

LAHTI



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

22.4.2020

Päivitetty 10.8.2021

A-2788

Asemakaavan muutos

Kansakoulukatu 6 sekä
puistoaluetta
Asemantausta

[Lahti.fi](https://lahti.fi)

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 22. huhtikuuta 2020 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2788 (Kansakoulukatu 6 ja puistoalue, Asemantausta)

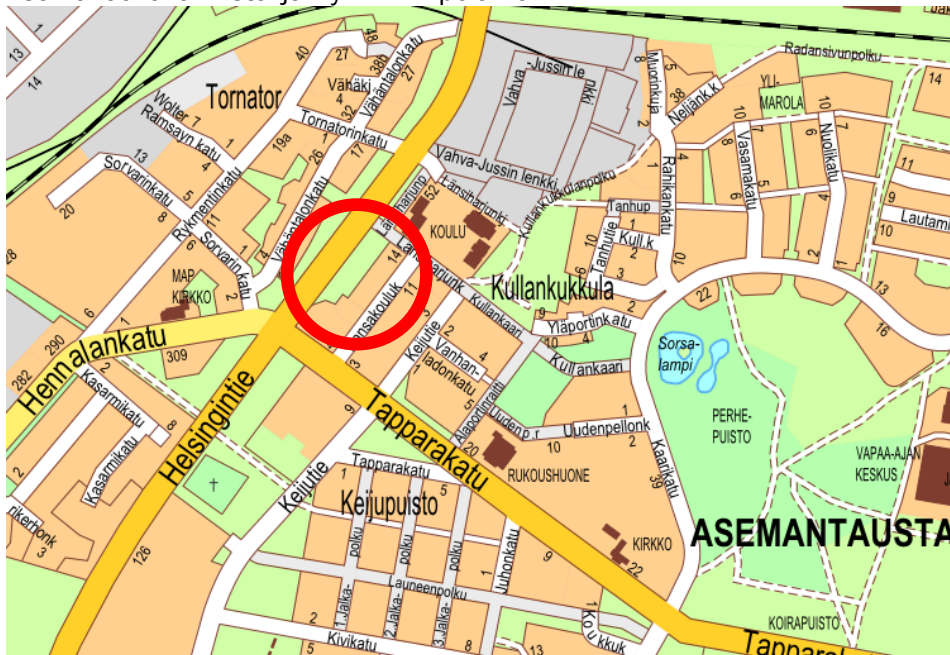
22.4.2020 (Päivitetty 10.8.2021)

Kaupunkiympäristön palvelualue

Maankäyttö ja aluehankkeet

Kaupunginarkkitehti Anne Karvinen-Jussilainen

Asemakaavavalmistelija Kyllikki Kilpeläinen



Sijaintikartta

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:
Asemantaustan (25.) kaupunginosan
Korttelin 1017 tonttia 22 sekä
puistoaluetta

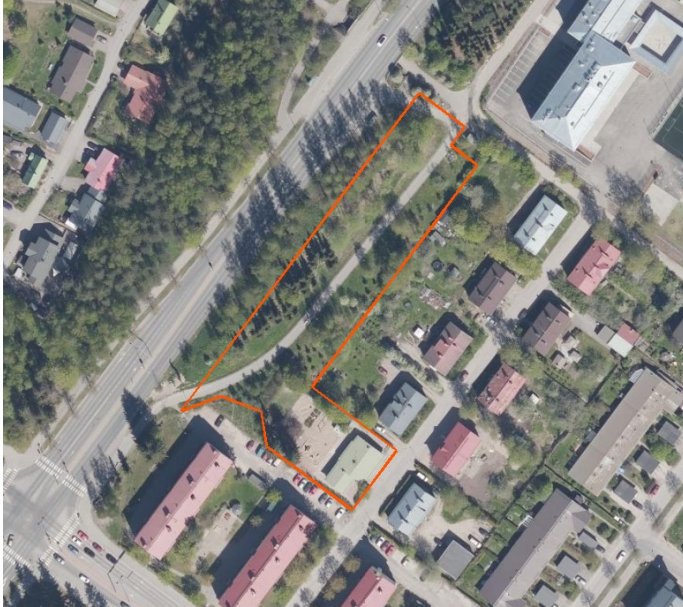
Asemakaavan muutoksella muodostuu:
Asemantaustan (25.) kaupunginosan
Korttelin 1017 tontti 25 sekä
lähivirkistysaluetta

Asemakaavan yhteydessä tehdään sitova tonttijako

Kaavahanke sisältyy kaupungin 2020-2022 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu 5.3.2020 kaavoituskatsauksessa tiedottamisen yhteydessä. (Kohde 23)

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Asemantaustan kaupunginosassa noin 2 km päässä Lahden torilta lounaaseen. Alue rajautuu idässä Kansakoulukadulle, lännessä Helsingintiehen ja eteläpuolella kerrostalo tonttiin sekä pohjoispuolella on Länsiharjun koulu. Kaava-alueen pinta-ala on n.6000 m².



Ilmakuva



Kuva tontilla olevasta rakennuksesta

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen tarkoituksena on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen tontin muuttaminen asumiseen ja tontin rajan tarkistaminen. Rakennus on ollut päiväkotikäytössä. Muutos perustuu päiväkoteja koskevaan palveluverkkoselvitykseen ja kaupungin tilakannan kehittämiseen ja vuoden 2020 kaupungin talousarvioesitykseen sekä kaupungin linjaukseen mahdollisuuksien mukaan luopua huonokuntoisista ja väliaikaisista päiväkotitiloista. Lisäksi kaavaa muutetaan totin länsipuolella olevan puiston osalta, joka muutetaan lähivirkistysalueeksi ja nimetään.

1.4 Kaupungin strategia

Kaava edistää kestävästä kehityksestä mukaista yhdyskuntarakennetta.

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	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava	5
2.3	Toteuttaminen	5
3	LÄHTÖKOHDAT	5
4	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
4.1.1	Yleiskuva.....	5
4.1.2	Luonnonympäristö.....	5
4.1.3	Rakennettu ympäristö	5
4.1.4	Maanomistus.....	6
4.2	Suunnittelutilanne	6
4.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	6
5	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
5.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	8
5.1.1	Aloite.....	8
5.1.2	Pohjakartan tarkistaminen	8
5.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	8
5.2.1	Osalliset.....	8
5.2.2	Vireille tulo.....	8
5.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	9
5.2.4	Viranomaisyhteistyö.....	10
5.3	Asemakaavan tavoitteet.....	10
5.3.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	10
6	KUVAUS	10
6.1	Asemakaavan rakenne.....	10
6.1.1	Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen	10
6.2	Kaavamerkinnot ja - määräykset.....	10
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	10
8	PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS.....	10
9	SEURANTALOMAKE.....	10

1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Asemakaavakartta A-2788
Seurantalomake

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos laadittiin kaupungin aloitteesta. Kaavaselostuksen luonnos laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuuotshankkeen kotisivulle 19.3.2020

https://www.lahti.fi/palvelut/kaavoitus/asemantausta,kansakoulukatu_6 . Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 19.3. – 3.4.2020, jolloin pyydettiin myös viranomaislausunnot.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella muutetaan julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen tontti (YL) erillispientalojen tontiksi (AO) sekä tarkistetaan tontin rajaa. Asemakaavan muutoksen kohteena olevan tontin länsiraja muutetaan meluvallin ja hulevesien hoidon perusteella. Tontin osa muutetaan lähivirkistysalueeksi n.200m² (VL), joka liitetään jo voimassa olevaan puistoon. Asemakaavanmuutos- aluetta laajennetaan kattamaan korttelialueen ja Helsingintien välinen kaavoitettu puistoalue (P), joka muutetaan lähivirkistysalueeksi (VL) ja nimetään Milkinpuistoksi (alueen historiaan kunnioittaen). Tontille merkitään kaksi rakennusala. Päärakennuksen sijainti noudattelee voimassa olevan kaavan rakennusala. Päärakennuksen uudeksi kerrosluvuksi merkitään klu2/3, joka sallii kellarin (kirjain k roomalaisen numeron edessä osoittaa, että rakennuksen kellarikerroksen saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi) ja rakennusoikeudeksi merkitään 350 km². Rakennusallalla sijaitsee tällä hetkellä vuonna 1961 valmistunut yksikerroksinen rakennus, jossa on kellari. Se on toiminut ensin myymälänä ja vuonna 1982 saneerattu päiväkotitiloiksi. Toinen uusi rakennusala osoitetaan talousrakennusta varten. Talousrakennuksen kerrosluvuksi merkitään I ja rakennusoikeudeksi 80 km². Tontille merkitään julkisivumääräys. Tontin uusi pinta-ala on n.1231m². Alueella on kunnallistekniikka. Lähivirkistysalueelle merkitään voimassa olevan kevyenliikenteen väylän mukainen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp). Alueelle merkitään pohjavesimääräys (pv-1).

2.3 Toteuttaminen

Asemakaavan toteutuksesta vastaa Lahden kaupunki.

3 LÄHTÖKOHDAT

4 Selvitys suunnittelualueen oloista

4.1.1 Yleiskuva

Kaavamuutosalue sijaitsee Kansakoulukadun ja Helsingintien välissä. Kansakoulukadulla on useamman perheen pientaloja sekä kerrostaloja. Kansakoulukadun alue on suojeltua aluetta lukuun ottamatta tonttia, johon asemakaavan muutos kohdistuu. Kadun varrella sijaitsee neljä vuosina 1946-47 rakennettua kolmikerroksista asuin taloa, jotka tunnetaan Milkin taloina. Milkki juontuu sanasta Miljoonakylä, mikä viittaa pienituloisiin suurperheisiin, joissa saattoi olla yli kymmenenkin lasta.

4.1.2 Luonnonympäristö

Alue on maastollisesti tasaista rakennettua aluetta. Kaavassa oleva lähivirkistysalue rajoittuu Helsingintiehen, alueella on yleinen kevyenliikenteen väylä. Lahti kuuluu korkean radonpitoisuuden alueeseen, minkä vuoksi radonsuojaus tulee ottaa kaikessa rakentamisessa huomioon rakennusjärjestyksen ohjeen mukaisesti. Kaava-alue on pohjaveden muodostumisaluetta.

4.1.3 Rakennettu ympäristö

Kansakoulukadulle tultaessa on neljän kolmikerroksisen kerrostalon ryhmä, Talot on rakennettu vuosina 1946-47. Niitä on peruskorjattu vuosien varrella säilyttäen talojen alkuperäistä ilmettä. Muuten Kansakoulukadun varsi on talo tyypistöltään yhtenäinen pientaloalue.

4.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Lahden kaupungin omistuksessa.

4.1.5 Palvelut

Alueen palvelut ovat Hennalan S-Market ja Launeen marketit, Länsiharjun peruskoulu sijaitsee Kansakoulukadun pohjoispäässä, matkakeskus sijaitsee n.1.5km etäisyydellä.

4.2 Suunnittelutilanne

4.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan MRA 93 § mukaisten kuulutusten myötä 13.5.2019

Maakuntakaavassa alue kuuluu keskustatoimintojen alueeseen (C).



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014

Osayleiskaava

Vuosien 2013–2016 aikana päivitetty yleiskaava (Y-202) sai lainvoiman 5.10.2017. Lahden ja Nastolan yhdistymisen jälkeen Lahden yleiskaavasta tuli Lahden läntisten osien osayleiskaava.

Indeksi + alueen nimi: A-3 Asemantausta, Tornator ja Laune.

Alueen nykytilan kuvaus:

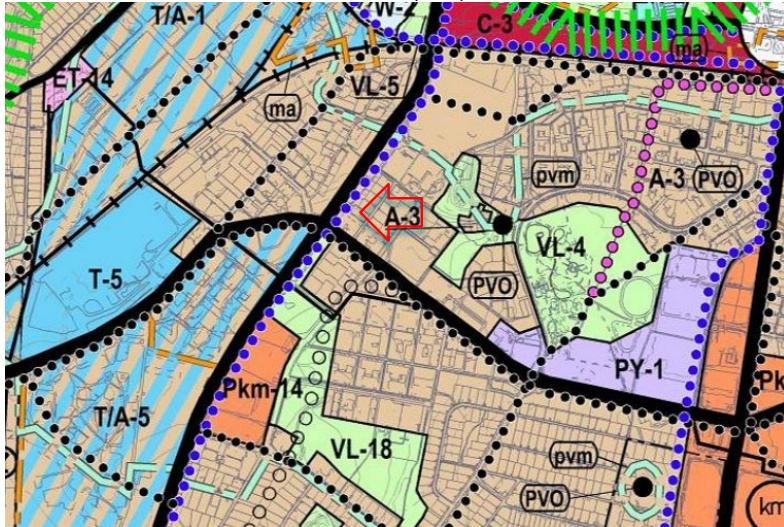
Alueella on sotien jälkeen rakennettuja pientaloalueita ja 1940-luvulta lähtien rakennettuja kerrostaloja ja lähiöitä. Asunnoista noin 75 % on kerrostaloissa. Alueella on asemakaavoitettuja asuinkortteleita, joita ei vielä ole rakennettu. Aukkaita on noin 7800. Alueella on julkisia palveluita (päiväkotit, koulu). Alueella on kaupallisia palveluita (päivittäistavarakauppa, vähittäiskaupan suuryksikkö). Alueella on arvokkaita luontokohteita (LUMO: luokat 2, 3, 4). Alueella on varhaiskasvatuksessa käytettävä lähimetsä. Alueella on kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennetun ympäristön kohteita (MARY, LaRY). Alueella on pohjavedenotto.

Suunnitteluohje:

Arvokkaiden luontokohteiden läheisyyteen suunniteltaessa ja rakennettaessa vaalitaan luonnon monimuotoisuutta. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön tai sen läheisyyteen kohdistuvat muutokset tulee suunnitella paikan henkeä kunnioittaen.

Alueella sijaitsevan pohjavedenottamon lähisuoja-alueen laajuus ja laajentamistarve tulee arvioida tuoreimpien pohjavettä koskevien selvitysten ja suunnitelmien perusteella. Pohjavesialueelle rakennettaessa on saavutettava valtakunnallisen viherkerrointyökalun tavoitetaso tai sitä vastaava viherrakentamisen laatutaso.

Suunnittelualue on asuinalue (A-3)



Ote Lahden läntisten osien osayleiskaavasta

Asemakaava

Alueella ovat voimassa 21.4.1982(54287/A) ja 20.4.1953(12526/A) vahvistuneet kaavat. Alue on voimassa olevassa kaavassa julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL) ja puistoaluetta (P).



Ote voimassaolevasta ajantasa-asetuksesta.

5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

5.1.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille Lahden kaupungin toimesta.

5.1.2 Pohjakartan tarkistaminen

Alueen pohjakartta on tarkistettu ennen kaavaehdotuksen laatimista. Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/1999 vaatimukset. Pohjakartta on tarkistettu 29.1.2020.

5.2 Osallistuminen ja yhteistyö

5.2.1 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: KAAVAKOHTAISESTI OSALLISTEN LISTAN MUKAAN

- Alueen maanomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Kaupungin hallintokunnat
- Hämeen ELY-keskus / alueidenkäyttö

5.2.2 Vireille tulo

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu 5.3.2020 kaavoituskatsauksessa tiedottamisen yhteydessä.

5.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Selostuksen luonnos asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle. Kaava on vaikutuksiltaan vähäinen, minkä vuoksi erillistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ei tarvita (MRL 63 §, 2.mom.)

Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille toimitettiin postitse kaavaluonnos ja selostuksen luonnos.

Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 19.3. – 3.4.2020. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla Internetissä koko kaavaprosessin ajan (<https://www.lahti.fi/palvelut/kaavoitus/asemantausta.kansakoulukatu6>). Kaavahankkeesta kuultiin viranomaisia ja selostuksen luonnos toimitettiin ELY-keskukselle valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä.

Kaavaluonnoksen kuulemisaikana ei esitetty mielipiteitä.

Lausuntoja saatiin kahdeksan. Päijät-Hämeen pelastuslaitoksella, LE-sähköverkko Oy:llä, Elisa Oyj:llä ja Telia Finland Oyj:llä ei ollut huomautettavaa kaavasta. Muiden lausuntojen keskeinen sisältö ja yhteinen vastine on esitetty ohessa:

Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus:

Tontin käyttötarkoituksen muuttaminen asumiseen on perusteltua. Kaavamuutos mahdollistaa tontilla olevan rakennuksen säilymisen. Koska muutoslunnos mahdollistaa myös rakennuksen purkamisen, tulee purkamisen edellytykset selvittää ja perustella asemakaavaprosessissa. Kulttuuriympäristön arvojen säilymisen ohella ELY-keskus pitää tärkeänä olemassa olevan rakennuskannan ylläpitoa ja käyttöä myös luonnonvarojen kestävästä käytöstä ja resurssiviisauden näkökulmasta, mikäli rakennukset ovat korjattavissa terveyden ja turvallisuuden vaatimukset täyttäväksi.

Lahden kaupunginmuseo / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo:

Museo puoltaa tontin muuttamista asuinkäyttöön. Koska kaava mahdollistaa vanhan myymälä- ja asuinrakennuksen purkamisen, tulee rakennuksen kunto selvittää ennen kaavaratkaisun tekemistä. Museo puoltaa ainoastaan korjauskelvottoman rakennuksen purkamista. Museo pitää talousrakennuksen rakennusoikeutta ylimitoitettuna.

Lahden ympäristöpalvelut:

Kansakoulukadun länsipuolen A/s -tonttien ja Helsingintien varressa olevan meluvallin ja kevyenliikenteen väylän reunaluiskan raja-alueella on ojapainanne, joka viettää kaavamuutoksen kohteena olevan tontin suuntaan. Kaavamuutoksen kohteena olevan tontin länsi-luoteisosa tulisi muuttaa puisto-/viheralueeksi ja liittää viereiseen puistoalueeseen (P). Mikäli Kansakoulukatu 4:n tontti pidetään nykyisellään, tulee tontin alueella mahdollisesti olevan maanalaisen putken sijainti selvittää ja osoittaa se rasitteena tontille.

Lahti Energia Oy/Lämpöliiketoiminta:

Kohteena olevan asemakaavarajauksen ulkopuolella, etelä- ja itäpuolella sijaitsee merkittävät kaukolämmön runkojohdot. Kohteessa sijaitseva nykyinen päiväkotirakennus on kaukolämmössä. Kaukolämmön kapasiteetti alueen tuntumassa on erinomainen. Suosittelemme kohteen muutos- ja uudisosien lämmitystavaksi kaukolämpöä, ja kaavaan merkintää kaukolämpö.

Vastine:

Asemakaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella kaavakarttaan tehdään seuraavat tarkistukset.

- Asemakaavan muutoksen kohteena olevan tontin länsiraja muutetaan meluvallin ja hulevesien hoidon perusteella. Osa muutetaan lähivirkistysalueeksi (VL). Asemakaava-alueita

laajennetaan kattamaan korttelialueen ja Helsingintien välinen puisto (P), joka muutetaan lähivirkistysalueeksi ja nimetään.

- Julkisivun kaavamääräystä tarkennetaan muotoon ju: rakennus tulee säilyttää ellei sitä todeta riittävien selvitysten perusteella korjauskelvottomaksi. Uudisrakennuksen julkisivuissa ja kattomuodossa tulee ottaa huomioon alueen arvokas ja kulttuurihistoriallinen ilme.
- Talousrakennuksen rakennusoikeus muutetaan 80 kerrosneliömetriksi tontin pienentyessä.

5.2.4 Viranomaisyhteistyö

Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 19.3. – 3.4.2020, jolloin viranomaisille toimitettiin selostuksen luonnos ja kaavaluonnosvaihtoehto ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot.

5.3 Asemakaavan tavoitteet

5.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Tavoite on muuttaa julkisten lähipalvelurakennusten tontti asumiseen sekä ajantasaistaa puiston kaavamerkintä ja nimetä puisto.

6 KUVAAUS

6.1 Asemakaavan rakenne

Kuvaus kokonaisrakenteesta: lähipalvelurakennusten tontista tulee erillispientalojen korttelialue, tontista liitetään kortteli alueen länsipuolella olevaan puistoon n.200m²:n suuruinen osa. Koko puistoalue muutetaan lähivirkistysalueeksi ja nimetään Milkinpuistoksi. Tontin uusi pinta-ala on 1231m², kerrosluku päärakennukselle on klu2/3 ja rakennusoikeus 350, talousrakennukselle kerrosluku on I ja rakennusoikeus 80m². Tontille merkitään pohjavesimääräys ja julkisivumääräys, joka ottaa huomioon kulttuurihistoriallisen ilmeen tontille rakennettaessa tai peruskorjattaessa.

6.1.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Kaava on vaikutuksiltaan vähäinen rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen nähden.

6.2 Kaavamerkinnät ja – määräykset

Kaavamerkinnät ovat kaavakartan liitteenä.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan muutos on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman.

8 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Lahdessa 22.4.2020
Kaupunginarkkitehti
Anne Karvinen-Jussilainen

Asemakaavavalmistelija
Kyllikki Kilpeläinen

9 SEURANTALOMAKE

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	398 Lahti Täyttämispvm	06.08.2021
	ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: ASEMANTAUSTAN (25.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 1017 TONTTIA 22 SEKÄ PUISTOALUETTA	
Kaavan nimi	ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU: ASEMANTAUSTAN (25.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 1017 TONTTI 25 SEKÄ LÄHIVIRKISTYSSALUETTA	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	398A2788
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5999	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,5999

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,5999	100,0	430	0,07	0,0000	100
A yhteensä	0,1231	20,5	430	0,35	0,1231	430
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,1431	-330
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,4768	79,5			0,0200	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5999	100,0	430	0,07	0,0000	100
A yhteensä	0,1231	20,5	430	0,35	0,1231	430
AO	0,1231	100,0	430	0,35	0,1231	430
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,1431	-330
YL					-0,1431	-330
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,4768	79,5			0,0200	
VL	0,4768	100,0			0,4768	
P,PL,Pvy					-0,4568	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						