

**Lahti**



# ASEMAKAAVAN SELOSTUS

**10.8.2023**

**Asemakaavatunnus  
A-2861**

**Asemakaavan muutos**

**Sipurantie 74, Viuha**

**Lahti.fi**

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>3</b>
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Suunnittelualue.....	3
<b>2 TIIVISTELMÄ.....</b>	<b>4</b>
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
<b>3 LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>5</b>
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista .....	5
3.2 Suunnittelutilanne .....	5
3.3 Selvitykset.....	5
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....</b>	<b>7</b>
4.1 Suunnittelun käynnistäminen.....	7
4.2 Asemakaavan tavoitteet .....	7
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	7
4.4 Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet.....	7
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....</b>	<b>9</b>
5.1 Kaavan rakenne.....	9
5.2 Kaavan vaikutukset .....	9
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>9</b>
<b>7 ASEMAKAAVAN LAATIJA .....</b>	<b>9</b>



# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

### Asemakaavan muutos koskee:

Lahden kaupungin Viuhan (11.) kaupunginosan korttelin 28 tonttia 2 sekä vesialuetta.

### Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Lahden kaupungin Viuhan (11.) kaupunginosan korttelin 28 tontti 3.

## 1.2 Suunnittelualue

Suunnittelualue käsittää Viuhan (11.) kaupunginosan korttelin 28 tontin 2 (Sipurantie 74) sekä vesialuetta. Suunnittelualue rajautuu länsipuolelta Kaustinniityn lähivirkistysalueeseen ja eteläpuolelta Alasenjärveen. Suunnittelualue sijaitsee n. 6,4 km etäisyydellä Lahden kauppatorilta koilliseen.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti kartalla.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Aloite/hakija

Asemakaavan muutos tehdään yksityisen kiinteistönomistajan aloitteesta.

### 2.2 Tavoite

Asemakaavatyön tavoitteena on erillispientalotontin rajojen tarkistaminen.

### 2.3 Vireilletulo ja osallistumisen järjestäminen

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuosien 2023–2025 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen sekä luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 26.4.2023. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 25.5.–8.6.2023, missä yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyöhön liittyvä aineisto on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla internetissä.

### 2.4 Asemakaavan kuvaus

Asemakaavan muutoksella ulotetaan erillispientalojen korttelialue AO-1 Alasenjärven rantaan saakka liittämällä siihen noin 178 m<sup>2</sup> laajuinen vesialueen osa. Tontin eteläreunaan lisätään vesialuetta koskeva merkintä (w). Tontin länsirajalla olevan puuaidan enimmäiskorkeutta nostetaan kaavamääräyksellä kahteen metriin rantaa kohti madaltuen. Aiempaan kaavaan liittynyt rakentamistapaohje jätetään suunnittelualueen osalta pois ja sen tavoitteet sisällytetään kaavan määräyksiin. Muutoin asemakaavan merkinnät ja määräykset pysyvät aiemman asemakaavan mukaisina.

### 2.5 Asemakaavan toteutus

Kaava on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman. Kaava edellyttää hakijalta ranta-alueen ostamista ja uuden kiinteistön muodostamista.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### Nykytilanne

Tontille on rakennettu asuinrakennus. Suunnittelualan länsipuolella on Viuhan virkistysranta.

#### Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole alkuperäistä luonnonympäristöä. Suunnittelualan on entistä täyttömaata.

#### Pohja- ja pintavedet

Suunnittelualan ei ole pohjavesialuetta. Suunnittelualan rajautuu Alasenjärveen. Tontin koilliskulmassa on rasitealue veden johtamista varten avo-ojassa. Suunnittelualan itäpuolelle on kaavassa osoitettu erillinen hulevesien käsittelyalue (E-hu).

#### Rakennettu ympäristö

Tontille on vuonna 2022 myönnetty rakennuslupa kaksikerroksiselle omakotitalolle. Rakennus on rakennettu.

#### Liikenne

Tontille liikennöinti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu pohjoispuolelta ET-alueen läpi ajoyhteyttä pitkin. Ajoyhteys on toteutettu.

#### Maanomistus

Kaavatyön hakija omistaa suunnittelualan tontin.

### 3.2 Suunnittelutilanne

#### Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoimainen 14.5.2019) suunnittelualan 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 Y-203 (oikeusvaikutteinen, lainvoimainen 2.12.2022) suunnittelualan on asuin- aluetta (A-31). 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§).

#### Asemakaava

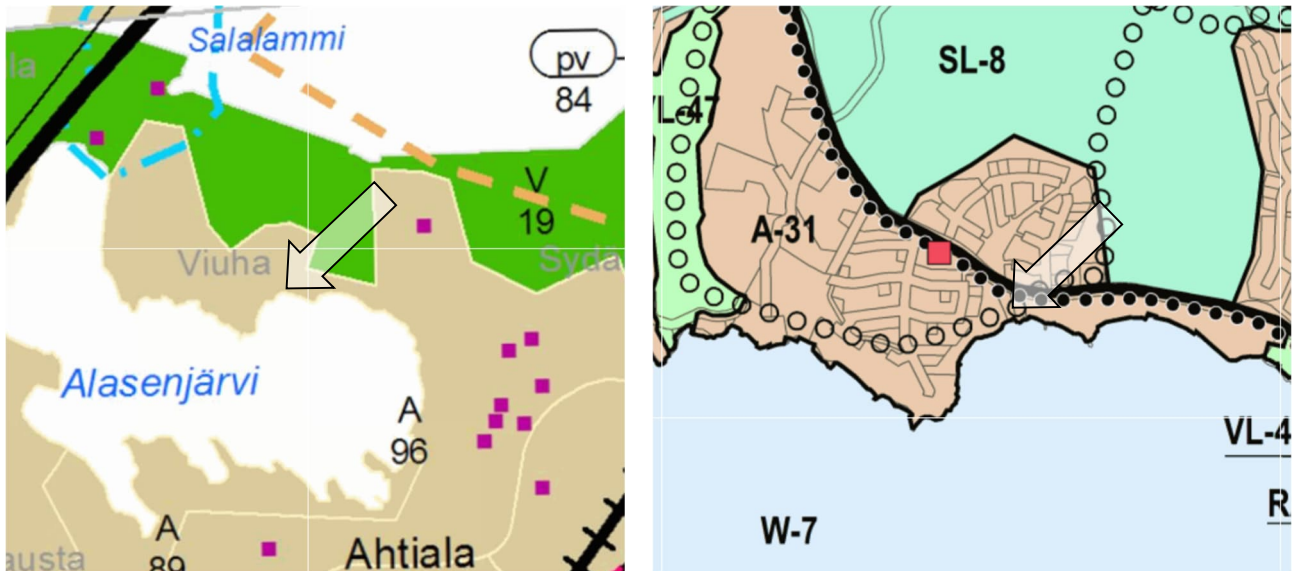
Suunnittelualan alueella on voimassa vuonna 2019 hyväksytty asemakaava A-2700. Tontille on asemakaavassa sallittu rakennettavaksi 250 k-m<sup>2</sup> laajuinen, kaksikerroksinen asuinrakennus sekä 50 k-m<sup>2</sup> laajuiset autotalli- ja saunarakennukset. Kaavassa määrätään myös mm. julkisivuista, istutettavista alueista, aitaamisesta, autopaikkojen järjestämisestä sekä hulevesien käsittelystä.

#### Pohjakartta

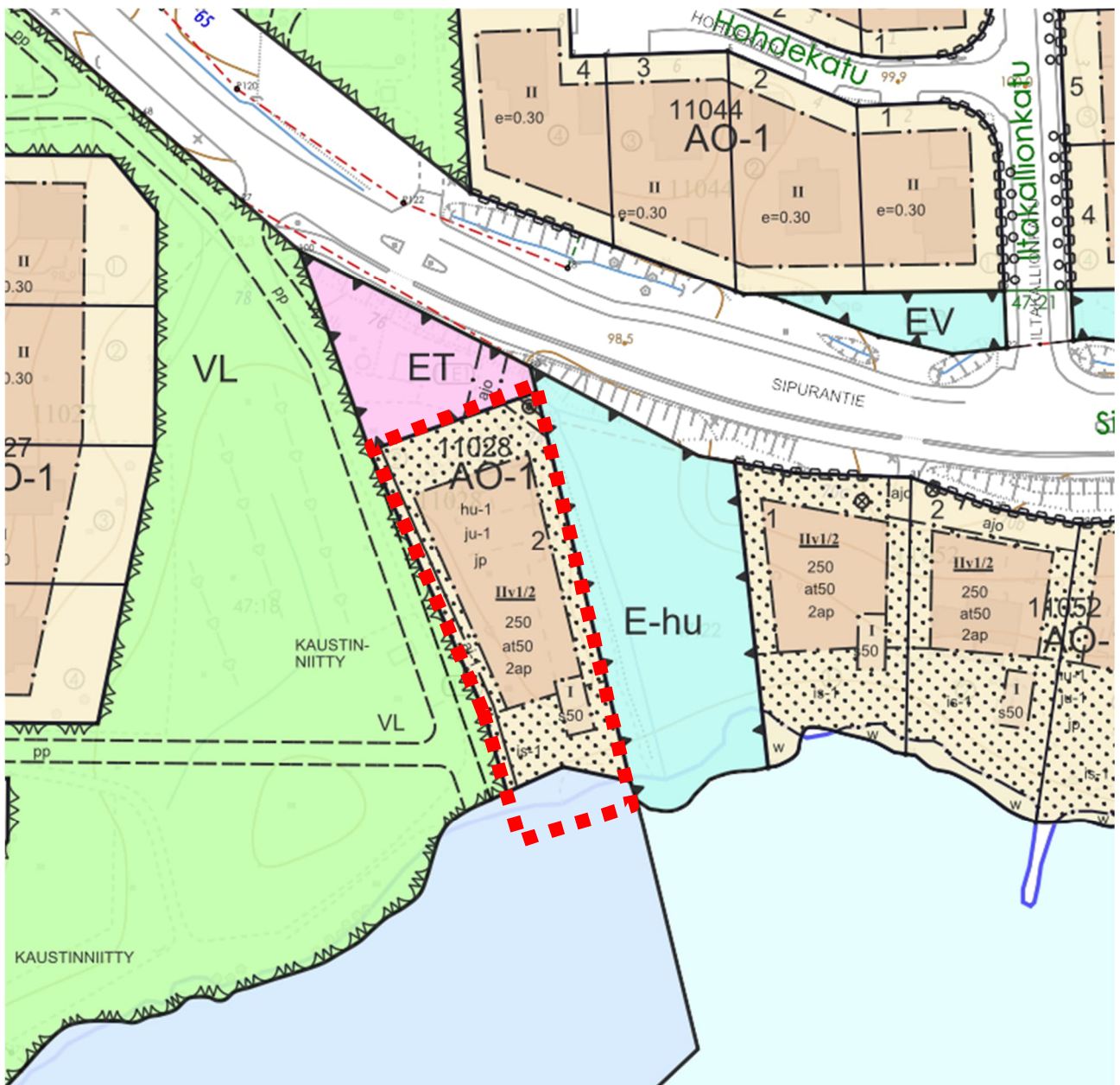
Alueen pohjakartta on tarkistettu 25.5.2023 ennen kaavaehdotuksen laatimista. Pohjakartta täyttää MRL 54 §:ssä annetut kaavoitusmittausvaatimukset.

### 3.3 Selvitykset

Alasenjärven rantoja koskien on laadittu viitasammakko- ja sudenkorentoselvitys (Luontoselvitys Metsänen, 2018). Suunnittelualan alueelta ei selvityksessä löytynyt havaintoja viitasammakoista tai täplälampikorennoista. Suunnittelualan aluetta koskien ei ole tehty muita erillisiä selvityksiä. Selvitystarvetta arvioidaan kaavatyön edetessä yhteistyössä viranomaisten ja yhteistyötahojen kanssa.



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



Kuva 4. Ote voimassa olevasta ajantasa-asetuksesta sekä suunnittelualueen raja



## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan muutos tehdään yksityisen kiinteistönomistajan aloitteesta.

### 4.2 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavatyön tavoitteena on erillispientalotontin rajojen 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
- Uudenmaan ELY-keskus / liikenne
- Lahti Energia Oy
- Lahti Energia Sähköverkko Oy
- Lahti Aqua Oy
- Posti Group Oyj
- DNA Oy
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Salpausselän luonnonystävät ry
- Alasjärven hoitoyhdistys ry

#### Vireilletulo

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuosien 2023–2025 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen sekä luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä.

#### Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 26.4.2023. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 25.5.–8.6.2023, 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.

### 4.4 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
Hämeen ELY-keskus	Ei huomautettavaa.	-

Lahti Energia Sähköverkko Oy	Ei huomautettavaa.	-
Kaupunkitekniikka, kunnossapito	Onko tontinomistajalla vastuu tontin pohjoispuolelle kaavaan merkitystä ajoliittymästä, ettei tule vaateita kaupungille?	Tontin pohjoispuolella olevan ET-alueen kulkussa sijaitseva ajoyhteys osoitettiin jo aiemman asemakaavan yhteydessä, jotta tontille ei tarvitsisi enää kulkea uimarannalle johtavan pp-reitin ja lähivirkistysalueen kautta. Tontinomistaja joutuu kunnossapitämään ajoyhteyden kustannuksellaan. Ajoyhteys on toteutettu.
Telia Finland Oyj	Ei huomautettavaa.	-
Elisa Oyj	Ei huomautettavaa. Mikäli lähistöllä olevia kaapeleita joudutaan siirtämään, tulee olla yhteydessä Elisaan.	-
Mielipide 1	Miten vesialueen kaavoittaminen vaikuttaa rannan käyttöön, onko tontille mahdollista rakentaa esim. laituri? Jäljelle jäävä ranta on huono käytettävyydeltään, ruoppaus ja hiekka on asennettu tontin kohdalle rantaan. Muualla ranta on mutaista eikä sovi uimiseen. Minkälaisia suunnitelmia rannalle on olemassa ja ollaanko jäljelle jäävää ranta parantamassa?	Kaavamuutoksella 178 m2 laajuinen vesialue liitetään osaksi tonttia. Tontille merkitään nykyinen rantaviiva, jonka yli ei täyttää saa tehdä. Tontti on kuitenkin mahdollista esimerkiksi aidata rantaviivaan saakka ja rantaan on mahdollista rakentaa laituri.  Lahden kaupunki-infran suunnittelussa on käynnistetty Kaustinniityn uimaranta-alueen suunnittelu, jonka tarkoituksena on parantaa kaavatyön kohteena olevan tontin länsipuolella uimarannan, virkistyskäytön ja veneiden säilyttämisen mahdollisuuksia.
Mielipide 2	Vastustamme kaavamuutosta. Rannasta ei tarvitse supistaa uintialuetta enää yhtään. Miksi vesialue tulee liittää tonttiin? Nytkin rannan puoli on rakentamistyön vuoksi myläläty, maat on kasattu rannan puolelle ja sitä aluetta käytetään pysäköintiin.	Kaavatyö on käynnistetty siitä syystä, että rantaviiva ei sijaitse asemakaavan rajojen mukaisessa kohdassa. Tontti on alun perin kaavoitettu rantaan ja vesialueeseen rajoituvaksi, mutta täytön seurauksena rantaviiva on siirtynyt kauemmas tontista.  Lahden kaupunki-infran suunnittelussa on käynnistetty Kaustinniityn uimaranta-alueen suunnittelu, jonka tarkoituksena on parantaa kaavatyön kohteena olevan tontin länsipuolella uimarannan, virkistyskäytön ja veneiden säilyttämisen mahdollisuuksia.

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

Asemakaavan muutoksella ulotetaan erillispientalojen korttelialue AO-1 Alasenjärven rantaan saakka liittämällä siihen noin 178 m<sup>2</sup> laajuinen vesialueen osa. Tontin eteläreunaan lisätään vesialuetta koskeva merkintä (w). Tontin länsirajalla olevan puuaidan enimmäiskorkeutta nostetaan kaavamääräyksellä kahteen metriin rantaa kohti madaltuen. Aiempaan kaavaan liittynyt rakentamistapaohje jätetään suunnittelualueen osalta pois ja sen tavoitteet sisällytetään kaavan määräyksiin. Muutoin asemakaavan merkinnät ja määräykset pysyvät aiemman asemakaavan mukaisina.

### 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

Tontin ulottaminen rantaan saakka pienentää osaltaan uimarannan käytössä ollutta aluetta. Ranta muuttuu tontin kohdalla yksityiseen käyttöön. Korkeampi aita parantaa rannan ja asuintontin välistä yksityisyyttä.

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

Kaavalla annetaan määräyksiä rantaviivan säilyttämiseksi nykytilassaan. Ranta-aluetta ei kaavan mukaisesti sallita täytettäväksi enempää.

#### Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia luonnonympäristöön, sillä suunnittelualue on entistä täyttömaata ja alkuperäinen luonnonympäristö on täyten seurauksena kadonnut.

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

Ei oleellisia vaikutuksia.

#### Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Hiukan korkeampi aita rajaa tehokkaammin virkistyskäytössä olevan ranta-alueen asuintontista.

#### Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Ei oleellisia vaikutuksia.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaava on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman. Kaava edellyttää hakijalta ranta-alueen ostamista ja uuden kiinteistön muodostamista.

## 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

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 398 Lahti Täyttämispvm 10.08.2023  
ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: VIUHAN (11.)  
KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 11028 TONTTIA 2 JA  
VESIALUETTA. ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLE MUODOSTUU:  
VIUHAN (11.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 11028 TONTTI 3

Kaavan nimi

Hyväksymispvm Ehdotuspvm  
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm  
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 398A2861  
Generoitu kaavatunnus

Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,1926 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] 0,1926  
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]  
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset  
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	0,1926	100,0	350	0,18	0,0000	0
A yhteensä	0,1926	100,0	350	0,18	0,0178	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,0000				-0,0178	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				

## Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	0,1926	100,0	350	0,18	0,0000	0
A yhteensä	0,1926	100,0	350	0,18	0,0178	0
AO-1	0,1926	100,0	350	0,18	0,0178	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,0000				-0,0178	
W-5	0,0000				-0,0178	