

LAHTI



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

15.12.2020

Asemakaavatunnus
A-2810

Asemakaavan muutos

Kilpiäinen
Puuskakatu 1 ja 2

Lahti.fi

Asemakaavan muutoksen selustus, joka koskee 15. joulukuuta 2020 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2810 (sekä kaavan mukaista tonttijakoa M-21-31 ja M-21-32. (Puuskakatu 1 ja 2)

Kaava-alueen sijainti

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:
Kilpiäisten (8.) kaupunginosan
Korttelin 8495 tonttia 1
Korttelin 8497 tonttia 1 sekä
katualueita

Asemakaavan muutoksella muodostuvat:
Kilpiäisten (8.) kaupunginosan
Korttelin 8495 tontit 2 ja 3
Korttelin 8495 tontit 3 - 5 sekä
katu-, ja lähivirkistysaluetta

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään sitova tonttijako.

Kaavoituksen vireille tulosta on ilmoitettu valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä kirjeitse 28.1.2021

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kilpiäisten kaupunginosassa noin viiden kilometrin päässä Lahden keskustasta pohjoiseen, Puuskakadun varrella. Alueen itäpuolella on Hollolan kunnan raja ja metsäaluetta. Länsipuolella on lähivirkistysaluetta ja pohjoispuolella omakotitaloja sekä rivitalo. Eteläpuolella on Myllymäenkatu. Alueen pinta-ala on noin 7100m².



Ortokuva

1.3 Kaavan tarkoitus

Tavoite on Puuskakadun rakentamattomien asuin kerros- ja rivitalo tonttien (AKR) muuttaminen erillisiksi omakotitonteiksi (AO)

1.4 Kaupungin strategia

Kaupungin strategian (2017) mukaisesti kaava edistää kestävän kehityksen mukaista yhdyskuntarakennetta ja liikkumista.

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.....	3
1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.7 Kaavaprosessin vaiheet	4
1.8 Asemakaava	4
1.9 Toteuttaminen	4
2 LÄHTÖKOHDAT	4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	4
2.1.1 Yleiskuvaus.....	4
2.1.2 Luonnonympäristö.....	5
2.1.3 Rakennettu ympäristö	5
2.2 Suunnittelutilanne	5
2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	5
3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	8
3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	8
3.2.1 Aloite.....	8
3.2.2 Sopimukset.....	8
3.2.3 Pohjakartan tarkistaminen	8

3.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	8
3.3.1	Osalliset.....	8
3.3.2	Vireille tulo.....	8
3.3.3	Osallistuminen.....	8
3.3.4	Viranomaisyhteistyö.....	9
4	KUVAUS.....	9
4.1	Asemakaavan rakenne.....	9
4.1.1	Kokonaisrakenne.....	9
4.1.2	Palvelut.....	9
4.2	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen.....	9
4.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	9
4.4	Kaavan vaikutukset.....	9
4.4.1	Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen.....	9
4.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	9
4.4.3	Muut vaikutukset.....	10
4.5	Ympäristön häiriötekijät.....	10
4.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	10
5	PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS.....	10

1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

asemakaavakartta A-2810
osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1.7 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu kaupungin aloitteesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamutoshankkeen kotisivulle 28.1.2021. Kaavatyötä käsittelevä luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 28.1.- 12.2.2021, jolloin pyydettiin myös viranomaislausunnot.

1.8 Asemakaava

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa erillisten omakotitonttien rakentaminen jakamalla olemassa olevat asuinkerros- ja rivitalotontit (AKR) omakotitonteiksi. Korttelista 8495 tulee kaksi tonttia kooltaan n.955m² ja korttelista 8497 tulee kolme tonttia kooltaan n.1000m². Rakennusoikeutta tonteille tulee 250km² ja kerrosluvuksi II. Korttelista 8495 n. 579 m² ja korttelista 8497 n. 225m² muutetaan lähivirkistysalueeksi ja liitetään viereiseen Myllymäenpuistoon. Täten Puuskakadun tonteista saadaan sopusuhtaisen kokoisia ja hyvin rakennettavia. Tonteille merkitään hulevesi- ja julkisivumääräykset.

1.9 Toteuttaminen

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

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Yleiskuvaus

Alue sijaitsee Kilpiäisten kaupunginosassa, rajoittuen lähelle Hollolan kunnan rajaa. Puuskakatu nousee Myllymäenkadusta pohjoiseen, kadun päässä on rivitalo ja erillisiä omakotitaloja. Alueen ympärillä on lähivirkistysaluetta ja sekametsää.

2.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alue sijaitsee Takkulan-Pesäkallion ulkoilu-, virkistys- ja luonnonsuojelualueen tuntumassa rajoittuen itäpuolella lähelle Hollolan kunnan rajaa ja sen takana levittäytyvää metsäistä erämaa-alueetta. Kaava-alue sijaitsee jyrkähkössä rinteessä.

Suunnittelualueen pohjoispuolella noin 115 metrin päässä laaksossa on luonnonmonimuotoisuuskohde Soltin purolehto. Suojeluperuste on arvokas lehto ja kosteikko tai puro. Alueella esiintyvä vuorijalava on vaarantunut laji. Alueen lähellä on tehty liito-oravahavaintoja vuonna 2003. Muita harvinaisia eläimiä ovat peukaloinen ja mustapääkerttu. Suunnittelualueen eteläpuolella noin 110 metrin päässä on luontotyypeiltään monipuolinen luonnonmonimuotoisuuskohde, Pesäkallion luonnonsuojelualueen laajennus, jolla on tavattu uhanalainen sirittäjä. Alue on varpuspöllön ja palokärjen reviirialuetta ja alueella esiintyy myös pyy, pikkusieppo, puukiipijä, tiltalti, hömötäinen ja töyhtötäinen. Tämän itäpuolella on Pesäkallion Natura-alue noin 250 metrin päässä suunnittelualueesta.

Luonnonmonimuotoisuuden alueet ja suojelualueet sijaitsevat lähivirkistysalueiden ja jo olemassa olevan asutuksen takana suhteessa suunnittelualueeseen.

Liito-oravaselvityksessä alueella todettiin vuosina 2002 ja 2003 esiintymä pesäpuineen. Soltista on löytynyt ainoastaan yksi liito-oravien papanapuu puronotkon rinteestä. Suunnittelualue sijaitsee Hollolan kunnan rajan läheisyydessä, joten esiintymä on jatkunut todennäköisesti Hollolan puolelle. Myöhemmin Puuskakadun lähiympäristössä ei ole tehty liito-oravahavaintoja. Puuskakatu on rakennettu ja puusto hakattu korttelialueilta vuosien 2013-2014 aikana. Kaava-alueen kohdalla Hollolan puolella on tehty avohakkuita vuosien 2018-2019 aikana.

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

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Soltin alueella on vuosien varrella rakentuneita omakoti-, kerrostalo- ja rivitalo rakennuksia. Lähimmät palvelut ovat lähikauppa Sale n. 800m päässä (Hollolan puolella), Hypermarket n.2,6km päässä sekä Mukkulan ostoskeskuksen palvelut ja Mukkulan koulu ja päiväkotit n.2,2km päässä.

Alueella on erittäin hyvät ulkoilu- ja virkistysalueet sekä Merrasjärvi, jossa on uimaranta.

Alueella on tekninen huolto (kunnallistekniikka, vesi- ja energiahuolto, jätehuolto, tietoliikenne)

Maanomistus:

Kaava-alue on kaupungin omistuksessa.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan maankäyttö ja rakennusasetuksen 93 § mukaisten kuulutusten myötä 13.5.2019.

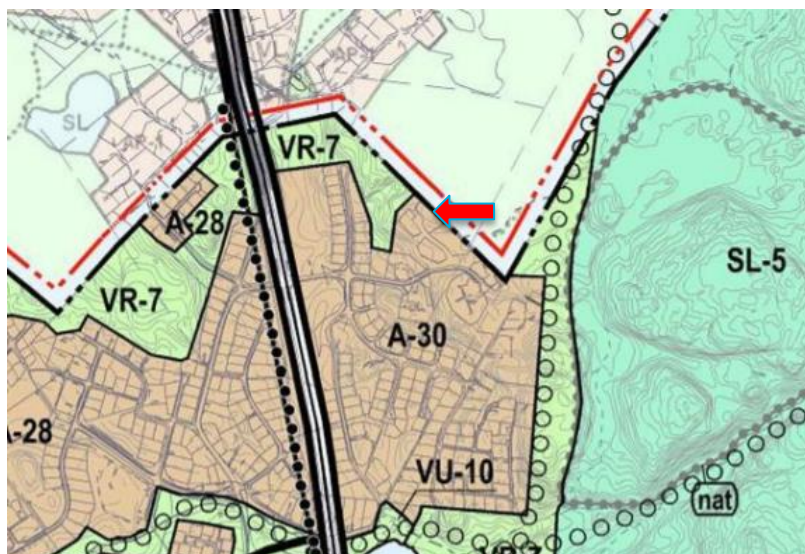
Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta (A).



Ote maakuntakaavasta

Osayleiskaava

Lahden läntisten osien osayleiskaava Y-202 (kv 27.6.2016 § 70) sai lainvoimain 5.10.2017. Suunnittelualue sijaitsee asumiskäyttöön tarkoitetulla alueella A-30.



Ote Lahden läntisten osien osayleiskaavasta

ASUINALUE.

Alue varataan pääasiassa asumiselle. Palveluiden sijoittelussa kiinnitetään huomiota niiden saavutettavuuteen kävelen, pyörällä ja joukkoliikenteellä. Asuinalueiden suunnittelussa ja rakentamisessa kiinnitetään erityistä huomiota elinympäristöjen viihtyisyyteen ja turvallisuuteen.

Indeksi + alueen nimi: A-30 Soltti

Alueen nykytilan kuvaus:

Alue on pääosin pientaloaluetta. Alueen asunnoista noin kolmannes on kerrostaloissa, loput lähes kokonaan omakotitaloissa. Talot on rakennettu pääosin 1970–80-luvuilla. Alueella on noin 520 asukasta.

Alueella on varhaiskasvatuksessa käytettävä lähimetsä. Alueella on arvokkaita luontokohteita (luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja eliölajeja, LUMO: luokat 1, 2).

Suunnitteluohje:

Varhaiskasvatuksessa käytettävän metsän suunnittelussa ja hoidossa tulee ottaa huomioon luonnonympäristön merkitys lapsille. Arvokkaiden luontokohteiden läheisyyteen suunniteltaessa ja rakennettaessa vaalitaan luonnon monimuotoisuutta.

Asemakaava

Voimassaolevassa asemakaavassa alue on asuin- ja rivitalo tonttien korttelialuetta (AKR). Alueella on voimassa 22.5.1991 vahvistunut asemakaava (A-1195)



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

Alueen pohjakartta on tarkistettu ennen kaavaehdotuksen laatimista.

Laaditut selvitykset

Alueesta on aiemmin laadittu myös seuraavat selvitykset:

Liito-oravaselvitys Lahdessa 2014–2015, Ilpo Kekki

Lahden monimuotoisuus- eli Lumo-kohteet

Lahden II lintuatlas 2009–2011, Timo Metsänen, 2011

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavam muutoksen myötä erillisten omakotitonttien kysyntä ja rakentuminen paranee ja nopeutuu.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

3.2.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

3.2.2 Sopimukset

Asemakaavan muutos ei vaadi maankäyttösopimusta.

3.2.3 Pohjakartan tarkistaminen

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

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 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
- Muut yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

3.3.2 Vireille tulo

Asemakaavatyön vireille tulosta ilmoitettiin valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä kirjeitse. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt:

3.3.3 Osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavam muutoshankkeen kotisivulle 28.1.2021. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille toimitettiin postitse kaavaluonnos ja OAS. Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 28.1 – 12.2.2021. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla.

Kaavaluonnoksen kuulemisaikana ei esitetty mielipiteitä. Lausuntoja esitettiin seitsemän.

Lahden ympäristöpalvelut, Päijät-Hämeen pelastuslaitos, LE Sähköverkko Oy, Posti Oy ja Telia Finland Oyj ilmoittivat, ettei heillä ole kaavasta lausuttavaa.

Lahti Energia Oy /Lämpöliiketoiminnan lausunnon mukaan kohteena olevan asemakaavarajauksen läpi kulkee kaukolämmön runkojohto. Kaukolämmön kapasiteetti alueen tuntumassa on erinomainen. Kohteen muutos- ja uudisosien lämmitystavaksi suositellaan kaukolämpöä, ja kaavaan merkintää kaukolämpö.

Hämeen Elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus esittää lausunnossaan, että kaavaselostusluonnoksessa ei ole kuvattu kaavam muutoksen kohteena olevan alueen luontotyyppejä, lajistoa ja luonnontilaisuutta. Vaikka alue on liito-oravaselvityksen ja kaavaselostusluonnoksen mukaan ainakin osin avohakattu, esitetään alueen ja sen välittömän lähiympäristön

luonnonympäristön nykytilan kuvaus lisättäväksi kaavaselostukseen. Kaavaselostusta ja luontovaikutusten arviointia esitetään täydennettäväksi edellä mainitusti. Kaavamuutoksesta ei aiheudu sellaisia vaikutuksia läheiselle Natura 2000 -alueelle, että Natura-arviointia olisi tarpeen tehdä (luonnonsuojelulaki 65§).

Lausuntojen perusteella on täydennetty kaavaselostuksen kappaleita 2.1.2 Luonnonympäristö ja 4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön. Lämmitysmuodon määrittäminen asemakaavassa ei ole mahdollista.

Kaavatyöhön liittyvä aineisto on nähtävillä kaavahankkeen verkkosivuilla.

3.3.4 Viranomaisyhteistyö

Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 28.1 – 12.2.2021. Sen yhteydessä viranomaisille toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma, selostuksen luonnos ja kaavaluonnos ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot.

4 KUVAUS

4.1 Asemakaavan rakenne

4.1.1 Kokonaisrakenne

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa erillisten omakotitalojen rakentaminen (AO). Kerrosluku tonteilla on II ja rakennusoikeus on 250 km². Tonteille on esitetty hulevesi- ja julkisivumääräys. Korttelin tontille 2 on merkitty alin likimääräinen viemäritäviä korkeusmerkintä +118.65 ja tontille 3 on merkitty ajokielto-merkintä tontin rajan eteläkulmasta n. 10m.

4.1.2 Palvelut

Lähimmät palvelut ovat lähikauppa n. 800m päässä (Hollolan puolella), Hypermarket n.2,6 km sekä Mukkulan ostoskeskuksen palvelut ja Mukkulan koulu ja päiväkotit n.2,2 km päässä. Alueella on erittäin hyvät ulkoilu- ja virkistysalueet sekä Merrasjärvi, jossa on uimaranta ja matonpesupaikka.

4.2 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.

4.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on huomioitu viheralueiden säilyminen sekä hulevesien käsittely.

4.4 Kaavan vaikutukset

4.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Kaava vaikuttaa jonkin verran alueen rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen Puuskakadulla.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualue sijoittuu jo rakentuneen ympäristön keskelle. Asemakaavan muutos pienentää korttelialueita ja muuttaa rakentamisen pienimuotoisemmaksi. Viheralueiden yhteydet korttelialueiden ympäristössä eri ilmansuuntiin säilyvät.

Ympäriällä oleva laaja erämaatyypinen metsäalue ja luonnonmonimuotoisuuden alueet tarjoavat hyvät edellytykset alueella tavattujen eläin- ja kasvilajien säilymiselle ja palaamiselle.

Asemakaavan muutoksen mukaisella rakentamisella ei ole erityistä vaikutusta läheisyydessä oleviin luonnonmonimuotoisuuden tai luonnonsuojelualueiden arvoihin.

Alue ei kuulu pohjavesialueeseen. Hulevesien käsittely huomioidaan kaavamääräyksissä.

4.4.3 Muut vaikutukset

Kaavalla lisätään asukkaiden määrää alueella. Erilliset omakotitontit rakentuvat nopeammin.

4.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueella ei ole erityisiä häiriötekijöitä.

4.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavakartan liitteenä.

5 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Lahdessa 15.12.2020

Kaupunginarkkitehti
Anne Karvinen-Jussilainen

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	398 Lahti	Täyttämispvm	09.03.2021
	ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: KILPIÄISTEN (8.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIA 8495 TONTTIA 1 KORTTELIA 8497 TONTTIA 1 SEKÄ KATUALUETTA		
Kaavan nimi	ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU: KILPIÄISTEN (8.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 8495 TONTIT 2 JA 3 KORTTELIN 8497 TONTIT 3 - 5 SEKÄ LÄHIVIRKISTYS- JA KATUALUETTA		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	398A2810
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7096	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,7096

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	0,7096	100,0	1250	0,18	0,0000	-800
A yhteensä	0,5329	75,1	1250	0,23	-0,0804	-800
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0804	11,3			0,0804	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0963	13,6				
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	0,7096	100,0	1250	0,18	0,0000	-800
A yhteensä	0,5329	75,1	1250	0,23	-0,0804	-800
AO	0,5329	100,0	1250	0,23	0,5329	1040
AKR					-0,6133	-1840
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0804	11,3			0,0804	
VL	0,0804	100,0			0,0804	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0963	13,6				
Kadut	0,0963	100,0				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						