

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 17.08.2022

Asemakaavan muutosehdotus A-2870, Ratsutie 35b, Nastola sekä siihen liittyvä tonttijaon muutosehdotus M-22-165

845/10.02.01.00/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaavoitusarkkitehti Markus Lehmuskoski p. 050 398 5113

Tonttijaosta kiinteistöinsinööri Mika Järvelä p. 050 398 5386

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen A-2870 sekä siihen liittyvän tonttijaon muutosehdotuksen M-22-165 asetettavaksi julkisesti nähtäville.

Mikäli mahdolliset muistutukset eivät anna muuhun aihetta, lautakunta esittää, että kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2870, jolla muodostuu Lahden kaupungin Nastolan (35.) kaupunginosan korttelin 113 tontit 2 ja 3 sekä lähivirkistys- ja katualuetta sekä Lahden kaupungin

Nastolan (35.) kaupunginosan korttelin 113 tontteja 2 ja 3 koskevan tonttijaon muutosehdotuksen M-22-165.”

## Perusteluosa

Lahden kaupungin Nastolan (35.) kaupunginosan korttelin 113 tonttia 1 sekä katualuetta koskeva asemakaavan muutosehdotus A-2870 (Ratsutie 35b, Nastola) sekä siihen liittyvä tonttijaon muutosehdotus M-22-165.

Asemakaavan muutos tehdään yksityisen kiinteistönomistajan aloitteesta sekä kaupungin omistamien alueiden osalta kaupungin aloitteesta. Asemakaavatyön tavoitteena on liikerakennusten tontin muuttaminen asuinkäyttöön.

Lahden kaupungin strategian 2030 (kaupunginvaltuuston hyväksymä 14.3.2022) mukaisesti kaavalla luodaan kestävästä kaupunkirakennetta sekä parannetaan asuinalueen viihtyisyyttä mahdollistamalla uudiskäyttöä tyhjäksi jääneelle tontille. Uudisrakentamisen sijoittuminen kestäväälle kaupunkirakenteen vyöhykkeelle on myös strategian mukaista. Kaavalla tuetaan osaltaan myös ympäristön palveluiden ja yritysten elinvoimaa lisäämällä alueen asukasmäärää.

Asemakaavalla muutetaan korttelin käyttötarkoitus asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kortteli jaetaan kahdeksi tontiksi, joista molemmille sallitaan rakennettavaksi yksi viisikerroksinen asuinkerrostalo. Yksittäinen kerrostalo voi olla enintään 2000 k-m<sup>2</sup> laajuinen. Rakennukset osoitetaan sijoitettavaksi kohtisuoraan Ratsutietä ja etelän puolen asuinkerrostaloja vasten. Autopaikoitus ohjataan osin autotalleihin ja sijoitettavaksi Ratsutien ja Keskustien puoleisille sivuille. Tonttien eteläosat tulee istuttaa, eikä sille alueelle saa sijoittaa paikoitusta. Autotalleja saa rakentaa 200 k-m<sup>2</sup> verran kummallekin tontille erikseen. Kaavalla annetaan erityisiä määräyksiä asuinkerrostalojen julkisivuja koskien.

Keskustien päässä oleva, aiemmin kaavoitettu ja toteutumaton käänköpaikka muutetaan lähivirkistysalueeksi (VL). Keskustien puolelta otetaan osa nykyisestä asemakaavan mukaisesta tontista katualueeksi.

Asemakaavalla määrätään myös autotallien enimmäispituudesta, parvekkeiden mahdollisuudesta, pysäköintialueiden jakamisesta istutuksilla, liittymäkielloista, auto- ja polkupyöräpaikkojen lukumäärästä, hulevesien käsittelystä ja viivytämisestä sekä pohjaveden suojelusta.

## **Lähtötiedot**

Kiinteistöt RN:o 22:122 ja 22:203 omistaa Kiinteistönuutti Oy. Osa asemakaavan mukaisen tontin alueesta on kaupungin omistuksessa.

Suunnittelualue on pääosin tyhjää, osin asfaltilla päällystettyä kenttäaluetta. Tontilla aiemmin sijainnut liikerakennus on purettu. Suunnittelualue rajautuu Keskustiehen, Ratsutiehen sekä Mutkatiehen. Suunnittelualueelle on toteutettu ajoneuvoliittymät kaikilta kolmelta kadulta. Suunnittelualueen alkuperäinen luonnonympäristö on hävinnyt aiemman käytön seurauksena. Suunnittelualueen laidoilla on yksittäisiä puita. Suunnittelualue sijoittuu Nastolan kulttuuriympäristöselvityksessä 2020 mainitulle, kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle Ratsutien alueelle. Suunnittelualue on pohjaveden muodostumisaluetta. Suunnittelualueen maaperä on hiekkaa.

Lähtötiedot on kuvattu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

## **Kaavatilanne**

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle (C). Suunnittelualueella ei ole lainvoimaista yleiskaavaa. Lahden yleiskaavaehdotuksessa Y-203 suunnittelualue on merkitty kuuluvaksi asuinalueeseen (A-44). Suunnittelualueella on

voimassa asemakaava N-357 vuodelta 2010. Asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin liikerakennusten korttelialueeksi (KL).

### **Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaikutukset**

Asemakaavan muutoksella sallitaan kahden uuden, viisikerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen aiemmin liikekäytössä olleelle ja nyt tyhjänä olevalle tontille. Uudet rakennukset vaikuttavat erityisesti eteläpuolella Mutkatien varressa olevien asuinkerrostalojen asunnoista avautuviin näkymiin. Uudisrakennusten sijoittamisella kohtisuoraan naapurirakennusten suuntaan vähennetään maisemallisia vaikutuksia. Myös uusien tonttien istutetun piha-alueen sijoittaminen lähemmäs naapurirakennuksia parantaa viereisistä asunnoista avautuvia näkymiä verrattuna siihen, että pysäköintialueet sijoittuisivat näkymien eteen. Uudet kerrostalot jatkavat Ratsutien eteläpuolella olevien asuinkerrostalojen kulttuurihistoriallisesti arvokasta aluetta siten, että uudisrakennukset sopivat alueen rakeisuuteen korkeutensa, massoittelemisen ja rakennusten suuntaamisen avulla.

Asuinkäyttö verrattuna aiempaan liikekäyttöön voi vähentää tontin käytöstä ympäristöön aiheutuvaa häiriötä riippuen mahdollisen yritystoiminnan luonteesta. Toisaalta asuinkäyttö vaikuttaa ympäristöönsä mahdollisesti tasaisemmin eri vuorokauden ja viikon aikoina, kun liikekäytön aiheuttamat vaikutukset ajoittuisivat todennäköisesti vain osalle vuorokauden ja viikon ajalle.

Kaavalla annetaan erityinen, pohjaveden suojelua koskeva määräys sekä veloitetaan hulevesien viivyttämiseen pohjavesialueella. Suunnittelualue on aiemman toiminnan seurauksena jo maaperältään muokattu ja rakennettu, joten vaikutukset maa- ja kallioperään ovat vähäisiä. Suunnittelualueella ei ole luontoarvoiltaan merkittävää

luonnonympäristöä. Alue on pääosin entistä liiketonttia ja tyhjänä kenttäalueena, minkä seurauksena alueen alkuperäinen luonnonympäristö on hävinnyt. Asemakaavalla on osoitettu istutettavia alueita, jotka osaltaan säilyttävät olevaa puustoa ja alueen vihreyttä reuna-alueilla.

Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja liikenneverkkoon. Uudisrakentaminen täydentää yhdyskuntarakennetta. Alueella on olemassa olevat, hyvät kävelyn ja pyöräilyn yhteydet. Tiivistäminen on myös yhdyskunta- ja energiataloudellisesti kaupungille kannattavaa. Uusi kaava parantaa entisen, käytöstä poistuneen liiketontin uudiskäytön toteutumismahdollisuuksia.

Vaikutuksia on arvioitu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

### **Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa**

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2022 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä sekä osallisille kirjeitse luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 14.2.2022. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 19.5.–2.6.2022, missä yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyöhön liittyvä aineisto on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla internetissä.

Valmistelu on tarkemmin kuvattu asemakaavan selostuksessa.

Luonnosvaiheen kuulemisessa saadut lausunnot sekä niiden huomioiminen on kuvattu lyhennettyinä asemakaavan selostuksessa. Saadut lausunnot ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä. Kaavatyöstä ei saatu luonnosvaiheessa yhtään mielipidettä alueen naapurustolta.

Kaavaehdotusta on muokattu luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen siten, että Mutkatien päähän luonnoksessa esitetty lumitila on poistettu. Rakennusten julkisivuja koskevia määräyksiä on täsmennetty kaupunginmuseon esityksestä. Lisäksi kaavaehdotukseen on lisätty polkupyöräpaikkojen toteuttamista koskeva määräys.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään MRL 78 §:n mukaisesti Nastolan (35.) kaupunginosaan seuraava tonttijaon muutos: M-22-165 korttelin 113 tontteja 2 ja 3 koskien.

Maankäyttösopimus: Asemakaavan muutokseen liittyen on tarkoitus tehdä maankäyttösopimus yksityisen kiinteistönomistajan kanssa.

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

## Toimenpiteet

Kyla: kuulutus, ote pöytäkirjasta ilman liitteitä Kiinteistönuutti Oy, kirje + kuulutus [REDACTED], Suomen Kovabetoni Oy, kh

Kh: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä sitä pyytäneille kunnan jäsenille ja muistutuksen tekijöille, kv

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä Kiinteistönuutti Oy, ote pöytäkirjasta ilman liitteitä sitä pyytäneille kunnan jäsenille ja muistutuksen tekijöille, sähköinen tiedoksianto Hämeen ELY-keskukselle

Lainvoimaisuuskysely Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta

Lainvoimaiseksi tulon jälkeen: kuulutus,

sähköisesti: kuulutus Hämeen ELY-keskus,  
kuulutus + kartta Hämeen Maanmittauslaitos,  
kuulutus + kartta Päijät-Hämeen liitto,  
kuulutus kaupunkiympäristön palvelualueen kaupunkisuunnittelu