



LAHTI

# ASEMAKAAVAN SELOSTUS

14.09.2020

Asemakaavatunnus  
A-2791

Asemakaavan muutos

Lehtikuusenkatu 8  
Kilpiäinen

[Lahti.fi](http://Lahti.fi)

(LUONNOSPVM)

Asemakaavan muutoksen selustus, joka koskee 7. päivänä syyskuuta 2020 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2791 (sekä kaavan mukaista tonttijakoa M-20-39 Lehtikuusenkatu 8.



## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:  
Kilpiäisten (8.) kaupunginosan korttelin 8042 tonttia 1 sekä puistoaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat:  
Kilpiäisten (8.) kaupunginosan korttelin 8042 tonttia 5 ja lähivirkistysalue.

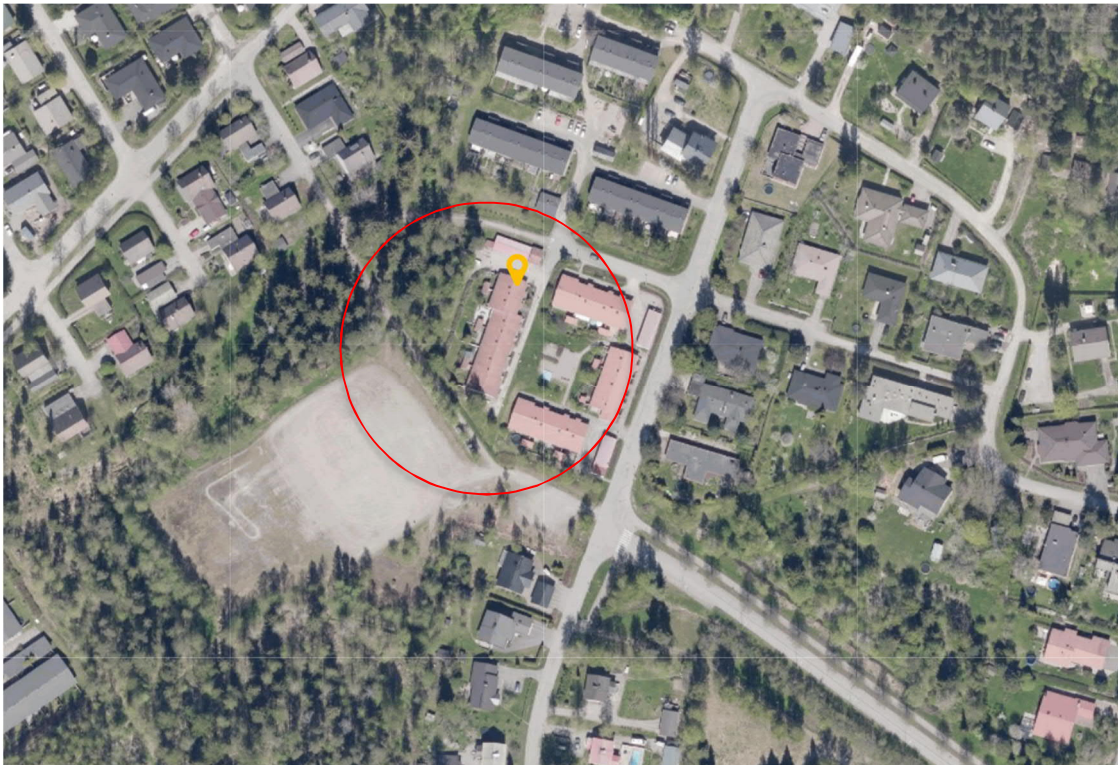
Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään sitova tonttijako.

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2020 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 05.03.2020 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kilpiäisten kaupunginosassa. Suunnittelualue käsittää rakennetun rivitalon tontin sekä osan kaupungin puistoalueesta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,25 ha.

Ortokuvakartta.



Ilmakuva suunnittelualueesta vuodelta 2019

## 1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suorittaa tilusvaihto rivitalo tontin ja kaupungin puistoalueen välillä. Samalla tarkastetaan tontin piharakennusten paikat

## 1.4 Kaupungin strategia

Kaupungin strategian (2017) mukaisesti kaavassa on huomioitu luonnon monimuotoisuuden säilyminen alueella (A6).

## 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 .....	4
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.....	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö .....	6
3.1.4	Maanomistus.....	6
3.2	Suunnittelutilanne .....	6
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	6
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....	9
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	9
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	9
4.2.1	Aloite.....	9
4.2.2	Sopimukset.....	9
4.2.3	Pohjakartan tarkistaminen .....	9
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	9
4.3.1	Osalliset.....	9
4.3.2	Vireilletulo.....	9
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	10
4.3.4	Viranomaisyhteistyö.....	10
5	Kuvaus .....	10
5.1	Asemakaavan rakenne .....	10
5.1.1	Kokonaisrakenne.....	10
5.1.2	Mitoitus ja aluevaraukset .....	11
5.2	VAT:in, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen.....	11
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	11
5.4	Kaavan vaikutukset .....	11
5.4.1	Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen .....	11
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	12
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	12
6	Asemakaavan toteutus .....	12
7	Päiväys ja allekirjoitus .....	12
8	Seurantalomake.....	12

## 1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista asemakaavakartta A-2791 osallistumis- ja arviointisuunnitelma

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu maanomistajan aloitteesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 04.04.2020. Kaavatyön luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 07.05.–21.05.2020, sekä 10.08. – 24.8.2020, jolloin pyydettiin myös viranomaislausunnot.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan tilusvaihto rivitalo tontin ja kaupungin puistoalueen välillä. Kaava mahdollistaa rivitalon olevien piharakennusten sijoittumisen ja pysäköinnin järjestäminen tontin sisälle määräysten mukaisesti.

### 2.3 Toteuttaminen

Asemakaavan toteutuksesta vastaavat Lahden kaupunki kunnallistekniikan osalta sekä yksityiset maanomistajat.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kilpiäisten kaupunginosassa noin 5 km keskustasta pohjoiseen. Alue käsittää rakennetun rivitalon tontin sekä osan kaupungin puistoalueesta. Rivitalon tontti rajautuu idästä rivi- ja pientaloalueeseen, lännestä kaupungin puistoalueeseen ja lounaasta kevyenliikenteen väylään ja urheilukäytössä olevaan hiekkakenttään.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,25 ha.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

Rivitalo tontin luoteis- ja itäpuolella kaupungin puistoalueella sijaitsee pieni metsä vyöhyke, jonka reunassa kasvaa pääosin koivuja, mutta pienemmissä määrin myös mäntyjä ja kuusia. Puistoalueen kautta kulkee mahdollinen liito-oravien kulkureitti. Suunnittelualueella ei ole arvokkaita luontokohteita.

Alue ei ole pohjavesialuetta.

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



### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen lähiympäristö kuuluu Kilpiäisten pien- ja rivitalovaltaiseen alueeseen, joka on pääsääntöisesti rakentunut 1970- ja 1980-luvuilla.

#### **Virkistys**

Alueen länsipuoli on rakentamatonta kaupungin puistoaluetta ja lounaassa kevyenliikenteen väylän takana on hiekkapäälysteinen urheilukenttä.

#### **Palvelut**

Lehtiojan palvelukeskus sijaitsee suunnittelualueesta 250m kaakkoon ja Mukkulan koulu noin 1 km etelän suuntaan.

#### **Liikenne**

Lehtikuusenkadun ja etelä-pohjoissuunnassa kulkevan Koivumäentien nopeusrajoitukset ovat 30 km/h.

#### **Maanomistus**

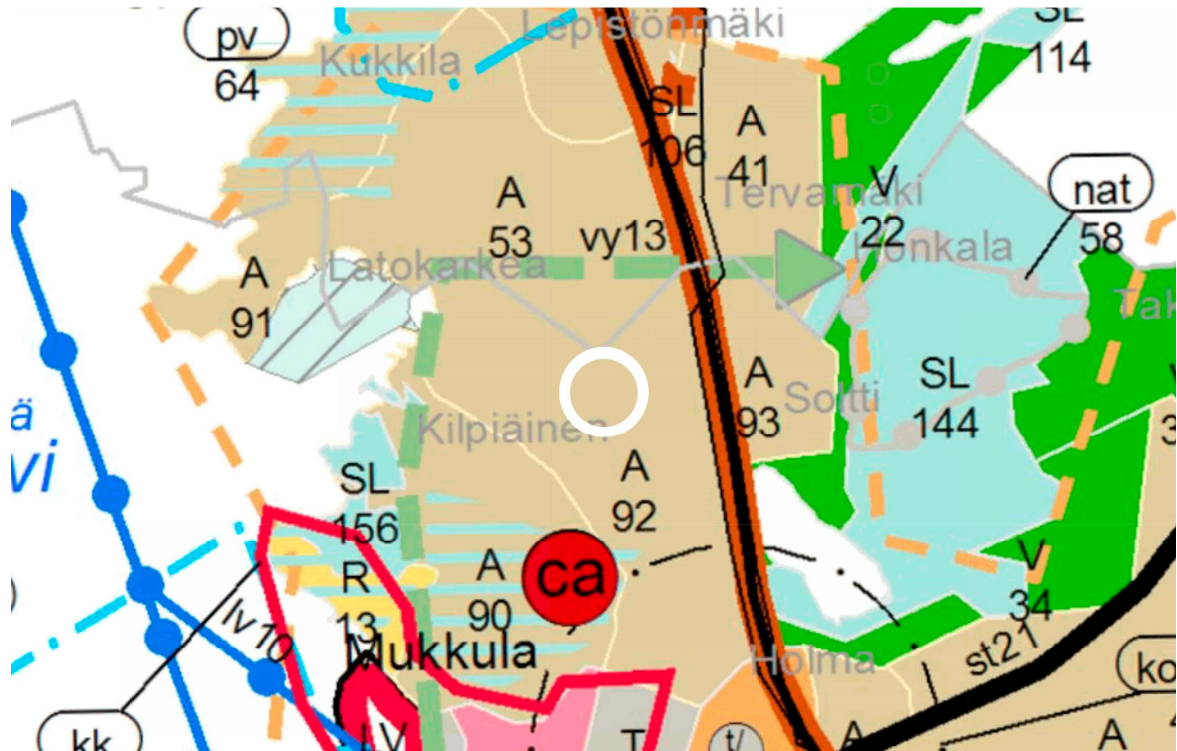
Ympäröivä puisto- ja katualue ovat kaupungin omistuksessa. Rivitalo tontti on yksityisessä omistuksessa.

## 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.

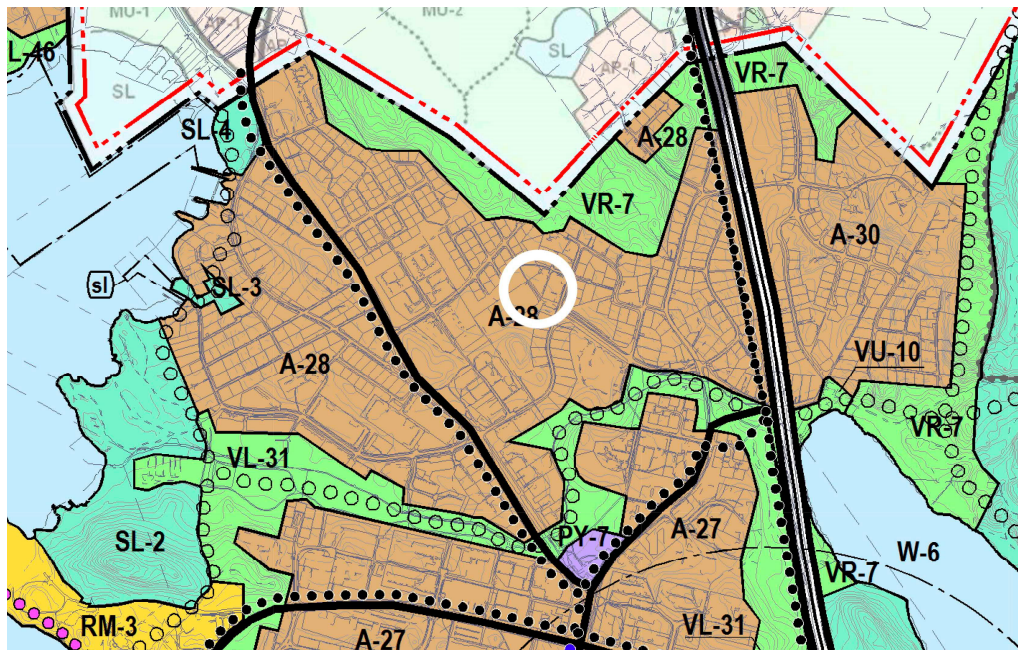
Maakuntakaavassa alue on taajama-alueita. Kilpiäisten pohjoispuolella sijaitse viheryhteyden merkintä itä-länsisuunnassa.



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta.

### Osayleiskaava

Lahten Y-202 osayleiskaavassa (lainvoimainen 5.10.2017) mukaan suunnittelualue on asuinalueita.



Ote Y-202 osayleiskaavasta.

### Asemakaava

Voimassaolevassa asemakaavassa A-526 (hyväksytty vuonna 1986) alue on määritetty rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi. Viereinen Lehtolanpuiston puistoalueen asemakaava (47678/A) on saanut lainvoiman 2.6.1978. Lounaassa sijaitseva leikkikentän asemakaava (43236/A) on saanut lainvoiman 6.6.1976



Ote voimassaolevasta asemakaavasta A-526.



**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 23.01.2020 ennen kaavaehdotuksen laatimista

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on tullut vireille omistajan aloitteesta

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

#### 4.2.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille omistajan aloitteesta

#### 4.2.2 Sopimukset

Asemakaavatyön yhteydessä tehdään tilusvaihto yksityisen maanomistajan ja kaupungin välillä.

#### 4.2.3 Pohjakartan tarkistaminen

Alueen pohjakartta on tarkistettu 23.01.2020 ennen kaavaehdotuksen laatimista. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä annetut kaavoitusmittausvaatimukset.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 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
- Maankäyttö ja aluehankkeet
- Kunnallistekniikka
- Rakennus- ja ympäristövalvonta
- Lahden kaupungin museo
- Lahti Aqua
- Lahti Energia Oy
- Lahti Sähköverkko Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Dna Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö

#### 4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §, 3 mom. mukaisesti 05.03.2020 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamutoshankkeen kotisivulle 28.02.2020.. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille on toimitettu postitse kaavaluonnos ja OAS. Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 07.05.–21.05.2020, sekä 10.08. - 24.08.2020. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 10.08.–24.08.2020. Sen yhteydessä viranomaisille toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnosvaihtoehdot ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot.

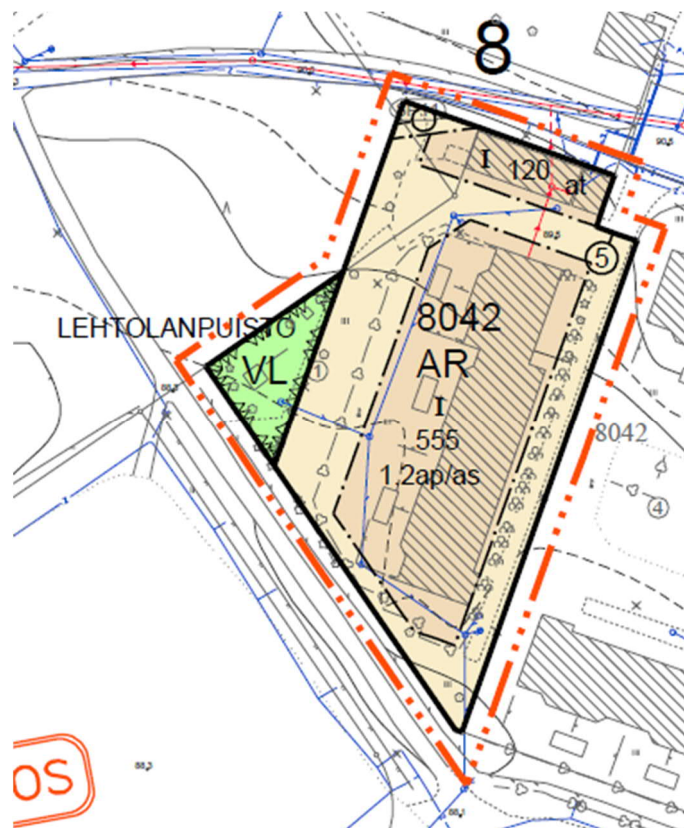
<b>Lahden ympäristöpalvelut 21.8.2020</b> Ei lausuttavaa kaavamutoksesta	
<b>Hämeen ELY-keskus 13.8.2020</b> Ei lausuttavaa kaavamutoksesta	
<b>LE-Sähköverkko Oy 7.8.2020</b> Ei lausuttavaa kaavamutoksesta	
<b>Lahden kaupungin museo 5.8.2020</b> Ei lausuttavaa kaavamutoksesta	
<b>Päijät-Hämeen pelastuslaitos 26.8.2020</b> Ei lausuttavaa kaavamutoksesta	
<b>Telia Finland Oyj 7.8.2020</b> Ei lausuttavaa kaavamutoksesta	

## 5 KUVAUS

### 5.1 Asemakaavan rakenne

#### 5.1.1 Kokonaisrakenne

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan tilusvaihto yksityisen omistajan ja Lahden kaupungin välillä. Olemassa oleva rivitalo ja tämän autotalli ja varastorakennus ovat yksikerroksisia. Tontin pinta-ala säilyy tilusvaihdon jälkeen samana, ollen 0,25 ha. Kaavamuutos venyttää autotalli ja varastorakennuksen rakennusalan rajaa kohti luodetta, jotta nykyinen jätekatos sijoittuisi rakennusalan sisäpuolelle.



Ote kaavaluonnoksesta.

### 5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Esim: Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK):

- tonttien pinta-ala yhteensä	2639 m <sup>2</sup>
- tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	675 k-m <sup>2</sup>
- tehokkuus	e = 0,28
- asuntoja	6 kpl
- asukkaita (laskettuna 1 as / 40 k-m <sup>2</sup> )	n. 14, asumiselle osoitettu 555 k-m <sup>2</sup>
- autopaikkoja (1,2 ap/ as)	7 kpl

### 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 ja liito-oravien mahdollinen kulkureitti suunnittelualueen luoteispuolella.

### 5.4 Kaavan vaikutukset

#### 5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ympäristöön ja liikenteeseen. Se mahdollistaa nykyisen olemassa olevan jätekatoksen nykyisessä paikassaan.

#### 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön. Tilusvaihdon seurauksena puistoalueen koko säilyy ennallaan

#### 5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavakartan liitteenä.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman.

## 7 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Lahdessa 14.09.2020

Kaavoitusarkkitehti

Tuomas Helin

## 8 SEURANTALOMAKE

## Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	398 Lahti	Täyttämispvm	15.09.2020
Kaavan nimi	ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: KILPIÄISTEN (8.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 8042 TONTTIA 1 JA PUISTOALUETTA. ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU: KILPIÄISTEN (8.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 8042 TONTTI 5 JA LÄHIVIRKISTYSALUE.		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	07.09.2020
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	398A2791
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2639	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2639

<b>Ranta-asemakaava</b>	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> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,2639</b>	<b>100,0</b>	<b>675</b>	<b>0,26</b>	<b>0,0000</b>	<b>0</b>
A yhteensä	0,2444	92,6	675	0,28	0,0000	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0195	7,4				
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

## 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> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,2639</b>	<b>100,0</b>	<b>675</b>	<b>0,26</b>	<b>0,0000</b>	<b>0</b>
<b>A yhteensä</b>	0,2444	92,6	675	0,28	0,0000	0
AR	0,2444	100,0	675	0,28	0,0000	0
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	0,0195	7,4				
VL	0,0195	100,0				
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						