



LAHTI

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

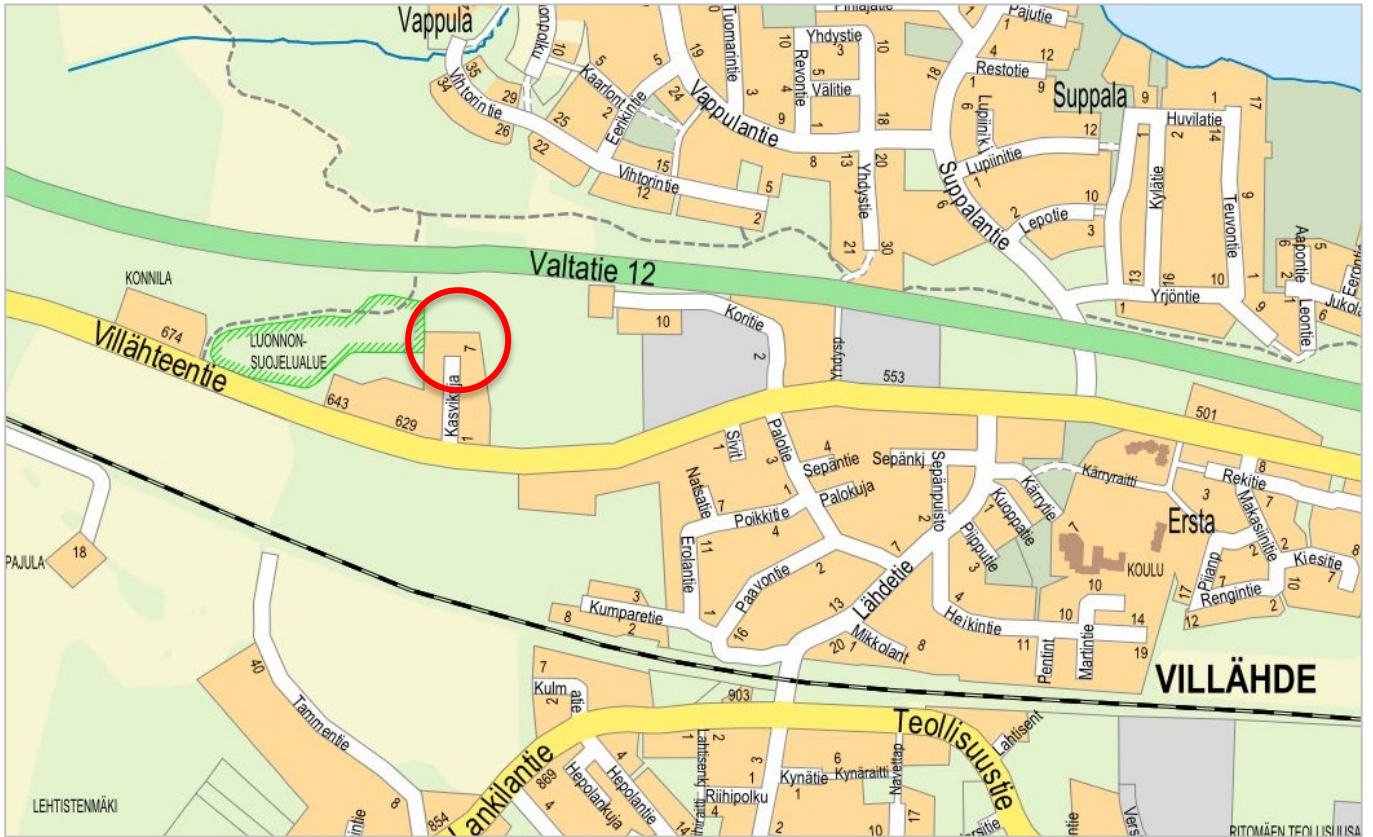
30.5.2023

Asemakaavatunnus
A-2839

Asemakaavan muutos

Villähde,
Kasvikuja 7

Lahti.fi

Asemakaavan muutoksen selustus, joka koskee 15. päivänä toukokuuta 2023 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2839 (Kasvikuja 7)

Kuva 1 Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee: Villähteen kaupunginosan (34.) korttelin 32 tonttia 5 sekä Kasvikujan katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu: Villähteen kaupunginosan (34.) korttelin 32 tontti 9.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään sitovaa tonttijako.

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2021 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 4.3.2021 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Erstaalla, Villähteen kaupunginosassa. Alue rajautuu Kasvikujan katualueeseen, viereisiin pientalotontteihin sekä asemakaavoittamattomaan alueeseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,16 ha.



Kuva 2 Kaavakohteen sijainti esitettynä vuoden 2021 ortoilmakuvassa.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa osa Kasvikujan katualueesta osaksi rakennettua pientalotonttia, jonka pihajärjestelyt ovat osittain lainvoimaisen asemakaavan katualueella. Samalla tarkistetaan kaavamuutosalueen kaavamääräykset.

1.4 Kaupungin strategia

Kaavamuutos on luonteeltaan tekninen eikä sillä siksi ole suoraa kytköstä Lahden kaupunkistrategiaan (KV 14.3.2022 § 35).

1.5 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3 Kaavan tarkoitus	3
1.4 Kaupungin strategia.....	3
1.5 Selostuksen sisällysluettelo	4
1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
2 TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Toteuttaminen	5
3 LÄHTÖKOHDAT.....	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1 Yleiskuvaus.....	5
3.1.2 Luonnonympäristö	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	5
3.1.4 Maanomistus.....	8
3.2 Suunnittelutilanne.....	8
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	8
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	10
4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	10
4.1.1 Aloite	10
4.1.2 Pohjakartan tarkistaminen	10
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	10
4.2.1 Osalliset	10
4.2.2 Vireilletulo	10
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	10
4.2.4 Viranomaisyhteistyö.....	10
4.3 Asemakaavan tavoitteet	11
4.4 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	11
5 KUVAAUS.....	11
5.1 Asemakaavan rakenne	11
5.1.1 Kokonaisrakenne	11
5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset	11
5.2 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen	11
5.3 Kaavan vaikutukset	11
5.4 Ympäristön häiriötekijät.....	11
5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset	11
5.6 Nimistö.....	11
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	12
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus.....	12
7 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS.....	12

1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

asemakaavakartta A-2839
osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu yksityisen kiinteistönomistajan aloitteesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle yhdessä kaavaluonnoksen kanssa.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla muodostuu yksi pientalotontti, jolla on rakennusoikeutta 300 m². Tontille voi rakentaa enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen. Kaavamuutoksen jälkeen tontin nykyiset pihatoiminnot ovat katualueen sijaan kaavan mukaisella tontilla.

2.3 Toteuttaminen

Asemakaavan toteutuksesta vastaavat Lahden kaupunki kunnallistekniikan osalta sekä yksityiset maanomistajat.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee päättyvän kadun, Kasvikujan, päässä. Kadun varressa on yhteensä kahdeksan tonttia, jotka ovat pääosin rakentuneet 1920–1950 -luvulla.

Alue tukeutuu Erstan alueen lähipalveluihin. Kilometrin säteellä on päiväkotia, alakoulu sekä kaksi päivittäistavarakauppaa sekä muita palveluita.

Villähteentietä pitkin kulkee säännöllinen joukkoliikenteen reitti. Villähteellä on lähijunaliikenteen asema, mikä sijaitsee alle kahden kilometrin päässä suunnittelualueesta. Villähteentien varressa kulkee jalankulun ja pyöräilyn väylä, mikä on myös yksi pyöräilyn pääreittejä Lahdessa.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Salpausselän reunamuodostelmalla. Kasvikuja nouseekin jyrkästi Villähteentietä kohti pohjoista, mutta laskee kohti katualueen loppupäätä.

Suunnittelualue viettää pohjoiseen. Tontilla kasvaa useita eri puita, joista osa on suuria, kuten tontin etupihalla olevat kanadantuijat.

Alue sijaitsee pohjaveden muodostumisalueella. Maaperä on hiekkaa, vaihtuen tontin pohjoislaidalla hienoon hietaan.

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

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalueella sijaitseva asuinrakennus on valmistunut vuonna 1957 ja sisäpihalla oleva talousrakennus vuonna 1999. Tontilla on myös kaksi muuta rakennelmaa, joiden valmistumisajankohdat eivät ole tiedossa. Toinen näistä on kadulle avautuva vanha autotalli, joka ulkoisesti vaikuttaa olevan välttävissä kunnossa ja voi olla pienen kokonsa puolesta vaikeasti hyödynnettävissä autotalliksi nykypäivän ajoneuvoille. Asuinrakennus on ajalleen tyyppillisesti 1,5-kerroksinen, satulakattoinen ja lautaverhoiltu.

Kasvikuja on päällystämätön sorapintainen tonttikatu. Katunäkymän ominaispiirteitä ovat tontteja rajaavat pensasaidanteet ja lautaverhoilut, satulakattoiset rakennukset.

Suunnittelualue on Nastolan kulttuuriympäristöselvityksessä arvoitettu osaksi Riikin ja Konnilan kulttuurimaisemaa, jossa myös Kasvikujan asutus on erikseen huomioitu:

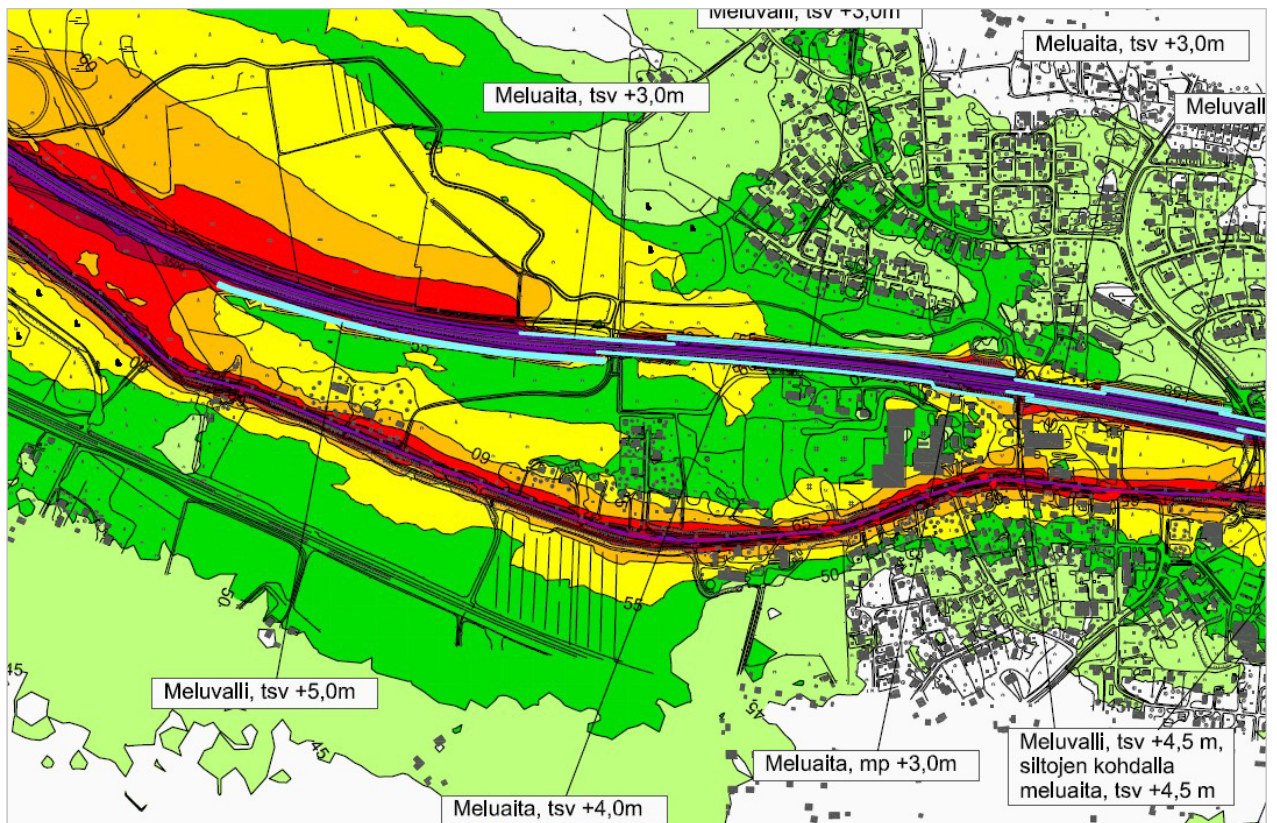
Riikin ja Konnilan kulttuurimaisema Villähteen länsipäässä sijaitsee Salpausselän lämpimällä etelärinteellä. Maisemallisesti merkittävät peltoaukeat ovat olleet viljelyksessä jo 1800-luvulla. Alueen halki, asutuksen ja pellon rajapinnassa, kulkee Villähteen vanhaa Ylisen Viipurintien linjausta pitkin. Alueen vanhimmat tilat ovat Riiki ja Konnila. Riikin tilakeskus sijoittuu Villähteen eteläpuolelle ja muodostaa merkittävän maamerkin saavuttaessa viljelymaisemaan Lahden keskustan suunnasta. Riikin metsälaidun on arvokas perinnumaisema, jota hoidetaan laiduntamalla alueella lehmiä. Kasvikujan varren asutus on peräisin 1950-luvulta.



Kuva 3 Kaavamuutosalue Kasvikujalta kuvattuna.

Kaavamuutosalueen länsiosassa kulkevat kunnallistekniikan johdot jatkuen alueen pohjoispuolelta kohti Koritietä.

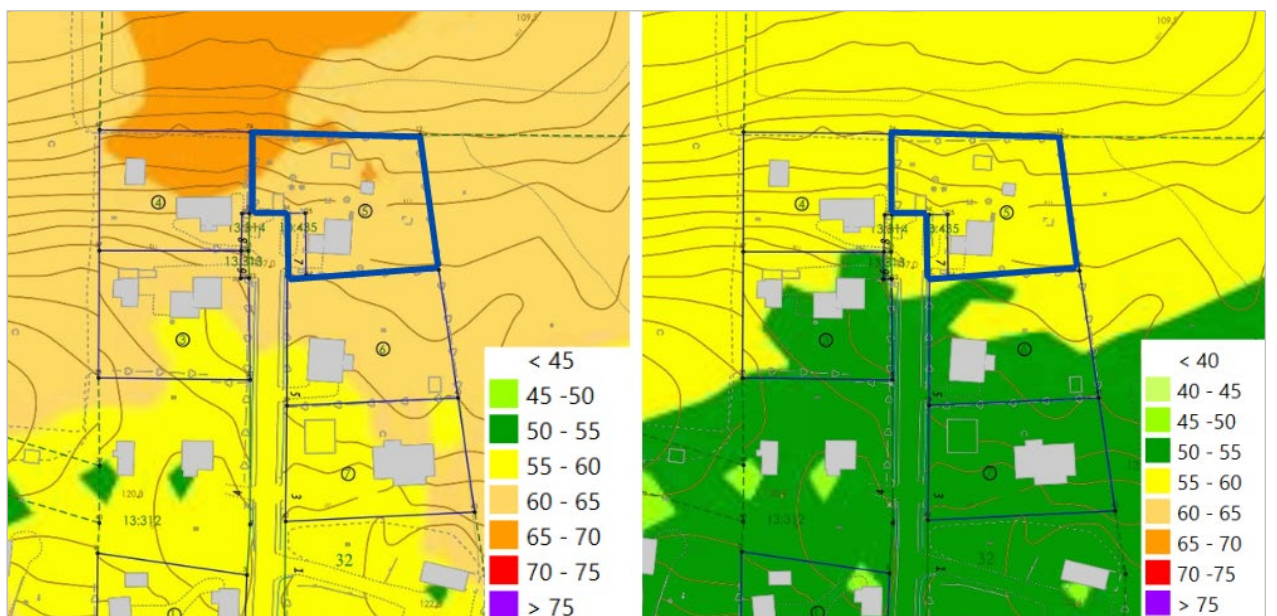
Kaavamuutosalue sijaitsee alueen pohjoispuolella kulkevan valtatie 12:sta melualueella. Valtatie sijaitsee kaavamuutosalueesta noin 100 metrin päässä. Kasvikujan alue on ollut asutettuna useita vuosikymmeniä ennen valtatie 12:n rakentamista eikä valtatie 12:n rakentamisen yhteydessä tai sen jälkeen ole rakennettu melusuojauksia kaavamuutosalueen kohdalle. Vuonna 2009 silloinen Tiehallinto laati liikennemeluselvityksen osana valtatie 12:n parantamiseen tähdännyttä yleissuunnitelmaa välillä Joutjärvi-Uusikylä. Selvityksessä on esitetty kaavamuutosalueen kohdalle neljä metriä korkeaa meluaitaa. Tällä hetkellä valtatie 12:n parantamiselle ei ole tiedossa rahoitusta, joten meluesteiden toteuttaminen on edelleen epävarmaa.



Kuva 4 Ote vuoden 2009 meluselvityksestä, jossa on esitetty meluntorjuntatoimenpiteitä. (Tiehallinto 2009)

Lahden meluselvityksen 2022 mukaan päivämelu ylittää koko suunnittelualueella 60 dB ja yömelu 55 dB. Lisäksi suunnittelualueen luoteisnurkassa päivämelutaso on pienialaisesti yli 65 dB.

Valtioneuvoston päätöksessä melutason ohjearvoista (993/1992) todetaan, että asumiseen käytettävien alueiden ulkotiloissa melutaso tulisi päivällä olla enintään 55 dB ja yöllä 50 dB. Sisätiloissa raja-arvona on päivällä 35 dB ja yöllä 30 dB.



Kuva 5 Vasemmalla päivämelutilanne ja oikealla yömelutilanne (Lahden meluselvitys 2022).

3.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalue on yksityisessä omistuksessa.

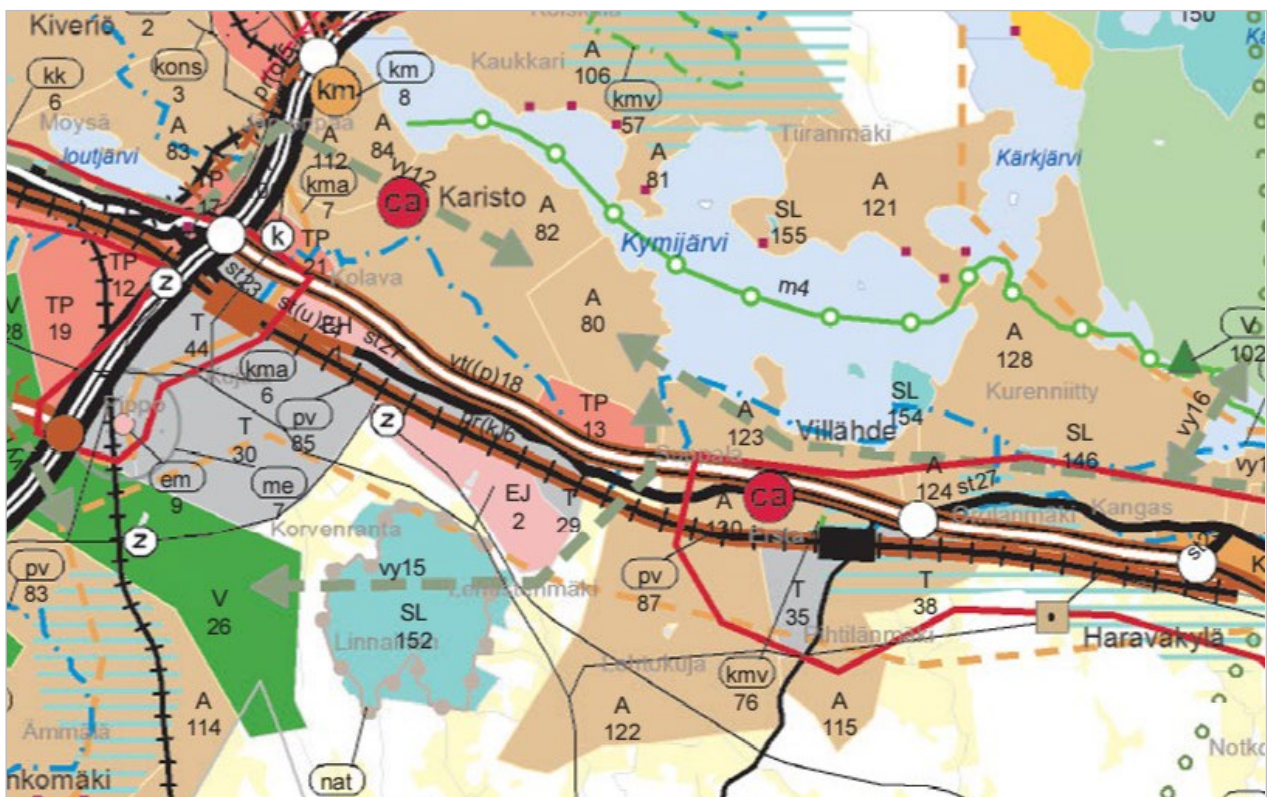
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan maankäyttö ja rakennusasetuksen 93 § mukaisten kuulutusten myötä 13.5.2019.

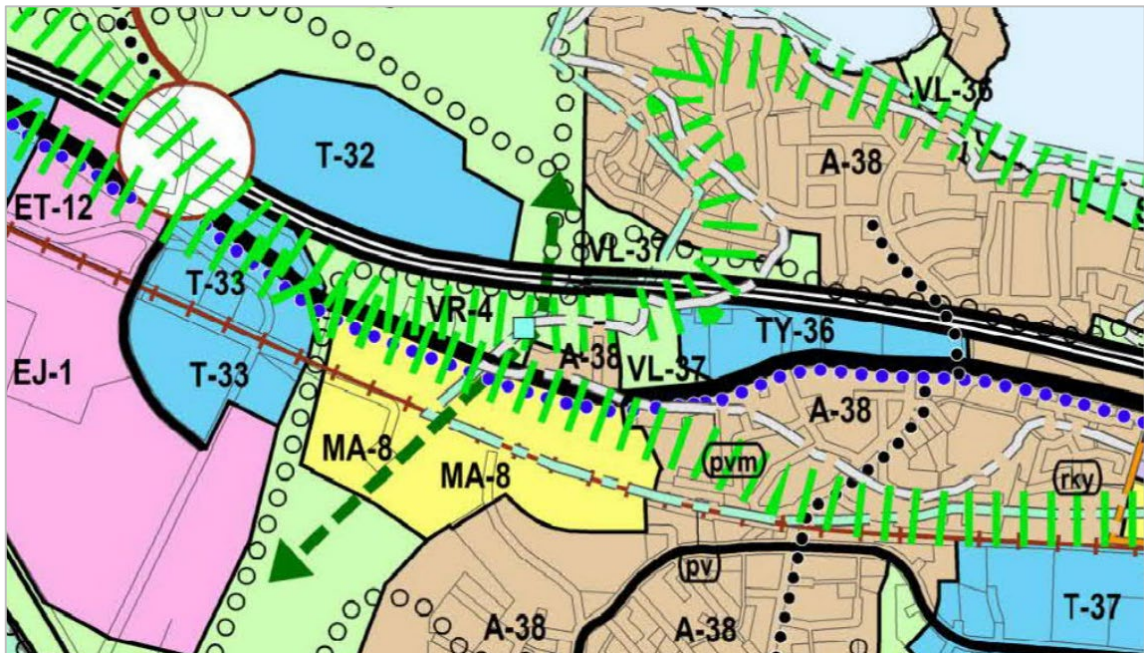
Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta (A). Lisäksi alue kuuluu kaupunkialue-rajaukseen (ka), jolla on osoitettu ne kaupunki- ja taajama-alueet, joita eheytetään. Alue on pohjaveden muodostumisaluetta (pv).



Kuva 6 Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta.

Yleiskaava

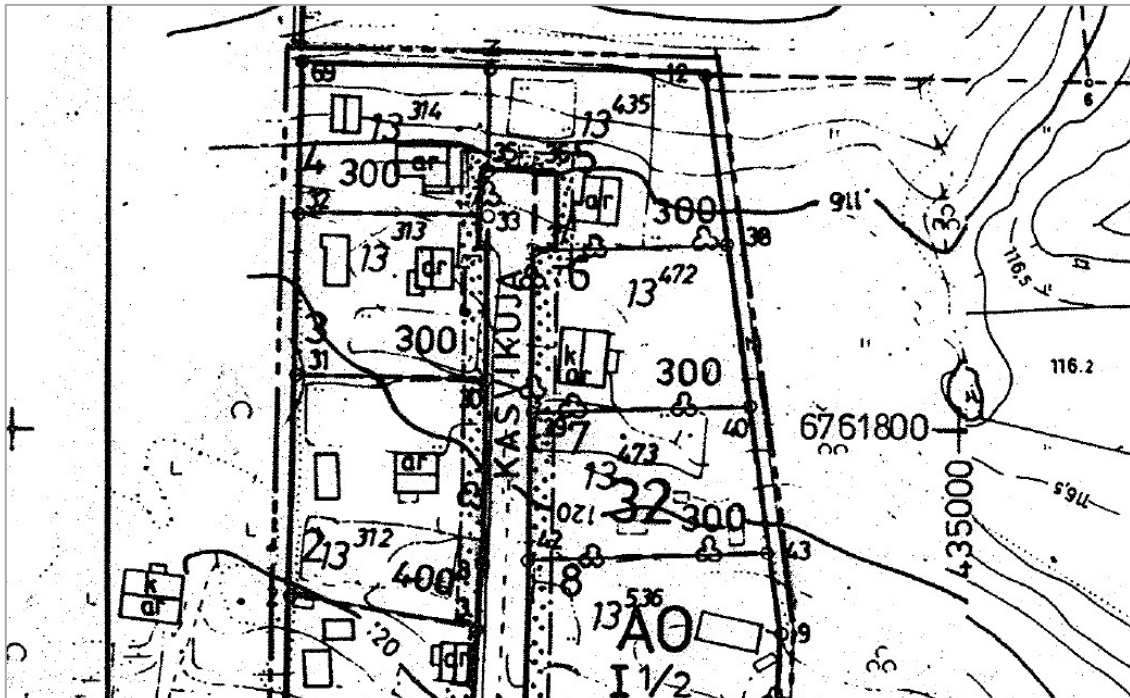
Lahden yleiskaava 2030 Y-203 (kv 25.1.2021 § 14) sai lainvoiman 2.12.2022. Yleiskaavassa suunnittelualue on asuinalue (A-38). Alue on lisäksi osa Salpausselkää sekä pohjaveden muodostumisaluetta.



Kuva 7 Ote Lahden osayleiskaavasta.

Asemakaava

Voimassaolevassa asemakaavassa (N-289, KV 24.1.2000 § 7) alue on erillispientalojen (AO) korttelialuetta. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 300 m². Korttelin kerroskorkeudeksi on määrätty I ½.



Kuva 8 Ote voimassaolevasta asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Pohjakartan tarkistus on suoritettu 2.12.2022

Laaditut selvitykset

Kaavatyön yhteydessä ei ole laadittu erillisiä selvityksiä. Kaavamuutoksen laadinnassa on hyödynnetty seuraavia selvityksiä:

- Nastolan kulttuuriympäristöselvitys (Lahden historiallisen museon julkaisu 12, 2020)
- Lahden meluselvitys 2022 (Lahden kaupunki, 2022)

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.1.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille yksityisen maanomistajan aloitteesta. Kaavamuutoshakemus on jätetty kaupungille 18.3.2020.

4.1.2 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, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Kaupungin hallintokunnat
- Päijät-Hämeen liitto
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Uudenmaan ELY-keskus / liikenne
- Lahden kaupunginmuseo
- Villähteen kyläyhdistys

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §, 3 mom. mukaisesti 4.3.2021 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2021 kaavoituskatsauksessa.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle yhdessä kaavaluonnoksen kanssa. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille toimitetaan postitse kaavaluonnos ja OAS. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksen kuulemisen yhteydessä viranomaisille toimitetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaselostus ja kaavaluonnos ja pyydetään niistä viranomaislausunnot.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on liittää osa voimassa olevan asemakaavan mukaisesta Kasvikujan katualueesta osaksi tonttia, jotta pihatoiminnot ovat katualueen sijaan tontilla.

4.4 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavaluonnoksesta ei ole laadittu erillisiä vaihtoehtoja.

5 KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

5.1.1 Kokonaisrakenne

Asemakaavalla muodostuu korttelin 32 tontti 9. Tontin käyttötarkoitus on asuinpientalojen alue (AO) ja sen rakennusoikeus on 300 m². Suurin sallittu kerroskorkeus on 1u3/4 ja kattomuodoksi on määrätty satulakatto (ju). Tontin reunoille on osoitettu istutettavaa aluetta (is). Tonttiliittymä on Kasvikujalle. Tontin länsiosaan on osoitettu maanalaisille johdoille varattu alue.

5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Asuinpientalojen korttelialue (AO):

- tontin pinta-ala yhteensä	1644 m ²
- tontin yhteenlaskettu rakennusoikeus	300 k-m ²
- tehokkuus	e = 0,18

5.2 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Lahden oikeusvaikutteista yleiskaavaa 2030 laadittaessa on otettu huomioon MRL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset, ja asemakaava on yleiskaavan mukainen. Asemakaavan muutos on Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 mukainen.

5.3 Kaavan vaikutukset

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia, koska kaava on luonteeltaan tekninen muutos. Kaava mahdollistaa olemassa olevien rakennusten säilyttämisen, mutta myös tontin kehittämisen. Kaavamuutos ei lisää liikennemääriä alueella. Kaavamuutoksen myötä Kasvikujan kunnossapito selkeytyy, kun pihan toiminnot ovat kaikki tontilla eivätkä katualueella.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Valtatie 12 on rakennettu reilusti myöhemmin kuin kaavamuutosalueella sijaitseva kiinteistö, mutta valtatie rakentamisen yhteydessä ei ole toteutettu vuonna 2009 suunniteltuja periaatteellisia melunsuojaustoimenpiteitä, joilla melun leviäminen olemassa oleville asuintonteille olisi estetty.

Kaavassa ei ole osoitettu melumääräyksiä, koska niillä ei voida suoraan vaikuttaa olemassa oleviin rakennuksiin tai ulkotiloihin. Sisätilojen osalta ohjearvot (30 dB) saavutetaan normaalilla julkisivurakentamisella, mikäli nykyinen rakennus korvattaisiin uudella rakennuksella. Ulkotilojen osalta melutilanne on haastava. Kaavamuutosalueella sijaitseva asuinrakennus sijaitsee melun kannalta valitettavasti tontin etelälaidalla ja oleskelualueet rakennuksen pohjois- ja itäpuolella. Talousrakennuksesta ja muista tontilla olevista rakennelmista on oletettavasti vähän hyötyä meluntorjunnassa, kun melu leviää valtatieltä laajalta alueelta.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat kaavakartan liitteenä.

5.6 Nimistö

Alueelle ei tule uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttaminen on mahdollista kaavamuutoksen saatua lainvoiman.

7 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Lahdessa 30.5.2023

Suunnitteluinsinööri

Riina Puusaari