



LAHTI

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

A-2735

D/478/10.02.03.00.04/2018

Asemakaava ja
asemakaavan muutos

Satamaraitti, uimala,
Kartano

Lahti.fi

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 9. päivänä kesäkuuta 2020 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2735 sekä kaavan mukaista tonttijaon muutosta M-20-99 (Kartano, Satamaraitti, uimala)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee: Kartanon (2.) kaupunginosan tiloja ja osia rn:o 398-876-2-0, 398-990-1-0, 405-19-86, 405-13-99, 405-13-101 ja 405-19-105

Asemakaava koskee: Kartanon (2.) kaupunginosan korttelia 2369 sekä yleistä pysäköinti-, venesatama-, puisto-, vesi- ja katualuetta, Salpausselän (32.) kaupunginosan katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu: Kartanon (2.) kaupunginosan kortteli 2369 sekä yleistä pysäköinti-, satama-, puisto-, katu- ja vesialuetta.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään sitova tonttijako.

Kaupunginosan rajan muutos.

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 27 ha.



1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavan tarkoitus on mahdollistaa Satamaraitin palvelujen; kelluvan uimalan, ”saunamaailman”, ranta-aittojen/kioskien ja ravintolapalvelujen kehittäminen sekä Teivaan vierasvene- ja kotisataman palvelujen kehittäminen.

Kaupungin strategia

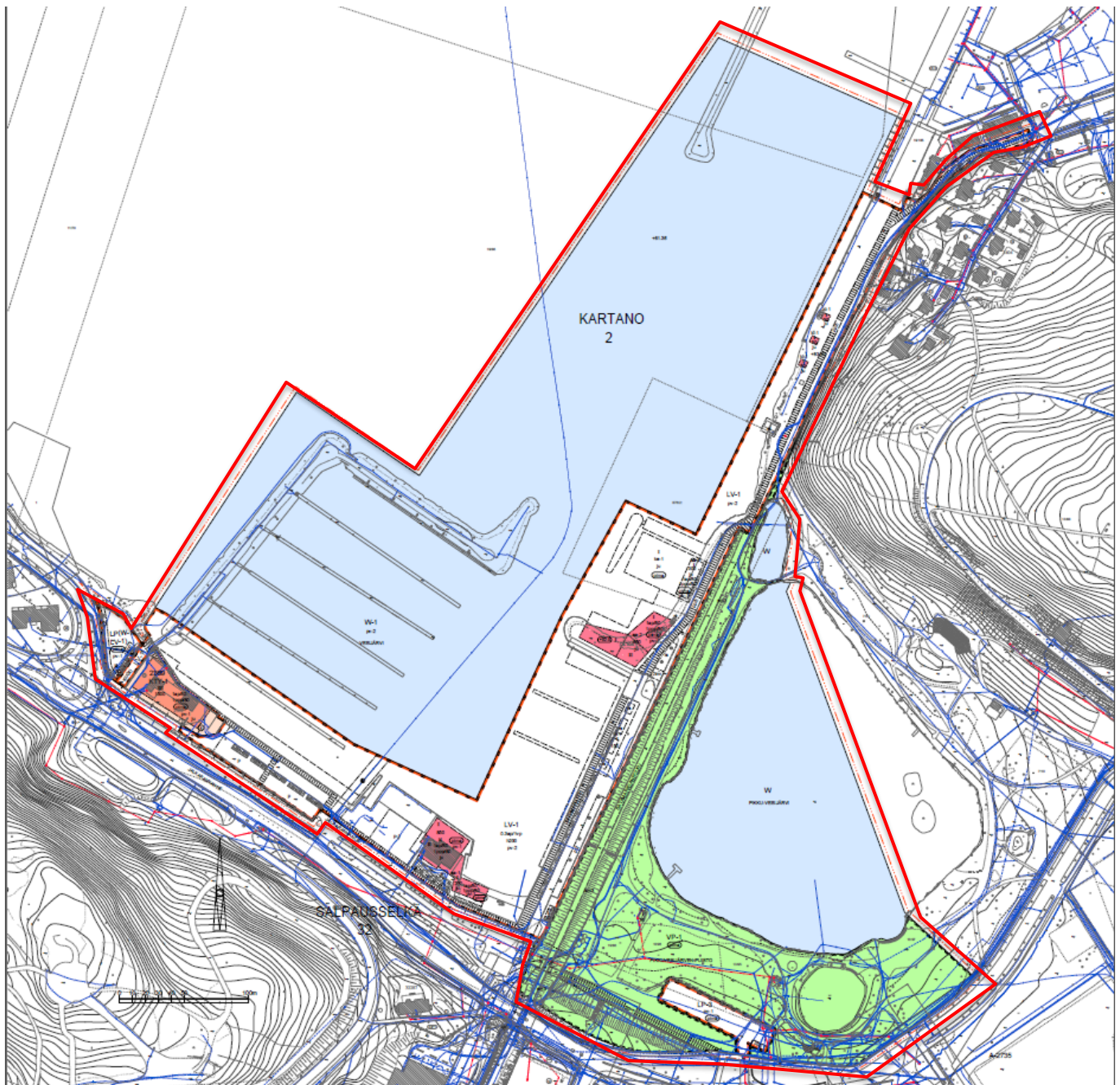
Kaavamuutos tukee strategian mukaista kaupungin vetovoiman ja matkailun kehittämistä sekä kaupunkilaisten vapaa-ajan ja virkistykseen palveluja. Urheilukeskuksen ja sataman välinen alue on kaupungin kehittämiskohde, jotta siitä tulisi entistä parempi ja monipuolisempi ympärivuotisen vapaa-ajan paikka.

Kaupungin strategian (2017) mukaisesti

- kaava edistää kestävän 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 kestävän matkailun kehittämisen alueella (A6).

Kaava edistää

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



Asemakaavaehdotuskartta 9.6.2020

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3	Kaavan tarkoitus	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	5
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	6
2	TIIVISTELMÄ	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2	Asemakaava	6
2.3	Toteuttaminen	6
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Yleiskuvaus.....	6
3.1.2	Luonnonympäristö	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	13
3.1.4	Maanomistus.....	17
3.2	Suunnittelutilanne.....	17
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	17
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	21
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	21
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	21
4.2.1	Aloite	21
4.2.2	Sopimukset.....	21
4.2.3	Pohjakartan tarkistaminen	21
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	21
4.3.1	Osalliset	21
4.3.2	Vireilletulo	22
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	22
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	22
4.4	Asemakaavan tavoitteet	22
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	22
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	22
4.5	Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	23
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	23
4.5.2	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	25
4.5.3	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	27
5	KUVAUS.....	27
5.1	Asemakaavan rakenne	27
5.1.1	Kokonaisrakenne	27
5.1.2	Mitoitus ja aluevaraukset	28
5.1.3	Palvelut	29
5.2	VAT:in, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen	29
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	29
5.4	Kaavan vaikutukset	30
5.4.1	Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen	30
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	30
5.4.3	Muut vaikutukset	31
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	31
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	31
5.7	Nimistö.....	31
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	32
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	32
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	32
6.3	Toteutuksen seuranta.....	32

7	PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS.....	32
8	Seurantalomake.....	32

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

oas	8.3.2018 päiv. 9.6.2020
asemakaavakartta A-2735	9.6.2020
havainneaineisto	9.6.2020

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavan muutos on laadittu kaupungin aloitteesta
- vireille 8.3.2018
- 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, arviolta elokuussa 2020

2.2 Asemakaava

Asemakaavan keskeinen tavoite on

- mahdollistaa Satamaraitin palvelujen kehittäminen
- mahdollistaa Teivaan koti- ja vierasvenesataman palvelujen kehittäminen

Keskeinen asia on myös turvata Vesijärveä kiertävän rantaraitin yhtenäisyys sekä alueen reittien liittyminen ympäristöön, niin Kariniemenmäelle, rakenteilla olevaan Ranta-Kartanon alueeseen, Urheilukeskukseen sekä Teivaanmäen rinteiden viheralueille.

2.3 Toteuttaminen

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Satamaraitin varressa Vesijärven rannassa.

Pohjoisosassa liittyy Vesijärven matkustajasatamaan, joka on suosittu kaupunkilaisten oleskelu-, virkistytymis- ja tapahtumapaikka Sibeliustalon vieressä rantakahviloineen, ravintoloinen sekä tapahtumineen.

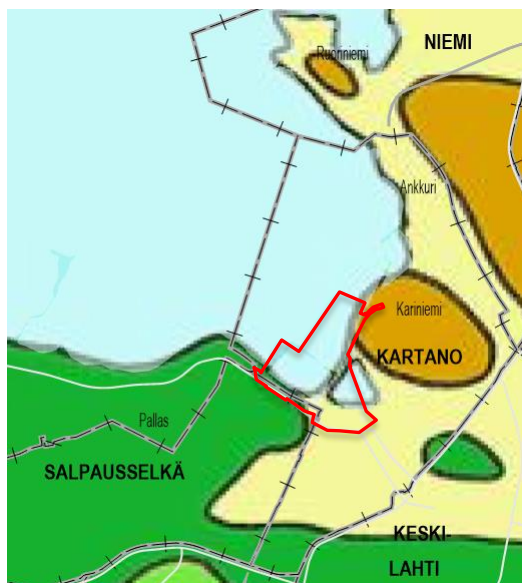
Eteläosassa oleva Teivaan satama on tärkeä kaupungin koti- ja vierassatama, jossa toimii myös Ravintola Lokki. Venetarvikeliike Tauriainen on lopettanut toimintansa ja tontin käyttö hakee uutta satamaa tukevaa palvelua.

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



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

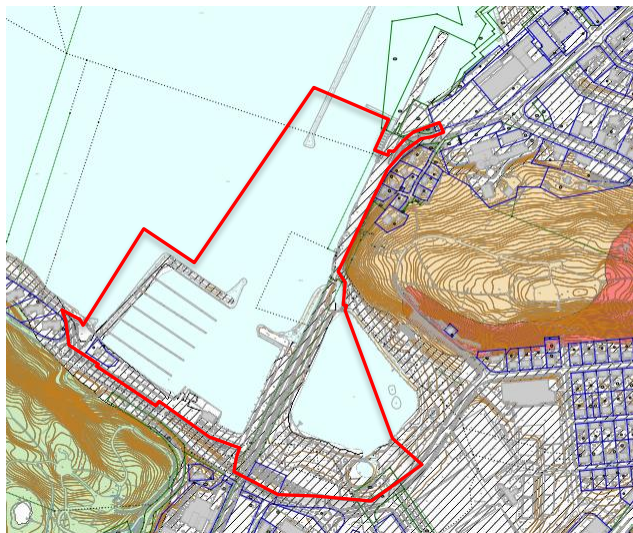
Alueen pohjoisreuna liittyy Vesijärven satama-alueen rakennuskantaan ja eteläosa Teivaan satamaan. Varsinaisen kaava-alueen maisemakuva on karu. Alue on vanhaa ratapohjaa, jolla on kulkenut rautatieyhteys Vesijärven satamaan. Ratayhteys on purettu 1993, mutta vanha ratapenkki on jäljellä kulttuurihistoriallisesti arvokkaana kohteena. Alueen länsiosa on Teivaan sataman rantaviivaa ja vesialueelle rakennettuja laituri- ja aallomurtajarakenteita.

Ratapenkan järven puoleinen alue, jonne muutokset pääosin kohdistuvat, on tasaista sorapintaista täyttömaa-aluetta.

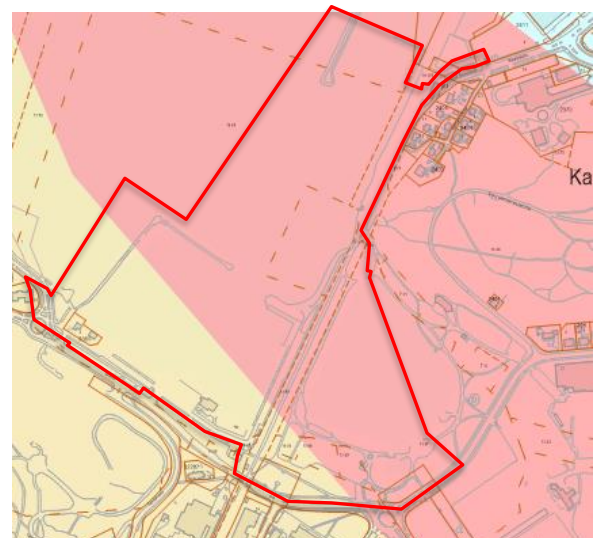
Vesijärven pinnan korkeus on +81,4 m mpy ja ratapenkan korkeus +83,7m - +89,6m mpy laskien pohjoiseen. Kariniemenmäen laki kohoaa 135,1 metriin mpy. Teivaanmäen laki kohoaa 136 metriin mpy.



Maisemarakenne



Maaperäkartta (GTK)



Kallioperäkartta (GTK)

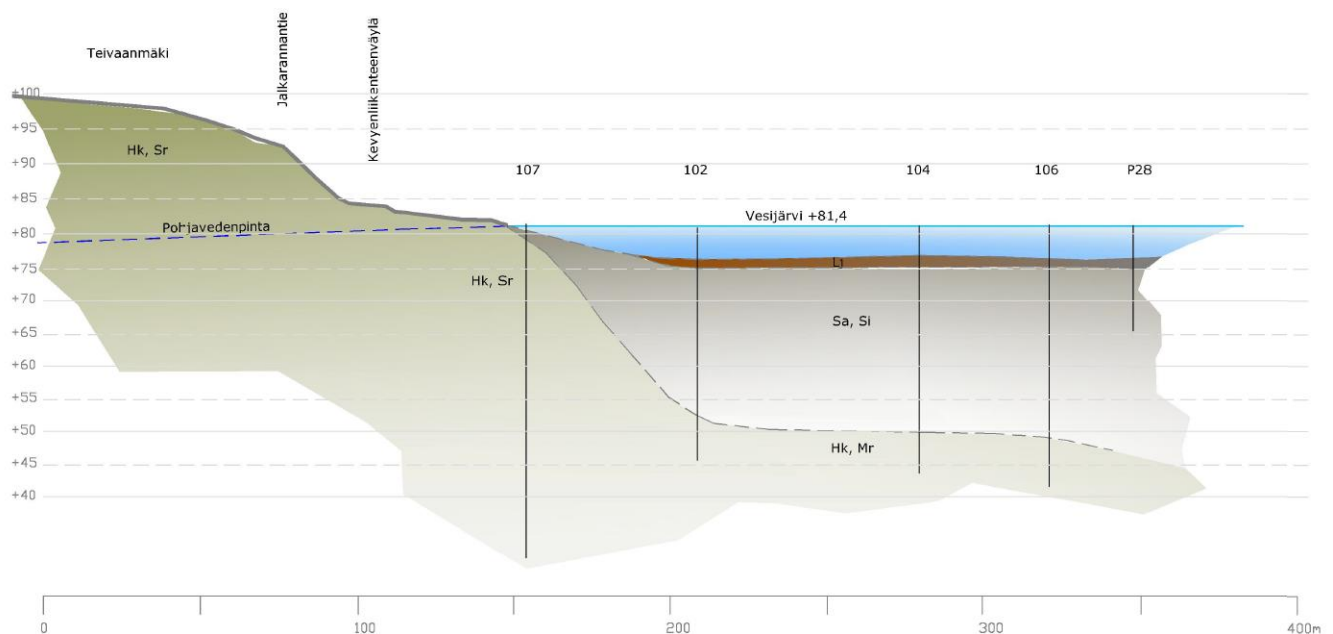
Maaperä

Vanha ratapenkki on täytettyä aluetta/kartoittamatonta. Ratapenkki on rakennettu 1870. Pikku-Vesijärven alue on myös täytettyä aluetta.

Sataman rantavyöhyke on yleisesti täyttömaata. Paksuimpia täyttökerroksia on entisen ratapenkereen ja aallonmurtajien alueella.

Teivaan sataman itäosaan on tehty 2017 Teivaan hotellin kaavatyön yhteydessä tarkempia maaperätutkimuksia (Ramboll). Sataman länsiosasta ei tarkempia maaperätutkimuksia.

Tutkitulla vesialueella pohjassa on liejua 1-2 metrin paksuudelta. Täyttö- ja liejukerrostien alapuolella esiintyy paksu savi- ja silttikerrostuma, jonka paksuus vaihtelee 14-30 metrin välillä. Savi-silttikerrostuma sijoittuu Salpausselän liepeelle kiilamaisesti siten, että savi-silttikerrostien paksuus kasvaa Vesijärven suuntaan. Savi- ja silttikerrostumien alapuolella esiintyy siltistä hiekkaa sekä paikoitellen myös soraa, jotka ovat vettä johtavia ja muodostavat mahdollisesti yhteyden vedenottamoille.



Kaava-alueen länsipuoli kuuluu arvioituun Launeen ruhjevyöhykkeeseen, jonne on kerrostunut vettä johtavia maalajeja kuten hiekkaa ja soraa. Launeen urheilukeskuksen vedenottamot sijaitsevat kyseisessä ruhjeessa. Pohjavesien virtaussuunta Teivaan sataman alueelta on kohti vedenottamoita.

Periaateleikkauskuva Teivaan rannasta

Lähde: Teivaanrannan asemakaavamuutos, Pohjavesiselvitys, Ramboll 2017

Luonnon monimuotoisuus



Alueella ei ole havaittu uhanalaisia lajeja.

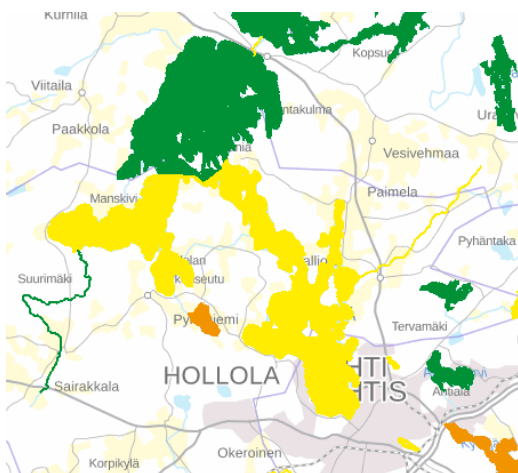
Ratapenkan ruderaattialue (900035). Vanhalla ratapenkalla on uustulokkaiksi luokiteltuja kasvilajeja, kuten kanadankoiransilmä, metsänätkelmä, valkomesikkä, rohtomesikkä, harmio, idänkattara (ei muualla Lahdessa), kissankello, ukontulikukka, kyläkarhiainen, nurmikhokki, ukonpalko (ei muualla Lahdessa). Lajit ovat usein yksivuotisia ja harvinaisia lajeja Lahden seudulla.

Lähiympäristössä kohoavat Teivaanmäki ja Kariniemenmäki on luokiteltu myös luonnon monimuotoisuuskohteiksi. **miksi**

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

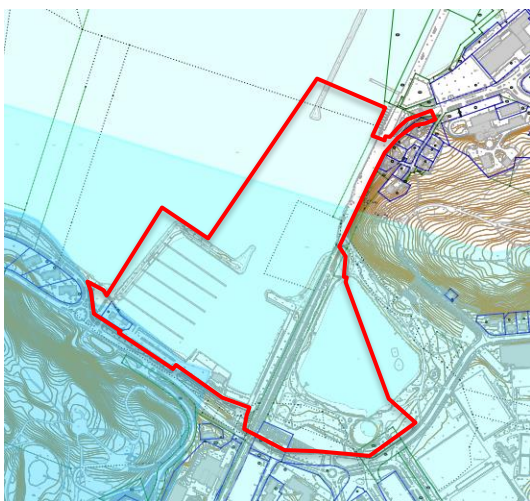
Alue on avoin luoteistuulille.

Vesistöt, vesitalous, pohjavesi



Vesijärven keskivedenpinnan taso on +81.4. Veden syvyys kaava-alueella on noin 5 m luokkaa.

Vesijärven eteläosan ekologinen tila on tyydyttävällä tasolla (keltainen), pintavesien ekologinen tila 2019 kartta, Suomen ympäristökeskus. Teivaan satama-altaan vesi ei ole uientikelpoista Rambollin selvitysten mukaan.



Pohjavesialueen raja kulkee Vesijärvessä Kariniemen mäen kohdalla itä-länsisuuntaisena. Kaava-alue on pääosin 1. luokan pohjavesialueella (= vedenhankintakäytössä tai suunniteltu vedenhankintakäyttöön).

Teivaan sataman maa-alue Jalkarannantien varressa sijaitsee osin Lahden tärkeäksi luokitellun pohjaveden muodostumisalueella (0439801) (tummin sininen alue).

Pohjaveden virtaussuunta on etelään kohti Urheilukeskuksen ja Launeen vedenottoa. Muodostuva pohjavesi on osin rantameitynyttä pohjavettä.

Satama-alueen osittaisesta asfaltoinnista, tiiviistä perusmaasta ja Vesijärven läheisyydestä johtuen pohjavettä on arvioitu muodostuvan tutkitulla itäosalla vain vähän (Ramboll).

Ympäristöhäiriöt ja ympäristöriskikohteet

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

Satama-alueelle on 1940- (toiminta on lopetettu) johdettu vesiä Teivaan vanhalta jäteveden puhdistamolta, tarkka purkupaikka ei ole tiedossa.

Toimintansa lopettaneen Tauriaisen venehuoltopalvelujen tontilla on toiminut polttoaineen jakelupiste.

Ympäristöriskikohteet



Polttoaineen jakeluasema 1996-. Toiminta on lopetettu. (nro 148)

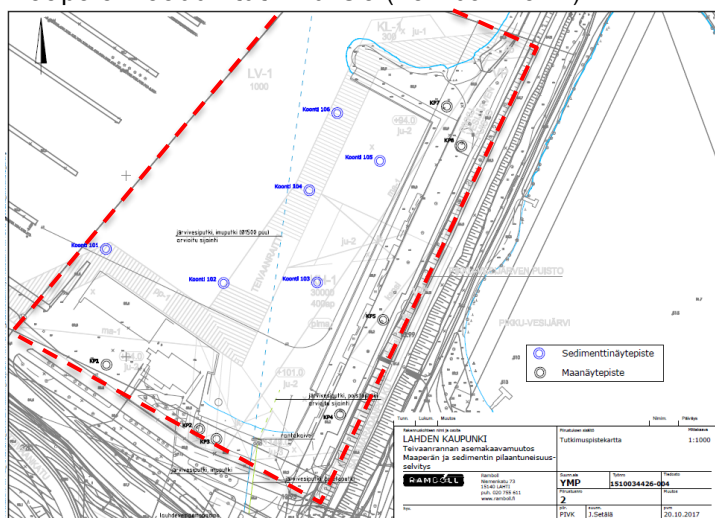
Pikku-Vesijärven jätevedenpuhdistamo 1910-1931. Kohde on luokiteltu ympäristöriskikohteeksi (nro 110).

Teivaan jätevedenpuhdistamo 1940-. Toiminta on lopetettu. (nro 212)

Maaperän laatu

Länsiosassa ei ole tehty maaperän, eikä sedimentin laadun tutkimuksia.

Satama-alueen itäosassa on vuonna 2017 Teivaanrannan kaavamuutoksen yhteydessä tehty maaperän laadun tutkimuksia (Ramboll 2017).



Kohdeolosuhteiden ja tehtyjen pitoisuusvertailujen perusteella on arvioitu, että havaituista maaperän metallien pitoisuustasoista ei aiheudu pohjaveden pilaantumisriskiä. Havaittujen metallipitoisuuksien

on arvioitu olevan maa-aineksen luontaisia pitoisuuksia. Kohteen maaperässä ei ole havaittavissa tutkimuksien perusteella pilaantuneisuutta.

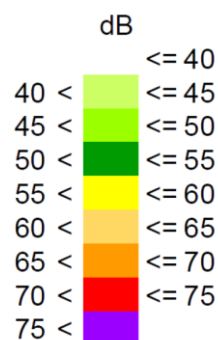
Sedimentin laatu

Tutkitulla alueella tehtyjen tutkimustulosten perusteella tutkimusalueella kohonneet haitta-ainepitoisuudet eivät itsessään aiheuta tarvetta kunnostus- tai riskienhallintatoimenpiteille.

Melu, päivä, yhteismelu kansallinen (2017)



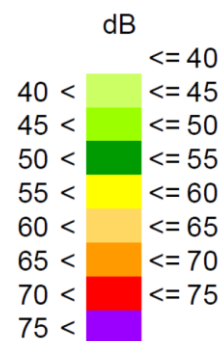
Suunnittelualueen melutaso jää päivällä pääosin alle 45 dBA, osin alle 40 dBA. Pikku-Vesijärven päässä ratapenkalla melutaso on alle 50 dBA.



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.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Alueella ei ole asutusta.

Pohjoisosassa alue rajautuu Vesijärven satamaan, itäosaltaan Kariniemen rinteeseen pientaloasutukseen ja Pikku-Vesijärven puistoon, eteläosaltaan Jalkarannantiehen ja länsiosaltaan Rullakadun asuinkerrostalokortteliin, Pallaksenpuistoon ja vesialueeseen.

Yhdyskuntarakenne

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

Kaupunki- /taajamakuva

Ratapenkan järven puoleinen alue on satama-alueita. Entinen ratapenkki ja itäpuoli alueesta kuuluu Pikku-Vesijärven puistoalueeseen.

Asuminen

Alueella ei ole asumista.

Palvelut

Alueella toimii Ravintola Lokki, vierasvenesatama wc-, suihku- ja pyykinpesutiloineen ym kaupungin kotisatamapalvelut. Tauriaisen venehuolto liike on lopettanut toimintansa ja tilat hakevat uutta käyttötarkoitustaan.

Kotisatamapaikat veneilykaudella yhteensä 464 kpl, joista moottorivenepaikkoja on 392 kpl ja soutuvenepaikkoja 72 kpl.

Soutuvenepaikat 72

Vierasvenepaikkoja on sivukiinnityksellä Satamaraitin varrella.

Satama-alueella on pysäköintipaikkoja veneilijöille sekä ravintola Lokin käyttöön. yhteensä n 140 kpl.

Satamaraitin varrella on vierasvenesataman aukioloaikana karavaanareille matkaparkki 48 h, paikkoja 10.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueen työpaikat muodostuvat pääasiassa ravintola Lokin työpaikoista.

Virkistys

Ratapenkan ja rannan alue on Pikku-Vesijärven puiston ohella tärkeää rannan yhtenäistä ja jatkuvaa ulkoilu- ja pyöräilyreitistöä.

Kotisataman venepaikat palvelevat kaupunkilaisten vapaa-ajan viettoa. Talvella satamasta kuljetaan jälle 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. Erikoiskuljetusreitti on suuntautunut Teivaan satamaan. Isojen alusten nosto- ja laskutoiminta on muuttumassa Niemen satamaan.



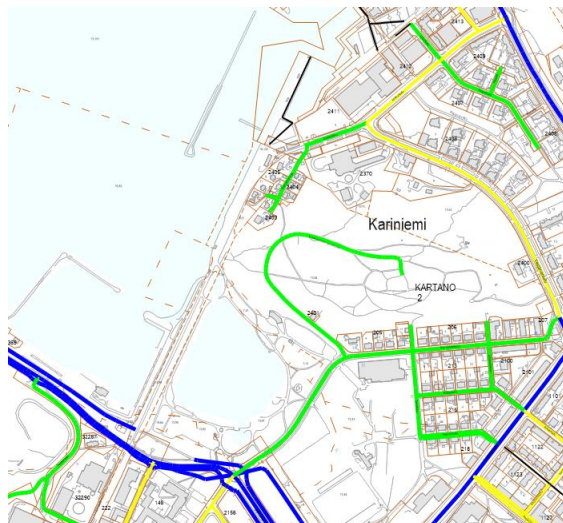
Bussireitit



Jalankulku- ja pyörätiet

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

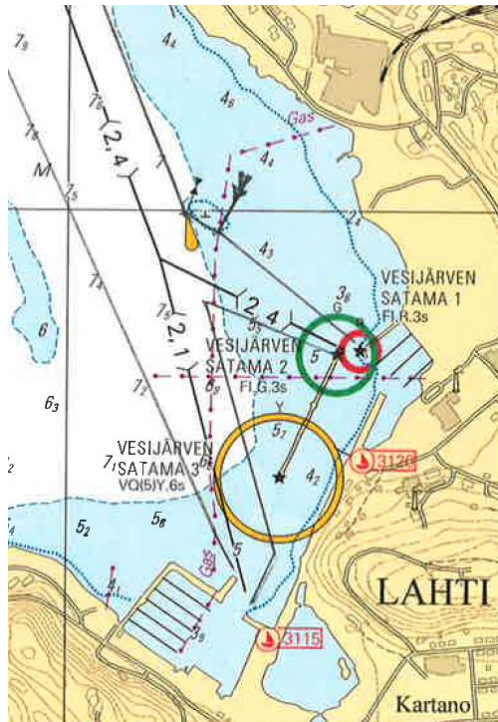
Nopeusrajoitus



Nopeusrajoitus Selite

—	0
—	20
—	30
—	40
—	50
—	60
—	70
—	80
—	100

Vesiliikenne



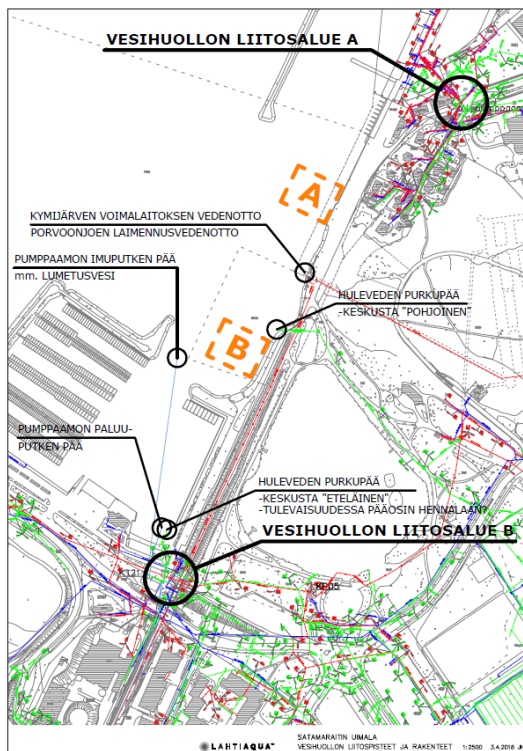
Teivaan satamaan johtaa syvyykseltään 2,1 m laivaväylä.

Satamamassa on veneilykaudella 2020 kotisatamapaikkoja 392 kpl moottori- ja purjeverneille ja 72 paikkaa soutuverneille. Vierասverneille on laituripaikkoja Satamaraitin varressa sivukiinnityksellä.

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

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

Yhdyskuntatekninen huolto



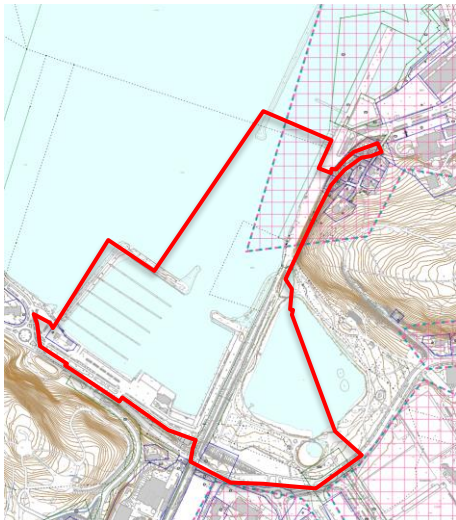
Satamaraitin varrella ei ole vesi- ja viemäriinlinjaa. Satama-altaassa on lumetusveden otto- ja paluuputki. Pikku-Vesijärven sillan vieressä on Kymijärven voimalaitoksen vedenotto sekä Porvoonjoen laimennusvedenotto. Keskusta "pohjoinen" hulevesien purku on sillan kohdalla, keskusta "eteläinen" satama-

altaassa, tulevaisuudessamenevät pääosin Hennalaan. Aluerajauksen eteläpuolella on Lahti Energian Teivaanmäen voimalaitoksen vedenottamo mm. lumetusveden ottoon ja vedenottopiste mm katu- ja puistoalueiden kastelua ja puhtaanapitoa varten. Ratapenkan itäpuolella on mm kaukojäähdytysjohdot välillä Sibeliustalo-Teivaanmäen voimalaitos. Satama-altaan pohjassa kulkee

maakaasulinja sekä alueella lisäksi muuta verkostoa.

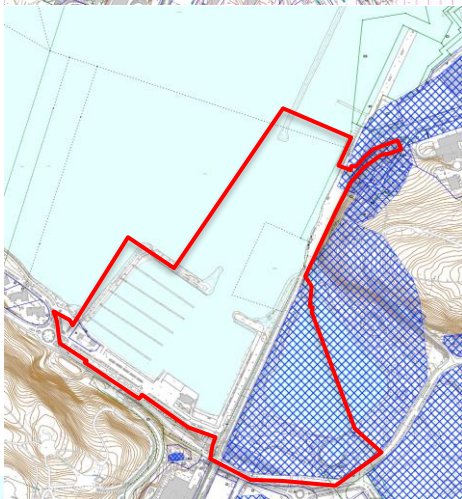
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Valtakunnallisesti arvokkaiksi luokitellut kohteita ei ole alueella (RKY).



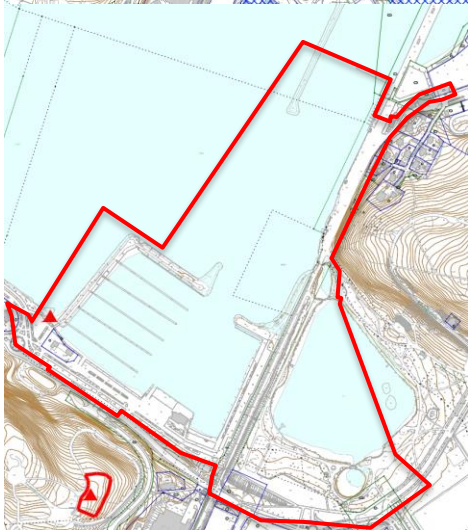
Maakunnallisesti arvokkaiksi luokitellut kohteet (MARY 2006)

- Vesijärven sataman ympäristö
- Kariniemen asuinalue
- Kisapuisto
- Fellmanin puisto ympäristöineen



Paikallisesti arvokkaaksi luokiteltu alue (LaRy)

Alue kuuluu "Selvitys Lahden sodanjälkeisestä rakennusperinnöstä" – selvityksen keskusta-alue-eräalueeseen, jonka sisällä uudet rakennushankkeet tutkitaan tapauskohtaisesti.



Muinaismuistot

Kaava-alueen ulkopuolella, aallonmurtajan juurella on vedenalainen kiinteä muinaisjäännös ns. Teivaalan hylky, muinaisjäännösrekisterin n:o 2078. Puurakenteisen aluksen hylky on jäänyt osittain aallonmurtajan alle, mutta sen keulaosa on näkyvissä.

Erityistoiminnot

- ei ole

Sosiaalinen ympäristö

Alue on kaikkien ikäryhmien tärkeä virkistys- ja vapaa-ajan 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.

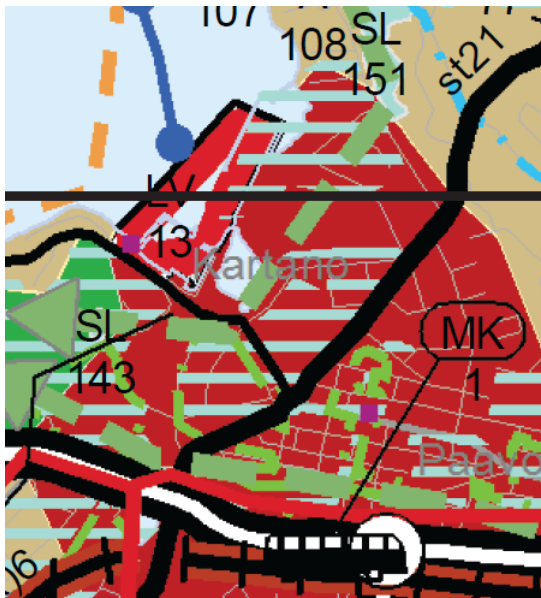
3.1.4 Maanomistus

Alue on pääosin kaupungin omistuksessa. Pikku-Vesijärven edustalla on yhteisvesialue, joka on järjestäytymättömän osakaskunnan aluetta. Ns. venehuoltoliike Tauriaisen tontti on vuokrattu.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

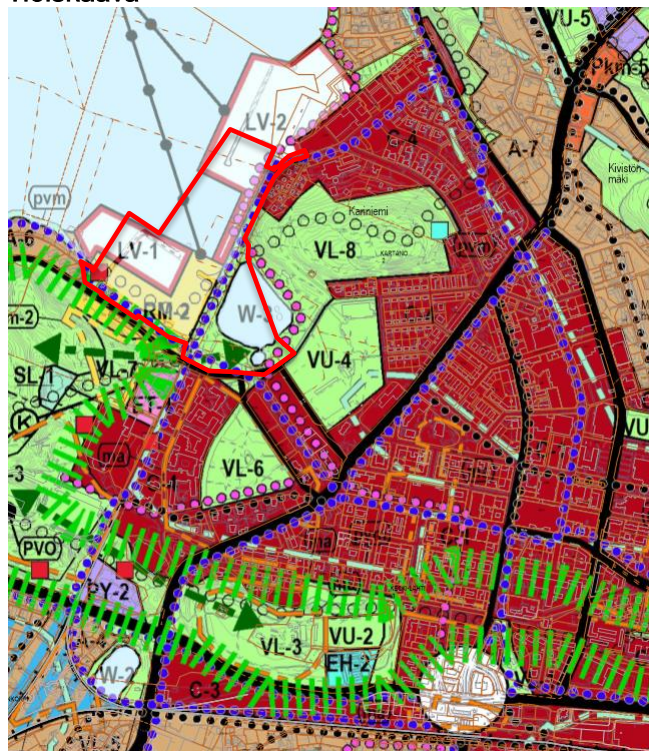


Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan MRA 93 § mukaisten kuulutusten myötä 13.5.2019.

Alue on maakuntakaavassa satama-aluetta (LV) sekä itäosa kuuluu keskustatoimintojen alueeseen (C). Satamaan johtaa laivaväylä. Alue kuuluu myös maakuntakaavan kaupunkialuerajaukseen. Teivaanmäeltä Pikku-Vesijärven läpi pohjoiseen on merkitty viheryhteystarve.

Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta.

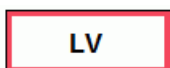
Yleiskaava



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

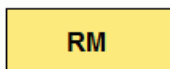
Alue on vesiliikenteen aluetta (LV-1 ja LV-2), vesialuetta (W-4, W-3), matkailutoimintojen aluetta (RM-2) ja lähivirkistysaluetta (VL-8). Teivaan satamaan sekä Vesijärven satamaan johtaa laivaväylät. Matkailun kävelyreitti (punaiset pisteiviiva) ja pyöräilyn pääreitti (sininen pisteiviiva) sekä ulkoilureitti (väritön pisteiviiva) sekä ulkoilureitti kulkevat rantaviivassa ja ratapenkalla. Alueella on muinaismuisto (Teivaan hylky).

Ote Lahden läntisten osien osayleiskaavasta Y-202.



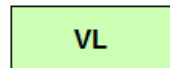
LV

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



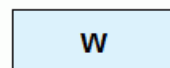
RM

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



VL

LAHIVIRKISTYSALUE. Merkinnällä osoitetaan rakennettujen alueiden iänisyydessä sijaitsevat vineralueet ja laajat rakennetut puistot, jotka on tarkoitettu ulkoiluun, virkistykseen ja luonnon kokemiseen. Maiseman ja luonnon ympäristön ominaispiirteitä tulee vaalia hoidettaessa metsää ja rakennettaessa virkistysalueita ja -reittejä. Virkistysreitit tulee liittää toisiinsa ja kevyen liikenteen verkostoon. Alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus ja MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus.



W

VESIALUE.

Aluekuvaus ja suunnitteluohjeet:

Indeksi + alueen nimi: LV-1 Teivaan satama**Alueen nykytilan kuvaus:**

Alueella on maisema- ja luontoarvoja.

Suunnitteluohje:

Rakentamisen tulee sopeutua Vesijärven rantamaisemaan. Lahden tunnettujen maamerkkien asemaa rantamaisemassa ei saa merkittävästi heikentää.

Indeksi + alueen nimi: LV-2 Vesijärven satama, Matkustajasatama.**Alueen nykytilan kuvaus:**

Alueella on maisema- ja luontoarvoja. Alueella on kulttuurihistoriallisia arvoja (MARY, LaRY).

Indeksi + alueen nimi: RM-2 Kartano, Teivaan alue**Alueen nykytilan kuvaus:**

Alue sijaitsee maisemallisesti arvokkaalla paikalla, jossa Vesijärvi ja Teivaan metsäselänne—Järvi-Suomi ja Salpausselkä—kohtaavat. Maiseman solmukohta on pääosin rakentamaton. Alueella on maisema- ja luontoarvoja. Alueella on muinaismuistokohteita.

Suunnitteluohje:

Rakentamisen tulee sopeutua Vesijärven rantamaisemaan. Lahden tunnettujen maamerkkien asemaa rantamaisemassa ei saa merkittävästi heikentää. Alueelle selvitetään mahdollisuuksia sijoittaa merkittävä kylpylähotellikokonaisuus. Asemakaavatarkastelu ulottuu myös Teivaan rinteeseen yläosaan kartassa katkoviivalla osoitetulle alueelle.

Indeksi + alueen nimi: VL-8 Kariniemenpuisto ja Pikku-Vesijärvenpuisto**Alueen nykytilan kuvaus:**

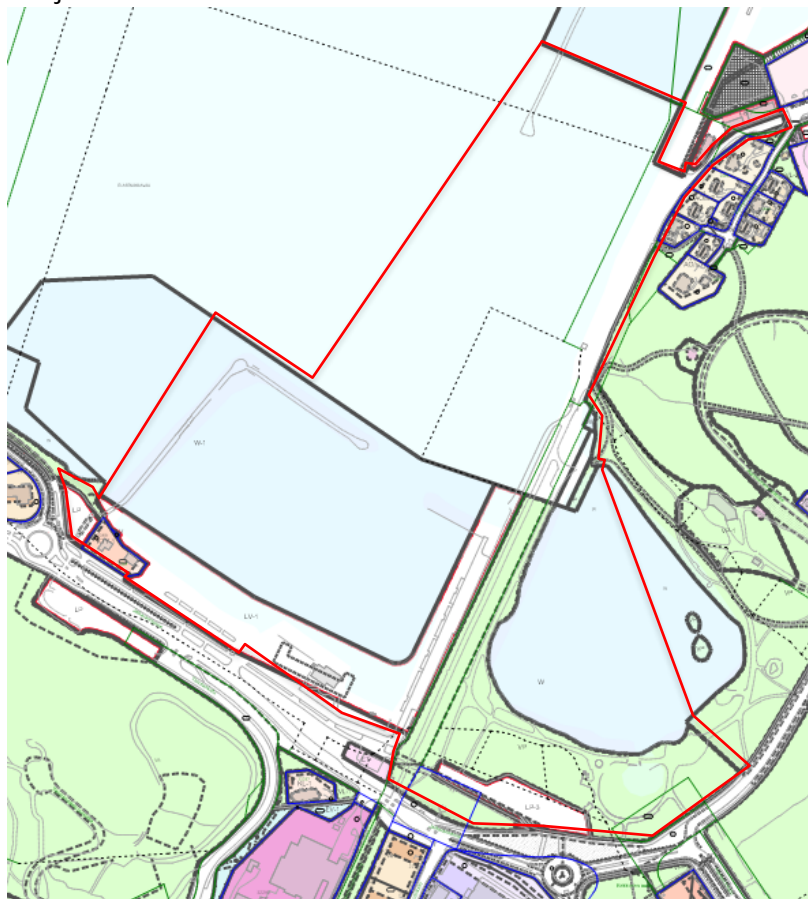
Vesijärven rantamaisemassa oleva korkea metsäpeitteinen mäki ja rakennettu rantapuisto. Alueella on arvokkaita luontokohteita (luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja eliölajeja, luonnonsuojelulain luontotyyppi, LUMO). Alueella on kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennetun ympäristön kohteita (LaRY).

Suunnitteluohje:

Arvokkaiden luontokohteiden läheisyyteen suunniteltaessa ja rakennettaessa vaalitaan luonnon monimuotoisuutta. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön tai sen läheisyyteen kohdistuvat muutokset tulee suunnitella paikan henkeä kunnioittaen.

Asemakaava

Pohjoisosa on asemakaavoittamatonta.



Satama-alueella on voimassa kaavat A-433 vuodelta 1986 sekä A-2492b vuodelta 2018.

Pikku-Vesijärven puiston alueella on voimassa kaavat 21 vuodelta 1934 sekä A-2428a vuodelta 2009.

Eteläosa on satamatoimintojen aluetta (LV), yleistä pysäköintialuetta (LP), KTY-1 tonttia, puistoaluetta (VP) sekä vesialuetta (W).

Entinen ratapenger ja Pikku-Vesijärven ympäristö on puistoaluetta (VP) sekä vesialuetta (W).

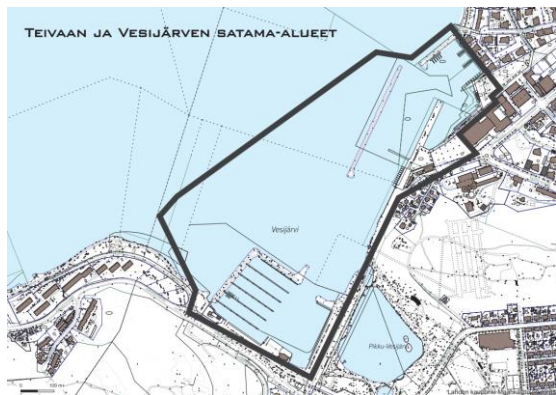
Satama-alue rajautuu eteläosaltaan katualueeseen.

Ote ajantasa-asemakaavasta.

Lähialueella ei ole vireillä asemakaavamuutoksia.

Rakennusjärjestys

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

**Satamajärjestys**

Voimassa oleva Lahden kaupungin satamajärjestys on tullut voimaan 1.4.2019 (kv 11.3.2019/21 §)

Pohjakartta

Pohjakartta on tarkistettu ja täyttää 11.4.2014 MTL 54 §:ssä annetut kaavoitusmittausvaatimukset.

Rakennuskiellot

Ei ole.

Suojelupäätökset

Ei ole

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat tai ohjelmat

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.

- Satama-Urheilukeskus visio 2030 www.lahti.fi/palvelut/aluehankkeet/satama-urheilukeskus
Visiossa oli esitetty kaksi vaihtoehtoista sijainti uimalalle riippuen Teivaan hotellihankkeen toteutumisesta
- Rantakartanon alueella sekä ns Nelon tontilla on rakennushankkeiden suunnittelu menossa.
- Rantaväylälle kulku Urheilukeskuksen ja Sibeliustalon välillä, selvitys 2017
- Satamaraitin valaistuksen kehittäminen ja toteutus, SenCity-hanke 2017-2019
- Lahden keskustan pysäköintipolitiikka 2014, päivitys 2020
- Satamakysely veneilijöille 2017
- Geopark-hanke, Lahden Ammattikorkeakoulu ja Geologian tutkimuskeskus

Laaditut selvitykset

Aiemmin laaditut selvitykset:

- Lahden yleiskaava 2025 (Y-203) 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 inventointi 2005
- Selvitys Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista, 2000. Lahden kaupunginmuseo
- Selvitys Lahden sodanjälkeisestä rakennusperinnöstä, 2012. Lahden kaupunginmuseo
- Muinaismuistojen osalta tukeudutaan Museoviraston selvityksiin.
- Teivaanrannan asemakaavamuutoksen selvitykset vuodelta 2017, jolloin satama-alueelle tutkittiin hotellin sijoittamista
 - Teivaanrannan asemakaavamuutos, Lahti. Maaperän ja sedimentin pilaantuneisuusselvitykset, tutkimusraportti, Ramboll 10/2017
 - Teivaanrannan asemakaavamuutos, Lahti, Pohjavesiselvitys, Ramboll 10/2017
 - Lahti, Teivaanranta, rakennettavuuslausunto, Ramboll 10/2017

- Teivaanrannan asemakaavamuutos, vesistövaikutusten arviointi, Ramboll 10/2017

Kaavatyön aikana ei ole laadittu selvityksiä.

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 virkistyksen palveluja. 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 maankäytösopimusta.

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
- Väylävirasto/ sisävesiväyläyksikkö
- Etelä-Suomen aluehallintovirasto
- Lahden kaupungin museo
- 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, Lahti-seura ry, Salpausselän luonnonystävät ry

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 sekä yksityisten 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, arvio elokuussa 2020

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.
- esittelyt 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, vierasvenesataman elävöittäminen ja palvelujen kehittäminen
- 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 rinteen viheralueelle.

Ympäristönsuojelutavoitteet:

- pohjasedimenttien ja ympäristöriskikohteiden esiintymisestä johtuen pohjaveden suojelu kaavan sallimien rakennustoimenpiteiden yhteydessä sekä maaperän mahdollisen pilaantuneisuuden huomioon ottaminen

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

- elinvoimaisuuden tukeminen ja vahvuuksien hyödyntäminen, luonnon monimuotoisuuden ja ekologisten yhteyksien säilyttäminen, vihervestoston jatkuvuus sekä kulttuuriympäristöjen arvojen (arkeologinen perintö) turvaaminen.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Osallisten, asukkaiden tavoitteet

- avantouintimahdollisuus ja sauna rantaan
- että uudet toiminnot eivät aiheuttaisi häiriötä lähialueen asukkaille

Toimijoiden

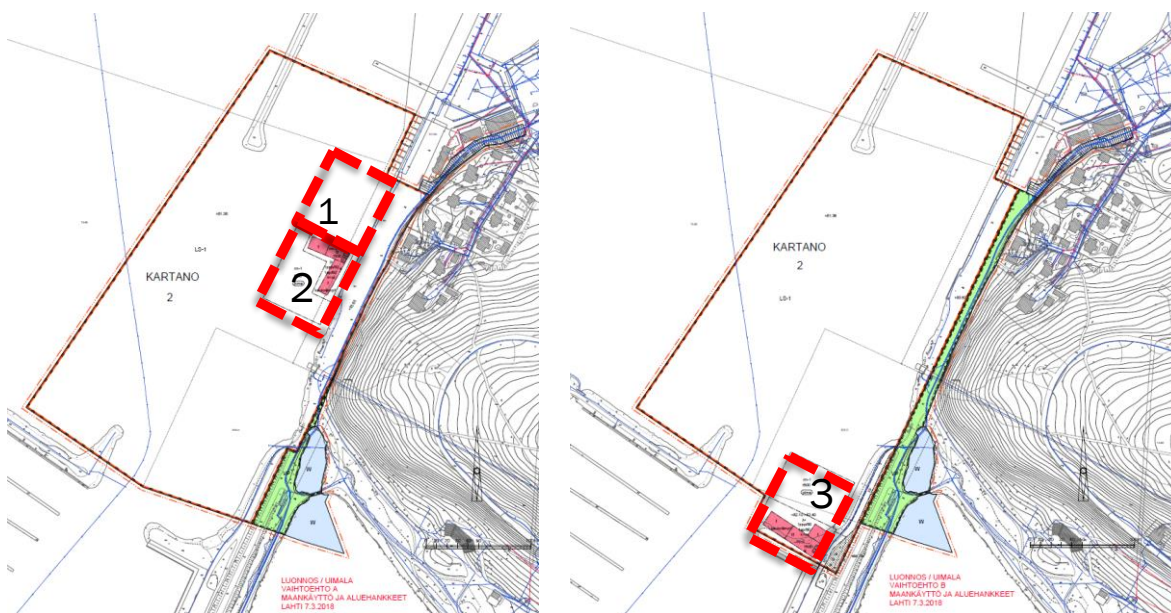
- yritysten taholta tullut halua saunan/saunojen, kelluvan uimalan, rantakojujen/kioskien sekä nykyisen yritystoiminnan laajentamisen toteuttamiseen
- rantapalvelujen tärkeys suunnitteilla olevan hotelli- ja vesiliikuntakeskuksen hankkeen kannalta matkailijoille

4.5 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Aloitussvaiheen satamakävely 15.8.2018

Asemakaavatyö lähti liikkeelle yksityiseltä taholta esitetystä ehdotuksesta mahdollistaa kelluvan uimala-/ravintolarakenteen sijoittaminen Vesijärven satamaan laivalaiturin läheisyyteen. Aloitusvaiheessa oli esillä myös vaihtoehtoisia sijainteja Satamaraitin varrella.



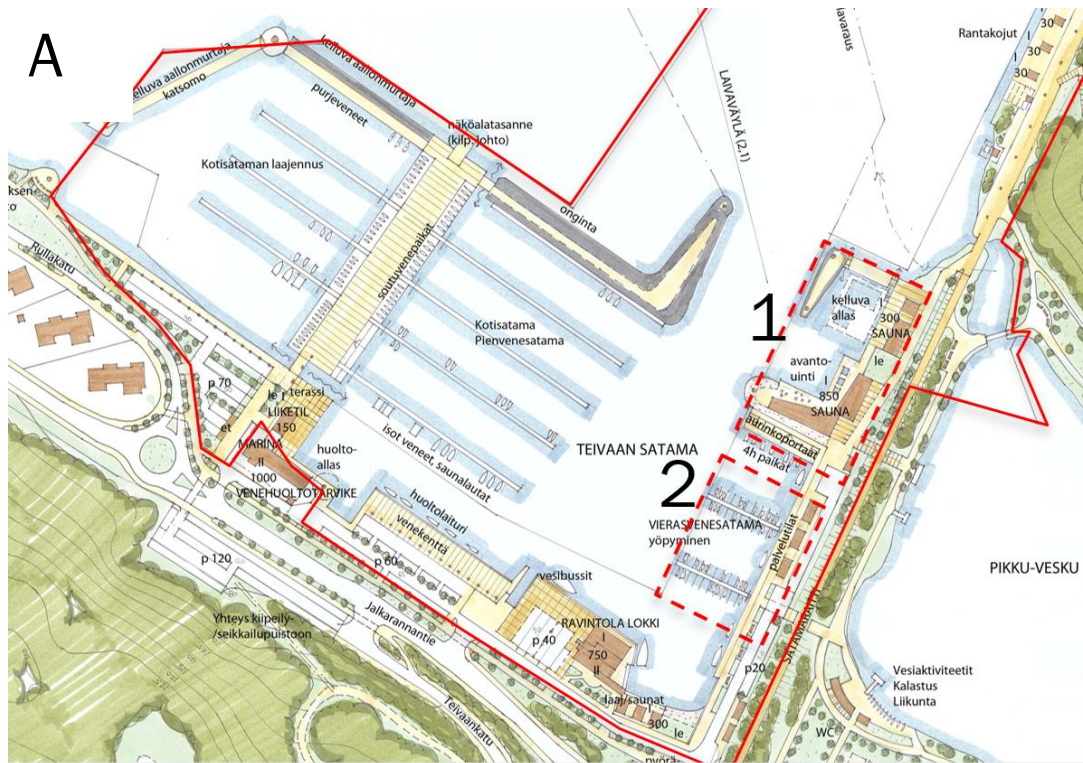
Aloitussvaiheessa esitetyjä vaihtoehtoja sijainnille. 1 on yksityiseltä taholta tullut esitys kelluvan uimala-/ravintolan paikaksi Vesijärven satamaan. 2 ja 3 ovat kaavoittajan aloitusvaiheessa ehdottamia paikkoja kelluvalle. Sijainti 3 on kaavaehdotuksen paikka kelluvalle sekä saunalle.

Luonnosvaiheen kuuleminen 12.9. – 3.10.2019

Lautakunnalta ja asukkailta tulleen palautteen perusteella kelluvalle rakenteelle esitettiin sijaintia Teivaan sataman läheisyyteen käsittäen myös sataman laajennusalueen Pallaksen suuntaan. Suunnittelualueetta laajennettiin käsittämään Teivaan sataman. Lautakunnan työlle asettamien tavoitteiden mukaisesti kelluvan rakenteen läheisyyteen esitettiin myös rakennusala saunarakennukselle.

Satamaraitin varteen muina toimintoina kaavassa oli myös Ravintola Lokin vähäinen laajennus, joka mahdollistaisi pienimuotoista saunarakentamista ravintolan yhteyteen. Satamaraitin varrelle olisi myös mahdollista rakentaa pienimuotoisia ranta-aitta/-kioskirakennuksia sekä vierasvenesataman pienimuotoisia palvelutiloja.

Luonnosvaiheen kuulemisessa esitettiin yksi kaavaluonnos. Asemakaava ei sido vierasvenesataman paikkaa. Vierasvenesataman kehittäminen joko nykyisellä paikalla (havainnekuva A) tai kotisataman yhteydessä (havainnekuva B) säätelee kelluvan rakenteen sijoittumismahdollisuutta alueelle.



Luonnosvaiheessa esitetyt havainnekuvat, kuvassa kehitettävän vierasvenesataman vaihtoehtoiset sijainnit.

4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaehdotus on valmisteltu saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta.

Luonnosvaiheen lausunnot

Lausunnon (14 kpl) jättivät Hämeen Ely-keskus, Telia Finland Oyj, Lahti Region, Päijät-Hämeen Yrittäjät ry, Lahden kaupungin vammaisneuvosto/rakennustyöryhmä, kunnallistekniikan satamatoimi, Väylävirasto/sisävesiväyläyksikkö, Lahden kaupungin museo/Päijät-Hämeen maakuntamuseo, Lahden ympäristöpalvelut, Lahden kaupungin ympäristöterveys, Le-Sähköverkko, Lahti Energia Oy /lämpöliiketoiminta, Päijät-Hämeen pelastuslaitos.

Lausunnot ovat kokonaisuudessaan päätösesityksen liitteenä.

Lausuntojen perusteella

- Kaavaselostusta on täydennetty pohjavesiolosuhteiden kuvauksella ja pohjavesivaikutusten arvioinnilla sekä vaikutusten arvioinnilla terveyteen maaperän pilaantuneisuuden osalta sekä näihin liittyvät selvitykset. Selvitykset kohdistuivat Teivaan satama-altaan itäosaan, eivätkä kata koko aluetta.
- Puistoalueen kaavamääräystä on täydennetty liito-oravan kulkureitin puuston säilyttämistä koskevalla määräyksellä.
- Arkeologisia arvoja ja niitä koskevia kaavamääräyksiä on täydennetty. Ratapenkan kaavamääräys muutettu museon lausunnon perusteella (sm-3) yhdenmukaiseksi urheilukeskuksen kaavan kanssa.
- Invapaikoitus-, julkisivumääräyksiä sekä esteettömän liikkumisen huomioivia määräystekstejä on täydennetty.
- Satamatapahtumajärjestelyjen helpottamiseksi Satamakatu on muutettu satama-alueeksi ja alueelle merkitty pp/h-yhteys, jonka sijainti on ohjeellinen.
- Satama-alueelle nähdään tarpeelliseksi lisätä mm wc-tiloja kotisataman ja yleiseen käyttöön.

Luonnosvaiheen mielipiteet

Luonnosvaiheen kuulemisen aikana saatiin 7 mielipidettä sekä luonnosvaiheen kaavaillassa kerätyt mielipiteet. Mielipiteet ovat kokonaisuudessaan päätösaineiston liitteenä.

Alla on esitetty tiivistetysti keskeisimmät asiat, joihin mielipiteissä on otettu kantaa:

- Sataman laajennusaluetta sekä rannan paikoitusalueen laajentamista rantaa täyttämällä Jalkarannan suuntaan sai vastustusta Rullakadun asutuksen ja Vesijärven ympäristönäkökohtien takia.
- Vierasvenesataman ja sen palveluiden kehittämistä pidettiin hyvänä.
- Myös riittävien vene- ja virkistystoiminnan pysäköintipaikkojen tarve tuotiin esille.
- Toisaalta kelluvia ja kiinteitä rakennelmia ja kojuja ehdotettiin välttämään Satamaraitin varrella ja keskittämään saunarakentaminen Lokin läheisyyteen satama-altaaseen.

Ehdotusvaiheessa käsiteltyjä asioita

Mielipiteissä otettiin kantaa sataman laajennukseen ja kotisataman pysäköintialueen laajentamiseen rantaa täyttämällä. Mielipiteiden perusteella laajennusalue jätettiin pois kaavaehdotuksesta.

Kaavaehdotus ei määrittele vierasvenesataman sijaintia, mutta satamatoimen linjaukset vierasvenesataman laitureiden paikasta määrittelevät kelluvan rakentamisen sijainnin.

Saunojen ja kelluvan uimalan sijoittamista Teivaan satama-altaan pohjoisreunaan pidettiin hyvänä. Satamaraitin varren saunarakennusten nousemista ratapenkan maanpinnan yläpuolelle ei voi estää, koska maanpinnan korkeusero rakennusten vaihtelee välillä 1,7-1,8 m.

Kariniemen rinne ja puistoportaati eivät kuulu kaavan suunnittelualueeseen.

4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavaehdotus on ollut teknisen ja ympäristölautakunnan käsittelyssä x.x.2020
Lautakunta päätti ...

5 KUVAAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

5.1.1 Kokonaisrakenne

Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus käsittää Teivaan sataman vesialueineen, osan Vesijärven satama-alueesta sekä osan Pikku-Vesijärven puistoa. Kaavan tavoite on mahdollistaa rantaraitin, sataman palvelujen, saunojen, uimalan toteuttaminen sekä vierasvenesataman kehittäminen.

Satama-alue (LV-1)

Vierasvenesatama

Kaavaehdotus ei sido vierasvenesataman sijaintia. Satamatoimen suunnitelmien mukaan vierasvenesatamaa kehitetään uusilla poikittaislaiturirakenteilla/-rakenteilla nykyisellä paikalla. Alkuvaiheessa toteutettaisiin yksi poikittaislaituri.

vs-alue

Vierasvenesataman palvelutasoa nostaville tiloille ja toiminnoille (satamainfo, grilli, oleskelu, tarvittaessa pesutiloja, wc, leikki tms) on osoitettu ohjeellinen alue laiturin välittömään läheisyyteen. Nykyiset palvelut (suihku, wc, pyykinpesu) sijaitsevat ratapenkan alikulkutunnelin lähellä.

"Saunamaailma" ja mahdollinen uimala (sa-2, sa-3, ke-1)

Ns. saunamaailma voi sijoittua Satamaraitin varteen nykyisen aallonmurtajan kainaloon rantaa täyttämällä. Alueelle voi sijoittua yksi sauna tai useampi, rakennusoikeus yhteensä 850 kem². Rakennus voi olla vähäiseltä osalta kaksikerroksinen ja yksikerroksisen osan katolle voi sijoittua ulko-oleskelutiloja.

Kelluvan allasrakenteen yhteyteen täytettävälle ranta-alueelle on varattu myös mahdollinen paikka sauna-, pesu- ja huoltotiloille, rakennusoikeus yhteensä enintään 300 kem². Vaihtoehtoisesti tilat voivat olla kelluvan rakenteen päällä.

Kelluva rakenne edellyttää tuulensuojarakenteita kuten maarakenteinen aallonmurtaja tai muita kelluvia aallonmurtajia. Rakentaminen edellyttää rakennuslupan lisäksi vesilain mukaista lupaa.

Välttämättömät kaavan vaatimat autopaikat kpl, sijoittuvat osin nykyisille matkailuautojen paikoille. Muutoin rakennuksille on sallittu vain välttämätön huoltoajo.

Saunojen tai muiden allasrakenteiden rakentaminen edellyttää vesi- ja viemäriinjojen rakentamista rantaan. Rakentaminen edellyttää rakennuslupan lisäksi vesilain mukaista lupaa.

Satamaraitin rantakojut/kioskit (kl-1)

Kaavassa on esitetty kolmen yksikerroksisen kioskin/rantakojun rakennuspaikkaa a 30 kem². Alueelle varataan viemäri ja vesiliittymät kioskeille. Itse rakennukset voivat olla kevytrakenteisia ja siirrettäviä.

Yhtenäinen rantaraitti

Työn keskeinen asia on myös tarkastella Vesijärveä kiertävän rantaraitin yhtenäisyyttä ja turvata sen säilyminen. sekä alueen reittien liittymistä ympäristöön.

Ravintola Lokin laajennus (sa-1)

Ravintola Lokille on esitetty vähäistä yksikerroksista laajennusvaraa saunatoiminnoille, 250 kem2.

Teivaan kotisatama

Veneilykaudella 2020 venepaikkoja on 392 kpl moottori- ja purjeveneille sekä 70 paikkaa soutuveneille.

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

Septi- ja pilssivesien tyhjennys sijaitsee Tauriaisen tontilla, mutta uudisrakentamistilanteessa joudutaan siirtämään esim säilyvän veneluiskan läheisyyteen satamakentän läheisyyteen.

Toinen veneluiska laajennetulla Tauriaisen tontilla poistuu. Toinen veneluiska Lokin läheisyydessä säilyy. Tauriaisen ja säilyvän veneluiskan välillä on tilaa lyhytaikaiselle trailerin säilyttämiselle ja/tai esim muutamalle kilpurivenepaikalle.

Kotisataman pysäköintialue LP (W-1, LV-1)

Kotisataman jätepiesteelle on osoitettu ohjeellinen sijainti sataman pysäköintialueella (LP).

Pysäköintialueelle on ositettu myös ohjeellinen pyörien säilytyspaikka sekä muuntamon paikka.

Kotisataman pysäköinti sijoittuu kolmeen pisteeseen, LP-alueelle (n. 20 ap), satamakentälle (n. 40 ap) sekä ravintola Lokin viereiselle pysäköintialueelle (30 ap), yhteensä 110 ap. Kotisataman paikoitustila koetaan riittämättömäksi. Yleinen paikoitusalue on suunnittelussa vanhan jätevedenpuhdistamon paikalle kaava-alueen ulkopuolelle. Alue osaltaan helpottaa paikoitustilannetta rannassa.

Nykyinen satama-alueen rakennusoikeus, 1500 kem2, mahdollistaisi jo pientä laajennusta satama-alueelle.

Venepalvelu Tauriaisen tontti (KTY-1)

Venehuoltotoiminta on loppunut tontilla ja toimintaa ollaan kehittämässä uuteen kahvila/drive-in noutoruokatyyppiseen liiketoimintaan palvelemaan sataman kävijöitä niin veneellä kuin autolla.

Tonttia on laajennettu hieman sekä rakennusoikeutta on nostettu 1000 kem:stä 1500 kem2:iin ja kerrosluku kahdesta kolmeen. Nykyinen veneenlaskuluiska on mahdollista poistaa.

Uudisrakentamistilanteessa septi- ja pilssivesien tyhjennys joudutaan siirtämään esim säilyvän veneluiskan läheisyyteen satamakentän läheisyyteen.

Pikku-Vesijärven puisto (VP-1) ja (LP-3)

Pikku-Vesijärven puiston alue on otettu kaava-alueeseen mukaan, koska alueella olevaa sorapintaista pysäköintialuetta (LP-3) on rajattu. Samalla on mahdollista parantaa jalankulun ja pyöräilyn yhteyttä Teivaan sataman ja rakenteilla olevan Ranta-Kartanon alueen välillä. Puiston kaavamerkintää on täydennetty liito-oravien kulkureitin puuston osalta. Pysäköintialueen merkintää on täydennetty pohjavesimääräyksellä sekä mahdollisesti kunnostettava maaperä pima-merkinnällä.

5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Kaava-alueen pinta-ala on 27 ha.

Satama-alue (LV) ja (W-1)

Pinta-ala 62 032 m² + 127 542 m²
 Sataman liike-, huolto- ja palvelutilat

Rakennusoikeus yhteensä 2 740 kem²
 (vanha 1 500 kem²)

- ravintola Lokki 1 100 kem²
- sauna 850 kem²
- sauna 300 kem²
- kioskit/rantakojut 90 kem²
- sataman huoltotiloja 200 kem² + 150+ 50 kem²

Autopaikkanormi liiketiloille 1ap/80kem² yhteensä 26 ap
 Alueella on autopaikkoja liiketiloille yhteensä 40 ap
 Pyöräpaikat 1ppp/80 kem²

Laituripituus v 2020/kotisatama noin 1 315 m
 Venepaikkoja/v2020 464 vp
 (moottoriveneet 392 + soutuveneet 72)
 laituripituus/vierasvenesatama 100m (+ laajennus 100m)
 vierasvenepaikkoja 28 vp (+laajennus n. 28 vp)
 kotisataman autopaikkoja 110 ap

Liiketontti (KTY-1) ent Tauriaisen venehuolto

Pinta-ala 1 979 m²
 Rakennusoikeus 1 500 kem²
 kerrosluku III
 Autopaikkoja 18 kpl
 Autopaikkanormi 1ap/80 kem
 Pyöräpaikat 1ppp/80 kem²

Vesialue (W) Pikku-Vesijärvi

Pinta-ala 34 429 m²
 Alueella ei muutoksia.

Puistot (VP-1)

Pinta-ala 41 071 m²

Yleinen pysäköintialue (LP-3)

Pinta-ala 1 967m²

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.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on huomioitu muinaismuistot, kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen suojelu, viheralueiden säilyminen, pohja- ja pintavesien suojelu. Kaavamääräyksissä on otettu huomioon pohjaveden suojelu, mahdollinen pilaantunut maaperä sekä sedimentit, luonnon

monimuotoisuuskohde radan ruderaattikasvillisuusalue, liito-oravan kulkureitit, kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet sekä muinaismuiston läheisyys.

Pikku-Vesijärven puiston kaavamääräyksiin on lisätty ratapenkan ja puiston puuston säilyttämistä ohjaava teksti liito-oravien kulkureitillä elinympäristöjen välillä Kariniemenmäellä ja Teivaanmäellä.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

- kaava mahdollistaa satama- ja virkistyspalvelujen kehittämisen

Vaikutukset kaupunkikuvaan

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

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

- kaavamääräyksissä on otettu huomioon Teivaalan hylän läheisyys suunnittelualueen vieressä sekä historiallinen ratapenkka.
- Rakentamista suunniteltaessa on ratapenkan suojelumerkintä otettava huomioon muun muassa sähkö-, vesi- ja viemäritöitä sekä rakentamisaikaisia ajoreittejä suunniteltaessa.

Vaikutukset liikenteeseen

- Mahdollisen laivaliikennereitin vaatima tilavaraus on otettu huomioon, ei vaikutusta
- Palvelujen lisääminen alueelle, lisää liikennettä ja paikoitustarvetta alueella. Kotisataman pysäköintialue on rajallinen, vanhan jätevesipuhdistamon paikalle on suunnitteilla yleinen pysäköintialue, joka osaltaan helpottaa rannan paikoitustarvetta.
- rantareitin jatkuvuuden turvaamiseksi satama-alueen läpi kaavaan on merkitty osittain ohjeellisena sijaintina yleiselle jalankululle osoitettu reitti
- ranta-aittojen/kioskien rakennusoikeus on pidetty vähäisenä, koska alueelle ei voida järjestää ajoneuvoliikennettä, eikä pysäköintialueita laajempia liiketiloja varten, ravintolatoiminnot on sijoitettu olemassa olevien ajoväylien varteen.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vaikutukset ekologiin yhteyksiin, luonnon monimuotoisuuteen

- Teivaan harjun ja Kariniemenmäen ekologinen yhteys säilyy asemakaavamuutoksessa.
- kaavassa on määräys liito-oravan kulkureitille tärkeän puuston säilyttämisestä.
- Kaavamuutos ei vaikuta entisen ratapenkan ruderaattikasvillisuuteen. Kaavassa ei ole osoitettu alueelle uutta maankäyttöä. Alue säilyy puistoalueen osana.

Osa-alueelle tehtyjen tutkimusten (Ramboll 2017) perusteella on arvioitu rakentamisen vesistövaikutuksia alueella, tutkimustuloksia ei voi yleistää koko alueelle, vaan suunnittelun tarkentuessa tulee tehdä lisätutkimuksia kyseessä olevalle alueelle.

Vaikutukset pohjaveteen

- osa rakentamisesta sijoittuu Vesijärven rantavyöhykkeelle pohjaveden muodostumisalueelle
- Tehdyt selvitykset kohdistuivat satama-altaan itäosaan. Tutkitulla alueella ei tehtyjen selvitysten mukaan (Ramboll 2017) arvioida aiheutuvan haitallisia vaikutuksia pohjaveden määrään tai laatuun, kun alueen jatkosuunnittelussa otetaan huomioon selvityksissä esitetyt pohjaveden suojelunäkökohdat.
- Mahdolliset vesialueelle kohdistuvat rakentamistoimenpiteet edellyttävät kuitenkin kaikissa perustamisvaihtoehdoissa pohjasedimenttiin kohdistuvia toimenpiteitä. Mikäli vesialueelle kohdistetaan toimenpiteitä, jotka häiritsevät pohjasedimenttiä, riskiä haitallisten aineiden

kulkeutumisesta ei tulosten perusteella voida sulkea pois. Eteläisen tutkimusalueen haitta-ainepitoisuudet tulee huomioida kyseiselle vesialueelle kohdistuvissa ruoppaustöissä ja muissa mahdollisesti pohjaa häiritsevissä toimenpiteissä. Mahdolliset sedimenttiin kohdistuvat ruoppaus-/rakennustyöt edellyttävät tarkentavia tutkimuksia, kunnostussuunnittelua ja vesilain mukaista lupaa.

- Vesijärvestä Launeen ruhjeeseen tapahtuvan rantaimetytymisen kannalta keskeisin alue Teivaanmäestä sijoittuu asemakaavamuutosalueen ulkopuolelle. Näin ollen pengertämisestä ja täyttömaan sijoittamisesta rakennettavalle rantavyöhykkeelle ei ole odotettavissa vaikutuksia Vesijärvestä Launeen ruhjeeseen tapahtuvaan rantaimetytymiseen
- Mikäli pengertäytön painumisajan lyhentämiseksi alueella käytetään pystysalaojia, ei niitä tule ulottaa savi- ja silttikerrostumien alapuolisiin vettä johtaviin maakerroksiin
- Alueelle sijoitettavien täyttömaiden tulee olla puhtaita kivennäismaa-aineksia.
- Mikäli rantavyöhykkeessä tehdään ruoppaustoimenpiteitä, joilla poistetaan savi- ja silttikerrostumia vettä johtavien hiekka- ja sorakerrosten päältä, voi tämä paikallisesti tehostaa järviveden suotautumista pohjaveteen. Riski ruoppauksen vaikutuksesta rantaimetytymisolosuhteisiin on merkittävin rantavyöhykkeessä, jossa savi- ja silttikerrostumien paksuus on ohuimmillaan. Tämä tulee ottaa huomioon mahdollisia ruoppaustoimenpiteitä suunniteltaessa. Rantavyöhykkeen ruoppausta tulee välttää, eikä luonnollista savi- ja silttikerrosta saa puhkaista.

Vaikutukset pohjaveden määrään

- Ennen vesialueen rakentamisen käynnistämistä tulee laatia pohjaveden hallinta- ja tarkkailusuunnitelma rakentamisesta pohjaveden määrään ja laatuun mahdollisesti kohdistuvien vaikutusten seuranta varten.

5.4.3 Muut vaikutukset

Vaikutukset elinoloihin, sosiaaliset vaikutukset, vaikutukset lapsiin

- kaavamuutos mahdollistaa virkistyspalvelujen lisäämisen ja samalla positiivisesti sosiaaliseen ympäristöön

Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen

- saunojen toteuttaminen satamaraitin varteen edellyttää vesi- ja viemäriverkoston rakentamista
- uudisrakentaminen Tauriaisen tontilla edellyttää septi- ja pilssivesien imulaitteen siirtoa ja verkoston rakentamista uuteen paikkaan.

Vaikutukset yritystoimintaan

- mahdollistaa yritystoimintaa satama-alueelle

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Liikennemelu ei edellytä toimenpiteitä alueella.

Alueella on ympäristöriskikohteita, minkä takia kaavassa merkintä, joka edellyttää selvittämään maaperän mahdollisen pilaantuneisuuden ja/tai pohjasedimenttien vaikutuksen rakentamistoimenpiteisiin. Pilaantuneet maa-alueet on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavakartan liitteenä, erityismerkinnät ja niiden perustelu avattu tarkemmin.

5.7 Nimistö

Urheilukeskuksen kohdalla olevaa Satamaradanpolkua on jatkettu Jalkarannantien yli entisellä ratapenkalla Vesijärven satamaan päin.

Satamaraitti-nimi on otettu käyttöön ratapenkan suuntaisella sataman ranta-alueella.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta havainnollistaa kaavaehdotuksen havainnekuva.

Rakentamista suunniteltaessa on ratapenkan suojelumerkintä otettava huomioon muun muassa sähkö-, vesi- ja viemäritöitä sekä rakentamisaikaisia ajoreittejä suunniteltaessa.

Teivaalan hyllyn läheisyyteen kohdistuvista maanpäällistä tai vedenalaista rakentamista koskevista suunnitelmista on pyydettyä hyvissä ajoin museon lausunto.

Esteettömien kulkureittien suunnittelua ja rakentamista tulee edistää puisto- ja ranta-alueella päällystepinnoilla sekä luiskilla.

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 9.6.2020

Kaavoitusarkkitehti

Marja Mustakallio

8 Seurantalomake

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	398 Lahti	Täyttämispvm	05.06.2020
	ASEMAKAAVA MOSKEE: KARTANON (2.) KAUPUNGINOSAN TILOJA JA OSIA RN:O 398-876-2-0, 398-2-9901-0, 405-13-5, 405-13-97, 405-19-86, 405-13-99, 405-13-101 JA 405-19-105		
Kaavan nimi	ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: KARTANON (2.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIA 2369 SEKÄ YLEISTÄ PYSÄKÖINTI-, VENESATAMA-, PUISTO-, VESI- JA KATUALUETTA SALPAUSSELÄN (32.) KAUPUNGINOSAN KATUALUETTA		
	ASEMAKAAVALLA JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU: KARTANON (2.) KAUPUNGINOSAN KORTTELI 2369 SEKÄ YLEISTÄ PYSÄKÖINTI-, SATAMA-, PUISTO-, KATU JA VESIALUETTA		
	ASEMAKAAVAN YHTEYDESSÄ ON TEHTY SITOVA TONTTIJAKO		
	KAUPUNGINOSAN RAJAN MUUTOS		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	9.6.2020
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	398A2735
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	27,0370	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	9,5262
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	17,5108

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	27,0370	100,0	4100	0,02	9,5262	1600
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1979	0,7	1500	0,76	0,0337	500
T yhteensä						
V yhteensä	4,1071	15,2	30	0,00	0,4558	30
R yhteensä						
L yhteensä	6,5349	24,2	2570	0,04	2,9785	1070

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	16,1971	59,9			6,0582	

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	27,0370	100,0	4100	0,02	9,5262	1600
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1979	0,7	1500	0,76	0,0337	500
KTY-1	0,1979	100,0	1500	0,76	0,0337	500
T yhteensä						
V yhteensä	4,1071	15,2	30	0,00	0,4558	30
VP					-3,6004	
P,PL,Pvy					-0,0509	
VP-1	4,1071	100,0	30	0,00	4,1071	30
R yhteensä						
L yhteensä	6,5349	24,2	2570	0,04	2,9785	1070
Kadut	0,0163	0,2			-0,2431	
LP	0,1187	1,8	30	0,03	-0,0311	30
LP-3	0,1967	3,0			-0,2733	
LV-1	6,2032	94,9	2540	0,04	3,5260	1040
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	16,1971	59,9			6,0582	
W	3,4429	21,3			-6,6960	
W-1	12,7542	78,7			12,7542	