



Lahti

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

**LUONNOS
18.8.2023**

**Asemakaavatunnus
A-2860**

Asemakaavan muutos

Vesikalliontie, Villähde

Lahti.fi

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Suunnittelualue.....	3
2 TIIVISTELMÄ.....	4
2.1 Aloite/hakija.....	4
2.2 Tavoite.....	4
2.3 Vireilletulo ja osallistumisen järjestäminen	4
2.4 Asemakaavan kuvaus.....	4
2.5 Asemakaavan toteutus	4
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista	5
3.2 Suunnittelutilanne	6
3.3 Selvitykset ja suunnitelmat.....	8
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	9
4.1 Suunnittelun käynnistäminen.....	9
4.2 Asemakaavan tavoitteet	9
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	9
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	11
5.1 Kaavan rakenne.....	11
5.2 Mitoitus	11
5.3 Kaavan vaikutukset	11
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	12
7 ASEMAKAAVAN LAATIJA	12

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

Lahden kaupungin Villälteen (34.) kaupunginosan korttelin 246 tontteja 8–13 sekä katualuetta.

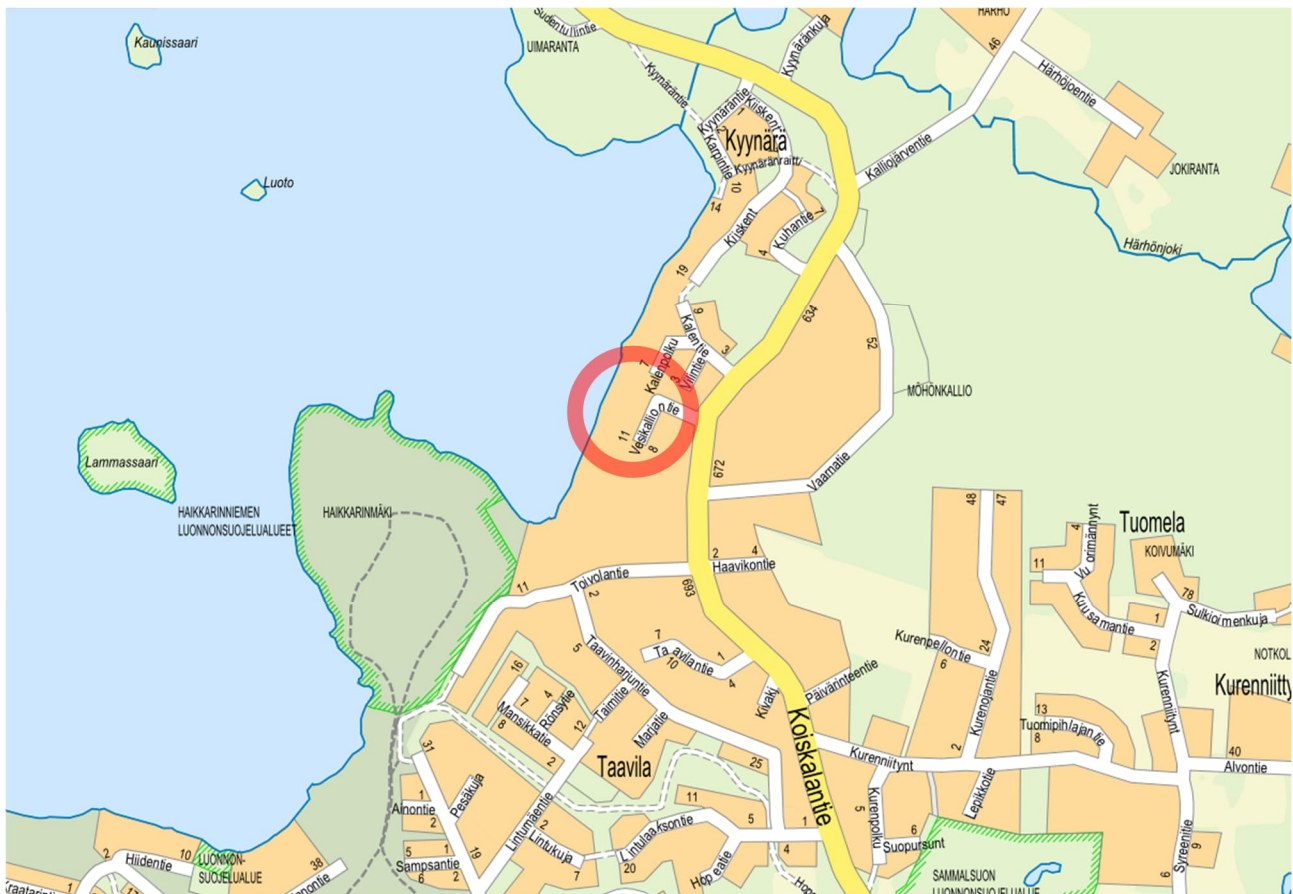
Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Lahden kaupungin Villälteen (34.) kaupunginosan korttelin 246 tontit 10–13, 33 ja 34 sekä katualuetta.

Asemakaavan yhteydessä on tehty sitova tonttijako.

1.2 Suunnittelualue

Suunnittelualue koskee Vesikalliontien katualuetta sekä siihen rajautuvia kiinteistöjä. Suunnittelualue sijoittuu Koiskalantien ja Kymijärven väliselle alueelle. Alue sijaitsee n. 10,5 km etäisyydellä Lahden kauppatorilta itään sekä n. 7 km etäisyydellä Rakokiven torilta luoteeseen.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti kartalla.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Aloite/hakija

Asemakaavan muutos tehdään kaupungin aloitteesta.

2.2 Tavoite

Asemakaavatyön tavoitteena on katualueen rajauksen ja tonttien kaavamerkintöjen tarkistaminen.

2.3 Vireilletulo ja osallistumisen järjestäminen

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuosien 2022–2023 kaavoitusohjelmiin. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä sekä osallisille kirjeitse luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 14.2.2022 (päivitetty 7.8.2023). Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 7.9.-21.9.2023, missä yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyöhön liittyvä aineisto on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla internetissä. Katualueen suunnitteluun liittyen järjestettiin Vesikalliontiehen liittyvien kiinteistöjen omistajien kesken keskustelutilaisuus 20.1.2023.

2.4 Asemakaavan kuvaus

Asemakaavan muutoksella rajataan Vesikalliontien katualueen pää uudelleen siten, että tontit 8 ja 9 laajenevat entiselle katualueelle. Muutoin suunnittelualueen tonttien rajat pysyvät entisellään. Tonteilta 9–13 poistetaan aiemmassa asemakaavassa ollut johtorasitealue ja tonttien rakennusalat rajataan uudelleen huomioiden myös tontin 8 toteutunut talousrakennus ja tontin 11 toteutunut asuinrakennus. Rantasaunalle tarkoitettu rakennusala rajataan aiemman kaavan mukaisesti noin 10 metrin päähän rantaviivasta, mutta ulotetaan ylärinteen puolella asuinrakennuksen rakennusalan rajaan kiinni. Rantasaunan rakennusoikeus nostetaan aiemmasta 25 k-m²:stä 50 k-m²:iin. Rantaan rajoittuvilla tonteilla kerrosluku määrätään täyteen kahteen kerrokseen rinteeseen sijoittuen.

Asemakaavan muutoksella poistetaan tonttien 8–12 katuun rajautuva istutettava alue, koska alue on paikoin rinteiden takia ainoa mahdollinen sijainti mm. pysäköintialueelle. Tonttien 10 ja 11 väliin osoitetaan rasite hulevesien johtamista varten. Tontille 8 lisätään harjan suuntaa osoittava määräys muiden tonttien mukaisesti.

Suunnittelualueelle laadituissa Vesikalliontietä koskevissa suunnitelmissa on tutkittu vesihuoltolinjojen siirtämismahdollisuus katualueelle tonttien 10 ja 11 kohdalla. Vesihuoltolinjoja varten osoitetaan rasi-
tealueet tonteille 8 ja 9.

2.5 Asemakaavan toteutus

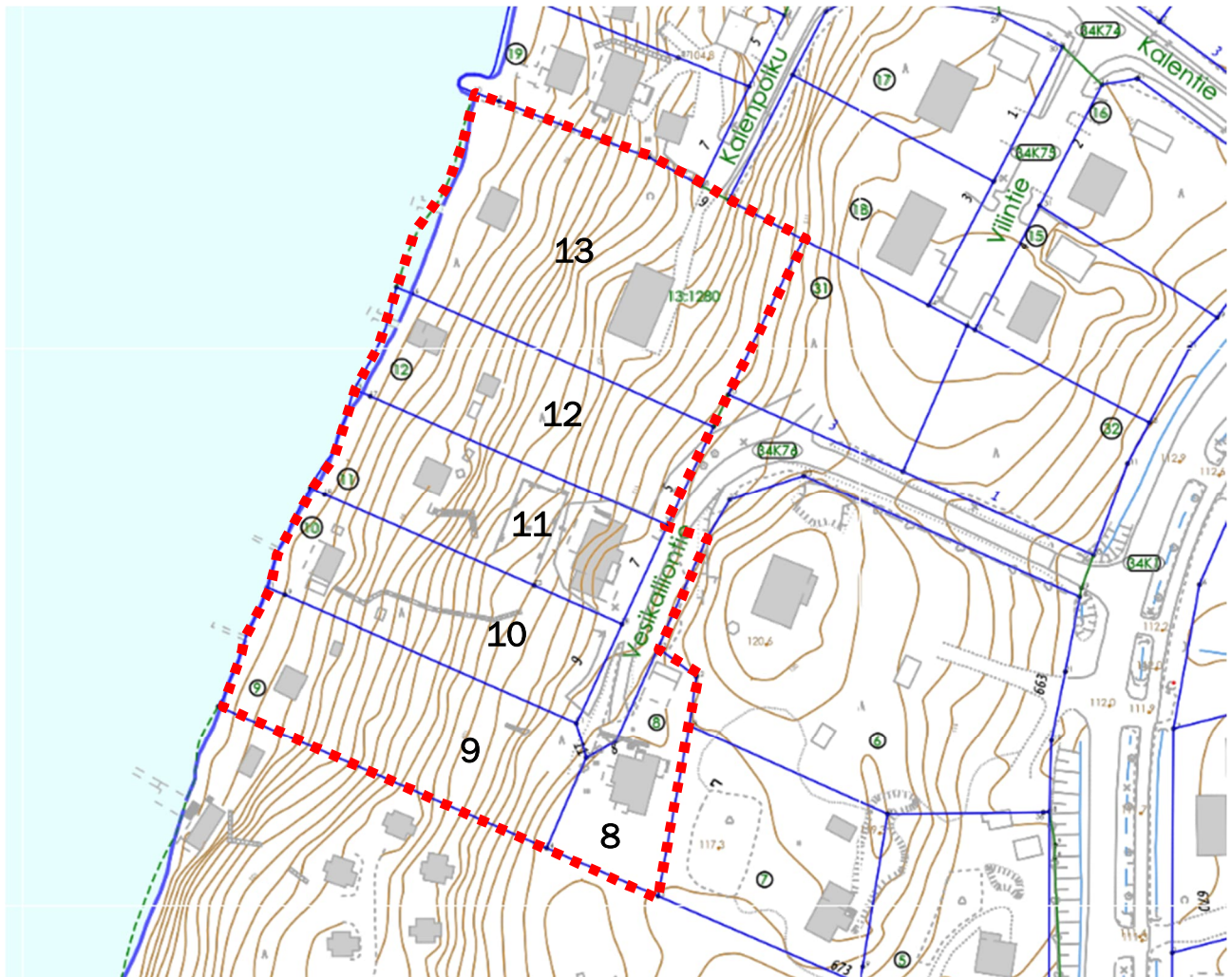
Kaava on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Nykytilanne

Vesikalliontien ajorata ja vesihuoltolinjat on rakennettu osin tonttien 10 ja 11 alueelle. Rakennettu Vesikalliontie ei ulotu tontille 9 saakka. Tontille 8 johtava kulkuluiska on rakennettu katualueelle. Vesikalliontie on toteutettu sorapintaisena.



Kuva 2. Suunnittelualueen rajaus sekä tonttien nykyiset numerot.

Maisema

Suunnittelualue sijoittuu Kymijärven rannasta jyrkästi nousevaan rinteeseen. Alueelta avautuu näkymiä järvelle. Tonteilla sijaitsevan puuston vuoksi näkymä ei ole kuitenkaan kauttaaltaan avoin.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueen tonteilla on osin luonnontilaista ympäristöä, kookasta puustoa ja muuta kasvillisuutta.

Pohja- ja pintavedet

Suunnittelualue ei sijoitu pohjavesialueelle. Alueen hulevedet johtuvat Kymijärveen.

Rakennettu ympäristö

Tonteilla sijaitsee eri ikäisiä asuin- ja loma-asuinrakennuksia sekä talousrakennuksia. Tonteille on myös rakennettu portaita, tukimuureja, piharakenteita ja maatayttyjä. Alla olevassa taulukossa on kuvattu tonttien rakennuskantaa (lähde: Lahden kiinteistörekisteri).

Tontti	Rakennuskannan kuvaus, rakentamivuosi
8	Asuinrakennus 2009 (2 krs), talousrakennus.
9	Loma-asuinrakennus 1970, talousrakennus 1996.
10	Loma-asuinrakennus 1935, talousrakennuksia.
11	Asuinrakennus 2022 (2 krs), saunarakennus 1978 (muutos 2022), talousrakennuksia.
12	Loma-asuinrakennus 1969, talousrakennus 1975, talousrakennus.
13	Asuinrakennus 2012 (1 krs), saunarakennus.

Taulukko 1. Suunnittelualueelle sijoittuvien kiinteistöjen rakennuskannan kuvaus.

Liikenne

Tontit 8–12 sijoittuvat Vesikalliontien varteen. Tontille 13 on järjestetty kulkuyhteys Kalenpolun kautta. Vesikalliontie on rakennettu maastonmuotoja mukailien ja kalliota väistäen osin tonttien 10 ja 11 alueelle. Rakennettu kulkuväylä ei ulotu tontille 9 saakka, vaan päättyy tontin 10 kohdalle. Katualueella on myös kohtalaisen suuret korkeuserot, tontin 8 pihaliittymä on n. korkeudessa 116,4 m mpy, kun Vesikalliontie on suunnittelualueella alimmillaan tontin 11 kohdalla korkeudessa 113,6 m mpy. Vesikalliontie on toteutettu sorapintaisena.

Kunnallistekniset verkostot

Suunnittelualueelle on rakennettu paineviemäri- ja jakeluvesijohdot, jotka kulkevat toteutettua Vesikalliontien linjausta mukailien osin tonttien 10 ja 11 puolella. Vesihuoltolinjat jatkuvat kadun päästä kohti etelää ja kaakkoa tontin 9 itäreunan kautta. Alueella on myös sähkö- ja puhelinlinjoja.

Maanomistus

Tontit ovat yksityisessä omistuksessa. Katualueen omistaa Lahden kaupunki.

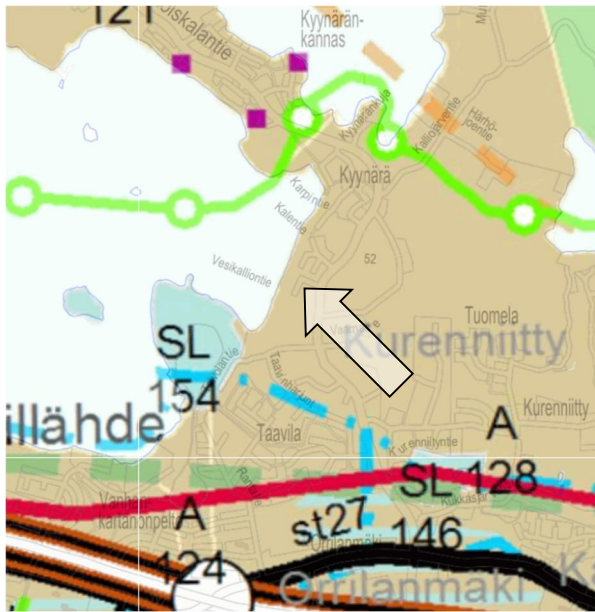
3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoimainen 14.5.2019) suunnittelualue 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.

Yleiskaava

Lahden yleiskaavassa 2030 Y-203 (lainvoimainen 2.12.2022) suunnittelualue on asuinalue (A-41). Alue varataan pääasiassa asumiselle. Alue sisältää palvelualuevarauksia (julkiset/kaupalliset) ja viheralueita, joiden sijoittelussa kiinnitetään huomiota niiden määrään ja saavutettavuuteen kävellen ja pyörällä sekä palvelualuevarauksissa myös joukkoliikenteellä. Asuinalueiden suunnittelussa ja rakentamisessa kiinnitetään erityistä huomiota elinympäristöjen viihtyisyyteen ja turvallisuuteen sekä kaupunkiluonnon monimuotoisuuteen. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa kohteissa edellytetään maisematyölupaa (MRL 128 §).

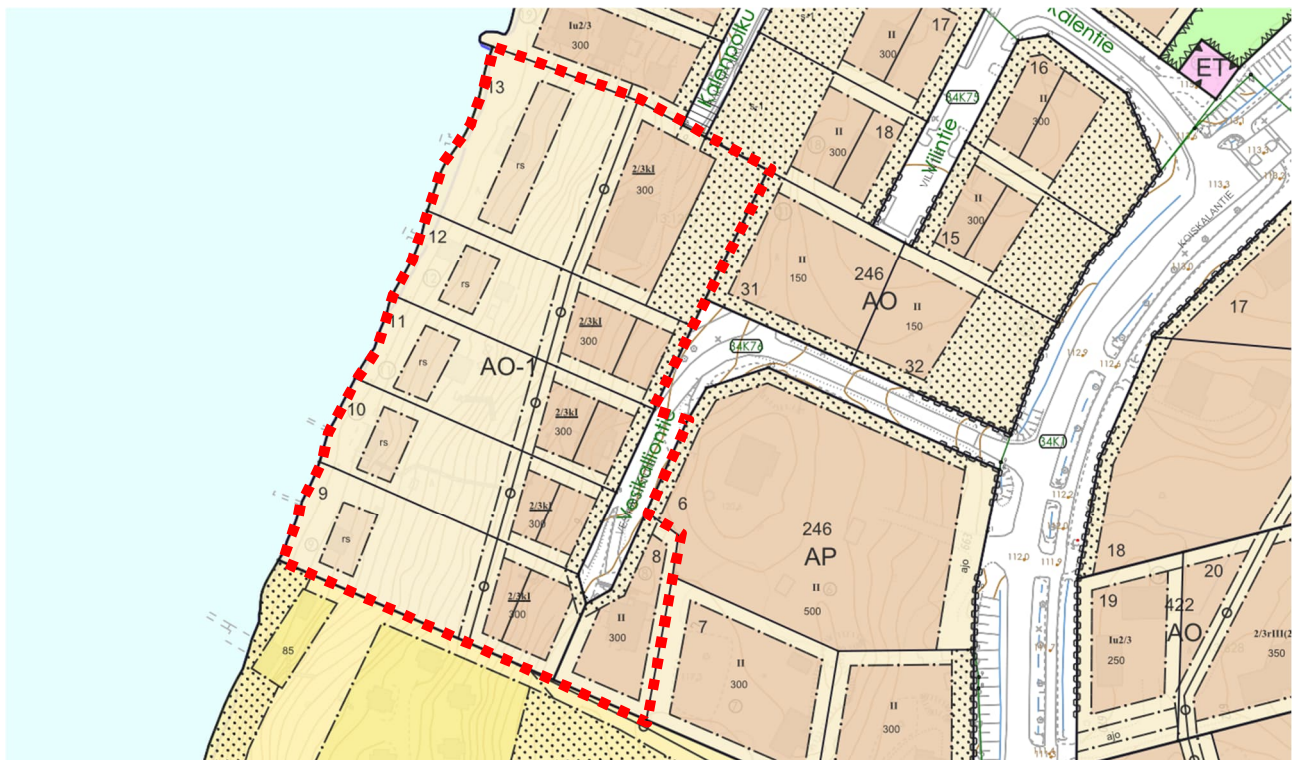


Kuvat 3 ja 4. Otteet maakuntakaavasta ja yleiskaavasta Y-203, nuoli osoittaa suunnittelualueen sijainnin

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2005 lainvoiman saanut asemakaava N-333. Asemakaavassa tontit on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1), jolla saa kullekin rakennuspaikalle rakentaa yhden yksiasuntoisen omakotitalon. Olemassa olevia loma-asuntoja ei voida muuttaa vakituiseen asuiskäyttöön, mutta ne voidaan säilyttää rakennuspaikalla talous- tai saunarakennuksina. Kiinteistöt tulee kaavamääräyksen mukaan liittää kunnan vesi- ja viemäriverkostoon.

Nykyisessä asemakaavassa tonteille on osoitettu rakennusoikeutta 300 k-m² ja kerrosluku on määrätty rinteeseen sijoittuen puolitoistakerroksiseksi (2/3kl). Tontilla 8 enimmäiskerrosluku on kaksi. Rantaan rajoittuvilla tonteilla on lisäksi noin 10 m päähän rantaviivasta osoitettu erillinen rakennusala (rs), jolla sallitaan enintään 25 k-m² laajuisen saunarakennuksen rakentaminen. Asemakaavassa on osoitettu myös johtorasitealue, istutettavat alueet kadun varsille sekä harjansuuntaa osoittavia merkintöjä. Autopaikkoja edellytetään 2 ap / asunto.



Kuva 5. Ote ajantasa-asetuksesta sekä suunnittelualueen raja.

Rakennusjärjestys

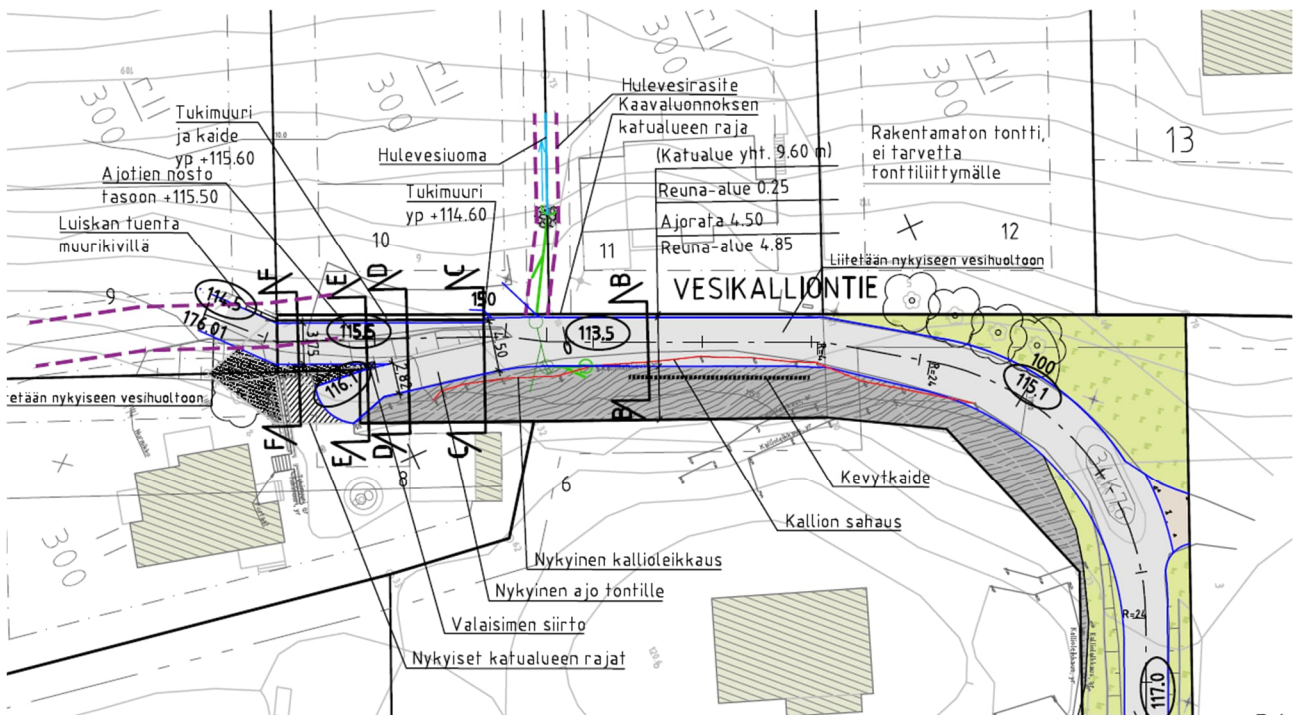
Rakennusjärjestys Lahti, Nastola, Kärkölä on tullut Nastolan osalta voimaan 1.4.2013 ja Lahden ja Kärkölän osalta voimaan 1.5.2013.

Pohjakartta

Alueen pohjakartta on tarkistettu 16.5.2023 ennen kaavaehdotuksen laatimista. Pohjakartta täyttää MRL 54 §:ssä annetut kaavoitusmittausvaatimukset.

3.3 Selvitykset ja suunnitelmat

Asemakaavatyo A-2860 liittyy Vesikalliontien katualueen suunnitteluun. Alueelle on tehty tilanvaraus-suunnitelma.



Kuva 6. Ote Vesikalliontien asemapiirroksesta (24.8.2023).



Kuva 7. Havainnekuva Vesikalliontien suunnitelluista muutoksista.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan muutos tehdään kaupungin aloitteesta.

4.2 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavatyön tavoitteena on katualueen rajauksen ja tonttien kaavamerkintöjen tarkistaminen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset (MRL 62 §)

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tämän kaavatyön osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat ja muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Lahden kaupunkisuunnittelu
- Lahden kaupunkitekniikka
- Lahden rakennus- ja ympäristövalvonta / rakennusvalvonta, ympäristöpalvelut
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Lahti Energia Oy
- Lahti Energia Sähköverkko Oy
- Lahti Aqua Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Salpakierto Oy
- Posti Group Oyj
- DNA Oy
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Salpausselän luonnonystävät ry
- Itäinen kumppanuuspöytä
- Nastola-seura ry

Vireilletulo

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuosien 2019–2023 kaavoitusohjelmiin. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä sekä osallisille kirjeitse luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä.

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuosien 2022–2023 kaavoitusohjelmiin. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä sekä osallisille kirjeitse luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 14.2.2022 (päivitetty 7.8.2023). Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 7.9.-21.9.2023, missä yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyöhön liittyvä aineisto on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla internetissä. Katualueen suunnitteluun liittyen järjestettiin Vesikalliontiehen liittyvien kiinteistöjen omistajien kesken keskustelutilaisuus 20.1.2023.

Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu Hämeen ELY-keskukselle tiedoksi. Viranomaisilta on pyydetty kaavaluonnoksesta lausunto luonnosvaiheessa.

Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet

Seuraavassa on kooste luonnosvaiheen kuulemisessa saaduista lausunnoista ja mielipiteistä lyhennyksessä muodossa sekä vastaukset niihin:

Osallinen	Lausunnon/mielipiteen keskeinen sisältö	Vastine ja vaikutukset kaavaan

Taulukko 2. Luonnosvaiheen kuulemisessa saadut lausunnot ja mielipiteet sekä vastaukset niihin.

Muilta osallisilta ei luonnosvaiheen kuulemisessa tullut lausuntoa tai mielipidettä.



Kuva 8. Ortoilmakuva kiinteistörajoilla Vesikalliontien päästä vuodelta 2022.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella rajataan Vesikalliontien katualueen pää uudelleen siten, että tontit 8 ja 9 laajenevat entiselle katualueelle. Muutoin suunnittelualueen tonttien rajat pysyvät entisellään. Tonteilta 9–13 poistetaan aiemmassa asemakaavassa ollut johtorasitealue ja tonttien rakennusalat rajataan uudelleen huomioiden myös tontin 8 toteutunut talousrakennus ja tontin 11 toteutunut asuinrakennus. Rantasaunalle tarkoitettu rakennusala rajataan aiemman kaavan mukaisesti noin 10 metrin päähän rantaviivasta, mutta ulotetaan ylärinteen puolella asuinrakennuksen rakennusalan rajaan kiinni. Rantasaunan rakennusoikeus nostetaan aiemmasta 25 k-m²:stä 50 k-m²:iin. Rantaan rajoittuvilla tonteilla kerrosluku määrätään täyteen kahteen kerrokseen rinteeseen sijoittuen.

Asemakaavan muutoksella poistetaan tonttien 8–12 katuun rajautuva istutettava alue, koska alue on paikoin rinteiden takia ainoa mahdollinen sijainti mm. pysäköintialueelle. Tonttien 10 ja 11 väliin osoitetaan rasite hulevesien johtamista varten. Tontille 8 lisätään harjan suuntaa osoittava määräys muiden tonttien mukaisesti.

Suunnittelualueelle laadituissa Vesikalliontietä koskevissa suunnitelmissa on tutkittu vesihuoltolinjojen siirtämismahdollisuus katualueelle tonttien 10 ja 11 kohdalla. Vesihuoltolinjoja varten osoitetaan rasitealueet tonteille 8 ja 9.

5.2 Mitoitus

Tontit 8 ja 9 laajenevat asemakaavan muutoksella katualueelle:

- tontti 8 laajennus 52 m²
- tontti 9 laajennus 17 m²

5.3 Kaavan vaikutukset

MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Selvitysten perusteella on voitava arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan muutoksella lisätään rantaan sijoittuvien tonttien rakentamismahdollisuuksia laajentamalla rakennusaloja ja kasvattamalla rantasaunan rakennusoikeutta. Muutoin kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. Asuinkäyttö on ollut mahdollista tonteilla jo aiemman asemakaavan mukaisesti.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Katualueelle toteutettavat muutokset Vesikalliontiehen edellyttävät maa- ja kallioperän muokkaamista. Kaavalla parannetaan hulevesien johtamismahdollisuuksia katualueelta. Rakennusalojen muutoksilla ja rantasaunojen rakennusoikeuksien nostamisella ei ole olennaista vaikutusta Kymijärven vesialueeseen.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavalla laajennetaan rantaan sijoittuvien tonttien rakennusaloja, mikä mahdollistaa rakennusten sijoittelun vapaammin tontille. Laajemmat rakennusalat eivät peitä tonttien luonnontilaista ympäristöä aiempaa enemmän, koska tonttien rakennusoikeus pysyy samana. Laajemmat rakennusalat mahdollistavat rakennusten sijoittelun vapaammin myös luonnonympäristön ehdoilla. Rantasaunan rakennusalojen rannan puoleiset rajat pysyvät aiemman asemakaavan mukaisissa kohdissa.

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

Kaavamuutoksella ja sen yhteydessä laadittavalla katusuunnittelulla mahdollistetaan toimivamman, turvallisemman ja kunnossapidon kannalta paremman liikenneympäristön muodostaminen. Laajemmin yhdyskuntarakenteen kannalta vaikutukset aiempaan kaavaan verrattuna eivät ole merkittäviä.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Aiempaan asemakaavaan verrattuna uusi kaava mahdollistaa rakennusten sijoittelun vapaammin rannan puoleisilla tonteilla. Aiempi kaava ohjasi asuinrakennukset lähemmäs Vesikalliontietä, kun uusi

kaava mahdollistaa niiden sijoittamisen myös alemmas rinteeseen ja lähemmäs Kymijärveä. Asuinrakennusten rakennusalojen etäisyys rantaviivasta on noin 30 metriä. Rakennusten vapaampi sijoittelu saattaa mahdollistaa tonttien puuston säilymistä, kun lähemmäs rantaa sijoittuva asuinrakennus ei edellytä koko tontin puuston kaatamista maiseman vuoksi.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen verrattuna aiempaan asemakaavaan.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaava on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman.

7 ASEMAKAAVAN LAATIJA

Vs. asemakaava-arkkitehti Markus Lehmuskoski
puhelin: 050 398 5113

osoite: Lahden kaupunki
Kaupunkiympäristön palvelualue
Kaupunkisuunnittelu
Askonkatu 2
15100 LAHTI

s-posti: etunimi.sukunimi@lahti.fi