



LAHTI

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

4.11.2019

A-2761

Asemakaavan muutos

Tapanilankatu 4 ja 6,
Jalkaranta

Lahti.fi

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 4. PÄIVÄNÄ MARRASKUUTA 2019 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA A-2761 (Tapanilankatu 4 ja 6, Jalkaranta)

Asemakaavan muutos koskee:

Lahden kaupungin

Jalkarannan (33.) kaupunginosan korttelin 33225 tonttia 4 ja katualuetta

Asemakaavan muutoksella muodostuvat:

Lahden kaupungin

Jalkarannan (33.) kaupunginosan korttelin 33225 tontit 5 ja 6

Asemakaavan yhteydessä on tehty sitova tonttijako.

SUUNNITTELUALUE

Asemakaavan muutos koskee tonttia Tapanilankatu 4 ja 6. Suunnittelualue rajoittuu luoteispuolelta Tapanilankatuun, koillispuolelta Eeronkatuun, kaakkoispuolelta Tapaninpolkuun ja lounaispuolelta Kankaankatuun. Suunnittelualue sijaitsee n. 2,8 km etäisyydellä Lahden kauppatorilta länteen.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti kartalla

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Aloite/hakija

Hämeenmaan Kiinteistöt Oy on hakenut asemakaavan muutosta omistamalleen tontille.

1.2 Tavoite

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on ostoskeskuksen tontin muuttaminen asuinkäyttöön.

1.3 Vireilletulo ja osallistumisen järjestäminen

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuosien 2018 ja 2019 kaavoitusohjelmiin. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä sekä osallisille kirjeitse luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 5.11.2018. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 29.5.–14.6.2019, missä yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyötä esiteltiin Jalkarannan asukasillassa 8.10.2019. Kaavatyöhön liittyvä aineisto on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla internetissä.

1.4 Asemakaavan kuvaus

Asemakaavan muutoksella liiketontti muutetaan rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR) ja tontti jaetaan kahteen osaan. Korttelialuetta laajennetaan kolme metriä Tapanilankadulle päin. Kaksi asuinrivitalorakennusta sijoittuvat kortteliin Tapanilankadun suuntaisesti. Rakentaminen tulee toteuttaa kaksikerroksisena siten, että rakennukset on asuntokohtaisesti jaoteltava värin, kattomuodon, materiaalin, arkkitehtuurin ja rakennusosien sijoittelun avulla vaihtelevaksi ja monimuotoiseksi. Kattojen tulee kuitenkin olla yhtenäisesti värisävyiltään tummanharmaita ja julkisivujen tulee olla pääosin keltaisen, ruskean ja luonnollisen puun sävyisiä. Korttelin rakennuksissa ei saa olla kahta ulkoasultaan samanlaista asunto-osaa. Rakennuksen julkisivu- ja katto/räystäslinjat eivät saa olla yhtenäisiä vaan ne tulee toteuttaa vaihteleviksi. Rakennusalan rajan saa ylittää 2,5 metriä julkisivua elävöittäväillä katoksilla, parvekkeilla, kuisteilla, terasseilla, portailla ja muilla vastaavilla osilla, mikäli ne sopivat ympäristöön ja arkkitehtuuriin. Talousrakennusten kattojen tulee olla viherkattoja (ju). Ajoneuvoliittymää Tapanilankadulle ei sallita.

Kaavassa määrätään myös mm. asuinrakennusten vesikaton yläpään sallittuun korkeusasemaan, talousrakennusten rakennusoikeuteen ja kerroslukuun, istutettaviin alueisiin, pysäköintipaikkojen määrään, pohjaveden suojeluun, hulevesien käsittelyyn, leikki- ja oleskelualueen järjestämiseen sekä aittamiseen liittyvistä asioista.

1.5 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan muutos on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman. Asemakaava edellyttää maankäyttösopimusta yksityisen maanomistajan kanssa.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Nykytilanne

Suunnittelualueella sijaitsee käytöstä poistunut liikerakennus, jossa on toiminut mm. päivittäistavara-kauppa.

Maisema

Suunnittelualue sijoittuu Salpausselän pohjoisrinteen alaosaan lähelle Vesijärven rantaa. Ympäristö on maisemallisesti laaksomaista painannetta, jonka rinteisiin sijoittuvista asuinrakennuksista avautuu näkymiä Vesijärvelle ja osin suunnittelualueen ylitse.

Luonnonympäristö

Alueen alkuperäinen luonnonympäristö on hävinnyt pysäköinti- ja liikennekäytön seurauksena. Alueen reunoilla on jonkin verran puita, nurmialueita ja pensaita. Salpausselän laajat retkeily- ja virkistysalueet avautuvat noin 500 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta etelään.

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on hiekkaa (GTK). Alueella on maalämpörajoitus (etäisyys vedenottamoon alle 500 m).

Pohja- ja pintavedet

Suunnittelualue sijoittuu pohjaveden muodostumisalueelle. Suunnittelualueen luoteispuolella sijaitsee Jalkarannan vedenottamo. Tontti on liitetty hulevesiviemäriin. Suunnittelualueen maanpinta viettää kohti suunnittelualueen pohjoisosaa, jonka varressa sijaitsee kadun varressa hulevesipainanne.

Rakennettu ympäristö

Alueella sijaitsevan, käytöstä poistuneen liikerakennuksen lounaispää on rakennettu vuonna 1978 ja rakennusta on jatkettu vuonna 1989. Rakennus on laajuudeltaan 844 k-m² ja yksikerroksinen. Muilta osin tontti on pääosin päällystettyä paikoitusaluetta. Tontilla sijaitsee noin kahdeksan metriä korkea mainostorni. Suunnittelualueen ympäristössä on rivitalo- ja pientaloasutusta sekä koulurakennus.

Kunnallistekniset verkostot

Suunnittelualueella ympäriöllä katualueilla kulkee kaukolämpö-, vesi-, viemäri- ja sähköverkostoa.

Liikenne

Suunnittelualueelle kuljetaan sekä Eeronkadun ja Kankaankadun puoleisista ajoneuvoliittymistä. Liikenne ohjautuu Tapanilankadun kautta Jalkarannantielle. Suunnittelualueen kohdalla Tapanilankadulla on liikennemäärä mitattu olevan 1792 ajon/vrk (2017), josta raskaan liikenteen osuus on noin 7 %.

Jalkarannantieltä kantautuu liikennemelua suunnittelualueen pohjoisosaan 55–60 dBA (EU:n ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2017, päiväajan yhteismelu, kansalliset tunnusluvut).

Bussilinjat kulkevat Tapanilankadulla, jolla sijaitsevat suunnittelualueen kohdalla bussipysäkit.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet

Suunnittelualueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita. Suunnittelualueen viereiset Steiner-koulu (Eeronkatu 2a) sekä Vasaraisenkadun ja Kuhilaankadun rivitaloalue ovat mainittuina selvityksessä Lahden sodanjälkeisestä rakennusperinnöstä.

Maanomistus

Hakija omistaa suunnittelualueen tontin. Kaupunki omistaa katualueen.



Kuva 2. Tontilla olevan liikerakennuksen julkisivu luoteeseen (1989, Arkkitehtitoimisto Vuorelma & Salo Ky)



Kuva 3. Suunnittelualueen rajaus ortoilmakuvassa vuodelta 2017

2.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoimainen 14.5.2019) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Alue on merkitty kuuluvaksi kaupunkialueeseen (ka) ja pohjavesialueeseen (pv).

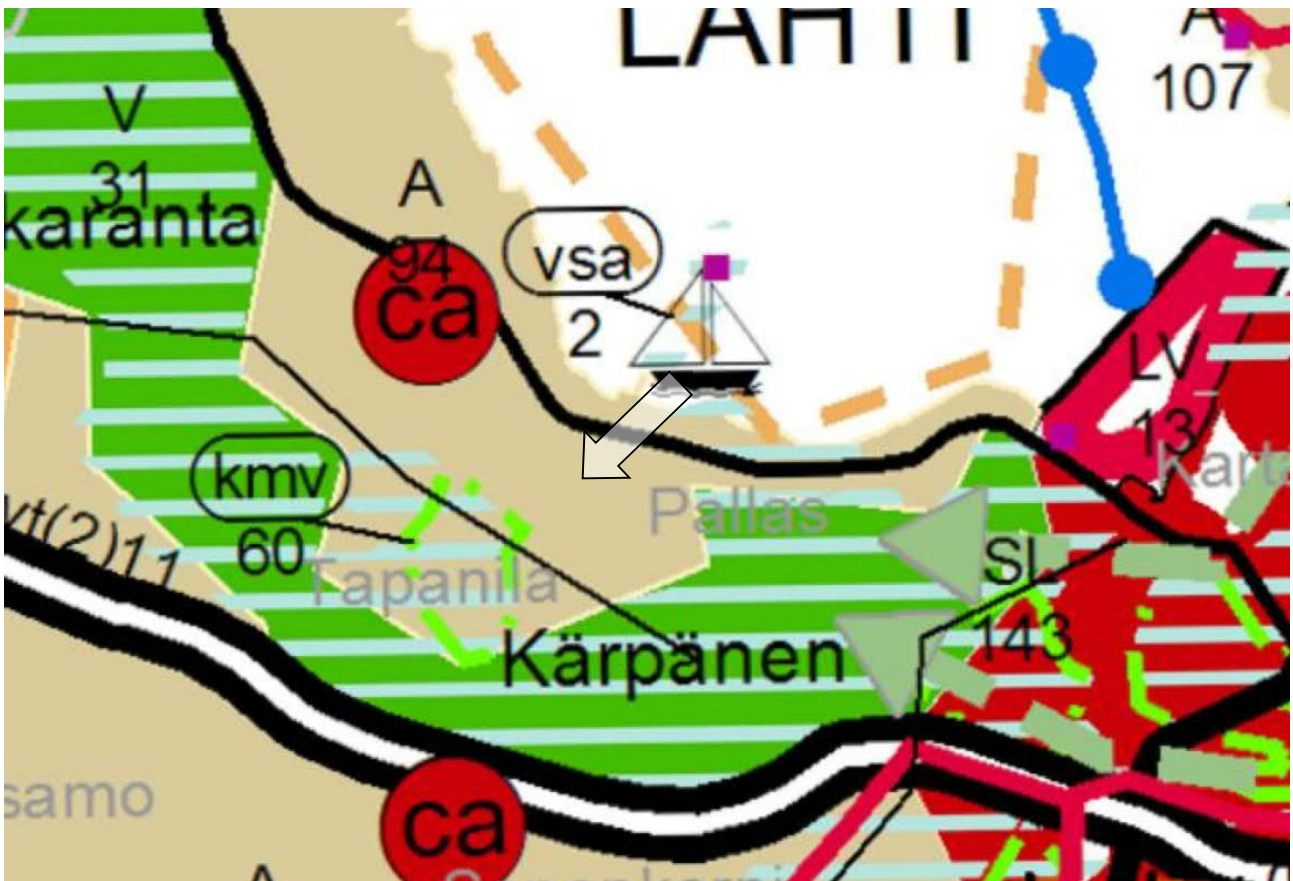
Yleiskaava

Lahden läntisten osien osayleiskaavassa Y-202 (oikeusvaikutteinen, saanut lainvoiman 5.10.2017) suunnittelualue on osoitettu asuinalueeksi (A-6). 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.

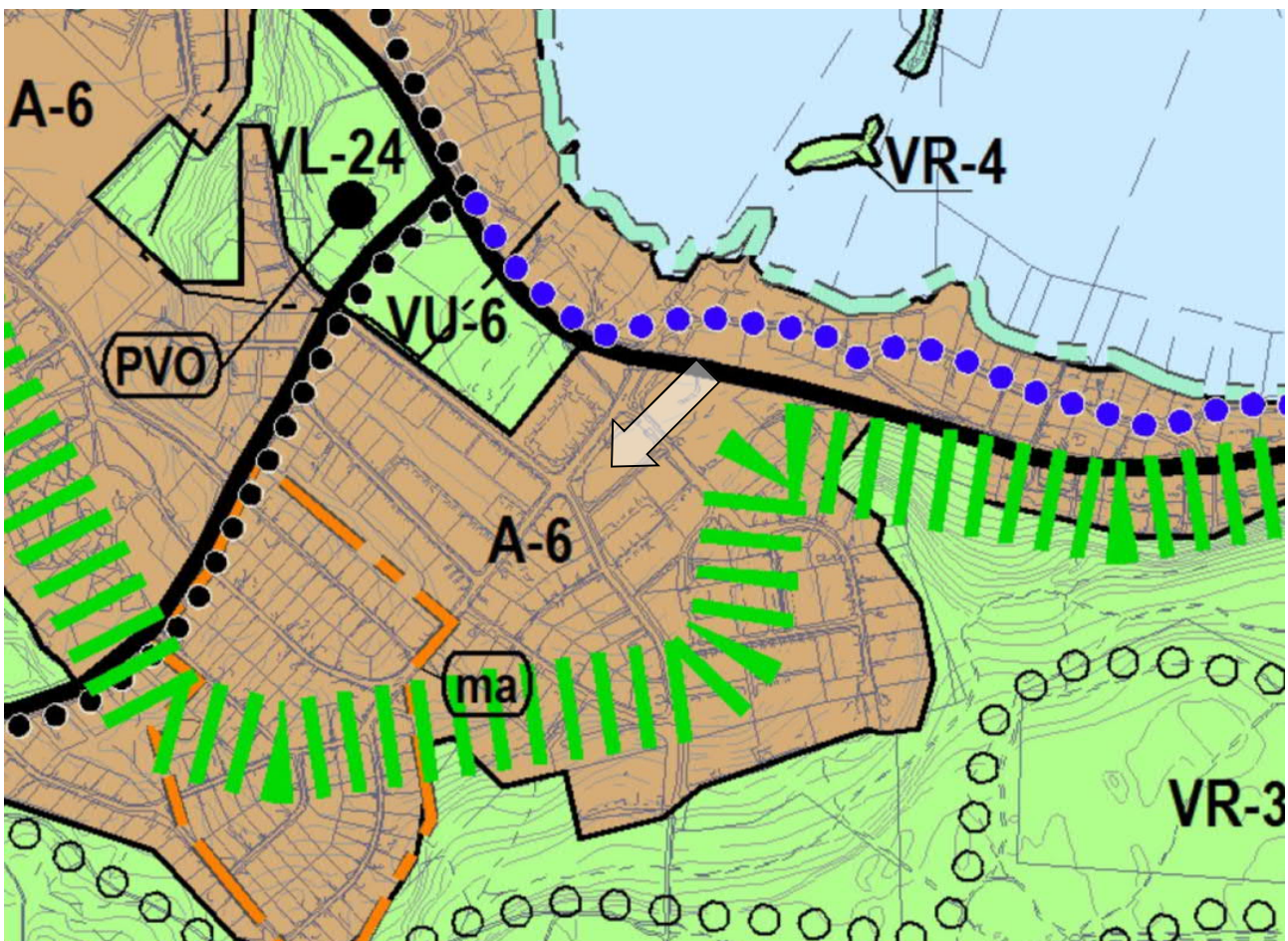
Yleiskaavan suunnitteluohjeessa todetaan suunnittelualueita koskien, että päiväkotien ja koulujen lähi-alueiden suunnittelussa kiinnitetään erityisesti huomiota kävely- ja pyöräteiden jatkuvuuteen, turvallisuuteen ja viihtyisyyteen. Lisäksi ohjeissa todetaan, että pohjavesialueelle rakennettaessa on saavutettava valtakunnallisen viherkerrointyökälun tavoitetaso tai sitä vastaava viherrakentamisen laatutaso.

Asemakaava

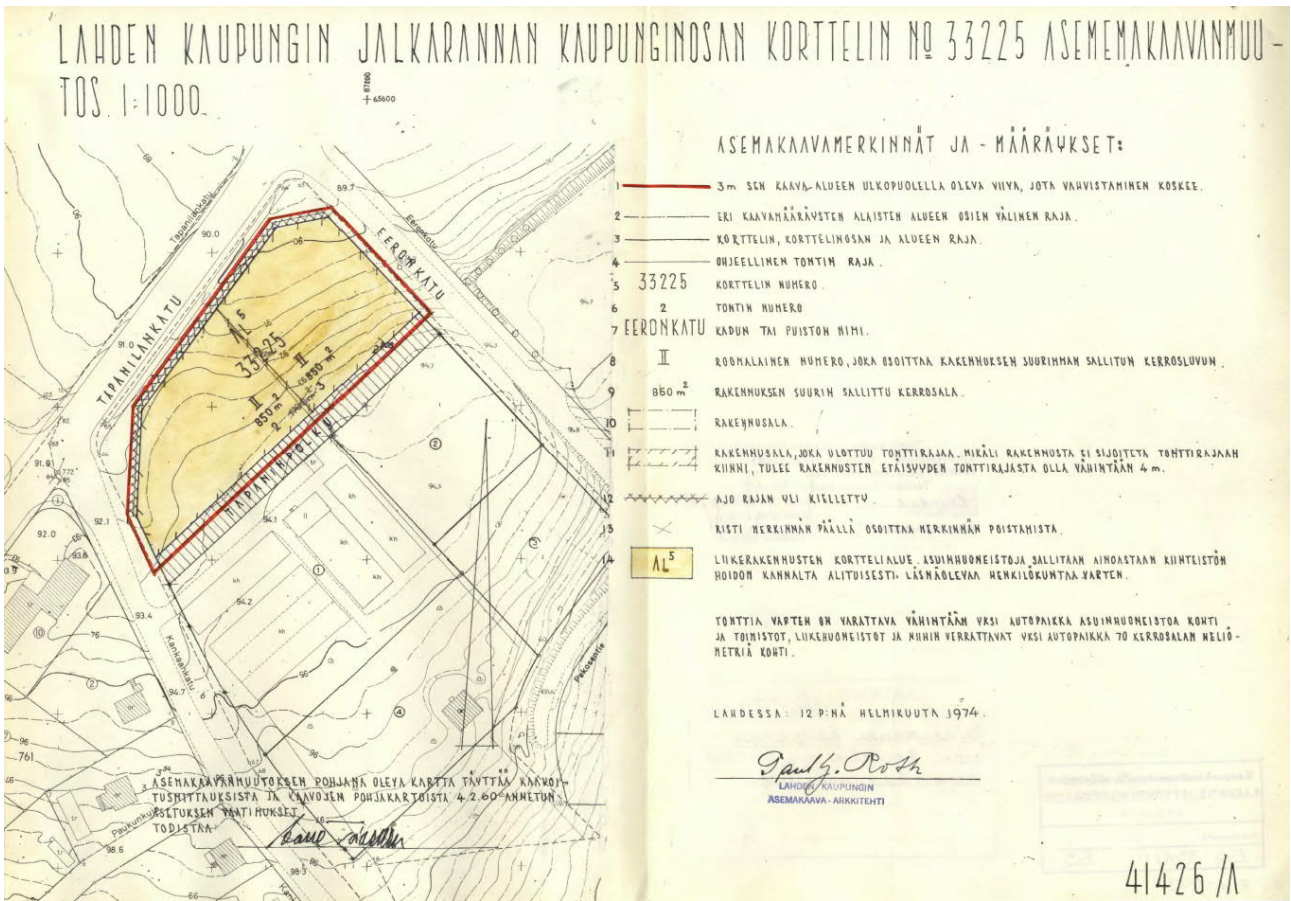
Suunnittelualueen tontilla on voimassa vuonna 1974 hyväksytty asemakaava 41426/A. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (AL5). Asuinhuoneistoja sallitaan ainoastaan kiinteistön hoidon kannalta alituisesti läsnäolevaa henkilökuntaa varten. Tontille saa rakentaa 1700 k-m² kahteen kerrokseen. Ajoneuvoliittymää ei sallita Tapanilankadulle. Kaavan mukaan tonttia varten on varattava vähintään yksi autopaikka asuinhuoneistoa kohti ja yksi autopaikka 70 toimisto-, liike- ja niihin verrattavien tilojen kerrosalaneliometriä kohti. Nykyinen asemakaava sallii rakennusten sijoittamisen koko tontin alueelle myös kiinteistön rajoihin kiinni.



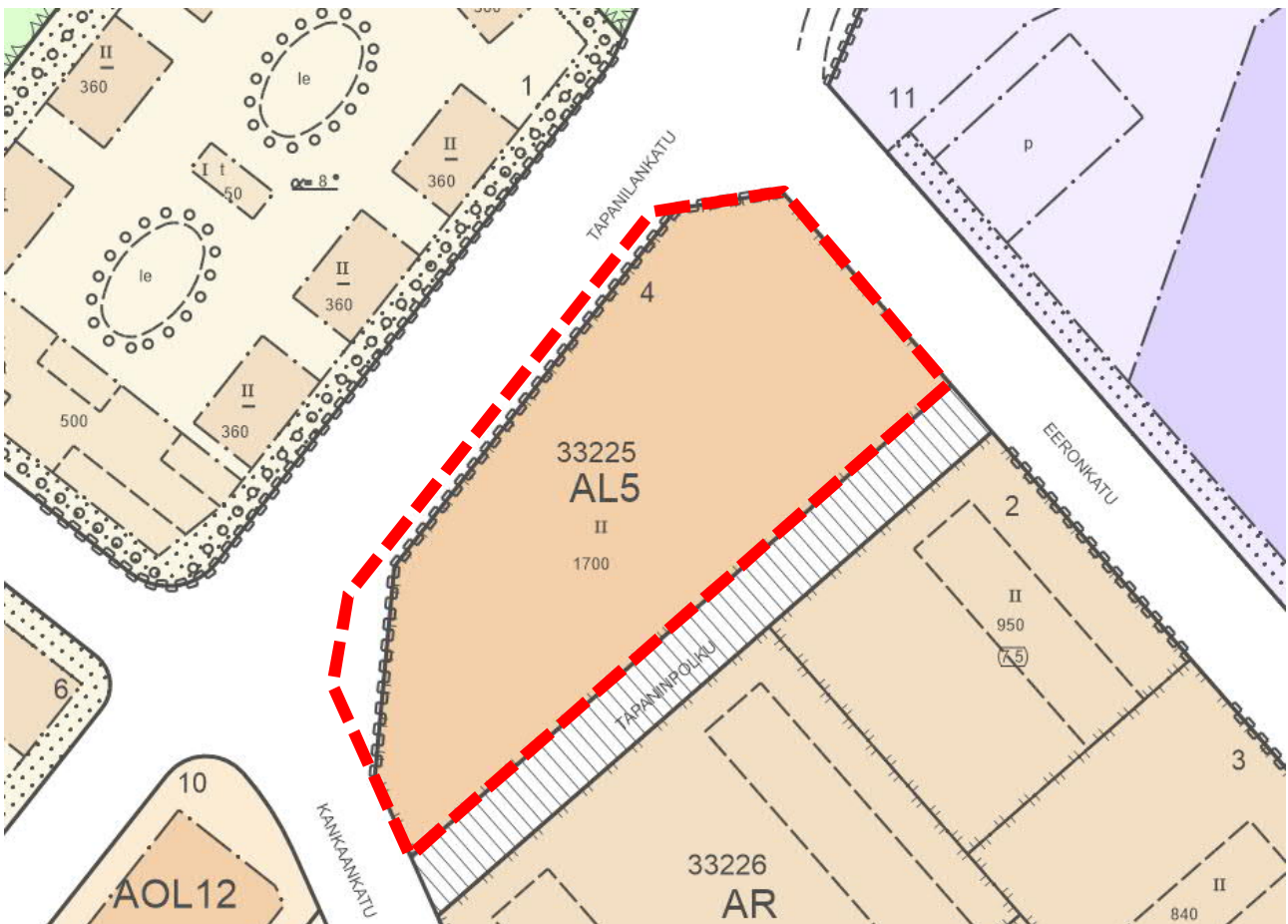
Kuva 4. Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014, nuoli osoittaa suunnittelualueen sijainnin



Kuva 5. Ote Lahden läntisten osien osayleiskaavasta Y-202, nuoli osoittaa suunnittelualueen sijainnin



Kuva 6. Suunnittelualueelle vuonna 1974 hyväksytty, alkuperäinen asemakaavakartta



Kuva 7. Ote ajantasa-asemakaavasta, sekä suunnittelualueen rajaus

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Suunnittelualueen pohjakartta on tarkistettu 7.11.2018. Pohjakartta täyttää MRL 54 §:ssä annetut kaavoitusmittausvaatimukset.

2.3 Selvitykset

Suunnittelualueetta koskien ei ole tehty erillisiä selvityksiä.



Kuva 8. Näkymä suunnittelualueelle Tapanilankadulta



Kuva 9. Näkymä Tapaninpolulle Eeronkadulta

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Suunnittelun käynnistäminen

Hämeenmaan Kiinteistöt Oy on hakenut asemakaavan muutosta omistamalleen tontille.

3.2 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on ostoskeskuksen tontin muuttaminen asuinkäyttöön.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset (MRL 62 §)

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tämän kaavatyön osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Lahden maankäyttö ja aluehankkeet
- Lahden kunnallistekniikka / kadunpito, liikenne
- Lahden rakennus- ja ympäristövalvonta / rakennusvalvonta, ympäristöpalvelut
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Päijät-Hämeen Jätehuolto Oy
- Lahti Energia Oy
- LE-Sähköverkko Oy
- Lahti Aqua Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Posti Group Oyj
- DNA Oy
- TeliaSonera Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Salpausselän luonnonystävät ry
- Liekki ry
- Jalkaranta-seura ry

Vireilletulo

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuosien 2018 ja 2019 kaavoitusohjelmiin. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä sekä osallisille kirjeitse luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä.

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 5.11.2018. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 29.5.–14.6.2019, missä yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyötä esiteltiin Jalkarannan asukasillassa 8.10.2019. Kaavatyöhön liitetyvä aineisto on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla internetissä.

Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu Hämeen ELY-keskukselle tiedoksi. Viranomaisilta on pyydetty kaavaluonnoksesta lausunto luonnosvaiheessa.

Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet

Seuraavassa on kooste luonnosvaiheen kuulemisessa saaduista lausunnoista ja mielipiteistä lyhennyssä muodossa sekä vastaukset niihin:

Osallinen	Lausunnon/mielipiteen keskeinen sisältö	Vastine ja vaikutukset kaavaan
Hämeen ELY-keskus	Kaupan korttelin muuttaminen asumiseen vaikuttaa lähipalveluiden saatavuuteen etenkin kävelen ja pyöräillen. ELY-keskus ehdottaa vielä arvioitavaksi ja kaavaselostukseen täydennettäväksi, miten kaavamuu- tos vaikuttaa lähialueen asukkaiden arkeen ja kaupan palveluiden saatavuuteen ja miten yleiskaavan tavoite palveluiden saavutettavuudesta toteutuu. MRL 139 §:n mukaiset rakennuksen purkamisen edellytykset tulee varmistaa ja perustella kaavaselostuksessa. Alue itsessään on asumiselle hyvin soveltuvaa.	<p>Kiinteistön omistaja on perustellut asema- kaavan muutosta hakemuksessaan sillä, että alueen kaupallisten palveluiden tarve on muuttunut, eikä nykyisille liiketoiloille ole kysyntää. Kiinteistön omistajan mukaan kiinteistö on jäämässä ilman käyttöä.</p> <p>Lähin päivittäistavarakauppa on Jalkaran- nassa, noin kilometrin etäisyydellä suunnit- telualueesta. Kiinteistön omistajan tavoitte- na on kaavatyön kohteena olevan tontin muuttaminen asuinkäyttöön. Kaavoituksella ei voida edellyttää liiketoiminnan jatkamista yksityisomistuksessa olevalla tontilla, tontin kaavoittamatta jättäminen johtaisi raken- nuksen ränsistymiseen.</p> <p>Vaikutuksia alueen asukkaiden elinoloihin ja palveluiden saatavuuteen sekä yleiskaa- van tavoitteiden toteutumista on arvioitu tässä kaavaselostuksessa. Purkamisluvan edellytyksiä on käsitelty kaavaselostuksessa osana vaikutusten arviointia.</p>
Lahden ympäristöpalve- lut	Suunnittelualueen pohjoisosa on osin yli 55 dBA:n melualueetta, ulko-oleskelualueiden ja rakenteiden sijoittelussa melu tulee huomioida.	Asemakaavan muutosehdotukseen on lau- sunnon perusteella lisätty maininta, että leikki- ja oleskelualue tulee sijoittaa melulta suojaiseen tontinosaan (le-is).
LE-Sähkö- verkko Oy	Ei huomautettavaa.	-
Telia	Ei huomautettavaa.	-
As. Oy Lah- den Kuhi- laanpuisto	Tontti tulisi säilyttää jatkossakin liiketont- tina, mikä mahdollistaisi päivittäistavara- kaupan ja muiden lähipalveluiden palaami- sen alueelle jollain aikavälillä. Kaavamuu- toksella poistetaan tämä mahdollisuus. Jos kaavamuu- tos toteutetaan naapuruston toi- veen vastaisesti, tontit tulisi yhdistää isom- man taloyhtiön aikaansaamiseksi, mikä pa- rantaisi kiinteistön hoitoa. Rakennuksen asuntokohtainen ulkoasun jaottelu tulisi poistaa kaavamääräyksistä, monimuotoi- suus on kannatettavaa, mutta Tapanilan yleisilmeen mukaisesti myös uudisraken- nusten tulee olla väritykseltään yhteneviä kokonaisuutena.	Kiinteistön omistaja on perustellut asema- kaavan muutosta hakemuksessaan sillä, että alueen kaupallisten palveluiden tarve on muuttunut, eikä nykyisille liiketoiloille ole kysyntää. Kiinteistön omistajan mukaan kiinteistö on jäämässä ilman käyttöä. Lähin päivittäistavarakauppa on Jalkarannassa, noin kilometrin etäisyydellä suunnittelualu- eesta. Kiinteistön omistajan tavoitteena on kaavatyön kohteena olevan tontin muutta- minen asuinkäyttöön. Kaavoituksella ei voida edellyttää liiketoiminnan jatkamista yksityisomistuksessa olevalla tontilla, tontin kaavoittamatta jättäminen johtaisi raken- nuksen ränsistymiseen.

		<p>Tonttikohmainen rakennusoikeus johtuu väestönsuojan rakentamisvelvoitteista. Väestönsuoja on rakennettava, jos tontin rakennusten kerrosala on vähintään 1200 k-m². Kaavaehdotukseen on mielipiteen perusteella lisätty määräys kattopintojen yhtenäisestä, tummanharmaasta värisävystä, sekä rajattu julkisivujen värit pääosin keltaisen, ruskean ja luonnollisen puun sävyisiksi.</p>
<p>Lahden Rudolf Steiner-koulu</p>	<p>Päivittäistavarakaupan poistuminen on huolestuttavaa. Ostoskeskus on tarjonnut palveluita sekä myös sosiaalisen kohtaamisen paikan alueen asukkaille. Kaupan tai edes kioskin säilyttäminen alueella olisi tärkeää.</p>	<p>Kiinteistön omistaja on perustellut asema-kaavan muutosta hakemuksessaan sillä, että alueen kaupallisten palveluiden tarve on muuttunut, eikä nykyisille liiketoiloille ole kysyntää. Kiinteistön omistajan mukaan kiinteistö on jäämässä ilman käyttöä. Lähin päivittäistavarakauppa on Jalkarannassa, noin kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Kiinteistön omistajan tavoitteena on kaavatyon kohteena olevan tontin muuttaminen asuinkäyttöön. Kaavoituksella ei voida edellyttää liiketoiminnan jatkamista yksityisomistuksessa olevalla tontilla, tontin kaavoittamatta jättäminen johtaisi rakennuksen ränsistymiseen.</p>

Muilta osallisilta ei luonnosvaiheen kuulemisessa tullut lausuntoa tai mielipidettä.



Kuva 10. Luonnosvaiheessa laadittu havainnekuva kaavaluonnoksen mukaisesta rakentamisesta

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella liiketontti muutetaan rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR) ja tontti jaetaan kahteen osaan. Korttelialuetta laajennetaan kolme metriä Tapanilankadulle päin. Korttelin kaksi asuinrivitalorakennusta sijoittuvat Tapanilankadun suuntaisesti siten, että rakennusten enimmäispituus on 40 metriä ja rakennusten väli 10 metriä. Rakentaminen tulee toteuttaa kaksikerroksisena siten, että rakennukset on asuntokohtaisesti jaoteltava värin, kattomuodon, materiaalin, arkkitehtuurin ja rakennusosien sijoittelun avulla vaihtelevaksi ja monimuotoiseksi. Kattojen tulee kuitenkin olla yhtenäisesti värisävyltään tummanharmaita ja julkisivujen tulee olla pääosin keltaisen, ruskean ja luonnollisen puun sävyisiä. Korttelin rakennuksissa ei saa olla kahta ulkoasultaan samanlaista asunto-osaa. Rakennuksen julkisivu- ja katto/räystäslinjat eivät saa olla yhtenäisiä vaan ne tulee toteuttaa vaihteleviksi. Rakennusalan rajan saa ylittää 2,5 metriä julkisivua elävöittävillä katoksilla, parvekkeilla, kuisteilla, terasseilla, portailla ja muilla vastaavilla osilla, mikäli ne sopivat ympäristöön ja arkkitehtuuriin. Talousrakennusten kattojen tulee olla viherkattoja (ju). Ajoneuvoliittymää Tapanilankadulle ei sallita.

Kaavassa määrätään myös mm. asuinrakennusten vesikaton ylimpään sallittuun korkeusasemaan, talousrakennusten rakennusoikeuteen ja kerroslukuun, istutettaviin alueisiin, pysäköintipaikkojen määrään, pohjaveden suojeluun, hulevesien käsittelyyn, leikki- ja oleskelualueen järjestämiseen sekä aittamiseen liittyvistä asioista.

4.2 Kaavan mitoitus

Asemakaavan muutosehdotuksen kokonaisrakennusoikeus on 2 320 k-m². Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 4 964 m² ja korttelitehokkuus $e=0.47$. Asemakaavan muutoksella kasvatetaan korttelialuetta noin 414 m² katualueelle ja korttelialueen rakennusoikeutta 620 k-m². Autopaikkoja tulee toteuttaa 2 ap/asunto.

Mikäli kaavan asumiseen sallima rakennusoikeuden määrä otetaan kokonaisuudessaan käyttöön, olisi kaava-alueen asukasmäärä noin 20–30 henkilöä.

4.3 Kaavan vaikutukset

MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Selvitysten perusteella on voitava arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan muutoksella osoitetaan asuinympäristön keskelle sijoittuva liiketontti asuinkäyttöön. Muutos tarkoittaa olemassa olevan liikerakennuksen purkamista. Liiketoiminta on tosiasiasa jo päätynyt, joten palveluiden poistuminen ei suoraan johdu kaavan muuttamisesta. Ostoskeskus on kuitenkin toiminut alueella arjen kohtaamispaikkana ja toisaalta palvellut viereistä koulua. Kaavalla poistettava liiketontti heikentää omalta osaltaan alueen asukkaiden mahdollisuutta lähipalveluiden hyvään saatavuuteen. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä Jalkarannassa ja se on hyvin saavutettavissa polkupyörällä pyöräiteitä pitkin (n. 7 min) ja joukkoliikenteellä (n. 10 min), kävellen matka on melko pitkä (n. 20 min) (LSL:n reittiopas).

Lisääntyvä asuminen elävöittää ympäristöä ja viimeistelee ympäröivän asuinalueen laadukkaaksi kokonaisuudeksi. Uudet asuinrakennukset saattavat vaikuttaa läheisistä asuinrakennuksista avautuviin näkymiin, mutta toisaalta aiempi pitkä rakennusmassa korvataan kahdella, toisistaan erotetulla rakennuksella. Tapaninpolkua vasten sijainnut liikerakennuksen takaseinä poistuu ja näkymä ylärinteestä avautuu vapaammin korttelin sisäpihalle.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavamääräyksen mukaisesti alueella ei saa vaarantaa pohjaveden laatua eikä määrää. Rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveteen. Kaavan myötä alueen pinnoitettu maanpinta vähenee, mikä mahdollistaa hulevesien luonnollisen imeytymisen pohjavesialueella. Alueen hulevedet tulee johtaa imeytyskaivon kautta viemäriin (hu). Rakentaminen ei edellytä suurta maan muokkaamista rinteessä johtuen tontilla aiemmin sijainneesta rakennuksesta ja sen myötä jo tehdystä rinteiden leikkaamisesta.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualueen alkuperäinen luonnonympäristö on kadonnut rakentamisen ja aiemman liike-, liikenne- ja pysäköintikäytön seurauksena. Alueella ei ole erityisiä arvokkaita luontokohteita. Kaavalla määrätään korttelin reunavyöhykkeiden istuttamisesta. Talousrakennusten kattojen tulee olla viherkattoja.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Asemakaava tukeutuu olemassa olevaan liikenne- ja kunnallistekniseen verkostoon. Asemakaavalla mahdollistetaan ympäristön tiivistäminen ja uusi käyttö liiketoiminnan päätyttyä. Alueella on olemassa olevat, hyvät kävelyn, pyöräilyn ja julkisen liikenteen yhteydet. Kaavan mukainen asuinkäyttö aiheuttaa vähemmän liikennettä ympäristöönsä kuin aiempi liikekäyttö, millä on turvallisuutta lisäävä vaikutus läheisen koulun kannalta.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksella luodaan mielenkiintoista, monimuotoista ja vaihtelevaa rakennettua ympäristöä ja kaupunkikuvaa. Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia läheisiin kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin alueisiin ja kohteisiin.

Kaavan toteuttaminen edellyttää olemassa olevan liikerakennuksen purkamista. Rakennuksella ei arvioida olevan MRL 139 §:n purkamisluvan edellytyksiä koskevien vaatimusten mukaisesti sellaisia rakennettuun ympäristöön sisältyviä perinne-, kauneus-, tai muita arvoja, jotka estäisivät rakennuksen purkamista. Purkaminen ei haittaa kaavoituksen toteuttamista. Rakennuksen osien hyödyntämistä esimerkiksi tukimuurirakenteena voidaan selvittää purkamisluvan hakemisen yhteydessä.

Uudet asuinrakennukset saattavat vaikuttaa erityisesti kaakkoispuolella olevista asuinrakennuksista avautuviin näkymiin, mutta toisaalta aiempi pitkä rakennusmassa korvataan kahdella, toisistaan erotetulla rakennuksella ja liikerakennuksen umpinainen takaseinä poistuu avautuvasta maisemasta. Nykyisen liikerakennuksen vesikatto sijoittuu korkeustasolle n. +97.0 m mpy, minkä yläpuolelle ulottuvat IV-konehuoneet ja korkeat sisäänkäyntiosat. Kankaankatu 4 -tontilla olevien lähimpien rivitalojen toisen kerroksen asuinhuoneiden lattiapinta sijoittuu korkeustasolle n. +97.7...+97.8 m mpy. Uusien rivitalorakennusten vesikatot määrätään kaavalla ulottumaan enintään korkeustasoille +99.5 ja +100.0 m mpy (korkeuslukemat N2000-järjestelmässä), mikä saattaa edellyttää alueen maanpinnan madaltamista.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Kaavamuutoksella poistetaan yksi liiketontti Jalkarannan alueelta, mikä vähentää kaavallista mahdollisuutta elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Jalkarannassa noin kilometrin etäisyydellä. Tapanilankadun varressa on muutama asemakaavalla asuin- ja liikerakennuksille osoitettu tontti.

4.4 Yleiskaavan tavoitteiden toteutuminen

Voimassa olevan yleiskaavan Y-202 suunnittelualueutta koskevan aluemerkinän (A-6) määräyksessä todetaan, että palveluiden sijoittelussa kiinnitetään huomiota niiden saavutettavuuteen kävellen ja pyörällä sekä joukkoliikenteellä. Kaavamuutoksella heikennetään kaavallisesti suunnittelualueen lähiympäristön palveluiden saavutettavuutta kävellen, mutta lähimmät palvelut ovat hyvin saavutettavissa pyörällä ja joukkoliikenteellä alueella olevien hyvien pyöräilyteiden sekä tiheän bussivuorovälin ansiosta.

Yleiskaavan tavoitteessa 3.2 todetaan, että Lahdessa suositaan kaupunkimaista pientalorakentamista ja lisätään erilaisten talotyyppien ja asumismuotojen tarjontaa. Tavoitteen 7.3 mukaan kaupunkirakennetta tiivistetään julkisen liikenteen reittien läheisyydessä. Lahden läntisten osien osayleiskaavan suunnitteluohjeissa todetaan, että pohjavesialueelle rakennettaessa on saavutettava valtakunnallisen viherkerrointyökalun tavoitetaso tai sitä vastaava viherrakentamisen laatutaso. Kaavalla määrätään istutettavista alueista, alueen aitaamisesta istutuksin sekä edellytetään erillisiin talousrakennuksiin rakennettavaksi viherkattoja.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan muutos on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman. Asemakaava edellyttää maankäytösopimusta yksityisen maanomistajan kanssa.

6 ASEMAKAAVAN LAATIJA

Kaavoitusarkkitehti Markus Lehmuskoski
puhelin: 050 398 5113

osoite: Lahden kaupunki
Kaupunkiympäristön palvelualue
Maankäyttö ja aluehankkeet
Askonkatu 2
15100 LAHTI

s-posti: etunimi.sukunimi@lahti.fi



Lahdessa 4.11.2019

Markus Lehmuskoski
kaavoitusarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 398 Lahti Täyttämispvm 16.12.2019

Kaavan nimi ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
JALKARANNAN (33.) KAUPUNGINOSAN
KORTTELIN 33225 TONTTIA 4 SEKÄ KATUALUETTA
ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:
JALKARANNAN (33.) KAUPUNGINOSAN
KORTTELIN 33225 TONTIT 5 JA 6

Hyväksymispvm Ehdotuspvm 04.11.2019
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 398A2761
Generoitu kaavatunnus

Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,4964 **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha] **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** 0,4964

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	0,4964	100,0	2320	0,47	0,0000	620
A yhteensä	0,4964	100,0	2320	0,47	0,0415	620
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,0415	
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	0,4964	100,0	2320	0,47	0,0000	620
A yhteensä	0,4964	100,0	2320	0,47	0,0415	620
AR	0,4964	100,0	2320	0,47	0,4964	2320
AL5					-0,4549	-1700
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,0415	
Kadut					-0,0415	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						