



LAHTI

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

27.1.2021

Päivitetty 22.1.2021

Asemakaavatunnus
A-2746

Asemakaava ja
asemakaavan muutos

Nastola
Ylhäistentie 4, Pajulahti

Lahti.fi

(22.2.2021)

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 22. päivänä helmikuuta 2021 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2746 sekä kaavan mukaista tonttijakoa M-21-18 (Ylhäistentie 4, Pajulahti)



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee: Nastolan (35.) kaupunginosan kortteleita 614 ja 619 sekä kiinteistöä 532-406-2-114.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat: Nastolan (35.) kaupunginosan korttelin 614 tontit 2 ja 3.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään sitova tonttijako.

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2018 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 8.3.2018 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Nastolan (35.) kaupunginosassa. Suunnittelualue käsittää rakentumattoman lomarakennuksille kaavoitetun tontin sekä osittain rakentuneen urheilutoiminnalle osoitetun tontin Pajulahden liikuntakeskuksessa. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 11,2 ha.



Kuva 1 Ortoilmakuva vuodelta 2019. Suunnittelualue on merkitty kuvaan punaisella rajauksella.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa lomarakennusten korttelialue ja sen viereinen asemakaavoittamaton alue asuin- ja majoituskäyttöön. Samalla tarkistetaan korttelialueiden rajat sekä suunnittelualueen muut kaavamääräykset.

1.4 Kaupungin strategia

Kaupungin strategian (2017) mukaisesti kaava mahdollistaa yritysten sijoittumisen ja työpaikkojen lisääntymisen alueella (A1) sekä Lahden liikunta-, kulttuuri- ja tapahtumatarjonnan lisääntymisen (A5). Kaava edistää strategian vuoden 2020 kärkihanketta 4. *Yrittäjien Lahti* mahdollistamalla olemassa olevien yritysten kehittymistä ja toimintaedellytyksiä.

1.5 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3 Kaavan tarkoitus	3
1.4 Kaupungin strategia.....	3
1.5 Selostuksen sisällysluettelo	4
1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
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	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	7
3.1.4 Palvelut	8
3.1.5 Maanomistus.....	8
3.2 Suunnittelutilanne.....	8
3.2.1 Kaava-alueita 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	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
4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	11
4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	12
4.4 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	14
4.4.1 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	14
5 KUVAAUS.....	14
5.1 Asemakaavan rakenne	14
5.1.1 Kokonaisrakenne	14
5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset	16
5.2 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen	16
5.3 Kaavan vaikutukset	16
5.3.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen	16
5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	17
5.3.3 Muut vaikutukset	17
5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset	17
5.5 Nimistö.....	17
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	17
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	17
7 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS.....	17
8 SEURANTALOMAKE	17

1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

asemakaavakartta A-2746
osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu maanomistajan aloitteesta. Luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä pyydetään viranomaislausunnot. Kaavamuutoksen aloituskokous pidettiin 2.3.2018. Kaavatyötä esiteltiin ensimmäisen luonnoksen valmisteluvaiheessa Nastolan kaavaillassa 23.5.2018 ja luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 16.-31.8.2018, jolloin pyydettiin myös viranomaislausunnot.

Suunnittelualueeseen on ensimmäisen luonnosvaiheen jälkeen lisätty asemakaavoittamaton kiinteistö suunnittelualueen luoteispuolelta, minkä lisäksi maanomistajien suunnitelmat alueelle ovat tarkentuneet. Muutosten vuoksi kaavaluonnos asetetaan uudelleen nähtäville. Uutta kaavaluonnosta esiteltiin sen valmistelun aikana verkossa järjestetyssä Nastolan kaavaillassa 3.12.2020.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla muodostuu kaksi erillistä urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Kaavaluonnosta laadittaessa todettiin tarve muuttaa olemassa olevia korttelirajoja sekä virheellistä korttelinumerointia, minkä vuoksi kaava-alueen rajausta on laajempi kuin voimassa olevan kaavan mukaiselle loma-asuntojen korttelialue (RA-2).

YU-1 -alue on osoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten alueeksi, jonne saa rakentaa urheilu-, asuin- ja majoitusrakennuksia. Asemakaava mahdollistaa noin 64 asunnon rakentamisen alueelle.

YU-2 -alue on osoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten alueeksi. YU-2 -alueella on olemassa olevaa urheilurakentamista eikä sen asemakaavamääräyksiä ole ollut tarvetta muuttaa suuremmin. Alueen sisäisiä rakennusaloja on tarkistettu ja osoitettu alueella olevan lämpökeskuksen sijainti (et) sekä olemassa olevien maanalaisten johtojen mukaan johtovaraukset.

2.3 Toteuttaminen

Asemakaavan toteutuksesta vastaa maanomistaja.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Nastolassa, Pajulahden liikuntakeskuksen alueella. Alueella on toiminut urheiluopisto jo 1930-luvulta lähtien. Pajulahti on rakentunut vuosikymmenten saatossa monipuoliseksi liikuntakeskukseksi, jossa on urheiluopiston lisäksi valmennustoimintaa sekä vapaa-ajan toimintaa. Alueella on useita harjoitushalleja ja urheilukenttiä sekä mm. frisbeegolf-rata ja seikkailupuisto.



Kuva 2 Pajulahden opaskartta. (Lähde: pajulahti.com) Suunnittelualue käsittää kartan alaosassa olevan alueen, johon kuuluvat E, H, 9A ja 9B -rakennukset.



Kuva 3 Suunnittelualueen luoteisosaa vuonna 2018 ennen uusien asuin- ja majoitusrakennusten rakentamista. Ylhäistentien toisella puolella näkyy vanhempi majoitusrakennus (Kangaspaju).

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen metsäinen länsilaita on hoidettua sekametsää ja maastonmuodoiltaan pienipiirteistä. Alueen maaperä on pääosin kalliota, mutta alavilta osiltaan savea.

Alueella on tehty erilaista maanmuokkausta eri rakennusvaiheissa. Maamassoja läjitetty on suureksi valliksi urheiluhallien pysäköintialueen viereen. Kalliota on jouduttu räjäyttämään Pajulahti-hallin sekä nyt kaavam muutoksen aikana rakennettujen uusien asuin- ja majoitusrakennusten rakentamisen yhteydessä. Rakentamisen myötä alueelta on kaadettu puustoa.

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

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsevat jäähalli, Pajulahti-halli ja niiden yhteinen pysäköintialue sekä alueellinen lämpökeskus. Jäähalli on valmistunut vuonna 1997, lämpökeskus vuonna 2006 ja Pajulahti-halli vuonna 2010. Loma-asunnoille osoitettu tontti oli kaavatyön alkaessa rakentamaton, mutta sille on vuonna 2019 valmistunut kaksi asuin- ja majoitusrakennusta.

Suunnittelualueen vieressä, Ylhäistentien pohjoispuolella on kolme majoituskäytössä olevaa rakennusta sekä maastoon rakennettu seikkailupuisto. Suurin osa Pajulahden liikuntakeskuksen rakennuksista sijaitsee Pajulahdentien ja Iso-Kukkasen välissä.

Alueen halki kulkee ulkoilureitti, joka on talvisin hiihtäjien käytössä. Lisäksi alueella on frisbeegolf-väylä.



Kuva 4 Ylhäällä kuvassa jäähalli, alhaalla vasemmalla lämpökeskus ja alhaalla oikealla Pajulahti-halli.

3.1.4 Palvelut

Pajulahden palveluihin lukeutuu erilaisten harjoitustilojen ja liikuntamahdollisuuksien lisäksi majoitus- ja ravintolapalveluita sekä sauna- ja kokoustiloja.

Nastolan kirkonkylän palvelut ovat noin kahden kilometrin päässä suunnittelualueesta. Lähin paikallisliikenteen linja-autopysäkki sijaitsee myös kirkonkylällä. Alueelle on hyvä erillinen jalankulun ja pyöräilyn reitti kirkonkylältä.

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

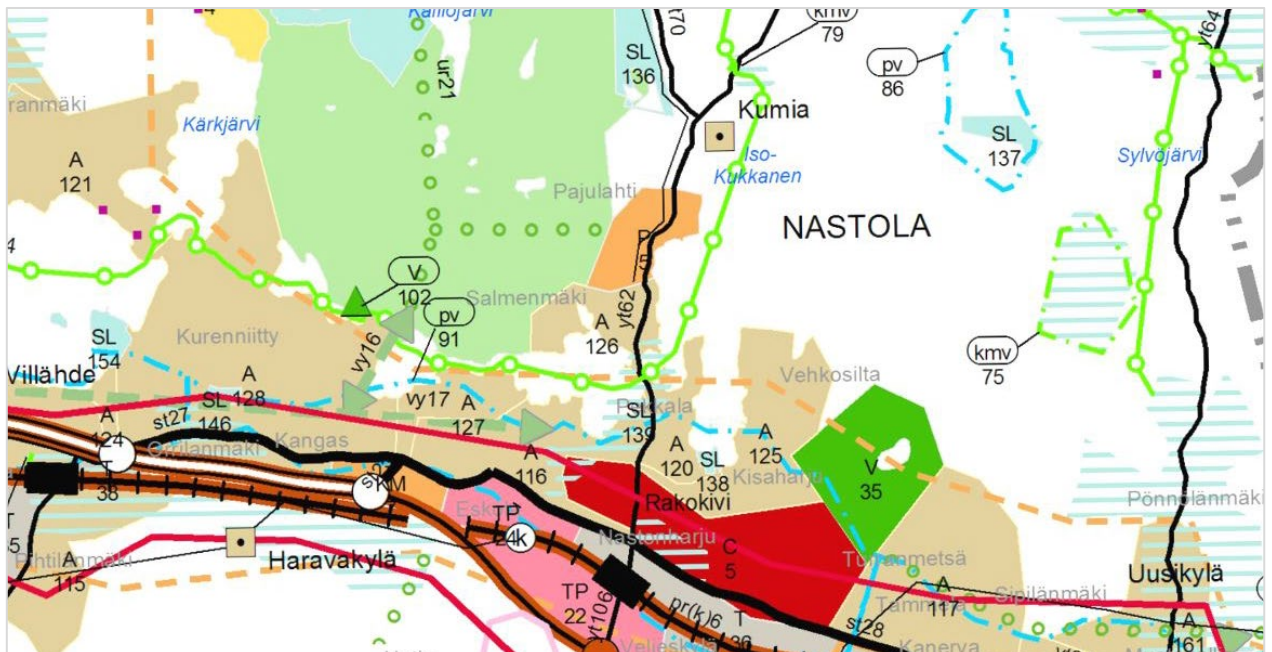
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntavaltuuston 3.12.2016 hyväksymä Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan MRA 93 § mukaisen kuulutuksen myötä 14.5.2019.

Maakuntakaavassa alue kuuluu palvelujen alueeseen (P). Suunnittelumääräyksen mukaan alueen käyttöä suunniteltaessa tulee varmistaa riittävä väljyys ja joustavuus tulevan kehityksen tarpeita varten. Erityistä huomioita tulee kiinnittää liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen, joukkoliikenteen käytön mahdollisuuksiin ja riittävään pysäköintiin.



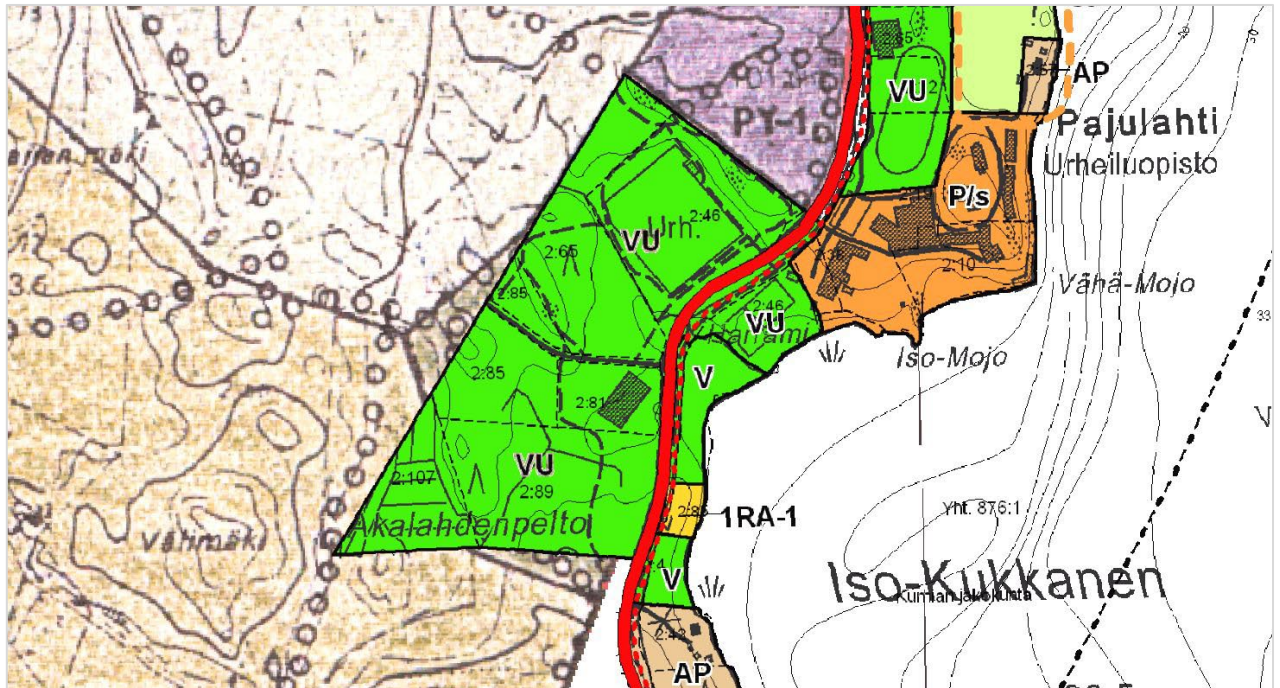
Kuva 5 Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta.

Osayleiskaava

Alueella on voimassa Iso-Kukkasen, Salajärven ja Ruuhijärven rantayleiskaava. Nastolan kunnanvaltuusto hyväksyi rantayleiskaavan 3.4.2006, ja se sai lainvoiman 17.4.2008.

Rantayleiskaavassa suunnittelualue on urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta (VU). Määräyksen mukaan alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, virkistys-, koulutus-, majoitus- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.

Lahden yleiskaava 2030 (Y-203) ehdotusvaiheessa suunnittelualue on merkitty urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU-14). Merkinnällä osoitetaan tärkeät urheilu- ja virkistyspalvelut. Määräyksen mukaan rakennetun ympäristön tulee liittyä hienovaraisesti ympäröivään maisemaan ja luontoon. Lisäksi alueella on voimassa MRL 128§:n mukainen toimenpiderajoitus. Lahden yleiskaavan hyväksymiskäsittely on alkuvuodesta 2021.

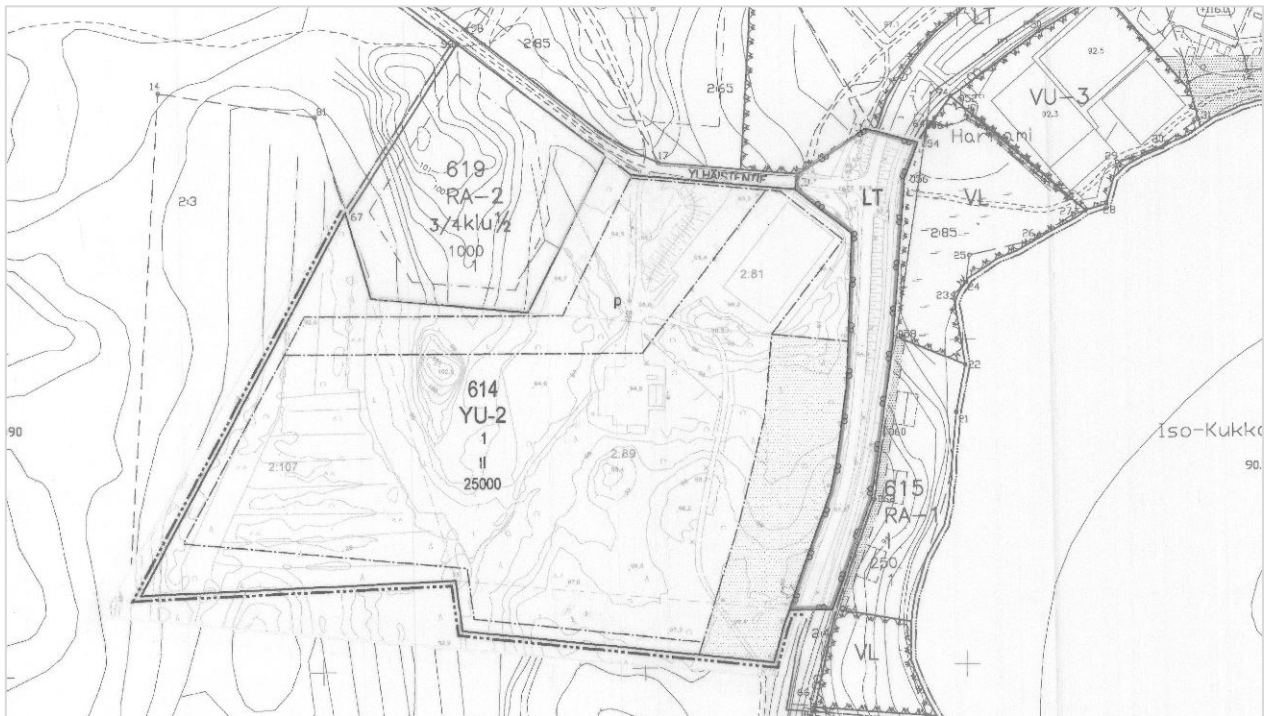


Kuva 6 Ote yleiskaavayhdistelmästä.

Asemakaava

Voimassaolevassa asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu kaksi erillistä tonttia. Korttelin 619 tontti 1 on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-2). Määräyksen mukaan alueelle saa rakentaa osoitetun kokonaisrakennusoikeuden mukaisesti enintään 40 eri suuruista loma-asuntoyksikköä. Rakennusoikeutta on osoitettu 1000 m² ja kerrosluvuksi on määrätty ¾ k l ½. Autopaikkoja on määrätty 2 ap / loma-asunto.

Korttelin 614 tontti 1 on osoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU-2). Määräyksen mukaan alueelle saa rakentaa urheilurakennuksia ja niiden laajennuksia. Urheilurakennusten lähiympäristö tulee siistiä ja istuttaa viihtyisäksi ja ympäröivään luontoon sopeutuvaksi. Paikotusalueille tulee istuttaa viherkaistoja. Alueen istutettavalla osalla tulee maaston muodot sekä suojapuusto säilyttää. Alueelle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja lämpökeskuksen. Sallittu kerrosluku on II ja rakennusoikeutta on osoitettu 25 000 m².



Kuva 7 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 2.3.2018 ja lisätarkistus 20.3.2020.

Laaditut selvitykset

Nastolan kulttuuriympäristöselvitys (Lahden historiallisen museon julkaisu 12, 2020)

Alueesta ei ole laadittu erillisiä selvityksiä kaavatyön yhteydessä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.1.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta.

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, 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
- Maankäyttö ja aluehankkeet
- Kunnallistekniikka
- Rakennus- ja ympäristövalvonta
- Lahden kaupunginmuseo
- Lahti Aqua
- Lahti Energia Oy, lämpöliikennetoiminta
- LE-sähköverkko Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Nastolan aluejohtokunta

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §:n 3 mom. mukaisesti 8.3.2018 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2018 kaavoituskatsauksessa (kohde 37).

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle yhdessä ensimmäisen kaavaluonnoksen kanssa vuonna 2018.

Kaavatyötä käsittelevä yleisötilaisuus (Nastolan kaavailta) järjestettiin 23.5.2018. Ensimmäinen kaavaluonnos oli kuultavana 16.–31.8.2018. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille on toimitettu kaavaluonnos ja OAS.

Ensimmäisen luonnoksen jälkeen suunnittelualue on laajentunut ja työn tavoitteet tarkentuneet, minkä vuoksi on laadittu uusi kaavaluonnos. Uutta kaavaluonnosta esiteltiin verkossa järjestetyssä Nastolan kaavaillassa 3.12.2020. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille on toimitettu kaavaluonnos ja OAS.

Toinen kaavaluonnos oli kuultavana 4.-19.2.2021. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille sekä viranomaisille ja kunnan hallintokunnille on toimitettu uusi kaavaluonnos, kaavaselostuksen luonnos ja OAS.

Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen aloituskokous pidettiin 2.3.2018. Sen yhteydessä viranomaisille toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa nykyinen lomarakennusten korttelialue ja sen viereinen kaavoittamaton alue asuin- ja majoituskäyttöön ja lisätä sille rakennusoikeutta. Samalla tarkistetaan korttelialueiden rajat sekä suunnittelualueen muut kaavamääräykset.

Kaupungin strategian (2017) mukaisesti kaava mahdollistaa yritysten sijoittumisen ja työpaikkojen lisääntymisen alueella (A1) sekä Lahden liikunta-, kulttuuri- ja tapahtumatarjonnan lisääntymisen (A5). Kaava edistää strategian vuoden 2020 kärkihanketta 4. *Yrittäjien Lahti* mahdollistamalla olemassa olevien yritysten kehittymistä ja toimintaedellytyksiä.

4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Ensimmäisen kaavaluonnoksen jälkeen maanomistaja hankki lisämaata kaava-alueen luoteispuolelta, minkä seurauksena suunnittelualue laajeni ja kaavamutoksen tavoitteet tarkentuivat.

Ensimmäisestä luonnoksesta saatu palaute

Ensimmäisen luonnoksen kuulemisaikana saatiin neljä lausuntoa ja yksi mielipide.

Saapuneiden lausuntojen ja mielipiteen pääsisältö	Kaavoittajan vastine
Lahden ympäristöpalvelut 13.8.2018 Ei lausuttavaa.	Ei kommentoitavaa.
Lahden kaupunginmuseo / Päijät-Hämeen maakuntamuseo 21.8.2018 Pajulahden urheiluopistoa on kulttuurihistoriallisesti merkittävä yhtenä Suomen ensimmäisistä urheiluopistoista. Sen rakennuskanta on osittain myös arkkitehtonisesti arvokasta. Alueella on niin ikään runsaasti maisema-arvoja. Pajulahden urheiluopisto sisältyy valmisteilla olevaan Nastolan kulttuuriympäristöselvitykseen. Museo esittää asemakaavaan asianmukaisia rakennettua kulttuuriympäristöä koskevia suojelumerkintöjä.	Lausunnossa kiinnitetään huomiota pääosin suunnittelualueen ulkopuolella olevaan urheiluopiston rakennuskantaan, josta Pajulahden päärakennus on asemakaavalla suojeltu. Suunnittelualueella olevia urheiluhalleja ei ole nähty kaavatyön yhteydessä tarpeen suojella asemakaavalla. YU-2 -korttelialueen määräyksessä on ympäristö huomioitu seuraavasti: "Urheilurakennusten lähiympäristö tulee siistiä ja istuttaa viihtyisäksi ja ympäröivään luontoon sopeutuvaksi. Paikoitusalueille tulee istuttaa viherkaistoja. Alueen istutettavalla osalla tulee maaston muodot sekä suojapuusto säilyttää." YU-1 -korttelialueen määräykseen on ensimmäisen luonnosvaiheen jälkeen lisätty lauseet: "Rakentamisessa tulee huomioida olemassa olevat maastonmuodot ja välttää tarpeettomia leikkauksia ja täyttöjä. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää istutussuunnitelma ja erityissuunnitelma kalliroleikkauksista."
Nastolan aluejohtokunta 21.8.2018 Aluejohtokunta puoltaa asemakaavamutoksen A-2746 edistämistä alueen kehittämiseksi, Lahden seudun majoitus- ja	Ei kommentoitavaa.

matkailukapasiteetin lisäämiseksi sekä yhdyskuntarakenteen kehittämiseksi.	
Lahti Aqua 31.8.2018 Tontin 2 vesihuollon järjestämiseksi kaavaan maininta, että vesihuolto alueen sisäiseen verkostoon tukeutuen. Pajulahden kiinteistöiden ja Lahti Aquan verkoston välille on tehty mittauspiste Pajulahdentien varteen.	Lausunnossa esitetty lisättävä merkintä ei kaavoittajan mukaan ole tarpeellinen, koska Ylhäistentien molemmin puolin on Pajulahden toimintaa ja kiinteistöt (myös Ylhäistentie suunnittelualueen kohdalla) ovat Urheiluopistosäätiön omistuksessa.
Mielipide 29.8.2018 Suunnittelualue rajoittuu Ylhäisten metsäautotiehen ja tiepohjan omistaa yksityishenkilö. Kuitenkin kaavasunnitelmassa tätä tietä käsitellään kuin kaupungin asemakaava-alueella olevaa katua; korttelimaininnat ja rakennusnumerot. Pajulahden asemakaava-alueet jatkuvat myös metsäautotien toisella puolella.	Ensimmäisen luonnosvaiheen jälkeen Urheiluopistosäätiö osti lisämaata suunnittelualueen luoteispuolelta ja samalla asemakaavassa katualueena olevan osan Ylhäistentiestä.

Toisesta luonnoksesta saatu palaute

Toisen luonnoksen kuulemisaikana saatiin yksi lausunto.

Saapuneiden lausuntojen ja mielipiteen pääsisältö (2. luonnos)	Kaavoittajan vastine
Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo 17.2.2021 <i>Arkeologia</i> Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) suojaamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Tiedot alueen muinaisjäännöksistä tulisi kuitenkin päivittää, sillä viimeisin aluetta koskettanut muinaisjäännösinventointi on vuodelta 2005 (A. Malinen, 2005: Nastola. Iso-Kukkasen, Salajärven ja Ruuhijärven rantayleiskaava-alueen arkeologinen inventointi). Lisäksi alue on sijainniltaan ja topografialtaan potentiaalinen esihistoriallisille löydöille. Tähän viittaavat myös suunnittelualueen pohjoispuolelta vuonna 2019 löytyneet rautakautiset esineet (muinaisjäännösrekisterin kohde Hämmämäki 1000036872). Edellä esitetyn perusteella museo edellyttää, että kaavahankkeeseen liitetään selvityksenä maastotarkastus, joka kohdistuu erityisesti suunnittelualueen rakentamattomille/mylläämättömille osille.	Museon lausunto toimitetaan tiedoksi maanomistajalle ja rakennusvalvonnalle. Lisäksi maanomistajaa kehoitetaan pyytämään maastotarkastusta Päijät-Hämeen alueelliselta vastuumuseolta, jotta tarkastus voidaan suorittaa ennen maastonmuokkausta ja rakentamista.

Koska kyse on pienialaisesta tarkastuksesta, Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo voi pyynnöstä suorittaa sen virkatyönään kevään 2021 aikana.

Rakennuskulttuuri

Museon rakennuskulttuuriyksiköllä ei ole huomautettavaa kaavasuunnitelmaan.

Asemakaavaan on tehty toisen luonnosvaiheen jälkeen pieni tekninen muutos, jolla on siirretty tontin 2 keskellä olevan istutusalueen rajaa sen luoteiskulmasta keskemälle jättäen hieman enemmän rakennusala tuleville rakennuksille.

4.4 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavasta ei ole laadittu erillisiä vaihtoehtoja.

4.4.1 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavan tavoitteellinen aikataulu on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS), joka on tämän selostuksen liitteenä.

5 KUVAAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

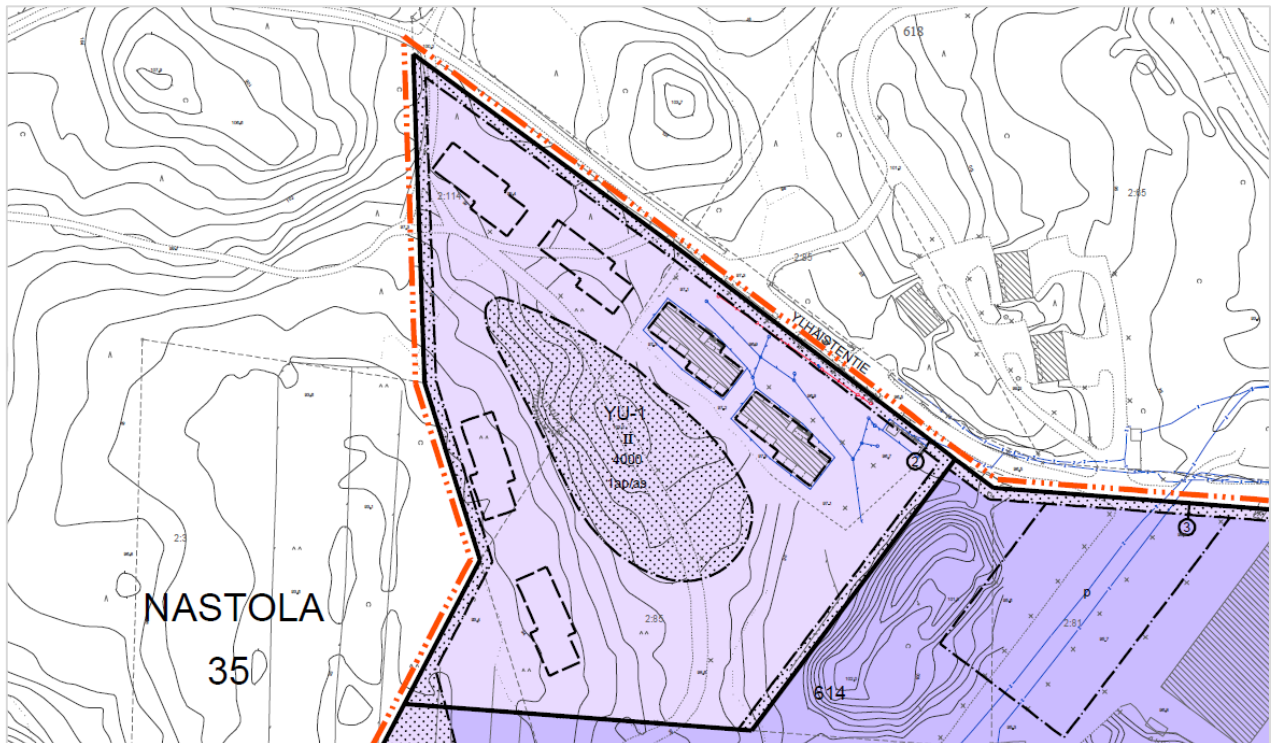
5.1.1 Kokonaisrakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu kaksi urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YU-1 ja YU-2).

YU-1 -alue

”Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa urheilu-, asuin- ja majoitusrakennuksia. Rakentamisessa tulee huomioida olemassa olevat maastonmuodot ja välttää tarpeettomia leikkauksia ja täyttöjä. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää istutussuunnitelma ja erityissuunnitelma kallioleikkauksista.”

Korttelialue muodostuu yhdestä tontista (tontti 2), jolle saa rakentaa enintään kaksikerroksisia rakennuksia. Tontille on osoitettu rakennusala, jolle on osoitettu rakennusten ohjeellinen sijainti. Tontin rakennusoikeus on yhteensä 4000 m². Tontille tulee rakentaa yksi autopaikka yhtä asuntoa kohti. Kulku tontille tapahtuu Ylhäistentien kautta. Tontin reunoille ja sen keskellä olevalle mälle on osoitettu istutettavaa aluetta.

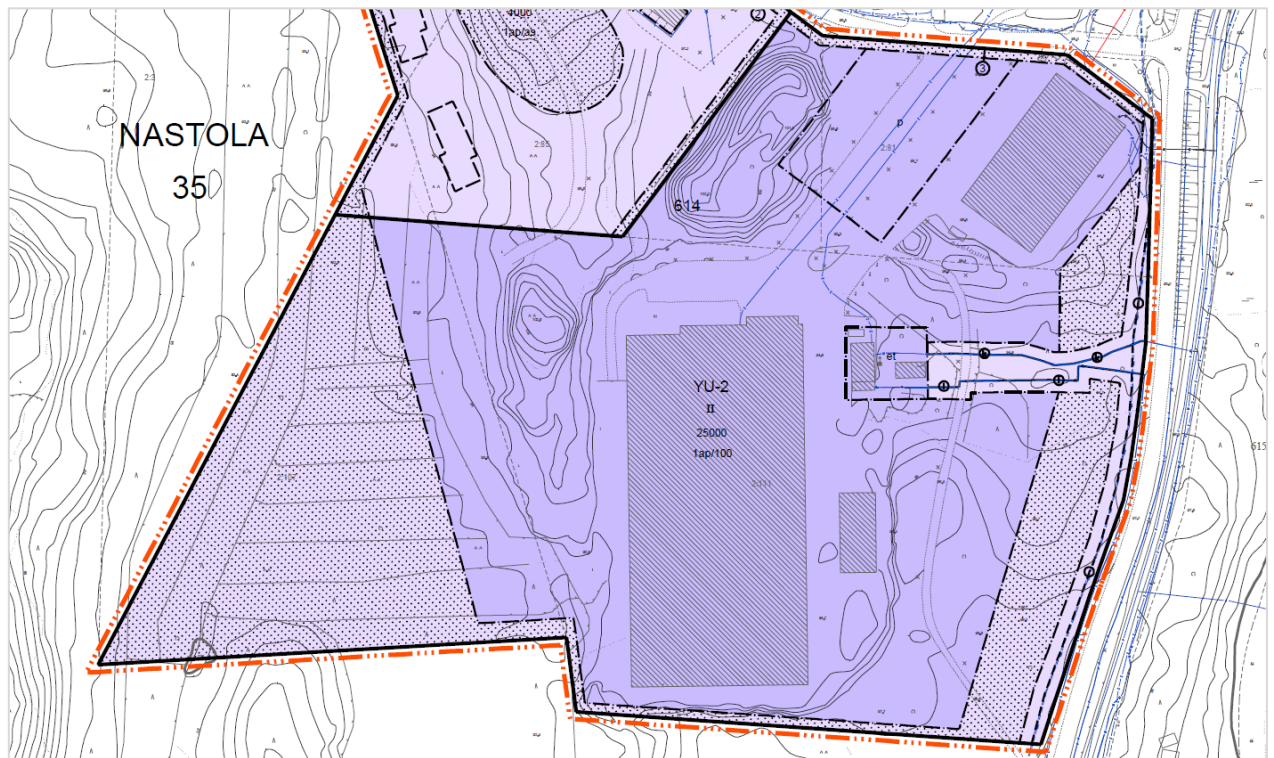


Kuva 8 Lähikuva kaavaehdotuksen YU-1 -tontista.

YU-2 -alue

”Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa urheilurakennuksia ja niiden laajennuksia. Urheilurakennusten lähiympäristö tulee siistiä ja istuttaa viihtyisäksi ja ympäröivään luontoon sopeutuvaksi. Paikotusalueille tulee istuttaa viherkaistoja. Alueen istutettavalla osalla tulee maaston muodot sekä suojapuusto säilyttää. Alueelle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja lämpökeskuksen.”

Kaavamääräys säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena, mutta korttelialueen raja muuttuu ja rakennusaloja on tarkistettu. Korttelialue muodostuu yhdestä tontista (tontti 3), jolle saa rakentaa enintään kaksikerroksisia rakennuksia. Tontin rakennusoikeus on yhteensä 25 000 m². Tontille 3 tulee rakentaa autopaikkoja vähintään yksi jokaista rakennettua 100 k-m² kohti ja vähintään yksi autopaikka jokaista asuntoa kohti. Lisäksi tontille on osoitettu erillinen pysäköinnille varattu alueen osa (p), jolle tulee määräyksen mukaan istuttaa viherkaistoja. Tontin reunoille on osoitettu istutettavaa aluetta. Tontilla 3 on lämpökeskus, jolle on osoitettu erillinen rakennusala (et) sekä merkitty alueelle olemassa olevien maanalaisten johtojen sijainnin perusteella johtovaraukset. Kulku tontille tapahtuu Ylhäistentien kautta.



Kuva 9 Lähikuva kaavaehdotuksen YU-2 -tontista.

5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU-1):

- tontin pinta-ala yhteensä 25 307 m²
- tontin yhteenlaskettu rakennusoikeus 4000 k-m²
- tehokkuus e = 0,16
- autopaikkoja 1 ap / asunto

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU-2):

- tontin pinta-ala yhteensä 87 175 m²
- tontin yhteenlaskettu rakennusoikeus 25 000 k-m²
- tehokkuus e = 0,29
- autopaikkoja 1 ap / 100 k-m²

5.2 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Iso-Kukkasen, Salajärven ja Ruuhijärven rantayleiskaavaa laadittaessa on otettu huomioon MRL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset, ja asemakaava on yleiskaavan mukainen. Asemakaava ja asemakaavan muutos on Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 mukainen.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Kaavalla on lieviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön. Kaavan mukainen rakentaminen muuttaa lähiympäristön luonnetta, vaikkakin aiemmin loma-asunnoille osoitetulla tontilla rakentaminen on ollut mahdollista jo voimassa olevan kaavan mukaan. Alueen täydennysrakentaminen kytkeytyy vahvasti Pajulahden liikuntakeskuksen toimintoihin ja sijoittuu olemassa olevien rakennusten ja toimintojen välittömään läheisyyteen. Yhdyskuntarakenne alueella tiivistyy.

Kaava lisää alueelle rakennusoikeutta ja mahdollistaa siten noin 64 asunnon rakentamisen tontille 2. Rakentamista on pyritty ohjaamaan osoittamalla tontille 2 rakennusten ohjeellinen sijainti. Rakennusten sijoittelussa on huomioitu olemassa olevat maastonmuodot ja tontilla 3 maamassojen läjityksestä syntyneen korkean vallin mahdollinen poisto tulevaisuudessa.

Alueen lisärakentaminen lisää jonkin verran liikennettä Pajulahdentiellä ja Ylhäistentiellä kaava-alueen kohdalla. Ylhäistentie jatkuu kaava-alueen jälkeen yksityistienä, joka on suljettu lukittavalla portilla.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavalla on lieviä vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön. Rakentamisen myötä puustoa ja kasvillisuutta poistetaan. Rakentamisen yhteydessä joudutaan todennäköisesti tekemään jonkin verran täyttöjä ja kallioleikkauksia sekä mahdollisesti siirtämään vallin länsipuolella kulkevaa ojaa. Hyvällä suunnittelulla turhia leikkauksia ja täyttöjä voidaan välttää.

Tontilla 2 on pyritty kaavamääräyksiin säilyttämään osa mäestä puustoisena sekä mahdollistamaan myös ulkoilureitin säilyttäminen ainakin osittain nykyisellä sijainnillaan.

5.3.3 Muut vaikutukset

Kaava tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, mikä on taloudellisesti ja ympäristöllisesti kestävä. Lisäksi asemakaava lisää Pajulahden majoituskapasiteettia ja parantaa siten Pajulahden toimintaedellytyksiä.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamääräykset ovat kaavakartan liitteenä.

5.5 Nimistö

Alueelle ei tule uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueelle on poikkeusluvalla rakennettu kaksi ensimmäistä asuin- ja majoitusrakennusta.

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen on mahdollista toteuttaa asemakaavan saatua lainvoiman.

7 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Lahdessa 22.2.2021

Suunnitteluinsinööri

Riina Puusaari

8 SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	398 Lahti	Täyttämispvm	16.02.2021
	ASEMAKAAVA KOSKEE: NASTOLAN (35.) KAUPUNGINOSAN TILAA RN:O 532-406-2-114		
Kaavan nimi	ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: NASTOLAN (35.) KAUPUNGINOSAN KORTTELEITA 614 JA 619		
	ASEMAKAAVALLA JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU: NASTOLAN (35.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 614 TONTIT 2 JA 3		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	398A2746
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	11,2485	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,8246
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	10,4239

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	11,2485	100,0	29000	0,26	0,8246	3000
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	11,2485	100,0	29000	0,26	2,5018	4000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä					-1,6772	-1000
L yhteensä						
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	11,2485	100,0	29000	0,26	0,8246	3000
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	11,2485	100,0	29000	0,26	2,5018	4000
YU-1	2,5300	22,5	4000	0,16	2,5300	4000
YU-2	8,7185	77,5	25000	0,29	-0,0282	
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä					-1,6772	-1000
RA-2					-1,6772	-1000
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						