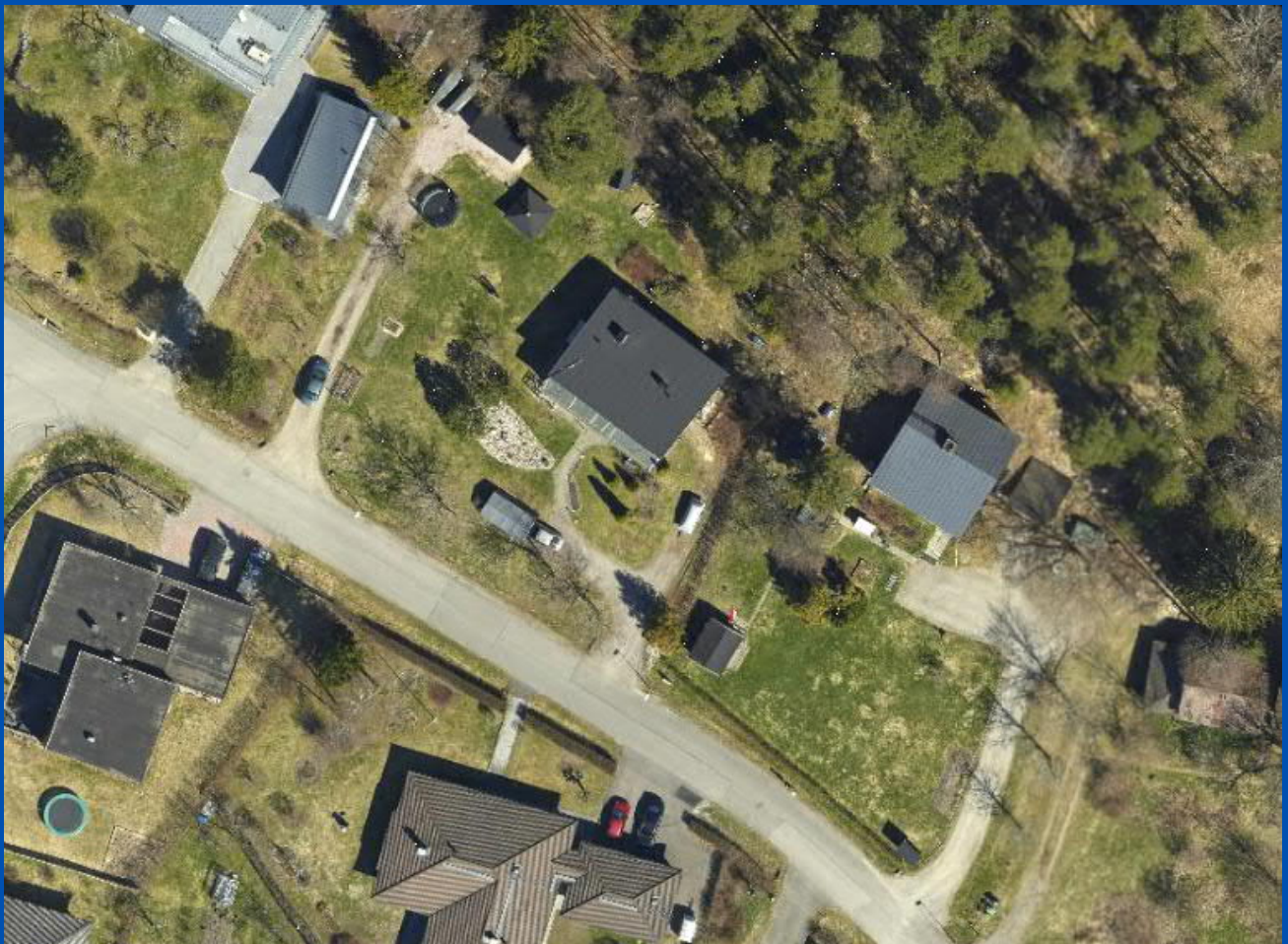


# LAHTI



# ASEMAKAAVAN SELOSTUS

19.11.2018

A-2708

Asemakaavan muutos

Lantinkatu 5  
Kilpiäinen

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

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 19. päivänä marraskuuta 2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2708 (Lantinkatu 5, Kilpiäinen)

19.11.2018

Kaupunkiympäristön palvelualue

Maankäyttö ja aluehankkeet

Kaupunginarkkitehti Anne Karvinen-Jussilainen

Asemakaavavalmistelijä Kyllikki Kilpeläinen



Sijaintikartta

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:  
Kilpiäisten (8.) kaupunginosan  
Korttelin 845 tonttia 5

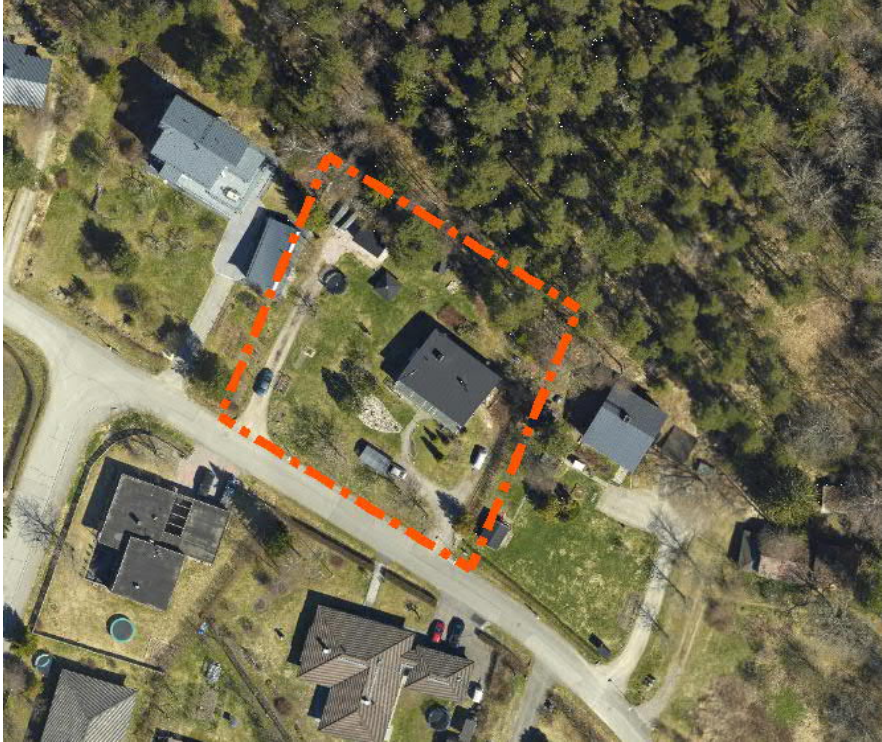
Asemakaavan muutoksella muodostuu:  
Kilpiäisten (8.) kaupunginosan  
Korttelin 845 tontit 31 ja 32

Asemakaavan yhteydessä tehdään sitova tonttijako

Kaavahanke sisältyy kaupungin 2017 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu 21.2.2017 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Kilpiäisten kaupunginosassa noin 4,6 km päässä Lahden torilta pohjoiseen Lantinkadun varrella. Kaava-alueen pinta-ala on n. 1912 m<sup>2</sup>.



Ortokuva 2017

## 1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavan tarkoituksena on jakaa isohko omakotitalotontti kahdeksi tontiksi.

## 1.4 Kaupungin strategia

Kaava edistää kestäväen kehityksen 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	Palvelut.....	5
4.1.5	Maanomistus.....	5
4.2	Suunnittelutilanne.....	5
4.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	5
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.....	8
5.2.4	Viranomaisyhteistyö.....	8
5.3	Asemakaavan tavoitteet.....	9
5.3.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	9
6	KUVAUS.....	9
6.1	Asemakaavan rakenne.....	9
6.1.1	Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen.....	9
6.2	Kaavamerkinnot ja – määräykset.....	9
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	9
8	PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS.....	9
9	AIKATAULU.....	9

## 1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Asemakaavakartta A-2708  
Seurantalomake

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos laaditaan yksityisen maanomistajan aloitteesta. Kaavaselostuksen luonnos laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 16.1.2019.

[https://www.lahti.fi/palvelut/kaavoitus/kilpiainen\\_lantinkatu](https://www.lahti.fi/palvelut/kaavoitus/kilpiainen_lantinkatu) 5. Luonnos vaiheen kuuleminen järjestettiin 16.1 – 30.1.2019, jolloin pyydettiin myös viranomaislausunnot.

## 2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella jaetaan iso Kilpiäisten kaupunginosassa oleva korttelin 845 tontti 5 kahdeksi tontiksi. Voimassa olevan tontin pinta-ala on 1912 m<sup>2</sup> ja sillä sijaitsee omakotirakennus tontin itäpuolella.

Uusien muodostuvien tonttien pinta-alat ovat: korttelin 845 tontin 31 pinta-ala on 1042 m<sup>2</sup>, jolla nykyinen talo sijaitsee ja tontin 32 pinta-ala on 870 m<sup>2</sup>, joka on uusi rakennuspaikka, kerrosluvuksi tonteille merkitään II ja rakennusoikeudeksi päärakennukselle 200 km<sup>2</sup> ja erilliselle talusrakennukselle 50 km<sup>2</sup>. Kaava-alueella on kunnallistekniikka.

## 2.3 Toteuttaminen

Asemakaavan toteutuksesta vastaa yksityinen maanomistaja.

# 3 LÄHTÖKOHDAT

## 4 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 4.1.1 Yleiskuva

Kaavamuutosalue kuuluu Kilpiäisten asuinalueeseen.

### 4.1.2 Luonnonympäristö

Alueella on isoja puutarhatontteja. Maasto on loivasti etelään viettävää rinnettä. Kaava-alueen pohjoispuolella on kaavoittamaton Savisten kulman vanha metsä, sekapuustoinen havumetsä. Alueella on varhaiskasvatuksessa käytettävä lähimetsä. Alueella on arvokkaita luontokohteita (LUMO: luokat 1, 2). Lahti kuuluu korkean radonpitoisuuden alueeseen, minkä vuoksi radonsuojaus tulee ottaa kaikessa rakentamisessa huomioon rakennusjärjestyksen ohjeen mukaisesti.

### 4.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alue kuuluu Kilpiäisten omakotialueeseen. Alueen talot ovat rakentuneet eri vuosikymmeninä pääosa on rakennettu 1960 – 80-luvuilla. Kaava-alueen itäpuolen tontti on rakentunut 2013. Talot ovat lähialueella väritykseltään sekalaisia ja materiaaliltaan puuta tai tiiltä.

### 4.1.4 Palvelut

Aluetta palvelee Mukkulan ostoskeskuksen ja Holman palvelut.

### 4.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

## 4.2 Suunnittelutilanne

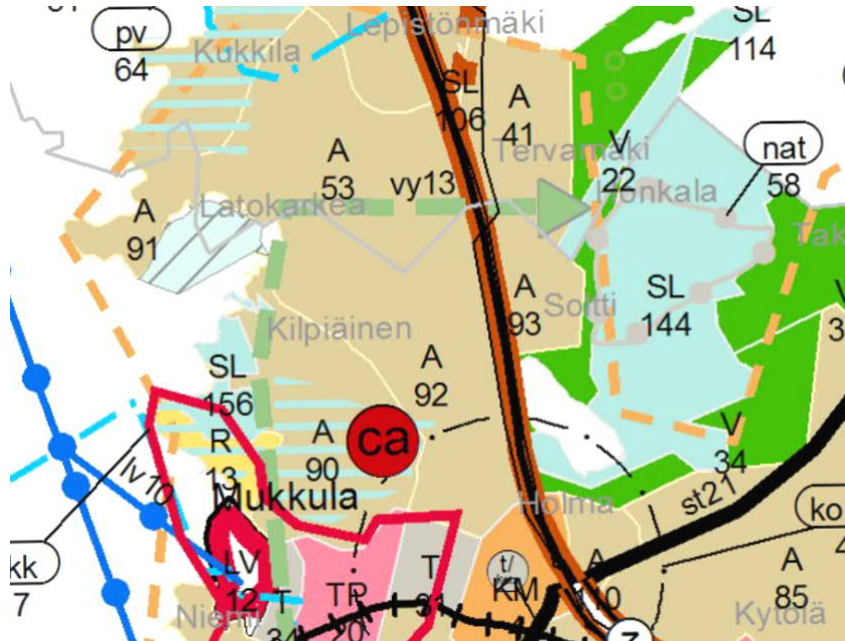
### 4.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### **Maakuntakaava**

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan MRA 93 § mukaisten kuulutusten myötä. Kuulutukset on julkaistu liitossa ja kunnissa 10.3.2017 alkaen ja kuntien virallisissa lehdissä viikolla 11. Maakuntahallitus määräsi 20.2.2017 § 19 Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman ja että maakuntakaava kumoaa voimaan tullessaan ympäristöministeriön 11.3.2008 vahvistaman Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2006.

Maakuntakaavasta on jätetty Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen 10 valitusta. Hallinto-oikeus on hylännyt valitukset. Valittaneilla on mahdollisuus valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen, mikäli KHO antaa valitusluvan. Maakuntakaava saa lainvoiman sitten, kun valitusasiat on käsitelty KHO:ssa ja Päijät-Hämeen liitto on kuuluttanut lainvoimaisuudesta.

Maakuntakaavassa alue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen (A).



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 alueiden osayleiskaava.

Indeksi + alueen nimi: A-28 Kilpiäinen

Alueen nykytilan kuvaus:

Asuntokannasta runsas kolmannes on kerrostaloissa ja reilu neljännes rivitaloissa. Pääosa asunnoista on rakennettu 1960 - 80-luvuilla. Alueella on täydennysrakentamisen mahdollisuuksia. Alueella on noin 2500 asukasta. Alueella on kaupallisia palveluita (päivittäistavarakauppa). Alueella on varhaiskasvatuksessa käytettävä lähimetsä. Alueella on arvokkaita luontokohteita (LUMO: luokat 1, 2). Alueella on kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennetun ympäristön kohteita (LaRY).

Suunnitteluohje:

Alueen täydennysrakentamismahdollisuuksia tutkitaan. Varhaiskasvatuksessa käytettävän metsän suunnittelussa ja hoidossa tulee ottaa huomioon luonnonympäristön merkitys lapsille. Arvokkaiden luontokohteiden läheisyyteen suunniteltaessa ja rakennettaessa vaalitaan luonnon monimuotoisuutta. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön tai sen läheisyyteen kohdistuvat muutokset tulee suunnitella paikan henkeä kunnioittaen.



Ote Lahden läntisten osien osayleiskaavasta

### Asemakaava

Alueella on voimassa 8.7.1948 (B63) vahvistunut kaava. Tontti on voimassa olevassa kaavassa erillispientalojen korttelialuetta (AO).



Ote voimassaolevasta ajantasa-asemakaavasta.

## 5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 5.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

#### 5.1.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille yksityisen maanomistajan hakemuksen perusteella.

#### 5.1.2 Pohjakartan tarkistaminen

Alueen pohjakartta on tarkistettu ennen kaavaehdotuksen laatimista. Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/1999 vaatimukset. Pohjakartta on tarkistettu 19.10.2018

### 5.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 5.2.1 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: KAAVAKOHTAISESTI OSALLISTEN LISTAN MUKAAN

- Alueen maanomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Kaupungin hallintokunnat
- Hämeen ELY-keskus / alueidenkäyttö
- Lahti Aqua Oy
- Posti Group Oyj
- DNA Oy
- TeliaSonera Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Lahti Energia Oy
- LE-Sähköverkko Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos

#### 5.2.2 Vireille tulo

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu 21.2.2017 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

#### 5.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 § 3 mom. mukaisesti 21.2.2017 julkaistussa Lahden kaupungin kaavoituskatsauksessa. Selostuksen luonnos asetetaan nähtäville kaavamutoshankkeen kotisivulle. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille toimitetaan postitse kaavaluonnos ja selostuksen luonnos. Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 16.1 – 30.1.2019. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla Internetissä koko kaavaprosessin ajan. Kaavahankkeesta kuullaan viranomaisia ja selostuksen luonnos toimitettiin ELY-keskukselle valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä.

Kaava on vaikutuksiltaan vähäinen, minkä vuoksi erillistä osallistumia- ja arviointisuunnitelmaa ei tarvita (MRL 63 §, 2.mom.)

#### 5.2.4 Viranomaisyhteistyö

Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 16.1 – 30.1.2019 jolloin viranomaisille toimitettiin selostuksen luonnos ja kaavaluonnosvaihtoehto ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot.



## 5.3 Asemakaavan tavoitteet

### 5.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Tavoite on jakaa iso omakotitontti kahdeksi tontiksi.

## 6 KUVAUS

### 6.1 Asemakaavan rakenne

Ison tontin jakaminen kahdeksi tontiksi mahdollistaa uuden rakennuspaikan ja täten tiivistää kaupunkirakennetta.

#### 6.1.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Kaava on vaikutuksiltaan vähäinen rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen nähden.

### 6.2 Kaavamerkinnot ja – määräykset

Kaavamerkinnot ovat kaavakartan liitteenä.

## 7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan muutos on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman. Toteutuksesta vastaa yksityinen maanomistaja.

## 8 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Lahdessa 19.11.2018  
Kaupunginarkkitehti  
Anne Karvinen-Jussilainen

Asemakaavavalmistelijä  
Kyllikki Kilpeläinen

## 9 TILASTOT

## Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	398 Lahti Täyttämispvm	31.01.2019
Kaavan nimi	ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: KILPIÄISTEN (8.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 845 TONTTIA 5. ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU: KILPIÄISTEN (8.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 845 TONTIT 31 JA 32	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	19.11.2018
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	398A2708
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1913	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,1913

<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>0,1913</b>	<b>100,0</b>	<b>500</b>	<b>0,26</b>	<b>0,0000</b>	<b>330</b>
A yhteensä	0,1913	100,0	500	0,26	0,0000	330
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
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>0,1913</b>	<b>100,0</b>	<b>500</b>	<b>0,26</b>	<b>0,0000</b>	<b>330</b>
A yhteensä	0,1913	100,0	500	0,26	0,0000	330
AO	0,1913	100,0	500	0,26	0,0000	330
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						