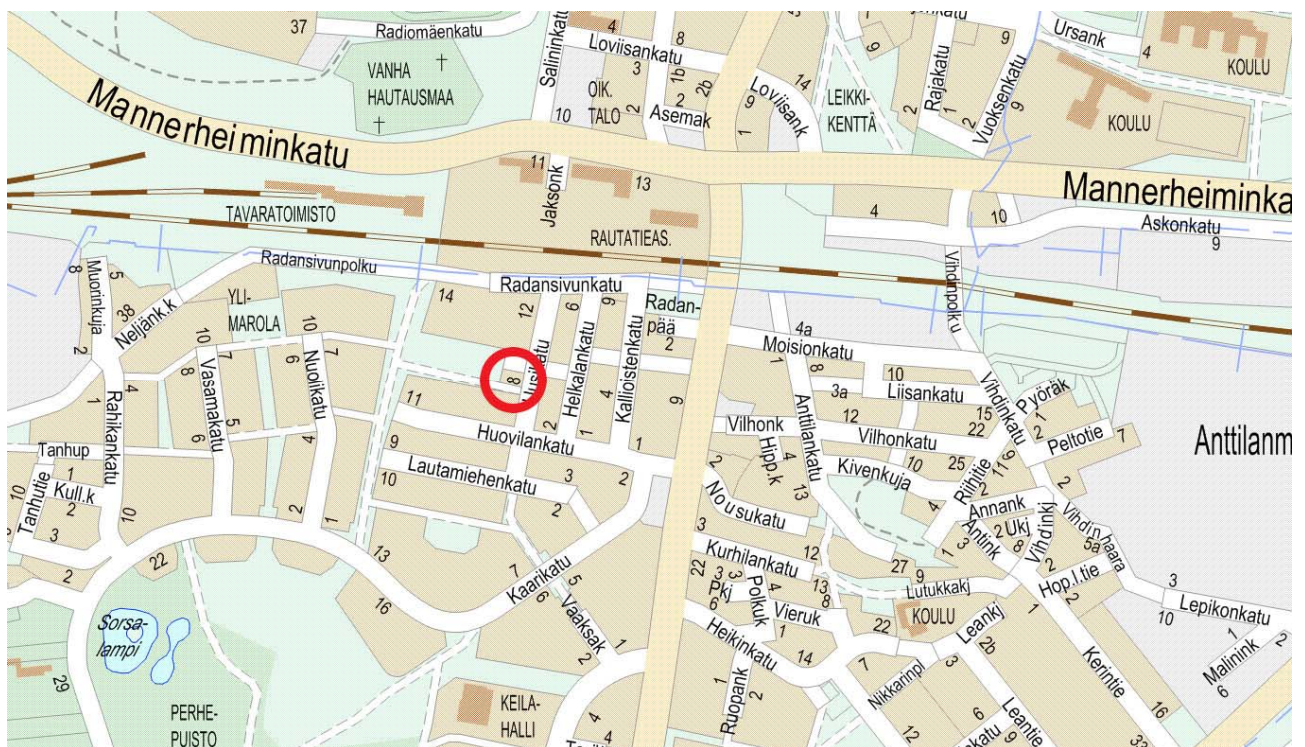




Asemakaavaselostus Uusikatu 8, Asemantausta

27.11.2012

Lahden tekninen ja ympäristötoimiala / Maankäyttö
kaavoitusarkkitehti Päivi Airas





**ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS, JOKA KOSKEE
27. PÄIVÄNÄ MARRASKUUTA 2012 PÄIVÄTTYÄ
ASEMAKAAVAKARTTAA NRO A-2562
SEKÄ KAAVAN MUKAISTA TONTTIJAKOA M-12-186 (Uusikatu 8)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

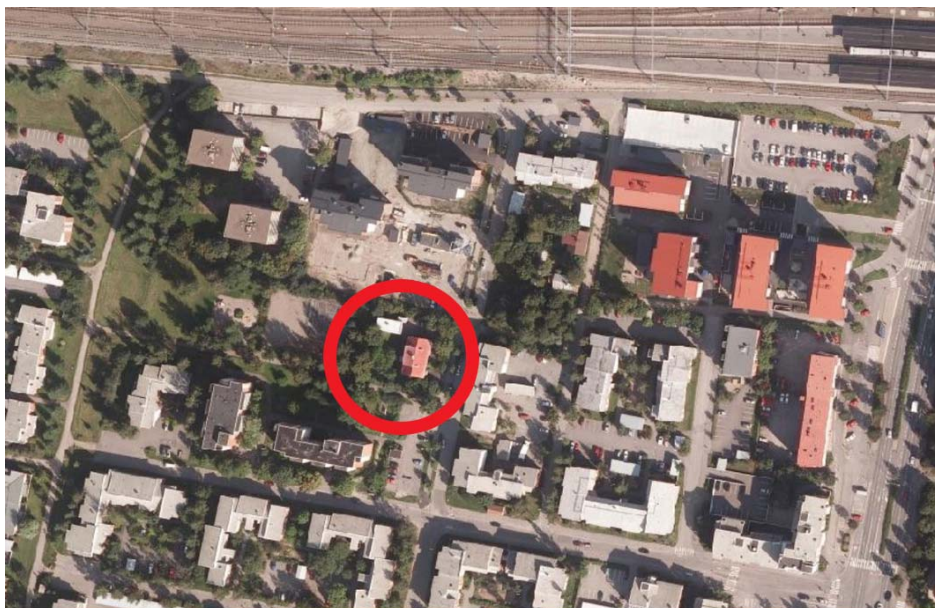
Asemakaava koskee: Asemantaustan (25.) kaupunginosan korttelia 25132 sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat: Asemantaustan (25.) kaupunginosan korttelin 25133 tontti 7 sekä leikkikenttäalue.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään sitova tonttijako.

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2011 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 4.3.2011 ilmestyneessä Teknisen ja ympäristötoimialan kaavoituskatsauksessa.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunnittelualue sijaitsee noin kilometrin päässä kauppatorilta ja 300 metrin päässä rautatieasemalta. Kaava-alue on puisto- ja katualueiden rajaama yhden tontin käsittävä kortteli kes-

kellä aluetta, joka on viime vuosikymmenien aikana muuttunut pientalovaltaisesta kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi. Sen pohjoisosan kautta on varaus itä-länsi-suuntaiselle kevyen liikenteen yhteydelle. Tosiasiassa kevyen liikenteen yhteys on rakennettu korttelin etelärajalle. Suunnittelualan pinta-ala on noin 0,13 ha.

1.3 KAAVAN TARKOITUS

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa nykyisen pienkerrostalotontin asemakaavaa siten, että tonttiin liitetään Osmolanpolun rakentamaton katualue, jolloin uudisrakentaminen ja sen tarvitsemat piha-alueet ja autopaikat voidaan järjestää tarkoituksenmukaisella tavalla.

1.4 KAUPUNGIN STRATEGIA

Kaavanmuutoksella pyritään tukemaan kaupungin strategian tavoitetta ”Lahti on houkutteleva ja elinvoimainen ympäristökaupunki” (A). Eryteisesti kaavatyöllä pyritään edistämään viihtyisän asuin ympäristön muodostumista (A2) sekä hulevesien hallintaa ja pohjaveden suojelua. Korttelialueen kehittäminen tukee mm. strategian tavoitteita tiiviin ja kestävä kehityksen mukaisesta yhdyskuntarakenteesta (D2).

Muista yhteyksistä tulevia tavoitteita

- kaupunkikuvan kehittäminen (apoli, yleiskaava 2025)
- rakentamisen laatuun panostaminen (Apoli, rakennusjärjestys)
- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

1.5 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	TUNNISTETIEDOT	2
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	2
1.3	KAAVAN TARKOITUS	3
1.4	KAUPUNGIN STRATEGIA	3
1.5	SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO	4
1.6	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	5
2	TIIVISTELMÄ	6
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	6
2.2	ASEMAKAAVA	6
3	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	7
3.1.1	Yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnonympäristö	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	8
3.1.4	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	9
3.1.5	Maanomistus	11
3.2	SUUNNITTELUUTILANNE	11
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	11
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	15
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	15
4.2.1	Aloite	15
4.2.2	Sopimukset	15
4.2.3	Pohjakartan tarkistaminen	15
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	15
4.3.1	Osalliset	15
4.3.2	Vireilletulo	15
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	15
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	15
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	15
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	15
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	16

4.5	ASEMAKAAVAN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	16
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	16
4.5.2	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	17
4.5.3	Yhteenvedo vaihtoehtojen vertailusta	17
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	17
4.5.5	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	22
5	KUVAUS	22
5.1	ASEMAKAAVAN RAKENNE.....	22
5.1.1	Kokonaisrakenne.....	22
5.1.2	Palvelut.....	23
5.2	VAT:in, MAAKUNTAKAAVAN JA YLEISKAAVAN SISÄLTÖVAATIMUSTEN TOTEUTUMINEN	23
5.3	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	23
5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET.....	23
5.4.1	Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen	23
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	24
5.4.3	Muut vaikutukset	24
5.5	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	24
5.6	KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	24
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	25
6.1	TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	25
6.2	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	25
6.3	TOTEUTTAMISEN SEURANTA	25
7	PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS.....	25
8	SEURANTALOMAKE	25

1.6 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

1. asemakaavakartta A-2562
2. havainnekuva
3. selvitys alueen kevyen liikenteen yhteyksistä

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Asemakaavan muutos on laadittu Asunto Oy Lahden Uusikatu 11:n (Arvo Sahiluoto) aloitteesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuuos-hankkeen kotisivulle 24.10.2012. Luonnosvaiheen kuuleminen (ennakkokuuleminen) järjestettiin 25.10. - 7.11.2012, jolloin pyydettiin myös viranomaislausunnot.

2.2 ASEMAKAAVA

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa nykyisen pienkerrostalotontin asemakaavaa siten, että tonttiin liitetään Osmolanpolun rakentamaton katualue, jolloin uudisrakentaminen ja sen tarvitsemat piha-alueet ja autopaikat voidaan järjestää tarkoituksenmukaisella tavalla. Voimassa oleva asemakaava on vahvistettu Rakennuslain aikana (ennen vuotta 2000), joten tontille on enimmäiskerrosluvun III lisäksi mahdollista rakentaa maanpäällisen kellarikerros. Kerrosluku on muutettu vastaamaan nykyisen lainsäädännön (MRL 2000) tulkintaa (IV). Samalla on tarkistettu nykyistä rakennusoikeutta (650+t65 k-m²)niin, että kaikkiin kerroksiin voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisesti asuntoja. Uusi kokonaisrakennusoikeus on 945 k-m², josta 880 k-m² on osoitettu asuinrakentamiselle ja 65 k-m² talousrakennuksille. Vastaava tehokkuusluku on e=0,73.

Kortteli/tontti liitetään viereiseen kortteliin 25133. Vastaavasti liitetään osa voimassa olevan kaavan mukaisesta tontista Osmolanpuistoon avartamaan ainoaksi kevyen liikenteen yhteydeksi jäävän reitin liittymistä puistoon.

TOTEUTTAMINEN

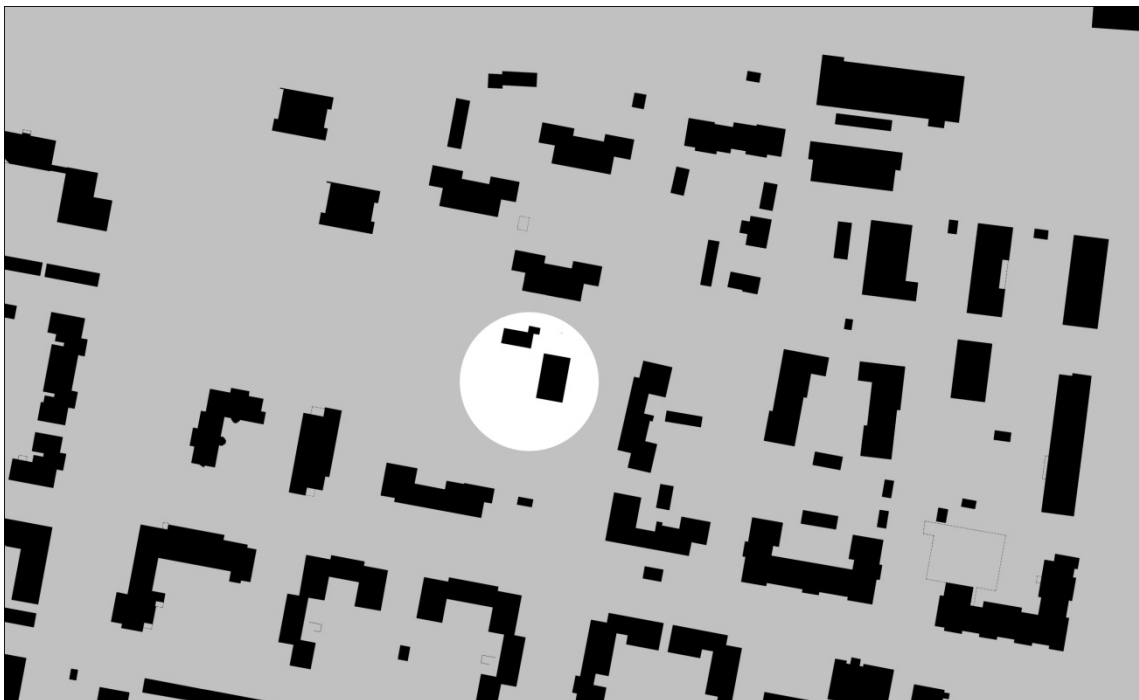
Asemakaavan toteutuksesta vastaavat Lahden kaupunki kunnallistekniikan osalta sekä yksityinen maanomistaja.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Uusikadun varrella ja sillä sijaitsee kolmikerroksinen pienkerrostalo ja sen autotalli-talouksrakennus. Kaava-alueen länsipuolella olevaan Osmolanpuistoon on rakennettu leikkikenttä ja sen kautta kulkee kevyen liikenteen yhteys, joka liittyy Uusikatuun kaava-alueen eteläpuolella. Kaava-alueen eteläpuolella on Osmolanpuistoon rajautuva 6-kerroksisten asuinkerrostalojen kortteli, jonka autopaikat on osoitettu kaava-alueen kohdalle. Kaava-alueen pohjoisosaan on kaavoitettu kevyen liikenteen katualue Osmolanpolku, mutta sitä ei ole toteutettu. Kaava-alueen pohjoispuolelle on rakentunut kolmen 6-kerroksisen asuinkerrostalon ryhmä, joista viimeinen, kaava-aluetta lähimmäksi sijoittuva kerrostalokohde on valmistumisvaiheessa.



Kaava-alueen ja ympäristön rakeisuuskartta. Kaavoituskohde ympyrässä.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alue on Salpausselän reunamuodostuman etelärinnettä. Kallio on 16 metrin syvyydessä, 20 metrin syvyydessä on kallioruhje. Alue on loivasti etelään laskevaa harjun eturinnettä. Maanpinta laskee etelään siirryttäessä 91,7 metristä 90 metriin noin 45 metrin matkalla. Kaava-alue on vanhaa asuinaluetta, jolla on vanhaa puustoa, korttelissa ja sen lähiympäristössä omenapuita ja kookkaita lehtipuita.

Kaava-alue sijaitsee vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella.

3.1.3 Rakennettu ympäristö



Ilmakuva 2011, pohjakartan liikenneverkko ja korkeuskäyrät

Kaava-alue rajoittuu idässä Uusikatuun ja on muuten puistoalueiden ja kevyen liikenteen katualueen rajaama. Rakentamaton Osmolanpolun katualue ja eteläpuolella oleva osa Osmolanpuistoa erottavat kaava-alueen 6-kerroksisten asuinkerrostalojen kortteleista.

Voimassa olevan asemakaavan mukainen noin 1009 m²:n suuruinen kortteli 25132 käsittää yhden tontin, jota ei ole muodostettu asemakaavan mukaisesti eikä se siten ole tonttirekisterissä. Kaavatontti käsittää noin 800m²:n suuruisen tilan 398-405-18-19 (Suojala) sekä noin 260m²:n suuruudesta osasta kaupungin omistamaa tilaa 398-405-18-48. Suojala-tilasta kuuluu noin 46 m²:n suuruinen osa kaavan mukaiseen Osmolanpolun katualueeseen ja noin 10m²:n kiilamainen osa Osmolanpuistoon (Kaavio ks. 3.1.4 Maanomistus).

Kaava-alueella on kaksi ajoneuvoliittymää Uusikadulle.

Asemakaavan mukaisessa korttelissa sijaitsee osittain kolmikerroksinen, 426 k-m²:n suuruinen pienkerrostalo, jossa on 6 asuntoa sekä 65 k-m²:n suuruinen talousrakennus (rakennuslupapaperustuksen tietoja). Kokonaiskerrosala on siten 491 k-m². Rakennukset ovat valmistuneet 1952 ja ne ovat asemakaavan mukaisessa käytössä.

Kaava-alue tukeutuu keskustan ja Launeen palveluihin. Kaava-alueelta noin 400 metriä etelään sijaitsee Launeen keskuspuisto runsaine aktiviteetteineen.

Osmolanpuiston kautta kulkeva kevyen liikenteen reitti on osa itä-länsisuuntaista yhteyttä, joka on esitetty 20.8.1985 vahvistetussa ns. kisakylän asemakaavassa A-273a. Ks. sivun 14 karttapiirros.

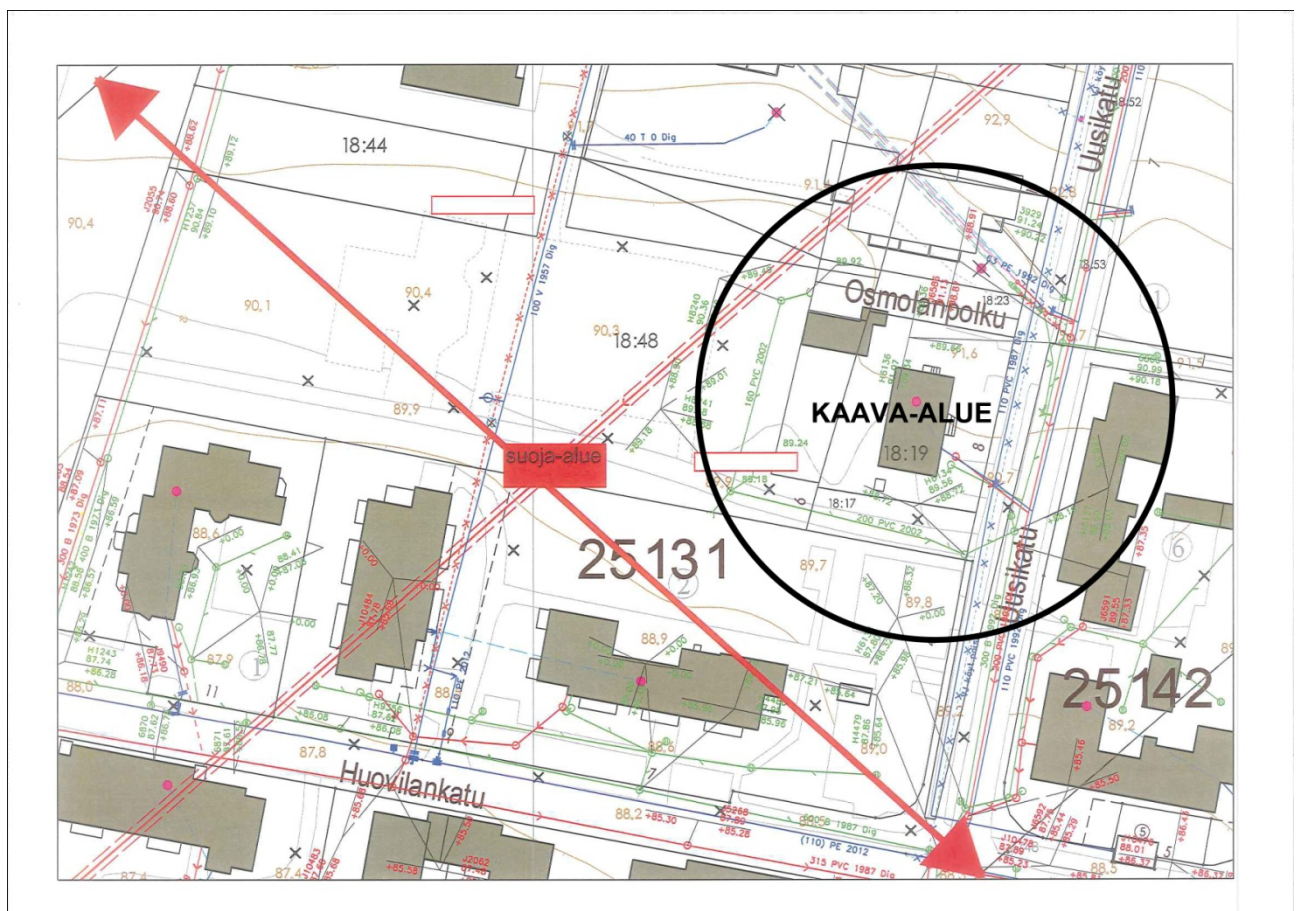
Kaava-alueella ei ole erityisiä kulttuuriympäristöarvoja eikä muinaismuistoja.

Suunnittelualue on pohjavesialueella.

Alue on teknisten verkostojen piirissä.

3.1.4 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueen läheisyydessä sen alapuolella on sekä Kariniemi - Ali-Juhakkala jätevesien purkutunneli, että sen rakentamista varten aikanaan tehty ns. ajotunneli. Tunnelientarkasta sijainnista ja korkeusasemista ei ole varmuutta, mutta Lahti Aquan mukaan purkutunneli on arviolta ainakin n. 40 m syvyydessä ja ajotunneli n. 30 m syvyydessä maanpinnasta. Purkutunneli suoja-alueineen näkyy alla olevassa kartassa.



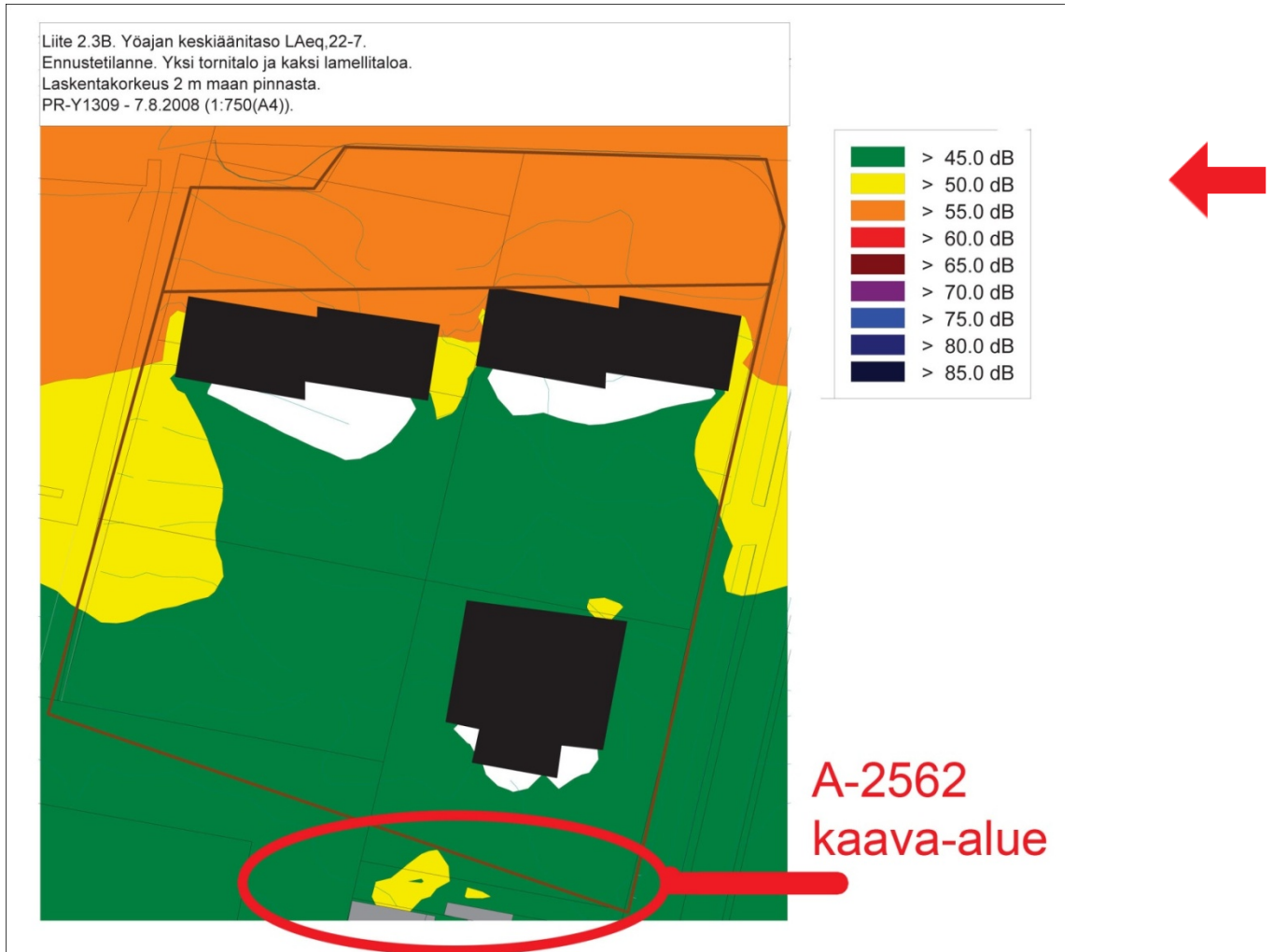
Kartta. Lahti Aquan lausunnon liitekartta.

Kaavoituskohteesta n. 200 m itään on sijainnut kemiallinen pesula, jonka toiminnan johdosta pesulakiinteistön maaperä oli pilaantunut liuottimilla. Pesulan kiinteistön maaperä kunnostettiin 2006. Liuottimien kulkeutumista lähiympäristöön tutkittiin Uusikatu 5:ssä sijaitsevat kiinteistön osalta vuonna 2007. Näissä tutkimuksissa ei havaittu haitta-aineiden leviämistä Uusikadun suuntaan. Syvällä mahdollisesti olevista aineista ei katsota olevan estettä kaava-alueen pysymiselle asuinalueena.

Kaava-alueelle on pudotettu pommeja 2. maailmansodan aikana. Naapuritontilta löytyi vuonna 2008 räjähtämätön ammus.

Ympäristömelu

Kaava-alueen pohjoispuolella noin 150 metrin etäisyydellä sijaitsee rautatie ja vajaan 300 metrin päässä valtatie 12. Niiltä alueen suuntaan kantautuvan melun määrää on tutkittu pohjoispuolisen korttelin asemakaavanmuutoksen yhteydessä (kaavatunnus A-2448). Tällöin laaditun selvityksen ja toteutuneen korttelirakenteen perusteella (kolme suorakaiteen muotoista rakennusmassaa, joiden katveeseen piha-alueet jäävät) voidaan olettaa, että liikennemelu ei aiheuta kaava-alueelle häiritsevää taustamelua. Selvitykseen sisältyvä yöajan melukartta alla.



Yöajan melukartta. Lähde: YMPÄRISTÖMELUSELVITYS Uusikadun pohjoispää, Aseman-
tausta. Raportti PR-Y1309 Lahden kaupungille; Promethor Oy 7.8.2008. Sallittu arvo mer-
kitty nuolella.

Liikennetärinä

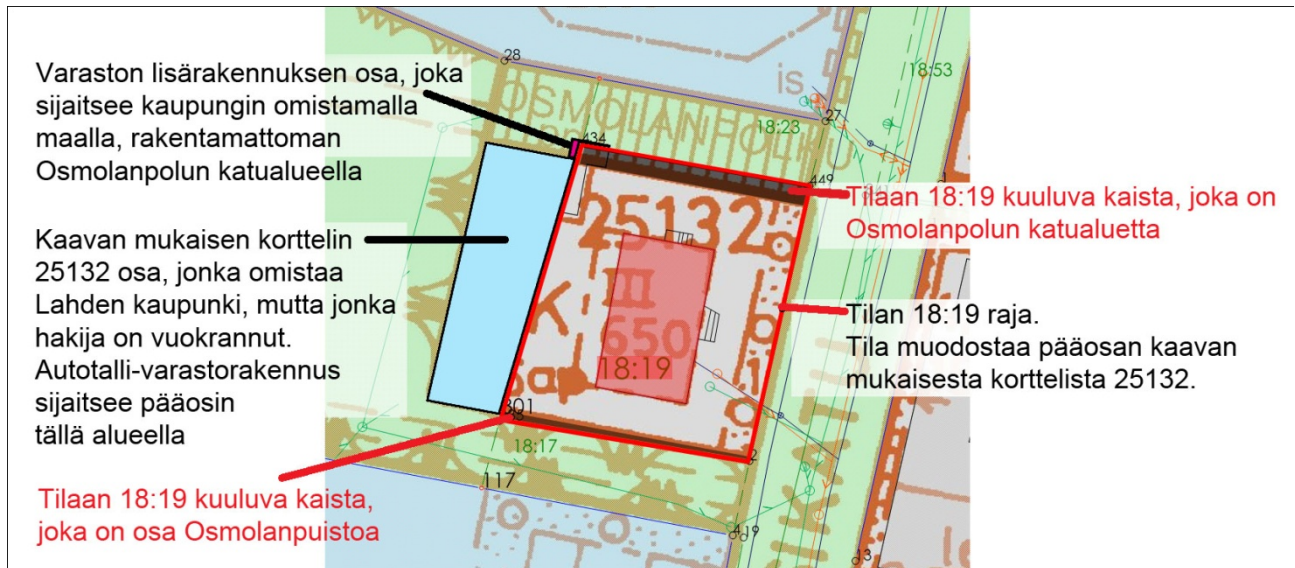
Raideliikenne aiheuttaa ympäristöönsä liikennetärinää.

Rautatieliikenteestä aiheutuvaa tärinää selvitettiin pohjoispuolisen korttelin asemakaavan-
muutoksen yhteydessä (kaavatunnus A-2448). Tärinää mitattiin viidessä eri pisteessä, joista
kaksi (D, E) sijaitsi naapuritontilla olevassa kerrostalossa Radansivunkadun varrella. Muut
mittauspisteet olivat maassa.

Viereistä, lähempänä rataa olevaa tonttia koskevassa selvityksessä todetaan, että tulosten perusteella alueelle on mahdollista sijoittaa asuinrakennuksia, mutta näiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon erityisellä tarkkuudella alueen värinäolosuhteet.

3.1.5 Maanomistus

Hakija omistaa 800 m²:n suuruisen tilan 18:19 ja Lahden kaupungin loput 1323 m²:n suuruisesta kaava-alueesta. Maanomistus ja -hallinta on kuvattu alla olevassa kartassa.



Kartta maanomistuksen nykytilanteesta.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa alue on Keskustatoimintojen aluetta C [C4]. Merkinnällä osoitetaan palveluiltaan kaupunkitasoisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen sekä asumisen alueita niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoineen. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Yleiskaava

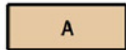
Lahden oikeusvaikutteinen Yleiskaava 2025 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.5.2012 §57 ja se on kaava-alueella sekä sen ympäristössä lainvoimainen.



Ote Yleiskaava 2025:sta.



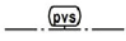
SALPAUSSELKÄ. HOUKUTTELEVAN JA ELINVOIMAISEN YMPÄRISTÖKAUPUNGIN PERUSTA.
Maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon reunamuodostuman merkitys maiseman, geologian, pohjaveden, luonnonympäristön, ilmaston, kulttuurihistorian ja virkistyskannalta.



ASUINALUE.
Alue varataan pääasiassa asumiselle. Asuinalueiden suunnittelussa ja rakentamisessa kiinnitetään erityistä huomiota elinympäristöjen viihtyisyyteen ja turvallisuuteen.



POHJAVEDEN MUODOSTUMISALUEEN RAJA.
Yhdyskuntarakenteen laajentamista luonnonmukaisille asemakaavoittamattomille alueille vältetään. Pohjaveden suojelemiseksi alueella on erityisesti kielletty sellaisen uuden laitoksen perustaminen, joka käyttää tai varastoi pohjaveden pilaantumista aiheuttavia kemikaaleja tai polttoaineita sekä maa-ainesten otto 5 m lähempänä pohjaveden ylintä pintaa ja muiden maa-ainesten kuin puhtaan soran tai hiekan varastointi. Puhtaat hulevedet kuten kattovedet ja pientaloalueiden pihavedet imeytetään maaperään mahdollisimman lähellä syntypaikkaa. Asuinalueilla suositaan vettä läpäiseviä pinnoitteita. Likaiset hulevedet johdetaan sade- tai jätevesiviemäriin. Pohjaveden muodostumisaluetta koskevista maankäytösunnitelmista on kuultava kunnallista ympäristönsuojeluviranomaista.



POHJAVEDENOTTAMON LÄHISUOJA-ALUEEN RAJA.
Pohjaveden suojelemiseksi alueella on kielletty asutuksen ja tuotantotoimintojen laajentaminen, maa-ainesten otto ja maantäyttö sekä muu toiminta, josta voi aiheutua pohjaveden likaantumista tai joka on kielletty myös pohjaveden muodostumisalueella. Pohjavedenottamon lähisuoja-alueita koskevista maankäytösunnitelmista on kuultava kunnallista ympäristönsuojeluviranomaista.



POHJAVEDENOTTAMO.
Alueella sallitaan vain vedenottoon liittyvät toiminnot, rakennukset ja rakenteet.

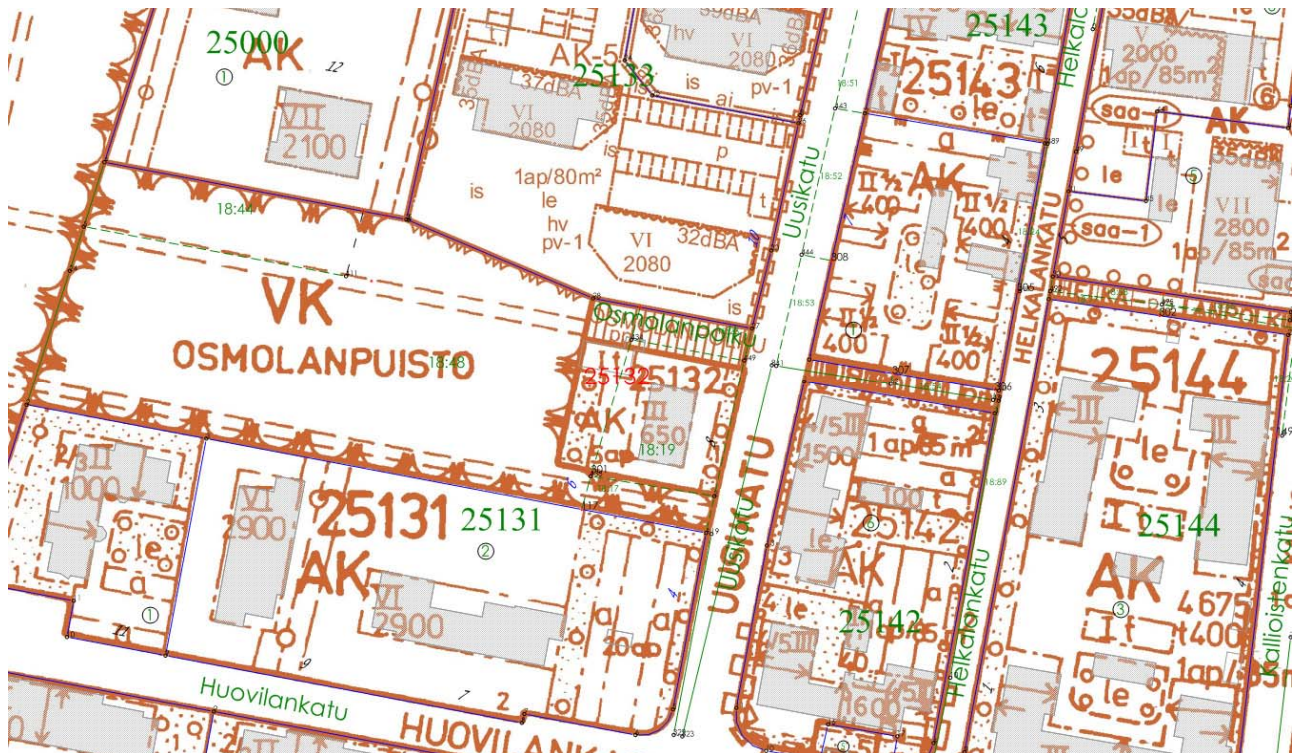
Asemakaava

Korttelissa 25132 on voimassa 20.8.1985 vahvistettu asemakaava A-273a.

Voimassaolevassa asemakaavassa korttelin käyttötarkoitusmerkintä on AK, *Asuinkerrostalojen korttelialue. Pääasiallinen julkisivumateriaali poltettu tumma punatiili tai laatta. Katon väri harmaa.* Suunnittelualueelle on osoitettu Uusikadun suuntainen III-kerroksisen asuintalon rakennusala ja yksikerroksisen talousrakennuksen rakennusala (I, t) tontin luoteiskulmaan. Rakennusoikeus 650 kerrosalaneliometriä on merkitty rakennusosalalle numeroin. Sen lisäksi saadaan asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa taloustiloja korkeintaan 10% (65 k-m²). Kaavan mukainen tehokkuusluku olisi siten suurimmillaan e=0,71. Tontille on merkitty istutettavat puurivit sekä Uusikadun varteen että Osmolanpuistoa vasten. Pysäköintiä varten on varattava 5 autopaikkaa (5 ap). Koska kaava on vahvistunut ennen Maankäyttö- ja rakennuslain voimaantuloa (MRL 2000), on alueelle mahdollista rakentaa maanpäällinen kellarikerros enimmäiskerrosluvun estämättä. (A-273a laajemmin sivulla 14)

Kortteli rajoittuu etelässä ja lännessä asemakaavan mukaiseen Osmolanpuistoon (VK). Puistoon on merkitty kevyen liikenteen reitit, jotka johtavat Uusikadulta Osmolanpuistoon tontin etelä- että pohjoispuolelta.

Rakentamaton Osmolanpolku korttelin pohjoispuolella on osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varatuksi katualueeksi (katualue levitetty nykyiseen mittaansa kaavassa A-2448).



Ote ajantasa- asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys Lahti, Nastola, Hollola on tullut Lahden kaupungin osalta voimaan 1.2.2012.

Lahden seudun rakennuslautakunta on 13.11.2012 § 40 päättänyt asettaa Lahden kaupungin ja Nastolan ja Kärkölen kuntien yhteisen rakennusjärjestysehdotuksen nähtäville 30 päivän ajaksi 21.11. - 20.12.2012.

Pohjakartta

Pohjakartta on tarkistettu kaavatyön yhteydessä.

Laaditut selvitykset

Ympäristömelusta ja liikennetärinästä on laadittu selvitykset pohjoispuolisen korttelin 25133 asemakaavanmuutoksen yhteydessä (kaavatunnus A-2448). Molemmat selvitykset antavat viitteitä myös kaava-alueen melu- ja tärinätasosta.

- Ympäristömeluselvitys. Uusikadun pohjoispää, Asemantausta, Lahden kaupunki. Raportti PR-Y1309, Promethor Oy
- Tärinäselvitys/Tärinämittaus Uusikadun pohjoispäässä, Asemantaustan alueella. Mittaus 29.4.–6.5.2008. Raportti nro PR-TÄR1080, Promethor Oy
- Täydentävä tärinäselvitys/ Tärinämittaus Uusikadun pohjoispäässä, Asemantaustan alueella. Mittaus 8.7.–22.7.2008. Raportti nro PR-TÄR1080-2, Promethor Oy.

Kaavan laatimisen yhteydessä selvitettiin Asemantaustan nykymuotoon johtaneen ns. Kisakylän kaavan mukaista kevyen liikenteen verkkoa. Alla olevaan kaavaan on piirretty kaavan mukaiset kevyen liikenteen yhteydet, viherkaistalla erotetut jalkakäytävät Huovilankadulla sekä toteutetut leikkipaikat. Kevyen liikenteen verkko on melko kattava ja kaava-alueen kohdalla (punainen ympyrä) suorastaan tiivis. Verkon liikenneturvallisuuden kannalta heikoin osa verkossa on kaava-alueelta itään päin johtava yhteys, joka kulkee korttelien välissä kaapeana ja osittain Helkalankatua pitkin. Kaavan mukaista Osmolanpolkua ei ole rakennettu, joten reitti kulkee kaava-alueen kohdalla Uusikadun ja Osmolanpuiston kautta.

Kartta alla. Kevyen liikenteen reitit ja leikkipuistot ns. kisakylän kaavassa A-273a.



Yleiskaavan selvitykset soveltuvilta osin.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Yksityisen aloite.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

4.2.1 Aloite

Hakemus asemakaavan muuttamiseksi on jätetty 23.09.2010 ja sitä on täydennetty 18.11.2010. Hakijana on Asunto Oy Lahden Uusikatu 11/Arvo Sahiluoto.

4.2.2 Sopimukset

Asemakaavanmuutos ei edellytä 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. Osallisten lista on OAS:n liitteenä.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §, 2 mom. mukaisesti 4.3.2011 julkaisussa Lahden kaupungin vuoden 2011 kaavoituskatsauksessa (kohde 41).

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 24.10.2012. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille on toimitettu postitse kaavaluonnos ja OAS. Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 25.10. - 7.11.2012. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla internetissä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 25.10. - 7.11.2012, jolloin viranomaisille toimitettiin OAS ja kaavaluonnosvaihtoehdot ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Lahden kaupungin strategian mukaan "Lahti on houkutteleva ja elinvoimainen ympäristökaupunki" (A). Kaavatyöllä edistetään ainakin seuraavia strategian tavoitteita: Kaavan muutos pyrkii viihtyisän asuin ympäristön muodostamiseen (A2). Rakentamiseen liittyvä hulevesien hallinta ja pohjaveden suojeleminen edistävät kansainvälisesti mielikuvaa ympäristökaupungista (A4). Korttelialueen kehittäminen tukee mm. strategian tavoitteita tiiviin ja kestävä kehityksen mukaisesta yhdyskuntarakenteesta (D2).

Muista yhteyksistä tulevia tavoitteita

- kaupunkikuvan kehittäminen (apoli, yleiskaava 2025)
- rakentamisen laatuun panostaminen (Apoli, rakennusjärjestys)
- tavoitteena voimassaolevan kaavan mahdollistaman rakennusvolyymin mukainen rakennusoikeus

Valtakunnallisten tavoitteiden huomioiminen erityisesti kevyen liikenteen yhteyksien ja asuinympäristön laadun kannalta.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet pohjaveden ja maanalaisten tunnelien suojelemiseksi, hulevesien ohjaamiseksi sekä ympäristöhäiriöiden minimoimiseksi.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Aloitteen tehnyt maanomistaja on esittänyt rakennustehokkuuden tarkistamista vastaamaan naapurikorttelin tehokkuuksia.

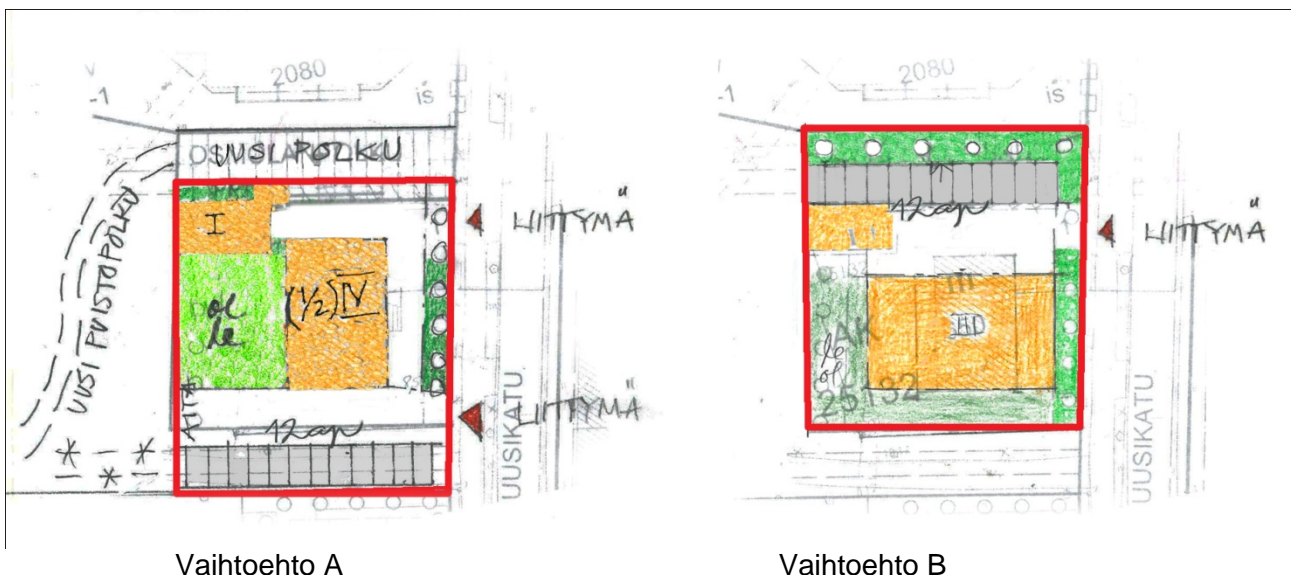
Luonnoksesta annetuissa lausunnoissa ja mielipiteessä esiin tuodut tavoitteet maanalaisten tunnelien huomioimiseksi sekä kevyen liikenteen yhteyksien turvaamiseksi Asemantaustassa.

4.5 ASEMAKAAVAN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Luonnosvaiheessa tutkittiin tontin maankäyttöä vaihtoehtoilla, joka mahdollistaisi

- nykyisen rakennuskannan säilymisen ja sen käytön tarvitsemien autopaikkojen sijoittamisen
- kevyen liikenteen reittivaihtoehto Osmolanpolun kautta (vaihtoehto A)
- kevyen liikenteen reittivaihtoehto nykyisellä paikallaan (vaihtoehto B ja luonnos)
- muutosten vaikutukset lähinaapureiden asumisviihtyisyyteen
- maanomistajan toivomuksesta Uusikadun poikkisuuntainen rakennusmassa (vaihtoehto B). Oleskelualueet jäävät vähäisiksi.



Alustavia luonnoksia. Kolmas vaihtoehto (C) esitettiin luonnoksena (seuraava sivu)

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Luonnosvaihtoehtojen vaikutuksia arvioitiin virkamiestyönä.

Massoittelun kannalta parhaina pidettiin vaihtoehtoja, joissa rakennusmassa on Uusikadun suuntainen (A ja C). Tällöin muutos nykytilanteeseen on vähäisin ja myös nykyisen asuinrakennuksen kehittäminen on mahdollista jos niin halutaan. Tällöin mahdollisen uudisrakennuksen pääjulkisivut avautuvat itään puistokadulle ja länteen puistoon sen sijaan että pääjulkisivut asettuivat pohjoisen naapuritalon kanssa vastakkain tai avautuisivat etelään naapuritalon pysäköintialueelle (B).

Aloitteen tehneen asunto-osaakeyhtiön hakemuksen lähtökohtana oli autopaikkojen riittävän tilan turvaaminen. Riittävät etäisyydet asuinrakennuksista johtivat kaikissa vaihtoehdoissa siihen että tonttiin on liitettävä lisää aluetta, jolloin tarvittava alue on otettava joko Osmolanpuistosta (A) tai Osmolanpolusta (B ja C).

Kun kevyenliikenteen itä-länsi-suuntainen yhteys Uusikadulta länteen on jo toteutettu Osmolanpuistoon kuuluvalla maakaistalle ja kun Osmolanpolkua ei ole toteutettu, todettiin nykytilanteen pysyttävä reitti myös kuntatalouden kannalta järkevimmäksi. Myös rakenteilla olevan kerrostalon (Asunto Oy Lahden Tyyne) asumisviihtyvyyden kannalta olisi hyvä, jos yleinen jalankulku-pyörätie ei kulkisi oleskeluterassien vierestä.

Molempien yhteyksien pysyttämistä kaavassa ei pidetty kulkuyhteyksien sujuvuuden kannalta tarpeellisina.

Osmolanpolun rakentamisen etuna olisi, että se olisi suora jatke idästä Uusipolulta (ks. sivun 14 asemakaavakartta A-273a). Arvioinnin yhteydessä todettiin kuitenkin, että Osmolanpolun rakentaminen ja sen liittäminen puistossa olemassa olevaan puistopolkuun johtaisi olemassa olevan arvokkaiden puistopuiden vähenemiseen, mikä heikentäisi asuinympäristön ja puistovihreän laatua ja määrää pitkäksi aikaa. Uusikadun jalkakäytävä on erotettu ajoradasta puurivillä, joten yhteys sitä kautta on varsin turvallinen ja viihtyisä.

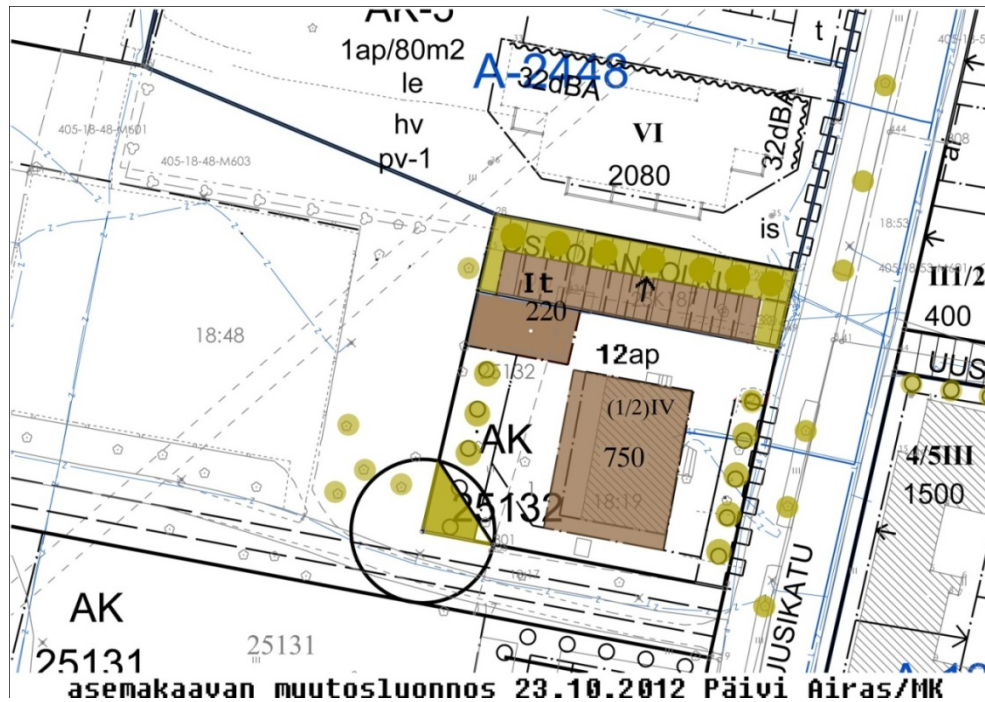
4.5.3 Yhteenvedo vaihtoehtojen vertailusta

ks. seuraava kappale 4.5.4

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

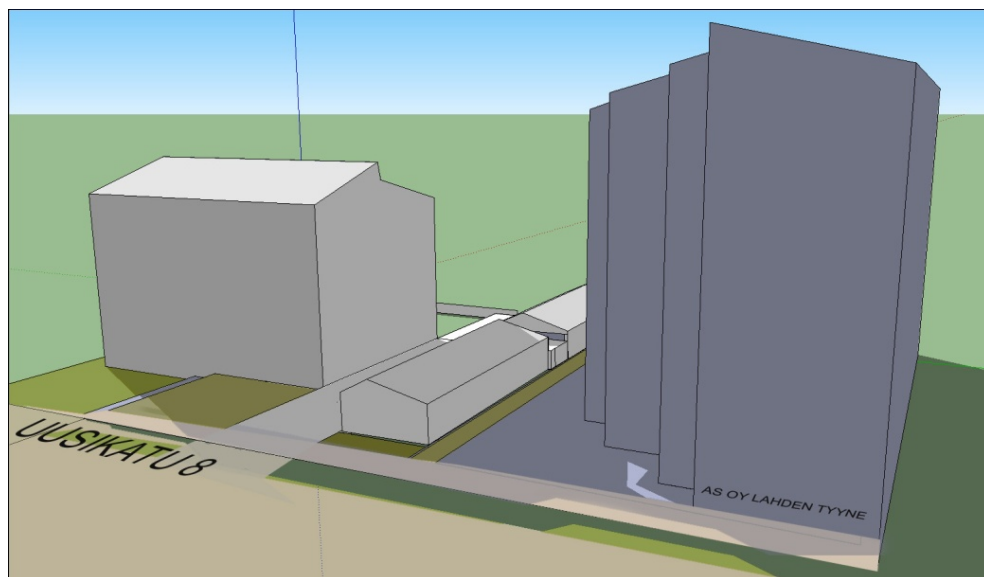
Kaavaluonnokseksi laadittiin vaihtoehto (C), jossa rakennusmassa on Uusikadun suuntainen ja Osmolanpolku on liitetty tonttiin. Pohjoista naapuritonttia vastaan esitettiin autotallien rakentamista ja puurivin istuttamista.

Kevyen liikenteen järjestelyn kannalta tärkeimmät perusteet olivat kaava-alueen eteläpuolella olevan kevyenliikenteen yhteyden hyödyntäminen ja pohjoisen naapurin asumismukavuus. Osmolanpuistoon liitettiin nykyisestä korttelista kiilamainen osa (kuvassa alla ympyrän sisällä), jonka avulla jäljelle jäävästä eteläisestä yhteydestä muodostuu nykyistä väljempi. Kevyen liikenteen reitin liikenneturvallisuutta pyrittiin parantamaan osittaisella liittymäkiellolla.



Rakennusoikeus (yhteensä 970 k-m²) osoitettiin asuinrakennuksen rakennusalalle (750 k-m²) sekä talousrakennusten rakennusalalle (220 k-m²). Enimmäiskerrosnumero on (1/2) IV, mikä tarkoittaa että alimman kerroksen alasta puolet voidaan osoittaa asumiselle (pääkäyttötarkoitus). Luonnos mahdollistaa uudisrakentamisen ja nykyisen rakennuskannan säilyttämisen.

Ennakkokuulemisen jälkeen muutettiin enimmäiskerroslukua ((1/2)IV → IV) ja rakennusala-kohtaisia rakennusoikeuksia niin, että asuinrakennuksen alalla voidaan kaikki neljä kerrosta toteuttaa pääkäyttötarkoituksen mukaisina tiloina. Muutoksella ei ole vaikutusta rakennusvolyymin kokoon. Talousrakennuksen rakennusala todettiin liian tiiviiksi (ks. havainnekuva alla) ja se muutettiin pysäköintipaikan rakennusalaaksi, jolla on rakennusoikeutta vain nykyisen talousrakennuksen verran. Asemakaavaluonnoksessa ei esitetty vielä julkisivua eikä ympäristörakentamisen laatua koskevia määräyksiä.



Kuva. Luonnosvaiheen ehdotus, massamalli. Näkymä Uusikadun suunnasta lounaaseen.

Naapurikortteliin (johon kaava-alue tällä kaavanmuutoksella liitetään) tehtyjen ympäristöselvitysten perusteella on päätelty, että ympäristömelu ei leviä kaava-alueelle haitallisena etäisyyden kasvaessa ja naapurikorttelin rakennusten suojavaikutusten ansiosta. Sen sijaan rai-deliikenteen liikennetärinä voi aiheuttaa häiriöitä myös kaava-alueella. Tämä on huomioitu kaava-alueella naapurikorttelia vastaavalla tavalla.

Kaavaehdotukseksi on valmisteltu kaavakartta ja merkinnät, joissa on pyritty huomioimaan saadut lausunnot ja mielipiteet mahdollisuuksien mukaan.

Palaute

Luettelo lausunnoista (LAUS) ja mielipiteistä (MIELIP), (lihavoiduista asiakohdista lyhennelmät ja vastine):

1. LAUS 6.10.2012 Päijät-Hämeen Pelastuslaitos (ei huomauttamista)
2. LAUS 31.10.2012 LE-Sähköverkko Oy (ei huomautettavaa)
3. LAUS 6.11.2012 Lahden kaupunginmuseo (ei huomautettavaa)
4. MIELIP 28.10.2012 **AsOy Uusikatu 8/Sahiluoto (muutospyyntö luonnokseen)**
5. LAUS 29.10.2012 **LahtiAqua** (kiinteistö on liitettävissä LA:n verkostoon Uusikadulla; liite vesihuoltotunnelin suoja-alue)
6. LAUS 8.11.2012 **Lahden seudun ympäristöpalvelut** (vesihuoltotunnelin suoja-alue)
7. LAUS 6.11.2012 **HAMELY** (ei huomautettavaa, mikäli kevyen liikenteen verkosto ja sen jatkuvuus ei kaavamuutoksen myötä heikkene)
8. MIELIP 6.11.2012 **Anttilanmäki-Kittelän asukasyhdistys ry** (tärkeää että asemakeskuksen lähialueen kevyen liikenteen yhteydet itä-länsisuunnassa ovat miellyttävät ja turvalliset. Anttilanmäeltä ja katkakeskukselta Kullankukkulan suuntaan tarvitaan toinen kävely-yhteys radan varrella kulkevan rinnalla. Itä-länsisuuntaiset reitit on säilytettävä ja suunniteltava huolella).

Lyhennelmät palautteesta ja vastine:

Palaute 4. Muutospyyntö: Pyydetään tekemään asemakaavan muuttaminen niin että se mahdollistaa asuin uudisrakentamisen 950 k-m². Autotallirakentaminen jäisi pois. Perustelut: Uusikatu 8 pohjoispuolelle uudet kerrostalot ovat ahdistaneet nykyisen pienkerrostalon epäsopivaksi Asemantaustan ympäristöön. Tasavertaisuusperiaatteeseen vedoten haetaan samaa tehokkuuslukua kuin pohjoispuolisille kerrostaloille. Pohjoispuolen tehokkuusluvuksi ilmoitetaan palautteessa 0,957. "Autopaikat 12 kpl, 1ap/80m² pystytään toteuttamaan tontille erinomaisesti."

Vastaus:

Arvo Sahiluodon edustama asunto-osakeyhtiö haki alun perin asemakaavanmuutosta "Osmolanpolun pyörätien poisto Uusikatu 8 tontin päältä" lisäksi esitettiin pienten maa-alojen liittämistä tonttiin." Nykyiselle 8-asunnon pihaparkki ei riitä - - - tila jätekatokselle." Myöhemmin hakemusta täydennettiin esityksellä poistaa Osmolanpolku kokonaan. Kaavaa ryhdyttiin valmistelemaan tältä pohjalta. Rakennusoikeuden lisäystä ei ole anottu ennen kuin kaavaluonnoksen palautteena tehdyssä muutospyynnössä.

Kaavan mukainen tontti 23132:1 on kooltaan 1006 m² ja hakija omistaa siitä arviolta 743 m²:n suuruisen osan (epävirallinen mittausteklaGIS). Koko kaava-alueesta hakija omistaa 800m² (tila 18:19). Asemakaavan mukaista tonttia ei ole muodostettu, joten hakija omistaa pienen osan katualuetta ja puistoa. Kaupunki omistaa tontista noin neljänneksen ja on siten asiassa myös osallinen.

Muutospyyntöä esitetään tulevalle tontille 950 k-m² rakennusoikeutta (lisäys nykyiseen 235 k-m² ja kaavaluonnoksen asuinrakennusoikeuteen 200 k-m²). Hakija perustelee esitystä yhdenvertaisuudella ja pohjoispuolen tontin 25133:5 tehokkuusluvulla, joka ei kaavan mukaan tosin ole esitetty $e=0,957$, vaan $e=0,87$.

Kaavanmuutosta laadittaessa on tutkittu tontin ja Osmolanpolun ympäristön maankäyttöä kokonaisuutena, jossa on huomioitu eri osatekijät, myös ympäristön kaavalliset ominaisuudet ja olemassa oleva rakennuskanta. Kaava-alueen asema ns. Kisakylän kaavassa A-273a (ks. sivu 14) poikkeaa ympäristöstään. Korttelissa jo kaavan laatimisen aikaan ollut asuinrakennus on huomioitu rakennusaloissa, joskin myös uudisrakentaminen on tehty mahdolliseksi (kerros-luku III). Kaava-alueen pohjoispuolelle myöhemmin kaavoitettu kolmen asuinkerrostalon kokonaisuus kyllä lisäsi alueen tehokkuutta, mutta esim. autopaikat ja ulko-oleskelu onnistuttiin järjestämään edelleen maantasoon. Kaava-aluetta lähimpänä olevan asuinkerrostalon rakennusalan raja sijoitettiin 4 metrin etäisyydelle 9 metriä leveästä Osmolanpolusta, etäisyyttä hakijan asuinrakennuksen rakennusalaan jäi n. 21 metriä. Kaavoittajan näkemyksen mukaan kaava-alueen rakennuksella on edelleen hyvin tilaa ympärillään ja se on säilyttänyt omintakeisen asemansa miljöössään.

Rakentamisen määrän lisäksi asemakaavassa tulee huolehtia mm. oleskelualueiden laadusta ja riittävydestä sekä autopaikkojen järjestämisestä. Rakentamisen määrä ja autopaikat muodostavat yhtälön, jonka perusteella tontille ei ole syytä osoittaa enempää rakennusoikeutta kuin nyt esitetään. Laskennallisen autopaikkanormina on käytetty 1ap/80 k-m², mutta autopaikkojen määrä on merkitty kaavaan lukuna. Enempää kerrosalaa/autopaikkoja ei tälle tontille voida esittää asuinympäristön heikentymättä.

Kaavaluonnoksen ratkaisua on muutettu ehdotusvaiheessa kuitenkin niin, että asuinrakennuksen rakennusosalalle on osoitettu rakennusoikeutta 880 k-m², mikä vastaa voimassaolevan kaavan mukaista rakennusvolyymiä, kun nykyinen rakennusoikeus 650 osoitettuna III kerrokseen mahdollisti lisäksi maanpäällisen kellarikerroksen rakentamisen. Enimmäiskerrosluvuksi on muutettu vastaavasti IV. Talousrakennuksen rakennusala on muutettu pysäköimispaikan rakennusalaksi (p), jolle saa rakentaa ainoastaan 65 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen (nykyistä piharakennusta vastaava rakennusmassa). Tällä muutoksella voidaan tontille toteuttaa asumista 130 k-m² enemmän kuin luonnoksessa.

Hakijan esittämää yhdenvertaisuusperiaatetta ei tule soveltaa, jos tuloksena on huonoa elinympäristöä. Voidaan kuitenkin todeta, että hakija ei omista kaava-alueen tonttia yksin, joten hakijan omistaman tontinosan kokoon (743 m²) suhteutettuna kaavan kokonaisrakennusoikeus (945 k-m²) on varsin vertailukelpoinen ympäristön rakentamistehokkuuden kanssa.

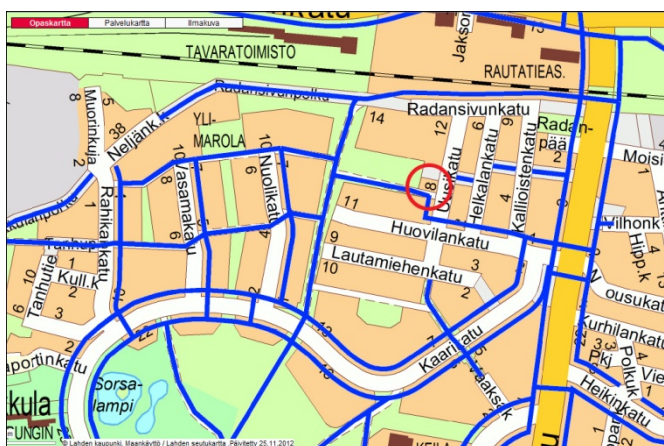
Palautteet 5 ja 6. LahtiAqua ja Lahden seudun ympäristöpalvelut ovat lausunnoissaan kiinnittäneet huomiota kaava-alueen alapuolella tai sen läheisyydessä sijaitsevan jätehuoltotunnelin ja rakennusaikaisen ajotunnelin huomioimiseen. Muuta huomauttamista palautteiden antajilla ei ollut.

Vastaus: Tunnelit ovat niin syvällä ja kalliossa, ettei niillä ole vaikutusta maaperän kantavuuteen, mutta huoli maalämpökaivojen poraamisesta ja niistä mahdollisesti aiheutuvat haitat tunnelille voi olla aiheellinen, samoin mahdollinen pohjaveden likaantumisvaara. Palaute huomioitiin kaavassa kieltämällä maalämmön käyttö kaava-alueella (merkintä pv-2).

Palautteet 7 ja 8. Hämeen ely-keskus (HAMELY) totesi palautteessaan, että sillä ei ole kaavaluonnoksesta huomautettavaa, mikäli voidaan todeta, että kevyen liikenteen verkosto ja sen jatkuvuus ja turvallisuus ei kaavamuutoksen myötä heikkene.

Anttilanmäki-Kittelen asukas yhdistys ry kiinnittää palautteessaan huomiota samaan asiaan, yhdistys ”pitää tärkeänä, että tulevan asemakeskuksen lähialueella kevyen liikenteen yhteydet myös itä-länsi-suunnassa ovat miellyttävät ja turvalliset. On tärkeää, että Anttilanmäen suunnasta on muitakin kävely-yhteyksiä kuin radan varrella kulkeva. Haluamme näin turvata miellyttävät jalankulkureitit ja yhteydet matkakeskukseen alueella, joka matkakeskuksen valmistuttua tulee entistä enemmän muodostumaan kaupungin keskustan kävelyalueeksi. Kaavassa tulisi erityisesti tutkia kevyen liikenteen jatkuvuus ja turvallisuus laajemmalla alueella. Kaavaluonnos on nyt postimerkkikaava, jossa ei tule esille, mikä rakennusmaaksi esitys Osmolanpolun merkitys alueella on. Itä-länsi suuntaiset reitit alueen sisällä on säilytettävä ja suunniteltava huolella, koska alueella on katuja, joilta jalkakäytävät puuttuvat tai ovat vain kadun toisella puolella.”

Vastaus: Olevaa tilannetta ei kaavamuutoksella heikennetä kaava-alueella eikä sen välittömässä läheisyydessä, vaan sitä on pyritty parantamaan kaavan avulla. Kiilamaisen osan liittämisellä tontista puistoon tuodaan nykyiselle yhteydelle väljyyttä ja ajoneuvoliittymien rajaaminen liittymäkiellon avulla yhteen lisää myös kevyen liikenteen turvallisuutta Uusikadun osalla. Puistopolkua ja sen valaistusta on mahdollista kehittää nykyistä paremmaksi. Kaavatyön yhteydessä on alueen kevyen liikenteen verkkoa selvitetty kaava-alueella laajemmin. Karttapiirros sivulla 14 osoittaa, että kevyen liikenteen yhteysverkko Asemantaustassa on hyvä. Kaavan mukaista Osmolanpolkua ei ole rakennettu. Jos Osmolanpolku kuitenkin rakennettaisiin kaavan mukaisena, edellyttäisi se jatkoyhteyden rakentamista myös Osmolanpuistossa, mikä pirstoisi rakennetun leikki- ja pelikentän. Rakentamisen yhteydessä menetettäisiin todennäköisesti myös osa Osmolanpuiston arvokasta puustoa. ks. Ilmakuva seuraavalla sivulla. Kaavamuutoksella rakenteilla olevan AsOy:n asumisviihtyvyyttä paranevat. Asemantaustassa on kaava-alueen kautta kulkevan ja radanvarrtta seuraavan yhteyden lisäksi myös muita itä-länsi-suuntaisia yhteyksiä, joten kevyen liikenteen verkosto ja sen jatkuvuus ja turvallisuus ei kaavamuutoksen myötä heikkene. Juuri päättyneen Radanvarren ideakilpailun myötä voi ympäristöön syntyä myös uusia mielenkiintoisia yhteyksiä.



Kartta. Nykyinen pyörätieverkko Asemantaustassa. Lahden karttapalvelut



Ilmakuva. Kevyen liikenteen reittivaihtoehdot kaava-alueen ympäristössä.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavahanketta koskevia päätöksiä ei ole tehty.

5 KUVAUS

5.1 ASEMAKAAVAN RAKENNE

5.1.1 Kokonaisrakenne

Asemakaavan muutoksessa on Osmolanpolun katualue liitetty korttelialueeseen ja edelleen nykyinen asuinkerrostalojen kortteli 25132 osaksi korttelia 25133. Muodostuvan korttelialueen käyttötarkoitus on *Asuinkerrostalojen korttelialuetta*. Rakennusten julkisivujen tulee olla päämateriaaliltaan tummaa poltettua punatiiltä tai laattaa ja muilta osiltaan valkoisia, harmaita tai tiilenpunaisia. Katon väri on harmaa. Rakennesuunnittelussa tulee huomioida rai-deliikenteen aiheuttama liikenne- ja runkomelu sekä tärinä. Rakennukset ja mahdolliset tärinän vaimennustoimenpiteet tulee suunnitella siten, että asuinrakennuksessa saavutetaan rakentamisajankohtana voimassa olevat normit ja suositeltavat ohjearvot (AK-5). Korttelista 25132 on liitetty 33 m² suuruinen osa Osmolanpuistoon, Leikkikenttä (VK).

AK-5 –korttelialueelle on merkitty Uusikadun suuntainen asuinrakennuksen rakennusala, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 860 k-m² sekä pysäköintipaikan rakennusala, jolle saa sijoittaa 65 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen (p). Rakennusalat on rajattu siten että myös nykyistä rakennuskantaa voidaan kehittää. Asuinrakennuksen rakennusalan enimmäiskerros-luku on IV, mikä vastaa voimassaolevan kaavan mahdollistamaa rakennusvolyymiä, vastaavasti rakennusoikeutta on lisätty pääkäyttötarkoituksen mukaisen lisäkerroksen verran 210 k-m²:llä. Pysäköintipaikan rakennusala ja rakennusoikeus on merkitty niin, että nykyinen pi-harakennus on mahdollista säilyttää tai korvata uudella. Pysäköintipaikan rakennusala tulee aidata naapurin vastaisen rajan suunnassa näkösuoja-aidalla (merkintä -ai-). Autopaikkavel-

voite on osoitettu merkinnällä 12 ap, Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa tontille on rakennettava.

Mitoitus ja aluevaraukset

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-5):

tontin pinta-ala	1290m ²
tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	945 k-m ²
tehokkuus	e = 0,73
asuntoja (laskettuna 1 as/75 k-m ²)	11...12 kpl
asukkaita (laskettuna 1 as / 40 k-m ²)	n. 21...22
autopaikkoja (1 ap/ 80 k-m ²)	12 kpl

5.1.2 Palvelut

Kaava-alue tukeutuu keskustan ja Launeen palveluihin. Matkakeskukseksi laajenevalle rautatieasemalle on matkaa alle 300 metriä. Kaava-alueelta noin 400 metriä etelään sijaitsee Launeen keskuspuisto.

5.2 VAT:in, MAAKUNTAKAAVAN JA YLEISKAAVAN SISÄLTÖVAATIMUSTEN TOTEUTUMINEN

Asemakaavan muutoksessa on pyritty täyttämään Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet huomioiminen erityisesti kevyen liikenteen yhteydet ja asuinympäristön laatu.

Asemakaavan muutos on oikeusvaikutteisen Lahden yleiskaava 2025 mukainen.

Asemakaavan muutos on Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2008 mukainen.

5.3 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavassa on huomioitu tarvittavat melu- ja värinäsuojaukset sekä pohjavesi ja hulevesien käsittely sekä Apolin mukaisesti kaupunkikuvan kehittäminen.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenteen kannalta kaava säilyttää nykyisen tilanteen, mutta ei mahdollista tulevaisuudessa uuden kevyen liikenteen yhteyden avaamista Uusikadulta Osmolanpuistoon. Pohjoispuolisen naapurin kannalta yleisestä kevytliikenneyhteydestä luopuminen ja uudelle pysäköintipaikalle rakennettava näkösuoja-aita tulevat lisäämään asumisviihtyisyyttä merkittävästi.

Vaikutus rakennettuun ympäristöön voi olla säilyttävä ja uudisrakentamisen tapauksessa tehostava.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Uudisrakentaminen liittyy korttelialueen osaksi ympäristöään ensisijaisesti julkisivurakennusmateriaalin kautta.

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Ei oleellisia vaikutuksia.

Vaikutukset liikenteeseen

Tehokkuuden kasvaessa voi autoliikenne lisääntyä jonkin verran. Muutokset nykytilanteeseen eivät ole merkittäviä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta maisemaan.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon sekä pinnan peittymiseen on pyritty minimoimaan pohjavettä ja hulevesiä koskevin kaavamääräyksin. Nykyistä korkeampi rakentaminen voi lisätä puiston varjoisuutta aamupäivällä, ei kuitenkaan enempää kuin voimassa olevan kaavan mukaan tapahtuisi.

Vaikutukset kasvillisuuteen, eläimistöön ja luonnon monimuotoisuuteen ovat paikallisia ja voivat olla myönteisiä kun Osmolanpolun rakentamisen sijaan tullaan istuttamaan kaavan edellyttämä puurivi ja Uusikadun puoleista puuriviä vahvistetaan. Kaava mahdollistaa myös Osmolanpuiston nykyisen puuston säilyttämisen ja kehittämisen.

5.4.3 Muut vaikutukset

Kaavan koosta johtuen vaikutukset väestörakenteeseen ja sen elinoloihin ovat vähäisiä. Asuinrakentaminen keskustan tuntumassa ja pienilmastoltaan edullisessa sijainnissa on yhdyskunta- ja energiatalouden kannalta edullista. Pitkäaikaisia vaikutuksia yritystoimintaan ei ole.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Maantieliikenteen meluhaitat eivät ulotu kaava-alueelle. Raideliikenteen tärinän aiheuttamat haitat rakennuksissa tullaan eliminoimaan rakenteellisin ratkaisuin.

5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavakartan liitteenä

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Havainnollistava kuva kaava-aineistossa.

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Asemakaavan mukainen rakentaminen on mahdollista toteuttaa kaavan sen mukaisen tonttijoon saatua lainvoiman.

6.3 TOTEUTTAMISEN SEURANTA

Rakennusvalvonta yhdessä muiden viranomaisten kanssa.

7 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Lahdessa 27.11.2012

Kaavoitusarkkitehti Päivi Airas

8 SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	398 Lahti	Täyttämispvm	03.12.2012
Kaavan nimi	ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: ASEMANTAUSTAN (25.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIA 25132 JA KATUALUETTA. ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU: ASEMANTAUSTAN (25.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 25133 TONTTI 7 SEKÄ LEIKKIKENTTÄALUE.		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	27.11.2012
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	398A2562
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1323	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1323

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

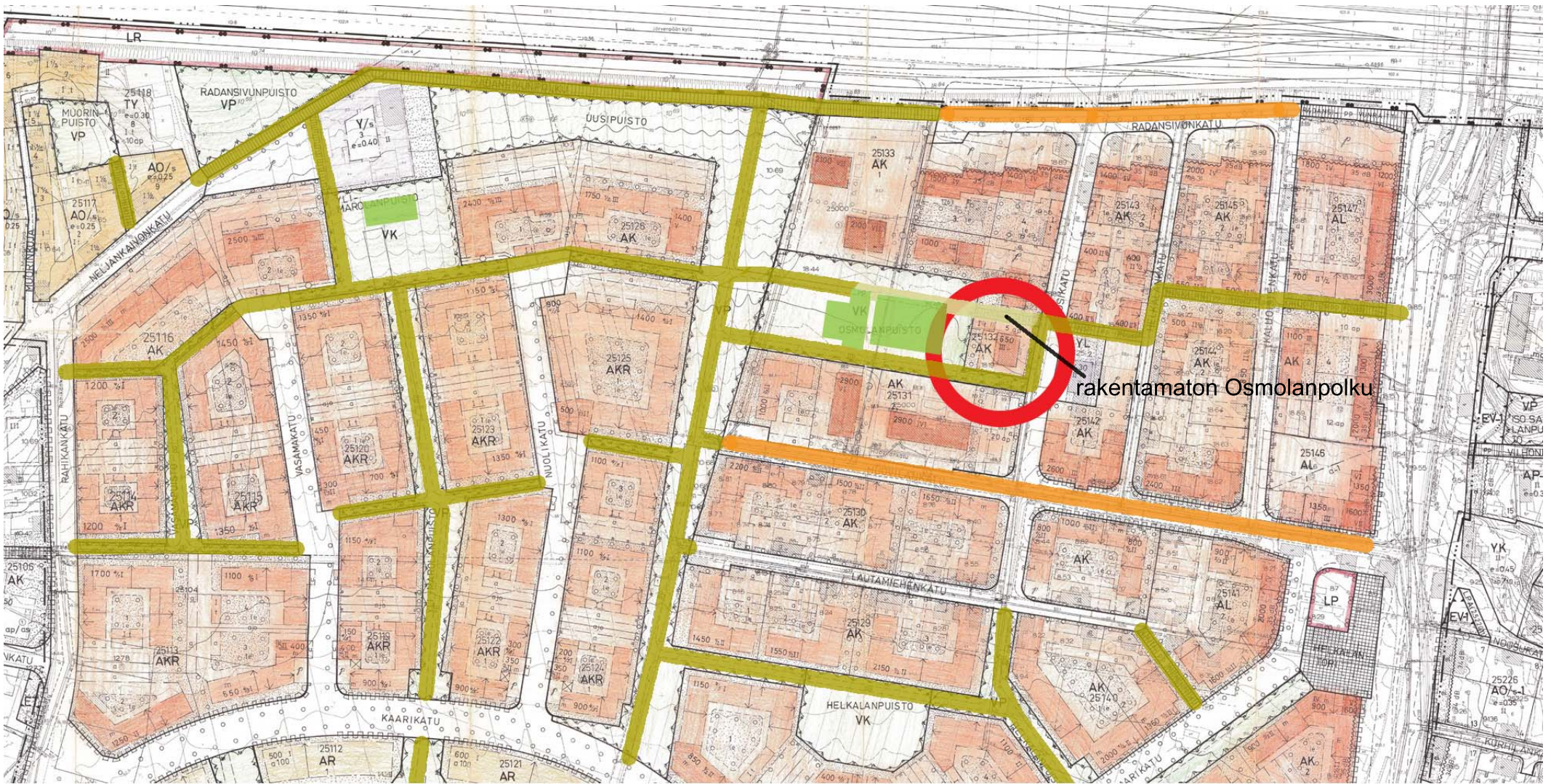
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1323	100,0	945	0,71	0,0000	295
A yhteensä	0,1290	97,5	945	0,73	0,0284	295
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0033	2,5			0,0033	
R yhteensä						
L yhteensä					-0,0317	
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					

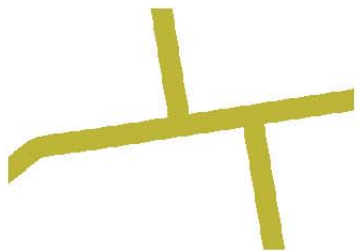
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1323	100,0	945	0,71	0,0000	295
A yhteensä	0,1290	97,5	945	0,73	0,0284	295
AK					-0,1006	-650
AK-5	0,1290	100,0	945	0,73	0,1290	945
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0033	2,5			0,0033	
VK	0,0033	100,0			0,0033	
R yhteensä						
L yhteensä					-0,0317	
Kev.liik.kadut					-0,0317	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



rakentamaton Osmolanpolku



Kaavassa esitetyt kevyen liikenteen yhteydet puistoissa ja kevyen liikenteen katualueilla



Kaavan mukainen rakennettu leikkikenttä



Kevyt liikenne erotettuna katualueella