



LAHTI

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

19.1.2021

**Asemakaavatunnus
A-2816**

Asemakaavan muutos

**Piipputie 5 ja 6
Villähde
Lahti**

Lahti.fi

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 19. päivänä tammikuuta 2021 päivättyä asemakaavakarttaa A-2816 sekä kaavan mukaista tonttijakoa M-20-159.



Kuva 1. Kaavamuutosalueen sijainti kartalla (2021).

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Lahden kaupungin Villähteen (34.) kaupunginosan korttelin 39 kaavatontteja 6 ja 7.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Lahden kaupungin Villähteen (34.) kaupunginosan korttelin 39 tontit 14, 15 ja 16 sekä katu- ja lähivirkistysaluetta.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään sitova tonttijako.

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2021 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu 5.3.2020 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Villähteen kaupunginosassa noin 10 km Nastolan Rakokiven torilta sekä Lahden torilta. Alue rajautuu pohjoisesta, lännestä ja etelästä erillispientalojen korttelialueeseen ja itäpuolella rajana on viheralue (VL). Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,4 ha.



Kuva 2. Ortokuvakartta suunnittelualueesta (2021).

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa suurien tonttien jakaminen kolmeen osaan ja parantaa tonttien rakentumista.

1.4 Kaupungin strategia

Kaupungin strategian (2017) mukaisesti:

- kaava edistää kestäväen kehityksen mukaista yhdyskuntarakennetta ja liikkumista (A4).
- kaavassa on huomioitu pohjavesiensuojelu (A6).

1.5 Selostuksen sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3	Kaavan tarkoitus	3
1.4	Kaupungin strategia.....	3
1.5	Selostuksen sisällysluettelo	4
1.6	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
2	Tiivistelmä.....	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2	Asemakaava	6
2.3	Toteuttaminen	6
3	Lähtökohdat	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Yleiskuvaus.....	6
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	6
3.1.4	Maanomistus.....	7
3.2	Suunnittelutilanne.....	8
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	8
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	10
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	10
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	10
4.2.1	Aloite	10
4.2.2	Sopimukset.....	10
4.2.3	Pohjakartan tarkistaminen	10
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	10
4.3.1	Osalliset	10
4.3.2	Vireilletulo	11
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	11
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	11
4.4	Asemakaavan tavoitteet	11
4.5	Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	11
5	Kuvaus.....	12
5.1	Asemakaavan rakenne	12
5.1.1	Kokonaisrakenne	12
5.1.2	Mitoitus ja aluevaraukset	12
5.1.3	Palvelut	12
5.2	VAT:in, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen	12
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	12
5.4	Kaavan vaikutukset	12
5.4.1	Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen	12
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	12
5.4.3	Muut vaikutukset	12
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	12
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	13
5.7	Nimistö.....	13
6	Asemakaavan toteutus	13
7	Päiväys ja allekirjoitus	13
8	Seurantalomake.....	14

1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista
asemakaavakartta A-2816
osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu kaupungin aloitteesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 5.11.2020. Kaavatyötä käsittelevä luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 12.-27.11.2020, jolloin pyydettiin myös viranomaislausunnot.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on jakaa kaksi kaavatonttia kolmeksi kaavatontiksi. Alueella on voimassa 11.6.2001 vahvistettu asemakaava.

2.3 Toteuttaminen

Asemakaavan toteutuksesta vastaavat Lahden kaupunki kunnastekniikan osalta sekä yksityiset tulevat rakentajat.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvas

Kaavoitettava alue sijaitsee Villähteellä, Erstan pientaloalueella. Kaava-alue muodostuu Piipputien päässä olevista kahdesta kaavatontista, joita ei ole rakennettu. Alueella kasvaa puustoa. Suunnittelualueen vieressä on Erstan koulu ja läheisyydessä on päiväkotia ja kauppa.

3.1.2 Luonnonympäristö

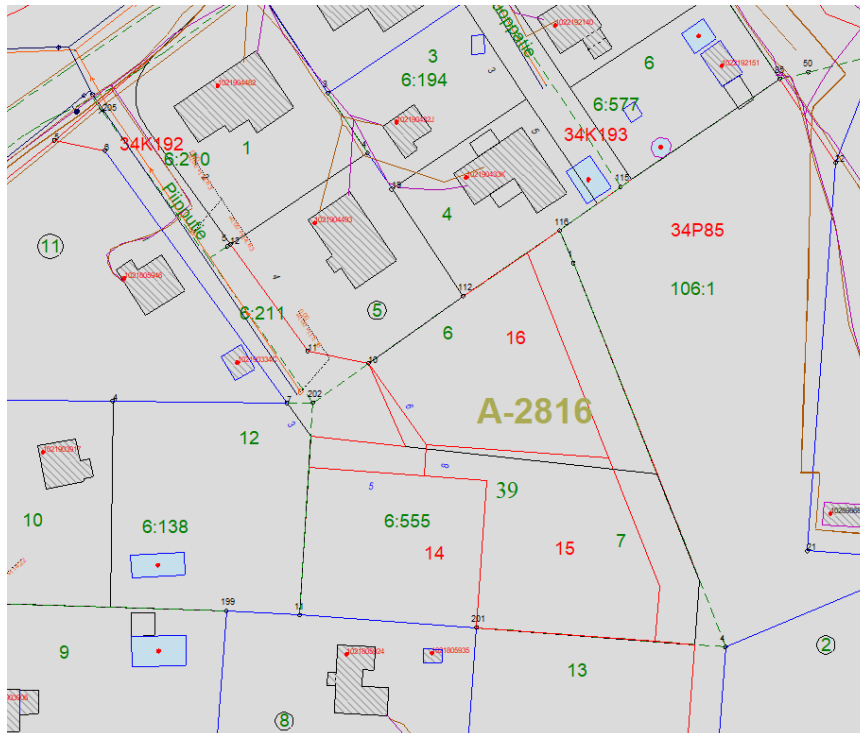
Suunnittelualue on metsää, jonka kautta kulkee polkuja. Topografialtaan alue on tasaista. Alue on pohjaveden muodostumisaluetta.

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

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Piipputien varressa on eri-ikäisiä omakotitaloja. Piipputien kääntöpaikkaa ei ole toteutettu. Villähteen tien varrella on julkisen liikenteen pysäkit ja Villähteen rautatieasemalle on matkaa noin 2 km. Alueen pohjoispuolella on koulu ja päiväkotia. Lähikauppa ja muita kaupallisia palveluja on Villähteentien varressa.

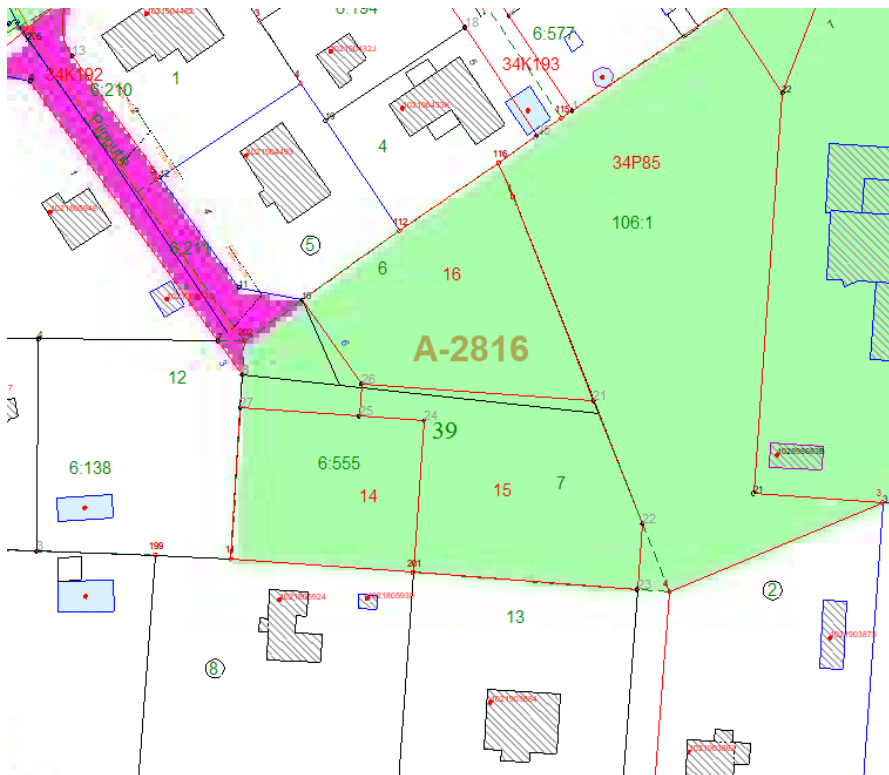
Kunnallistekniikan liittymät tulevat nykyisellään Piipputien päähän.



Kuva 3. Karttaote, maanalaiset johdot (2021).

3.1.4 Maanomistus

Muutosalue on kaupungin omistuksessa. Alueen pohjoispuolella on kaupungin omistamaa puistoa, mutta muutoin ympäristö on yksityisten omistamaa aluetta (vihreällä kaupungin omistama maa).



Kuva 4. Kaavamuutosalueen maanomistukset (2021).

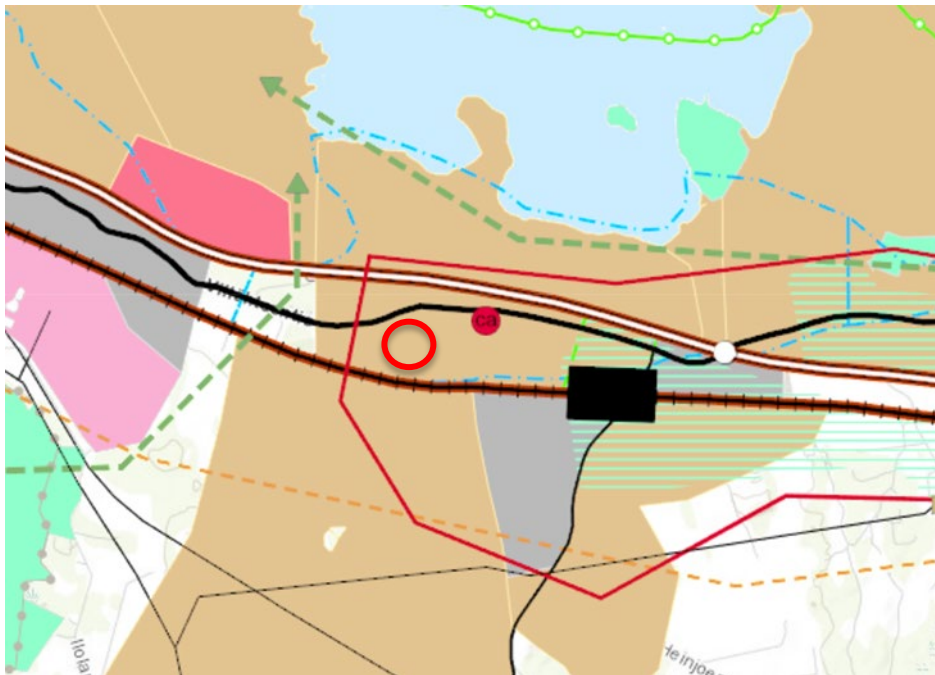
3.2 Suunnittelutilanne

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.

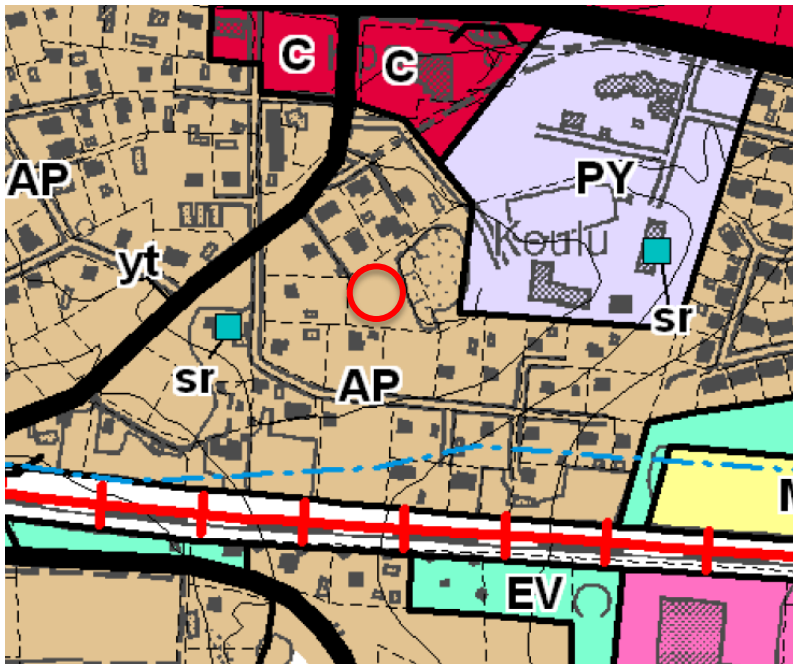
Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajatoimintojen alueeksi (A).



Kuva 5 Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta. Kaava-alue ympäröity punaisella.

Osayleiskaava

Villähde - Koiskalan osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi. Alue on pääosin rakennettu tai sen käyttö on ratkaistu asemakaavalla.

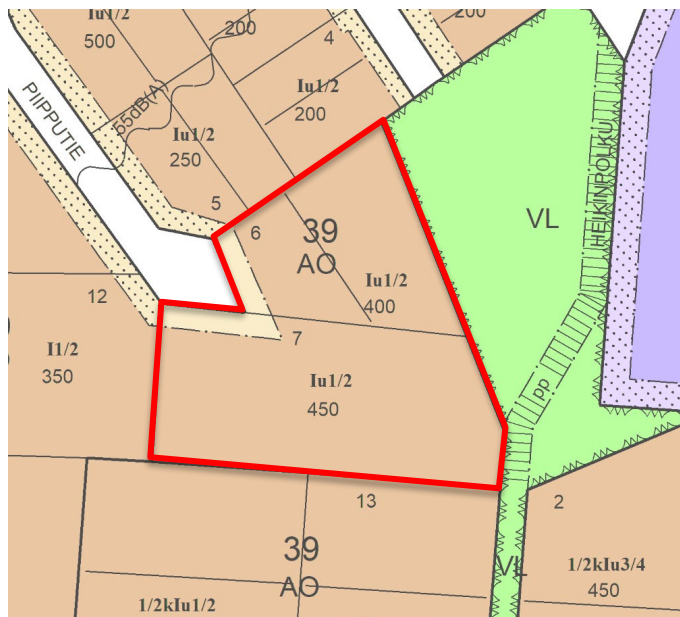


Kuva 6 Ote Villähde-Koiskalan osayleiskaavasta. Kaava-alue ympäröity punaisella

Asemakaava

Alueella on voimassa 11.6.2001 (N-304) hyväksytty asemakaava. Suunnittelualue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO)

Alueelle saa rakentaa enintään kaksi asuntoa käsittävän asuinrakennuksen. Korttelit 38, 39 ja 49 sijaitsevat tärkeällä pohjavesialueella, joten alueella ei saa harjoittaa sellaista toimintaa eikä käsitellä aineita, jotka maahan joutuessaan voivat vahingoittaa pohjavettä. Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojaukseen.



Kuva 7 Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Kaava-alue punaisella.

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Alueen pohjakartta on tarkistettu 25.8.2020.

Laaditut selvitykset

Lahden yleiskaavan 2025 yhteydessä tehdyt perusselvitykset sekä vireillä olevan Villähteen asemanseudun kaavarungon yhteydessä laaditut selvitykset.

Kaavatyön yhteydessä ei ole tarkoitus tehdä muita lisäselvityksiä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Nykyiset omakotitontit ovat suuria yleiseen kysyntään nähden, koska tontin vuokra- ja ostohinta muodostuu korkeaksi. Alue sijaitsee julkisten ja kaupallisten palveluiden vieressä. Kaavamuutos vastaa erillisten omakotitonttien kysyntään ja rakentuminen nopeutuu.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.2.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

4.2.2 Sopimukset

Asemakaavan muutos ei vaadi maankäyttösovimusta.

4.2.3 Pohjakartan tarkistaminen

Alueen pohjakartta on tarkistettu ennen kaavaehdotuksen laatimista. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä (jatkossa lakiin viitataan lyhenteellä MRL) annetut kaavoitusmittausvaatimukset.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon 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, Lahden kaupunki
- Kunnallistekniikka, Lahden kaupunki
- Rakennus- ja ympäristövalvonta, Lahden kaupunki
- Lahti Aqua Oy
- Lahti Energia Oy; lämpö
- LE -Sähköverkko Oy
- Hämeen ELY -keskus; maankäyttö
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Päijät-Hämeen Jätehuolto Oy

- Posti
- DNA Oy
- TeliaSonera Finland Oyj
- Elisa Oy

4.3.2 Vireilletulo

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §, 3 mom. mukaisesti kaavoituskatsauksessa 5.3.2020 vuonna 2021 laadittavaksi työkse sekä erillisellä kirjeellä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavahankkeesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa kuvataan osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt. OAS on tämän selostuksen liitteenä. Kaavaluonnos ja OAS olivat kuultavana 12.11. – 27.11.2020 ja ne toimitettiin postitse kaava-alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille.

Kaavaluonnoksen kuulemisaikana esitettiin kaksi mielipidettä ja neljä lausuntoa.

Luonnosvaiheen kuulemisaikana Hämeen ELY, Lahden ympäristöpalvelut ja LE Sähköverkko Oy ilmoittivat, ettei kaavasta ole lausuttavaa. Lahti Energia Oy Lämpöliiketoiminta esitti kaavaan määräästä uudisrakennusten liittämistä kaukolämpöverkkoon.

Lämmitysmuodon määrääminen asemakaavassa ei ole mahdollista.

Osallisilta saatiin kaksi mielipidettä. Ensimmäisessä mielipiteessä esitettiin uuden rakentamisen tulevan liian lähelle olemassa olevaa omakotitaloa. Toisessa mielipiteessä edellytettiin yksityisessä omistuksessa olevan lähivirkistysalueen osan lunastamista.

Rakennusalaraja on noin yhdeksänmetrin etäisyydellä olemassa olevasta rakennuksesta. Katuyhteyden ja ilmansuuntien perusteella uudisrakentaminen todennäköisesti sijoittuu vielä kauemmaksi. Yleisten alueiden, kuten lähivirkistysalueiden, lunastukset ovat käynnistyneet entisen Nastolan kunnan alueella tonttijakojen jälkeen.

Kaavatyöhön liittyvä aineisto on nähtävillä kaavahankkeen verkkosivuilla.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä viranomaisille toimitettiin OAS ja kaavaluonnos ja pyydettiin viranomaislausunnot.

Asemakaavan muutos ei edellytä viranomaisneuvottelua. Kaavatyö on esitelty Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskusten kanssa käytävissä kaavaneuvotteluissa

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on jakaa suuret tontit kysyntää vastaaviksi.

4.5 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan muutoksesta ei laadittu vaihtoehtoisia luonnoksia kuultavaksi.

5 KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

5.1.1 Kokonaisrakenne

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa erillisten omakotitalojen rakentaminen (AO). Kerrosluku kaavatonteilla on II ja rakennusoikeus on 250 k-m². Loput entisestä erillispientalojen korttelialueesta osoitetaan kaduksi ja lähivirkistysalueeksi (VL). Piipputiehen rajautuvat kaavatonttien osat on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi (is).

Kaikilla kaavatonteille on hulevesiä ja pohjavesiä koskevat määräykset.

5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Erillispientalojen korttelialue (AO):

- kaavatonttien pinta-ala yhteensä 3082 m²
- kaavatonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus 750 k-m²
- rakennusoikeus tonttia kohti 250 k-m²

Lähivirkistysalue (VL)

612 m²

Katualue

159 m²

5.1.3 Palvelut

Asemakaavalla ei osoiteta uusia palveluita.

5.2 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Lahden 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 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on huomioitu viheralueiden säilyminen, hulevesien käsittely ja pohjavesien suojeleminen.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Asemakaavamuutoksen toteutus vaikuttaa jonkin verran Piipputien päähän suunniteltua tiiveyttä, mutta lisää samalla lähivirkistysaluetta. Uusi asutus tuo lisää käyttäjiä joukkoliikenneväylälle.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Toteutumattomien tonttien paikalla oleva metsikkö poistuu rakentamisen myötä, mutta asemakaavan muutos mahdollistaa laajemman lähivirkistysalueen. Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön.

Alue kuuluu pohjavesialueeseen. Hulevesien käsittely ja pohjavesi huomioidaan kaavamääräyksissä.

5.4.3 Muut vaikutukset

Kaavalla lisätään asukkaiden määrää alueella. Erilliset omakotitontit rakentuvat nopeammin.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueella ei ole erityisiä häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat kaavakartan liitteenä.

5.7 Nimistö

Lähivirkistysalue nimetään Heikinpuistoksi.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen on mahdollista toteuttaa asemakaavan saatua lainvoiman.

7 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Lahdessa 19.1.2021

Kiinteistörekisterinhoitaja/
AMK insinööriopiskelija

Eija Eskelinen

Kaupunginarkkitehti

Anne Karvinen-Jussilainen

SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	398 Lahti Täyttämispvm	20.01.2021
Kaavan nimi	ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: VILLÄHTEEN (34.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 39 KAAVATONTTEJA 6 JA 7 ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU: VILLÄHTEEN (34.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 39 TONTIT 14 - 16 SEKÄ LÄHIVIRKISTYS- JA KATUALUETTA	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	398A2816
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3853	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] 0,0000
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,3853

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	0,3853	100,0	750	0,19	0,0000	-100
A yhteensä	0,3082	80,0	750	0,24	-0,0771	-100
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0612	15,9			0,0612	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0159	4,1			0,0159	
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	0,3853	100,0	750	0,19	0,0000	-100
A yhteensä	0,3082	80,0	750	0,24	-0,0771	-100
AO	0,3082	100,0	750	0,24	-0,0771	-100
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0612	15,9			0,0612	
VL	0,0612	100,0			0,0612	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0159	4,1			0,0159	
Kadut	0,0159	100,0			0,0159	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						