



LAHTI

24 02 2020

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

LUONNOS

XX.XX.2021

päivitetty XX.XX.XXXX

Asemakaavatunnus
A-2787

Asemakaavan muutos

Nastola
Ratsutie 52

Lahti.fi

Asemakaavan muutoksen selustus, joka koskee xx. päivänä ...kuuta 202x päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2787 (sekä kaavan mukaista tonttijakoa M-xx-xx) Ratsutie 52, Nastola



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:
Nastolan (35.) kaupunginosan
korttelin 114 tonttia 1 sekä lähivirkistysaluetta

Asemakaavan muutoksella muodostuvat:
Nastolan (35.) kaupunginosan
korttelin 114 tontti 14

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään sitova tonttijako.

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2020-2022 kaavoitusohjelmaan (kohde 60). Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu 05.03.2020 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Nastolan (35.) kaupunginosassa noin 17 km etäisyydellä Lahden keskustasta länteen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,27 ha.



Ortokuvakartta.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavan tarkoituksena on liittää tontin länsiosassa osin puistoalueella oleva pihatien osa sekä puistoalueella oleva jätekatos sekä pysäköintipaikka tonttiin.

1.4 Kaupungin strategia

Kaupungin strategian (2017) mukaisesti kaava edistää kestäväen kehityksen mukaista yhdyskuntarakennetta ja liikkumista (A4).

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	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	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	5
3.1.4 Maanomistus.....	5
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	6
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	7
4.1 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset	7
4.1.1 Aloite	7
4.1.2 Pohjakartan tarkistaminen	7
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	8
4.2.1 Osalliset	8
4.2.2 Vireilletulo	8
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	8
4.2.4 Viranomaisyhteistyö	8
4.3 Asemakaavan tavoitteet	8
4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	8
5 KUVAUS.....	8
5.1 Asemakaavan rakenne	8
5.1.1 Kokonaisrakenne	8
5.1.2 Palvelut	9
5.2 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen	9
5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	9
5.4 Kaavan vaikutukset	9
5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen	9
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	9
5.4.3 Muut vaikutukset ihmisen terveyteen ja viihtyvyyteen	9
5.5 Ympäristön häiriötekijät.....	9
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	9
6 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS.....	9
7 SEURANTALOMAKE	9
8 KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA AIKATAULU	10

1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista asemakaavakartta A-2787

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu yksityisen aloitteesta. Kaavaselostuksen luonnos laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamutoshankkeen kotisivulle 24.11.2021. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 25.11.-20.12.2021, jolloin pyydettiin myös viranomaislausunnot.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksessa tontin asemakaavamääräykset ja -merkinnät säilyvät pääosin ennallaan mahdollistaen pienkerrostalon pysäköinnin järjestämisen ja jätekatoksen sijoittumisen tontin sisälle määräysten mukaisesti.

2.3 Toteuttaminen

Asemakaavan toteutuksesta vastaa yksityinen maanomistaja.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Ratsutien pääosin pientalovaltaisella asuinalueella. Alue rajautuu koillisessa pientalotonttiin, kaakossa Ratsutiehen ja lännessä sekä pohjoisessa puistoalueeseen. Alue käsittää vuonna 1968 valmistuneen pienkerrostalon ja puistoalueen puolella sijaitsevan jätekatoksen sekä pysäköintipaikan.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,27 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Salpausselän reunamuodostuman pohjoisrinteellä. Kallioperä on kiillegneisiä ja maaperä on hiekkaa. Suunnittelualue sijoittuu korkeustasojen +126 m ja +122 m väliin meren pinnan yläpuolella (mpy). Maasto viettää pohjoiseen. Tontin länsipuolella sijaitseva lähivirkistysalue on mäntyvaltaista kangasmetsää. Metsällä on virkistysarvoja, siellä kulkee jalankululle ja pyöräilylle osoitettu väylä (Nurmipolku) sekä pienempiä polkuja.

Suunnittelualueella ei ole arvokkaita luontokohteita. Noin 200 metriä lounaaseen sijaitsee Nastonharjun suppametsä, joka on arvokas luonnonmonimuotoisuuskohte. Rakentamattomat metsäalueet muodostavat paikallisen ekologisen yhteyden pohjois-eteläsuuntaisesti. Vuonna 2017 valmistuneen Nastolan liito-oravaselvityksen mukaan alueella ei ole havaintoja liito-oravista.

Alue on pohjavesialuetta.

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

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alue sijaitsee kulttuuriympäristöselvityksessä (2008) yhtenäiseksi todetulla Ratsutien alueella. Suunnittelualue rajautuu länsi- ja pohjoispuolella puistoalueeseen, etelässä Ratsutiehen ja idässä pientalotonttiin.

Alueen eteläpuolella Ratsutien ja Korventien kulmauksessa on palloilukenttä sekä koirapuisto. Kaupalliset palvelut ja monitoimitalo sijaitsevat Rakokiven alueella noin 1,5 km idän suuntaan. Suunnittelualue ei liity teialueisiin.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisen omistuksessa lukuun ottamatta kaupungin omistamaa puistoaluetta.

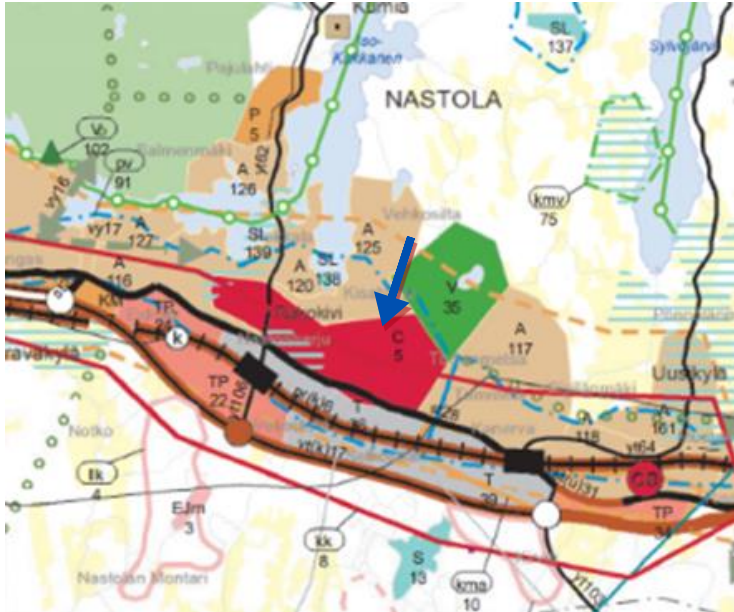
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan maankäyttö ja rakennusasetuksen 93 § mukaisten kuulutusten myötä 13.05.2019.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen (C) alueella.



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta.

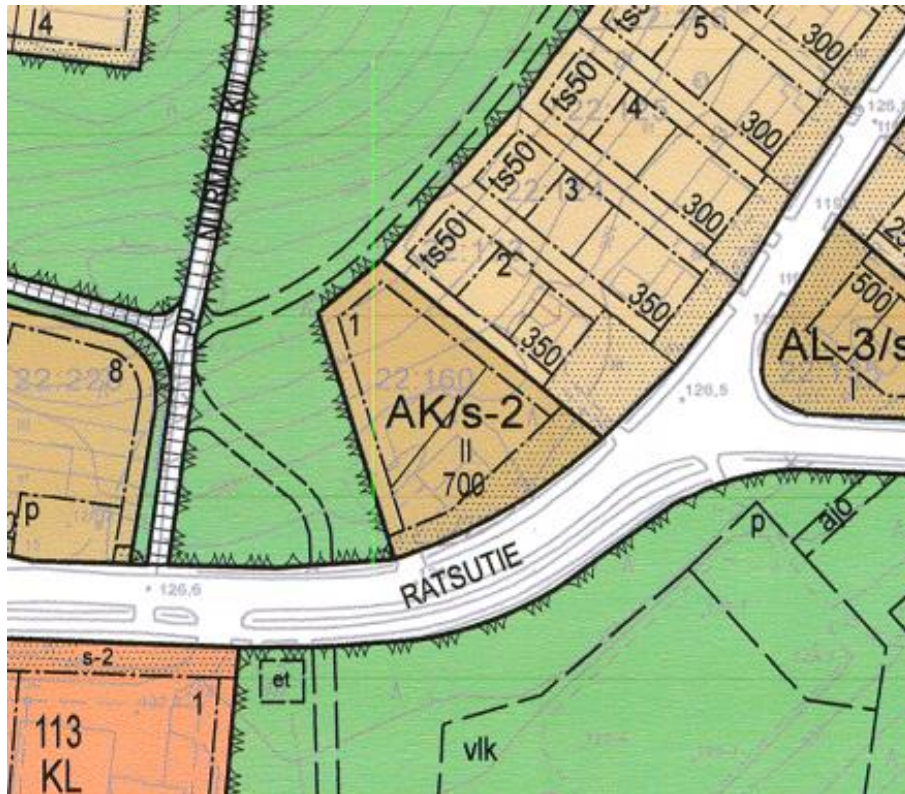
Osayleiskaava

Alueella ei ole lainvoimaista yleiskaavaa.

Lahden yleiskaavaehdotuksessa Y-203 alue on osoitettu asuinalueeksi A-44 (Nastola kk itä).

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa, vahvistunut 13.9.2010 (N-357), tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK/s-2), jolla ympäristö säilytetään. Korjaus- ja uudisrakentamisessa on otettava huomioon aluekokonaisuuden eheyden- ja rakennetun ympäristön ominaispiirteiden säilyminen. Suurin sallittu kerrosluku on II ja rakennusoikeutta 700 k-m². Katon harjansuunta on määrätty. Tontin Ratsutien puoleisella rajalla on istutettavan alueen osa. Suunnittelualueen tontin ulkopuolinen alue on lähivirkistysaluetta (VL).



Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Alueen pohjakartta on tarkistettu 27.11.2019 ennen kaavaehdotuksen laatimista.

Laaditut selvitykset

Aiemmin laaditut selvitykset:

- Lahden ekologinen verkosto 2019.
- Nastolan liito-oravaselvitys 2017.
- Lahden yleiskaava 2025 yhteydessä tehdyt perusselvitykset
- Kulttuuriympäristöselvitys 2008.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

4.1.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille yksityisen aloitteesta.

4.1.2 Pohjakartan tarkistaminen

Alueen pohjakartta on tarkistettu ennen kaavaehdotuksen laatimista. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä (jatkossa lakiin viitataan lyhenteellä MRL) annetut kaavoitusmittausvaatimukset.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 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:

- Alueen maanomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Kaupungin hallintokunnat
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Lahti Aqua Oy
- Lahti Energia Oy
- Lahti Sähköverkko Oy
- Gasum / Gasgrid Finland Oy
- Nastola-seura

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §, 3 mom. mukaisesti 05.03.2020 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa (kohde 60).

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaava on vaikutuksiltaan vähäinen, minkä vuoksi erillistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ei laadita (MRL 63 §, 2.mom.). Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille on toimitettu postitse kaavaluonnos ja selostuksen luonnos. Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 25.11.–20.12.2021. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 25.11.–20.12.2021, jolloin viranomaisille toimitettiin selostuksen luonnos ja kaavaluonnos ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Tavoitteena on puistoalueella sijaitsevan jätekatoksen ja pysäköintialueen liittäminen tonttiin.

5 KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

5.1.1 Kokonaisrakenne

Asemakaavan muutoksella pinta-alaltaan noin 335 m² kokoinen lähinnä pysäköintikäytössä ollut puistoalueen osa liitetään tonttiin. Uuden tontin pinta-ala on noin 2754 m². Kaavamutoksessa korttelin 114 uusi tontti 14 säilyy asuinkerrostalon korttelialueena, jolla ympäristö säilytetään. Korjaus- ja uudisrakentamisessa on otettava huomioon aluekokonaisuuden eheyden- ja rakennetun ympäristön ominaispiirteiden säilyminen (AK/s-2). Kerroslukuna säilyy II ja rakennusoikeutena 700 k-m². Katon harjansuuntamääräys sekä istutettavan alueen osa Ratsutien puoleisella tontin rajalla pysyvät ennallaan. Autopaikkamääräys tarkistetaan uuden pysäköintipolitiikan mukaiseksi 1 ap/90 kerrosneliometriä. Pohjaveden suojelusta ja hulevesien imeyttämisestä maahan määrätään. Johtorasite lisätään tontin etelärajalle.

5.1.2 Palvelut

Kaupalliset palvelut ja monitoimitalo sijaitsevat Rakokiven alueella noin 1,5 km idän suuntaan.

5.2 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Asemakaavan muutos on Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 mukainen.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on huomioitu viheralueiden säilyminen ja pohjaveden suojelu.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön. Se mahdollistaa nykyisen olemassa olevan jätekatoksen sekä pysäköintialueen nykyisillä paikoillaan. Säilyttävällä määräyksellä (/s2) pyritään turvaamaan ympäristön ja rakennuskannan ominaispiirteiden säilyminen alueella. Kaavamutoksella ei ole vaikutuksia katunäkymään eikä liikenteeseen.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan muutos ei aiheuta muutoksia maisemaan eikä ympäristöön.

5.4.3 Muut vaikutukset ihmisen terveyteen ja viihtyvyyteen

Kaavamutoksella ei ole heikentäviä vaikutuksia alueen asukkaisiin eikä alueen viihtyvyyteen.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole erityisiä häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavakartan liitteenä.

6 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Lahdessa xx.xx.202x

Kaupunginarkkitehti
Anne Karvinen-Jussilainen

Asemakaavavalmistelijä
Rea Keskinen

7 SEURANTALOMAKE

8 KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA AIKATAULU

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA AIKATAULU

Asemakaavamuutoksen hyväksyy tekninen ja ympäristölautakunta. Tavoitteellinen aikataulu, mikäli asemakaavanmuutoksesta ei jätetä muistutuksia tai valiteta, on esitetty seuraavana (kuukausi/vuosi).

1
9

10 ALOITUSVAIHE, kuukausi/2020

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 5.3.2020

2
11

12 LUONNOSVAIHE, 11-12/2021

Luonnosvaiheessa laaditaan idealuonnoksia ja selvityksiä sekä arvioidaan luonnoksen tai luonnosvaihtoehtojen vaikutuksia. Lisäksi käydään neuvotteluja osallisten kanssa.

Luonnosvaiheessa järjestetään osallisten ennakkokuuleminen ja tarvittaessa yleisötilaisuus. Osallisille lähetetään osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos. Materiaalit lisätään myös kaavatyön verkkosivuille. Yleisötilaisuudesta ilmoitetaan Uusi Lahti -lehdessä, tarvittaessa Nastola-lehdessä ja kaupungin verkkosivuilla www.lahti.fi.

Osallistuminen

Osalliset voivat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä kirjallisesti tai suullisesti kaavoittajalle. Mielipiteen voi jättää sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo@lahti.fi. Tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunnot. Annetut mielipiteet ja lausunnot julkaistaan kaupungin verkkosivuilla.

3
13

14 EHDOTUSVAIHE, 1-2/2022

Ehdotusvaiheessa laaditaan kaavaehdotus valitun kaavaluonnoksen pohjalta. Suunnittelussa huomioidaan ennakkokuulemisessa esitetyt mielipiteet. Kaavaehdotus esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle, jonka päätöksellä se asetetaan nähtäville 30 vuorokaudeksi Palvelutorin Lahti-Pisteeseen sekä kaupungin verkkosivuille. Lisäksi kaava-aineisto on nähtävillä kaava-alueen lähikirjastossa.

Nähtävilläolosta ilmoitetaan kuulutuksilla Lahden kaupungin verkkosivuilla, Palvelutorin Lahti-Pisteen ilmoitustaululla, Uusi Lahti -lehdessä sekä tarvittaessa Nastola-lehdessä. Nähtävilläolon jälkeen kaavan laatija valmistelee vastineet mahdollisiin muistutuksiin. Jos muistutukset eivät aiheuta ehdotukseen olennaisia muutoksia, kaava etenee vastineineen hyväksymisvaiheeseen. Muussa tapauksessa tekninen ja ympäristölautakunta asettaa muutetun kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville.

Osallistuminen

Osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen nähtävillä olon aikana. Muistutus osoitetaan tekniselle ja ympäristölautakunnalle, ja sen voi toimittaa Palvelutorin Lahti-Pisteeseen tai sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo@lahti.fi. Muistutuksen tehneille lähetetään perusteltu vastaus. Lausuntoja pyydetään tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä, mikäli kaava on oleellisesti muuttunut luonnosvaiheesta. Muistutukset julkaistaan kaupungin verkkosivuilla.

4
15**16 HYVÄKSYMISVAIHE, 03-04/2022**

Vaikutukseltaan vähäisen kaavan muutosehdotuksen hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta. Hyväksymispäätöksestä lähetetään tieto kaava-aloitteen tekijälle, muistutuksen tehneille ja viranomaisille.

Osallistuminen

Osalliset ja kunnan jäsenet voivat valittaa kaupunginvaltuuston tai teknisen ja ympäristölautakunnan päätöksestä Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen 30 päivän valitusaikana. Hallinto-oikeuden päätöksestä on mahdollisuus valittaa edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

5
17**18 VOIMAANTULO, 05-06/2022**

Kaava saa lainvoiman noin 1,5–2 kuukauden kuluttua kaupunkiympäristölautakuntaa päätöksestä, mikäli kaavasta ei valiteta. Kaava kuulutetaan lainvoimaiseksi kaupungintalon ilmoitustaululla ja kaupungin verkkosivulla.