



Asemakaavan muutos nro A-2562 , (Uusikatu 8)

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukainen

OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA

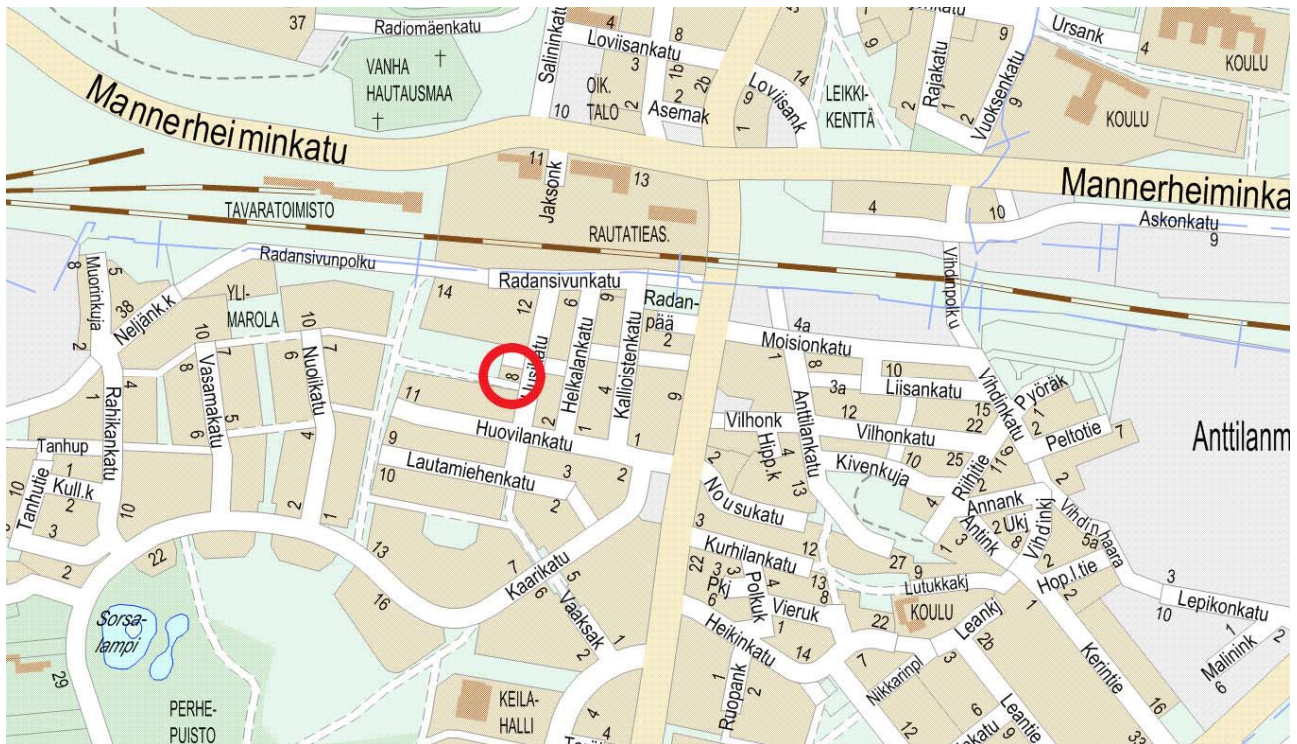
Asemantaustan kaupunginosan korttelin 25132 tontti 1 sekä katu- ja puistoaluetta.

ALOITE / HAKIJA

Hakemus asemakaavan muuttamiseksi on jätetty 23.09.2010 ja sitä on täydennetty 18.11.2010. Hakijana on Asunto Oy Lahden Uusikatu 11/Arvo Sahiluoto.

SUUNNITTELUALUE

Kaava-alueen sijainti (opaskartta)



Tavoite

Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa nykyisen pienkerrostalon kiinteistörajojen muuttamiseksi sekä asemakaavamääräysten tarkistamiseksi vastaamaan nykyistä lainsäädäntöä.

Kaupungin strategia ja muut tavoitteet

Kaupungin strategian mukaan ”Lahti on houkutteleva ja elinvoimainen ympäristökaupunki” (A). Kaavatyöllä edistetään ainakin seuraavia strategian tavoitteita:

Kaavan muutos pyrkii viihtyisän asuin ympäristön muodostamiseen (A2). Rakentamiseen liittyvä hulevesien hallinta ja pohjaveden suojeleminen edistävät kansainvälisesti mielikuvaa

ympäristökaupungista (A4). Korttelialueen kehittäminen tukee mm. strategian tavoitteita tiiviin ja kestäväen kehityksen mukaisesta yhdyskuntarakenteesta (D2).

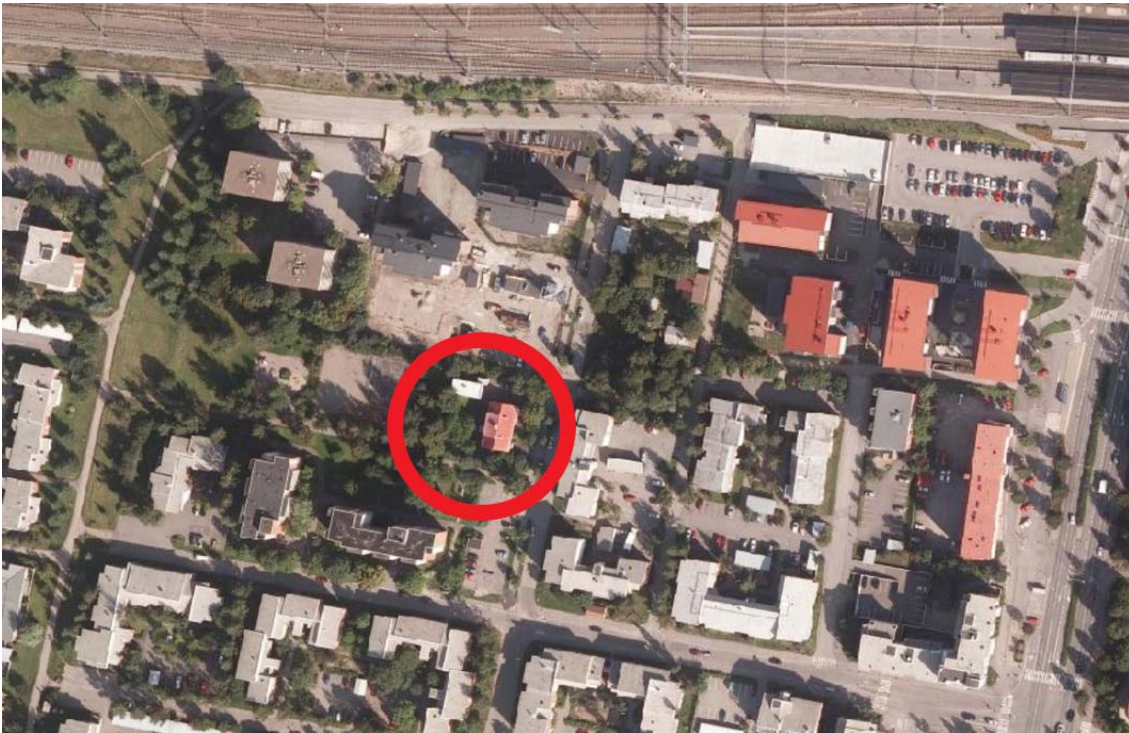
Muista yhteyksistä tulevia tavoitteita

- kaupunkikuvan kehittäminen (apoli, yleiskaava 2025)
- rakentamisen laatuun panostaminen (Apoli, rakennusjärjestys)

LÄHTÖTIEDOT

Sijainti

Kaava-alue on puisto- ja katualueiden rajaama kortteli keskellä aluetta, joka on viime vuosikymmenien aikana muuttunut pientalovaltaisesta kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi. Sen pohjoisrajalla sijaitsee asuinalueen keskelle asemakaavassa varattu itä-länsi-suuntainen kevyen liikenteen yhteys, jonka Osmolanpolku on. Kaava-alue sijaitsee rautatieaseman välittömässä läheisyydessä lähellä kaupungin keskustaa.



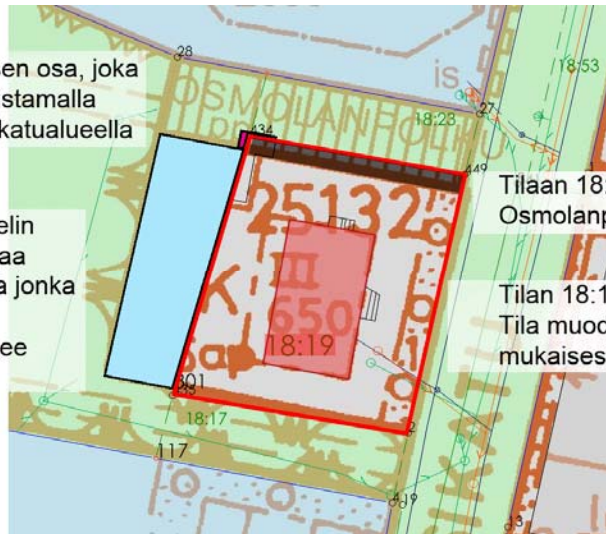
Ilmakuva alueesta alueelta vuonna 2011. Kaava-alue ympyröity.

Maanomistus

Kaava-alueen on hakijan ja Lahden kaupungin omistuksessa. Maanomistus ja -hallinta on kuvattu alla olevassa kartassa.

Varaston lisärakennuksen osa, joka sijaitsee kaupungin omistamalla maalla, Osmolanpolun katualueella

Kaavan mukaisen korttelin 25132 osa, jonka omistaa Lahden kaupunki, mutta jonka hakija on vuokrannut. Varastorakennus sijaitsee pääosin tällä alueella



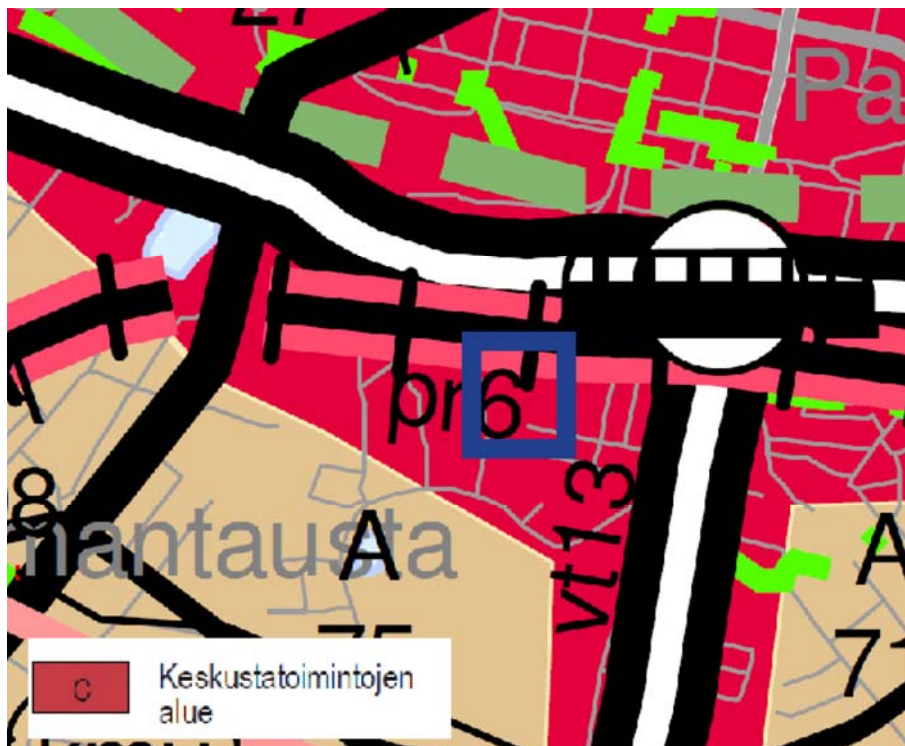
Tilaan 18:19 kuuluva kaista Osmolanpolun katualuetta

Tilan 18:19 raja.
Tila muodostaa pääosan kaavan mukaisesta korttelista 25132.

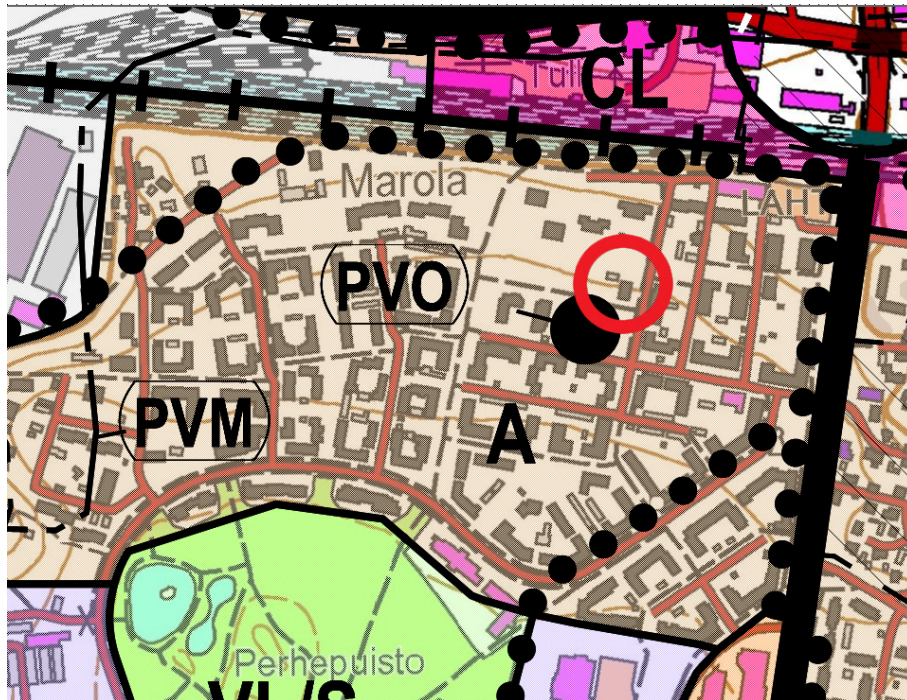
Kartta maanomistuksen nykytilanteesta.

KAAVATILANNE

Maakuntakaavassa alue on Keskustatoimintojen aluetta C [C4]. Merkinnällä osoitetaan palveluiltaan kaupunkitasoisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen sekä asumisen alueita niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoineen. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä.

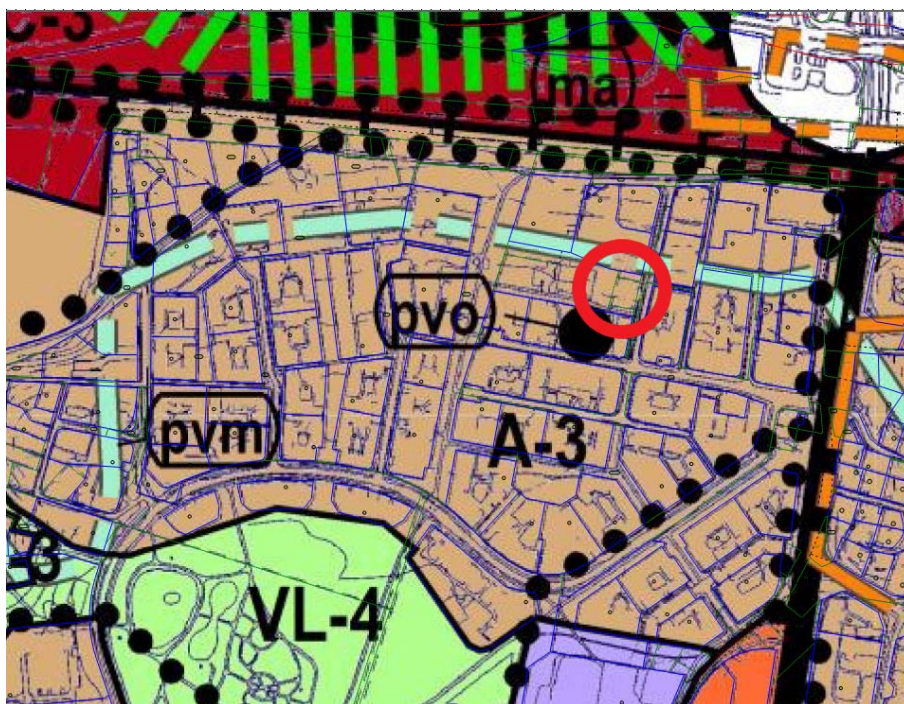


Lahden yleiskaava 1998



Yleiskaavassa (Lahden yleiskaava 1998, lainvoimainen 7.4.2000, oikeusvaikutuksen) kaava-aluea koskee määräys A, pääosin asumiskäyttöön tarkoitettu alue. Radanvarrenkatua pitkin on osoitettu kevyen liikenteen pääväylä radan rinnakkaisyyhteytenä (palloviiva). Kaava-alue on pohjavesialuetta. Huovilankadun varressa suunnittelualan eteläpuolelle on merkitty pohjavedenottamo (PVO).

Lahden yleiskaava 2025



	<p>SALPAUSSELKÄ. HOUKUTTELEVAN JA ELINVOIMAISEN YMPÄRISTÖKAUPUNGIN PERUSTA. Maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon reunamuodostuman merkitys maiseman, geologian, pohjaveden, luonnonympäristön, ilmaston, kulttuurihistorian ja virkistyksen kannalta.</p>
	<p>ASUINALUE. Alue varataan pääasiassa asumiselle. Asuinalueiden suunnittelussa ja rakentamisessa kiinnitetään erityistä huomiota elinympäristöjen viihtyisyyteen ja turvallisuuteen.</p>
	<p>POHJAVEDEN MUODOSTUMISALUEEN RAJA. Yhdyskuntarakenteen laajentamista luonnonomukaisille asemakaavoittamattomille alueille vältetään. Pohjaveden suojelemiseksi alueella on erityisesti kielletty sellaisen uuden laitoksen perustaminen, joka käyttää tai varastoi pohjaveden pilaantumista aiheuttavia kemikaaleja tai polttoaineita sekä maa-ainesten otto 5 m lähempänä pohjaveden ylintä pintaa ja muiden maa-ainesten kuin puhtaan soran tai hiekan varastointi. Puhtaat hulevedet kuten kattovedet ja pientaloalueiden pihavedet imeytetään maaperään mahdollisimman lähellä syntypaikkaa. Asuinalueilla suositetaan vettä läpäiseviä pinnoitteita. Likaiset hulevedet johdetaan sade- tai jätevesiviemäriin. Pohjaveden muodostumisaluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista on kuultava kunnallista ympäristönsuojeluviranomaista.</p>
	<p>POHJAVEDENOTTAMON LÄHISUOJA-ALUEEN RAJA. Pohjaveden suojelemiseksi alueella on kielletty asutuksen ja tuotantotoimintojen laajentaminen, maa-ainesten otto ja maantäyttö sekä muu toiminta, josta voi aiheuttua pohjaveden likaantumista tai joka on kielletty myös pohjaveden muodostumisalueella. Pohjavedenottamon lähisuoja-aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista on kuultava kunnallista ympäristönsuojeluviranomaista.</p>
	<p>POHJAVEDENOTTAMO. Alueella sallitaan vain vedenottoon liittyvät toiminnot, rakennukset ja rakenteet.</p>

Yleiskaava 2025 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.5.2012 §57. Yleiskaava ei ole valitusten vuoksi vielä lainvoimainen, mutta valitukset eivät koske kaava-aluetta. Yleiskaava 2025 tulee vahvistuttuaan kumoamaan Yleiskaava 1998:n.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Koska Lahdessa ei ole voimassaolevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa on huomioitava, että Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet ohjaavat kaikkien kaavatasojen suunnittelua. Tässä kaavatyössä valtakunnalliset tavoitteet koskevat ensisijaisesti tavoitteet

- olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämisestä ja hyvän taajamakuvan edellytysten luomisesta sekä
- riittävien alueiden varaamiseksi jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä niiden jatkuvuudesta, turvallisuudesta ja laadusta huolehtiminen

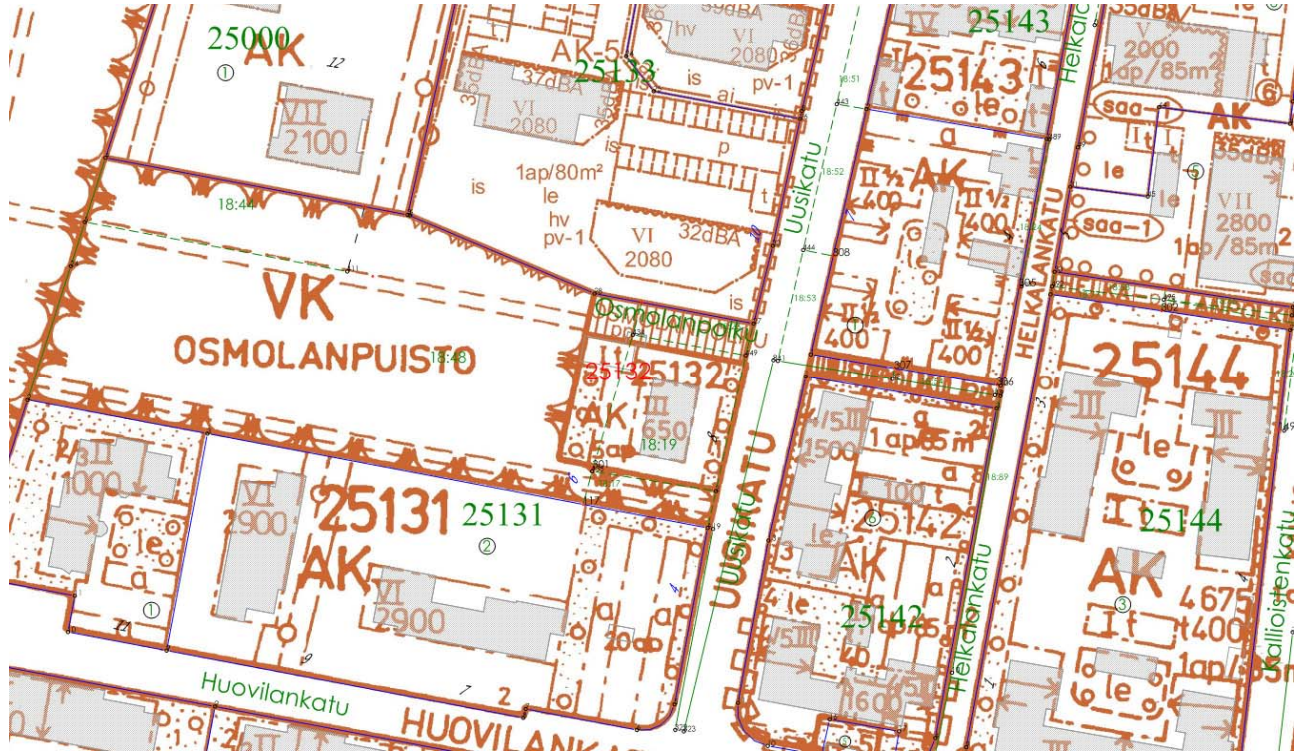
Asemakaava

Korttelissa 25132 on voimassa 20.8.1985 vahvistettu asemakaava A-273a.

Korttelin käyttötarkoituksimerkintä on AK, *Asuinkerrostalojen korttelialue*. *Pääasiallinen julkisivumateriaali poltettu tumma punatiili tai laatta. Katon väri harmaa*. Suunnittelualueelle on osoitettu Uusikadun suuntainen III-kerroksisen asuintalon rakennusala ja yksikerroksisen talousrakennuksen rakennusala (I, t) tontin luoteiskulmaan. Rakennusoikeus 650 kerrosalaneliömetriä on merkitty rakennusosalalle numeroin. Sen lisäksi saadaan asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi taloustiloja korkein 10% (65 k-m²). Kaavan mukainen tehokkuusluku olisi siten suurimmillaan e=0,71. Tontille on merkitty istutettavat puurivit sekä Uusikadun varteen että Osmolanpuistoa vasten. Pysäköintiä varten on varattava 5 autopaikkaa (5 ap). Koska kaava on vahvistunut ennen Maankäyttö- ja rakennuslain voimaantuloa (MRL 2000), on alueelle mahdollista rakentaa lisäksi maanpäällinen kellarikerros enimmäiskerrosluvun estämättä.

Kortteli rajoittuu etelässä ja lännessä asemakaavan mukaiseen Osmolanpuistoon (VK). Puistoon on merkitty kevyen liikenteen reitit, jotka johtavat Uusikadulta Osmolanpuistoon sekä tontin etelä- että pohjoispuolelta.

Ote ajantasa-asetuksesta alla.



Osmolanpolku korttelin pohjoispuolella on osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varatuksi katualueeksi (katualue levitetty nykyiseen mittaansa kaavassa A-2448).

Muut suunnitelmat

Maanomistaja on laatinut luonnoksen tontin käytöksi. Suunnitelma perustuu olemassa olevan rakennuskannan pysyttämiseen.

SELVITYKSET (MRA 25 §)

Olemassa olevat selvitykset

Korttelin 25113 kaavan laadinnan yhteydessä (A-2448, 05.11.2009) tehtiin liikennemelua (raideliikenne ja valtatie 12) koskeva meluselvitys (Promethor Oy). Saman kaavan yhteydessä tehtiin myös tärinäselvitys (Promethor Oy), jossa mitattiin raideliikenteen aiheuttamaa tärinää. Molemmat selvitykset antavat viitteitä myös kaava-alueen melu- ja tärinäolosuhteista. Yleiskaavan selvitykset soveltuvilta osin

Muita selvityksiä ei ole tarpeen tehdä.

NYKYTILANTEEN KUVAUS:**Luonnonympäristö**

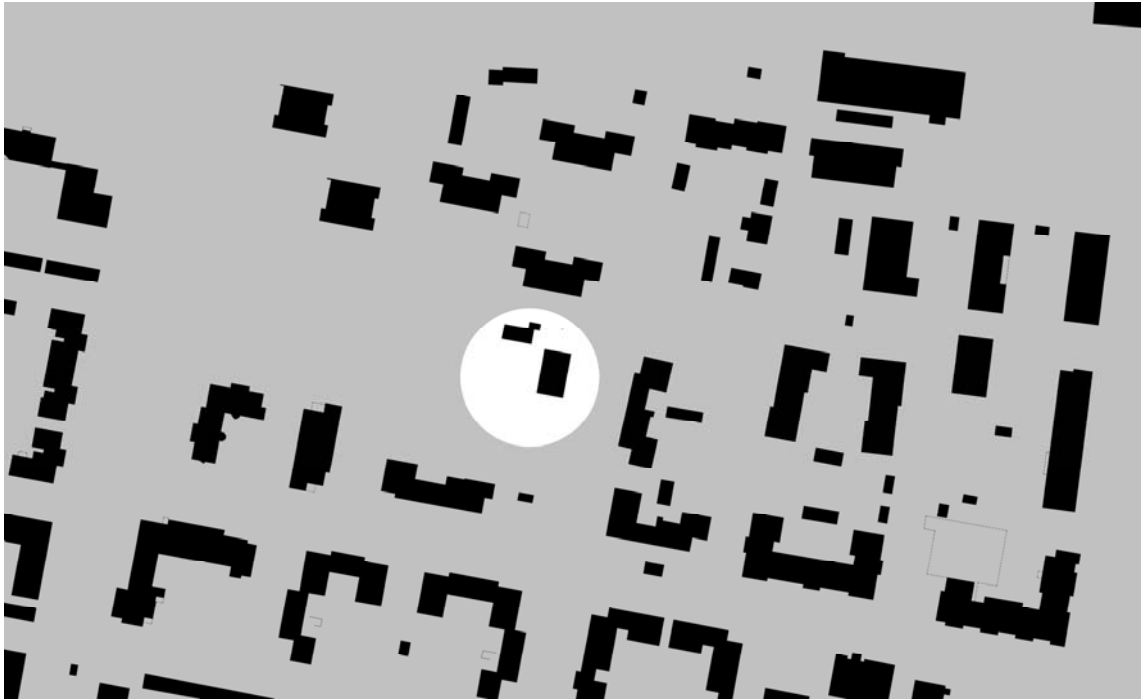
Kaava-alue on vanhaa asuinalueita, jolla on vanhaa puustoa, korttelissa ja sen lähiympäristössä omenapuita ja kookkaita lehtipuita. Alue on loivasti etelään laskevaa harjun eturinnettä. Maanpinta nousee pohjoiseen siirryttäessä n. 90 metristä 91,7 metriin noin 45 metrin matkalla. Kaava-alue on Salpausselän reunamuodostuman etelärinnettä ja pohjavesialuetta. Kallio on 16 metrin syvyydessä, 20 metrin syvyydessä on kallioruhje.

Rakennettu ympäristö

Kaava-alue rajoittuu idässä Uusikatuun ja on muuten puistoalueiden ja kevyen liikenteen katualueen rajaama. Osmolanpolku ja eteläpuolella oleva osa Osmolanpuistoa erottavat kaava-alueen 6-kerroksisten asuinkerrostalojen kortteleista, joista lähin, Osmolanpolun pohjoispuolelle sijoittuva on valmistumisvaiheessa. Kortteli 25132, kaavatyön kohteena olevan maarekisteriin kuuluvan,

Asemakaavan mukainen noin 1009 m²:n suuruinen kortteli 25132 käsittää yhden tontin, jota ei ole muodostettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Tontti koostuisi noin 800m²:n suuruudesta tilasta 398-405-18-19 (Suojala) sekä noin 260m²:n suuruudesta osasta kaupungin omistamaa tilaa 398-405-18-48. Suojalatilasta kuuluu noin 46 m²:n suuruinen osa kaavan mukaiseen Osmolanpolun katualueeseen ja noin 10m²:n kiilamainen osa Osmolanpuistoon.

Asemakaavan mukaisessa korttelissa sijaitsee osittain kolmikerroksinen, 426 k-m²:n suuruinen (rakennuslupapiirustuksen tieto) pienkerrostalo, jossa on 4 asuntoa sekä 55 k-m²:n suuruinen talousrakennus. Rakennukset ovat valmistuneet 1952. Kokonaiskerrosala on siten 481 k-m².



Kaava-alueen ja ympäristön rakeisuuskartta. Kaavoituskohde ympyrässä.

Liikenne

ava-alueen ajoneuvoliittymä on Uusikadulle. Osmolanpolku on osa alueen kautta suunniteltua kevytliikenteen reittiä ja se johtaa Osmolanpuistoon. Osmolanpolkua ei ole vielä rakennettu. Korttelin etelän puoleiselle osalle Osmolanpuistoa on rakennettu leikkipuistoon johtava hiekkatie. Kiinteistön pysäköinti sijoittuu osittain Osmolanpolun puolelle. Kaava-alue ei liity teialueisiin.

Tekninen huolto

Alue on kunnallistekniikan piirissä.

Erityistoiminnot

Kaava-alueen lähistöllä, Osmolanpuiston alapuolella kulkee jätehuollon tunneli.

Ympäristön suojele ja ympäristöhäiriöt

Alueen pohjoispuolella noin 150 metrin etäisyydellä sijaitsee ratapiha sekä vajaan 300 metrin päässä valtatie 12. Ne eivät todennäköisesti aiheuta kaava-alueelle häiritsevää taustamelua ja tärinää.

Kaavoituskohteesta n 200 m itään on sijainnut kemiallinen pesula, jonka toiminnan johdosta pesulakiinteistön maaperä oli pilaantunut liuottimilla. Pesulan kiinteistön maaperä kunnostettiin 2006. Liuottimien kulkeutumista lähiympäristöön tutkittiin Uusikatu 5:ssä sijaitsevat kiinteistön osalta vuonna 2007. Näissä tutkimuksissa ei havaittu haitta-aineiden leviämistä Uusikadun suuntaan. Syvällä mahdollisesti olevista olevista aineista ei katsota olevan estettä kaava-alueen pysymiselle asuinalueena. Kaava-alueelle on pudotettu pommeja 2. maailmansodan aikana. Naapuritontilta löytyi vuonna 2008 räjähtämätön ammus.

Sosiaalinen ympäristö

Lähelle rakennetut kerrostalot ovat muuttaneet kaava-alueen asemaa ympäristösään. Eniten lisärakentamisella on ollut vaikutusta lähileikkipuiston käyttäjämääriin.

Kulttuurihistorialliset kohteet, suojelukohteet, muinaismuistot

Alueella eikä sen välittömässä läheisyydessä ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi luokiteltuja ympäristöjä, suojelukohteita tai muinaismuistoja.

Suunnittelua rajoittavat tekijät

- autopaikkatarve
- liittyminen naapurikiinteistöihin
- pohjavesi
- kaupunkikuvalliset vaatimukset

Muut lähtötiedot

Ei muita tietoja.

TAVOITTEET**Maankäyttötavoite**

- nykyisen rakennuskannan säilyminen mahdollista
- jalankulku- ja pyörätieverkoston jatkuvuudesta huolehtiminen
- asukaspysäköinnin turvaaminen
- Hakemuksessa ei ole esitetty lisäystä alueen nykyiseen rakennusoikeuteen. Nykyisen rakennusoikeuden (650 k-m²+10% taloustilaa) pysyttämisen ohella tutkitaan mahdollisuutta lisätä rakennusoikeutta vastaamaan naapurikorttelin korttelitehokkuutta. Huomioidaan kerrosluvussa nykykaavan mukainen maanpäällisen kellarikerroksen rakentamismahdollisuus.

Muut tavoitteet

- nykyisen pihapiirin säilyttäminen ja kehittäminen
- 1ap/ 80 k-m²
- pohjavesien suojelu
- alueen vesitalous (hulevedet)

Vaihtoehtoja

Asemakaavan muuttamiseksi on esitetty yksi vaihtoehto, joka mahdollistaa nykyisen rakennuskannan säilymisen mutta myös uudisrakentamisen (750+t200 k-m²) sekä sen edellyttämien autopaikkojen toteuttamisen laajennetulla tontilla. Toinen (0+ vaihtoehto) on voimassa olevan asemakaavan pysyttäminen, joka mahdollistaa yhteensä 715 k-m²:n rakentamisen, mutta ei riittävien pysäköintipaikkojen toteuttamista.

Osalliset

(osallisten lista liitteenä)

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu kaavoitusohjelmassa 2011 työnumero 41.

Asemakaavatyön lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Viranomaisyhteistyö tapahtuu kaupunkisuunnittelun yhteistyökokouksissa ELY-keskuksen kanssa

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tehdään tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

Kaavan tai kaavan muutostyön alkamisesta ilmoitetaan Uusi Lahti -lehdessä ja tavallisella kirjeellä maanomistajille, naapureille, asukasyhdistykselle ja viranomaisille (osalliset).

Kaavat ovat nähtävillä teknisen ja ympäristötoimialan asiakaspalvelussa, maankäytön toimistossa ja pääkirjastossa. Kaavan tai kaavan muutoksen virallisesta nähtävillä olosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla (toimialan palvelupisteessä ja konsernipalveluissa) ja Uudessa Lahdessa sekä muussa kunnassa asuville maanomistajille tavallisella kirjeellä.

Kaavan hyväksymisestä kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla ja internetiin sekä ilmoitetaan viipymättä kaavan hyväksymistä koskeva päätös muistutuksen tekijöille sekä kuntalaisille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet.

Arviointisuunnitelma (suunnitelman arvioitavat vaikutukset)

Asemakaavan valmistelun osana selvitetään

- rakennuskanta
- jalankulku- ja pyöräilyverkko
- hulevesien viivyttäminen ja imeyttäminen

Samoin arvioidaan suunnitelman vaikutukset

MRA 1 § mukaan vaikutukset

- ihmisen elinoloihin ja ympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen ja liikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan selostuksessa esitetään MRA 25 § mukaiset selvitykset.

Tarvittaessa myös:

- suhde tulevaisuuden maankäyttömahdollisuuksiin
- toiminnan vaikutus liikennemeluun ja ilman laatuun
- liikennetuotos, vaikutukset katuverkkoon ja liikenneturvallisuuteen
- sosiaaliset vaikutukset (alueella, Lahdessa)
- kaupunkivihreä
- vertailu seutukaavaan / yleiskaavaan / voimassa olevaan asemakaavaan
- havainnekuvat nykytilanteesta, voimassa olevan asemakaavan mukaisesta toteutumisesta, uudesta suunnitelmasta
- pohjavesi ja hulevedet, pinnan peittyminen

Selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan.

Viereistä kerrostalokorttelia koskevan asemakaavan A-2448 laatimisen yhteydessä vuonna 2009 tehtiin laajat selvitykset ympäristön soveltumisesta asumiskäyttöön. Kyseisiä selvityksiä voidaan suurelta osin käyttää hyödyksi myös tämän kaavatyön yhteydessä.

Sopimukset

Kaavan muuttaminen ei edellytä maankäyttösopimusta.

Käsittelyaikataulu

Maankäytön työohjelmassa 2011
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) loka 2012
Luonnosvaihe ja kuulemiset lokakuu-marras 2012
Arvioitu tela joulukuu 2012
Nähtävillä oloaika 30 vrk (MRA 27 ja 32 §)
KV helmikuu-maaliskuu 2013
lainvoimainen kaava 2013.

Asemakaavan suunnittelija

Kaavoitusarkkitehti Päivi Airas

Osoite: Tekninen ja ympäristötoimiala / Maankäyttö, Vesijärvenkatu 11C, PL 26,
15141 Lahti

puh 050 518 4447 fax: (03)814 2135

sähköposti: etunimi.sukunimi@lahti.fi

Päiväys ja allekirjoitus

Lahti 24.10.2012

päivitetty 27.11.2012 Käsittelyaikataulun osalta

- lisätty diaarinumero yläviitteeseen

Päivi Airas

Liitteet **Osallisten luettelo**
Luonnos

Liite OSALLISTEN LUETTELO

Kaava-alueen maanomistajat
Kaavan vaikutusalueen asukkaat
Yritykset ja niiden työntekijät
Elinkeinoharjoittajat
Kunnan hallintokunnat: Teky/Maankäyttö Kunnallistekniikka Lahden seudun rakennusvalvonta / Lahden rakennusvalvonta Lahden seudun ympäristöpalvelut
Valtion aluehallinnon viranomaiset: Hämeen ELY -keskus / maankäyttö (Annu Tulonen) Kaupunginmuseo (Riitta Niskanen)