



LAHTI

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

6.5.2022
LUONNOS

Asemakaavatunnus
A-2870

Asemakaavan muutos

Ratsutie 35b, Nastola

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	5
3.3 Selvitykset.....	6
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	7
4.1 Suunnittelun käynnistäminen.....	7
4.2 Asemakaavan tavoitteet	7
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	7
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	9
5.1 Kaavan rakenne.....	9
5.2 Kaavan vaikutukset	9
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	10
7 ASEMAKAAVAN LAATIJA	10
8 LIITTEET.....	10

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

Lahden kaupungin Nastolan (35.) kaupunginosan korttelia 113 sekä katualuetta

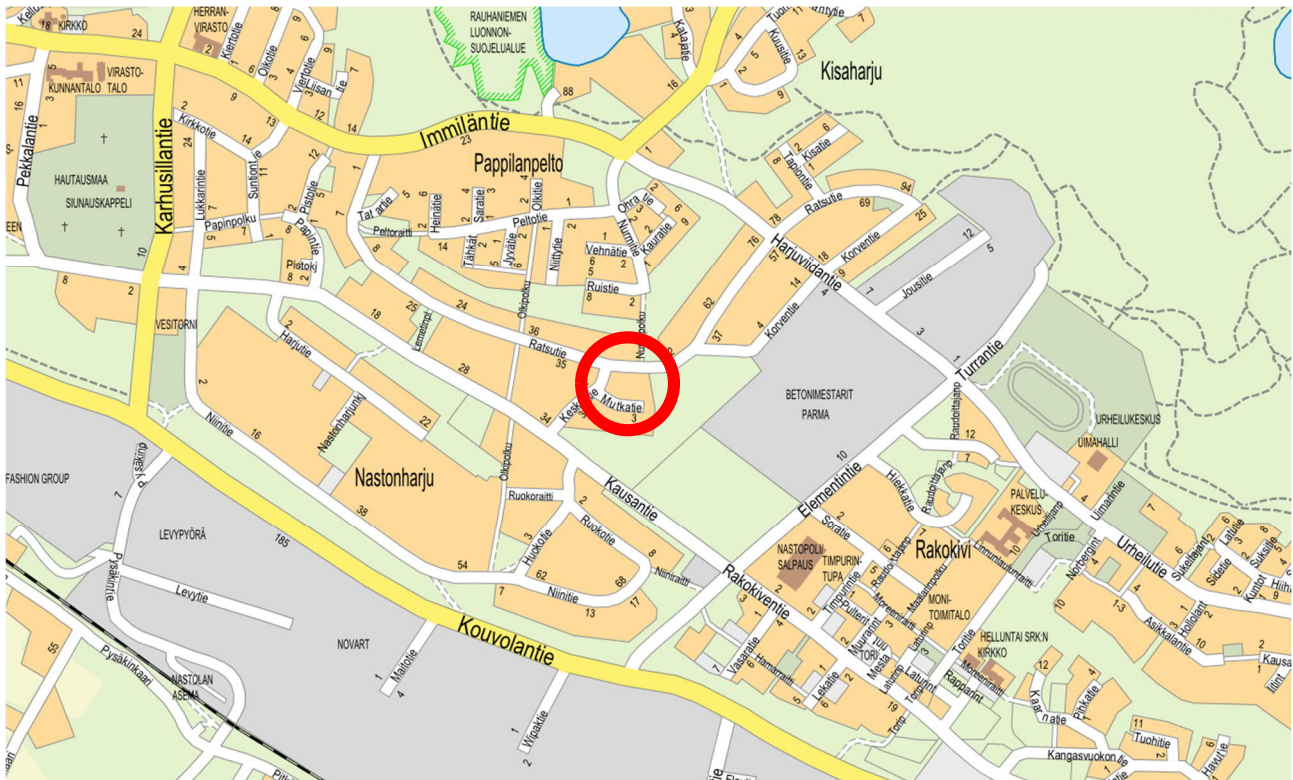
Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Lahden kaupungin Nastolan (35.) kaupunginosan korttelin 113 tontit **xx** sekä katu- ja lähivirkistysaluetta

Asemakaavan yhteydessä on tehty sitova tonttijako.

1.2 Suunnittelualue

Suunnittelualue rajautuu Keskustiehen, Ratsutiehen, Mutkatiehen sekä puistoalueeseen. Suunnittelualue sijaitsee n. 17 km etäisyydellä Lahden kauppatorilta itään sekä n. 800 m etäisyydellä Rakokiven torilta luoteeseen.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti kartalla.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Aloite/hakija

Asemakaavan muutos tehdään yksityisen kiinteistönomistajan aloitteesta sekä kaupungin omistamien alueiden osalta kaupungin aloitteesta.

2.2 Tavoite

Asemakaavatyön tavoitteena on liikerakennusten tontin muuttaminen asuinkäyttöön.

2.3 Vireilletulo ja osallistumisen järjestäminen

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2022 kaavoitusohjelmaan. 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. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 19.5.-2.6.2022, missä yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyöhön liittyvä aineisto on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla internetissä.

2.4 Asemakaavan kuvaus

Asemakaavalla muutetaan korttelin käyttötarkoitus asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kortteli jaetaan kahdeksi tontiksi, joista molemmille sallitaan rakennettavaksi yksi viisikerroksinen asuinkerrostalo. Yksittäinen kerrostalo voi olla enintään 2000 k-m² laajuinen. Rakennukset osoitetaan sijoitettavaksi kohtisuoraan Ratsutietä ja etelän puolen asuinkerrostaloja vasten. Autopaikoitus ohjataan osin autotalleihin ja sijoitettavaksi Ratsutien ja Keskustien puoleisille sivuille (p-is). Tonttien eteläosat tulee istuttaa, eikä sille alueelle saa sijoittaa paikoitusta. Autotalleja saa rakentaa 200 k-m² verran kummallakin tontilla erikseen.

Keskustien päässä oleva, aiemmin kaavoitettu ja toteutumaton kääntöpaikka muutetaan lähivirkistysalueeksi (VL), jolla sallitaan myös tarvittaessa lumen säilytys (lumi). Keskustien puolelta otetaan osa nykyisestä asemakaavan mukaisesta tontista katualueeksi.

Asemakaavalla määrätään myös autotallien enimmäispituudesta (at200), parvekkeiden mahdollisuudesta (parv), pysäköintialueiden jakamisesta istutuksilla (p-is), liittymäkielloista, autopaikkojen lukumäärästä (1ap/90), hulevesien käsittelystä ja viivyttämisestä (hu) sekä pohjaveden suojelusta (pv-1).

2.5 Asemakaavan toteutus

Kaava on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman. Asemakaavan muutokseen liittyen on tarkoitus tehdä maankäyttösopimus yksityisen kiinteistönomistajan kanssa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Nykytilanne

Suunnittelualaue on pääosin tyhjää, osin asfaltilla päällystettyä kenttäaluetta.

Luonnonympäristö

Suunnittelualan alkuperäinen luonnonympäristö on hävinnyt aiemman käytön seurauksena. Suunnittelualan laidoilla on yksittäisiä puita.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet

Suunnittelualaue sijoittuu Nastolan kulttuuriympäristöselvityksessä 2020 mainitulle, kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle Ratsutien alueelle (kohde 35).

Pohja- ja pintavedet

Suunnittelualaue on pohjaveden muodostumisaluetta.

Maaperä

Suunnittelualan maaperä on hiekkaa (GTK).

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualaueella ei sijaitse rakennuksia. Tontilla aiemmin sijainnut liikerakennus on purettu.

Liikenne

Suunnittelualaue rajautuu Keskustiehen, Ratsutiehen sekä Mutkatiehen. Suunnittelualaueelle on toteutettu ajoneuvoliittymät kaikilta kolmelta kadulta. Keskustiellä ja Ratsutiellä kulkee ajoradan reunassa erilliset jalkakäytävät.

Palvelut

Suunnittelualan lähimmät päivittäistavarakaupat ja kunnalliset palvelut sijaitsevat Nastolan Rakokivessä noin yhden kilometrin etäisyydellä. Suunnittelualan läheisyydessä on muuta liiketoimintaa ja yrityksiä, jotka sijoittuvat mm. Ratsutien varteen sekä Kausantien, Keskustien ja Huokotien risteysalueen ympärille.

Maanomistus

Kiinteistöt RN:o 22:122 ja 22:203 omistaa Kiinteistönuutti Oy. Osa asemakaavan mukaisen tontin alueesta on kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoimainen 14.5.2019) suunnittelualaue on keskustatointojen aluetta (C). Merkinnällä osoitetaan kaupunkitasoisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen sekä asumisen alueita niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoineen. Suunnittelualaue on merkitty kuuluvaksi kaupunkialueeseen (ka) sekä tärkeään vedenhankintaan soveltuvaan pohjavesialueeseen (pv).

Yleiskaava

Suunnittelualaueella ei ole lainvoimaista yleiskaavaa.

Lahden yleiskaavaehdotuksessa Y-203 suunnittelualaue on merkitty kuuluvaksi asuinalueeseen (A-44).

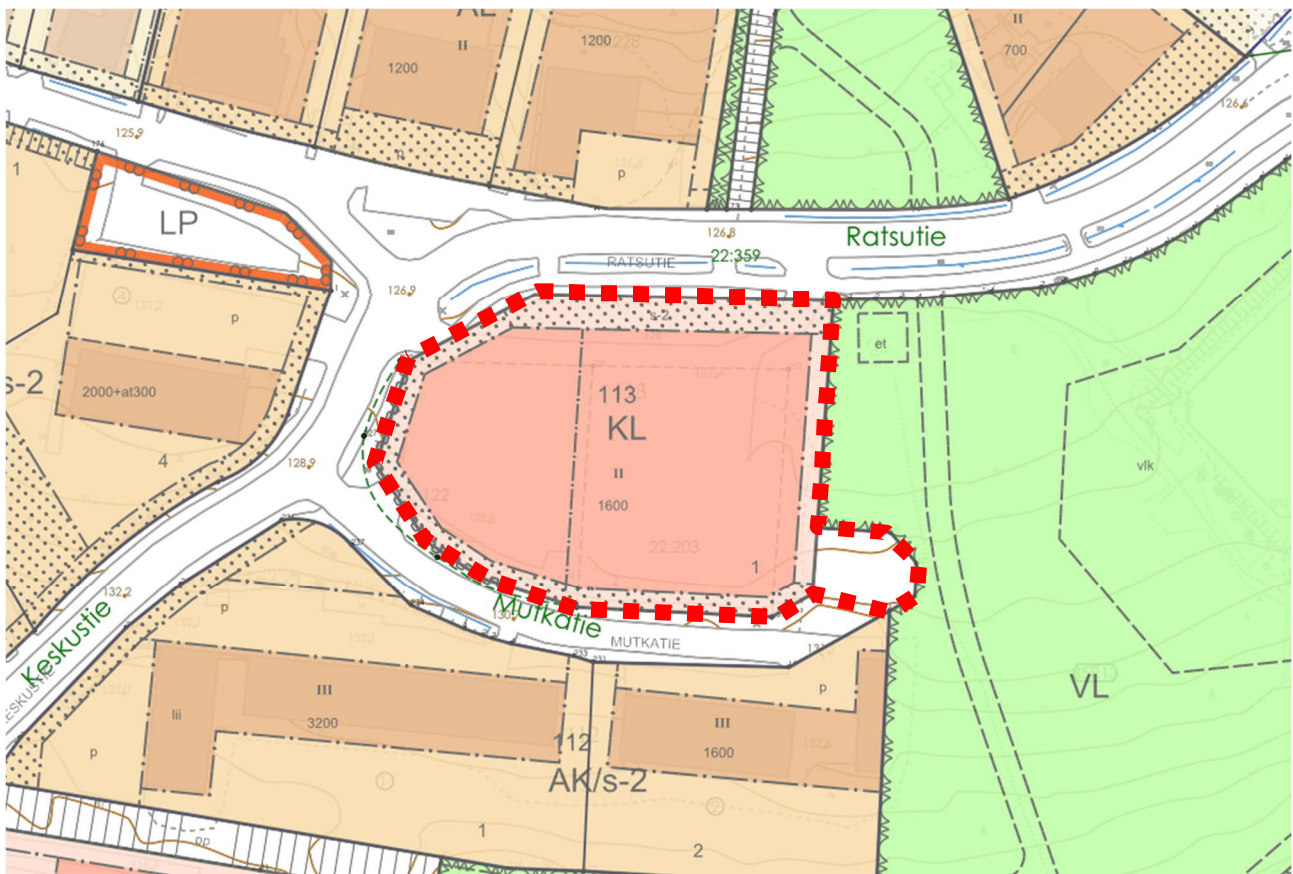
Asemakaava

Suunnittelualaueella on voimassa asemakaava N-357 vuodelta 2010. Asemakaavassa suunnittelualaue on osoitettu pääosin liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Rakennusoikeutta tontille on osoitettu 1600 k-m2 ja rakentaminen on sallittu kahteen kerrokseen. Tontin reuna-alueet pohjoista, länttä ja ete-

lää kohti on määrätty istutettavaksi. Voimassa olevassa asemakaavassa tontille on osoitettu liittymäkieltomerkintä länsi- ja lounaiskulmaan. Mutkatien päähän on nykyisessä asemakaavassa osoitettu kadun kääntöpaikka, jota ei ole toteutettu.



Kuvat 2 ja 3. Otteet maakuntakaavasta ja yleiskaavaehdotuksesta Y-203, nuoli osoittaa suunnittelualueen sijainnin.



Kuva 4. Ote ajantasa-aseamakaavasta 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 xx.xx ennen kaavaehdotuksen laatimista. Pohjakartta täyttää MRL 54 §:ssä annetut kaavoitusmittausvaatimukset.

3.3 Selvitykset

Suunnittelualueita koskien ei ole tehty erillisiä selvityksiä. Selvitystarvetta arvioidaan kaavatyön edetessä yhteistyössä viranomaisten ja yhteistyötahojen kanssa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan muutos tehdään yksityisen kiinteistönomistajan aloitteesta sekä kaupungin omistamien alueiden osalta kaupungin aloitteesta.

4.2 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavatyön tavoitteena on liikerakennusten tontin muuttaminen asuinkäyttöön.

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
- Lahden kaupunginmuseo
- 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 vuoden 2022 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä sekä osallisille kirjeitse luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä.

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 14.2.2022. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 19.5.–2.6.2022, missä yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyöhön liittyvä aineisto on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla internetissä.

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 lyhennyssä muodossa sekä vastaukset niihin:

Osallinen	Lausunnon/mielipiteen keskeinen sisältö	Vastine ja vaikutukset kaavaan

Taulukko 1. Luonnosvaiheen kuulemisessa saadut lausunnot ja mielipiteet sekä vastaukset niihin.

Muilta osallisilta ei luonnosvaiheen kuulemisessa tullut lausuntoa tai mielipidettä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla muutetaan korttelin käyttötarkoitus asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kortteli jaetaan kahdeksi tontiksi, joista molemmille sallitaan rakennettavaksi yksi viisikerroksinen asuinkerrostalo. Yksittäinen kerrostalo voi olla enintään 2000 k-m2 laajuinen. Rakennukset osoitetaan sijoitettavaksi kohtisuoraan Ratsutietä ja etelän puolen asuinkerrostaloja vasten. Autopaikoitus ohjataan osin autotalleihin ja sijoitettavaksi Ratsutien ja Keskustien puoleisille sivuille (p-is). Tonttien eteläosat tulee istuttaa, eikä sille alueelle saa sijoittaa paikoitusta. Autotalleja saa rakentaa 200 k-m2 verran kummallakin tontilla erikseen.

Keskustien päässä oleva, aiemmin kaavoitettu ja toteutumaton kääntöpaikka muutetaan lähivirkistysalueeksi (VL), jolla sallitaan myös tarvittaessa lumen säilytys (lumi). Keskustien puolelta otetaan osa nykyisestä asemakaavan mukaisesta tontista katualueeksi.

Asemakaavalla määrätään myös autotallien enimmäispituudesta (at200), parvekkeiden mahdollisuudesta (parv), pysäköintialueiden jakamisesta istutuksilla (p-is), liittymäkielloista, autopaikkojen lukumäärästä (1ap/90), hulevesien käsittelystä ja viivytämisestä (hu) sekä pohjaveden suojelusta (pv-1).

5.2 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 sallitaan kahden uuden, viisikerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen aiemmin liikekäytössä olleelle ja nyt tyhjänä olevalle tontille. Uudet rakennukset vaikuttavat erityisesti eteläpuolella Mutkatien varressa olevien asuinkerrostalojen asunnoista avautuviin näkymiin. Uudisrakennusten sijoittamisella kohtisuoraan naapurirakennusten suuntaan vähennetään maisemallisia vaikutuksia. Myös uusien tonttien istutetun piha-alueen sijoittaminen lähemmäs naapurirakennuksia parantaa viereisistä asunnoista avautuvia näkymiä verrattuna siihen, että pysäköintialueet sijoittuisivat näkymien eteen.

Asuinkäyttö verrattuna aiempaan liikekäyttöön voi vähentää tontin käytöstä ympäristöön aiheutuvaa häiriötä riippuen mahdollisen yritystoiminnan luonteesta. Toisaalta asuinkäyttö vaikuttaa ympäristöönsä mahdollisesti tasaisemmin eri vuorokauden ja viikon aikoina, kun liikekäytön aiheuttamat vaikutukset ajoittuisivat todennäköisesti vain osalle vuorokauden ja viikon ajalle.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavalla annetaan erityinen, pohjaveden suojelua koskeva määräys (pv-1) sekä veloitetaan hulevesien viivytämiseen pohjavesialueella (hu). Suunnittelualue on aiemman toiminnan seurauksena jo maaperältään muokattu ja rakennettu, joten vaikutukset maa- ja kallioperään ovat vähäisiä.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualueella ei ole luontoarvoiltaan merkittävää luonnonympäristöä. Alue on pääosin entistä liiketonttia ja tyhjänä kenttäalueena, minkä seurauksena alueen alkuperäinen luonnonympäristö on hävinnyt. Asemakaavalla on osoitettu istutettavia alueita, jotka osaltaan säilyttävät olevaa puustoa ja alueen vihreyttä reuna-alueilla.

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

Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja liikenneverkkoon. Uudisrakentaminen täydentää yhdyskuntarakennetta. Alueella on olemassa olevat, hyvät kävelyn ja pyöräilyn yhteydet. Tiivistäminen on myös yhdyskunta- ja energiataloudellisesti kaupungille kannattavaa. Uusi kaava parantaa entisen, käytöstä poistuneen liiketontin uudiskäytön toteutumismahdollisuuksia.

Kaavalla edellytetään Keskustien puolella sijaitsevan katuliittymän käytöstä poistamista liikenneturvallisuuden vuoksi. Myös Mutkatiellä olevaa liittymää edellytetään siirrettäväksi hieman kauemmas riskiteyksestä. Ratsutien puolella oleva liittymä voi säilyä, tai sen paikkaa voidaan tarkentaa jatkosuunnittelussa.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavalla mahdollistetaan kahden uuden, viisikerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle alueelle. Uudet kerrostalot jatkavat Ratsutien eteläpuolella olevien asuinkerrostalojen aluetta siten, että uudisrakennukset sopivat alueen rakeisuuteen korkeutensa, massoittelemalla ja rakennusten suuntaamisen avulla.

Uudisrakennukset vaikuttavat erityisesti eteläpuolella olevien asuinkerrostalojen asunnoista avautuvaan maisemaan. Rakennusten suuntaamisella kohtisuoraan naapurirakennuksia vasten on vähennetty maisemallista vaikutusta.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Kaavalla parannetaan osaltaan alueen elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja tuetaan sen kasvun mahdollisuuksia.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaava on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman. Asemakaavan muutokseen liittyen on tarkoitus tehdä maankäyttösopimus yksityisen kiinteistönomistajan kanssa.

7 ASEMAKAAVAN LAATIJA

Kaavoitusarkkitehti Markus Lehmuskoski
puhelin: 050 398 5113

osoite: Lahden kaupunki
Kaupunkiympäristön palvelualue
Kaupunkisuunnittelu
Askonkatu 2
15100 LAHTI

s-posti: etunimi.sukunimi@lahti.fi

8 LIITTEET

Tämän asemakaavan selostuksen liitteitä ovat:

- asemakaavakartta A-2870
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- havainnekuvat