



LAHTI

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Päivitetty 3.5.2022

21.2.2022

Asemakaavatunnus
A-2866

Asemakaavan muutos

Asemantausta
Kullankukkulankatu 1

Lahti.fi

Asemakaavan muutoksen selustus, joka koskee 21. päivänä helmikuuta 2022 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2866 sekä kaavan mukaista tonttijakoa M-22-100 (Kullankukkulankatu 1)



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:
Asemantaustan (25.) kaupunginosan
Korttelin 25106 kaavatonttia 2

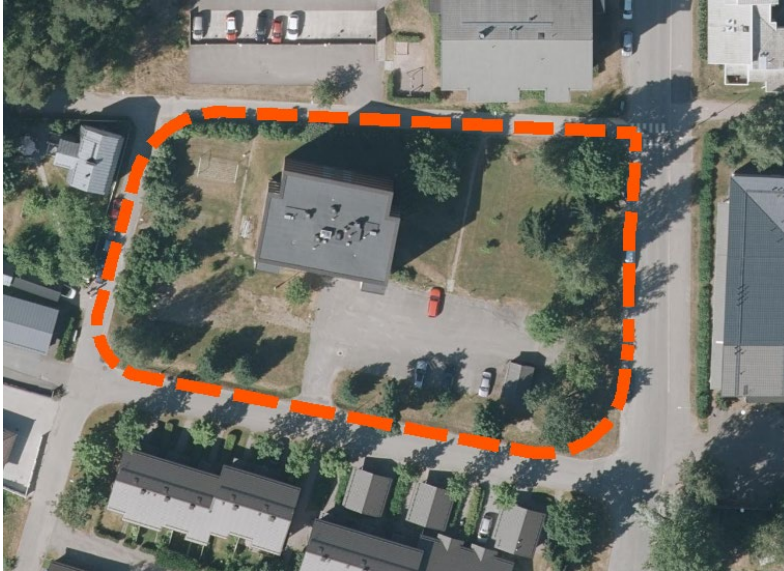
Asemakaavan muutoksella muodostuvat:
Asemantaustan (25.) kaupunginosan
Korttelin 25106 tontti 3 sekä
katualuetta

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään sitova tonttijako.

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2022-2024 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu 10.3.2022 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalueen asuinkerrostalon tontti sijaitsee Asemantaustan kaupunginosassa n. 1,2 km Lahden keskustasta lounaaseen Kullankukkulankadun varrella. Alue rajoittuu pohjoisessa Tanhupolkuun, lännessä Tanhutiehen, idässä Rahikankatuun ja etelässä Kullankukkulankatuun. Kaava-alueen pinta-ala on n. 3352 m².



Ortokuvakartta.

1.3 Kaavan tarkoitus

Tavoite on muuttaa voimassa olevan kaavan tontin rajaa, niin että kaakon puoleinen kulma muutetaan katualueeksi, Kullankukkulankaduksi, noudattaen tontin nykyistä omistusrajaa. Tontille lisätään pohjavesimerkintä (pv-1), mutta muuten asemakaavamerkinnot ja määräykset säilyvät ennallaan.

1.4 Kaupungin strategia

Kaupungin strategian (2022) mukaisesti kaava mahdollistaa kestävästä kaupunkirakenteesta.

1.5 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.3 Kaavan tarkoitus.....	3
1.4 Kaupungin strategia.....	3
1.5 Selostuksen sisällysluettelo.....	3
1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
2 TIIVISTELMÄ	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2 Asemakaava.....	4
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.....	5

3.1.4	Maanomistus.....	5
3.2	Suunnittelutilanne	5
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	5
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	7
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	7
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	7
4.2.1	Aloite.....	7
4.2.2	Sopimukset.....	7
4.2.3	Pohjakartan tarkistaminen	7
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	8
4.3.1	Osalliset.....	8
4.3.2	Vireilletulo.....	8
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	8
4.3.4	Viranomaisyhteistyö.....	8
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	8
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	8
5	KUVAUS	8
5.1	Asemakaavan rakenne.....	8
5.1.1	Kokonaisrakenne.....	8
5.1.2	Mitoitus ja aluevaraukset	8
5.1.3	Palvelut.....	9
5.2	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen.....	9
5.3	Kaavan vaikutukset.....	9
5.3.1	Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen	9
5.3.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	9
5.3.3	Muut vaikutukset ihmisen terveyteen ja viihtyvyyteen	9
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	9
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	9
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	9
7	PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS.....	9
8	SEURANTALOMAKE.....	9

1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

asemakaavakartta A-2866
osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu yksityisen maanomistajan aloitteesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja selostuksen luonnos laadittiin ja asetetaan nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 28.3.2022. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 28.3–12.4.2022, jolloin pyydettiin myös viranomaislausunnot.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella muutetaan asuinrakennusalueen korttelialuetta (AK) olevan korttelin 25106 tontin 2 puoleista rajaa niin, että kaakon puoleinen kulma (n.115 m²) muutetaan katualueeksi, Kullankukkulankaduksi, noudattaen tontin nykyistä omistusrajaa. Tontille lisätään pohjavesimerkintä (pv-1) muuten tontin asemakaavamerkinnot- ja määräykset säilyvät ennallaan. Tontille on merkitty kerrosluvuksi asuinrakennukselle V ja rakennusoikeudeksi 1500 km² sekä auton säilytyspaikan rakennusalalla (a) kerrosluku on I ja rakennusoikeus 250 km². Tontille lisätään pohjavesimerkintä. Rahikankadun puolella on liittymäkieltomerkinnot ja tontin reunoilla on

istutettava alueen osa. Muodostuvan tontin pinta-ala on 3236,6 m².

2.3 Toteuttaminen

Asemakaavan toteutuksesta vastaavat Lahden kaupunki sekä yksityinen maanomistaja.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

Kaava-alueen ja sen lähiympäristön fyysisen tilan sekä toiminnallisen ja sosiaalisen ympäristön kuvaus.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kullankukkula on osa Hiihtostadionilta alkavaa ja Renkomäkeen päättyvää pitkittäisharjujaksoa. Suunnittelualue sijaitsee Kullankukkulan itäpuolella. Maaperä on hienoa hietaa ja tontin luoteiskulmassa hiekkaa. Lähimmät luonnon monimuotoisuuskohteet ovat 100 metrin päässä lounaaseen Kullankukkulan harjubiootoppi ja 170 metriä kaakkoon Sorsalampi ja Keskuspuiston arboretum. Suunnittelualueen kasvillisuus on tyypillistä pihakasvillisuutta, mm. koivuja, kuusia, vaahteroita, pihlajia, sembramäntyjä, syreenejä ja muita koristepensaita. Kaavamuuotos alueella ei ole muinaisjäännöksiä eikä kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita. Alle 100 metrin etäisyydellä länsipuolella Kullankukkulalla sijaitsee sisällissodan aikaisia taistelukaivantoja.

Alue on pohjavesialuetta ja luoteiskulma vedenhankintaa varten tärkeää pohjaveden muodostumisaluetta. Vedenottamo sijaitsee noin 160 metrin etäisyydellä etelässä.

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

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on ollut kerrostalotontti 1970-luvulta lähtien eikä siellä tai sen välittömässä läheisyydessä ole arvokkaita luontokohteita. Kaava-alueen ympäristössä on rivi- ja kerrostaloasutusta. Alueella on kunnallistekniikka, vesi- ja energiahuolto, jätehuolto, tietoliikenne, mastot ym. Perhepuisto sijaitsee alueen läheisyydessä. Lähimmät palvelut ovat K-Supermarket Hyppyri ja Launeen marketalue. Lähin koulu on Länsiharjun peruskoulu. Lahden Matkakeskukseen n. 1 km.

3.1.4 Maanomistus

Tontti on yksityisessä omistuksessa ja katualueen osa kaupungin omistuksessa.

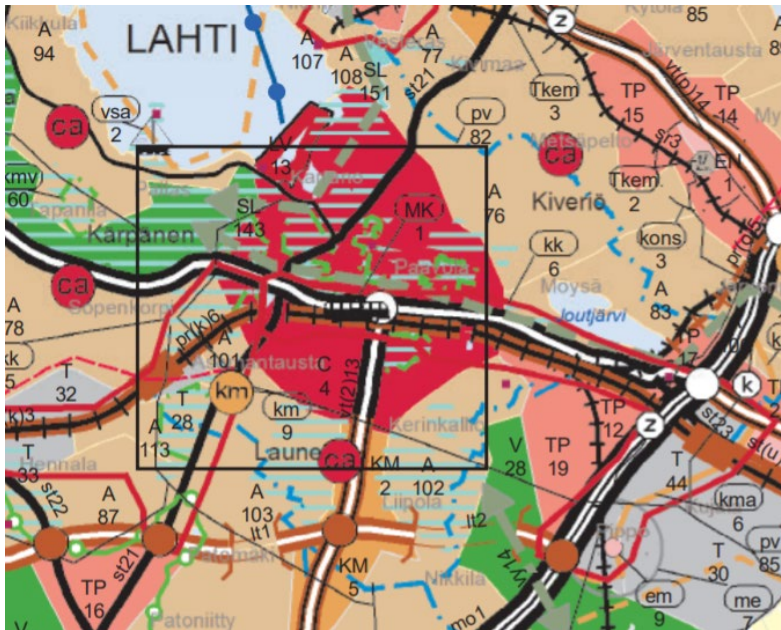
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta 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 keskustatoimintojen aluetta C.



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta.

Osayleiskaava

Lahden läntisten osien osayleiskaava Y-202 (kv 27.6.2016 § 70) sai lainvoiman 5.10.2017. Suunnittelualue sijaitsee asuinalueella A-3.



Ote Lahden läntisten osien osayleiskaavasta.

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. Asukkaita on noin 7800. Alueella on julkisia palveluita (päiväkoti, 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 pohjavedenottamo.

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 viherkerrointyökalan tavoitetaso tai sitä vastaava viherrakentamisen laatutaso.

Asemakaava

Kaava-alueella on voimassa 19.7.1984 (55135/A) vahvistunut kaava. Asemakaavassa alue on asuinkerrostalojen korttelialuetta AK.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Tontille tarvitaan pikaisesti rakennuslupa putkiremonttia varten, ja asemakaavan muutoshakemuksen vireillepano on asetettu luvan myöntämisen ehdoksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.2.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille yksityisen maanomistajan aloitteesta.

4.2.2 Sopimukset

Asemakaavan toteuttaminen ei vaadi maankäyttösopimusta.

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, 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

4.3.2 Vireilletulo

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2022-2024 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu 10.3.2022 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille toimitettiin postitse kaavaluonnos, OAS ja selostusluonnos. Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 28.3.-12.4.2022. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestetään 28.3.-12.4.2022. Sen yhteydessä viranomaisille toimitettiin kaavaluonnos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaselostusluonnos ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot.

Lausuntoja tuli yksi kappale Hämeen ELY-keskukselta, heillä ei ole huomautettavaa kaavan valmisteluaineistoista.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa voimassa olevan kaavan tontin rajaa, niin että kaakon puoleinen kulma muutetaan katualueeksi, täten noudatetaan tontin omistusrajaa.

5 KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

5.1.1 Kokonaisrakenne

Kaava-alue käsittää korttelin 25106 tontin 2. Kaava-muutoksella muutetaan voimassa olevan kaavan tontin rajaa, niin että kaakon puoleinen kulma muutetaan katualueeksi, Kullankukkulankaduksi, noudattaen tontin nykyistä omistusrajaa. Muodostuvan tontin pinta-ala on 3236 m² ja rakennusoikeus asuinrakennuksella 1500 km² ja kerrosluku V ja autopaikkojen rakennusalalla rakennusoikeus on 250 km² ja kerrosluku I. Tontille lisätään pohjavesimääräys (pv-1). Rahikankadun puoleisella tontin rajalla on liittymäkielto ja istutettava puurivi.

5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK):

- tontin pinta-ala	3236 m ²
- tontin rakennusoikeus	1750 k-m ²
- tehokkuus	e = 0.54
- autopaikkoja	1ap/as kpl

5.1.3 Palvelut

Lähimmät palvelut ovat K-Supermarket Hyppyyri ja Launeen marketti alue. Lähin koulu on Länsiharjun peruskoulu. Lahden Matkakeskus n. 1 km.

5.2 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Lahden läntisten osien osayleiskaavaa (Y-202) 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 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja liikenteeseen ovat vähäiset.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava muutoksella ei ole vaikutusta maisemaan.

5.3.3 Muut vaikutukset ihmisen terveyteen ja viihtyvyyteen

Kaavamutoksella ei ole heikentäviä vaikutuksia alueen asukkaisiin eikä alueen viihtyvyyteen.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamääräykset ovat kaavakartan liitteenä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Toteutuksesta ja aikataulusta vastaa yksityinen maanomistaja ja Lahden kaupunki. Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

7 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Lahdessa 21.2.2022

Anne Karvinen-Jussilainen
kaupunginarkkitehti

Kyllikki Kilpeläinen
asemakaavavalmisteliija

8 SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	398 Lahti	Täyttämispvm	04.05.2022
Kaavan nimi	ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: ASEMANTAUSTAN (25.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 25106 KAAVATONTTIA 2 ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU: ASEMANTAUSTAN (25.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 25106 TONTTI 3 SEKÄ KATUALUETTA		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	398A2866
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3352	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3352

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	0,3352	100,0	1750	0,52	0,0000	
A yhteensä	0,3237	96,6	1750	0,54	-0,0115	
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0115	3,4			0,0115	
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	0,3352	100,0	1750	0,52	0,0000	
A yhteensä	0,3237	96,6	1750	0,54	-0,0115	
AK	0,3237	100,0	1750	0,54	-0,0115	
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0115	3,4			0,0115	
Kadut	0,0115	100,0			0,0115	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						