi osallistua vastaamalla otakantaa.fi osoitteeseen avattavaan nettikyselyyn.

Asemakaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä tiedotetaan julkisesti, ja siitä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet.

5.2 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä asemakaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään asiaankuuluvien viranomaisten lausunnot.

6 Asemakaavan tavoitteet

Kärkölän kunnan tavoitteena on mahdollistaa monipaikkaisuutta tukevan yhteisöllisen puutarhasumisen alueen muodostuminen Lappilan Louhivaaraan.

Kaavaluonnosvaiheessa päätettiin laatia rakennusoikeuden osalta joustava kaavaratkaisu, joka sallii monipuolisen ja vaihtelevan ympäristön muodostumisen. Alkuperäisen Vanhapappilan suunnitelman (Ramboll Oy 2022) mukaan jokaisella tontilla oli kiinteä rakennusoikeus, joka päätettiin muuttaa osoittamaan tonttitehokkuudella $e=0,15$, joka mahdollistaa 60-105 k-m² rakennusoikeutta tontista riippuen. Tällä mahdollistetaan asukkaiden erilaisten asumistarpeiden huomiointi. Alueen ympäristön muodostumisessa on tavoitteena pienimittakaavaisuus, jonka toteutumista ohjataan rakentamistapaohjeilla (Liite 5).

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Maakuntakaavassa alueelle ei ole osoitettu erityistä aluevarausta. Suunnittelualue on osa kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää Öljymäki, Koulunmäki, Myllymäki ja Vellinginmäki-aluetta. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, kehittämisessä ja hyödyntämisessä on vaalittava alueen keskeisiä erityispiirteitä ja omaleimaisuutta sekä huomioitava kokonaisuuden kannalta merkittävien maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilyminen.

Yleiskaavassa alue on määritelty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Alue on asemakaavoitettava, ja sinne saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja. Rakennettaessa ennen alueen asemakaavoittamista tulee rakennuspaikan olla vähintään 5000 m² suuruinen. Alueen läpi kulkee ohjeellinen ulkoilureitti.

Tavoitteiden toteutuminen kaavassa

Asemakaavamuutos ottaa huomioon maakuntakaavan mukaisen kulttuuriympäristön. Uusi rakentuva puutarha-asumisen alue sopeutuu mittakaavaltaan ja massoitteeltaan olevaan Koulumäen puutaloalueeseen. Alueen rakentamista ja sopeutumista ympäristöön ohjataan rakentamistapaohjeilla.

Asemakaavamuutos toteuttaa yleiskaavan tavoitteita. Ulkoilureitin linjausta on tarkennettu asemakaavatason tarkemmassa suunnittelussa yleiskaavan ohjausvaikutuksen ohjeellisuus huomioiden. Yleiskaavassa ohjeellinen ulkoilureitti urheilukentältä etelässä sijaitseville metsä- ja peltoalueille kulkee alueen läpi Louhirinteenkujan kautta pellon reunaa pitkin kohti etelää. Asemakaavassa ulkoilureitti on huomioitu osoittamalla ohjeellinen ulkoilureitti korttelien 55 ja 57 välistä VL-virkistysalueelta kohti etelää ja ympäristössä olevia reitistöjä. Alueen läpi on osoitettu kaksi risteävää jalankulun ja pyöräilyn reittiä, joiden kautta alueelle muodostuu vaihtoehtoisia kulkureittejä. Leikkikentän ja puustoisten VL-virkistysalueiden kautta pääsee liikkumaan alueen sisällä sekä alueen läpi kohti lännessä sijaitsevaa urheilukenttää.

7 Asemakaavan kuvaus

7.1 Viitesuunnitelma

Asemakaavamuutosta varten on laadittu Louhivaaran alueen puutarha-asumisen viitesuunnitelma, joka toimii asemakaavoituksen lähtökohtana. Viitesuunnitelman on laatinut Sitowise Oy.

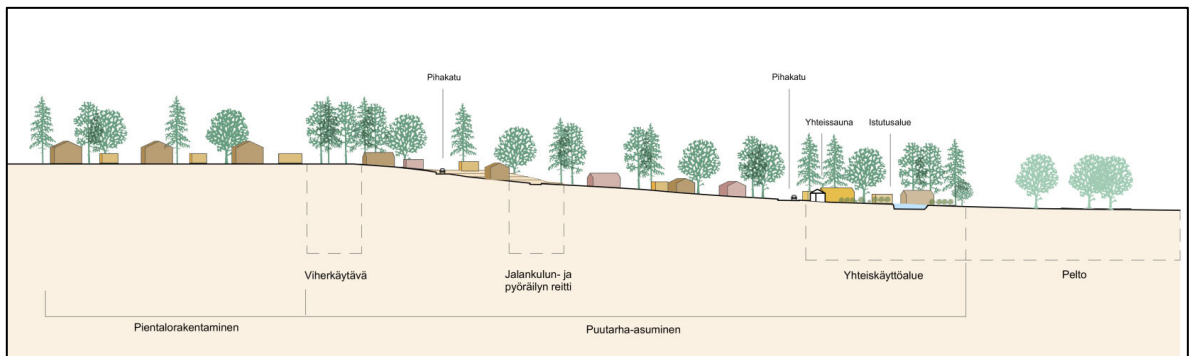
Viitesuunnitelmassa Louhivaaran itä- ja pohjoisreunalle muodostuu puutarha-asumisen alue, joka koostuu 26 tontista, alueen sisäisistä kävelyn- ja pyöräilyn yhteyksistä sekä yhteiskäyttöalueesta. Asemakaavan muutosalueella säilyy 14 AO-tonttia. Louhirinteentien ja Louhirinteenkujan eteläpuolella olevat rakentamattomat tontit on järjestelty osittain uudelleen.

Louhiniityntien itäpää sekä Louhirinteentien Koulumäelle johtava pohjoispää on muutettu katualueesta puutarha-asumisen alueen läpi kulkeviksi yleisiksi kävelyn- ja pyöräilyn yhteyksiksi. Pysäköinti on järjestetty tonttikohtaisesti, ja lisäksi yhteiskäyttöalueella sijaitsee vieraspysäköintipaikkoja.

Louhirinteentien eteläpuolelle on jätetty metsäinen kaistale tonttien väliin, jotta ulkoilureittiä pääsee jatkamaan kohti etelää alueen metsäiselle vyöhykkeelle.



Kuva 4.1 Louhivaaran puutarha-asumisen viitesuunnitelma. Sitowise Oy 2023



Kuva 4.2 Alueleikkaus itä-länsi-suunnassa. Alueen maasto on mäkiä. Sitowise Oy 2023

7.2 Asemakaavan rakenne

Kaava-alue jakautuu puutarha-asumisen (AO-1) ja erillispientalojen (AO) korttelialueisiin.

Puutarha-asumista palveleva ryhmäpuutarhan (RP) alue sijoittuu alueen itäosaan rakentamattomalle vanhalle viljelysalueelle. Kulku ajoneuvoilla puutarha-asumisen tonteille on suunniteltu tapahtuvan Louhirinteentien ja Louhirinteenkujan kautta. Osa Louhiniityntiestä ja Louhirinteentiestä on muutettu katualueesta jalankululle ja pyöräilylle varatuksi tieksi. Kaava-alueelle muodostuu kaksi pohjois-eteläsuuntaista viheryhteyttä, jotka kytkeytyvät laajempaan alueen ympärillä olevaan viherverkostoon. Alueen eteläosassa sijaitsee uhanalainen lehtoluontotyyppi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Lehto on jätetty rakentamisen ulkopuolelle ja osoitettu säilytettäväksi. Alueen eteläosaan on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti korttelien 55 ja 57 välistä VL-virkistysalueelta kohti etelää ja ympäristössä olevia reitistöjä.

Kortteleiden 1, 55, 56 ja 57 järjestelyt muuttuvat osittain. Yksityisessä omistuksessa oleviin tontteihin ei ole osoitettu muutoksia.

7.2.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on kokonaisuudessaan 6,4 hehtaaria. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden rakennusoikeuden määrä alueella kasvaa. Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus alueella on noin 7200 k-m². Uuden asemakaavan myötä alueen kokonaisrakennusoikeus on noin 7400 k-m², eli alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa yhteensä noin 200 k-m². Muutos vastaa yhden tavanomaisen pientalotontin rakennusoikeutta. Rakennusoikeus jakautuu uuden asemakaavan myötä useammalle pienemmälle tontille kuin ajantasakaavassa.

AO-korttelialueilla tehokkuusluku on alueen pohjois- ja länsiosissa $e=0,20$ ja eteläosassa $e=0,15$. AO-1 korttelialueella tehokkuus on $e=0,15$. Ryhmäpuutarhan korttelialueelle on osoitettu 100 k-m² rakennusoikeutta. Asemakaavan kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu noin 7100 k-m².

Asemakaavamuutoksella muodostuu 14 AO-tonttia ja noin 26 AO-1-tonttia.

Kaavamuutoksen myötä erillispientalojen AO-korttelialueen pinta-alaksi muodostuu 2,9 ha, AO-1 korttelialueen alaksi 1,5 ha, ryhmäpuutarhan alueeksi 0,2 ha, lähivirkistysalueen alaksi 1 ha, leikkikentän alaksi 0,1 ha ja katualueen pinta-alaksi 0,7 ha.

Pysäköinti alueella toteutetaan tonttikohtaisesti. Ryhmäpuutarhan alueelle on osoitettu pysäköintialue lyhytaikaista vierailua varten.

7.2.2 Palvelut

Asemakaavassa ei osoiteta varauksia palveluille.

7.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavalla ei heikennetä ympäristön laatua. Rakentamista ohjataan asemakaavamääräyksillä. Alueelle on laadittu asemakaavatyössä rakentamistapaohje, joka ohjaa rakentamisen laatua AO-1 ja RP korttelialueilla. Tavoitteena on muodostaa ympäristöltään viihtyisä ja vihreä puutarha-asumisen alue. Rakentamistapaohje on kaavaluonnosaineiston liitteenä 5.

7.4 Aluevaraukset

Asemakaava muodostuu alueen katuverkon ympärille muodostuvista erillispientalojen korttelialueista, ryhmäpuutarhasta, leikkikentästä ja lähivirkistysalueista.

7.4.1 Korttelialueet

AO Erillispientalojen korttelialue

Kortteleiden 1 ja 56 itäosat on osoitettu osaksi AO-1 korttelialuetta sekä lähivirkistysalueiksi. Kortteleiden 55 ja 57 rajauksia ja tonttien järjestelyä on muutettu. Yksityisessä omistuksessa oleviin tontteihin ei kohdistu muutoksia. Kortteli 54 on osoitettu AO-1 korttelialueeksi. Kerrosluvun merkintätapa on muutettu yhtenäiseksi koko asemakaava-alueella. Kortteliin 57 on osoitettu säilytettävä/istutettava puustoyhteys tonttien 3 ja 4 rajalle. Puustoinen vyöhyke mahdollistaa viheryhteyden säilyttämisen alueen läpi. Korttelin 55 eteläosaan ulottuu uhanalainen lehtoluontotyyppi, joka on osoitettu kaavassa pl-1 merkinnällä säilytettäväksi. Muilta osin AO-korttelien merkinnät säilyvät ennallaan. Tonttitehokkuus on tontista riippuen joko $e=0,20$ tai $0,15$.

AO-1 Erillispientalojen korttelialue

Asemakaavassa on osoitettu erillispientalojen korttelialueelle (AO-1) ohjeellisena 26 tonttia. Korttelialueella on kerrosluku II ($\frac{1}{2}$) ja tonttitehokkuus $e=0,15$. Tonttien koko on vähintään 400 m² ja enintään 700 m², jolloin rakennusoikeus vaihtelee tonteittain noin 60-105 k-m² välillä.

Kullekin tontille saa rakentaa yhden yksikerroksisen erillispientalon, jonka kerrosala saa olla enintään 75 % rakennusoikeudesta. Päärakennuksen lisäksi kullekin tontille voidaan rakentaa talousrakennus, joka on enintään saman kokoinen kuin päärakennus. Rakennusten tulee olla puurakenteisia. Kellarin ja/tai ullakon rakentaminen ei ole sallittua.

Yleistä jalankulkua ja pyöräilyä varten on osoitettu reitit AO-1 korttelialueen läpi. Louhiniityntieltä on kaavassa esitetty yleinen jalankulun ja pyöräilyn yhteys AO-1-korttelialueiden läpi kaava-alueen itäpuolelle.

Ajoyhteydet tonteille on osoitettu asemakaavassa korttelialueen sisäisinä ohjeellisina reitteinä. Alueen ympäri kulkeva huoltotieyhteys on mahdollistettu ohjeellisena kortteleiden 60 ja 61 kautta.

7.4.2 Muut alueet

RP Ryhmäpuutarha

Alueelle saa sijoittaa ryhmäpuutarhan toimintoja palvelevia yhteistiloja, oleskelualueita ja yhteiskäyttöisen saunan. Korttelialueen yhteyteen sijoittuva ryhmäpuutarha (RP) palvelee puutarha-asumisen tontteja. Alueelle saa sijoittaa ryhmäpuutarhan toimintoja palvelevia yhteistiloja, oleskelualueita ja yhteiskäyttöisen saunan.

Ryhmäpuutarhan tontille on osoitettu 100 k-m² rakennusoikeutta I-kerroksisia yhteistiloja varten. Tontin länsiosaan Louhirinteenkujan jatkoksi on osoitettu ohjeellinen AO-1 korttelialueita sekä ryhmäpuutarhaa palveleva yhteinen kierrätyspiste sekä vieraspysäköinnin paikat. RP-tontilla sijaitsee vanha kaivorakennus, jonka vettä voi hyödyntää kasteluvetenä. Kaivorakennelman ilme tulee säilyttää. Tontin poikki kulkee avo-oja, joka johtaa alueella syntyviä hulevesiä kohti alueen itäosaan osoitettua hulevesien hallinta-allasta.

VK Leikkipuisto

Leikkipuisto on osoitettu korttelien 56 ja 59 väliin. Puisto on tarkoitettu kaikkien Louhivaaran ja lähialueiden asukkaiden yhteiseen käyttöön.

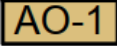
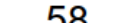
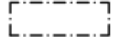
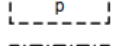
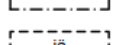
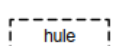
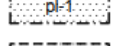
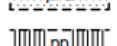
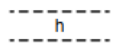
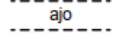
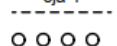
VL Lähivirkistysalue

AO-tonttien sekä puutarha-asumisen AO-1 korttelialueiden väliin on osoitettu lähivirkistysalueet, jotka toimivat viheralueina alueiden välillä. Viheralueet toimivat myös osana alueen sisäisiä virkistysreittejä ja viheryhteyksiä. Louhirinteen tien jatkeena oleva jalankululle ja pyöräilylle varattu reitti on osoitettu VL-lähivirkistysalueen kautta ja johtaa kaava-alueen pohjoispuolelle.

Alueen eteläosassa sijaitsee uhanalainen luontotyyppikohde, tuore keskiravinteinen lehto, joka on säästetty suunnitelmassa kokonaan rakentamiselta ja osoitettu lähivirkistysalueeksi. Kohteen lajisto on luontotyyppille ominaista ja monipuolista. Kyseinen kohde on myös liito-oravalle soveltuvaa aluetta. Lehdon valtapuuna on pihlaja ja pellon reunassa leppää sekä haaparyhmiä, ja sekapuuna rauduskoivu ja kuusta. Kenttäkerros on aukkoinen ja alueella esiintyy paljon vanhaa, ohutta samalten peittämää maapuuta. Alueen valtalajeja ovat kielo ja metsäalvejuuri, yleisenä myös jänön-salaatti, vadelma, rönsyleinikki ja mustikka. Asemakaavassa määrätään, että lehtoluontotyyppille tyypillinen kasvillisuus ja puusto tulee säilyttää. Lehdossa esiintyvää tertsuseljaa voidaan poistaa vieraslajina.

7.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	Erillispienalojen korttelialue.
	Erillispienalojen korttelialue. Tonttien koko on vähintään 400 m ² ja enintään 700 m ² . Kullekin tontille saa rakentaa yhdessä yksikerroksisen erillispienalon, jonka kerrosala saa olla enintään 75 % rakennusoikeudesta. Päärakennuksen lisäksi kullekin tontille voidaan rakentaa talousrakennus, joka on enintään saman kokoinen kuin päärakennus. Rakennusten tulee olla puurakenteisia. Kellarin tai ullakon rakentaminen ei ole sallittua.
	Ryhmäpuutarha. Alueelle saa sijoittaa ryhmäpuutarhan toimintoja palvelevia yhteistiloja, oleskelualueita ja yhteiskäyttöisen saunan.
	Leikkikenttä.
	Lähivirkistysalue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
58	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin numero.
LOUHI	Kadun nimi.
100	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
e=0,15	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
II (½)	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
½ k II	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Pysäköimispaikka.
	Säilytettävä ja kunnostettava kaivo, jota voi hyödyntää ryhmäpuutarhan kasteluun. Kaivorakennelman ilme tulee säilyttää.
	Sijainnitaan ohjeellinen kierrätyspisteelle varattu alueen osa. Kierrätyspisteen saa rakentaa aidattuna tai suljettuna jätekatoksena.
	Sijainnitaan ohjeellinen hulevesien hallintaan tarkoitettu alue.
	Istutettava alueen osa.
	Alueen osa, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alueella sijaitsee uhanalainen lehtoluentotyyppi, jolle tyypillinen kasvillisuus ja puusto tulee säilyttää.
	Sijainnitaan ohjeellinen istutettava alueen osa, jolla oleva puusto tulee pääasiassa säilyttää.
	Sijainnitaan ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie.
	Ohjeellinen korttelialueen sisäiselle liikenteelle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu. Mitoituksessa tulee huomioida jätehuollon vaatima tila.
	Sijainnitaan ohjeellinen ajoyhteys. Mitoituksessa tulee huomioida jätehuollon vaatima tila.
	Avo-ojaa varten varattu alueen osa. Ojien täyttäminen on luvanvaraista.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Rakentamatta jäävät rakennuspaikan osat, joita ei käytetä ajoteinä, leikkialueina, oleskeluun tai pysäköintiin on pidettävä luonnonmukaisena tai istutettava sekä hoidettava.

Hulevesien muodostumisen ehkäisemiseksi pientalokiinteistöillä tulee käyttää vettäläpäiseviä pintaratkaisuja, kuten esimerkiksi kiveyksiä, sora- ja hiekkapintoja. Piha-alueita ei saa päällystää vettäläpäisemättömillä asfalttipäällysteillä.

Alueen lähivirkistysalueita (VL) ja leikkikenttää (VK) tulee hoitaa siten, että ne tukevat pohjois-etelä-suuntaisten ekologisten yhteyksien säilymistä.

Tonteilla tulee säilyttää olemassa olevia puita ja välttää tarpeetonta puiden kaatoa erityisesti varttuneiden puiden kohdalla.

Mikäli tontilla olemassa olevia vanhoja avo-ojia halutaan täyttää, on selvitettävä ojan täyttämisen vaikutukset sekä oman tontin että naapuritonttien sade- ja pintavesien johtamiselle. Ojien täyttäminen edellyttää lupaa Kärkölän tekniseltä toimelta.

Rakentamislupaa haettaessa tulee esittää tontin hulevesien käsittelysuunnitelma.

Alueen hulevedet tulee ensisijaisesti viivyttaa ja/tai imeyttää omalla tontilla tai toissijaisesti ohjata kunnan hulevesiojiin. Kiinteistöillä voi olla myös yhteinen hulevesijärjestelmä.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

AO-1 ja RP-korttelialueilla tulee noudattaa asemakaava-aineistoon liitettyä rakentamistapaohjetta.

AO-KORTTELIALUE

Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla rappaus, tiilimuuraus tai puu.

Enintään 40 k-m² talousrakennuksen saa rakentaa rakennusrajan ulkopuolelle, ei kuitenkaan muuhun tarkoitukseen varatulle alueelle tai 4 m lähemmäs katualueen tai 2 m lähemmäs muuta rajaa ilman naapurin suostumusta.

AO-1 KORTTELIALUE

Korttelialueen sisällä saa rakentaa 2 metrin päähän tonttirajasta ajoyhteyden tai viheralueen vastaisella rajalla. Muilla rajoilla etäisyyden tulee olla 4 metriä.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta, joka on maalattu maanläheisillä murretuilla sävyillä.

Rakennusten tulee olla harja- tai lapekattoisia. Mahdolliset aurinkopaneelit tulee asentaa katonlappeen pinnan myötäisesti siten, että ne eivät vaikuta kattomuotoon.

Korttelialueiden talousrakennusten tulee olla mitoitukseltaan alisteisia asuinrakennukseen nähden.

RP-KORTTELIALUE

Näkymiä kohti peltoalueita tulee säilyttää.

8 Asemakaavan vaikutukset

8.1 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja ilmastoon

Maisemakuva

Alue on osa maakunnallisesti arvokasta Lappila -aluetta (MARY 2, 2024). Rakentuessaan Louhivaaran asuinalue tiivistää Lappilan kylän taajamaa ja muodostaa selkeän asumisen alueen Koulunmäen kanssa.

Puutarha-asumisen alueen korttelit muodostavat ympäristöstä poikkeavaa pienimittakaavaisempaa ympäristöä. Uusi asutus ei kuitenkaan näy Lappilan läpi kulkevalle Riihimäentielle tai rautatielle mäkisten maastonmuotojen vuoksi. Rinteeseen sijoittuva asutus tulee osittain näkymään alueen itäpuolisen peltoalueelle sekä osittain Sulkavantielle.

Alueen lähistöllä ei ole valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita tai kulttuuriympäristöjä, joihin kaavamuutoksella olisi vaikutusta.



Kuva 8.1 Radan takana erottuu Koulunmäki ja sen historiallista rakennuskantaa. Uusi kaava-alue jää maastonmuotojen vuoksi Koulunmäen taakse.



Kuva 8.2 Näkymä kaava-alueen eteläpuolelta Sulkavantieltä koilliseen, kohti kaava-aluetta. Uusi rakentaminen jää maisemassa kaava-alueen eteläosan lehdon ja muun metsäisen puuston taakse.

Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus

Asemakaavalla arvioidaan olevan vähäisiä vaikutuksia luontoon ja luonnon monimuotoisuuteen. Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi luontoarvojen kannalta vähäarvoista osittain rakentunutta ja metsätalouden piirissä olevaa aluetta.

Suunnittelualueella on yksi edustava uhanalainen luontotyyppikohde, alueen eteläosassa sijaitseva tuore keskiravinteinen lehto, joka on säästetty suunnitelmassa kokonaan rakentamiselta. Lehtoon on suunniteltu kapea ulkoilureitti, joka on kävellen muodostuva polku. Reitin takia ei kaadeta puus- toa, joten vaikutukset lehdon luonnontilaan ovat vähäiset. Kulun ohjaaminen tiettyä reittiä pitkin voi ennaltaehkäistä ympäröivän lehdon kulumista.

Luonnon monimuotoisuutta ja ekologisten yhteyksien säilymistä pyritään tukemaan osoittamalla puustoisia alueita ja viheralueita, jotka lävistävät kaava-alueen eteläosan lehdosta pohjoisen suun- taan.

Luontoselvityksen maastokartoituksissa ei tehty havaintoja liito-oravasta. Selvitysalueen etelä- osassa on kuitenkin liito-oravalle soveltuvaa lehtoaluetta, jossa kasvaa varttuneita haapoja, muu- tamia varttuneita kuusia sekä itäosissa nuorehkoa harmaaleppää. Liito-oravalle soveltuvalla alu- eella havaittiin kolme kolopuuta, joista yhdessä oli käpytikan pesä. Lehtoalue on jätetty kaavassa rakentamisen ulkopuolelle, ja se on osoitettu pl-1 merkinnällä alueen osaksi, jolla on erityisiä ym- päristöarvoja. Alueella sijaitsee uhanalainen lehtoluontotyyppi, jolle tyypillinen kasvillisuus ja puusto tulee säilyttää. Kaava-alueella on huomioitu yleismääräyksissä pohjois-eteläsuuntaisten ekologisten yhteyksien säilyminen VL- ja VK-alueilla.

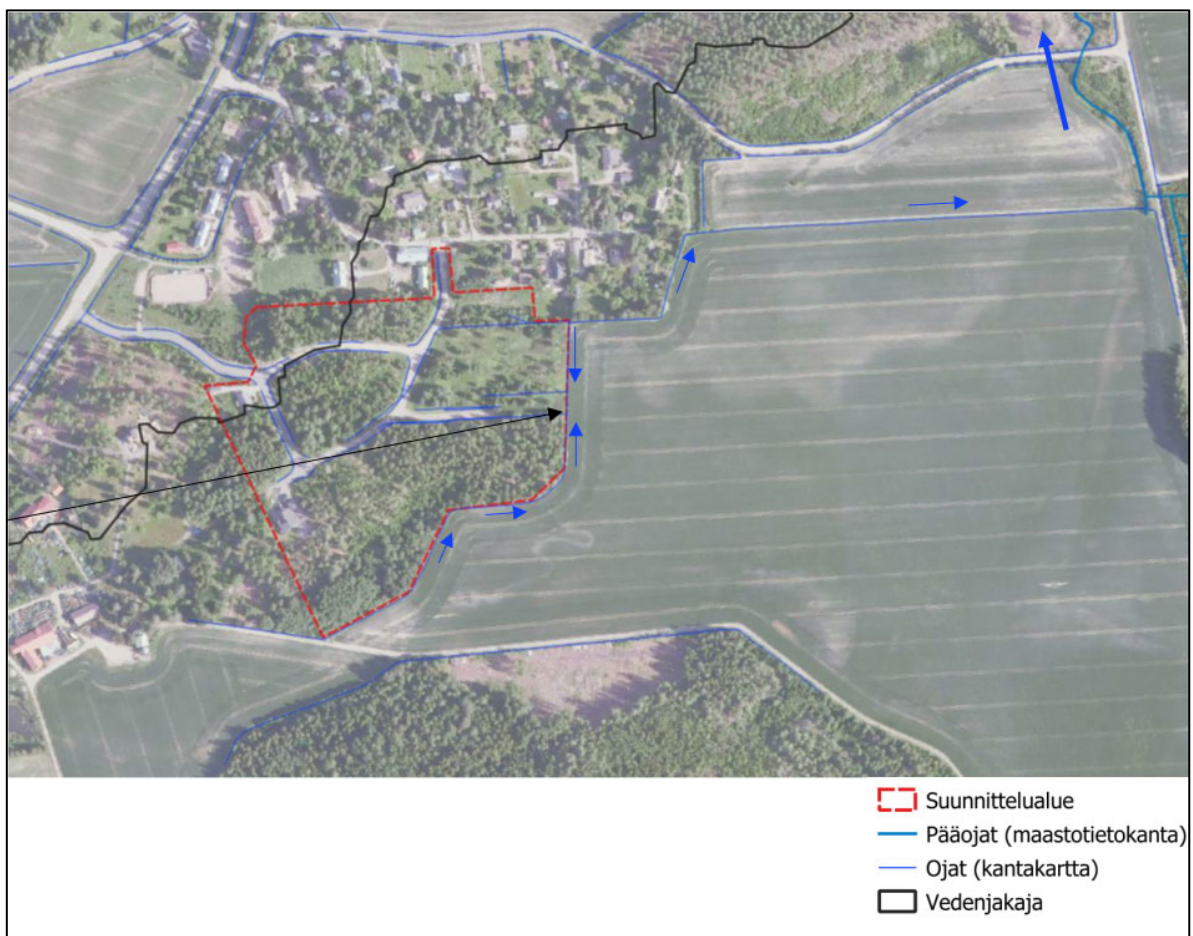
Pinta- ja pohjavedet

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole ELY:n luokittelemia pohjavesialueita, joten kaavalla ei ole vaikutusta pohjavesiin.

Tulevan maankäytön myötä rankkasateilla hulevettä muodostuu arviolta 2,5 kertainen määrä nykytilaan verrattuna. Suunnittelualueen hulevedet kertyvät alueen itäosaan pellon laidan ojaan, joka ei johda vesiä pois kaava-alueelta. Nykytilassa suunnittelualueella ei ole selkeää purkureittiä. Vesi todennäköisesti suotautuu maaperän kautta peltoalueelle ja sen salaojiin. Pellon laidalla on vanha kaivorakennus. Suunnittelualueen maaperä on hiekkaa, hiekka- ja sora-moreenia sekä hiesua, mikä mahdollistaa tulevan maankäytön myötä syntyvien hulevesien osittaisen imeytymisen maaperään.

Hulevesivaikutusten arviointiraportissa on annettu suosituksia hulevesien hallinnan periaatteista, joilla hulevesimäärien kasvu alueella voidaan minimoida. Periaatteita noudattamalla ei hulevesiolo-suhteiden muutoksesta aiheudu merkittävää haittaa alapuoliselle peltoalueelle. Asemakaavan yleismääräyksiin on lisätty määräys tonttien pihojen päällystämisen minimoinnista, mikä mahdollistaa luontaisen imeytymisen maaperään. Hulevesien imeyttämistä koskevaa yleismääräystä on tarkennettu niin, että alueen hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää omalla tontilla, ja toissijaisesti ohjata kunnan hulevesiojiin. Kaava-alueen itäreunaan lisättiin ohjeellinen alueellista kuivatusta palveleva hulevesien viivytystä ja imeytystä varten varattu oja sekä hulevesialtaalle tarkoitettu alue.

Kaavan vaikutus pintavesiin on kohtalainen. Hulevesien purkureittiä kehitetään alueen jatkosuunnittelussa. Tulvavedet on tarkoitus ohjata alueelta pois olemassa olevaa ojaverkostoa myöten. Oja muokataan siten, että niiden kapasiteetti ja kaadot riittävät johtamaan tulvavedet pois alueelta.



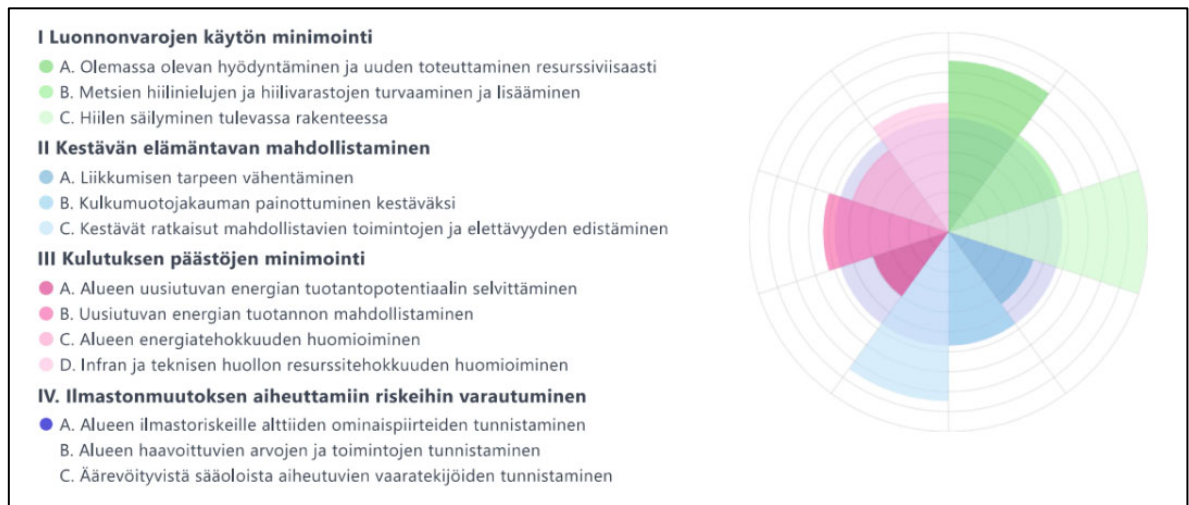
Kuva 8.3 Suunnittelualueen ojat ja vedenjakaja. (Sitowise Oy 2025)

Virkistys

Korttelialueiden rakentuminen ja yhdyskuntarakenteen tiivistyminen supistaa jonkin verran nykytilanteen mukaista metsäistä aluetta. Kaava-alueelle on osoitettu lähivirkistysalueita ja leikkikenttä, jotka muodostavat pohjois-eteläsuuntaisia viheryhteyksiä, joita alueen asukkaat voivat hyödyntää ulkoiluun. Kaava-alueen eteläosassa sijaitseva lehto on osoitettu kaavassa säilytettäväksi, ja sen läpi on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti, joka johtaa alueen ulkopuolisille reiteille.

Ilmasto

Kärkölen kunta on laatinut kaava-alueelle ilmastovaikutusten arvioinnin (Liite 8) hyödyntäen Pirkanmaan ELY-keskuksen kehittämää KILVA-arviointityökalua.



Kuva 8.4 KILVA-työkalun muodostama arvio kaavahankkeen ilmastokestävyyden painottumisesta.

Alueen ilmastovaikutus voidaan arvioida kohtalaiseksi ja pääosin positiiviseksi (Kuva 8.4). Asemakaavamuutoksen vahvuuksia ovat olemassa olevan infran, kuten teiden, julkisen liikenteen ja vesi-huollon, hyödyntäminen resurssiviisaasti, hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa sekä kestävien ratkaisujen ja ellettävyyden edistäminen. Heikkouksiksi tunnistettiin uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen ja liikkumisen tarpeen vähentäminen.

Uusiutuvaan energiaan on kuitenkin kiinnitetty kunnassa huomiota. 2024 Kärkölen kunta on laatinut uusiutuvan energiantuotannon alueiden selvityksen, jossa on tunnistettu teollisen mittakaavan aurinko- ja tuulivoimatuotannolle soveltuvat alueet Kärkölen alueelta, joihin Louhivaaran alue lukeudu.

Vaikka kaava-alue ei sijaintinsa puolesta vähennä liikkumisen tarvetta, monipaikkaisen puutarha-asumisen alueen valintaan vaikutti Louhivaaran sijainti kävelymatkan päässä junaseisakkeelta, josta junalla pääsee helposti käyttämään Järvelän sekä Lahden ja Riihimäen palveluita.

Energiatehokkuuden vahvistamiseksi rakentamistapaohjeessa on pyritty minimoimaan jäähdytystarvetta ohjeistamalla sijoittamaan rakennukset ja pihat etelän ja lännen suuntaan sekä suosittelemalla mahdollisimman pienialaista ulkovaippaa rakennuksille. Myös rakennusmateriaaleja, hiilen sidontaa sekä maamassojen käyttöä ohjataan rakentamistapaohjeella.

Lappilan Louhivaaran alue voi toimia kestävä asuminen mallialueena sen kestävä liikkumisen mahdollistavan sijainnin sekä luontoarvoihin ja kasvillisuuden säilyttämiseen, rakennusten energiatehokkuuteen sekä kävelyn ja pyöräilyn edistämiseen tähtäävien suunnitteluratkaisujen ansiosta. Jatkosuunnittelussa tulee korostaa rakennusten energiatehokkuutta entistä enemmän.

8.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutos koskee asemakaavoitettua, mutta suurilta osin rakentumatonta asuinalueita. Kaava ei oleellisesti muuta alueen nykyistä maankäyttöä. Kaavalla mahdollistetaan Louhivaaran asuinalueen täydentyminen ja luodaan uusia itsenäisiä toimivia korttelikokonaisuuksia. Louhivaaran alue sijoittuu Lappilan kylärakenteen reunaan, Koulunmäen asuinalueen eteläpuolelle. Kaava täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta jatkamalla pienimittakaavaista asumista nykyisen asuinalueen viereen. Kaavalla on myönteinen vaikutus maankäyttöön ja yhdyskuntarakenteeseen.

Alueen tekninen huolto tukeutuu alueella olemassa oleviin vesi-, viemäri- ja sähköjakeluverkkoihin.



Kuva 8.5 Kuva Louhiniityntieltä kohti idässä aukeavaa peltoa. Alueen tontit ovat suurilta osin rakentamattomia ja kasvillisuuden peitossa.



Kuva 8.6 Louhiniityntien varren pusikkoista tonttimaastoa.

Asuminen

Asemakaavan myötä Lappilan alueelle mahdollistuu uudenlainen asumistyyppi, pienimittakaavainen ja monipaikkaisuutta edistävä puutarha-asuminen. Tiivis puutarha-asumisen korttelirakenne voi lisätä positiivisia sosiaalisia vaikutuksia. Asumistyyppi on uusi sekä Lappilassa että Kärkölän kunnassa. Asemakaava on joustava ja mahdollistaa erilaisten ihmisryhmien asumisen alueella. Lappilan asukasmäärän lisääntyminen luo edellytyksiä palveluiden kehittämiseksi Kärkölän kunnassa.

Louhirinteentien pohjoisosa muuttuu katualueesta kävelyn- ja pyöräilyn reitiksi, mikä vähentää läpιαjoa Louhivaaran ja Koulunmäen alueiden välillä ja lisää kävelyn ja pyöräilyn turvallisuutta.

Liikenne

Kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien katualueiden toteuttamista. Alueelle on toteutettu sora ja asfalttipintaiset katualueet jo aiemman asemakaavoituksen yhteydessä.

Louhirinteentien pohjoisosa ja Louhiniityntien itäosa muuttuu katualueesta kävelyn- ja pyöräilyn yhteyksiksi. AO-1 korttelialueiden sisäiset ajoyhteydet toteutetaan yksityisteinä.

Jäteauton reitti kulkee kehämäisenä lenkinä alueen ympäri. Korttelien 60 ja 61 välille on osoitettu ajoyhteys, jolla huoltoajo on sallittu.

Asemakaavaa varten on laadittu liikenteellisten vaikutusten arviointi ja toimivuustarkastelu (Sitowise Oy, 2024). Liikenneselvityksen tavoitteena oli tarkastella Louhivaaran asemakaava-alueen liikenteellisiä vaikutuksia, saavutettavuutta sekä kytkeytymistä Sulkavantiehen. Liikenteellistä toimivuutta arvioitiin nykytilanteessa sekä kaavan mukaisessa tavoitetilanteessa ennustevuonna 2040.

Asemakaavan mukaisen maankäytön autoliikenteen liikennetuotos arvioidaan olevan noin 300 ajoneuvoa vuorokaudessa ja suuntautuvan pääosin asemakaava-alueelta pohjoiseen kohti kantatietä 54. Ajoyhteys kaava-alueelle on järjestetty vain Louhivaarantien kautta, jolloin liikenteelliset vaikutukset kohdistuvat vain tähän liittymään.

Toimivuustarkastelujen perusteella Louhivaarantien ja Tiilitehtaantien liittymien välityskyky kestää hyvin lisääntyvän liikennemäärän. Tarkastelun mukaan liikenne alueella on rauhallista ja erittäin hyvin sujuvaa, eikä jonoutumista esiinny käytännössä lainkaan. Keskimääräiset ajoneuvokohtaiset viiveet ovat pisimmillään noin sekunnin Tiilitehtaantieltä pohjoiseen kääntyttäessä.

Kärkölän kuntakeskuksen suuntaan tai paikallisesti Lappilan kylän alueella ei ole erillisiä jalankulun ja pyöräliikenteen verkkoja. Toisaalta paikallisesti nopeusrajoitus on alhainen ja autoliikenteen liikennemäärät pieniä asemakaavan mukaisen maankäytön toteuduttuakin. Jalankulun ja pyöräilyn yhteystarve Järvelä-Lappila on tunnistettu ELY-keskuksen selvityksissä, mutta ei ole toistaiseksi aktiivisesti edistettävä hanke.

Asemakaavalla on vähäinen vaikutus liikenteeseen.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaavamuutos ei vaikuta alueen palveluihin tai lisää työpaikkoja, eikä sillä ole vaikutusta elinkeinotoimintaan. Puutarha-asumisen alue tukee monipaikkaisuutta ja etätyöskentelyä.

Muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueella ei sijaitse muinaisjäännöksiä tai kulttuuriperintökohteita.

Alue on osa maakunnallisesti arvokasta Lappilan alueen rakennettua kulttuuriympäristöä. Louhivaaran pohjoispuolella sijaitseva Koulumäen asuinalue on 1920–1950-luvuilla rakentunut työvä- enasuinalue. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee vanhat koulurakennukset vuosilta 1898 ja 1956 sekä Lappilan sahan työväen rakennuksia.

Ajantasa-asemakaavan mukainen rakennusoikeus alueella on noin 7200 k-m². Uuden asemakaavan myötä alueen kokonaisrakennusoikeus on noin 7400 k-m², eli alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa yhteensä noin 200 k-m². Muutos vastaa yhden pientalotontin rakennusoikeutta. Rakennusoikeus jakautuu uuden asemakaavan myötä useammalle pienemmälle tontille kuin ajantasakaavassa. Puutarha-asumisen (AO-1) alue tulee näkymään osittain Koulumäen puolella sijaitseviin kiinteistöihin, jotka reunustavat kaava-aluetta pohjoisessa. Pusikkoinen ja puustoinen alue muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Puutarha-asumisen alueen luonne on kuitenkin vehreä ja pienimittakaavainen. Rakentamisen mittakaava sopeutuu Koulumäen vanhaan vaihtelevaan rakennuskantaan. Rakentamistapaohjeilla (Liite 5) ohjataan rakentamista AO-1 korttelialueella. Julkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee olla puu, eikä esimerkiksi peltiä tai muovia saa käyttää. Uudisrakentaminen luo uuden ajallisen kerrostuman alueen kulttuuriympäristöön, mikä voi korostaa Koulumäen vanhaa rakennuskantaa ja sen erityisyyttä alueella.

Kaava ei muuta voimassa olevan asemakaavan maankäyttöä oleellisesti, mutta rakennetun ympäristön mittakaava muuttuu hieman. Vaikutus rakennettuun kulttuuriympäristöön on vähäinen.

8.3 Vaikutukset talouteen

Kaavaehdotusvaiheessa Kärkölän kunta on laatinut kaava-alueen toteuttamisesta kaavataloudellisen selvityksen (Liite 7). Selvityksessä on arvioitu kaava-alueen taloudellisuuden, tonttien luovutus- ja verotulojen vaikuttavan myönteisesti kunnan talouteen. Alueella tarvittava infra- ja palvelurakentaminen sekä kuntapalvelujen toimintamenot aiheuttavat kustannuksia kunnalle.

Kaavamuutoksen nettovaikutukset ovat usein positiivisia, mikäli kaava tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Louhivaaran asemakaavamuutoksen laatimisessa alueella jo oleva infra on huomioitu alusta alkaen, eikä esimerkiksi vesihuollon tai teiden rakentamisesta tästä syystä synny suuria kustannuksia kunnalle.

Merkittävät kustannukset kunnalle syntyvät katualueiden muuttamisesta kevyenliikenteenväyliksi, joita reunustavat viheralueet. Viher- ja virkistysalueiden hoito aiheuttaa kunnalle kustannuksia, mutta alueet pyritään pitämään luonnonmukaisina.

Asemakaava-alueen toteuttamisen taloudellisiin vaikutuksiin sisältyy useita epävarmuuksia, erityisesti liittyen alueen kiinnostavuuteen ja väestönkehitykseen. Alueen puutarha-asumisen konsepti on uusi, ja sen houkuttelevuus edellyttää kunnalta markkinointia. Koska alueen muuntaminen puutarha-asumiseen ei aiheuta suuria kustannuksia, tonttien myynti- ja vuokratulot riittänevät kattamaan rakentamiskustannukset. Alueen rakentamisen pyritään toteuttamaan kustannustehokkaasti, esimerkiksi rakentamalla tonttien ajoyhteydet vasta tonttien myynnin tai vuokrauksen jälkeen.

Louhivaaran kaavataloudelliset vaikutukset nähdään pitkällä aikavälillä positiivisina. Alueen suunnittelun lähtökohtana on ollut luoda alueesta kiinnostava niin, että alueen olemassa olevaa infraa käytetään kestävästi hyödyksi. Kaavassa on pyritty luomaan ratkaisuja, jotka eivät lähtökohtaisesti tuota kunnalle ylimääräisiä kustannuksia.

8.4 Nimistö

Kaavamuutoksella ei muodostu tarpeita uudelle nimistölle.

9 Asemakaavan toteutus

9.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaa varten laaditaan sitovat rakentamistapaohjeet, jotka ohjaavat rakentamisen tapaa ja ympäristön laatua (Liite 5). Alueelle on laadittu viitesuunnitelma (Liite 4), joka on toiminut asemakaavoituksen lähtökohtana.

9.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asuntojen rakentaminen on mahdollista aloittaa, kun kaavallinen ja kunnallistekninen valmius on saavutettu.

9.3 Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen ohjauksesta vastaa Kärkölän kunta. Kaavoituksen edustaja ohjaa rakennuslupavaiheessa rakentajia yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa sekä antaa tarvittaessa lausunnot rakennushankkeista.

10 Yhteystiedot

Kärkölän kunta:

Tekninen toimisto
Opintie 2, 16600 Järvelä

Julia Pulkkinen,
vt. kiinteistöpäällikkö
puh. 044 770 2080
julia.pulkkinen@karkola.fi

Kaavaa laativa konsultti:

Sitowise Oy
Vuolteenkatu 2, 33100 Tampere

Satu Sarjala, arkkitehti, YKS 718
Kaavanlaatija
puh. 044 551 4840
satu.sarjala@sitowise.com

Lotta Syväniemi, arkkitehti, YKS 771
Kaavasunnittelija
lotta.syvaniemi@sitowise.com