



LAHTI

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Luonnos 5.9.2019

A-2735

Asemakaava ja
asemakaavan muutos

Satamaraitti, uimala,
Kartano

Lahti.fi

LUONNOS 5.9.2019

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee xx. päivänäkuuta 20xx päivättyä asemakaavakarttaa nro a-2735 (sekä kaavan mukaista tonttijakoa m-xx-xx - m-xx-xx) (Kartano, Satamaraitti, uimala)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee:

Asemakaavan muutoksella muodostuvat:

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään sitova tonttijako.

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2018 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu 8.3.2018 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Teivaan sataman ja Vesijärven sataman välissä Satamaraitin varressa. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 22,5 ha.



Sijainti.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavan tarkoitus on mahdollistaa Satamaraitin palvelujen; kelluvan uimalan, "saunamaailman", rantakojujen/kioskien ja ravintolapalvelujen kehittämisen sekä Teivaan sataman koti- ja vierasvenesataman palvelujen kehittämisen ja laajentamisen.

LUONNOS 5.9.2019

Kaupungin strategia

Kaavamuutos tukee strategian mukaista kaupungin vetovoiman ja matkailun kehittämistä sekä kaupunkilaisten vapaa-ajan ja virkistyksen palveluja. Urheilukeskuksen ja sataman välinen alue on kaupungin kehittämiskohde, jotta siitä tulisi entistä parempi ja monipuolisempi ympärivuotisen vapaa-ajan paikka.

Kaupungin strategian (2017) mukaisesti

- kaava edistää kestäväen kehityksen mukaista yhdyskuntarakennetta ja liikkumista (A4).
- kaava edistää keskustan elinvoiman kasvua (A4)
- kaava mahdollistaa Lahden liikunta-, kulttuuri- ja tapahtumatarjonnan lisääntymisen (A5).
- kaavassa on huomioitu vesiensuojelu (A6).
- kaava mahdollistaa kestäväen matkailun kehittämisen alueella (A6).

Kaava edistää

- edistää kärkihanketta *4. Yrittäjien Lahti* mahdollistamalla olemassa olevien yritysten kehittymistä ja toimintaedellytyksiä.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan tarkoitus	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo.....	4
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Toteuttaminen	5
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1 Yleiskuvaus.....	5
3.1.2 Luonnonympäristö.....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	10
3.1.4 Maanomistus.....	14
3.2 Suunnittelutilanne	14
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	14
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	19
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	19
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	19
4.2.1 Aloite.....	19
4.2.2 Sopimukset.....	19
4.2.3 Pohjakartan tarkistaminen	19
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	19
4.3.1 Osalliset.....	19
4.3.2 Vireilletulo.....	20
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	20
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	20
4.4 Asemakaavan tavoitteet	20
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	20
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	20
4.5 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	21
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	21
4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	21
4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	21
5 KUVAS	22
5.1 Asemakaavan rakenne.....	22
5.1.1 Kokonaisrakenne.....	22
5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset	24
5.1.3 Palvelut.....	24
5.2 VAT:in, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen	24
5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	25
5.4 Kaavan vaikutukset.....	25
5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen	25
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	25
5.4.3 Muut vaikutukset.....	25
5.5 Ympäristön häiriötekijät.....	26
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	26
5.7 Nimistö	26
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	26
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	26
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	26

LUONNOS 5.9.2019

6.3	Toteutuksen seuranta.....	26
7	PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS.....	26
8	Seurantalomake.....	26

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

oas
asemakaavakartta A-2735
havainneaineisto

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavan muutos on laadittu kaupungin aloitteesta
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 9.3.2018.
- Aloituskokous pidettiin 12.3.2018.
- Kaavan aloitusvaihetta käsittelevä yleisötilaisuus järjestettiin 15.8.2018
- Luonnosvaiheen yleisötilaisuus pidettiin 15.8.2019
- Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 12.9. – 3.10.2019 jolloin pyydettiin myös viranomaislausunnot
- Ehdotuksen virallinen nähtävillä olo 30 vrk xx.x. – xx.x.xxxx

2.2 Asemakaava

Asemakaavan keskeinen tavoite on

- mahdollistaa Satamaraitin palvelujen kehittäminen
- mahdollistaa Teivaan koti- ja vierasvenesataman palvelujen kehittäminen sekä tulevaisuuden laajennusvaran

Työn keskeinen asia on myös tarkastella Vesijärveä kiertävän rantaraitin yhtenäisyyttä sekä alueen reittien liittymistä ympäristöön, niin Kariniemenmäen Lanupuistoon, rakenteilla olevaan Ranta-Kartanon alueeseen, Urheilukeskukseen ja Teivaanmäen rinteeseen viheralueelle.

2.3 Toteuttaminen

Asemakaavan toteutuksesta vastaavat Lahden kaupunki kunnallistekniikan ja satama-alueen laiturerakenteiden osalta. Vapaa-ajan palvelujen rakennusten toteuttamisesta ja tuottamisesta vastaavat yksityiset toimijat.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvas

Suunnittelualue sijaitsee Satamaraitin varressa Vesijärven rannassa.

Pohjoisosa liittyy Vesijärven matkustajasatamaan, joka on suosittu kaupunkilaisten oleskelu-, virkistytymis- ja tapahtumapaikka Sibeliustaloiheen, rantakahviloiheen ja ravintoloiheen sekä tapahtumineen.

Eteläosassa oleva Teivaan satama on tärkeä kaupungin koti- ja vierassatama, jossa toimii myös Ravintola Lokki sekä venetarvikeliike Tauriainen.

Molempiin satamiin johtaa laivaväylä.

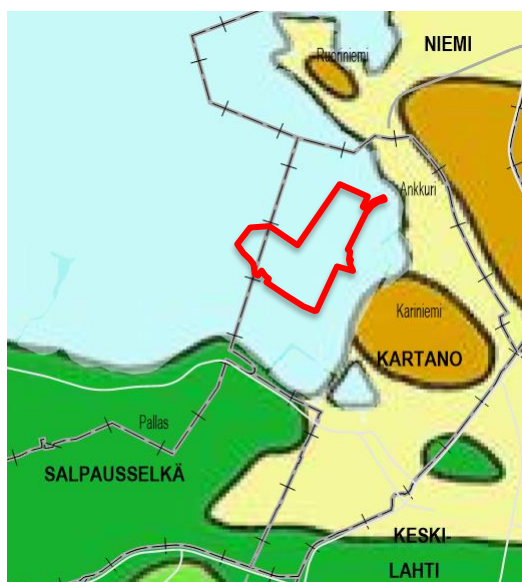


3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

Kaavoitettava alue sijaitsee Vesijärven laaksossa aivan Vesijärven rannalla Salpausselän pohjoispuolella Kariniemenmäen ja Teivaanmäen edustalla. Alueen maisemassa merkittävää on Teivaanmäen ja Kariniemenmäen suhde Vesijärven avoimeen maisematilaan. sekä osittaiset näkymät Pikku-Vesijärven puistosta Vesijärvelle. Järveltä katsottaessa kaavoitettava alue sijoittuu Kariniemenmäen sekä Pikku-Vesijärven puiston edustalle.

MAISEMARAKENNE, pelkistys



	Selänne, sora/hiekka
	Selänne, moreeni/kallio
	Vaihettumisvyöhyke, hieta/hiekka
	Vaihettumisvyöhyke, savi
	Laakso, hieta/hiekka
	Laakso, savi

Lahden kaupunki, Maria Silvast 11.6.2015

Alueen pohjoisreuna liittyy satama-alueen rakennuskantaan ja eteläosa Teivaan satamaan. Varsinaisen kaava-alueen maisemakuva on karu. Alue on vanhaa ratapohjaa, jolla on kulkenut rautatieyhteys Vesijärven satamaan. Ratayhteys on purettu 1993, mutta vanha ratapenikka on jäljellä kulttuurihistoriallisesti arvokkaana kohteena.

Alueen länsiosa on Teivaan sataman rantaviivaa ja vesialueelle rakennettuja laituri- ja

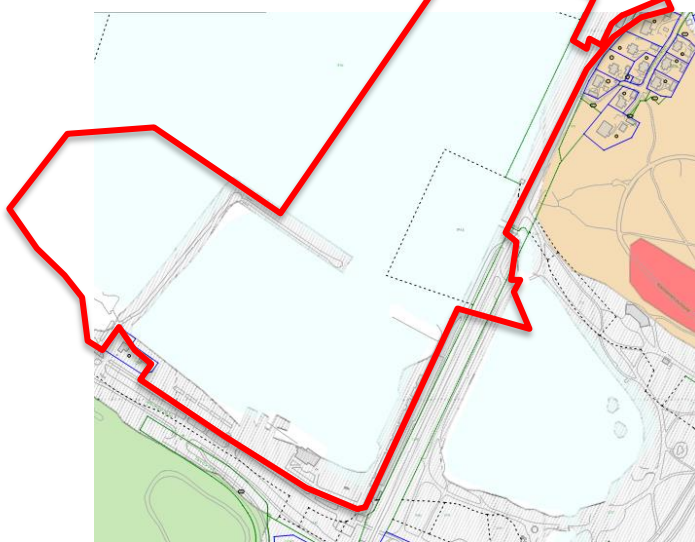
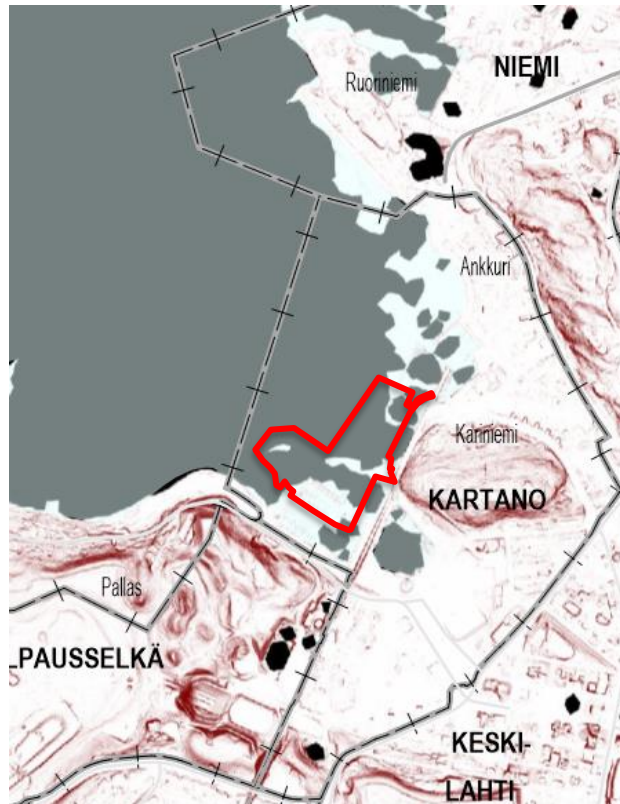
aallonmurtajarakenteita.

LUONNOS 5.9.2019

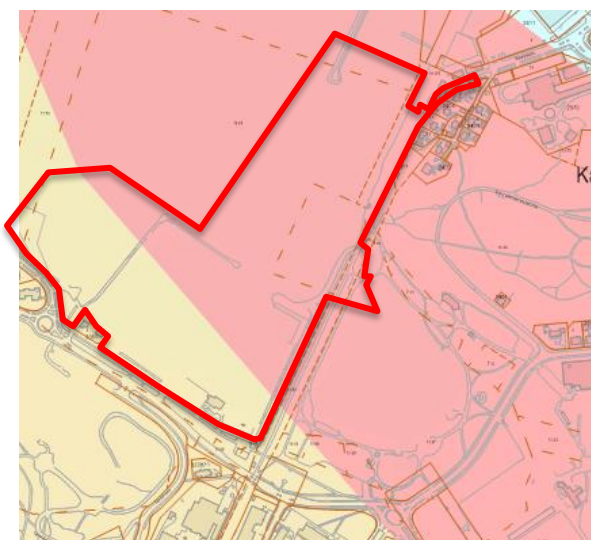
Kaavoitettava alue on tasaista sorapintaista täyttömaa-aluetta. Vesijärven pinnan korkeus on 81,4 m mpy ja ratapenkan korkeus 83,7m mpy. Kariniemenmäen laki kohoaa 135,1 metriin mpy. Teivaanmäen laki kohoaa 130 metriin mpy.



Maisemarakenne



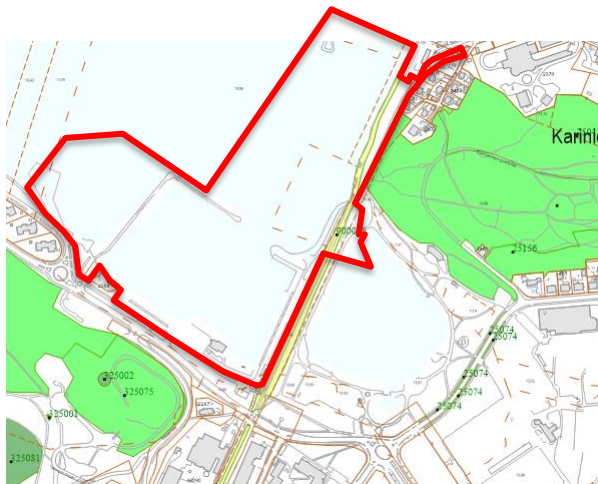
Maaperäkartta (GTK)



Kallioperäkartta (GTK)

Maaperä

Vanha ratapenkka on täytettyä aluetta/kartoittamatonta. Ratapenkka on rakennettu 1870.



Luonnon monimuotoisuus

Alueella ei ole uhanalaisia lajeja.

Ratapenkan ruderaattialue (900035).

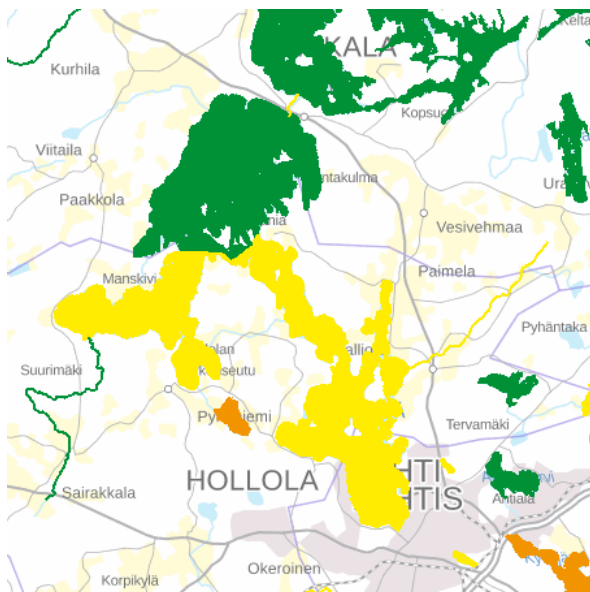
Vanhalla ratapenkalla on uustulokkaiksi luokiteltuja kasvilajeja, kuten kanadankoiransilmä, metsänätkelmä, valkomesikkä, rohtomesikkä, harmio, idänkattara (ei muualla Lahdessa), kissankello, ukontulikukka, kyläkarhiainen, nurmikhokki, ukonpalko (ei muualla Lahdessa). Lajit ovat usein yksivuotisia ja harvinaisia lajeja Lahden seudulla.

Lähiympäristössä kohoavat Teivaanmäki ja Kariniemenmäki on luokiteltu myös luonnon monimuotoisuuskohteiksi.

Sekä Teivaanmäellä että Kariniemenmäellä on runsaasti liito-oravahavaintoja (sekä pesäpuita että papanapuita). Vanhan ratapenkan ja Pikku-Vesijärven puiston puusto muodostavat liito-oravan kulkureitin elinympäristöjen välillä.

Vallitseva tuulen suunta on luoteesta.

Pohjavesi, vesistöt, vesitalous



Alue on pohjavesialueella.

Vesijärven eteläosan ekologinen tila on tyydyttävällä tasolla (keltainen), pintavesien ekologinen tila 2019 kartta, Suomen ympäristökeskus.

SYKE:n sysvyysaineisto ei avaudu.

Veden syvyys on noin 5 m luokkaa.

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

Maa- ja metsätalous
Ei ole alueella.

Ympäristöhäiriöt

Melu päivä yhteismelu kansallinen (2017)



Suunnittelualueen melutaso jää päivällä pääosin alle 45 dBA, osin alle 40 dBA. Pikku-Vesijärven päässä ratapenkalla melutaso on alle 50 dBA.

Melu yö yhteismelu kansallinen (2017)

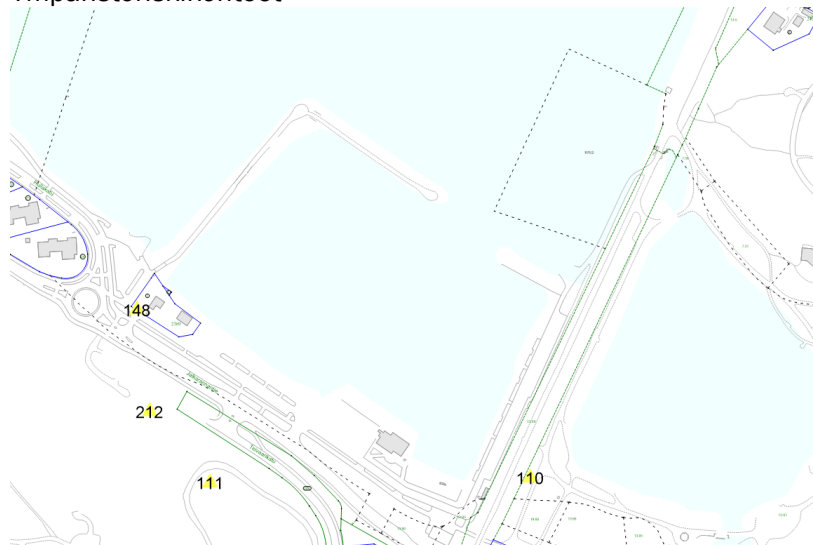


Suunnittelualueen melutaso jää yöllä pääosin alle 40 dBA, eteläosassa melutaso on alle 45 dBA.

Melutaso ei aiheuta estettä toimintojen sijoittelulle.

LUONNOS 5.9.2019

Ympäristöriskikohteet



Lähistöllä on toiminut

- Polttoaineen jakeluasema 1996-. Toiminta on lopetettu. (nro 148)
- Pikku-Vesijärven jätevedenpuhdistamo 1910-1931. Kohde on luokiteltu ympäristöriskikohteeksi (nro 110).
- Teivaan jätevedenpuhdistamo 1940-. Toiminta on lopetettu. (nro 212)
- Teivaanmäen jätevedenpuhdistamo 1931- 1976 (nro 111).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Alueella ei ole asutusta.

Pohjoisosassa alue rajautuu Kariniemen rinteeseen pientaloasutukseen.

Yhdyskuntarakenne

Alue on satamatoimintojen aluetta ja Vesijärven rantaviivaa. Alue on osa keskeistä kaupunkilaisten vapaa-ajan ja virkistysalueita.

Kaupunki- /taajamakuva

Alue on satama- ja vanhaa ratapenkka-alueita.

Ratapenkka estää Vesijärvinäkymät Pikku-Vesijärven puistosta Vesijärvelle.

Asuminen

Alueella ei ole asumista.

Palvelut

Alueella toimii Ravintola Lokki, venetarvikeliike, vierasvenesataman wc-, suihku- ja pyykinpesutila ym kotisatamapalvelut.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueen työpaikat muodostuvat pääasiassa ravintola Lokin työpaikoista.

Virkistys

Ratapenkan ja rannan alue on tärkeää lenkkeily- ja pyöräilyreitistöä.

Kotisataman venepaikat palvelevat kaupunkilaisten vapaa-ajan viettoa. Talvella satamasta kuljetaan jäälle kävelemään, hiihtämään ym.

Liikenne

Alue rajautuu eteläreunaltaan Jalkarannantiehen, jolla kulkee joukkoliikennereitti. Keskustasta Jalkarannantietä kulkevat bussit 1, 11, 35. Keskustasta Vesijärven satamaan kulkee bussi nro 17. Leveäkuljetusreitti on suuntautunut Teivaan satamaan. Reitti on muuttumassa Niemen satamaan.

Satama-alueella on pysäköintipaikkoja veneilijöille sekä ravintolan käyttöön. n 135 kpl. Satamaraitin varrella on matkailuautojen alue n. 30 paikkaa.



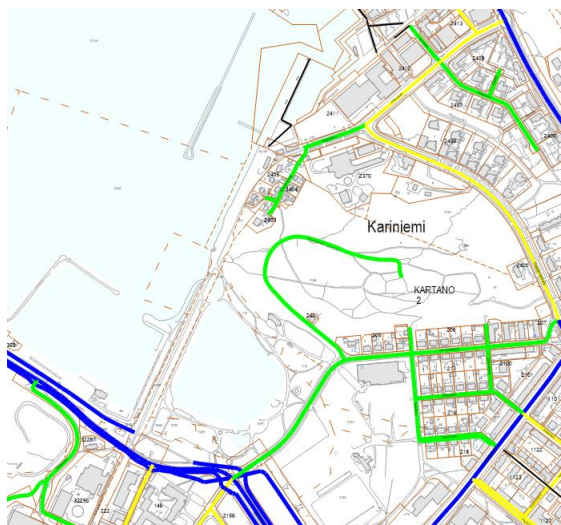
Bussireitit



Pyörätiet

Suunnittelualue on keskustan jalankulkuvyöhykkeellä 1 km etäisyydellä kauppatorista ja 2 km etäisyydellä matkakeskuksesta.

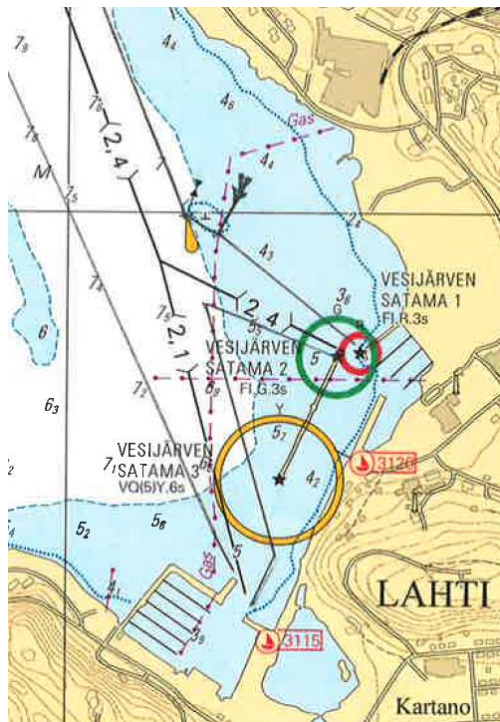
Nopeusrajoitus



Nopeusrajoitus Selite

0
20
30
40
50
60
70
80
100

Vesiliikenne



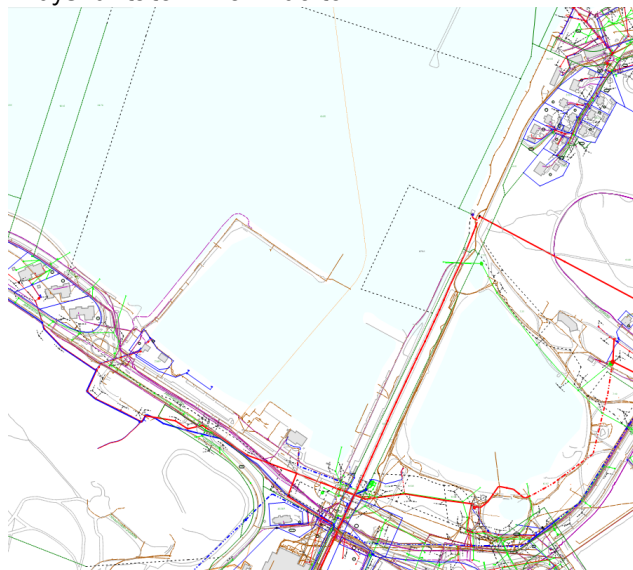
Teivaan satamaan johtaa syväkseltään 2,1 m laivaväylä.

Satamamassa on 530 kpl kotisatamapaikkoja moottori- ja purjeveneille ja 72 paikkaa soutuveneille. Vierasveneille on laituripaikkoja sivukiinnityksellä **xx kpl.**

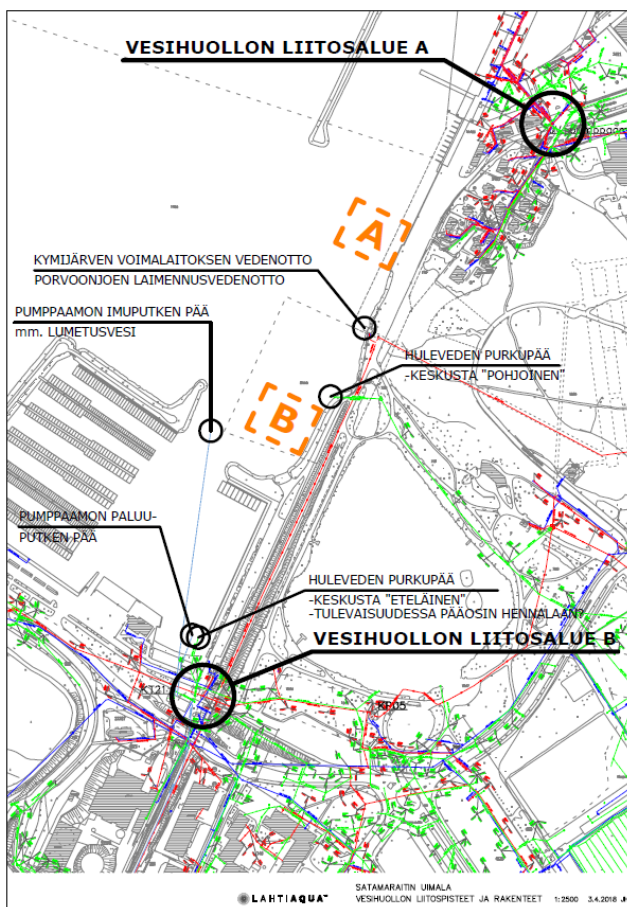
Satamassa on huoltorakennus, jossa on wc- ja suihkutilat sekä pyykinpesumahdollisuus. Myös karavaanarit voivat käyttää huoltorakennuksen palveluita vierasvenesataman aukioloaikoina maks 48 h.

Satama-alueella on käytettävissä juomavesi, laiturisähkö, sekajätepiste sekä pilssivesien ja septin imutyhjennys, veneenlaskuluiska ja koirien uimaranta.

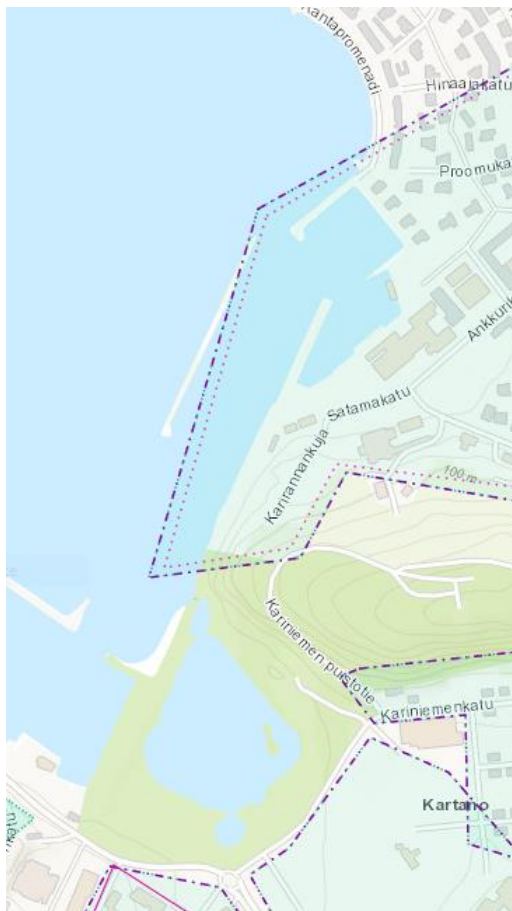
Yhdyskuntatekninen huolto



Viemäri (punainen)
Vesi (sininen)
Kaukolämpö (ruskea)
Sähkö (ruskea)
Hulevesi (vihreä)



Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot



Valtakunnallisesti arvokkaiksi luokitellut kohteita ei ole alueella (RKY).

Maakunnallisesti arvokkaiksi luokitellut kohteet (MARY 2006)

- Vesijärven sataman ympäristö, Kariniemen asuinalue, Kisapuisto, Fellmanin puisto ympäristöineen ja Urheilukeskus ovat maakunnallisesti arvokkaiksi kulttuuriympäristöiksi luokiteltuja alueita.

Maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet

- ej ole

Paikallisesti arvokkaaksi luokiteltu alue (LARY)

- alue kuuluu ”Selvitys Lahden sodanjälkeisestä rakennusperinnöstä” – selvityksen keskusta-alue-rajaukseen, jonka sisällä uudet rakennushankkeet tutkitaan tapauskohtaisesti.

Muinaismuistot

- Suunnittelualueella satama-alueen itäpuolella on kiinteä muinaisjäännös (aluksen hylky).

Erityistoiminnot (vaara-, erityis- ja muut alueet, esim. jännitelinjojen alueet, puolustusvoimien alueet)

- ej ole

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt (melu, tärinä, ilmanlaatu, saastuneet maat)

- Vesijärven sedimentit
- ei tiedossa

Sosiaalinen ympäristö (turvallisuus, eri väestöryhmien tarpeet, asuinalueiden erilaistuminen)

- alue on kaikkien ikäryhmien tärkeä virkistys- ja vapaa-aian palvelujen alue



Satamaraitti on tärkeää ulkoilu- ja virkistysaluetta sekä käytetään ulkoilureittinä pyöräilyyn ja kävelyyn. Satamaraitti on osa kehitettävää Vesijärven rantareittiä. Alueella on tärkeä sosiaalinen merkitys sekä matkailun kannalta merkittävää aluetta, joka liittyy Urheilukeskukseen ja Sibeliustalon ympäristöihin. Keskustan henkireikä.

Ote Paras paikka Lahdessa 2014.

3.1.4 Maanomistus

Alue on pääosin kaupungin omistuksessa. Pikku-Vesijärven edustalla on yhteisvesialue, joka on vesiosuuskunnan hallinnassa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

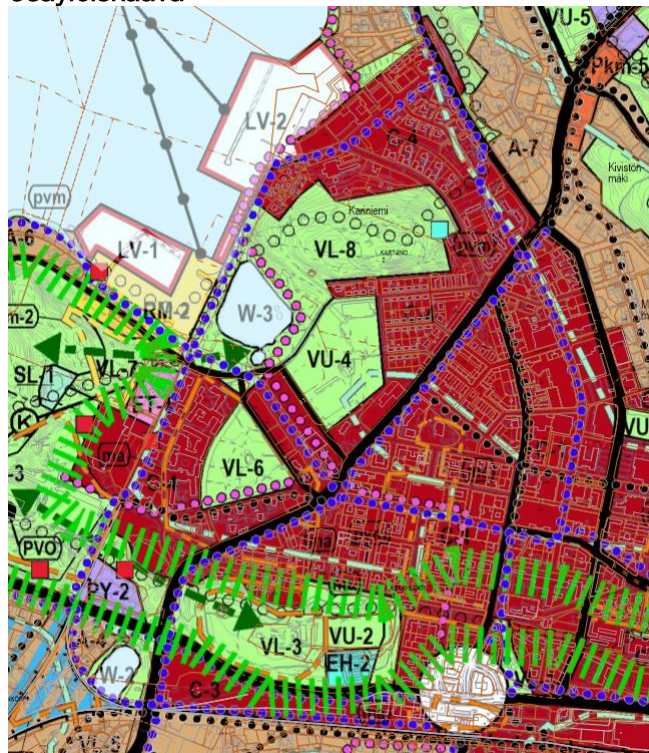


Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan MRA 93 § mukaisten kuulutusten myötä 13.5.2019.

Alue on maakuntakaavassa satama-alue (LV). Satamaan johtaa laivaväylä. Alue kuuluu myös maakuntakaavan kaupunkialue-alueeseen.

Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta.

Osayleiskaava



Lahden läntisten osien oikeusvaikutteinen osayleiskaava Y-202 (kv 27.6.2016 § 70) lainvoimainen 1.12.2016.

Alue on vesiliikenteen aluetta (LV-2) ja (LV-1) sekä vesialuetta (W). Teivaan satamassa on matkailutoimintojen aluetta (RM).

Ote Lahden läntisten osien osayleiskaavasta Y-202.

**VESILIIKENTTEEN ALUE**

Merkinnällä osoitetaan satama- ja laiturialueet. Alueen suunnittelussa vaalitaan vesi- ja rantamaiseman ominaispiirteitä.

Indeksi + alueen nimi: LV-2 Vesijärven satama, Matkustajasatama.

Alueen nykytilan kuvaus:

Alueella on matkustaja- ja tapahtumasatama sekä niihin liittyviä sataman ravintola-, kahvila- ja huoltopalveluja. Alue on lahtelaisten suosima vapaa-ajan viettopaikka. Alueella on maisema- ja luontoarvoja. Alueella on kulttuurihistoriallisia arvoja (MARY, LaRY). Alueella on arvokkaita luontokohteita (luonnonsuojelulain luontotyyppi, LUMO: luokka 3).

Suunnitteluohje:

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön tai sen läheisyyteen kohdistuvat muutokset tulee suunnitella paikan henkeä kunnioittaen. Rakentamisen tulee sopeutua Vesijärven rantamaisemaan, Lahden maamerkkeihin sekä rakennettuun ympäristöön. Rannalla tulee säilyttää läpikulkumahdollisuus. Arvokkaiden luontokohteiden läheisyyteen suunniteltaessa ja rakennettaessa vaalitaan luonnon monimuotoisuutta.

Indeksi + alueen nimi: LV-1 Teivaan satama

Alueen nykytilan kuvaus:

Alueella on koti- ja vierassatama. Alueella on maisema- ja luontoarvoja.

Suunnitteluohje:

Vesijärven rantaa pitkin kulkevaa virkistysyhteyttä tulee kehittää. Vesialueelle rakentamisen vaikutukset järvi- ja pohjaveteen tulee selvittää. Rakentamisen tulee sopeutua Vesijärven rantamaisemaan. Lahden tunnettujen maamerkkien asemaa rantamaisemassa ei saa merkittävästi heikentää.

LUONNOS 5.9.2019

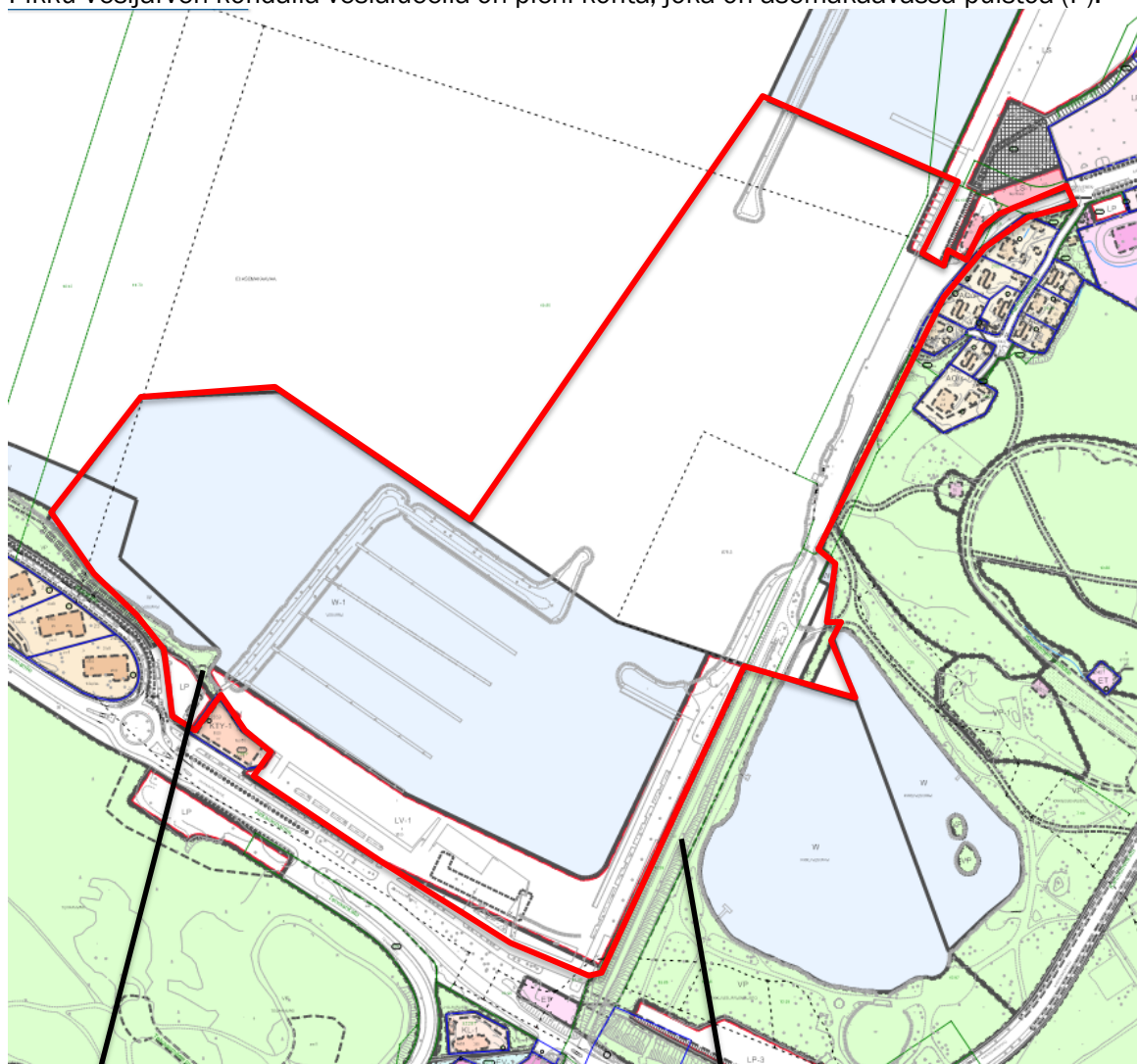
RM	MATKAILUTOIMINTOJEN ALUE. Alue varataan matkailulle ja siihen liittyville toiminnoille. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee vaalia maiseman ominaispiirteitä ja turvata merkittävien luontoarvojen säilyminen.
--	---

Asemakaava

Asemakaavassa alueen eteläosa on satamatoimintojen aluetta (LV), yleistä pysäköintialuetta (LP), puistoaluetta (VP) sekä vesialuetta (W). Pohjoisosa on asemakaavoittamatonta. Satama-alue rajautuu eteläosaltaan katualueeseen.

Pohjoisosa on lähes kokonaan asemakaavoittamatonta.

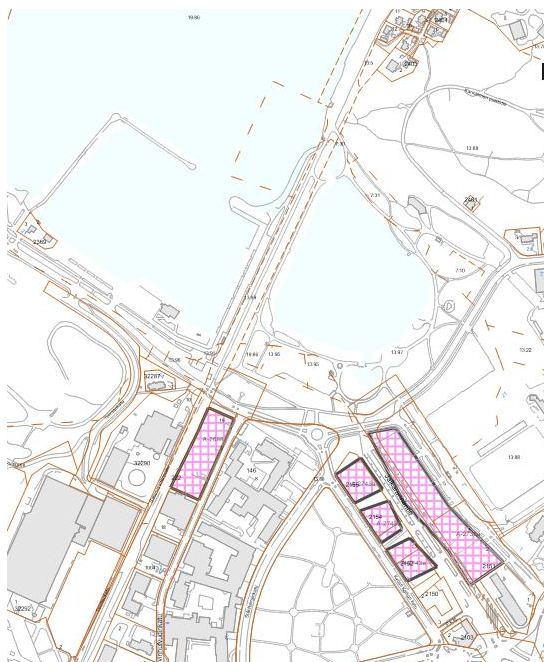
Pikku-Vesijärven kohdalla vesialueella on pieni kohta, joka on asemakaavassa puistoa (P).



Ote ajantasa-asemakaavasta.

sm-1	ALUEEN OSA, JOLLA SIAITSEE MUINAISMUISTOLAILLA RAUHOITETTU KIINTEÄ MUINAISJÄÄNNÖS. ALUEEN KAIVAMINEN, PEITTÄMINEN, MUUTTAMINEN JA MUU SIIHEN KAJOAMINEN ON MUINAISMUISTOLAIN NOJALLA KIELLETTY. ALUETTA KOSKEVISTA TOIMENPITEISTÄ JA SUUNNITELMISTA ON NEUVOTELTAVA KAUPUNGINMUSEON KANSSA.	slr	KULTTUURIHISTORIALLISTEIST JA MAISEMALLISESTI ARVOKAS RANTAPENKKA-ALUE, JOLLA ON SIAJAINNUT VESIJÄRVEN RATA. RATAKANNAS ON MUINAISMUISTOLAIN MUKAINEN HISTORIALLISTEN AJAN KIINTEÄ MUINAISJÄÄNNÖS. RAKENETTA KOSKEVISTA TOIMENPITEISTÄ TULEE PYYTÄÄ MUSEOVIKASTON LAUSUNTO. ALUEEN MAASTONMUOTO TULEE SÄILYTTÄÄ JA ALUEELLA OLEVAN KEVYEN LIIKENTEEN VÄYLÄN PINNOITTEEN TULEE OLLA VETTÄ LÄPÄISEVÄÄ.
--	---	---	--

Lähialueella vireillä olevat asemakaavamuutokset



Teivaan hotellin asemakaavamuutos on tullut lainvoimaiseksi 10.9.2018. Tylan 27.3.2018 § 54 päätös palautti kaavaehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi siten, että siitä poistettiin hotellikorttelin aluevaraus. Päätös mahdollisti myös Satamaraitin varren toimintojen tutkimisen uusista lähtökohdista.

Svinhufvudinkatu 7, 9, 11 asemakaavamuutos vireillä 2017 –

Ranta-Kartanon korttelien asemakaavamuutos vireillä 2017 –

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Pohjakartan tarkistus

Rakennuskiellot

Suojelupäätökset

Ei ole

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat tai ohjelmat (tarvittaessa)

- Satama-Urheilukeskus visio 2030 www.lahti.fi/palvelut/aluehankkeet/satama-urheilukeskus
- Visiossa on esitetty kaksi vaihtoehtoista sijainti uimalalle riippuen Teivaan hotellihankkeen toteutumisesta
- Rantakartano, katurakentaminen sekä puistokäytävän suunnittelu menossa 2018
- Rantaväylälle kulku Urheilukeskuksen ja Sibeliustalon välille, selvitys 2017
- Satamaraitin valaistuksen kehittäminen ja toteutus, SenCity-hanke 2017-2019
- Lahden keskustan pysäköintipolitiikka 2014, päivitys 2018
- Satamakysely veneilijöille 2017
- Geopark-hanke, Lahden Ammattikorkeakoulu ja Geologian tutkimuskeskus

Laaditut selvitykset

Aiemmin laaditut selvitykset:

- Lahden yleiskaava 2025 (Y...) yhteydessä tehdyt perusselvitykset
- EU-meluselvitys, Promethor Oy 2017
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY 2009, voimassa 1.1.2010 alkaen (korvaa v. 1993 inventoinnin).
- MARY-maakunnallisesti arvokkaat rakennetut ympäristöt, Päijät-Hämeen maakunnallinen

LUONNOS 5.9.2019

inventointi 2005

- Selvitys Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista, 2000. Lahden kaupunginmuseo
- Selvitys Lahden sodanjälkeisestä rakennusperinnöstä, 2012. Lahden kaupunginmuseo
- Muinaismuistojen osalta tukeudutaan Museoviraston selvityksiin.
- Teivaan hotellin asemakaavamuutoksen selvitykset
- **leveän kuljetuksen reitit**

Kaavatyön aikana laaditaan:

- Selvitystarve arvioidaan kaavatyön edetessä yhteistyössä viranomaisten ja yhteistyötahojen kanssa

LUONNOS 5.9.2019

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavan tarkoitus on mahdollistaa kelluvan sauna-, uima-allas- ja ravintolapalvelujen toteuttaminen Satamaraitin varteen. Kaavamuutos tukee strategian mukaista kaupungin vetovoiman ja matkailun kehittämistä sekä kaupunkilaisten vapaa-ajan ja virkistyspalveluja. Urheilukeskuksen ja sataman välinen alue on kaupungin kehittämiskohde, jotta siitä tulisi entistä parempi ja monipuolisempi ympärivuotisen vapaa-ajan paikka.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.2.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta 8.3.2018 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2018 kaavoituskatsauksessa (kohde 33).

4.2.2 Sopimukset

Asemakaavatyön yhteydessä ei ole tarpeen tehdä maankäyttösopimusta.

4.2.3 Pohjakartan tarkistaminen

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

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 maaomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Kaupungin hallintokunnat
- Päijät-Hämeen liitto
- Hämeen Ely-keskus/ympäristö
- Uudenmaan Ely-keskus/liikenne
- Liikennevirasto/ sisävesiväyläyksikkö
- Etelä-Suomen aluehallintovirasto
- Lahden kaupunginmuseo
- Erityistehtäviä hoitavat yhteisöt: Lahti Energia Oy, LE- Sähköverkko Oy, Lahti Aqua Oy, Itella Oyj, DNA Oy, TeliaSonera Finland Oyj, Elisa Oyj, Päijät-Hämeen Jätehuolto Oy, Päijät-Hämeen Pelastuslaitos
- Yhteisvesialueen vesiosakaskunta
- Lahden Seudun Kehitys Ladec Oy
- Lahti Region
- Lahti City ry, Lahden Yrittäjät ry, Päijät-Hämeen Yrittäjät ry
- Lahden Satama Yhdistys ry
- Lahden Purjehdusseura, Lahden Venekerho ry
- Kariniemi-seura ry
- Lahden kaupunkikulttuuriseura ry
- Lahti-seura ry
- Salpausselän luonnonystävät ry

LUONNOS 5.9.2019

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §, 2 mom. mukaisesti 8.3.2018 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2018 kaavoituskatsauksessa (kohde 33).

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

- Asemakaavan muutos on laadittu kaupungin aloitteesta
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 9.3.2018.
- Aloituskokous pidettiin 12.3.2018.
- Kaavan aloitusvaihetta käsittelevä yleisötilaisuus järjestettiin 15.8.2018
- Luonnosvaiheen yleisötilaisuus pidettiin 15.8.2019
- Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 12.9 -3.10.2019 jolloin pyydettiin myös viranomaislausunnot
- Ehdotuksen virallinen nähtävillä olo 30 vrk xx.x. – xx.x.xxxx

Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla Internetissä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

- Kaavamuutoksen aloituskokous pidettiin 12.3.2018.
- Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 12.9. – 3.10.2019, jolloin viranomaisille toimitettiin OAS ja kaavaluonnosvaihtoehdot ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot.
- esittely ELY-kaavaneuvottelussa, muu yhteistyö.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

- kaavoittaa asemakaavoittamaton alue
- mahdollistaa saunan ja kelluvan uimalan rakentaminen
- Satamaraitin ja vierasvenesataman elävöittäminen ja palvelujen kehittäminen
- pohjavesien turvaaminen

Asemakaavan keskeinen tavoite on

- mahdollistaa Satamaraitin palvelujen kehittäminen
- mahdollistaa Teivaan koti- ja vierasvenesataman palvelujen kehittäminen sekä tulevaisuuden laajennusvara

Työn keskeinen asia on myös tarkastella Vesijärveä kiertävän rantaraitin yhtenäisyyttä sekä alueen reittien liittymistä ympäristöön, niin Kariniemenmäen Lanupuistoon, rakenteilla olevaan Ranta-Kartanon alueeseen, Urheilukeskukseen ja Teivaanmäen rinteeseen viheralueelle

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet (Asemakaavan suhde ohjaaviin kaavoihin ja VAT:iin, voimassaolevasta asemakaavasta johdetut tavoitteet)

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet (esim. ympäristönsuojelutavoitteet)

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Osallisten, asukkaiden tavoitteet

- avantuintimahdollisuus ja sauna rantaan
- että uudet toiminnot eivät aiheuttaisi häiriötä pientaloalueelle

Toimijoiden

- yritysten taholta tullut halua saunan/saunojen, kelluvan uimalan, rantakojujen/kioskien sekä nykyisen yritystoiminnan laajentamisen toteuttamiseen
- rantapalvelujen tärkeys suunnitteilla olevan hotelli- ja vesiliikuntakeskuksen hankkeen kannalta matkailijoille

LUONNOS 5.9.2019

4.5 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Aloitusvaiheessa tutkittiin mahdollisuutta sijoittaa kelluva rakenne Vesijärven satamaan. Lautakunnalta ja asukkailta tulleen palautteen perusteella toimintoja on esitetty lähemmäksi Teivaan satamaa.

Luonnosvaiheen kuulemiseen on tehty yksi kaavaluonnos. Vierasvenesataman kehittäminen joko nykyisellä paikalla (havainnekuva A) tai kotisataman yhteydessä (havainnekuva B) säätelee kelluvan rakenteen sijoittumismahdollisuutta alueelle.

4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset

Tiivistelmät lausunnoista ja mielipiteistä ja niiden huomioon ottaminen (lomakkeella)

4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Luottamuselinkäsittelyjen ja päätösten päivämäärät (lomakkeella)

LUONNOS 5.9.2019

5 KUVAAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

5.1.1 Kokonaisrakenne

Asemakaava ja asemakaavan muutoksen luonnos käsittää Satamaraitin Vesijärven satamasta Jalkarannantielle sekä Teivaan satama-alueen vesialueineen.

Satamaraitin palvelujen kehittäminen ja vierasvenesatama

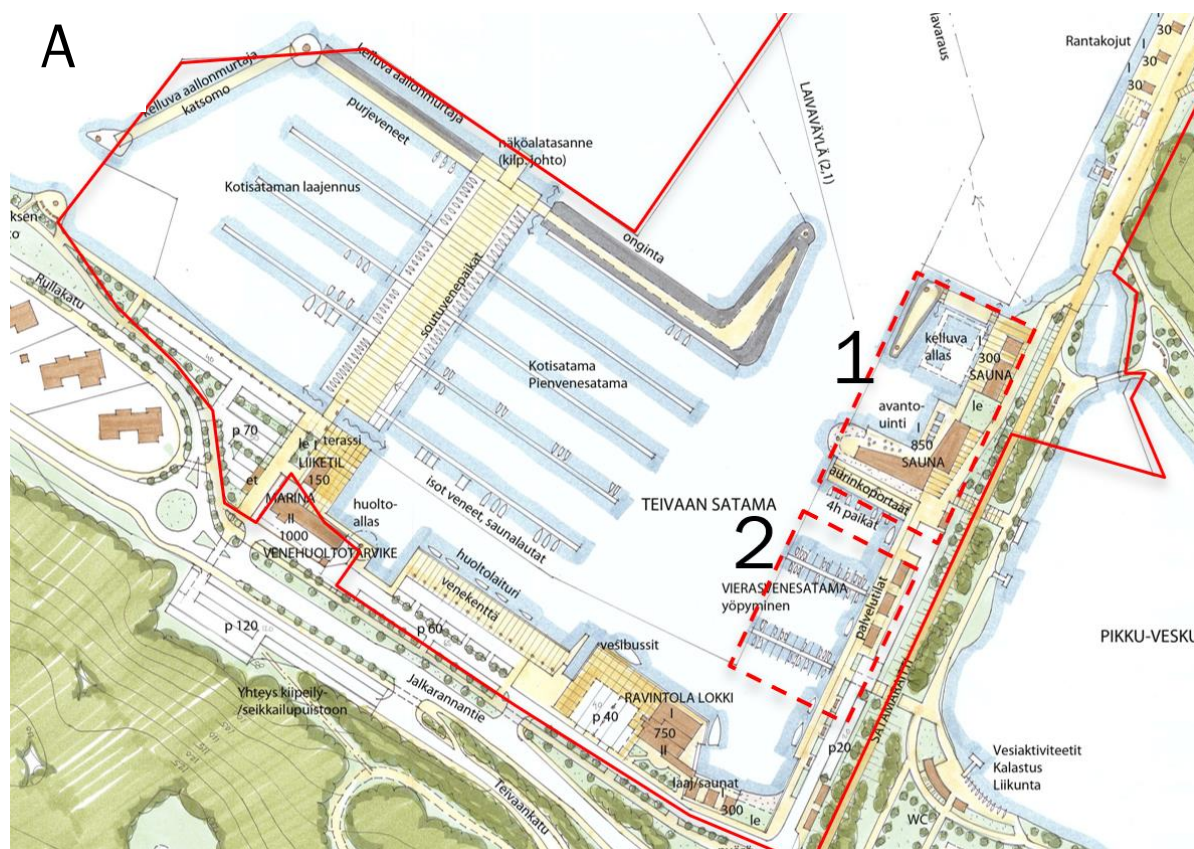
Havainnekuva A.

Ns. saunamaailma (1) voi sijoittua Satamaraitin varteen nykyisen aallonmurtajan kainaloon rantaa täyttämällä. Alueelle voi sijoittua yksi sauna, rakennusoikeus max 850 kem², tai useampi, rakennusoikeus max 300 kem². Pienempi sauna voi sijoittua esim kelluvan allasrakenteen yhteyteen täytettävälle ranta-alueelle.

Kelluva rakenne edellyttää tuulensuojarakenteita kuten maarakenteinen aallonmurtaja tai muita kelluvia aallonmurtajia.

Vierasvenesatamaa (2) kehitetään uusilla laiturirakenteilla nykyisellä paikalla. Välttämättömät kaavan vaatimat autopaikat, 23 kpl, sijoittuvat osin nykyisille matkailuautojen paikoille. Muutoin rakennuksille on sallittu vain välttämätön huoltoajo.

Vierasvenesataman viereen voi sijoittua pieniä huoltorakennuksia vierasveneilijöille kuten keitto-/oleskelutila tms.



LUONNOS 5.9.2019

Vierasvenesataman laajennusta varten on esitetty rannan vähäistä täyttämistä ja yleisen pysäköintialueen laajentamista satamakäyttöä varten.

Teivaan kotisataman eteläisin laituri on tarkoitus purkaa huonokuntoisuuden takia. Tällöin satama-alueen laiturireunaa on mahdollista leventää.

Työn keskeinen asia on myös tarkastella Vesijärveä kiertävän rantaraitin yhtenäisyyttä sekä alueen reittien liittymistä ympäristöön, niin Kariniemenmäen Lanupuiستoon, rakenteilla olevaan Ranta-Kartanon alueeseen, Urheilukeskukseen ja Teivaanmäen rinteeseen viheralueelle

5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Kaava-alueen pinta-ala on n.225 624 m²

Satamatoimintojen alue (LV)

Pinta-ala	58 986m ²	
Rakennusoikeus	2 840 kem ²	(vanha 1 500 kem ²)
- ravintola Lokki	850 kem ² + laajennus 300 kem ²	23 ap
- sauna	850 kem ²	13 ap
- sauna	300 kem ²	6 ap
- huolto-/liiketilä	150 kem ²	
- sataman huoltotiloja	200 kem ² + 100 kem ²	
Autopaikat liiketilat	1ap/50	

Vesialue (W-1)

Pinta-ala	157 317m ²	
Laituripituus	noin 1100 m + laajennusvara noin 700 m	
Venepaikkoja	noin 320 vp	90 ap
Laajennus	noin 200 vp	60 ap
Vierasvenepaikkoja	xx kpl	
Autopaikkoja	1ap/3,5 vp (noin 150 ap)	

Vesialue (W) Pikku-Vesijärvi

Pinta-ala	30 56m ²
-----------	---------------------

Puistot (VP)

Pinta-ala	5 188m ²
-----------	---------------------

Kadut

Pinta-ala	1 077m ²
-----------	---------------------

5.1.3 Palvelut

Kaava mahdollistaa vierasvenesataman ja sen palvelujen sekä muiden rantapalvelujen kehittämisen.

5.2 VAT:in, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Lahden oikeusvaikutteista yleiskaavaa 2025 laadittaessa on otettu huomioon MRL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset, ja asemakaava on yleiskaavan mukainen.

LUONNOS 5.9.2019

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on huomioitu kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen suojelu, viheralueiden säilyminen, pohja- ja pintavesien suojelu.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

- kaava mahdollistaa nykyisten toimintojen kehittämisen

Vaikutukset kaupunkikuvaan

- Saunarakennukset näkyvät järvimaisemaan. Kaavassa on julkisivumääräyksiä ja rakennusten rakennusoikeuden määrällä ja kerrosluvulla on säädelty rakennusten vaikutusta maisemakuvaan.

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

- ei merkittävää vaikutusta

Vaikutukset liikenteeseen

- laivaliikennereitin vaatima tilavaraus on otettu huomioon
- kotisataman autopaikkavelvoite sekä liiketilojen autopaikkavelvoite on merkitty kaavaan.
- rantareitti jatkuu satama-alueen läpi
- yhteyksiä ympäristöön esitetään parannettavaksi mm Kariniemenmäelle ja Ranta-Kartanoon, mutta ne eivät kuulu kaava-alueeseen.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vaikutukset maisemaan

- Saunarakennukset näkyvät järvimaisemaan. Kaavassa on julkisivumääräyksiä ja rakennusten rakennusoikeuden määrällä ja kerrosluvulla on säädelty rakennusten vaikutusta maisemakuvaan.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

- vesistövaikutukset, saunat liitetään kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon

Vaikutukset kasvillisuuteen ja eläimistöön

- ei merkittävää vaikutusta

Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

- ei vaikutusta

5.4.3 Muut vaikutukset

Vaikutukset väestörakenteeseen ja elinoloihin

- lisää ja parantaa virkistyspalveluita

Sosiaaliset vaikutukset

- vaikuttaa positiivisesti vapaa-ajan palvelujen kehittymiseen

Vaikutukset lapsiin

- vaikuttaa positiivisesti vapaa-ajan palvelujen kehittymiseen

Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen

- rakentaminen täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta

Vaikutukset yritystoimintaan

- mahdollistaa yritystoimintaa satama-alueelle

LUONNOS 5.9.2019

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Liikennemelu ei edellytä toimenpiteitä alueella.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavakartan liitteenä, erityismerkinnät ja niiden perustelu avattu tarkemmin.

5.7 Nimistö

Nimistön valinnan taustaa

- onko uutta nimistöä?

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Havainnollistavat kuvat, rakentamistapaohjeet ym.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus**6.3 Toteutuksen seuranta**

Määritellään asiat, joiden toteutumista tulee seurata kaavaa toteutettaessa ja sen jälkeen

7 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Lahdessa xx.xx.20xx

Luonnosvaiheen päiväys 5.9.2019

Kaavoitusarkkitehti

Marja Mustakallio

8 Seurantalomake