

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

4.10.2023

Asemakaavatunnus
A-2881

Asemakaavan muutos

Kärpänen
Kasakanpuiston osa,
Valjaskatu 2

Lahti.fi

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 22. päivänä syyskuuta 2023 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2881 (Kasakanpuiston osa, Valjaskatu, Kärpänen)

Suunnittelualueen sijainti opaskartalla.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee: Kärpäsen (30.) kaupunginosan puistoaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu: Kärpäsen (30.) kaupunginosan lähivirkistys- ja katualuetta.

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2023 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 1.3.2023 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee noin neljän kilometrin päässä keskustasta lounaaseen Kärpäsen kaupunginosassa Mälsäkankaan asuinalueella. Suunnittelualue on osa Kasakanpuistoa ja rajautuu kerrostalokortteleihin ja Valjaskatuun. Suunnittelualueen pinta-ala on 2265 m².

1.3 Kaavan tarkoitus

Taloyhtiö Valjaskatu 2:n tontille on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu ajoyhteys Valjaskadun päästä molempien talojen pysäköintialueille. Käytössä on kuitenkin ollut alusta alkaen epävirallinen ajoyhteys puistoalueella kulkevaa kevyen liikenteen reittiä pitkin takimmaisena talon pysäköintipaikalle. Asemakaavan muutoksella sallitaan Valjaskatu 2:n ajoyhteys Kasakanpuiston lähivirkistysalueen läpi.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan tarkoitus	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo.....	3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
2 TIIVISTELMÄ	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaava	4
2.3 Toteuttaminen	4
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1 Yleiskuvaus.....	5
3.1.2 Luonnonympäristö.....	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö	6
3.1.4 Maanomistus.....	7
3.2 Suunnittelutilanne	7
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	7
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITELUN VAIHEET	11
4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	11
4.1.1 Aloite.....	11
4.1.2 Sopimukset.....	11
4.1.3 Pohjakartan tarkistaminen	11
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	11
4.2.1 Osalliset.....	11
4.2.2 Vireilletulo.....	11
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	11
4.2.4 Viranomaisyhteistyö.....	11
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	11
4.4 Luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen.....	12
5 KUVUUS	13
5.1 Asemakaavan rakenne.....	13
5.1.1 Kokonaisrakenne.....	13
5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset	13
5.2 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen.....	13
5.3 Kaavan vaikutukset.....	13
5.3.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen	13
5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	14
5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	14
5.5 Nimistö	14
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	14
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	14
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	14
7 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS.....	14
8 SEURANTALOMAKE.....	14

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

asemakaavakartta A-2881

osallistumis- ja arviointisuunnitelma

liikennemerkkisuunnitelman luonnos

Selvitys Valjaskatu 2 ajoyhteydestä ja puistoalueen käytöstä.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu yksityisen aloitteesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamutoshankkeen kotisivulle 17.8.2023. Kaavamutoksen aloituskokous pidettiin 6.6.2023. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 24.8.–8.9.2023, jolloin pyydettiin myös viranomaislausunnot.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella osoitetaan Kasakanpuiston osalle jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, jolla korttelin 30098 tontille 2 ajo on sallittu.

2.3 Toteuttaminen

Asemakaavan toteutuksesta vastaa Lahden kaupunki kunnallistekniikan osalta.



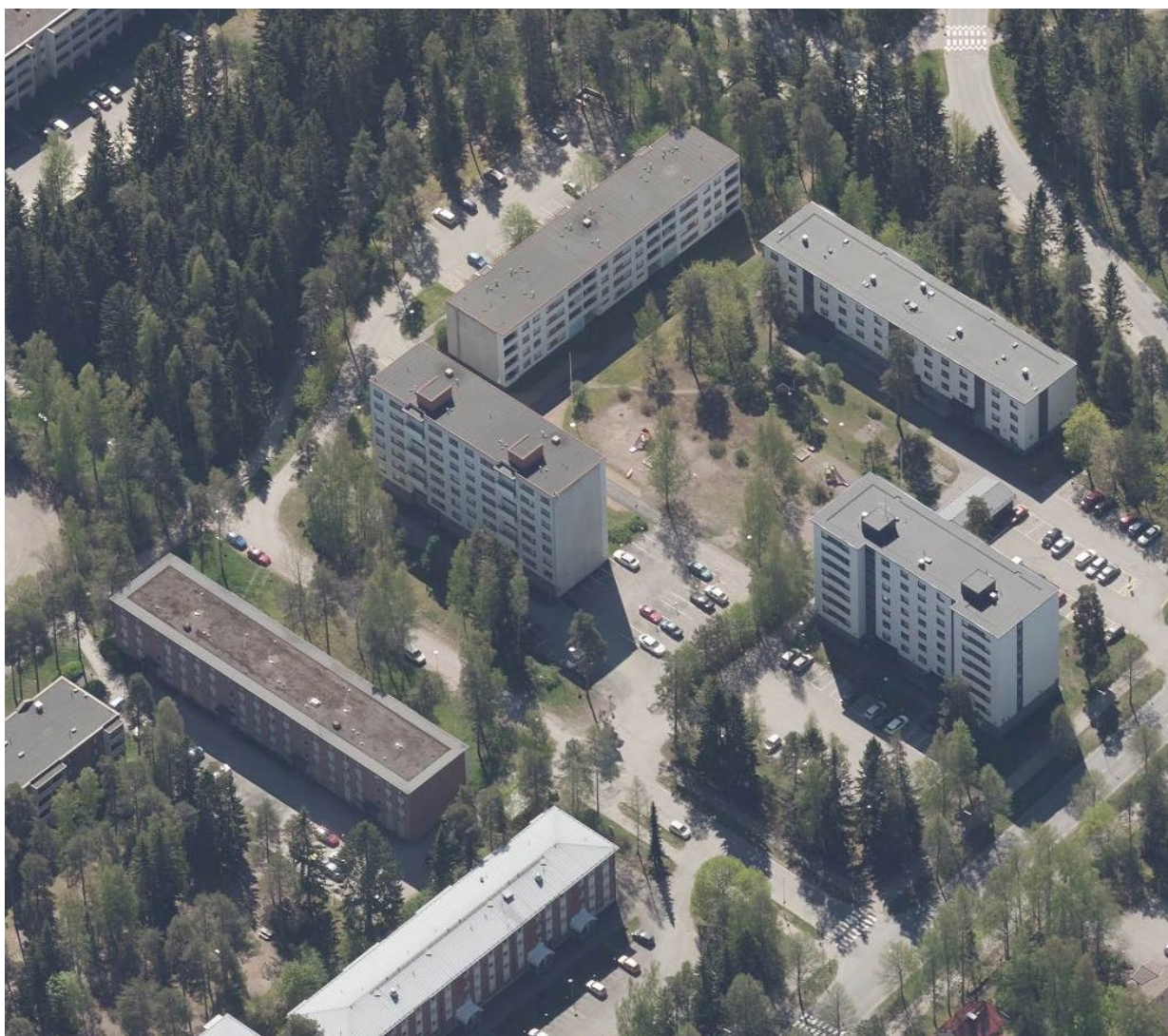
Ortokuva ja suunnittelualan raja

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee noin neljän kilometrin päässä Lahden keskustasta lounaaseen Kärpäsen kaupunginosassa Metsäkankaan asuntoalueella.



Viistokuva suunnittelualueesta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijoittuu Järvi-Suomen maisema-alueeseen osana Lahden selännesuodun maisemamaakuntaa. Salpausselän reunamuodostuman tasaisin kohta sijaitsee Petsamon ja Metsäkankaan asuinalueiden kohdalla. Deltan pinta 150 m mpy osoittaa Baltian jäärven ylintä tasoa, kun I Salpausselkä syntyi 11 000 vuotta sitten. Tasanteen pinnalla on joitain matalia, pohjois-eteläsuuntaisia uomia, joita pitkin sulamisvedet ovat virranneet poisjään jäätikön reunalta. Hakkapeliitankatu kulkee deltan päällä olevan sulamisvesiuoman poikki. Uoman pää on säilynyt luonnontilaisena Hakkapeliitankadun eteläpuolella ja uoman suulla oleva rantavalli erottuu kohoumana maastossa. Suunnittelualueen kaakkoispuolella Kasakanpuistossa sijaitseva Metsäkankaan jääkauteen sulamisvesiuoma on arvokas geologinen muodostuma ja luonnon monimuotoisuuskohte.

Suunnittelualue on osa Kasakanpuistoa. Se on kapea puistosuikale kahden kerrostalotontin välissä ja liittyy talojen piha-alueisiin. Keskellä kulkevaa kevyen liikenteen väylää reunustaa suurikokoisia puita, mäntyjä, koivuja ja punatammia.

Ympäristön kasvillisuus on tuoretta kangasmetsää. Metsäkankaan alueella ei ole tavattu liito-oravia. Lähimmät liito-oravalle soveltuvat alueet sijaitsevat n. 350 metriä etelään. Ekologiset yhteydet kulkevat suunnittelualueen eteläpuolella Salpausselän rakentumattomilla, metsäisillä rinnealueilla.

Suunnittelualue on I-luokan pohjavesialuetta. Lähin vedenottamo sijaitsee noin 500 metrin päässä. Lahti kuuluu korkean radonpitoisuuden alueeseen, minkä vuoksi radonsuojaus tulee ottaa kaikessa rakentamisessa huomioon rakennusjärjestyksen ohjeen mukaisesti.

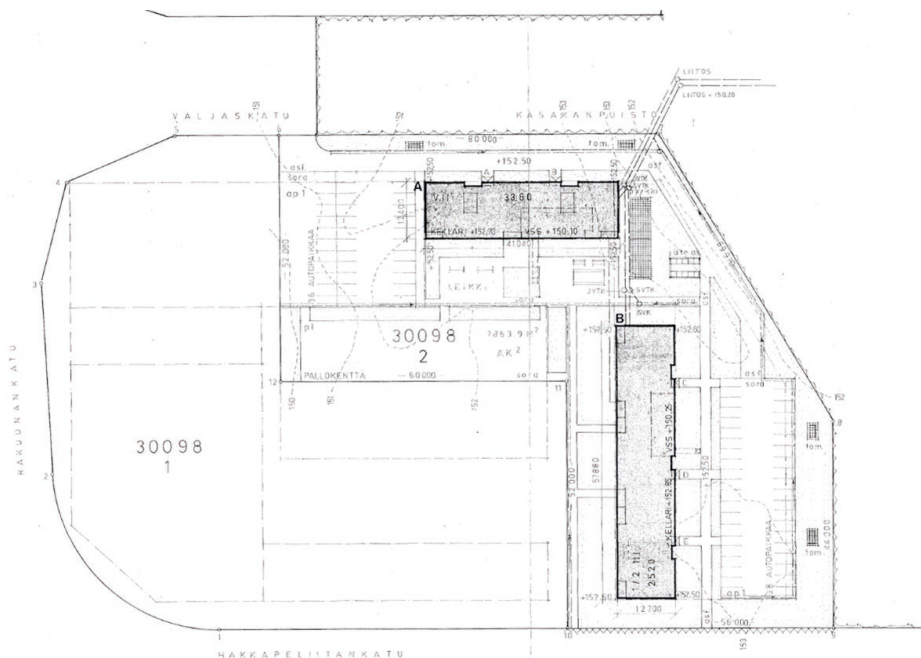
3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Metsäkankaan asuntoalueella. Metsäkangasta alettiin rakentaa Pirttiharjun ja Kärpäsän väliseen metsään 1960- ja 70-lukujen vaihteessa. Asuntoalueen nimeksi vahvistettiin Metsäkangas vuonna 1972. Alueen ydinosa eli 1970-luvun elementtitaloista muodostuva tiivis kokonaisuus oli valmis 1970-luvun loppuun mennessä. Valjaskatu 2 talot ovat rakentuneet vuosina 1974–1975.

Liikenne

Metsäkankaalla on toteutettu 1970-luvulla rakentuneille lähiöille tyypillinen ns. ulkosyöttöinen ajoneuvoliikenteen verkko, joka kiertää asuinalueiden reunoilla ja alueen sisäosat rauhoitetaan ajoneuvoliikenteeltä, mikä lisää turvallisuutta ja viihtyisyyttä.

Valjaskatu 2:n tontilla sijaitsee kaksi erillistä kerrostaloa ja toisen kerrostalon pysäköintialueelle kulku on osoitettu toisen kerrostalon sisäänkäyntiovien edustalta. Käytännössä ajoyhteys toisen talon pysäköintialueelle on ollut Kasakanpuistossa sijaitsevaa kevyen liikenteen väylää pitkin, joka on Valjaskadun jatkeena.



Asemapiirros vuodelta 1974, jonka mukaan ajoyhteys on osoitettu Valjaskadun päästä molempiin taloihin.

Kasakanpuistoon on rakennettu asfaltoitu kulkuväylä, joka on merkitty toistaiseksi liikennemerkillä *yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie*. Puistokäytävä on valaistu ja asfaltoidun käytävän leveys on noin 3,5 metriä. Puistokäytävää on levennetty sorapintaisella osalla, joka on noin 2,0 metriä leveä.

Pääsääntöisesti puistoalueella moottoriajoneuvolla ajo on kielletty. Puistoalueella on ollut jonkin verran kulkuväylän varrella luvatonta pysäköintiä, mikä on aiheuttanut nurmialueen kulumista.



Kasakanpuiston kevyen liikenteen reittien risteys ja ajoyhteys Valjaskatu 2 C-E:n pysäköintipaikalle.

Kunnallistekniikka

Kasakanpuiston kulkuväylän alla kulkevat vesijohto- ja sadevesiputket sekä kaukolämpö- ja sähköverkot ja DNA:n ja Telian kaapelit.

3.1.4 Maanomistus

Tontit ovat yksityisessä omistuksessa. Kasakanpuisto ja katualueet ovat kaupungin omistuksessa.

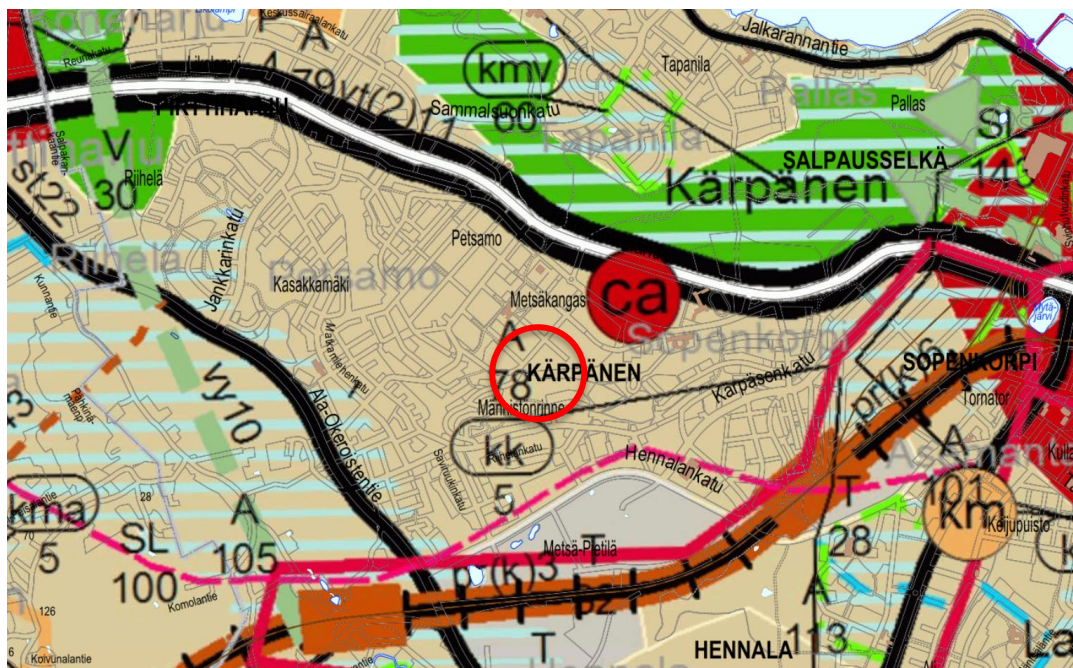
3.2 Suunnittelutilanne

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).

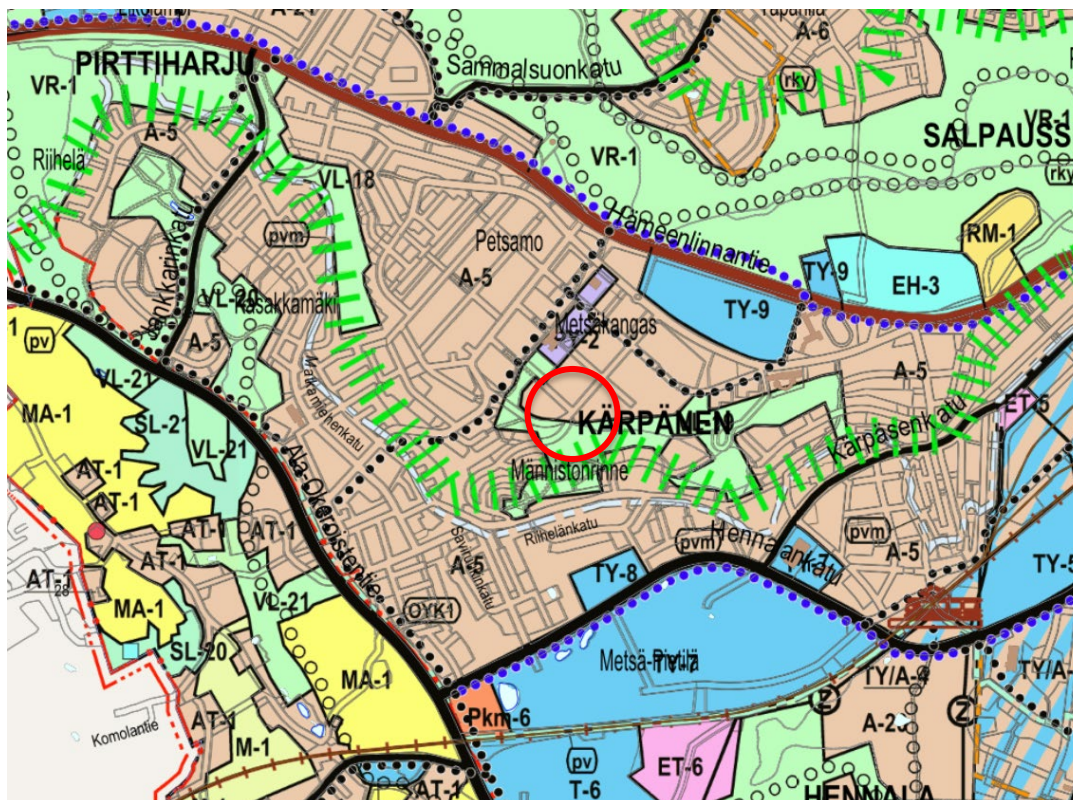


Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta.

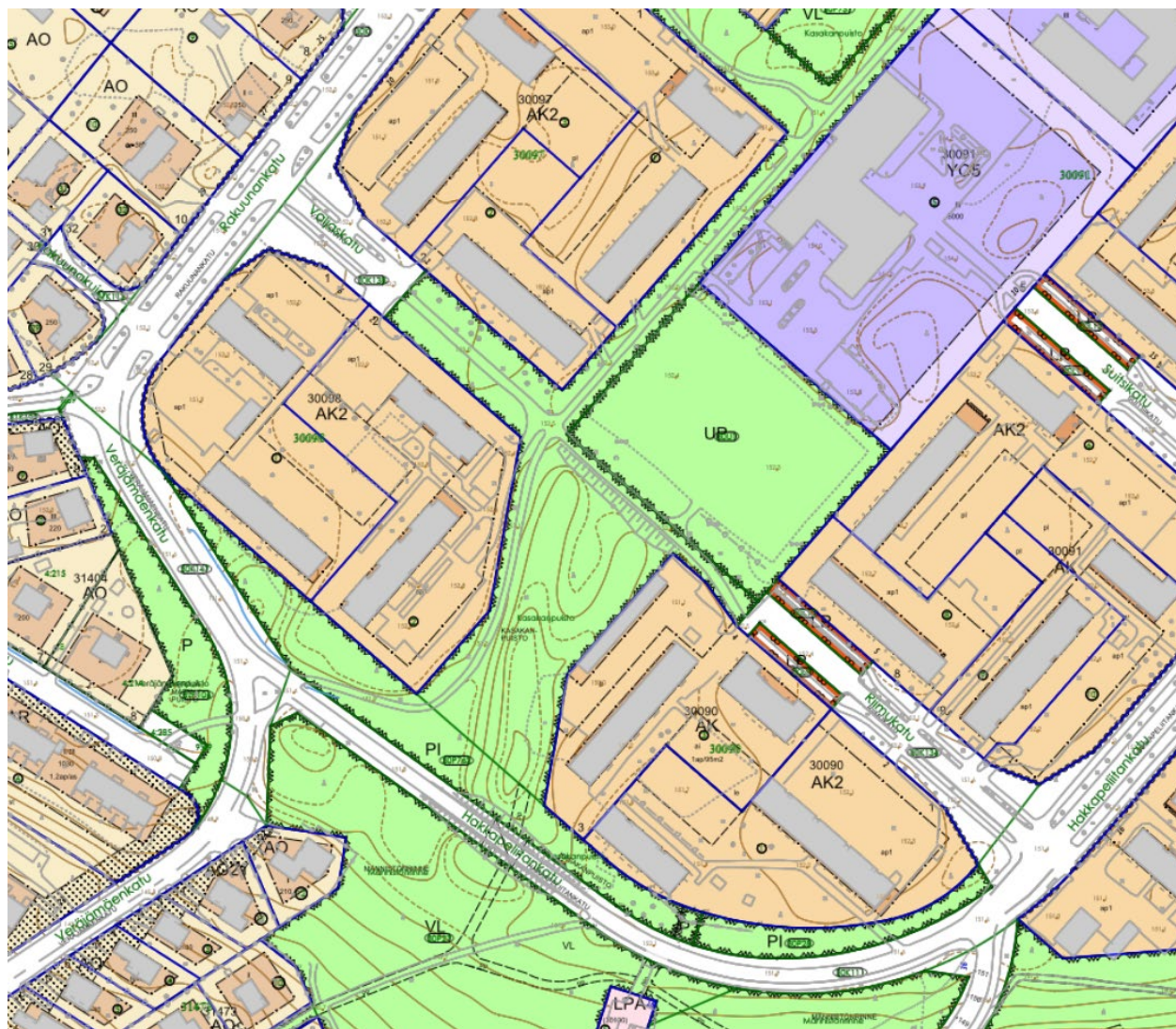
Yleiskaava

Lahten yleiskaava 2030 (Y-203) ja Kestävän kaupunkiliikunnan ohjelma (KV 25.1.2021 § 14) sai lainvoiman 2.12.2022.

Yleiskaavassa suunnittelualue on asuinalueita (A-5, Sopenkorpi, Kärpänen, Kasakkamäki, Petsamo ja Riihela).



Ote Lahden yleiskaavasta Y-203.



Ote voimassa olevasta 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 tehty 29.6.2023.

Laaditut selvitykset

- Selvitys Valjaskatu 2 ajoyhteydestä ja puistoalueen käytöstä. Lahden kaupunki/M. Heikkinen, 2021.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.1.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille yksityisestä aloitteesta.

4.1.2 Sopimukset

Asemakaavamuutos ei vaadi maankäytösopimusta.

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:

- Alueen maanomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset.
- Kaupungin hallintokunnat
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Lahti Aqua Oy
- Lahti Energia Oy, lämpöliiketoiminta
- LE-Sähköverkko Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- DNA Oy
- Telia Finland Oy
- Eteläinen kumppanuuspyytä

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §, 3 mom. mukaisesti 1.3.2023 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa (kohde 51).

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 17.8.2023. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille on toimitettu postitse kaavaluonnos ja OAS. Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 24.8.–8.9.2023. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen aloituskokous pidettiin 6.6.2023. Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 24.8.–8.9.2023. Sen yhteydessä viranomaisille toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnosvaihtoehdot ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Valjaskatu 2 tontille tapahtuva ajo Kasakanpuiston kautta.

4.4 Luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Luonnosvaiheesta saatiin neljä lausuntoa. Mielipiteitä ei tullut. Oheisessa taulukossa on esitetty tiivistelmä saaduista palautteista sekä kaavoittajan vastineet niihin.

Lausunnon keskeinen sisältö	Vastine ja vaikutus kaavaan
<p>Telia Company 25.8.2023 Pyörätien varressa kulkee Telian kaapelireitti ja kaapelit on syytä huomioida esim. liikennemerkkejä pystyttäessä.</p>	<p>Ei vaikutuksia kaavaan.</p>
<p>Lahden kaupunki, kaupunkitekniikka/kunnossapito 3.10.2023 Valjaskadun nykyistä asemakaavan mukaista katualuetta tulee jatkaa asemakaavaluonnoksen ”ajo-1” tasalle saakka. Muutos mahdollistaisi joko Valjaskadun katualueen nykyisen poikkileikkauksen jatkamista itään tai joka tapauksessa erillisen kevytväylän suunnittelemista/rakentamista tälle kaavamuutosalueelle. Muutos mahdollistaisi myös kääntöpaikan rakentamisen suunnittelualueen itäpäähän.</p> <p>Nyt ehdotetun kaavan mukaan autolla saa ajaa kaavaan merkittyä pp-väylää tontille. Samalla autolla on mahdollisuus ajaa myös alueen muille puistoväylille minkään rakenteellisen esteen estämättä. Tässä on aina riski, että puiston läpi oikaistaan. Kääntöpaikan päähän tuleva reunakiviratkaisu olisi esteenä tai vähintään hidasteena myös itään suuntautuvalla läpiajolle. Katualueen jatkaminen itään mahdollistaisi kävelijöille ja pyöräilijöille ajoradasta erotetun väylän koko kadun mitalta. Väylät voitaisiin toteuttaa joko toiselle tai molemmille puolille katua. Tämä ratkaistaisiin myöhemmissä /tarkemmissa suunnitteluvaiheissa.</p> <p>Kunnossapidossa on tiedossa, että väylä on koululaisten käyttämä koulureitti. Ei ole tavoiteltavaa, että suurehkon kerrostalon asukkaat, vieraat, lähetit, roska-autot, kulkevat samaa väylää kuin kävelijät ja pyöräilijät.</p>	<p>Kaupunkisuunnittelun kanssa käydyn keskustelun perusteella päätettiin edetä kaavaluonnoksen mukaisesti, eli osoitetaan puistoalueelle jalankululle ja pyöräilylle varattu katu (pp/t), jossa Valjaskatu 2:n:n tontille ajo on sallittu (ajo-1). Kaavaratkaisulle on pohjana vuonna 2021 laadittu selvitys, missä on todettu, että puistoa ei jatketa katualueena.</p> <p>Valjaskadun päähän muodostuu aluepysäköintikiellon toteutuessa kääntöpaikka ja Valjaskatu 2 kiinteistölle osoitetaan puistoalueella ajoyhteys liikennemerkeillä. Muille puistoväylille moottoriajoneuvoilla ajo on kielletty, joka osoitetaan liikennemerkein. Alueen viihtyisyyden kannalta on tärkeää säilyttää olemassa oleva puusto.</p> <p>Toteutusvaiheessa Valjaskadun ja puiston rajalle voidaan tehdä korotettu reunakivi, jota myös suunnitellut liikennemerkkien uudistukset tukevat. Rakenteellisesti puistokäytävä on levennettävissä n. 4,5 metriin.</p>

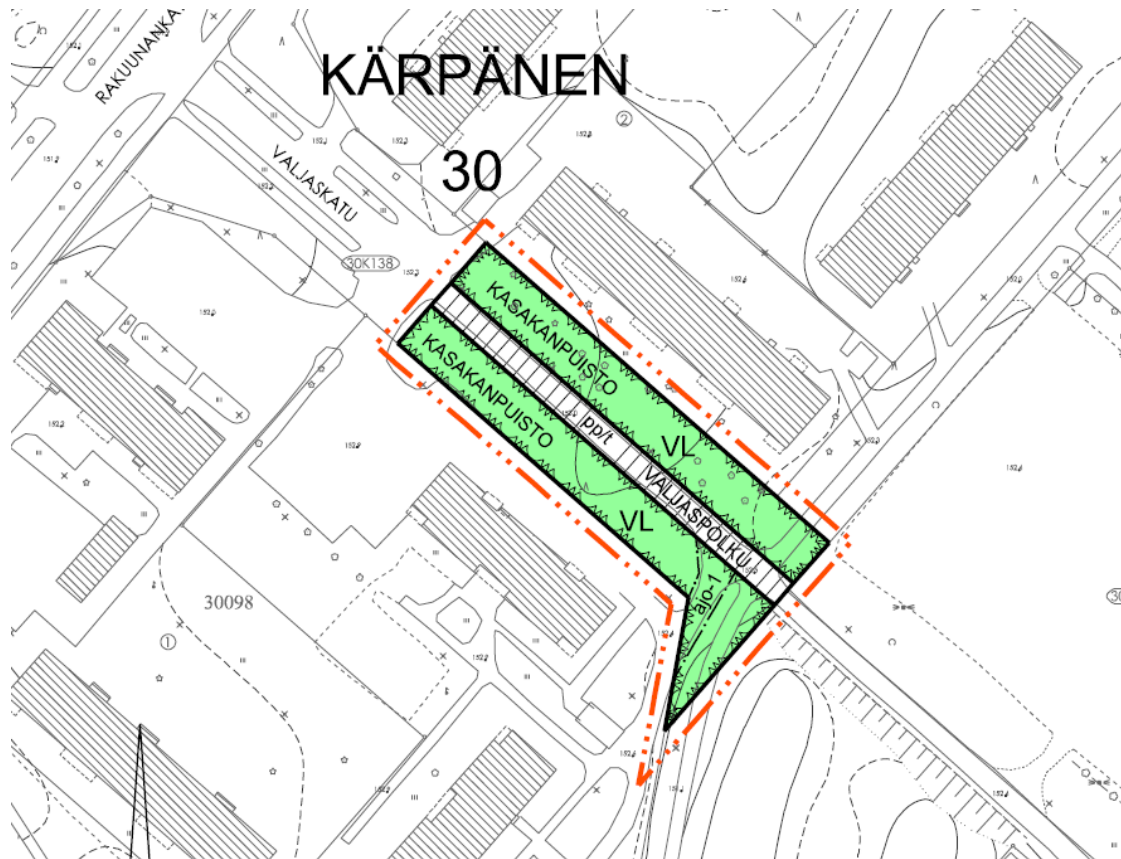
Lahti Energia Sähköverkko Oy ja Hämeen ELY-keskus ilmoittivat, että ei ole lausuttavaa.

5 KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

5.1.1 Kokonaisrakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu lähivirkistysalue (VL), jolle osoitetaan puistoalueelle jalankululle ja pyöräilylle varattu katu (pp/t), jossa Valjaskatu 2:n:n tontille ajo on sallittu (ajo-1).



Asemakaavan muutos

5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Lähivirkistysalue (VL)

- pinta-ala 1798 m²

Katualue (L)

- pinta-ala 467 m²

5.2 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Lahten 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.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Kaavamuutoksella ei ole suuria vaikutuksia rakennettuun ympäristöön eikä liikenteeseen, sillä ajo Valjaskadun tontille on tapahtunut puiston kautta jo 1970-luvulta lähtien. Ajoyhteyden

mahdollistamisella ja liikennemerkkien avulla parannetaan tontin sekä yleisen alueen liikenneturvallisuutta.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan muutoksen vaikutukset maisemaan ja luontoon ovat vähäiset. Suunnittelualueella ei ole luontoarvoja. Kaavamuuotos ei aiheuta muutoksia maisemaan eikä ympäristöön. Asemakaavaratkaisu säilyttää nykyisen viheralueen ja puuston.

5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamääräykset ovat kaavakartan liitteenä.

5.5 Nimistö

Uusi asemakaavaan merkittävä jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue nimetään Valjaspoluksi.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Liikennemerkkisuunnitelma Valjaskadulle ja Kasakanpuiston osalle.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muutoksen mukainen toteutus on mahdollista heti, kun asemakaavan muutos saa lainvoiman.

7 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Lahdessa 4.10.2023

Suunnitteluinsinööri

Carita Uronen

8 SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 398 Lahti Täyttämispvm 17.08.2023
ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: KÄRPÄSEN (30.)
KAUPUNGINOSAN PUISTOALUETTA. ASEMAKAAVAN
MUUTOKSELLA MUODOSTUU: KÄRPÄSEN (30.)
KAUPUNGINOSAN LÄHIVIRKISTYS- JA KATUALUE

Kaavan nimi

Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 398A2881
Generoitu kaavatunnus

Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,2265 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] 0,2265
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 ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2265	100,0			0,0000	
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1798	79,4			-0,0467	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0467	20,6			0,0467	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2265	100,0			0,0000	
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1798	79,4			-0,0467	
V(PL)					-0,2265	
VL	0,1798	100,0			0,1798	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0467	20,6			0,0467	
Kev.liik.kadut	0,0467	100,0			0,0467	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						