

Lahti



Asemakaavan selostus

Asemakaavatunnus A-2825

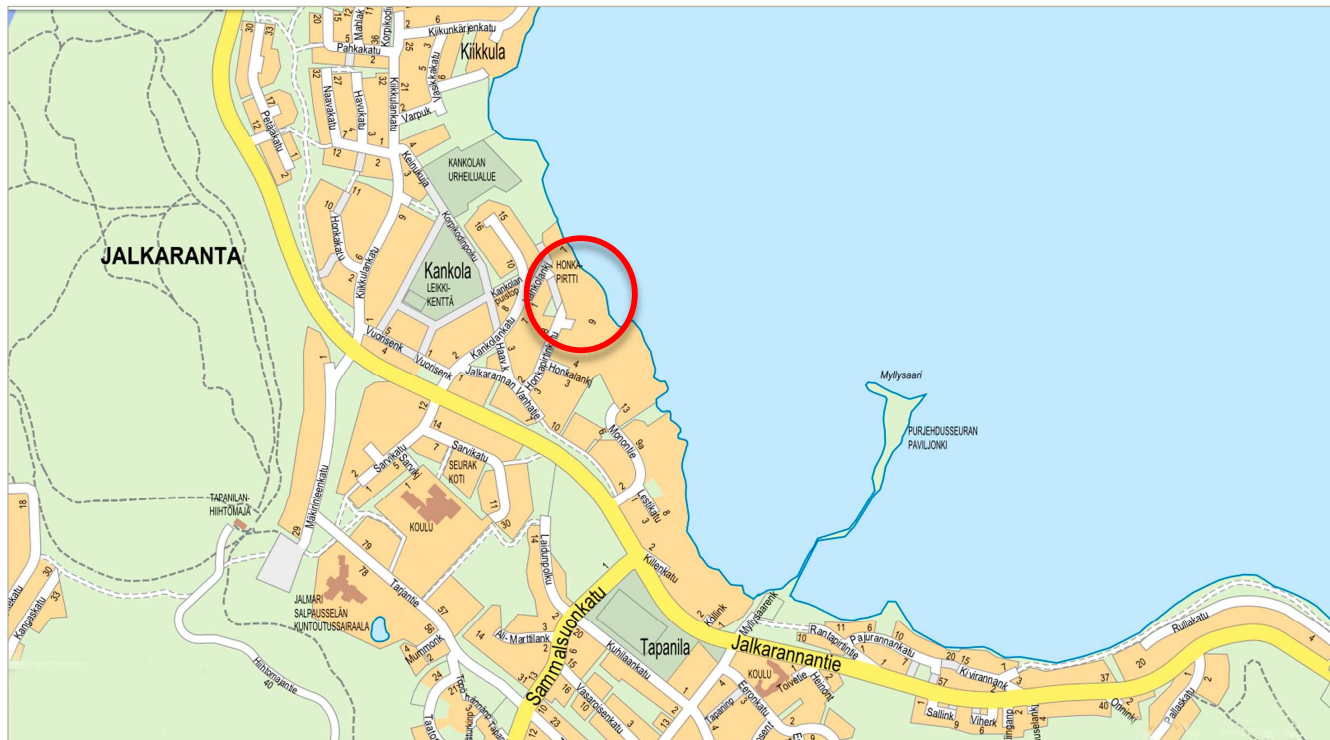
Asemakaavan muutos

Honkapirtinkatu 13, Jalkarannan (33.) kaupunginosa

19.10.2023,
LUONNOS

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan tarkoitus	3
1.4	Asemakaavaan liittyvät asiakirjat.....	3
2	TIIVISTELMÄ.....	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava	4
3	LÄHTÖKOHDAT.....	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
3.2	Suunnittelutilanne	7
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	9
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	10
4.3	Asemakaavan tavoitteet.....	10
4.4	Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	11
4.5	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	15
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	17
5.1	Asemakaavan rakenne.....	17
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
5.3	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen.....	18
5.4	Kaavan vaikutukset.....	18
5.5	Ympäristön häiriötekijät	19
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	19
5.7	Nimistö	19
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	19
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	19
6.2	Toteutuksen seuranta	19
7	KAAVAN LAATIJA	19
8	SEURANTALOMAKE.....	19

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 19. päivänä syyskuuta 2023 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2825 sekä kaavan mukaista tonttijakoa M-xx-xx - M-xx-xx (Honkapirtinkatu 13)



Kuva 1 Kaavakohteen sijainti opaskartalla.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

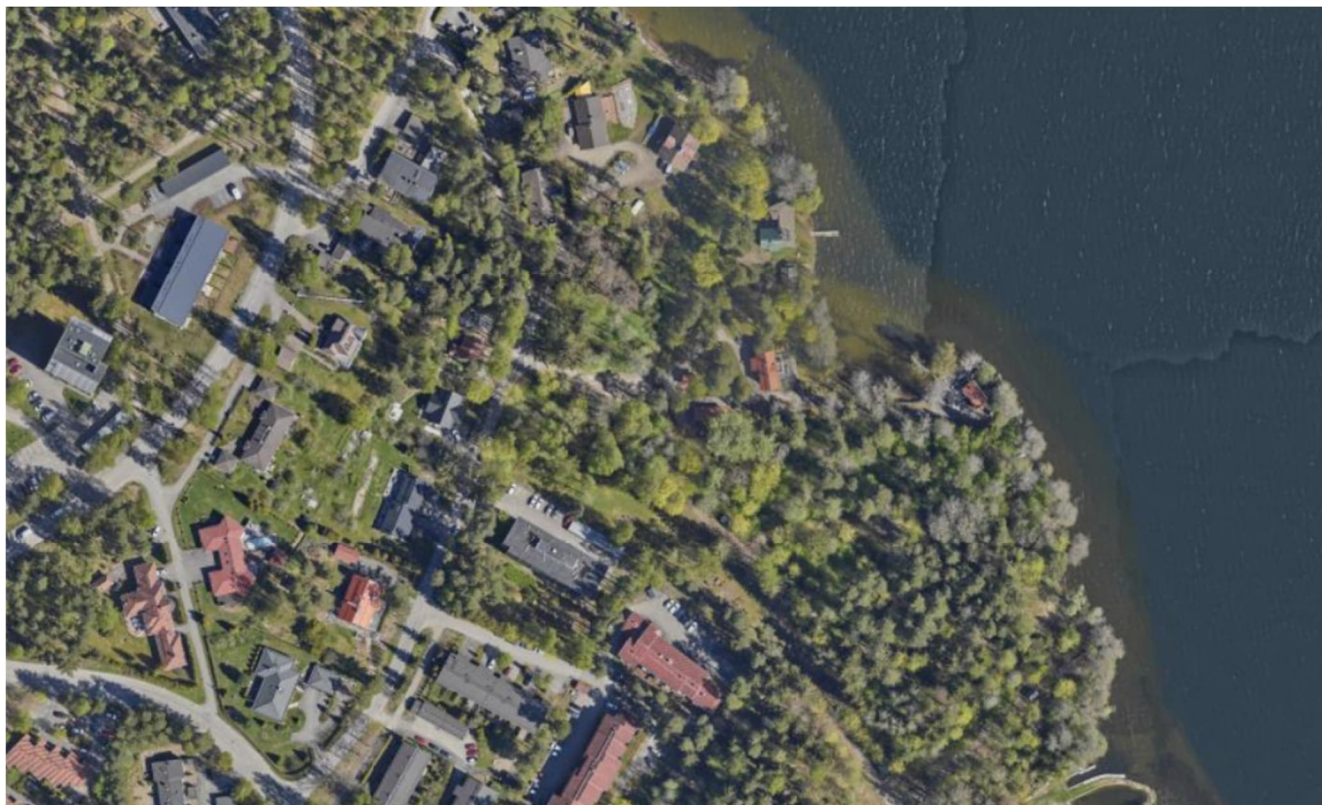
Asemakaavan muutos koskee:

Asemakaavan muutoksella muodostuvat:

Asemakaavamutoksen yhteydessä tehdään sitova tonttijako.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Jalkarannan (33.) kaupunginosassa. Alue rajautuu Vesijärvenrantaan ja kuuluu sen herkkään rantavyöhykkeeseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,5 ha. Etäisyys Lahden torille on 3,5 km.



Kuva 2 Ortokuvakartta.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavamuutosta haetaan rakennusoikeuden lisäämistä vehreälle Vesijärven rantavyöhykkeelle. Nykyiseen 400 kem² rakennusoikeutta haetaan kaavamuutoksella kasvatettavaksi 770 kem².

Lisäys mahdollistaisi 500 kem² rivitalon rakentamisen nykyisen tontilla olevan omakotitalon lisäksi.

1.4 Asemakaavaan liittyvät asiakirjat

A-2825 Kaavaluonnoskartta

A-2825 Kaavaselostus ja seurantalomake

A-2825 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

muut selostusta tarkentavat asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaalit tarkentuvat kaavaprosessin aikana.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu yksityisen aloitteesta.

Kaavatyön vaihe

Päivämäärä

Vireilletulo	01.03.2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	05.10.2021
Luonnosvaiheen kuuleminen	20.11. – 3.11.2023
Ehdotusvaiheen nähtävillä olo	xx.xx. - xx.xx20xx

2.2 Asemakaava

Kaavamuutoksen tavoitteena on rakennusoikeuden lisääminen ja tontin lohkominen useampaan osaan herkällä Vesijärven rantavyöhykkeelle. Kaavamuutos mahdollistaisi 500m² rivitalon rakentamisen nykyisen tontilla olevan 270m² omakotitalon lisäksi. Rakennusoikeus kasvaisi tontilla 370m²,

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Jalkarannan omakotialueen pohjois-osassa Vesijärven herkällä rantavyöhykkeellä. Tontin molemmin puolin sijaitsee AO-tontteja

ja sen lähiympäristön fyysisen tilan sekä toiminnallisen ja sosiaalisen ympäristön kuvaus.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Vesijärven herkällä rantavyöhykkeellä, jonne rakentamista tarkastellaan aina harkitusti. Kiinteistön eteläosassa, joka ei nykyisessä kaavassa ole rakentamisen aluetta, sijaitsee metsälehmusten muodostama pieni lehto. Viereiset tontit ovat myös vehreitä ja puustoisia AO-tontteja. Yhtenäisen viher- ja ekologisen yhteyden muodostavat etelässä Honkalanpuisto, lännessä ja pohjoisessa Kankolanpuisto. Nämä puisto yhdessä vehreiden AO-tonttien puuston kanssa muodostavat yhtenäisen viherverkoston.



Maisema

Rakentaminen rajautuu Vesijärveen. Nykyinen 50-luvun omakotitalo on rakennettu penkereen päälle näkyen selkeästi järvelle. Tontin takaosassa täydennysrakentamisella on vähemmän maisemallisia vaikutuksia järven suuntaan. Puuston poistuessa rakennusten, pysäköinnin ja pihan alta maisema ja näkymät avautuvat naapurien suuntaan luonnon ympäristön ja näkymien sijaan.

Luonnonolot

Nykyinen omakotitalo sijaitsee rannan pengerryksen päällä. Tontin takaosassa korkeuskäyrät tasoittuvat ja maanpinta jopa vähän laskee. Suunnittelualueella ei ole luonnonmaamerkkejä. Maaperä on karkeaa hietää.



Luonnon monimuotoisuus

Suunnittelualueen eteläinen ja puustoinen osa on luokiteltu luontotyyppinä luokkaan 2, eli "erityisen tärkeäksi kohteeksi." Suunnittelualueen luonnonmukaisessa takaosassa kasvaa metsälehmuksia ja pienimuotoinen lehto. Yhdessä viereisten tonttien puuston, Honkapuiston "erityisen tärkeäksi luokitellun luontotyyppin" ja Kankolanpuiston kanssa muodostuu yhtenäinen viher- ja ekologinen yhteys.

Kuva: Suunnittelualueen eteläpuolella kasvaa metsälehmuksia, jotka muodostavat pienen lehmuslehdon.

Pienilmasto

Kiinteistö rajautuu koilliselta reunastaan Vesijärveen. Alue on tuulinen, mutta ympäröivä puusto ja rannan pieni pengerrys suojaa taamaa tonttia.

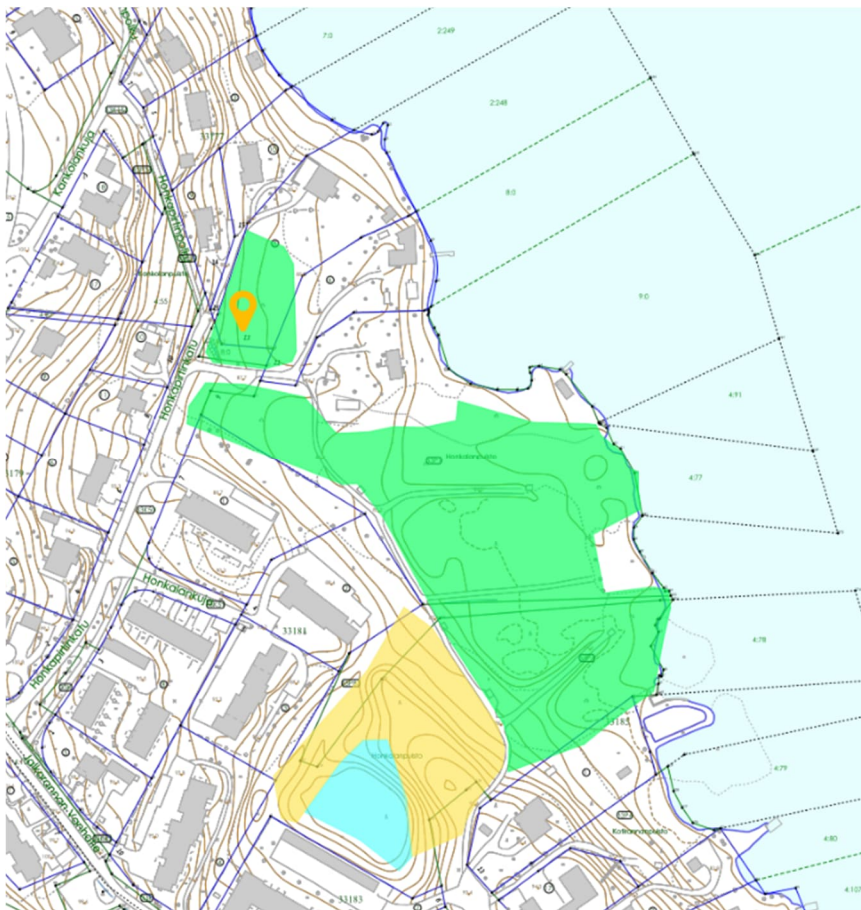
Pohjavesi, vesistöt, vesitalous

Alue on pohjaveden muodostumisaluetta.

Lahti kuuluu korkean radonpitoisuuden alueeseen, minkä vuoksi radonsuojaus tulee ottaa kaikessa rakentamisessa huomioon rakennusjärjestyksen ohjeen mukaisesti.

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella ja sen välittömässä lähiympäristössä on lainsäädännöllä ja direktiivitasolla suojattuja luontoarvoja. Mahdollisen lisärakentamisen tulee tapahtua säilytettävien luontoarvojen ja puuston säilyttämisen ehtoilla, niin ettei se heikennä merkittävästi nykyisiä olosuhteita.



*Kuva: Kartalla vihreä raja-
näyttää erittäin tärkeän
luontotyypin 2 alueet
suunnittelualueella ja etelässä
Honkalanpuistossa.*

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Suunnittelualueella on 1950-luvun kaksi-kerrosta korkea 270 kem² kokoinen omakotitalo ja rannassa vanha puurakenteinen saunarakennus. Vanha puusaunan kunto tällä hetkellä erittäin huono ja korjauksen sijaan tälle tavoitellaan uudisrakennusta. Rakennusoikeutta on jäljellä noin 100 kem².

Kaikki viereiset AO-tontit ovat myös vehreitä ja niillä on identtinen rakennusoikeus (400kem²).

Palvelut

Lähimpään kauppaan on noin 0,5 km ja kouluun noin 0,6 km.

Liikenne

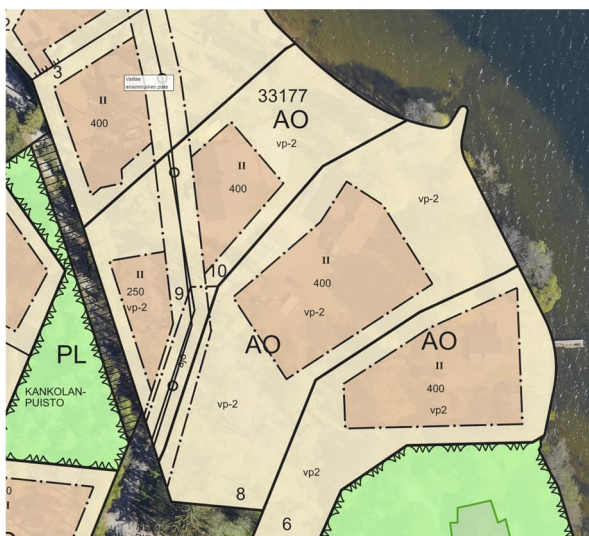
Tontille on yhteinen ajo sen länsi ja luoteispuolella olevien tonttien 9 ja 10 kanssa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole RKY, MARY, LaRY kohteita, eikä muinaismuistoja. 1950-luvun rakennuksen olevia kulttuurihistoriallisia arvoja ei ole selvitetty.

Tekninen huolto

Tontin lounais-sivua pitkin kulkee kunnallistekniikan johtorasite.



3.1.4 Maanomistus

Alue on yksityisessä maanomistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan maankäyttö ja rakennusasetuksen 93 § mukaisten kuulutusten myötä 14.5.2019.

Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta



Kuva: ote Pääjät-Hämeen maakuntakavaasta 2014

Yleiskaava

Lahden yleiskaavassa 2030 (Y-203) suunnittelualue on osoitettu kaavamerkinnällä A-6. Suunnitteluohjeessa todetaan alueen maisema ja luontoarvoista seuraava:

"Arvokkaiden luontokohteiden läheisyyteen suunniteltaessa ja rakennettaessa vaalitaan luonnon monimuotoisuutta."

"Rantavyöhykkeen suunnitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rannan luonnollinen puusto ja muu kasvillisuus tulee ottaa huomioon uudisrakentamisessa rantamaiseman ja hulevesien hallinnan näkökulmasta."



Kuva: ote Lahden yleiskaavasta 2030 (Y-203)

Asemakaava

Alueella on tällä hetkellä voimassa vuonna 1983 hyväksytty asemakaava 39855478/A.



Nykyisessä asemakaavassa suunnitelualue on erillispientalojen aluetta (AO)

Kuva: ote suunnitelualueen ja sen lähiympäristön asemakaavatilanteesta

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys Lahti, Nastola, Kärkölä on tullut Nastolan osalta voimaan 1.4.2013 ja Lahden ja Kärkölän osalta voimaan 1.5.2013.

Kaupungin strategia

Lahden kaupunkistrategian (KV 14.3.2022 § 35) mukaisesti kaava mahdollistaa kaupungin kasvun.

Kaava edistää vuoden 2023 kärkihanketta 1. Hiilineutraali Lahti edistämällä asukkaiden terveyttä ja hyvinvointia luontolähtöisesti.

3.2.2 Selvitykset

Yleiskaavan mukaiset selvitykset.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.1.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille yksityisen aloitteesta.

4.1.2 Sopimukset

Asemakaavatyön yhteydessä tehdään tarvittaessa maankäyttösopimus yksityisten maanomistajien kanssa.

4.1.3 Pohjakartan tarkistaminen

Alueen pohjakartta on tarkistettu ennen kaavaehdotuksen laatimista. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä (jatkossa lakiin viitataan lyhenteellä MRL) annetut kaavoitusmittausvaatimukset.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat mm.:

- Alueen maanomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Kaupungin hallintokunnat
- Päijät-Hämeen liitto
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Lahden kaupungin museo
- Erityistehtäviä hoitavat yhteisöt
- Muut yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §, 3 mom. mukaisesti 01.03.2021 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2021 kaavoituskatsauksessa.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kerro, miten osallistuminen järjestettiin ja miten osalliset esittivät mielipiteensä. Kerro kunnan sisäisestä asiantuntijayhteistyöstä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 05.10.2021. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille toimitettiin postitse kaavaluonnos ja OAS. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 20.10.2023.–3.11.2023. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 20.10.–3.11.2023. Sen yhteydessä viranomaisille toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnosvaihtoehdot ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot. Kaavahanketta on esittely ELY-kaavaneuvottelussa kesäkuussa 2023.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunnittelualue sijoittuu herkälle Vesijärvenranta vyöhykkeelle, jonne lisärakentamisen sijoittamisen tulee olla hyvin harkittua. Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsee pieni metsälehmusten muodostama lehto, jonka puusto on arvokasta. Tämä tontin puusto liittyy osaksi kaakossa olevan Honkalanpuistoa ollen arvokas ekoloinen yhteys. Puuston lisäksi kiinteistöllä ja Honkalanpuistossa esiintyy myös muita suojeltavia luontoarvoja, joten kaavamuutoksen lähtökohta on turvata kiinteistön eteläosa mahdollista lisärakentamista myönnettäessä.

Lisäksi tontilla on 1950-luvulla rakennettu pientalo, josta ei ole rakennus- tai kulttuurihistoriallisia selvityksiä. Lisärakentamisen myöntämiseen hyvä peruste on vanhan olevan rakennuksen kunnostaminen ja korjaaminen.

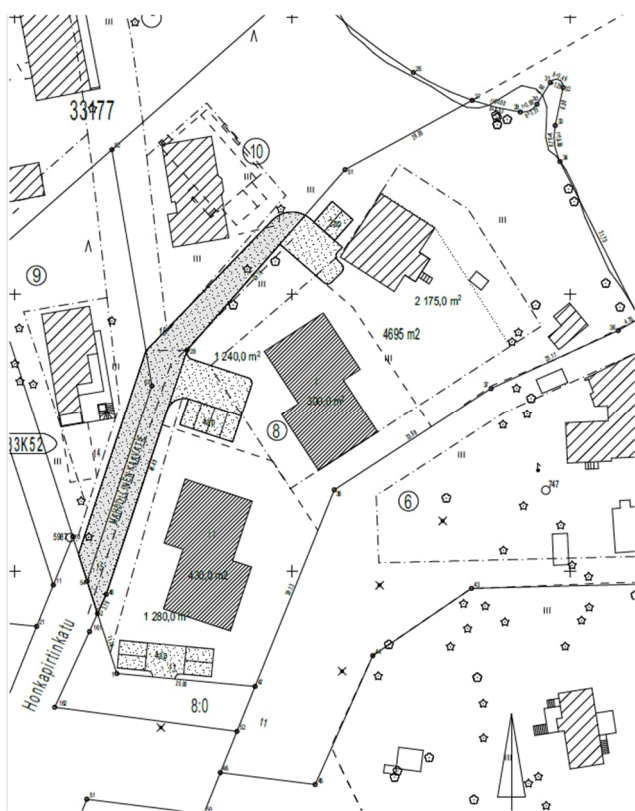
Kiinteistön omistaja hakee tontille lisärakentamista ja pientaloja.

4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Lisärakentamisen mahdollistaminen luontoarvot ja kulttuurihistorialliset arvot huomioiden.

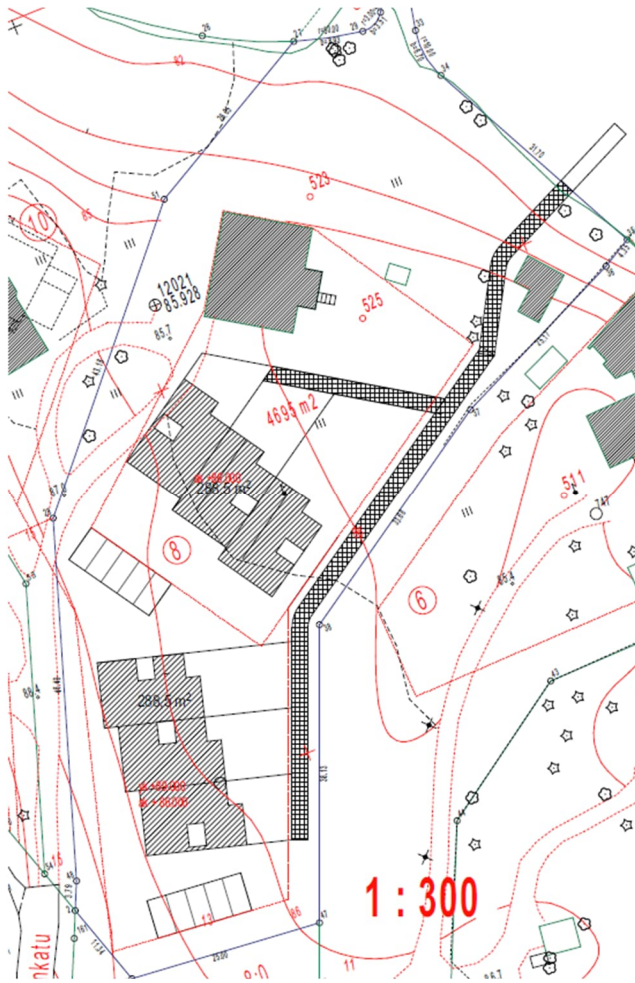
4.4 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta



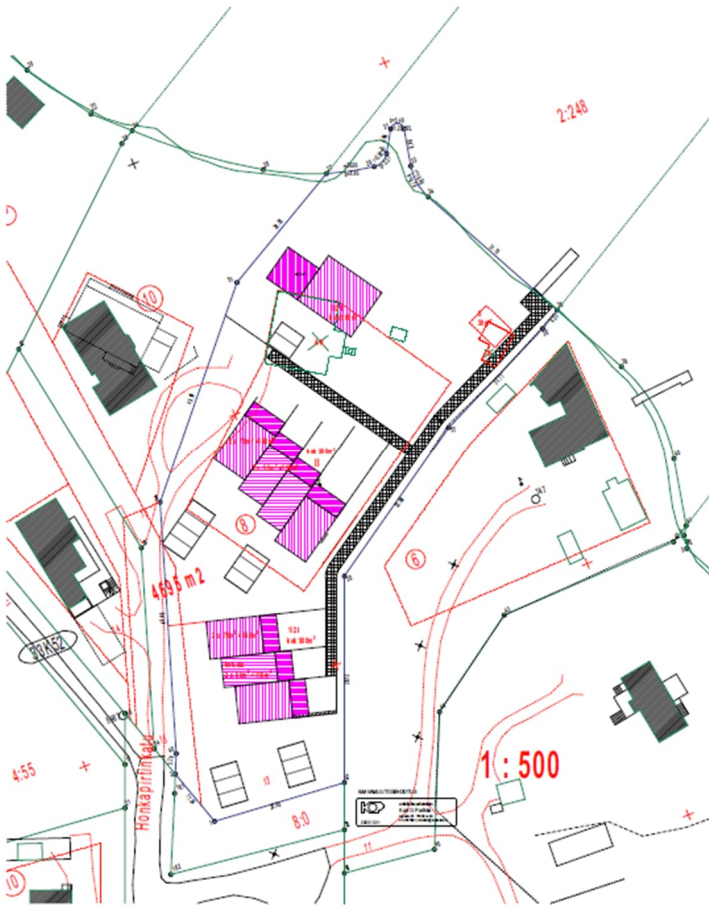
Suunnittelun ensimmäisessä vaiheessa lähdettiin liikkeelle hakijan sinänsä ympäröivään kaupunkirakaisuuteen sopivasta ehdotuksesta, jossa nykyinen 1950-luvulla rakennetun pientalon lisäksi kiinteisöä täydennetään kahdella paritalolla. Tämä ratkaisu toisi Lahden kaivattuja pientalotontteja.

Vaihtoehtojen haittapuolena on rakentamisen ympärilleen, pihalle, kulkureiteille ja pysäköinnille varattu tila, joka poistaisi kiinteistöltä käytännössä nykyisen puuston. Myöhemmin luontoarvoja tutkittaessa ja selvitettyä osoittautui myös, että tontin eteläosan luontoarvot ovat niin merkittäviä, että sinne lisärakentamisen osoittaminen ei ole mahdollista.



Suunnittelun toisessa vaihtoehdossa hakijan tutki tonttia, asuntopohjia ja pihvoja tarkemmin. Tässä vaihtoehdossa sama rakentamisen määrä on osoitettu pienempiin asuntoihin, mutta sinänsä sopusointuisesti nykyise 1950-luvulla rakennetun pientalon kanssa toimivaksi. Suunnittelualueen koillisreunassa sijaitsevasta saunasta on tässä vaihtoehdossa esitetty yhteiskäyttöäistä, niin että takana olevilla lisärakennuksilla olisi polkua pitkin suora reitti rantaan ja rantasaunaan.

Vaihotehdon haittapuolena ovat edelleen rakentamisen ympärilleen, piholle, kulkureiteille ja pysäköinnille varattu tila, joka poistaisi kiinteistöltä käytännössä nykyisen puuston. Myöhemmin luontoarvoja tutkittaessa ja selvittäessä osoittautu myös, että tontin eteläosan luontoarvot ovat niin merkittäviä, että sinne lisärakentamisen osoittaminen ei ole mahdollista.

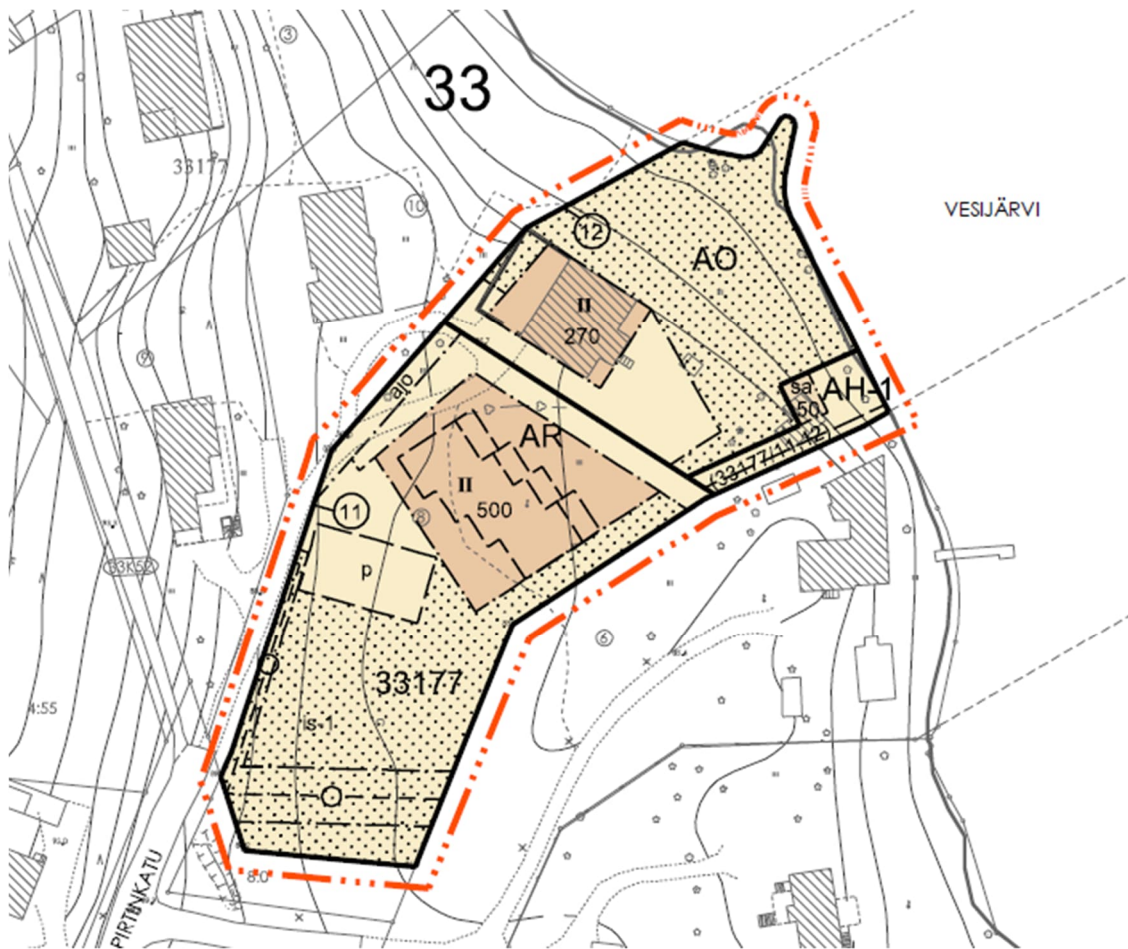


Suunnittelun myöhemmissä kolmessa vaihtoehdossa hakijan tutki tonttia, asuntopohjia ja pihvoja tarkemmin kokonaisuutena. Tässä vaihtoehdossa sama rakentamisen määrä on osoitettu edellistä tiiviimpiin asunoihin. Tässä vaihtoehdossa myös kiinteistöhan alkuperäinen 1950-luvun rakennus on esitetty purettavaksi ja korvaava uusirakennus rakennettavaksi lähemmäksi rantaa.

Rakenteellisesti ratkaisu on sinänsä sopusointuinen, mutta lähtökohta uudisrakentamisen lisäämiselle vanhan korjaamisen kautta ei enää toteudu tässä ratkaisussa. Uudisrakennus olisi toki pienempi ja matalampi, asettuen rantaan matalampana ja vähemmän näkyvänä ratkaisuna kuin nykyinen kaksikerrkoinen 1950-luvulla rakennettu pientalo.

Myös suunnittelualueen koillisreunassa sijaitsevasta saunasta on tässä vaihtoehdossa esitetty yhteiskäyttöä, niin että takana olevilla lisärakennuksilla olisi polkua pitkin suora reitti rantaan ja rantasaunaan.

Vaihtoehdon haittapuolena ovat edelleen rakentamisen ympärilleen, pihuille, kulkureiteille ja pysäköinnille varattu tila, joka poistaisi kiinteistöltä käytännössä nykyisen puuston. Myöhemmin luontoarvoja tutkittaessa ja selvitetessä osoittautu myös, että tontin eteläosan luontoarvot ovat niin merkittäviä, että sinne lisärakentamisen osoittaminen ei ole mahdollista.



Viimeisin suunnitteluvaihtoehto on nyt nähtävillä valittu kaavaluonnos. Tässä vaihtoehtoon päädyttäessä oltiin saatu selville kiinteistön eteläosan merkittävät luontoarvot ja sinne täydennysrakentamisen osoittamisen vaikeus. Tässä vaihtoehdossa rakentamiselle osoitettu alue vastaa nykyistä kaava ja mahdollistaa 500 kem² rivitalon rakentamisen nykyisen 1950-luvun pientalon taakse.

Myös yhteissauna ja reitti rantaan on uudelta täydennysrakennukselta esitetty tässä ratkaisussa. Tässä suunnitteluvaihtoehdossa nykyisen pientalon tai mahdollisen uudisrakennuksen raja ei siirry lähemmäksi rantaa vaan on osoitettu nykyiselle paikallaan hieman laajennettuna. Nykyisen ratkaisun haaste mahdollisen uudisrakennusta tehtäessä – jos nykyinen rakennus halutaan kunnostamisen sijaan purkaa – on se että uusirakennuksen lattiapinta olisi hyvin korkealla, kuten nykyisessäkin ratkaisussa, eikä siitä saataa ääniä järjestettyä houkuttelevaa ja suoraa reittiä rantaan maaston korkeuseron vuoksi.



Kuva nykyisen 1950-luvun rakennuksesta rannan suuntaan. Rakennuksen sokkeli on hyvin järeä ja korkea, minkä lisäksi lattiankorko on sokkelin alarajasta vielä noin 30-40 cm ylempänä. Tämä suuri korkeusero lattian ja laskevan maaston välillä tekee myös mahdollisen uudisrakennuksen suorasta ja houkuttelevasta kulusta rantaan vaikean, jollei mahdollisen uudisrakennuksen sallita siirtyä lähemmäksi rantaa, jolloin korkeusero olisi pienempi.

4.4.2 Yhteenvedo vaihtoehtojen vertailusta

Viimeisin vaihtoehto on kompromissi, joka mahdollistaa lisärakentamisen, huomioiden muun ympäristön rajoittavat tekijät ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet. Rakennusoikeuden määrä on kaksinkertainen alkuperäiseen ja naapureihin verraten.

4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset päivittyvät luonnoskuulemisen jälkeen.

4.5.1 Luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Tiivistelmät lausunnoista ja mielipiteistä ja niiden huomioon ottaminen (taulukoiden tai lomakkeella).

Lausunnon keskeinen sisältö

Kaavoittajan vastine

ELY-keskus pv.kk.20w Lausunnon keskeinen sisältö tiivistettynä (älä siis kopioi sanasta sanaan koko lausuntoa, koska se löytyy liitteistä).	Kirjoita tähän tiivis vastine lausuntoon ja miten lausunnon asiat on huomioitu kaavassa tai miksi niillä ei ole ollut vaikutusta kaavaan.
LE-Sähköverkko pp.kk.20w Tekstiä	Vastine
Lausunnon antaja NN pp.kk.20w Tekstiä	Vastine

Mielipiteen keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
Mielipide 1 pv.kk.20w Mielipiteen keskeinen sisältö tiivistettynä (älä siis kopioi sanasta sanaan koko mielipidettä, koska se löytyy liitteistä).	Kirjoita tähän tiivis vastine mielipiteeseen ja miten siinä esiin nostetut asiat on huomioitu kaavassa tai miksi niillä ei ole ollut vaikutusta kaavaan.
Mielipide 2 pp.kk.20w Tekstiä	Vastine
Mielipide 3 pp.kk.20w Tekstiä	Vastine

4.5.2 Ehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Tiivistelmät lausunnoista ja muistutuksista ja niiden huomioon ottaminen (taulukoiden tai lomakkeella).

Lausunnon keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
ELY-keskus pv.kk.20w Lausunnon keskeinen sisältö tiivistettynä (älä siis kopioi sanasta sanaan koko lausuntoa, koska se löytyy liitteistä).	Kirjoita tähän tiivis vastine lausuntoon ja miten lausunnon asiat on huomioitu kaavassa tai miksi niillä ei ole ollut vaikutusta kaavaan.
LE-Sähköverkko pp.kk.20w Tekstiä	Vastine
Lausunnon antaja NN pp.kk.20w Tekstiä	Vastine

Mielipiteen keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
Muistutus 1 pv.kk.20w Mielipiteen keskeinen sisältö tiivistettynä (älä siis kopioi sanasta sanaan koko mielipidettä, koska se löytyy liitteistä).	Kirjoita tähän tiivis vastine mielipiteeseen ja miten siinä esiin nostetut asiat on huomioitu kaavassa tai miksi niillä ei ole ollut vaikutusta kaavaan.

Muistutus 2 pp.kk.20vv Tekstiä	Vastine
Muistutus 3 pp.kk.20vv Tekstiä	Vastine

4.5.3 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan nähtävilläoloaikana tulleiden lausuntojen ja muistutusten johdosta kaavaan on tehty seuraavia muutoksia ja/tai korjauksia:

Selostus ja seurantalomake on korjattu tältä osin.

Muutosten jälkeen asemakaavatunnus on A-xxxxa.

4.5.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavoitusta koskevat päätökset	Päivämäärä
Kaupunkiympäristölautakunta Asemakaavaehdotuksen / Asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettaminen	xx.xx.20xx

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

5.1.1 Kokonaisrakenne

Asemakaavan muutoksella syntyy kolme kiinteistöä. Nykyisen rannassa olevan 1950-luvun omakotitalo jää rantaan omalle tontilleen erillispientaloalueena (AO). Tällä tontilla on nykyisen rakennuksen rakennusoikeus 270kem². Nykyinen rakennus on kaksikerroksinen ja se kaavan kerroslukumäärä säilyy samana (II).

Suunnittelualueen itäreunaan syntyy nykyisen saunarakennuksen kohdalle asumista palveleva korttelialue, jolle saa sijoittaa yhteiskäyttöön tarkoitettua saunarakennuksen (AH-1).

Suunnittelualueen eteläosaan muodostuu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR) Tälle osoitetaan rakennusala 500 kem². Rakennusten sallitaan olla kaavassa kaksi kerroksisia, mikä on sama kuin pohjoisempana olevan omakotitalon kerrosluku. Rivitalon pysäköinti on osoitettu välittömästi rakennusalan eteläpuolelle. Tämän tontin etelälaitaan jää yhtenäinen arvokas puustoalue. Tällä kiinteistöllä säilyy myös maanalaista johtoa varten varattu rajaus.

Ajo tonteille tapahtuu kuten nykyäänkin viereisen tontin 10 kautta rasiitteena.

5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Kuvataan ja perustellaan alueelle kaavoitetut toiminnot ja aluevaraukset ja keskeiset mitoitus tiedot.

Asuinrakennusten korttelialueet (AO ja AR):

tonttien pinta-ala yhteensä	4695 m ²
tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	800 k-m ²
tehokkuus	e = 0,17
asukkaita (laskettuna 1 as / 40 k-m ²)	n. 19
autopaikkoja (1 ap / xx k-m ²)	10 kpl

5.1.3 Palvelut

Kaava-alueen tarvitsemien palvelujen määrä ja laatu ja sijoittuminen alueelle tai sen ulkopuolelle.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutos sallii rakentamisen samalle rakentamisen alalle kiinteistön pohjoisosassa kuin voimassa oleva kaava. Tämä ratkaisu jättää kiinteistön eteläosan ja tämän arvokkaaksi luokitellun puuston rakentamattomaksi. Rakentaminen vaatii kuitenkin ympärilleen tilaa pihalla ja autopaikoille. Uuden rivitalon pysäköinti on ratkaistu osoittamalla se rivitalon eteläpuolelle – rakennuksen ja puuston väliin. Pysäköinnin alta joudutaan poistamaan puustoa, mutta tontin eteläosan puusto säilyy yhtenäisenä.

Eteläosan arvokkaan kaavamääräystä tarkennetaan luonnosvaiheen jälkeen

Hulevesiratkaisujen vuoksi pysäköintiratkaisu tulee ratkaista muulla kuin asfaltilla.

5.3 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Lahden oikeusvaikutteista yleiskaavaa 2025 laadittaessa on otettu huomioon MRL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset, ja asemakaava on yleiskaavan mukainen. Asemakaavan muutos on Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 mukainen.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavaluonnos mahdollistaa kaupunkirakenteen tiivistymisen ja lisää kysyttäjä pientalotontteja Lahden alueella. Suunnittelualueen lähiympäristö on hyvin vihreää, joten uusi rakentaminen lähtökohtaisesti avaa näkymiä toisiin rakennuksiin. Myös ajoliikenteen määrää lisääntyä pienoisesti uusien asukkaiden myötä.

5.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Suunnitelmalla ei ole lähtökohtaisesti merkittäviä vaikutuksia.

5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavaluonnoksella on pieniä vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, sekä luonnonmonimuotoisuuteen, mutta uusi kaava turvaa nykyiset luontoarvot kiinteistöllä paremmin kuin nykyinen asemakaava – pyrkien säilyttämään esimerkiksi nykyisen lehmuslehdon. Lisärakentaminen ei lähtökohtaisesti kuitenkaan yleensä paranna kasvi-, eläinlajien ympäristöä tai luonnonmonimuotoisuutta

5.4.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Nykyisen 1950-luvun rakennuksesta ei ole tehty rakennus- tai kulttuurihistoriallista selvitystä. Nyt esitetty suunnitelma ei ota kantaa voimassa olevaa asemakaavaa enempää nykyisen rakennuksen arvoihin tai säilymiseen. Uudisrakennuksen tieltä purettaessa alueen kulttuuriperintö vääjäämättä heikkenee.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristössä ei ole nykyisten selvitysten mukaan melu-, pöly- tai hajuhaittoja.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavakartan liitteenä, erityismerkinnät ja niiden perustelu avataan selostuksessa tarkemmin.

5.7 Nimistö

/ Alueelle ei tule uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

6.2 Toteutuksen seuranta

Määritellään asiat, joiden toteutumista tulee seurata kaavaa toteutettaessa ja sen jälkeen.

7 KAAVAN LAATIJA

Lahdessa 19.10.2023

Kaavoitusarkkitehti

Tuomas Helin

8 SEURANTALOMAKE