

OSAYLEISKAAVAN SELOSTUS

Turpeensalmen eteläpuolen osayleiskaava



Nastolan kunta, kaavoitus- ja mittaustoimi

29.5.2007

kv hyv. 13.8.2007 § 17

1. PERUSTIEDOT	3
2. TIIVISTELMÄ	3
2.1 Osayleiskaavan keskeinen sisältö	3
2.2 Osayleiskaavan toteuttaminen	3
3. PERUSTIEDOT KAAVA-ALUEELTA	3
3.1 Sijainti ja yleiskuvaus	3
3.2 Luonnonympäristö	4
3.2.1 Yleistä	4
3.2.2 Maaperä ja topografia	4
3.2.3 Pinta- ja pohjavesisuhteet	5
3.2.4 Kasvillisuus	5
3.2.4 Eläimistö	6
3.2.5 Maisemarakenne	6
3.3 Rakennettu ympäristö	6
3.3.1 Rakennettu ympäristö ja tekninen huolto	6
3.3.2 Liikenne ja virkistysyhteydet	6
3.4 Palvelut	7
3.5 Maanomistus	7
3.6 Kaava-alueella koskevat suunnitelmat ja päätökset.....	7
3.7 Kaava-alueelta tehdyt selvitykset	8
3.7.1 Ympäristöselvitys	8
3.7.2 Liikennesuunnitelma.....	8
3.7.3 Alueen tievaihtoehdot, vaikutusten arviointi ja vertailu.....	9
4. OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	9
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö sekä alustava aikataulu.....	9
4.3 Osayleiskaavan tavoitteet.....	10
4.4 Kaavan suunnitteluvaiheen aikana saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen	10
4.5 Osayleiskaavaratkaisu ja sen vaikutukset	11
5. OSAYLEISKAAVAN KUVAUS	15
5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset	15
6. OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS	17
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	17
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	18

Liitteet:

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- ote seutukaavasta ja maakuntakaavasta
- ote nauhataajaman osayleiskaavasta
- ote ympäröivien alueiden asemakaavoista
- luonnosvaihtoehdot
- vastineet kaavoitushankkeen suunnitteluvaiheessa saatuihin mielipiteisiin
- ote osayleiskaavasta

1. PERUSTIEDOT

Alue sijoittuu olemassa olevien, Kankaan ja Ristolan, asuntoalueiden viereen Pikku-Kukkasen järven ja Villähteen-Kukkasen eteläpuolelle. Alue on osa nauhataajamaa.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 105 hehtaaria.

Osayleiskaava on laadittu Nastolan kunnan kaavoitus- ja mittausstoimessa. Alueelle on kaavoitettu pientaloalue lähivirkistys- ja ulkoilualueineen sekä metsätalousmaata.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Osayleiskaavan keskeinen sisältö

Alueelle on kaavoitettu pientaloalueet jotka on tarkoitettu omakotitalojen, paritalojen sekä rivitalojen muodostamiksi asuntoalueiksi. Osa metsäalueesta on lähivirkistysaluetta ja osa metsätalousmaata joille on merkitty ulkoilureittejä. Alueen läpi kulkee virkistysreitti ja alueen pohjoispuolelle salmen yli on osoitettu virkistysyhteystarve. Kaavaan on merkitty myös olemassa oleva Salpausselän ylärinnettä seuraava reitti, ns. Loisto-polku.

Osayleiskaava mahdollistaa noin 100 rivi- ja omakotitalotontin sijoittamisen asuntoalueelle. Kaavoituksessa on huomioitu alueen läpi kulkevien lähivirkistystarpeiden lisäksi alueen sisäiset ulkoilureitit sekä kevyen liikenteen yhteydet.

2.2 Osayleiskaavan toteuttaminen

Alueen rakentaminen toteutetaan vaiheittain kahdessa tai kolmessa eri vaiheessa. Alueen toteuttamisesta tehdään kaavoitussopimus yksityisten maanomistajien kanssa, koska suurin osa alueesta on yksityisessä omistuksessa.

3. PERUSTIEDOT KAAVA-ALUEELTA

3.1 Sijainti ja yleiskuvaus

Alue rajoittuu pohjoisesta Villähteen Kukkasen ja Pikku-Kukkasen järviin sekä niiden väliin jäävään Turpeensalmeen. Etelästä alue rajoittuu Kouluharjun asuntoalueeseen. Idästä alue rajoittuu Ristolan pientaloalueeseen ja lännessä Kukkaspellon pientaloalueeseen.

3.2 Luonnonympäristö

3.2.1 Yleistä

Alue on pääosin rakentamatonta metsää. Ympäristöolosuhteiltaan monipuolinen alue on monin kohdin hyvin herkkää rakentamisen ympäristövai-
kutuksille. Kaava-alueen eteläreuna on Salpausselän pohjoisrinnettä. Keskiosan savipitoisella tasanteella on ollut aiemmin peltoa ja alavin maasto on soistunut. Muusta maastosta korkeammalle nousevat kallio- ja moreeniselänteet.

3.2.2 Maaperä ja topografia

Maanpinnan korkeus vaihtelee alueella välillä +91.0 – +125.0. Korkeimmat kohdat sijaitsevat alueen eteläosassa lähellä Salpausselän lakialuetta. Eteläosa on maastoltaan jyrkkä soraa ja hiekkaa sisältävä Salpausselän reuna. Sora- ja hiekka-alue yltää alueen länsipäässä Pikku-Kukkasen rannan tuntumaan. Alueella on kaksi pohjaveden imeytysallasta. Muut alueella sijaitsevat pohjois-eteläsuuntaiset harjanteet ovat pääasiassa kalliota ja moreenia. Maan pinnassa esiintyy näillä alueilla monin paikoin kiven lohkareita.

Harjanteiden välisissä kolmessa etelä-pohjoissuuntaisessa laaksossa, maaperä vaihtelee. Läntisimmässä laaksokohdassa alle metrin syvyyden löyhän humuspitoisen kerroksen alla on paikasta riippuen tiivistä silttiä, hiekkaa, hiekkaa tai savista silttiä. Pohjavesi on alueella 1,0 – 6,3 m syvyydessä maanpinnasta.

Keskimmäisessä laaksossa on 0,4 – 1,9 m paksun turvekerroksen alapuolella 3,4 – 8,4 m paksuudelta löyhää savista silttiä ja silttiä. Pohjavesi purkautuu harjasta jonkin verran maanpintaan alueen eteläpäässä.

Itäisimmässä laaksossa humuskerroksen alapuolella on pehmeää savea ja silttiä 1,9 – 5,1 m tai turvetta ja liejua 1,4 m paksuudelta, jonka alla 3,6 m löyhää ja pehmeää savista silttiä. Pohjavesi on noin metrin syvyydellä maanpinnasta. Alueen eteläosassa maaperä on humuskerroksen alla löyhää silttiä 1,7 – 4,6 m paksuudelta ja kerroksen alapuolella on ohut moreenikerros ja pohjatutkimusten perusteella arvioitu kallionpinta. Pohjavesi purkautuu tällä alueella harjasta maanpintaan. Alueella on lähteitä.

Pohjatutkimusten perusteella tutkittu alue on jaettu rakennettavuudeltaan viiteen alueeseen, jotka on esitetty kartalla alueelle tehdyn ympäristöselvityksen alueen rakennettavuus selvityksessä.

Rakentamiseen parhaiten sopivat alueet ovat maastosta korkeammalle nousevat kallio- ja moreeniselänteet.

3.2.3 Pinta- ja pohjavesisuhteet

Kaavoitettava alue sijaitsee eteläosastaan Nastonharjun-Uusikylän pohjavesi-alueella. Pohjaveden päävirtaussuunta on koko alueella pohjoiseen, joskin virtaussuunnissa on paikallista vaihtelua. Kaavoitettavalla alueella moreenipeitteiset kalliokynnykset jakavat pohjaveden virtauksen kolmeen valuma-alueeseen.

Ihanaistenkärjestä lähtevän kallioharjanteen länsipuolella maaperä on vettä hyvin läpäisevää. Alueelle virtaa pohjavettä etelästä ja sitä muodostuu alueella. Maanpinnan laskiessa Salpausselän rinteiden alaosaan pohjavesi tulee lähelle maanpintaa. Pohjavesi purkautuu osin Pikku-Kukkaseen, osin Levonniemen vedenottamolle, josta vettä otetaan 300 m³/d. Levonniemen vedenottamon eteläpuolella on kaksi tekopohjaveden imeytysallasta, jotka eivät tällä hetkellä ole käytössä.

Kahdessa itäisimmässä laaksopainanteessa esiintyy paineellista pohjavettä nousevien paikoin maanpinnan korkeuteen tai maanpinnan yläpuolelle.

Alueen rakentamista suunniteltaessa on huomioitava paineellisen pohjaveden vaikutus rakennettavuuteen sekä pohjaveden suojeleminen. Vettä pidättävän savisilttikerroksen puhkominen tai kuoriminen vettä johtavaan kerrokseen saakka voi aiheuttaa Salpausselän pohjaveden korkeuden ja virtaussuuntien muuttumisen alueen eteläpuolella.

Pohjaveden suojeleminen on huomioitava erityisesti Ihanaistenkärjestä lähtevän kallioharjanteen länsipuolella, missä maaperä on vettä ja epäpuhtauksia hyvin läpäisevää hiekkaa ja soraa, ja alue kuuluu pohjavesialueen varsinaiseen pohjaveden muodostumisalueeseen.

3.2.4 Kasvillisuus

Vallitseva metsätyyppi on tuore ja kuivahko kangas. Alueella on jonkin verran pienialaisia lehtoja. Alueella on kosteita painanteita ja ranta on pääosin luhtaista. Korkean pohjaveden vaikutus näkyy maaperässä ja kasvillisuudessa soistuneina kuvioina sekä pienilmastossa alueen itäosassa.

Alueella kasvaa luonnonsuojelulailla suojeltu näsiä. Alueella ei ole kuitenkaan luonnonsuojelulailla suojeltuja luontotyyppisiä.

Metsälain (10 §) mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä alueella ovat lähteiden ja norojen välittömät lähiympäristöt, rehevät lehtolaikut ja korvet sekä rantaluhdat. Vesilain (15a §) suojeltuja luontotyyppisiä ovat luonnontilaiset lähteiköt ja norot.

3.2.4 Eläimistö

Alueella on monipuolinen linnusto ja muutamia liito-oravan elinympäristöjä. Turpeensalmi on linnuston levähdyspaikka. Salmi pysyy sulana läpitalven, joten talviaikaankin siellä on havaittu koskikara, sinisorsa ja isokoskelo. Parhaina päivinä huhtikuussa vesilintuja saattaa salmessa olla satakunta.

Luontoselvityksessä on esitetty kartalla harvinaisimpien lintulajien ja liito-oravien elinympäristöt ja arvio mahdollisista kulkureiteistä.

3.2.5 Maisemarakenne

Maisemarakenne syntyy alueen maaston ja maaperän muovaamana. Tärkeänä elementtinä ovat myös kaava-alueen pohjoisosan järvet.

Kaukomaisemassa tärkein ja yhtenäisenä säilytettävä näkymä on harjun puustoinen yläreuna. Maisemallisesti merkittävä on myös yhtenäinen rantapuustovyöhyke. Yksittäisistä kohteista tärkein on Turpeensalmen kapein kohta salmen keskivaiheilla jossa pieni kapea niemi ylettyy lähelle vastarantaa.

3.3 Rakennettu ympäristö

3.3.1 Rakennettu ympäristö ja tekninen huolto

Alueen länsiosassa on omakotiasutusta. Alueella ei ole asemakaavaa. Omakotitalot ovat suurilla noin 5000 m² tonteilla. Pikku-Kukkasen ja Villähteen-Kukkasen rannoilla on muutamia loma-asuntoja.

Lähellä Villähteen Kukkasen rantaa on Levonniemen vedenottamo. Kaava-alueen länsirajan tuntumassa kaavan ulkopuolella on Peltolan pohjavesikaivot joista vesi johdetaan Levonniemen vedenottamolle.

3.3.2 Liikenne ja virkistysyhteydet

Kaavoitettavan alueen lähialueen nykyisen katuverkon muodostavat länsireunassa sijaitsevat Kiuruntie, Tuhkatie ja Kukkaspolku sekä alueen itäreunassa oleva Ristolantie joka liittyy Kukkastiehen. Pääkokoojakatuna alueen länsiosassa toimivat kaava-alueen ulkopuolella Leipätie ja Vaakatie. Katuverkko liittyy eteläpuolella sijaitsevaan Villähteentiehen (maantie 312).

Alueen läpi eteläreunassa olevalla virkistysalueella kulkee itä-länsisuunnassa valaistu ulkoilureitti, Loistopolku, joka alkaa Rakokiven urheilukeskuksesta ja kulkee taajaman läpi Villähteen pururadalle Haikarinmäkeen.

Melontareitti kulkee Kymijärveltä Isolle-Kukkaselle kaava-alueen pohjoispuolitse Villähteen Kukkasen ja Pikku-Kukkasen järvien kautta sekä Turpeensalmen läpi.

Alueella on myös metsäautoteitä ja muutamia mökkiteitä. Lisäksi alueen länsiosassa on Kiuruntien yksityistie, joka palvelee alueen länsiosan nykyistä asutusta.

3.4 Palvelut

Alueen kaakkoiskulmanläheisyydessä Salpausselän ylärinteellä on yläasteen peruskoulu, Kukkasen koulu sekä Rinteen erityiskoulu. Kirkonkylän ala-asteelle alueelta tulee matkaa noin puolesta kilometristä kilometriin.

Lähin päivittäistavarakauppa on Nastolan eritasoliittymän vieressä noin puolenkilometrin päässä alueen länsiosasta ja toinen kunnantalon lähellä noin kilometrin päässä alueen itäosasta. Nastolan eritasoliittymän viereen on tulossa vuoden 2008 aikana lisää kaupallisia palveluita noin 9000 k-m². Terveyskeskus on noin 1.5 km päässä alueesta.

3.5 Maanomistus

Alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Kunta omistaa Salpausselän rinteiden metsäalueen ja Levonniemen vedenottamoalueen ympäristöineen. Seurakunnan omistuksessa on alueen itäosassa Luomaniemen leirikeskukseen alueisiin liittyvää maa-aluetta.

3.6 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Päijät-Hämeen seutukaavassa (YM 8.2.1999) alueella on lähes kokonaan virkistysaluetta (V). Suunnittelalueen länsi- ja itäosissa on taajamatoimintojen (A) ja pientalovaltaista taajamatoimintojen (AP) alueita. Päijät-Hämeen maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta (A). Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikennealueita, virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita sekä näiden tarvitsemia laajentumisalueita.

Nastolan nauhataajaman osayleiskaavassa (kunnan valtuusto hyväksynyt 11.11.1991), joka on oikeus-vaikutukseton, alueella on pientalovaltaista asuntoaluetta (APO), virkistysaluetta (V), maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta ja ympäristöarvoja. Lisäksi alueella on kaksi yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET). Alueen läpi kulkee kaksi ulkoilureittiä, toinen itä-länsisuunnassa ja toinen Turpeensalmen yli

etelä-pohjoissuunnassa. Melontareitti kulkee Kymijärveltä Iso-Kukkaselle kaava-alueen pohjoispuolitse Turpeensalmen läpi.

3.7 Kaava-alueelta tehdyt selvitykset

3.7.1 Ympäristöselvitys

Osayleiskaavoitusta varten on alueelta tehty kaavoituksen pohjaksi Turpeensalmen eteläpuolisen alueen ympäristöselvitys. Selvitys on tehty kesällä 2004. Selvitykset on tehnyt Insinööritoimisto Paavo Ristola Oy Nas-tolan kunnan tilauksesta. Selvityksessä on kolme osaa; luonto- ja maisemaselvitys, rakennettavuusselvitys ja pohjavesisuhteet.

Luontoselvitysosassa on esitetty alueen luontotyytit, uhanalaisten lajien elinympäristöt ja toimenpidesuosituksukset. Alueen monipuolisesta linnustosta ovat Päijät-Hämeen lintutieteellisen yhdistyksen edustajat Timo Metsänen ja Ohto Oksanen tehneet kesällä 2004 selvityksen tähän kaavatyöhön liittyen. Kangasvuokot on inventoitu ja merkitty karttaan erikseen alkukesällä 2006 Tuhkatien pään ympäristöstä.

Rakennettavuutta selvittäneessä osassa on alueen maaperäkuvauksen lisäksi annettu ohjeita tuleville maanrakennustöille, kunnallisteknisille töille, kuivatukselle, routasuojauksille, radonin huomioon ottamiselle sekä esitetty suositus alueista, joilla on syytä tehdä lisätutkimuksia tarkempia suunnitelmia tehtäessä.

3.7.2 Liikennesuunnitelma

Suunnitelman tavoitteena oli löytää toteuttamiskelpoiset ratkaisut alueen liittämiseksi nykyiseen katu- ja tieverkkoon sekä itä- että länsisuunnasta. Suunnittelu antaa liikenteelliset lähtökohdat alueen maankäytön suunnittelulle. Suunnitelmassa selvitettiin erikseen vaihtoehdot itäpään ja länsipään kytkemiseksi nykyiseen katuverkkoon. Vaihtoehtoisia ratkaisuja oli kolme kappaletta alueen molempiin päihin. Liikennesuunnitelman on tehnyt Insinööritoimisto Paavo Ristola Oy ja sitä koskeva raportti on päivätty 31.1.2006.

Liikennesuunnitelmaan on tehty lisäselvityksiä Insinööritoimisto Paavo Ristola Oy:ssä kesällä 2006 koskien kokoojatien linjausta alueen itäpäässä. Raportit on päivätty 13.4.2006, 22.6.2006 ja 11.1.2007.

3.7.3 Alueen tievaihtoehdot, vaikutusten arviointi ja vertailu

Kaavahankkeen valmisteluvaiheessa tuli esille vielä yksi uusi vaihtoehto kokoojatielle alueen itäpäähän. Tarkastelu täydentää aiemmin laadittua liikennesuunnitelmaa eri vaihtoehtoista ja niiden vertailusta. Lisäksi raportissa on tehty eri kokoojatievaihtoehtojen vaikutusten arviointi luonnonympäristön, maiseman ja maankäytön osalta.

Raportti on päivätty 14.2.2007 ja sen on tehnyt Insinööritoimisto Paavo Ristola Oy.

4. OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Osayleiskaavahankkeen toteuttamisesta on ensimmäinen maininta vuoden 2004 kaavoituskatsauksessa.

Lautakunta on päättänyt osayleiskaavan laadinnasta 31.3.2004.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö sekä alustava aikataulu

Osayleiskaavaa koskeva viranomaisneuvottelu on pidetty 25.8.2005.

Osayleiskaava vireille

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkisesti nähtäville, tiedoksi osallisille ja viranomaisille syys - lokakuussa 2005

Osayleiskaavaluonnos

- yleisötilaisuus, jossa esitellään kaavaluonnosta

- Kaavaluonnos oli viranomaisille lausunnoilla ja julkisesti nähtävillä huhti-toukokuussa 2006

Kaavaluonnosvaihtoehdot ovat olleet nähtävillä 13.4.-15.5.2006 ja niistä on pyydetty lausunnot. Lisäksi kaavahankkeesta järjestettiin yleisötilaisuus 24.4.2006.

Tarkistettu kaavaluonnos oli nähtävillä 11.10.-13.11.2006 ja siitä on pyydetty lausunnot. Tarkistetun luonnoksen esittelemiseksi järjestettiin 31.10.2006 yleisötilaisuus.

Osayleiskaavaehdotus

- Kaavaehdotus on ollut viranomaisilla lausunnoilla ja julkisesti nähtäville helmikuussa 22.2.-26.3.2007

- Toinen viranomaisneuvottelu on järjestetty sen jälkeen kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu.
- Kaavoitussopimus yksityisten maanomistajien kanssa asemakaavoitusvaiheessa.

4.3 Osayleiskaavan tavoitteet

Osayleiskaavoituksen tavoitteena on kaavoittaa pientaloalue lähivirkistysalueineen sekä säilyttää osa metsätalousmaasta sen alkupe-
räisessä käytössä.

Asuntoalueelle on tavoitteena muodostaa noin 100 tonttia rivi- ja omakotitaloja varten. Valtaosa rakennuspaikoista on tarkoitettu omakotitalorakentamiseen.

Tavoitteena on ollut myös uuden asuntoalueen kytkeminen liikenteellisesti turvallisesti, taloudellisesti ja luonnonarvot huomioon ottaen yhdyskuntarakenteeseen.

Alueen virkistyskäytön suunnittelussa huomioidaan erityisesti alueen läpi kulkeva virkistysreitti ja alueen pohjoispuolelle, Pajulahden reitistöihin suuntautuva virkistysyhteystarve. Vesistön läheisyys ja sen virkistyskäyttömahdollisuudet huomioidaan kaavasuunnittelussa. Ranta-alueille varataan alueita venepaikoiksi sekä uimaranta.

Osayleiskaavan tavoitteena on myös alueen monipuolisten luonnonarvojen säilyttäminen ja alueen luonnon monimuotoisuuden turvaaminen.

4.4 Kaavan suunnitteluvaiheen aikana saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 15.9.-24.10.2005. Kommentit on saatu Nastolan kunnan sivistyslautakunnalta ja perusturvalautakunnalta. Asukas kommentteja on tullut kuu-
tena kirjeenä.

Referaatit kommentteista ja vastineet kommentteihin on selostuksen liitteenä.

Osayleiskaavan kolme luonnosvaihtoehtoa on ollut julkisesti nähtävillä 13.4.-15.5.2006 ja siitä on pyydetty lausunnot viranomaisilta. Vaihtoehdot koskivat alueelle tulevan kokoojatien eri kolmea eri vaihtoehtoa.

Lausunnot on saatu Hämeen ympäristökeskukselta, Päijät-Hämeen liitolta, ympäristölautakunnalta ja sivistyslautakunnalta. Tiepiiri on ilmoittanut, ettei heillä ole tarvetta antaa virallista lausuntoa tässä vaiheessa. Sähköpostitse tiepiiriltä on tullut muutama kommentti liikenejärjestelyihin liittyen. Kukkasen koulun ja Rinteen koulun opettajilta on tullut kannanotto osayleiskaavaluonnoksiin.

Asukasmielipiteitä on tullut kymmenessä kirjeessä, joista osassa on useita allekirjoittaneita.

Kaavavaihtoehtoista annetuista lausunnoista sekä huomautuksista on referaatit ja vastineet kaavaselostuksen liitteenä.

Osayleiskaavan tarkistettu luonnosvaihtoehto on ollut julkisesti nähtävillä 11.10. - 13.11.2006. Määräaikaan mennessä palautetta on tullut 13 kirjettä.

Lausunnot on saatu Hämeen ympäristökeskukselta ja Tiehallinnolta.

Kaavaluonnoksesta annetuista lausunnoista sekä huomautuksista on referaatit ja vastineet kaavaselostuksen liitteenä.

Osayleiskaavaehdotus on ollut nähtävillä 22.2.-26.3.2007. Osayleiskaavaehdotuksesta on saatu lausunnot Hämeen ympäristökeskukselta, Päijät-Hämeen sosiaali- ja terveystyhmältä, Lahden-seudun ympäristöpalveluilta, Tiehallinnolta ja ympäristölautakunnalta. Lisäksi osayleiskaavasta on tehty kolme muistutusta.

4.5 Osayleiskaavaratkaisu ja sen vaikutukset

Osayleiskaavassa on rakentamiseen varattu alueita, jotka ovat rakennettavuudeltaan pientalorakentamiselle sopivia. Rakentamisen ulkopuolelle on rajattu luonnonarvoiltaan ja ulkoilukäytön kannalta merkittävät alueet. Venevalkamille sekä uimarannaksi on valittu virkistyskäytön ja luonnonarvojen kannalta sopivimmat alueet.

Kokoojatielle on liikenneselvitysten ja saadun palautteen perustella valittu paikka Salpausselän rinteen alaosaan siten, että uusi asutus tulee sijoittumaan kokonaan kokoojatien pohjoispuolelle. Kokoojatie liittyy länsipäästä Tuhkatiehen ja sitä kautta Leipätiehen.

VAIKUTUKSET LUONTOON

Rakentamiseen tarkoitettujen alueiden osayleiskaavassa osoitettu alueille, jotka ovat rakennusteknisesti pientalorakentamiselle sopivia.

Kaava-alueelle jää laajoja yhtenäisiä rakentamattomia alueita ja siksi uusi asutus aiheuttaa vain vähän haittaa alueen luonnon monimuotoisuudelle.

Alueelle rakennettavat ulkoilun ja kevyen liikenteen yhteydet vähentävät alueen kulutusta, koska liikkuminen suuntautuu pääosin rakennetuille reiteille.

Rantojen käyttö ohjataan vene- ja uimarannoiksi varatuille alueille, mikä myös vähentää luonnontilaltaan herkempien ranta-alueiden käyttöä.

MAAPERÄÄN JA POHJA- JA PINTAVESIIN AIHEUTUVAT VAIKUTUKSET

Pohjaveden määrä

Kaavaratkaisu muuttaa rakentamiseen tarkoitetuilla alueilla pinta- ja pohjavesien virtauksia paikallisesti. Pohjavesien määrää vähentää päällystetyt pinnat etenkin jos hulevedet johdetaan alueen ulkopuolelle. Rakentamisen vaikutukset pohjaveden määrään eivät kuitenkaan ole kokonaisuuden kannalta merkittäviä, koska rakentaminen on tehokkuudeltaan väljää pientalorakentamista.

Pohjaveden laatuun vaikuttavat tekijät

Uusista asuinalueista läntisin, jonka pinta-alaltaan on noin 7.5 ha ja joka sijaitsee Levonniemen pohjavedenottamosta 80 – 500 metrin päässä, on suurin rakentamisesta aiheutuva riski pohjavesille. Toinen merkittävä riskitekijä on Tuhkatien päästä alkava kokoojatie. Kaksi muuta aluetta sijaitsevat vain osittain pohjaveden muodostumisalueella. Osayleiskaava-alueen kaikki asuinalueet on tarkoitettu rivi- ja erillispientalojen alueeksi (AP). Pohjavesien suojelemiseksi kaavamääräyksissä on seuraavat tekstit;

”Alueelle ei saa asemakaavalla osoittaa pohja-/pintaveden laatua vaarantavia toimintoja. Rakennuspaikat on sijoitettava niin, että kaikki jätevedet voidaan johtaa kunnan viemäriin. Tieliikennealueet ja -väylät tulee suunnitella siten, että liikenteen ja tienpidon mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan välttää. Alueella rakentamista rajoittavat pohjaveden muuttamiskielto (Vesilaki 18 §) ja pilaamiskielto (Ympäristönsuojelulaki 8 §). Alueen jätevedet on johdettava kunnan viemäriverkkoon. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai suoja-altaaseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitavan öljyn enimmäismäärää.

Osayleiskaava-alueelta on laadittava asemakaavan laatimisvaiheessa pohjaveden hallintasuunnitelma.

Kaava-alueelle tulee huomioida paineellinen pohjavesi. Maanrakennustöissä ei saa aiheuttaa pohjaveden haitallista purkautumista, eikä pohjaveden laskua pohjavesialueella.”

Nastolan Villähteen - Nastonharjun – Uudenkylän pohjavesialueiden suojelusuunnitelmassa on esitetty, että Levonniemen vedenottamon eteläpuolella oleva alue tulisi kaavoittaa virkistysalueeksi. Osayleiskaavassa alue on virkistysaluetta nykyiseen jo rakennettuun asuin-alueeseen asti. Virkistysalueen halki kulkee kuitenkin kokoojakatu noin 220 metrin päässä vedenottamosta tekopohjavesille varatun altaan tuntumassa. Osayleiskaavassa esitetyltä asuntoalueelta, joka on lähinnä vedenottamo, ei ole esitetty Nastolan Villähteen - Nastonharjun – Uudenkylän pohjavesialueiden suojelusuunnitelman liitekartalla pohjaveden virtausta esittäviä nuolia kohti vedenottamo. On kuitenkin oletettavaa että ainakin jollakin viiveellä alueelta virtaa pohjavettä vedenottamolle päin. Huomattavat ruoppaukset on kiellettyjä pohjavedenottamon läheisyydessä.

Osayleiskaavan kaavamääräyksillä ohjataan alueen asemakaavoitusta ja asemakaavalla alueen rakentamista. Edellä mainitut pohjavesien suojelemiseksi tarkoitetut määräykset ohjaavat asemakaavoitusta. Toisin sanoen kyseiset määräykset tulee olla mukana myös alueelle laadittavissa asemakaavoissa ohjaamassa kaavan toteutusta.

Paineellisen pohjaveden huomioiminen rakentamisessa

Kaava-alueella on laajoja alueita, joilla esiintyy paineellista pohjavettä. Ko. alueet on pääosin merkitty virkistys- ja maa- ja metsätalous-alueiksi. Kunnallistekniikan rakentaminen vaikuttaa kadunrakentamista enemmän pohjaveteen, koska rakenteet menevät syvemmälle. Paineellinen pohjavesi saattaa lähteä purkautumaan jos yläpuolisia kerroksia käsitellään siten, vettä läpäisemätön maakerros paineellisen pohjaveden päältä rikkoontuu. Teknisin ratkaisuin ja linjojen paikkojen suunnittelulla voidaan välttää riskit. Rakentamisessa voidaan käyttää mm. paineellisia viemäreitä. Alueelle, joilla on paineellista pohjavettä tai saattaa olla paineellista pohjavettä, ei saa myöskään rakentaa kellarillisia rakennuksia. Kaikessa rakentamisessa on huomioitava, ettei aiheuteta pohjavesien haitallista purkautumista.

SOSIAALISET JA TERVEYDELLISET VAIKUTUKSET

Liikenne lisääntyy Tuhkatiellä. Lisääntyvä liikenne aiheuttaa haittaa Tuhkatien varren asutukselle (4-6 taloa). Tuhkatien osayleiskaavan ulkopuoliselle osalle tulee tehdä liikenneturvallisuutta parantava suunnitelma osayleiskaava-alueen katujen suunnittelun yhteydessä.

Alueen lähellä on hyvät päivittäispalvelut ja uusi asutus tukee niiden säilymistä ja kehittymistä.

Kokoojatie rakentaminen Salpausselän rinteeseen alaosaan katkaisee suoran maastoyhteyden alueen pohjoispuolelle ja ranta-alueelle nykyiseltä Kouluharjun asutukselta.

Alueella saattaa esiintyä radonia. Kaava-alueelle rakennettaessa tulee ottaa huomioon rakennusjärjestyksen määräys alueen radonpitoisuuden huomioon ottamisesta kohdan 7.3 mukaisesti.

ALUE- JA YHDYSKUNTARAKENTEISIIN AIHEUTUVAT VAIKUTUKSET

Nauhataajaman rakenne tiivistyy, mikä on kestävän yhdyskuntarakentamisen tavoitteiden mukaista.

Ulkoilureittien rakentaminen alueelle lisää virkistysmahdollisuuksia sekä uudelle asutukselle että lähialueen asukkaille.

MAISEMAAN JA RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN AIHEUTUVAT VAIKUTUKSET

Uusi kokoojakatulinjaus muuttaa paikallisesti Salpausselän rinnettä. Rantojen osittainen rakentaminen venevalkama-alueiden ja uimarannan kohdalla muuttaa rantamaisemaa paikallisesti.

KOKOOJATIELINJAUSTEN VALINTA

Kaavaehdotukseen on valittu kokoojatievaihtoehdoista länsipäässä Tuhkatien kautta kulkeva vaihtoehto. Vaihtoehto on valittu erityisesti siksi, että se tehtyjen selvitysten mukaan aiheuttaa vähiten haittaa olemassa olevalle asutukselle, pohjavesille ja alueen luontoarvoille. Vaihtoehto on myös kustannusvaikutuksiltaan edullisin. Vaihtoehto muodostaa myös lyhimmän mahdollisen yhteyden päätieverkkoon ja on liikenneturvallisuuden osalta Kiuruntien vaihtoehtoa oleellisesti parempi.

Samoin perustein itäpäässä on valittu Kukkasen koulun liittymän kohdalta rinnettä alas menevä kokoojatielinjaus, vaihtoehto 3. Myös rakentamisen massatasapainon ja maaperän rakennettavuuden osalta esitetty vaihtoehto on muita vaihtoehtoja parempi, mitkä seikat oleellisesti vaikuttavat rakentamiskustannuksiin.

Itäpään kokoojatien linjaus on poistettu kaavasta. Alue, jolla yhteys Kukkastiehen oli tarkoitus osoittaa, jää kaava-alueen ulkopuolelle teknisen lautakunnan päätöksen 1.2.2007 § 19 mukaan.

5. OSAYLEISKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset

YLEISTÄ

Alue sijaitsee taajamarakenteen sisällä. Länsi-, etelä- ja itäpuolelta alue rajautuu olemassa oleviin asuntoalueisiin. Alueen suunnittelussa on huomioitu ympäristötekijät ja suunnittelun aikana saatu palautte.

AP, PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

Alue varataan pääasiassa rivitaloille ja erillispientaloille. Alueelle saa rakentaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja.

Aluevaraus sisältää myös alueen toiminnoille tarpeelliset liikenneväylät ja – alueet, virkistysalueet ja yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä muita alueen pääasiallisia toimintoja palvelevia tiloja.

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi ja alueella varaudutaan keskitetyn kunnallistekniikan rakentamiseen. Asemakaavasunnittelussa tulee huomioida alueita koskevat muut merkinnät.

V, VIRKISTYSALUE

Alueelle saa sijoittaa ainoastaan yleiseen ulkoilu- ja retkikäyttöön liittyviä rakennuksia ja rakennelmia.

Aluetta suunniteltaessa on luotava yhtenäinen virkistysreittiverkosto. Osan reiteistä tulee olla liikkumisesteisten käyttöön soveltuvia. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava turvallisten ja lankulkuyhteyksien aikaansaamisesta viereisille asuntoalueille. Alueelle voidaan yksityiskohtaisemman suunnitelman pohjalta toteuttaa virkistystä palvelevia rakennuksia ja rakenteita. Reittien sijoittelussa tulee ottaa huomioon alueella olevat ympäristöarvot.

VV, UIMARANTA-ALUE

Alueelle saa sijoittaa ainoastaan yleiseen uimarantakäyttöön liittyviä rakennuksia ja rakennelmia.

MU, MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISTÄ ULKOILUN OHJAUSTARVETTA

Alueen käytön suunnittelussa on hyvän maa- ja metsätalousmaan säilyttämisen lisäksi kiinnitettävä huomiota ulkoilumahdollisuuksia parantavien ja ulkoilusta aiheutuvia haittoja vähentävien ulkoilupolkujen ja -reittien järjestelymahdollisuuksiin.

Metsän monikäytön turvaamiseksi tai metsän monimuotoisuuden tai maiseman säilyttämiseksi hakkuut ja muut vastaavat toimenpiteet voidaan suorittaa metsälain 6 §:n tarkoittamalla tavalla.

LV, YLEINEN VENEVALKAMA-ALUE

Alueelle saa sijoittaa alueen käytön kannalta tarpeellisia laitureita ja venevajoja, jos ne sopeutuvat maisemaan.

Rakennusten ja rakenteiden koosta ja ulkoasusta annetaan tarkemmat määräykset asemakaavassa.

LV-1, YKSITYINEN VENEVALKAMA-ALUE

Alueelle saa sijoittaa alueen käytön kannalta tarpeellisia laitureita ja venevajoja, jos ne sopeutuvat maisemaan.

Rakennusten ja rakenteiden koosta ja ulkoasusta annetaan tarkemmat määräykset asemakaavassa sekä osoitetaan tontit joiden käyttöön venevalkama on tarkoitettu.

ET, YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE

Alueelle voidaan sijoittaa pohjavedenottamo.

Iuo, LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE

Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja eliölajiesiintymien säilyttämisedellytykset.

pv, TÄRKEÄ POHJAVESIALUE

Alueelle ei saa asemakaavalla osoittaa pohja-/pintaveden laatua vaarantavia toimintoja. Rakennuspaikat on sijoitettava niin, että kaikki jätevedet voidaan johtaa kunnan viemäriin. Tieliikennealueet ja -väylät tulee suunnitella siten, että liikenteen ja tienpidon mahdolliset

haitat pohjaveden laadulle voidaan välttää. Alueella rakentamista rajoittavat pohjaveden muuttamiskielto (Vesilaki 18 §) ja pilaamiskielto (Ympäristönsuojelulaki 8 §). Alueen jätevedet on johdettava kunnan viemäriverkkoon. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai suoja-altaaseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitavan öljyn enimmäismäärää.

Osayleiskaava-alueelta on laadittava asemakaavan laatimisvaiheessa pohjaveden hallintasuunnitelma.

Kaava-alueelle tulee huomioida paineellinen pohjavesi. Maanrakennustöissä ei saa aiheuttaa pohjaveden haitallista purkautumista, eikä pohjaveden laskua pohjavesialueella.”

KATUALUE

Alueelle tulee sijoittaa kokoojakatu.

ULKOILUREITTI

KEVYEN LIIKENTEN REITTI

ULKOILUREITIN YHTEYSTARVE

Merkinnällä on osoitettu Turpeensalmen yli tarvittava yhteys, joka tulisi yhdistämään alueen ulkoilureitistöt Pajulahden alueen reitistöihin.

VIHERYHTEYSTARVE

Merkinnällä on osoitettu yhteystarve, joka huomioidaan asemakaavoituksessa.

6. OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Liikennesuunnitelmissa on alustavia vaihtoehtoja ja periaateratkaisu- ja kokoojatie sijoittamisesta maastoon.

Ympäristöselvityksen osana on selvitys alueen rakennettavuudesta ja suosituksia rakentamiselle sekä esitys alueista, joista tulisi tehdä jatkosuunnittelun yhteydessä lisätutkimuksia.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueella maan omistaa suurimmalta osalta yksi yksityinen maanomistaja. Kunta, seurakunta ja muutama muu yksityinen maanomistaja omistaa alueesta loppuosan. Osayleiskaavan valmistumisen jälkeen tehtävistä asemakaavoista tehdään kaavoitussopimukset alueen maanomistajien kanssa. Sopimuksissa käsitellään mm. kunnallistekniikan rakentamisesta aiheutuvien kustannusten ja kaavoituksesta saatavan hyödyn jakamista sekä alueiden toteuttamisaikataulua.

Osayleiskaava on laadittu Nastolan kunnan kaavoitus- ja mittauslaitoksessa.

Nastolassa 29. päivänä toukokuuta 2007

NASTOLAN KUNTA
Kaavoitus- ja mittauslaitos

Sami Suoknuuti
maankäyttöpäällikkö

Katariina Tuloisela
kaavoitusarkkitehti