



LAHTI

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

2.11.2019

A-2781
D/2405/10.02.03.00.04/2017

Asemakaavan muutos

Sarvikatu 7
Jalkaranta,
Lahti

Lahti.fi

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 2. PÄIVÄNÄ MARRASKUUTA 2019 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA NRO A-2781 (SARVIKATU 7, JALKARANTA) SEKÄ KAAVAN MUKAISTA TONTTIJAKOA M-19-232



Kuva 1. Kaavamuutosalueen sijainti kartalla (2019).

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Lahden kaupungin Jalkarannan (33.) kaupunginosan korttelin 33206 tonttia 1.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Lahden kaupungin Jalkarannan (33.) kaupunginosan korttelin 33206 tontit 2 ja 3.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään sitova tonttijako.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue (punainen viiva, kuva 1) sijaitsee Jalkarannan kaupunginosassa. Etäisyys Lahden keskustaan on noin 4 km. Suunnittelun kohteena oleva tontti rajautuu pohjoisessa ja lännessä Sarvikatuun. Etelä- ja itäpuolella rajana on viheralue (PL). Alueen pinta-ala on noin 4000 m².

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tontin jakaminen kahteen osaan, olemassa olevan liikerakennuksen purkaminen ja uuden asuinrakennuksen rakentaminen muodostuvalle uudelle tontille.

1.4 Kaupungin strategia

Kaupungin strategian mukaisesti kaavamuutos edistää kestäväen kehityksen mukaista yhdyskuntarakennetta ja liikkumista (A4) lisäämällä asutusta olemassa olevien palveluiden, liikenneyhteyksien ja kunnallisteknisten verkostojen läheisyydessä ja kaavassa on huomioitu pohjavesiensuojelu (A6). Kaava edistää kärkihankkeita Luonnollisesti liikkeessä (5) lisäämällä asutusta joukkoliikenneverkon läheisyydessä sekä Yrittäjien Lahti (4) lisäämällä asumista kaupallisten yritysten läheisyyteen ja siten edistämällä yritysten toimintamahdollisuuksia alueella.

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
Yleiskuvaus	5
Luonnonympäristö	5
Rakennettu ympäristö	6
Maanomistus	7
3.2 Suunnittelutilanne	7
Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	7
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	9
Aloite	9
Sopimukset	9
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	9
Osalliset	9
Vireilletulo	9
Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	10
Viranomaisyhteistyö	10
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	10
5.1 Asemakaavan rakenne	10
5.2 Mitoitus ja aluevaraukset	10
5.3 VAT:in, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen	11
5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	11
5.5 Kaavan vaikutukset	11
Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen ja yritystoimintaan	11
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	11
5.6 Ympäristön häiriötekijät	11
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	11
7 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS	12
8 SEURANTALOMAKE	12

1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

asemakaavakartta A-2781
osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu maanomistajan aloitteesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 23.9.2019. Kaavamuutoksesta ei pidetty erillistä aloituskokousta, vaan kaava valmisteltiin yhteistyössä asiantuntijoiden kanssa. Kaavatyötä käsittelevä yleisötilaisuus järjestettiin 8.10.2019 ja luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 2.-16.10.2019, jolloin pyydettiin myös viranomaislausunnot.

2.2 Asemakaava

Tavoitteena on mahdollistaa tontin jakaminen ja tontilla käyttämättömänä olevan liikerakennuksen purkaminen sekä mahdollistaa uudelle tontille asuinkerrostalon rakentaminen tarkistamalla kaavan kerroslukua ja rakennusoikeutta.

Alueella on voimassa 4.4.1964 vahvistettu asemakaava.

2.3 Toteuttaminen

Asemakaavan toteutuksesta vastaavat yksityiset maanomistajat.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Yleiskuvaus

Tontilla on vuonna 1970 valmistunut nelikerroksinen asuinkerrostalo, jonka kerrosala on 900m². Tontilla sijaitseva liikehuoneisto on myös valmistunut kyseisenä vuonna. Yksikerroksisen myymälärakennuksen kerrosala on 400m² (kuva 2).



Kuva 2. Sarvikatu 7:n sisäpihanäkymä (2019).

Luonnonympäristö

Maisema muodostuu piha-alueista, joiden kasvillisuus koostuu nurmesta, puista ja pensaista. Topografialtaan alue on tasaista. Alue on pohjaveden muodostumisaluetta. Asemakaavamuuotosalueesta n.

70 metrin päässä on Jalkarannan vedenottamo, jolla on 500 metrin maalämpöjärjestelmien asentamisen kieltävä suojavyöhyke. Maisemarakenteensa puolesta tontti on savista vaihtumisvyöhykettä.

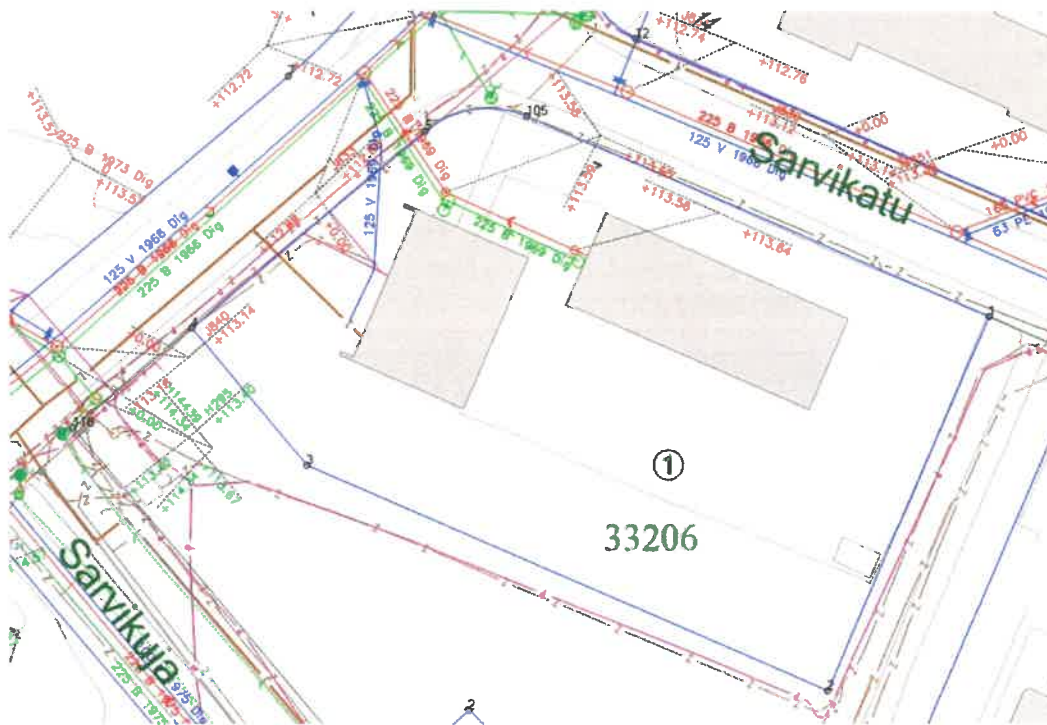
Lahti kuuluu korkean radonpitoisuuden alueeseen, minkä vuoksi radonsuojaus tulee ottaa kaikessa rakentamisessa huomioon rakennusjärjestyksen ohjeen mukaisesti.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on asuinalue, joka koostuu pääosin 1960-1990 -lukujen välillä rakennetuista kolme- ja nelikerroksista kerrostaloista. Kohdealueen itäpuolella on tyhjillään oleva seurakuntatalo. Eteläpuolella noin 150 metrin päässä sijaitsevassa monitoimitalo Jalossa on alakoulu ja kirjasto. Lähimmät kaupalliset palvelut ovat pohjoisessa noin 300 metrin päässä sijaitsevassa liikekeskityksessä on päivittäistavarakauppa, kioski ja ravintola.

Alueen liikenneyhteydet nojaavat pohjoispuolella olevaan Jalkarannantiehen, jonka varrella ovat myös julkisen liikenteen pysäkit. Kaavamuutosalueen lähellä on myös useita leikkialueita.

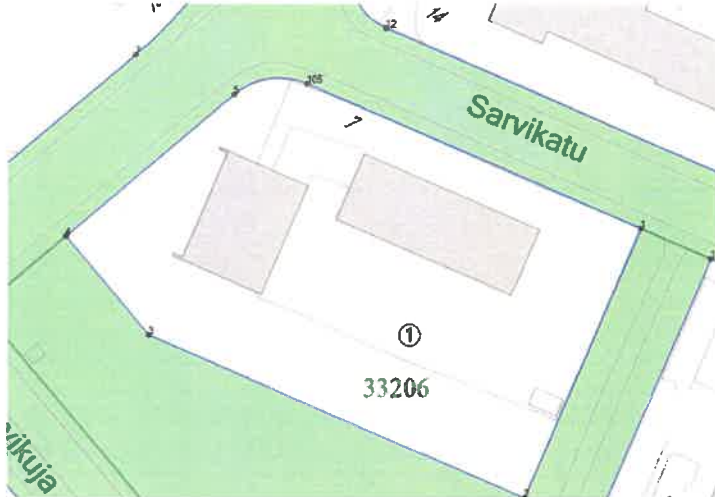
Tonttia ympäröi Sarvikatu sekä pohjois- että länsipuolella. Kunnallistekniikan liittymät tulevat nykyisellään tontille länsipuoliselta Sarvikadun osuudelta (kuva 3).



Kuva 3. Karttaote, maanalaiset johdot (2019).

Maanomistus

Tontti on yksityisessä omistuksessa. Tontin ympäröivät alueet ovat kaupungin maanomistusta (vihreällä merkityt alueet, kuva 4).



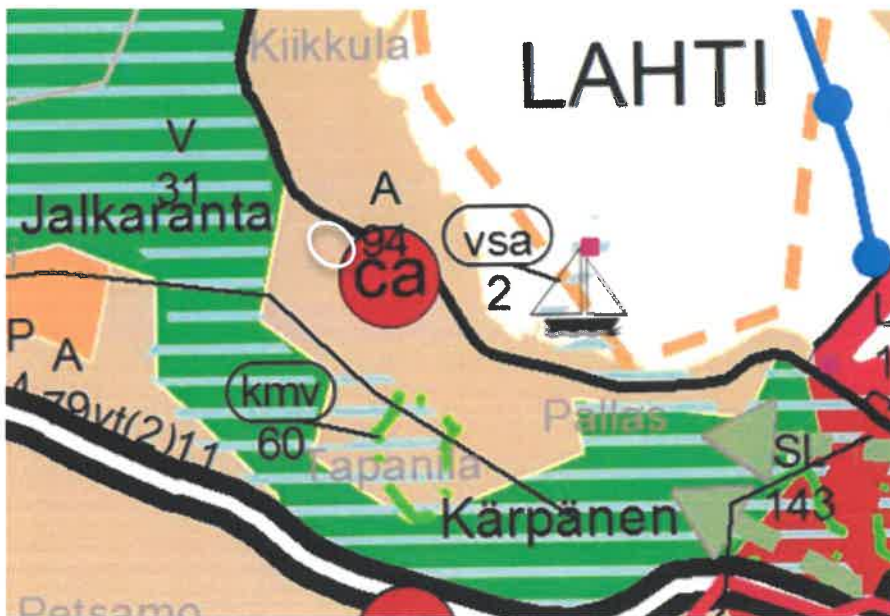
Kuva 4. Kaavamuutosalueen maanomistukset (2019).

3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa alue on alla olevan kuvan valkoisen ympyrän osoittamalla alueella.

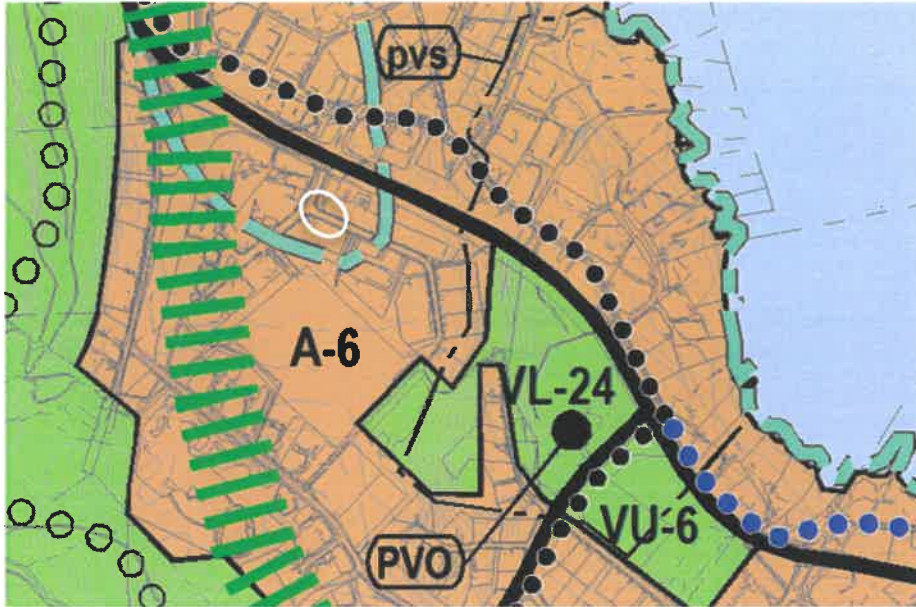


Kuva 5. Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014.

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa (lainvoimainen 14.5.2019) suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A). Suunnittelumääräyksen mukaan asemakaavoituksessa tulee huomioida mm. taajaman rakenteellinen eheyttäminen sekä palveluiden ja työpaikkojen saavutettavuus kävellen, pyöriäillen tai joukkoliikenteellä.

Osayleiskaava

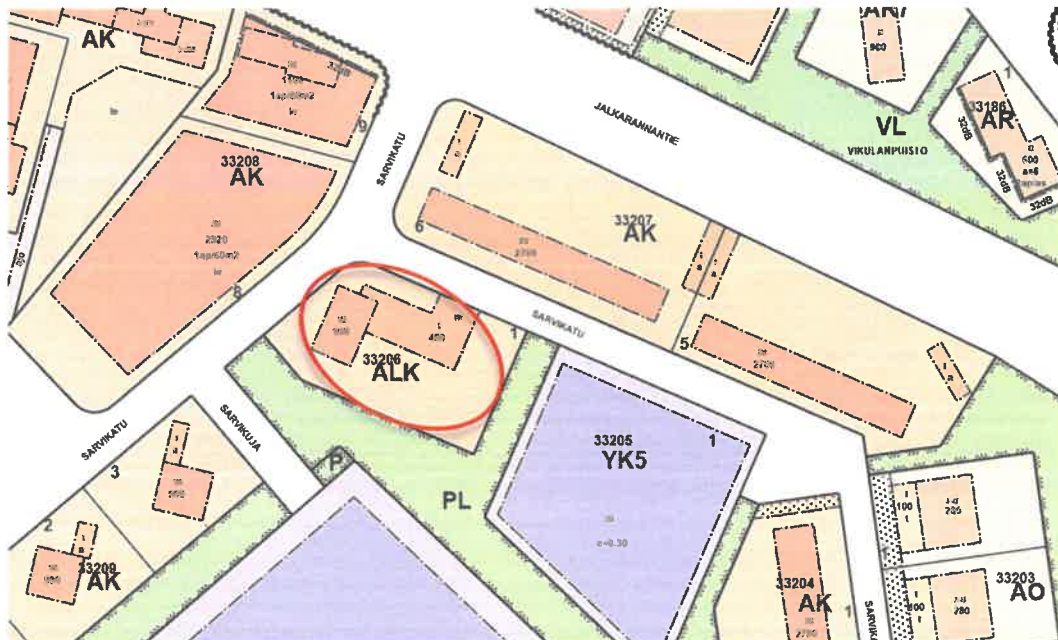
Lahden läntisten osien osayleiskaavassa Y-202 (lainvoimainen 5.10.2017) suunnittelualue on Pallaksen, Jalkarannan, Kankolan ja Kiikkulan pääasiassa asumiselle varattua aluetta (A-6). Palveluiden sijoittelussa kiinnitetään huomiota niiden saavutettavuuteen kävellen, pyörällä ja joukkoliikenteellä. Asuinalueiden suunnittelussa ja rakentamisessa kiinnitetään erityistä huomiota elinympäristöjen viihtyisyyteen ja turvallisuuteen.



Kuva 6. Ote Lahden läntisten osien osayleiskaavasta 2016.

Asemakaava

Alueella voimassaolevassa 4.4.1964 vahvistetussa asemakaavassa tontti on osoitettu yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueeksi (ALK).



Kuva 7. Ote voimassaolevasta 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 7.8.2019. Pohjakartta täyttää MRL 54 §:ssä annetut kaavoitusmitausvaatimukset.

Laaditut selvitykset

Kaavatyön yhteydessä ei ole laadittu lisäselvityksiä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Aloite / hakija

Asemakaavan muutos on tullut vireille yksityisestä hakemuksesta.

Sopimukset

Asemakaavatyön yhteydessä tehdään maankäyttösopimus maanomistajan kanssa.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

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.

Tämän kaavatyön osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Maankäyttö ja aluehankkeet, Lahden kaupunki
- Kunnallistekniikka, Lahden kaupunki
- Rakennus- ja ympäristövalvonta, Lahden kaupunki
- Lahti Aqua Oy
- Lahti Energia Oy, lämpöliiketoiminta
- LE-Sähköverkko Oy
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- DNA Oy, Etelä-Suomi
- Posti

Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §, 3 mom. mukaisesti 7.3.2019 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2019 kaavoituskatsauksessa (kohde 2).

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavahankkeesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa kuvataan osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt. OAS on tämän selostuksen liitteenä. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu vuoden 2019 kaavoituskatsauksessa. Kaavahanketta esiteltiin kaikille avoimessa asukastilaisuudessa 8.10.2019. Kaavaluonnos ja OAS olivat kuultavana 2.-16.10.2019 ja ne toimitettiin postitse kaava-alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille. Kaavaluonnoksen kuulemisaikana ei esitetty mielipiteitä.

Lausuntoja saatiin kolme. Lahti Energia Oy /Lämpöliiketoiminta suosittelee kohteen muutos- ja uudis-osien lämmitystavaksi kaukolämpöä ja kaavaan merkintää kaukolämpö olemassa olevan verkoston perusteella. Muilla ei ollut huomautettavaa kaavamutoksesta.

Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on nähtävillä koko prosessin ajan kaavahankkeen kotisivulla Internetissä.

Yleisötilaisuudessa saadun palautteen perusteella uudisrakennuksen julkisivumääräystä on tarkennettu. Vaihtoehtoisten kiinteistökohtaisten lämmitysmuotojen mahdollisuuden perusteella kaavassa ei edellytetä kaukolämpöä.

Viranomaisyhteistyö

Valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä viranomaisille toimitettiin OAS ja kaavaluonnos ja pyydettiin viranomaislausunnot.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella nykyinen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueen (ALK) tontti muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tontiksi ja jaetaan kahdeksi tontiksi. Nykyisen asuinkerrostalon kerrosluku muutetaan kolmesta neljäksi ja rakennusoikeutta on lisätty toteutuneen kerrosalan mukaiseksi. Uudelle syntyvälle tontille on mahdollista rakentaa nelikerroksinen asuinkerrostalo, jonka kerrosala on enintään 1 850 k-m². Uudisrakennuksen julkisivuissa tulee ottaa huomioon ympäröivä rakennuskanta, erityisesti parvekkeiden rakenteiden ja julkisivujen jäsentämisen osalta. Parvekkeiden tulee sijoittua rakennusalalle.

Kaavassa määrätään myös istutettaviin alueisiin, pysäköintipaikkojen määrään, pohjaveden suojeiluun, hulevesien käsittelyyn, leikki- ja oleskelualueen järjestämiseen liittyvistä asioista.

5.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK):

- | | |
|--|-----------------------|
| • tonttien pinta-ala yhteensä | 3951 m ² |
| • tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus | 2750 k-m ² |
| • tehokkuus | e = 0,7 |
| • asuntoja (laskettuna 1 as/75 k-m ²) | 36 kpl |
| • asukkaita (laskettuna 1 as / 40 k-m ²) | n. 68 |
| • autopaikkoja (1 ap/ 80 k-m ²) | 34 kpl |
| • pyöräpaikkoja (1ppp/40 k-m ²) | 68 kpl |

5.3 VAT:in, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Lahden oikeusvaikutteista läntisten osien osayleiskaavaa 2025 laadittaessa on otettu huomioon MRL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset, ja asemakaava on yleiskaavan mukainen. Asemakaavan muutos on Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 mukainen.

5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on huomioitu hulevesien käsittely pohjaveden muodostumisen alueella. Alueen osia on kaavassa varattu piha-alueiksi, jotka ovat osoitettu puustoa, nurmea yms. sisältäviksi leikki- ja oleskelu-alueiksi.

5.5 Kaavan vaikutukset

Vaikutus rakennettuun ympäristöön, liikenteeseen ja yritystoimintaan

Asemakaavamuutos täydentää yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa uutta rakennuskantaa ja asuntoja sekä yleisen kaupunkikuvallisen ilmeen kohentamista. Samalla uudisrakentaminen muuttaa väljää 1960- ja 1970-luvun asuinalueen rakennetta. Uusi kerrostalo vaikuttaa hakijan olemassa olevan ja etenkin Sarvikadun pohjoispuolella sijaitsevan kerrostalon näkymiin.

Liikerakennuksen purkaminen heikentää mahdollisuutta uuden yritystoiminnan käynnistämiseen alueella.

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta liikenteeseen. Sarvikadun liikenne lisääntynee hieman, kun sen varteen rakennetaan n. 25 uutta asuntoa. Uudet asukkaat voivat parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta luonnonympäristöön, maa- tai kallioperään. Pihojen viheralueiden, istutusten ja puuston muodostama näkymä muuttuu rakentamisen seurauksena jonkin verran. Kaavassa on määräyksiä hulevesien ja pohjavesien huomioon ottamisesta.

Vaikutukset väestörakenteeseen ja elinoloihin, sosiaaliset vaikutukset, vaikutukset lapsiin:

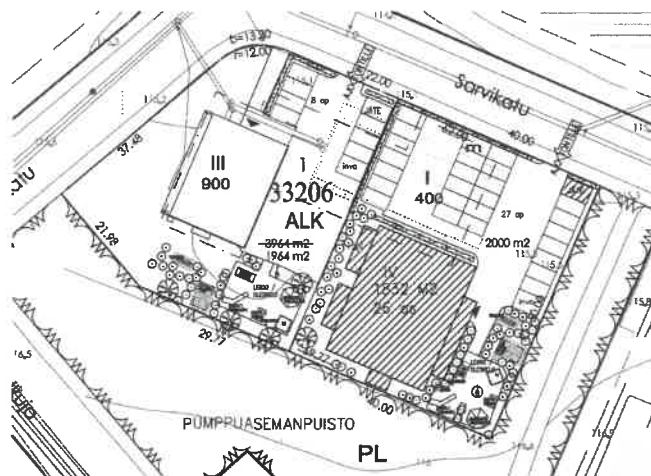
Kaavamuutos vaikuttaa positiivisesti alueen uudistamiseen. Toteutuessaan uudisrakennuksen tulee olla hissillinen, esteetön ja energiatehokas. Pihapiiri soveltuu hyvin lapsiperheiden sekä ikääntyvien asuinympäristöksi liikekeskittymän ja joukkoliikenteen linjojen lähellä.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan muutos on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman. Yksityiset omistajat vastaavat mahdollisista kunnallistekniseen verkostoon tarvittavista muutoksista.



Kuva 8. Luonnosvaiheen havainnekuva sijoittelusta (Arkyhtymä Oy, 2019).



Kuva 9. Luonnosvaiheen massamalli (2019).

7 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Lahdessa 2.11.2019

Anne Karvinen-Jussilainen
kaupunginarkkitehti

8 SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 398 Lahti Täyttämispvm 06.11.2019
 ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
 JALKARANNAN (33.) KAUPUNGINOSAN.
 KORTTELIN 33206 TONTTIA 1

Kaavan nimi
 ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:
 JALKARANNAN (33.) KAUPUNGINOSAN.
 KORTTELIN 33206 TONTIT 2 JA 3

Hyväksymispvm **Ehdotuspvm**
Hyväksyjä **Vireilletulosta ilm. pvm**
Hyväksymispykälä **Kunnan kaavatunnus** 398A2781
Generoitu kaavatunnus

Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,3964 **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha] **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** 0,3964

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	0,3964	100,0	2750	0,69	0,0000	1450
A yhteensä	0,3964	100,0	2750	0,69	0,0000	1450
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m 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	0,3964	100,0	2750	0,69	0,0000	1450
A yhteensä	0,3964	100,0	2750	0,69	0,0000	1450
AK	0,3964	100,0	2750	0,69	0,3964	2750
ALK					-0,3964	-1300
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						