



LAHTI

# ASEMAKAAVAN SELOSTUS

x.x.2022

Luonnos 28.3.2022

A-2642

D/1170/10.02.03.00.04/2017

Asemakaava ja  
asemakaavan muutos

Nikkilä,  
Rengaskatu-Metsä-  
Pekkalantie,  
(Laakso-Nikkilä II  
pohjoisosa)

Lahti.fi

**Asemakaavan muutoksen selustus, joka koskee xx. päivänä ....kuuta 20xx päivättyä asemakaavakarttaa nro a-2642 (sekä kaavan mukaista tonttijakoa m-xx-xx - m-xx-xx) (Rengaskatu-Metsä-Pekkalantie, Laakso-Nikkilä II pohjoisosa)**

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee: XXXXX

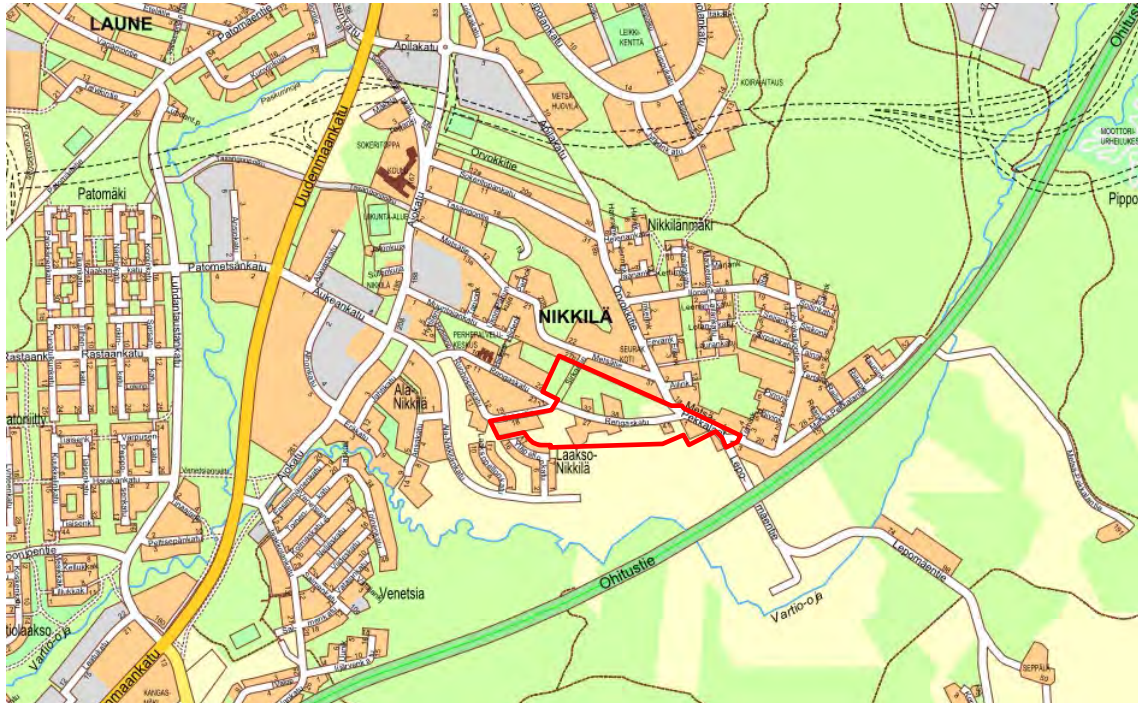
Asemakaavan muutoksella muodostuvat: XXXXX

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään sitova tonttijako.

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2015 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu 4.3.2015 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Nikkilän (23.) kaupunginosassa, noin 5 kilometrin päässä Lahden keskustasta etelään. Alueen pinta-alaa on pienennetty kaavatyon aikana noin 29 hehtaaria 11 hehtaariin. Peltoalue nykyisen Rengastien, tulevan Rinnepellonkadun, varren talojen eteläpuolelta on rajattu asemakaavasta pois. Syynä kaava-alueen pienentämiseen on meluvallin toteutuksen lykkäntyminen myöhempään ajankohtaan.



### 1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan tavoitteena on laajentaa vanhaan asuinalueeseen liittyvää pien- ja rivitaloaluetta. Alueen kaavoitus on tärkeää tonttituotannon kannalta. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen aluerajausta on supistettu työn aikana.

#### 1.4 Kaupungin strategia

Kaava mahdollistaa kestävästä kaupunkirakenteesta.

Kaava edistää asukkaiden hyvinvointia hyödyntämällä lähiluontoa kestävästi.

Yleiskaavan toteutuksen vaiheistuksessa Laakso-Nikkilän alue on esitetty 2. vyöhykkeeksi heti keskustan lähiympäristön jälkeen. Kaava mahdollistaa pientalo- ja rivitalotyyppistä asumista tälle vyöhykkeelle.

Kaava edistää vuoden 2022 kärkihanketta *1. Hillineutraali ympäristökaupunki* edistämällä asukkaiden terveyttä ja hyvinvointia luontolähtöisesti.

**1.5 Selostuksen sisällysluettelo**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....</b>  | <b>2</b>  |
| 1.1 Tunnistetiedot.....   | 2         |
| 1.2 Kaava-alueen sijainti.....  | 2         |
| 1.3 Kaavan tarkoitus .....  | 2         |
| 1.4 Kaupungin strategia.....  | 3         |
| 1.5 Selostuksen sisällysluettelo .....  | 4         |
| 1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....                                | 5         |
| <b>2 TIIVISTELMÄ .....</b>  | <b>5</b>  |
| 2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....   | 5         |
| 2.2 Asemakaava .....  | 5         |
| 2.3 Toteuttaminen .....   | 5         |
| <b>3 LÄHTÖKOHDAT .....</b>  | <b>6</b>  |
| 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....                                    | 6         |
| 3.1.1 Yleiskuvaus.....  | 6         |
| 3.1.2 Luonnonympäristö .....  | 6         |
| 3.1.3 Rakennettu ympäristö.....   | 8         |
| 3.1.4 Maanomistus.....  | 13        |
| 3.2 Suunnittelutilanne.....   | 15        |
| 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....        | 15        |
| <b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>                                 | <b>19</b> |
| 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve .....  | 19        |
| 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....                 | 19        |
| 4.2.1 Aloite .....  | 19        |
| 4.2.2 Sopimukset.....   | 19        |
| 4.2.3 Pohjakartan tarkistaminen .....   | 19        |
| 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....  | 19        |
| 4.3.1 Osalliset .....   | 19        |
| 4.3.2 Vireilletulo .....  | 19        |
| 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....                           | 19        |
| 4.3.4 Viranomaisyhteistyö .....   | 20        |
| 4.4 Asemakaavan tavoitteet .....  | 20        |
| 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....                             | 20        |
| 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet .....                               | 20        |
| 4.5 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....                         | 20        |
| 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta .....                         | 20        |
| 4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet .....                            | 20        |
| 4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset .....                        | 20        |
| <b>5 KUVAUS.....</b>  | <b>21</b> |
| 5.1 Asemakaavan rakenne .....   | 21        |
| 5.1.1 Kokonaisrakenne .....   | 21        |
| 5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset .....   | 22        |
| 5.1.3 Palvelut .....  | 22        |
| 5.2 VAT:in, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen ..... | 22        |
| 5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....                  | 23        |
| 5.4 Kaavan vaikutukset .....  | 26        |
| 5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen .....                  | 26        |
| 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....                           | 26        |
| 5.4.3 Muut vaikutukset .....  | 26        |
| 5.5 Ympäristön häiriötekijät.....   | 26        |
| 5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset .....   | 26        |
| 5.7 Nimistö.....  | 28        |
| <b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>  | <b>28</b> |
| 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....                  | 28        |

|          |                                      |           |
|----------|--------------------------------------|-----------|
| 6.2      | Toteuttaminen ja ajoitus.....        | 28        |
| 6.3      | Toteutuksen seuranta.....            | 28        |
| <b>7</b> | <b>PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS.....</b> | <b>28</b> |
| <b>8</b> | <b>Seurantalomake.....</b>           | <b>28</b> |

## 1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
asemakaavakartta A-2642, luonnos  
havainnekuva, luonnos  
liikennemeluserveys Promethor 6.10.2021

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

#### Aloituvaihe

Asemakaava ja asemakaavan muutos on laadittu kaupungin aloitteesta. Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu 4.3.2015 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2015 kaavoituskatsauksessa. Suunnittelu on käynnistynyt laatimalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.5.2017. OAS asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 18.5.2017.

#### Luonnosvaihe

Kaavamuutoksen aloituskokous pidettiin 16.5.2016. Kaavatyötä ja luonnosvaihtoehtoja käsittelevä Laune-Nikkilän yleisötilaisuus järjestettiin 23.5.2017. Ohitien varteen vaadittavan melunsuojauksen maavallin toteutus siirtyi. Kaava-alueen rajausta pienennettiin tästä syystä ja uusi luonnos laadittiin 2021. Alustavaa luonnosta esiteltiin yleisötilaisuudessa 11.5.2021. Luonnosvaiheen kuuleminen pidettiin 19.4. – 3.5.2022, jolloin pyydettiin myös viranomaislausunnot. Osallisille, kaavamuutosalueen maanomistajille ja toimijoille sekä naapureille on toimitettu postitse kaavaluonnos ja OAS valmisteluvaiheiden kuulemisten yhteydessä. Tällöin lausunnon jättivät xx  
Mielipiteen jätti xx

#### Ehdotusvaihe

### 2.2 Asemakaava

Tavoitteena on luoda vanhaan rakenteeseen luontevasti liittyvä, viihtyisä omakotivaltainen asuinalueen laajennus. Kaavassa olevat kaksi AP-tonttia mahdollistavat pientalomuotoisen ryhmärakentamisen tai rivitalorakentamisen. Asemakaavassa 14 kpl yksityisiä omakotitontteja (AO) ja kaupungin maalle osoitettuja omakotitontteja 13 kpl.

### 2.3 Toteuttaminen

Asemakaavan toteutuksesta vastaavat Lahden kaupunki kunnallistekniikan ja katuverkon osalta sekä yksityiset maanomistajat yksityisten tonttien osalta. Lahti Aqua uusii alueen vesi- ja viemäriverkostoa. Melunsuojaustoimenpiteet tulee tontin haltijan toteutettavaksi ja vastuulle tonteille.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Yleiskuvaus

Alue sijoittuu valtatie E 75:n läheisyyteen tien pohjoispuolelle noin 5 km päässä keskustasta etelään. Alue käsittää osin Sirkantien ja Rengaskadun varren lähiympäristöineen. Maasto laskee loivasti etelään kohti Vartio-ojaa. Rengaskadun pohjoispuolella on metsäistä rинnettä. Maaperä on savea ja alue on tärkeää pohjavesialuetta.

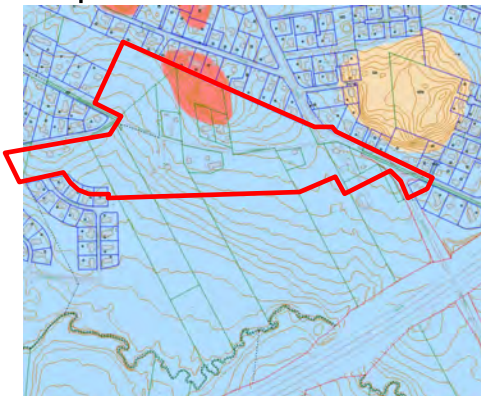


##### 3.1.2 Luonnonympäristö

###### Maisema

Alue kuuluu Porvoonjokilaakson viljelymaisema-alueeseen. Maasto laskee loivasti lounaaseen kohti Vartio-ojaa, jonka varressa on sekametsää. Maanpinnan korkeus vaihtelee tasoilla noin +90+74 mpy. Suunnittelualueen pohjoisreunassa olemassa olevan asutuksen pihapiirien ympärillä on puustoa. Maisema avautuu etelään alavaan tasaiseen viljelymaisemaan (Valtakunnallinen maisemamaakuntajako, alue1, Porvoonjoen viljelyseutu). Pohjoisessa kaukomaisemassa kohoaa Liipolanmäen kallio- ja moreenivaltainen selänne, etelässä Renkomäen harju. Maisema on etelään päin avautuvaa avointa Vartio-ojaa seurailevaa viljelymaisemaa ja ojaympäristöä.

###### Maaperä



Maaperä on savea. Kallioperä on graniittia.

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

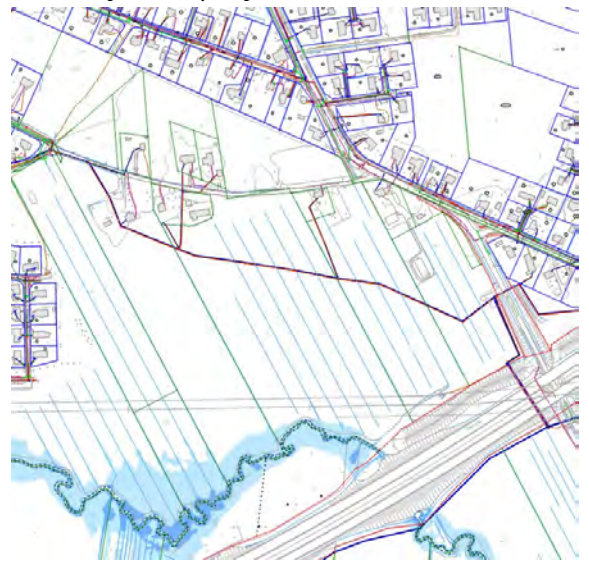
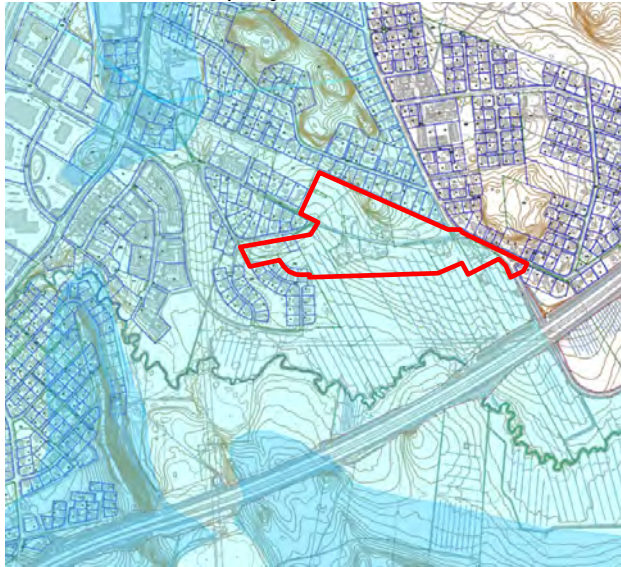
###### Pohjamaalaji (RT)

- Kallioma (Ka)
- Hienoainesmoreeni (HMr)
- Savi (Sa)

Maaperäkartta (GTK) (17..2.2015)

**Pohjavesi, vesistöt, vesitalous**

Kaava-alue ei ole pohjaveden muodostumisalueella, mutta sijaitsee pohjavesialueella.



Kaava-alue kuuluu Porvoonjoen (Vartio-ojan osa-alueen) valuma-alueeseen. Vartio-ojan tulva-alue jää kaava-alueen ulkopuolelle voimalinjan eteläpuolelle. Tulvatilanne on parantunut tukkeutumakohtien perkaamisella.

**Luonnon monimuotoisuus**

Kaava-alueella ei ole luonnon monimuotoisuuskohteita (lumo). Vartio-ojan varressa, suunnittelualueen eteläpuolella Vartiojan varressa, on luonnon monimuotoisuuskohteita.

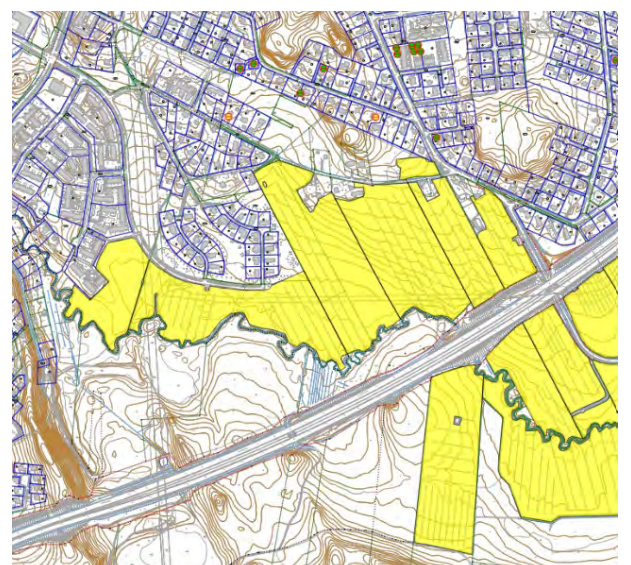
**Maa- ja metsätalous**

Pellot ovat viljelykäytössä.

**Luonnonsuojelu**

Ei ole luonnonsuojelualueita.

*Viljelykäytössä olevat peltoalueet.*



### 3.1.3 Rakennettu ympäristö



Alue on pääosin vanhaa viljelykäytössä olevaa peltoalueen pohjoisreunaa. Peltoalue rajoittuu etelässä Vartio-ojaan ja vt 4:ään (E 75). Alue rajoittuu lännessä 2000-luvulla rakennettuun pientaloalueeseen sekä pohjoisessa ja idässä vanhempaan pientaloalueeseen ja vanhoihin tilakeskuksiin. Eteläosan lävistää itä-länsisuuntainen voimalinja. Valtatie 4 etelässä kulkee ympäröivää maastoa korkeammalla.

#### Väestö ja asuminen

Alueella on kymmenen yksityisessä omistuksessa olevia omakotitalopihapiiriä peltomaiseman keskellä.

#### Yhdyskuntarakenne

Pohjoispuolella on vanhaa omakotialuetta. Länsipuolella on Ala-Nikkilän rivitaloalue. Laakso-Nikkilä I:n omakotialue alueen länsipuolella on rakennettu 2000-luvulla. Sirkantien ja Rengaskadun varrella on yksityisiä omakotikiinteistöjä.







### Palvelut

Launeen kaupalliset palvelut sijaitsevat noin 2 km:n päässä. Launeen peruskoulun ala- ja yläkoulu toimivat väliaikaisissa tilaratkaisuissa vuoteen 2020 asti, jolloin uusi Launeen monitoimitalo valmistuu noin 1,5 km etäisyydelle. Launeen terveysasema on noin 2,5 km:n etäisyydellä. Lähimmät päiväkodit ja kirjastot sijaitsevat Liipolassa ja Renkomäessä.

### Sosiaalinen ympäristö

Alueen ympäristö on leimallisesti pientaloaluetta.

### Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueen pellot ovat viljelykäytössä. Muita työpaikkoja alueella ei ole.

### Virkistys



### Liikenne

Liittyminen tiealueisiin:

Kaava-alue ei liity tiealueisiin. Valtatie 4 kulkee alueen eteläpuolella.

### Ajoneuvoliikenne

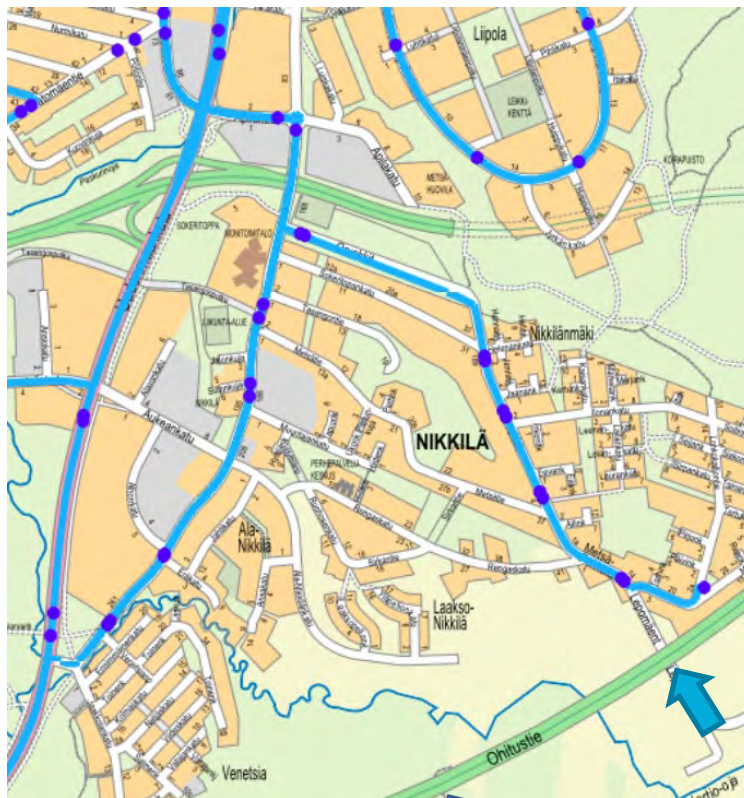
Liikennöinti alueelle tapahtuu nyt Rengaskadun, Metsätien ja Orvokkitien kautta. Orvokintieltä on lisäksi yhteys Lepomäentielle ja edelleen valtatie 4:n eteläpuolelle Ämmälän alueelle.

Kokoojakaduksi luokiteltua Ala-Nikkilänkatua on suunniteltu jatkettavaksi itään ja edelleen etelään Ämmälän alueelle valtatie 4:n alikulun kautta.

Alueen nopeusrajoitus on 40 km.

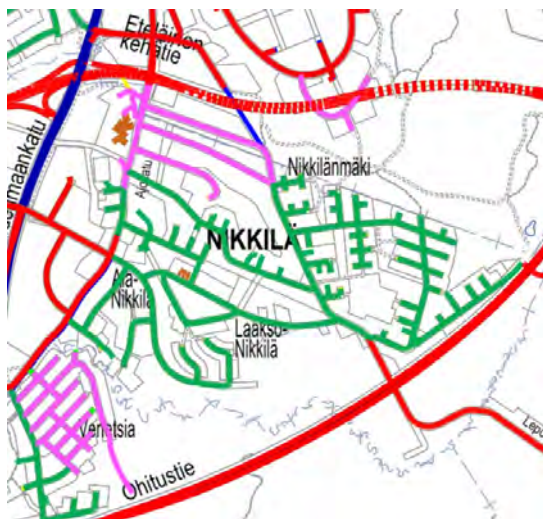
### Joukkoliikenne

Alue kuuluu autovyöhykkeeseen. Joukkoliikennevyöhyke rajoittuu Ajokadun ympäristöön n. 1,5 km päähän, missä kulkee bussi nro 7. Bussilinja 13, vuoroväli on noin 1 h 7-17 välillä ajaa Orvokkitietä pitkin. Alue kuuluu joukkoliikenteen A-vyöhykkeeseen.



Liikenerajoitukset

alikulut



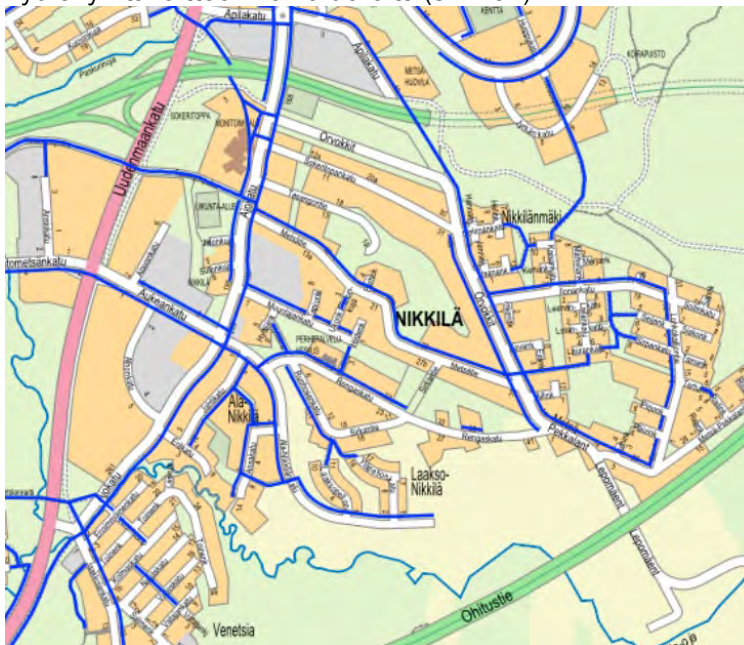
Nopeusrajoitus Selite

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

**Pyöräilyreitit** on esitetty kuvassa. Pääkevyen liikenteen väylää kehitetään yleiskaavan mukaan Orvokkien varteen ja edelleen alikulun kautta Ämmälään ja pohjoiseen Launeelle.



Pyöräilyn tavoitteellinen pääreitti (punainen)  
Pyöräilyn tavoitteellinen aluereitti (sininen)



Opaskartan pyörätiet

**Ulkoilureitit:** Eteläisemmän ohitien alikulun kautta johdetaan ulkoilureitin pääväylä lähivirkistysalueen kautta etelään. Reitin yhteys pohjoiseen tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa.

**Rakennettu kulttuuriympäristö (RKY, MARY, LaRY) ja muinaismuistot**

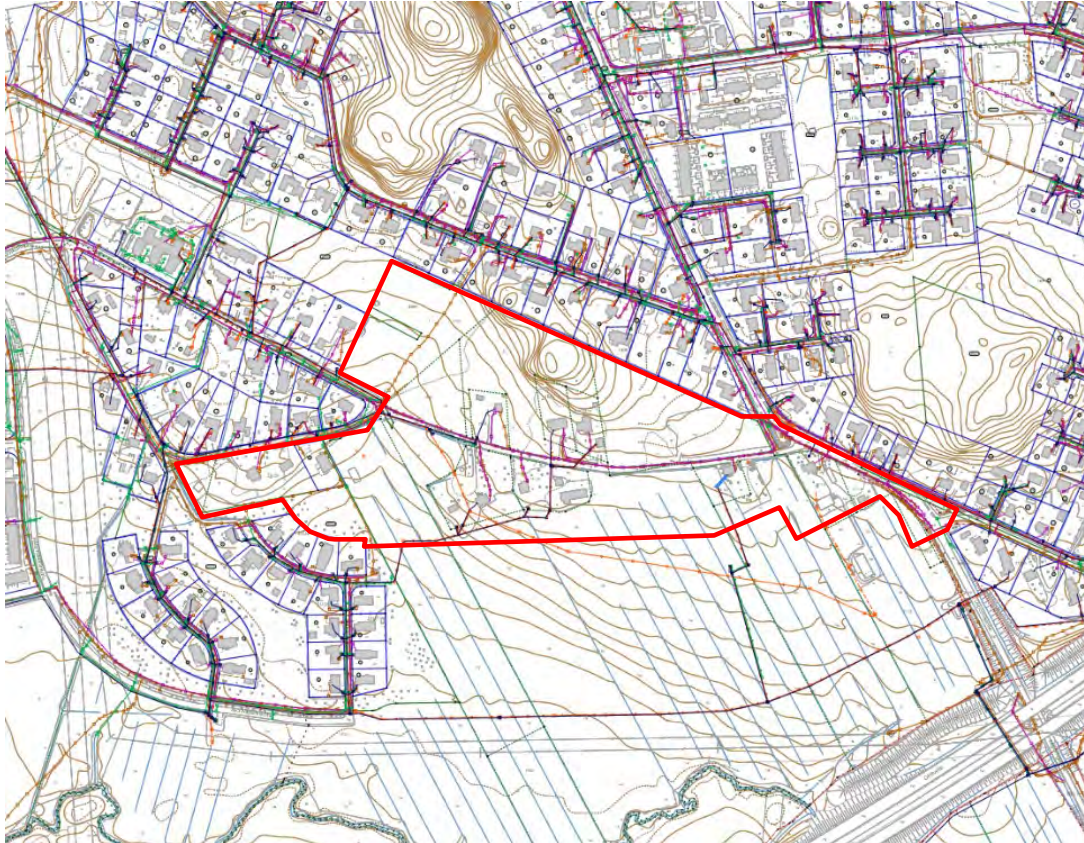
Suunnittelualueella ei ole valtakunnallisesti (RKY), maakunnallisesti (MARY) tai paikallisesti (LaRY) arvokkaaksi luokiteltuja kohteita. Suunnittelualueella ei ole muinaismuistoja.

**Yhdyskuntatekninen huolto**

Alue on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Vesi- ja viemäriinjo kulkee alueen läpi itä-länsisuunnassa. Linja on uusimiskunnossa, eikä sen sijainti rajoita suunnittelua.

Kaukolämpö ei tulossa alueelle lähiaikoina.

Alueen eteläpuolella kulkee itä-länsisuuntainen 110 kw:n suurjännitelinja.

**Erityistoiminnot**

Kaava-alueen ulkopuolella kulkee itä-länsisuuntainen suurjännitelinja 110 kw.

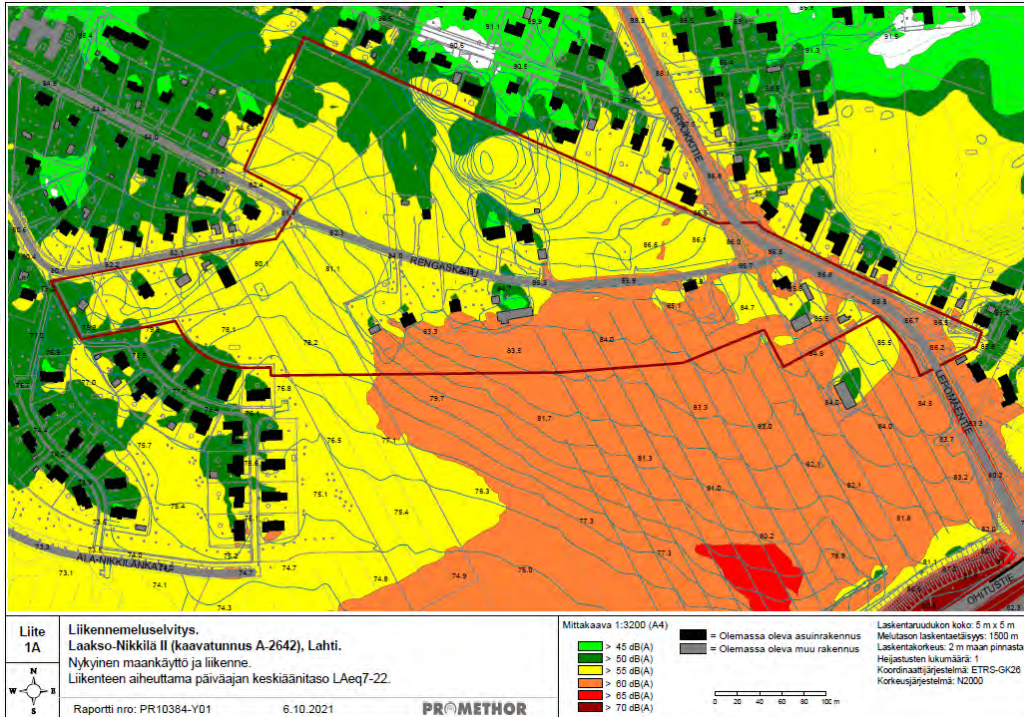
**Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

Liikennemelu aiheuttaa haittaa alueelle. Vt 4:n varressa on itäpäässä melusuojavalli Lepomäentien alikulun länsipuolella osalla matkaa.

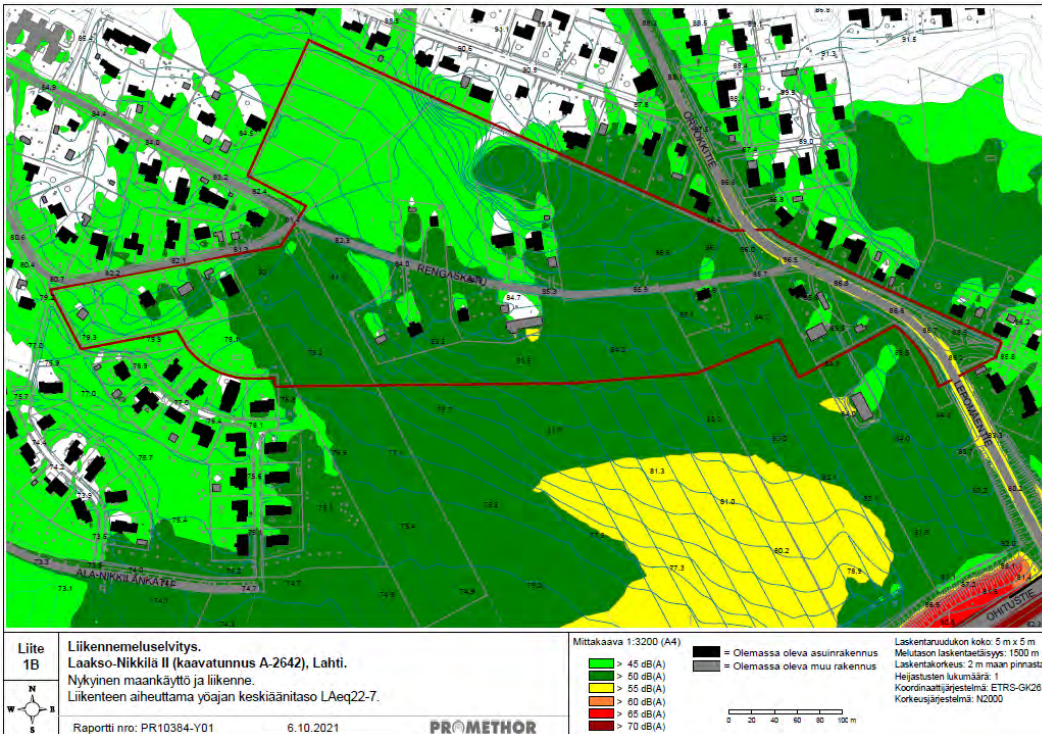
Kaava-alueelta on tehty liikennemeluselvitys 6.10.2021. Melutasoja on tarkasteltu laskennallisesti nykyisellä ja vuoden 2030 ennusteliikenteellä.

Sekä nyky- että ennustevuoden melulaskentojen perusteella suurella osaa kaava-alueesta ylittyy päiväajan ohjearvo 55 dB(A) ja yöajan ohjearvo 50 dB(A). Päiväajan keskiäänitaso on nyky- ja ennustetilanteessa asuintonteilla suurimmillaan 60-62 dB(A). Liikenteen kasvu nykyisestä ennusteeseen nostaa melutasoa tarkastelualueella noin 0,5 dB. Merkittävin melunlähde alueelle on ohitustien liikenne.

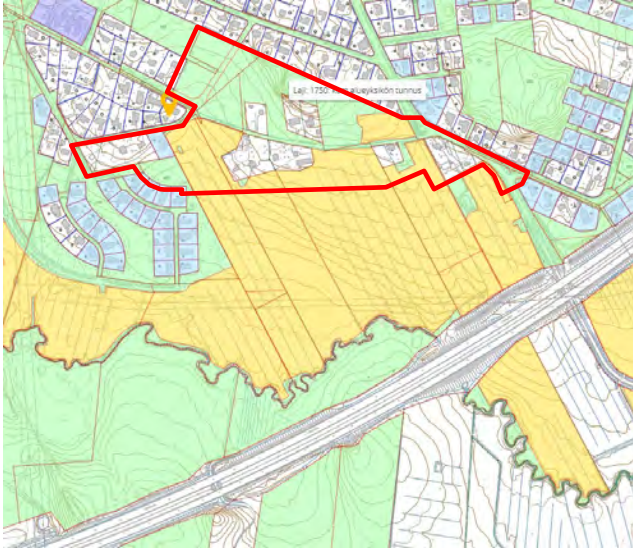
Melutason ohjearvo **ulkona päivällä** vanhoilla asuinalueilla on alle 55 dB(A) (vihreät alueet). Sisällä ohjearvo on alle 55 dB(A) asuinhuone ja keittiö alle 40 dB(A) päivällä. Normaali ulkoseinärakenne eristää vähintään 25-30 dB(A).



Melutason ohjearvo **ulkona yöllä** vanhoilla asuinalueilla on alle 50 dB(A) (vaalean vihreät alueet).



### 3.1.4 Maanomistus



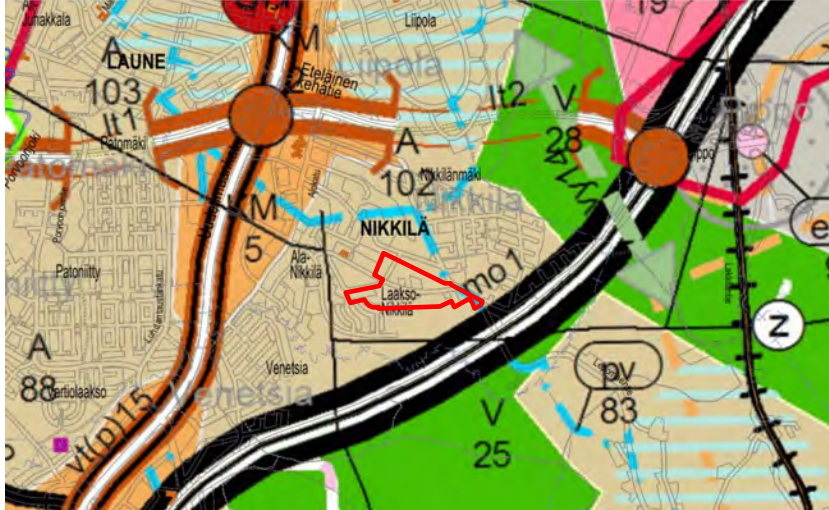
yksityistä maanomistusta (valkoinen).  
Kaupunki omistaa vihreät, keltaiset ja siniset alueet.  
Keltaiset alueet ovat kaupungin omistamia vuokrattuja peltoja.  
Siniset ovat kaupungin omistamia vuokrattuja tontteja.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntavaltuuston 3.12.2016 hyväksymä Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan MRA 93 § mukaisen kuulutuksen myötä 14.5.2019.

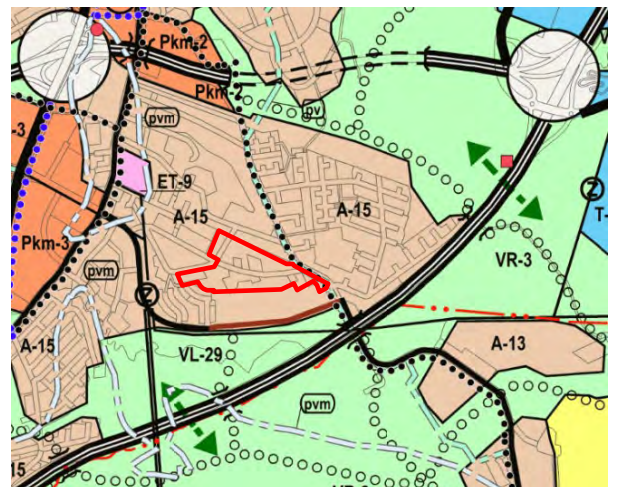
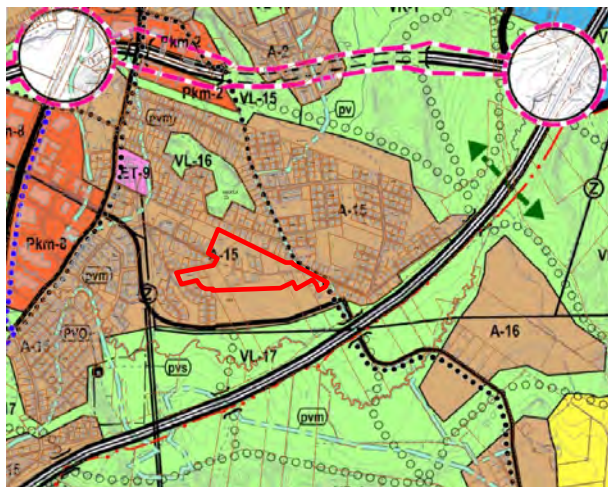


Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014.

Alue on Taajamatoimintojen aluetta (A). Alue on merkitty tärkeäksi vedenhankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi (pv).

#### Yleiskaava

Lahden läntisten osien osayleiskaava Y-202 (kv 27.6.2016 § 70) sai lainvoiman 5.10.2017. Suunnittelualueelle ei kohdistu yleiskaavavalituksia. Alue on asuinalueita (A). Alue on luokiteltu pohjavesialueeksi (pv). Orvokkien varteen on osoitettu ohjeellinen pyöräily pääreitti. Tavoitteellinen ulkoilureittiyhteys valtatie alitse etelään on osoitettu jatkamaan yleiskaavassa alueen eteläpuolella. Uusi kokoojakatu alueen eteläreunassa on esitetty jatkettavaksi Ämmälään ohikulkutien alikulun kautta. Katu on rakennettu Yläpellonkadun risteykseen asti.

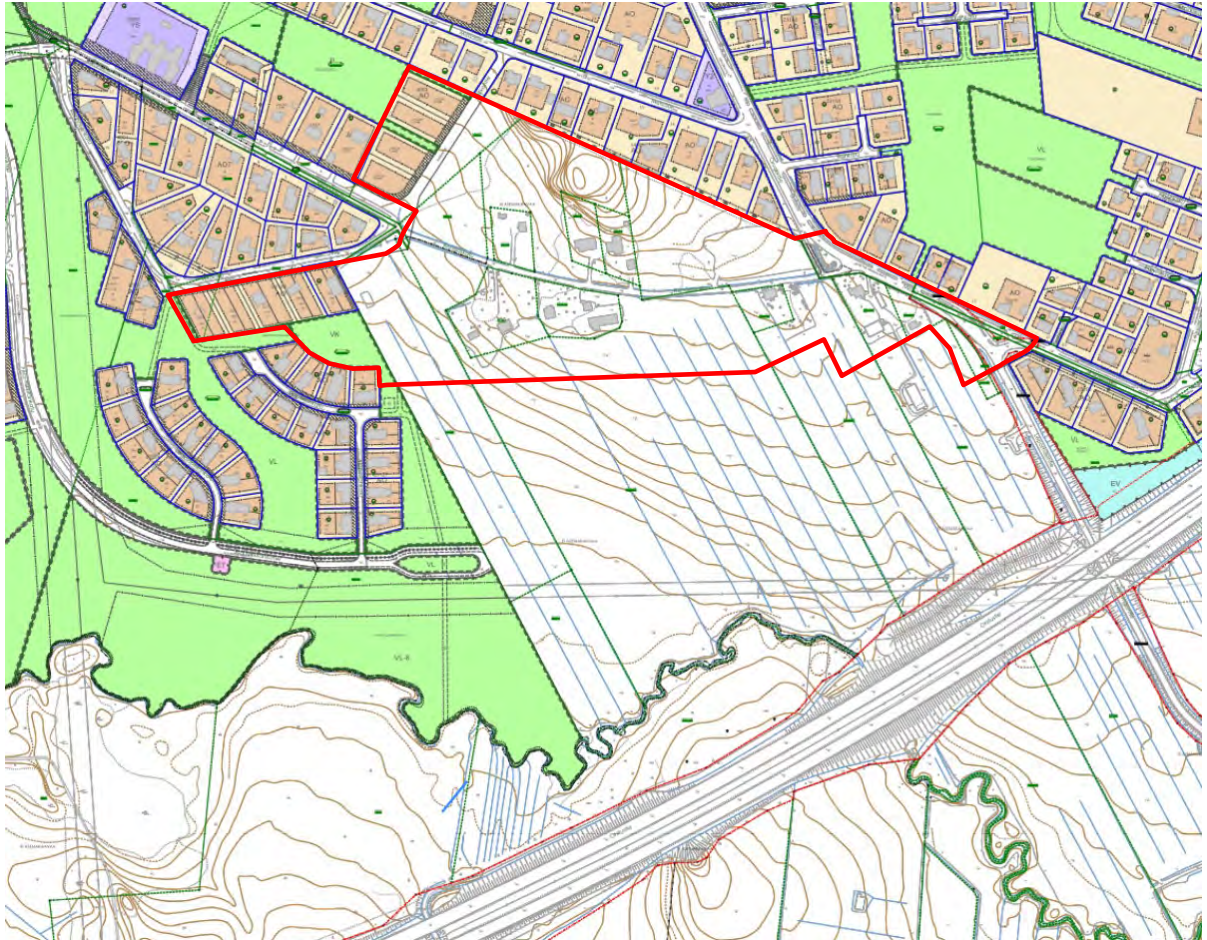


Vasemmalla ote Lahden läntisten osien osayleiskaavasta Y-202.  
Oikealla ote Lahden yleiskaavaehdotuksesta Y-203.

Kaupunginvaltuusto on 25.1.2021 hyväksynyt Lahden yleiskaavaehdotuksen Y-203. Suunnittelualueelle ei ole osoitettu muutoksia verrattuna aiempaan yleiskaavaan. Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen on jätetty kaksi yleiskaavaa koskevaa valitusta. Valitukset eivät kohdistu kaava-alueelle

#### Asemakaava

Alue on lähes kokonaan asemakaavoittamatonta lukuun ottamatta osin Sirkantien vartta.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Alue rajautuu useisiin vuosien 1953-2005 välillä tehtyihin asemakaava-alueisiin. Ympäristö on kaavoitettu pientalo- ja lähivirkistysalueeksi.

#### Rakennusjärjestys

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

#### Pohjakartta

Pohjakartta on tarkistettu työn aikana.

#### Rakennuskiellot

Ei ole.

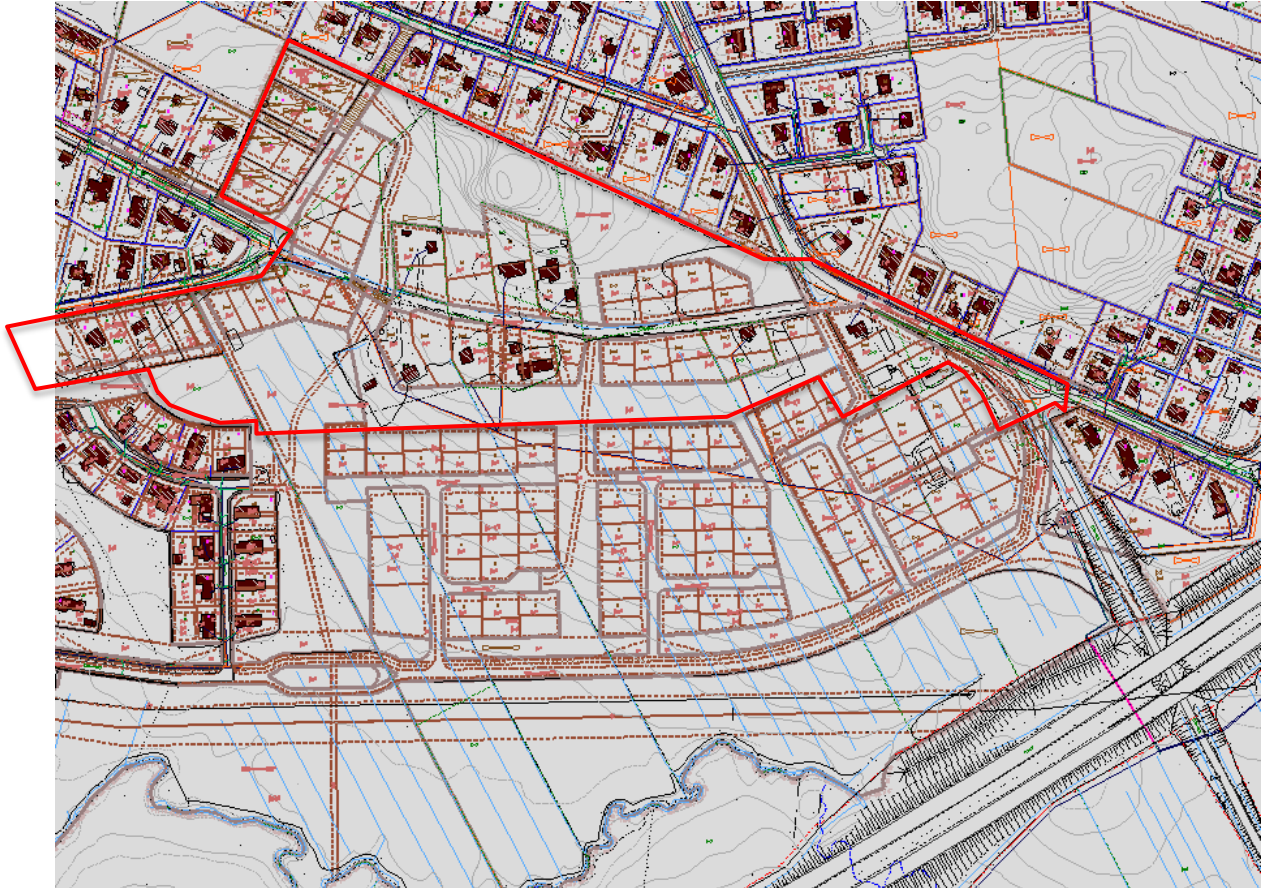


**Suojelupäätökset**

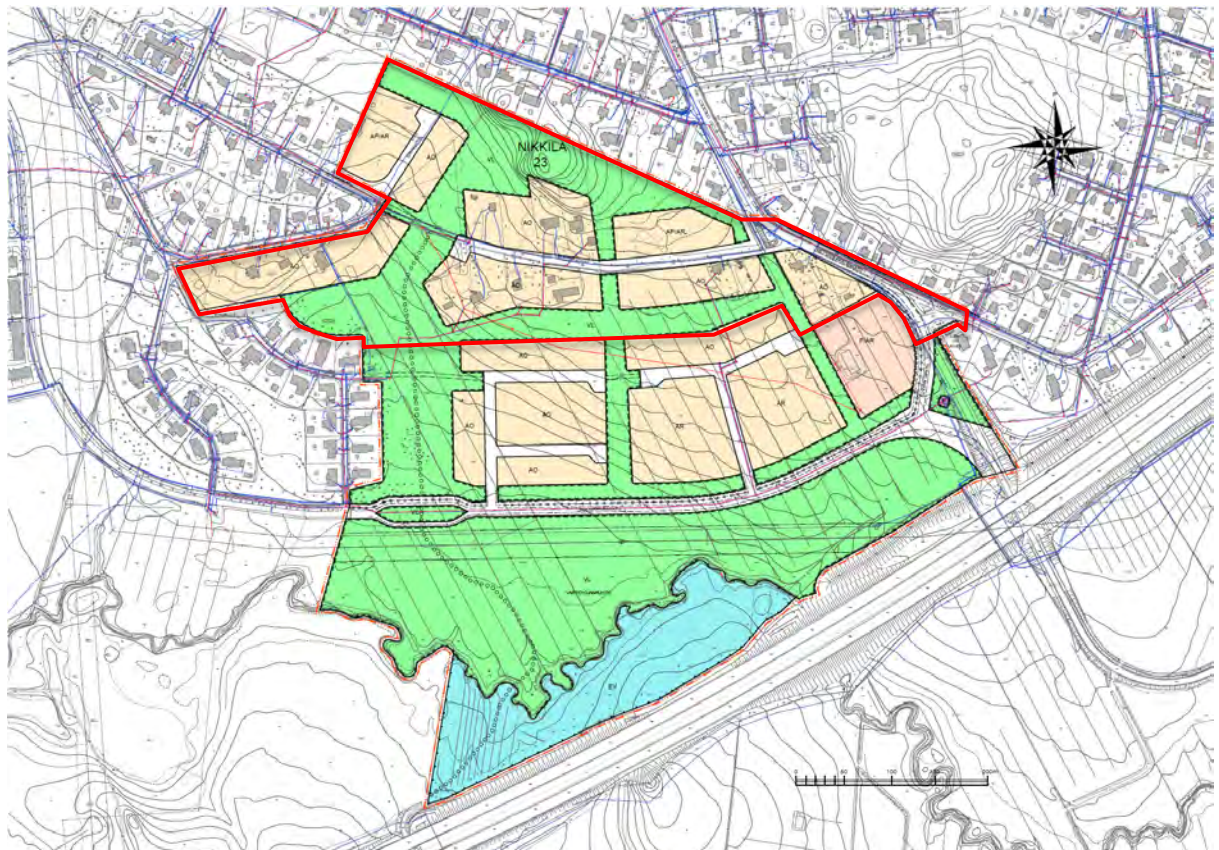
Ei ole

**Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat tai ohjelmat (tarvittaessa)**

Tela on päättänyt 4.6.2013 kokouksessa, § 87, alueen asemakaavoittamisen käynnistämisestä.



Alueelle on laadittu Ala-Nikkilän kaavarunko vuonna 1991 sekä asemakaavaluonnos 2002. Kuvaan on rajattu Laakso-Nikkilä II:n pohjoisosa- alueen asemakaavatyön aluerajaus.



Kaavarunko on tehty A-2642 kaavatyon yhteydessä. Osa omakotitonteista on esitetty rivitalotontteina.

### Laaditut selvitykset

Aiemmin laaditut selvitykset:

- Lahden yleiskaava 2025 (Y-202) yhteydessä tehdyt perusselvitykset
- EU-meluselvitys, Promethor Oy 2012
- 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.

Kaavatyön aikana on laadittu:

- Liikennemeluselvitys, Asemakaava ja asemakaavan muutosalue A-2642, Laakso-Nikkilä II), Promethor 26.6.2017
- Liikennemeluselvitys, Laakso-Nikkilä II (kaavatunnus A-2642), Promethor 6.10.2021.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan tavoitteena on laajentaa vanhaan asuinalueeseen liittyvää pientaloasutusta. Alueen kaavoitus on tärkeää tonttituotannon kannalta. Yleiskaavan toteutuksen vaiheistuksessa Laakso-Nikkilän alue on esitetty 2. vyöhykkeeksi heti keskustan lähiympäristön jälkeen.

Asemakaava liittyy kaupungin strategiaan: Lahti mahdollistaa kestävästä kaupunkirakenteesta, Kaava edistää asukkaiden hyvinvointia hyödyntämällä lähiluontoa kestävästi.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

#### 4.2.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta 4.3.2015 kaupungin kaavoituskatsauksen julkistamisen yhteydessä.

#### 4.2.2 Sopimukset

Asemakaavatyön yhteydessä tehdään tarvittaessa maankäyttösopimus yksityisen maanomistajan kanssa.

#### 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 maanomistajat

- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Kaupungin hallintokunnat
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Uudenmaan ELY-keskus / liikenne
- Päijät-Hämeen vastuualuemuseo/Lahden kaupunginmuseumuseo
- Erityistehtäviä hoitavat yhteisöt Erityistehtäviä hoitavat yhteisöt: Lahti Energia Oy/ lämpö, Le-Sähköverkko Oy/siirtoverkko, muuntamot, Lahti Aqua Oy, Päijät-Hämeen Pelastuslaitos, Päijät-Hämeen Jätehuolto Oy, TeliaSonera, Elisa, DNA Oy, Itella Oy
- Nikkilän omakotiyhdistys
- Muut yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään
- Muut yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään
- Salpausselän luonnonystävät ry

#### 4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §, 2 mom. mukaisesti 4.3.2015 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2015 kaavoituskatsauksessa.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 18.5.2017. Kaavatyötä käsittelevä Laune-Nikkilän yleisötilaisuus järjestettiin 23.5.2017. Alustava muutetulla aluerajauksella tehtyä kaavaluonnosta esiteltiin 21.5.2021. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille on toimitettu postitse kaavaluonnos ja OAS. Valmisteluvaiheen

kuuleminen järjestettiin 19.4. – 3.5.2022. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla Internetissä. Mielipiteiden ja lausuntojen sisältö on kerrottu luvussa 4.5.2.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen aloituskokous pidettiin 16.5.2016. Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 19.4. – 3.5.2022, jolloin viranomaisille toimitettiin OAS ja kaavaluonnosvaihtoehdot ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot. Kaavahanketta on esitelty ELY-kaavaneuvottelussa 6.6.2017.

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

##### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Yhdyskuntarakenteen tavoitteet

Kaava- ja kaavamuutosalueen viheralueverkosto tulee suunnitella siten, että se yhdistyy viereisiin virkistysalueisiin ja yleiskaavassa osoitettuun ulkoilureittiin.

Ympäristönsuojelutavoitteet

Kaavassa tulee ottaa huomioon pohjaveden suojeleminen.

Kaavassa tulee ottaa huomioon riittävä asuintonttien ulko-oleskelualueiden suojaustoimenpiteet liikennemelulta.

##### 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Osallisten tavoitteet

- liikennemelun vähentäminen alueella
- ulkoilureitti Vartio-ojan yli ja jatkuminen ohitien alitse etelään

#### 4.5 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

##### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavatyön alussa tutkittiin pientaloalueen kaavoittamista laajemmin Vartio-ojan suuntaan. Liikennemeluselvityksen, Promethor 26.6.2017, perusteella peltoalueen eteläosan asuinalue edellyttää alueen suojaamista liikennemelulta. Meluselvityksessä tutkittiin meluvallille kolmea vaihtoehtoa paikkaa.

Meluvallin sijaintipaikaksi päätettiin ohitien varsi. Kaupungin toteutusohjelmassa meluvallin rakentaminen on siirtynyt, minkä vuoksi eteläosien asuinrakentaminen ei ole mahdollista ennen meluvallin rakentamista.

Kaava-alueen laajuutta rajattiin käsittämään vain Sirkantien ja Rengaskadun varren. Näillä alueilla melusuojaus voidaan hoitaa tontikohtaisilla toimenpiteillä tai ulko-oleskelualueiden sijoittamisella rakennusten suojan puolelle.

##### 4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset

Tiivistelmät lausunnoista ja mielipiteistä ja niiden huomioon ottaminen, täydentyy.

##### 4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Luottamuselinkäsittelyjen ja päätösten päivämäärät (lomakkeella) täydentyy

## 5 KUVAUS

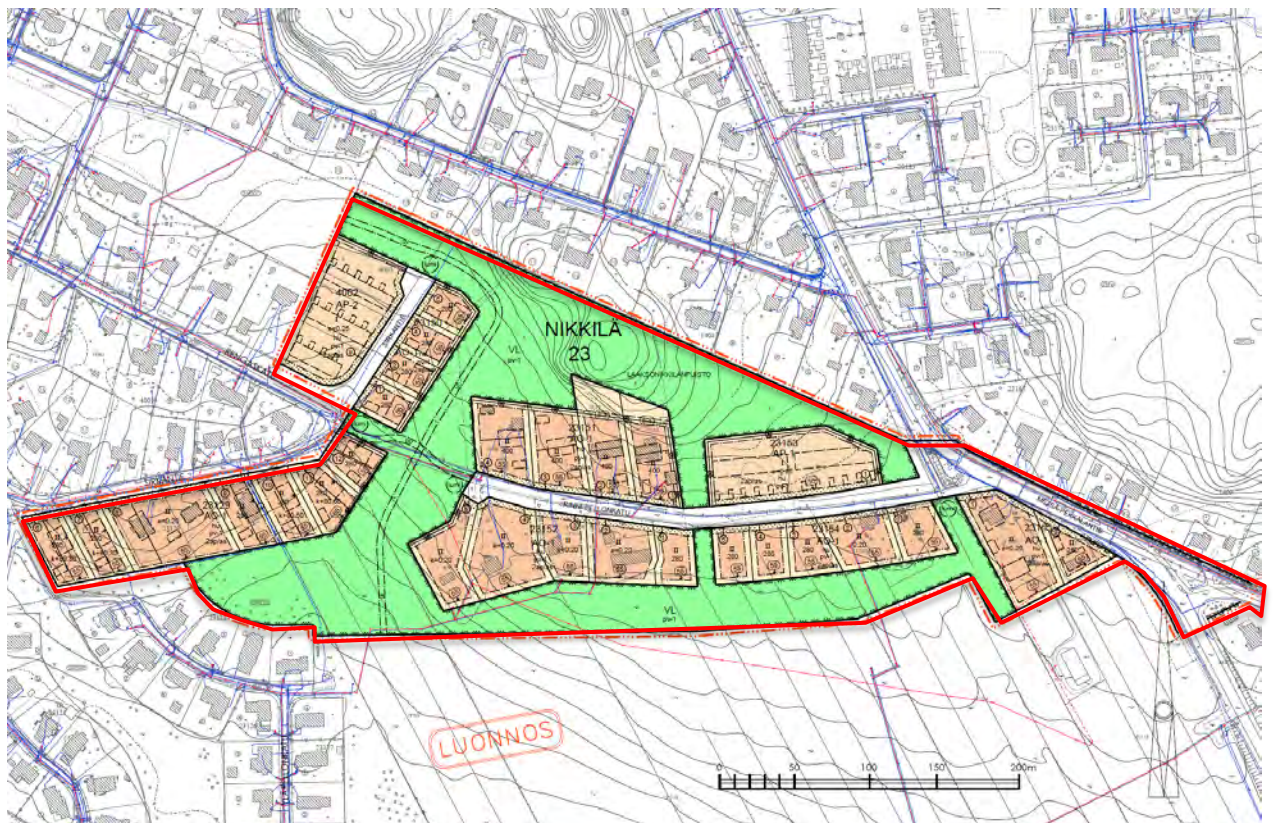
### 5.1 Asemakaavan rakenne

#### 5.1.1 Kokonaisrakenne

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella on muodostettu kuuteen kortteliin sijoitettuna kaikkiaan 27 omakotitonttia (AO-1). Omakotitonteista 14 kpl on yksityisillä mailla ja 13 kpl on kaupungin omistuksessa olevalla maalla. Rengaskadun varrella kaksi yksityistä pientalokiinteistöä on jaettu kahteen erilliseen pientalotonttiin. Maanomistajan aloitteesta Sirkankadun varressa yksityisen kiinteistön tonttijako on esitetty muutettavaksi niin, että vanhan tilakeskuksen päärakennus talusrakennuksineen on osoitettu yhtenä isompana tonttina kahden sijaan.

Keskimääräinen tonttikoko vaihtelevat 900- 1980 m<sup>2</sup> välillä. AO-tonteille voi rakentaa I-II kerroksisen pientalon. Pienemmillä tonteilla rakennusoikeus on 280 km<sup>2</sup>, vanhaan asutukseen liittyvillä suuremmilla tonteilla rakennusoikeus on 400 km<sup>2</sup> tai rakennusoikeus on osoitettu tonttitehokkuudella e=0,2.

Kaupungin maalle on osoitettu lisäksi kaksi pientalojen tai rivitalojen tonttia (AP-1, AP-2). Rivitalotonteille voi rakentaa I-kerroksisen rivitalon tai ryhmärakentamismuotoista pientaloasumista. Tonttitehokkuus on e=0,25.



Kaikki tontit rajoittuvat lähivirkistysalueeseen.

Valtatien aiheuttama liikennemelu on selvitetty kohdassa 5.3. Liikennemeluselvityksen perusteella kaavassa on määräyksiä pihatilojen sijoittamisesta ja suojaamisesta liikennemelulta. Kaavamääräyksiä on selvitetty kohdassa 5.6.

Rengaskatu on esitetty katkaistavaksi ajoneuvoliikenteeltä, jolloin ulkoilureittiyhteys voidaan toteuttaa yhtenäisenä. Jalankulku ja pyöräily on edelleen mahdollista jatkaa Rengaskadulta itään.

### 5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Kaava-alueen pinta-ala on 14,8 ha.

#### Erillispientalojen korttelialueet (AO-1):

Alueella on yhteensä 27 omakotitonttia

- 14 kpl on yksityisellä maalla
- 13 kpl kaupungin omistamalla maalla

AO-tonttien koko vaihtelee noin 900-1 980 m<sup>2</sup> välillä.

- |   |                        |
|---|------------------------|
| - tonttien pinta-ala yhteensä                   | 81 031 m <sup>2</sup>  |
| - tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus        | 9 352 k-m <sup>2</sup> |
| - tehokkuus                                     | e = 0,12               |
| - asuntoja (laskettuna 1 as/tontti)             | 27 kpl                 |
| - asukkaita (laskettuna 2 asukasta/omakotitalo) | n. 55                  |
| - autopaikkoja (2 ap asunto)                    | 54 kpl                 |

#### Asuinpienalojen rivitalojen korttelialue (AP-1, AP-2):

2 AP-tonttia, joiden koot ovat noin 4 900 m<sup>2</sup>.

- |  |                        |
|--|------------------------|
| - tonttien pinta-ala yhteensä                          | 9 788 m <sup>2</sup>   |
| - tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus               | 2 446 k-m <sup>2</sup> |
| - tehokkuus  | e = 0,25               |
| - asuntoja (laskettuna 1 asuntoa/75 k-m <sup>2</sup> ) | 32 kpl                 |
| - asukkaita (laskettuna 1 as / 40 k-m <sup>2</sup> )   | n. 60                  |
| - autopaikkoja (2 ap/ asunto)                          | noin 64 kpl            |

#### Lähivirkistysalue (VL):

Lähivirkistysalueeksi on kaavoitettu 45 780 m<sup>2</sup>

#### Katualueet

Katualueeksi on varattu 12 083 m<sup>3</sup>

### 5.1.3 Palvelut

Launeen kaupalliset palvelut sijaitsevat noin 2 km:n päässä. Launeen peruskoulun ala- ja yläkoulu toimivat väliaikaisissa tilaratkaisuissa vuoteen 2020 asti, jolloin uusi Launeen monitoimitalo valmistuu noin 1,5 km etäisyydelle. Launeen terveysasema on noin 2,5 km:n etäisyydellä. Lähimmät päiväkodit ja kirjastot sijaitsevat Liipolassa ja Renkomäessä.

## 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 ja asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen. Asemakaava ja asemakaavan muutos on Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2008 mukainen.

### 5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on huomioitu ulkoilureitin varaus virkistysalueella sekä tonttien liittyminen virkistysalueeseen, tarvittavat melusuojuukset, pohjaveden suojeleminen sekä hulevesien käsittely.

#### Liikennemelun huomioon ottaminen kaavamääräyksissä

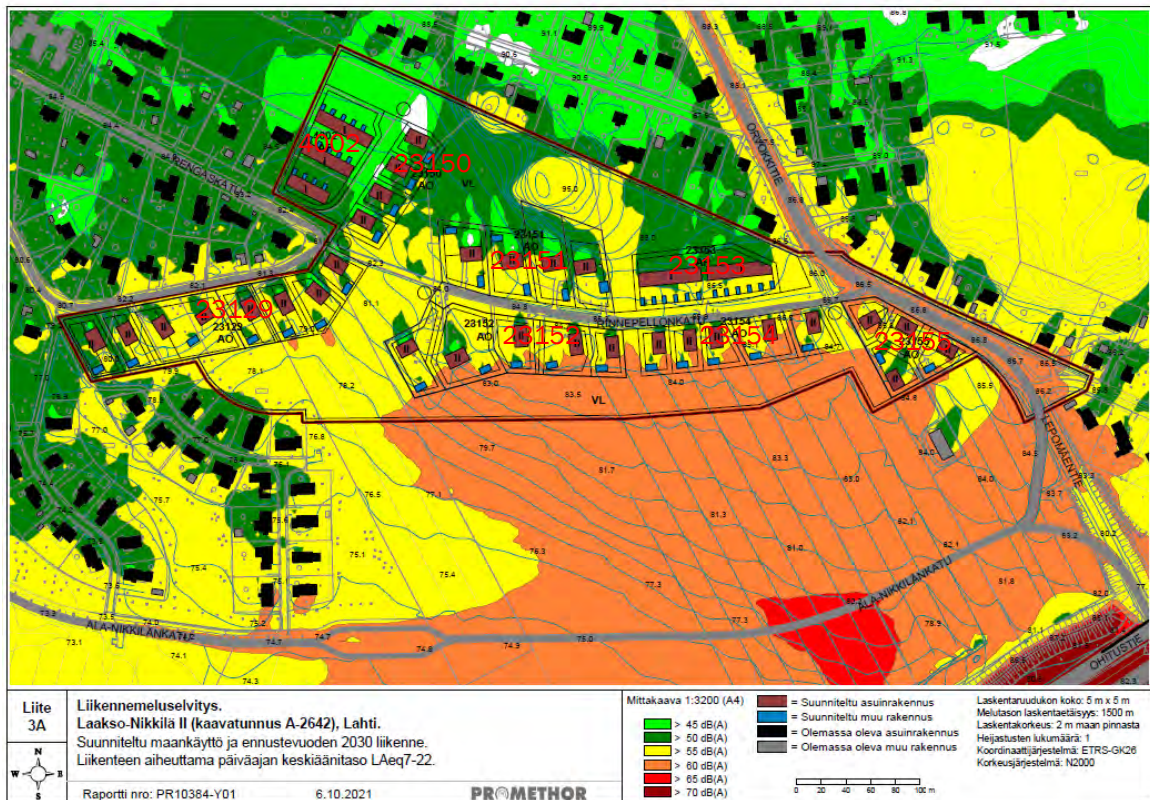
Kaavassa on määräksiä pihatilojen sijoittamisesta ja suojaamisesta liikennemelulta. Määräykset perustuvat liikennemeluselvitykseen kohta 5.6. Melulaskennoilla on määritelty oleskelupiha-alueiden melutasot ja tarpeellinen melutorjunta ohjearvojen saavuttamiseksi. Lisäksi on laskettu rakennusten julkisivuihin kohdistuvat melutasot ulkovaipan äänitasoerovaatimuksien määrittämiseksi.

#### Melutaso ulkoalueilla

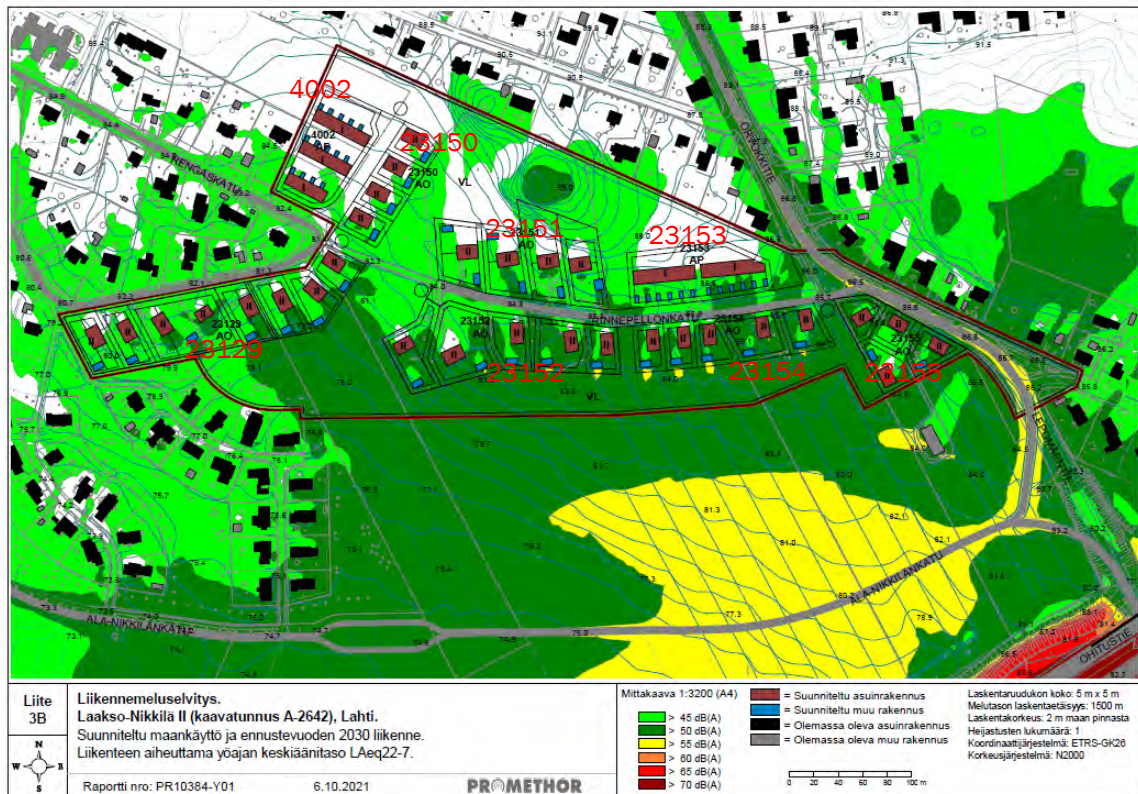
Korttelin 4002 ulko-oleskelualueilla alittuu päiväajan ohjearvo 55 dB(A) ja yöajan ohjearvo 50 dB(A) sekä osittain myös yöajan ohjearvo 45 dB(A) kaava-alueen rakennusten tuoman suojan vuoksi. Näin ollen pihalueet voidaan sijoittaa vapaasti.

Kortteleissa 23150, 23151 ja 23153 rakennusten suojan puolelle (pohjoispuolelle) jää päiväajan ohjearvon 55 dB(A) sekä osittain myös yöajan ohjearvojen 50 dB(A) ja 45 dB(A) alittava alue. Oleskelualueet näiden korttelien osalta suositellaan sijoitettavan rakennusmassan suojan puolelle.

Kortteleissa 23129, 23152, 23154 ja 23155 rakennusten suojan puolelle jää jonkin verran päiväajan ohjearvon 55 dB(A) ja yöajan ohjearvon 50 dB(A) alittavaa aluetta. Osalla tonteista alue on kuitenkin todella pieni. Näin ollen suositellaan, että oleskelualueet sijoitettaisiin rakennusmassan suojan puolelle. Päärakennuksen ja talousrakennuksen sekä mahdollisesti niitä yhdistävien aitojen tai lasitettujen terrassien avulla tulee pyrkiä suurentamaan ohjearvot alittavan alueen kokoa. Oleskelu voidaan kortteleissa myös osoittaa kokonaan lasitetulle terrassille ohjearvojen saavuttamiseksi.



Suunniteltu maankäyttö ja ennustevuoden 2030 liikenne/ melutaso päivällä.



Suunniteltu maankäyttö ja ennustevuoden 2030 liikenne/melutaso yöllä.

### Melutaso rakennusten julkisivuilla

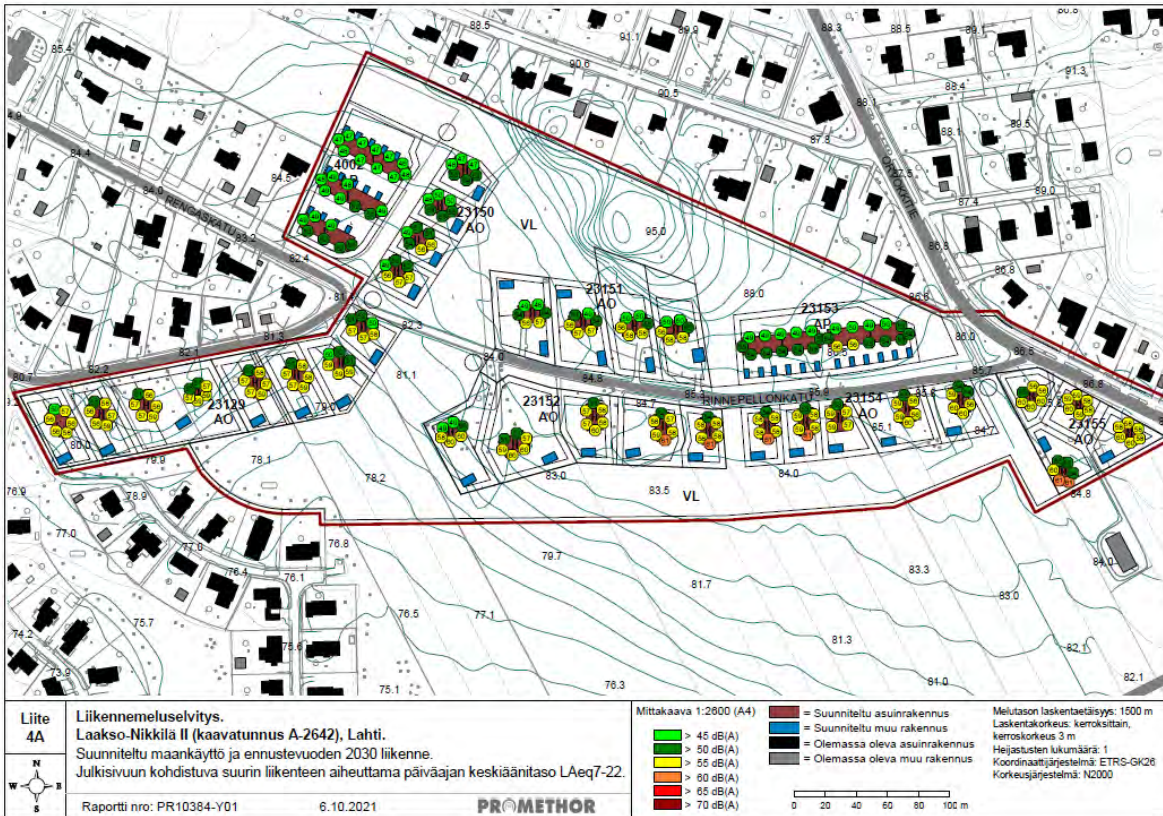
Päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan 59-61 dB(A) ja yöajan keskiäänitaso 50-53 dB(A). Ely-keskuksen ohjeen mukaan päiväajan keskiäänitason ylittäessä julkisivulla 65 dB(A), tulee asuntojen aueta myös suuntaan, jossa ohjearvot täyttyvät (ns. läpitalon huoneisto). Kohteessa julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ei ylitä 65 dB(A) asuinrakennuksen julkisivuilla, joten asuinhuoneistot voivat avautua melun näkökulmasta katsottuna vapaasti kaikkiin ilmansuuntiin.

### Rakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimukset

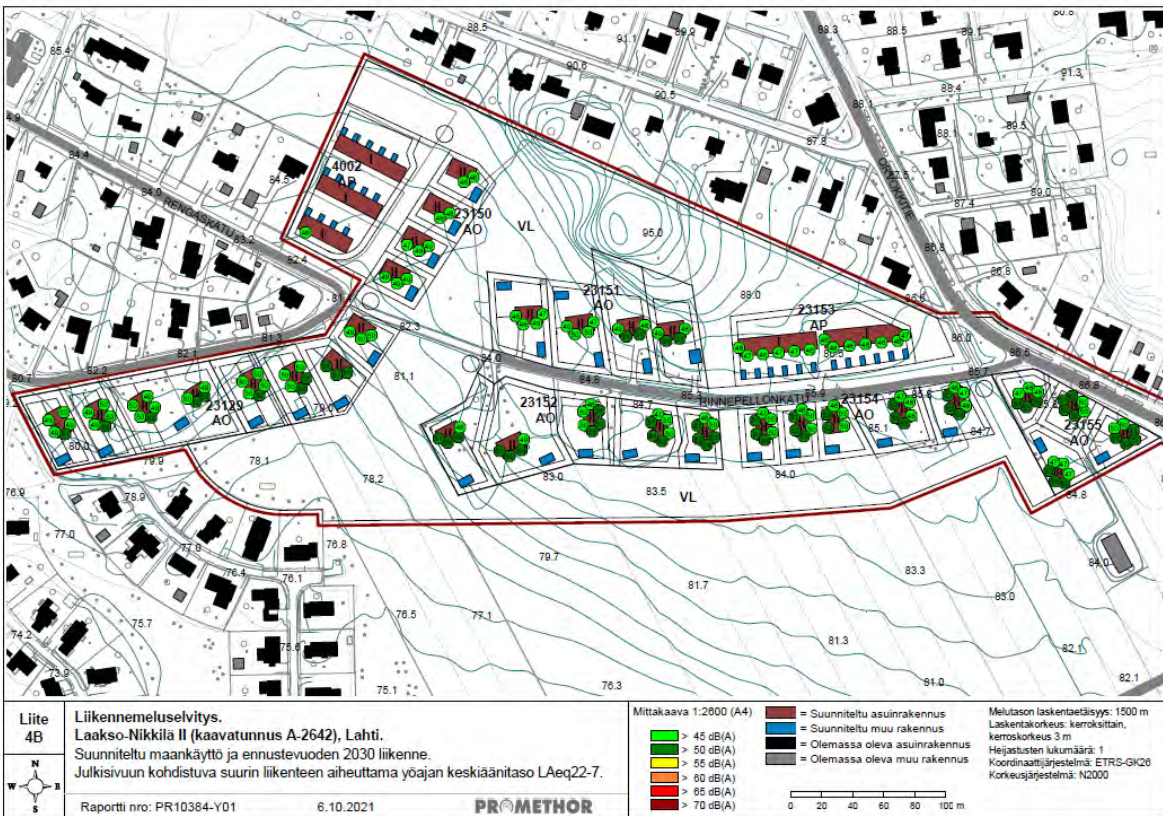
Ulkovaipan äänitasoerovaatimus saadaan laskettua julkisivuun kohdistuvan liikenteen keskiäänitason ja sisällä sallitun keskiäänitason erotuksena. Asuinhuoneistojen sisääänitason ohjearvo keskiäänitasolle on päiväaikaan 35 dB(A) ja yöaikaan 30 dB(A).

Kohteessa julkisivuun kohdistuvan päiväajan keskiäänitason ollessa suurimmillaan 61 dB(A), on asuinhuoneistojen ulkovaipan äänitasoerovaatimus kaava-alueelle suurimmillaan 26 dB(A) eli normaalia tasoa.





Rakennusten julkisivuihin kohdistuva liikennemelun aiheuttama päiväajan keskiäänitaso.



Rakennusten julkisivuihin kohdistuva liikennemelun aiheuttama yöajan keskiäänitaso.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Kaavamuutos täydentää Laakso-Nikkilän pientaloasuinalueita. Asemakaavoittamatonta aluetta kaavoitetaan virkistys- ja asuinkäyttöön. Osa suurista yksityistä omakotitonteista jaetaan. Rengastien varren jo olemassa olevaa katuyhteyttä hyödynnetään tonttikatuna.

### 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta luonnonympäristöön. Kaavassa on määräyksiä pohjaveden suojelusta ja hulevesien johtamisesta ja käsittelystä.

### 5.4.3 Muut vaikutukset

Kaava lisää omakotitontteja sekä ryhmämuotoista pientaloasumista tai rivitalomuotoista asumista alueella.

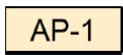
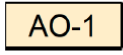
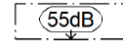
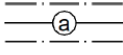
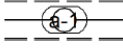
## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ohitie aiheuttaa alueelle liikennemelua. Kaavassa on määräyksiä tontin oleskelualueen suojaamisesta liikennemelulta.

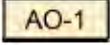








## 5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat kaavakartan liitteenä.

Määräykset oleskelualueiden sijoittamisesta tai suojaamisesta perustuvat liikennemeluserelvitykseen, jota on selostettu tarkemmin kohdassa 5.3.

|   |   |
|---|---|
|  | ASUINPIENTALOJEN TAI RIVITALOJEN KORTTELIALUE. OLESKELUALUEET NÄIDEN KORTTELIIEN OSALTA SUOSITELLAAN SIOJITETTAVAN RAKENNUSMASSAN SUOJAN PUOLELLE (POHJOISPUOLELLE)   |
|  | ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE. OLESKELUALUEET SUOSITELLAAN SIOJITETTAVAN RAKENNUSMASSAN SUOJAN PUOLELLE VALTATIEEN LIIKENNEMELUA VASTAAN MIKÄLI OLESKELUALUEITA SIOJITETAAN MUUALLE, TULEE OLESKELUALUE SUOJATA TALOUSRAKENNUKSEN/-RAKENNUSTEN SEKÄ NIITÄ MAHDOLLISESTI YHDISTÄVIEN AITOJEN TAI LASITETTUIJEN TERASSIEN AVULLA. |
|  | RAKENNUSALA, JOLLA OSAN OLESKELUPIHASTA SAA ERISTÄÄ RAKENNUSTEN VÄLEJÄ TÄYDENTÄVÄLLÄ MELUSEINÄLLÄ. MELUSEINÄ SAA OLLA ENINTÄÄN 2.5 M KORKEA. TARVITTAESSA MELUERISTYSTÄ SAADAAN TÄYDENTÄÄ LASIKATTEELLA JA -SEINÄLLÄ KUITENKIN NIIN, ETTEI PIHATILASTA SAA MUODOSTUA HUONETTA.  |
| hu  | TONTIN KUIVATUKSESTA ON LAADITTAVA SUUNNITELMA, JOSTA KÄY ILMI MITEN TONTILLA KERÄÄNTYVÄT HULEVEDET IMEYTETÄÄN JA/TAI OHJATAAN SIIHEN TARKOITUKSEEN ERIKSEEN SUUNNITELTUUN KÄSITTELYPAIKKAAN TAI SADEVESIVIEMÄRIIN.   |
|  | AVO-OJAA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.   |
|  | AVO-OJAA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA, JONKA SIJAINTI ON OHJEELLINEN.  |
| pv-1  | VEDENHANKINNALLE TÄRKEÄ POHJAVESIALUE. ALUEELLA EI SAA VAARANTAA POHJAVEDEN LAATUA EIKÄ MÄÄRÄÄ.   |

## A-2642 ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET LUONNOS

| Nro | Merkitä   | Määräys  |
|-----|---|--|
| 1   |   | ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET   |
| 2   |    | ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE.   |
| 3   |    | ASUINPIENTALOJEN TAI RIVITALOJEN KORTTELIALUE. OLESKELUALUEET NÄIDEN KORTTELIEN OSALTA SUOSITELLAAN SIOITETTAVAN RAKENNUSMASSAN SUOJAN PUOLELLE (POHJOISPUOLELLE)  |
| 4   |    | ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE. OLESKELUALUEET SUOSITELLAAN SIOITETTAVAN RAKENNUSMASSAN SUOJAN PUOLELLE VALTATIE LIKKNEMELUA VASTAAN MIKÄLI OLESKELUALUEITA SIOITETAAN MUUALLE, TULEE OLESKELUALUE SUOJATA TALOUSRAKENNUKSEN-RAKENNUSTEN SEKA NIITÄ MAHDOLLISESTI YHDISTÄVIEN AITOJEN TAI LASITETTUIJEN TERASSIEN AVULLA. |
| 5   |    | LÄHIVIRKISTYSALUE  |
| 6   |    | 3 m KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.   |
| 7   |    | KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.   |
| 8   |    | OSA-ALUEEN RAJA.   |
| 9   |   | OHJEELLINEN ALUEEN TAI OSA-ALUEEN RAJA.  |
| 10  |  | SITOVAN TONTTIAJON MUKAISEN TONTIN RAJA JA NUMERO.   |
| 11  | <b>23</b>   | KAUPUNGINOSAN NUMERO.  |
| 12  | <b>NIK</b>  | KAUPUNGINOSAN NIMI.  |
| 13  | <b>4002</b>   | KORTTELIN NUMERO.  |
| 14  | RENGASK   | KADUN, KATUAUKION, TORIN, PUJSTON TAI MUUN YLEISEN ALUEEN NIMI.  |
| 15  | 280   | RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.   |
| 16  | II  | ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAÄ RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.  |
| 17  | e=0.20  | TEHOKKUUSLUKU ELI KERROSALAN SUHDE TONTIN PINTA-ALAAN.   |
| 18  | k +80.30  | ALIMMAN SALLITUN VIEMÄRÖITÄVÄN LATTIAPINNAN LIKIMÄÄRÄINEN KORKEUSASEMA.  |
| 19  |  | RAKENNUSALA.   |
| 20  |  | OHJEELLINEN RAKENNUKSEN SIAINTI.   |
| 21  |  | OHJEELLINEN LUMITILAN ALUE.  |
| 22  |  | RAKENNUKSEN HARJANSUUNTAÄ OSOITTAÄ VIIVA.  |
| 23  |  | NUOLI OSOITTAÄ RAKENNUSALAN SIVUN, JOHON RAKENNUS ON RAKENNETTAVA KIINNI.  |
| 24  |  | RAKENNUSALA, JOLLA OSAN OLESKELUPIHASTA SÄÄ ERISTÄÄ RAKENNUSTEN VÄLEJÄ TÄYDENTÄVÄLLÄ MELUSEINÄLLÄ. MELUSEINÄ SÄÄ OLLA ENINTÄÄN 2.5 M KORKEA. TARVITTAESSA MELUERISTYSTÄ SÄÄDAAN TÄYDENTÄÄ LASIKATTEELLA JA -SEINÄLLÄ KUITENKIN NIIN, ETTEI PIHATILASTA SÄÄ MUODOSTUA HUONETTA.   |
| 25  |  | ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.  |
| 26  | hu  | TONTIN KUIVATUKSESTA ON LAADITTAÄ SUUNNITELMA, JOSTA KÄY ILMI MITEN TONTILLA KÄÄÄNTÄVÄT HULEVEDET IMEYTTÄÄN JAVTAI OHJATAAN SIIHEN TARKOITUKSEEN ERIKSEEN SUUNNITELTUUN KÄSITTELÄYPAIKKAAN TAI SÄÄVESIVIEMÄRIIN.   |

|    |        |  |      |
|----|--------|--|------|
| 27 | _____  | KATU.  | 2(2) |
| 28 | pp     | OHJEELLINEN YLEISELLE JALANKULULLE JA PYÖRÄILYLLE VARATTU ALUEEN OSA.  |      |
| 29 | ur     | SITOVA ULKOILUREITTI, JONKA SIJAINTI ON OHJEELLINEN.   |      |
| 30 | (a)    | AVO-OJAA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.  |      |
| 31 | (a-1)  | AVO-OJAA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA, JONKA SIJAINTI ON OHJEELLINEN.   |      |
| 32 | ○      | MAANALAISTA JOHTOA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA. ALUEEN OSALLE EI SAA ISTUTTAA PUUTA, EIKÄ SEN MAANPINNAN KORKEUTTA SAA OLEELLISESTI MUUTTAA. |      |
| 33 | #####  | KATUALUEEN RAJAN OSA, JONKA KOHDALTA EI SAA JÄRJESTÄÄ AJONEUVOLIITTYMÄÄ.   |      |
| 34 | 2ap/as | MERKINTÄ OSOITTAÄ, KUINKA MONTA AUTOPAIKKAA ASUNTOA KOHTI ON RAKENNETTAVA.   |      |
| 35 | pv-1   | VEDENHANKINNALLE TÄRKEÄ POHJAVESIALUE. ALUEELLA EI SAA VAARANTAA POHJAVEDEN LAATUA EIKÄ MÄÄRÄÄ.  |      |
| 36 |        | ASEMAKAAVAN YHTEYDESSÄ ON TEHTY SITOVA TONTTIJAKO.   |      |

## 5.7 Nimistö

Rengaskatu esitetään katkaistavaksi ja kadun itäosa on esitetty nimettäväksi Rinnepellonkaduksi.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaa havainnollistava kuva.

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Arvioitu kadunrakentamisen ja kunnallistekniikan toteutus on vuonna 2023.

### 6.3 Toteutuksen seuranta

XX

## 7 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Lahdessa 28.3.2022

Kaavoitusarkkitehti

Marja Mustakallio

## 8 Seurantalomake

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                    |   |  |
|------------------------------------|---|--|
| Kunta                              | <b>398 Lahti Täyttämispvm</b>   | <b>30.03.2022</b>                                  |
|                                    | ASEMAKAAVA KOSKEE:NIKKILÄN (23.) KAUPUNGINOSAN TILOJA JA OSIA RN:O 398-405-19-37, 19-58, 19-67, 19-72, 19-73, 19-83, 19-103, 19-104, 19-113, 19-114 JA 19-118               |  |
| Kaavan nimi                        | ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:NIKKILÄN (23.) KAUPUNGINOSAN KORTTELEITA 23129 JA 4003, KORTTELIN 4002 KAAVATONTTEJA 4 JA 5 SEKÄ LÄHIVIRKISTYS-, JA KATUALUETTA                   |  |
|                                    | ASAEMAKAAVALLA JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:NIKKILÄN (23.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 4002 TONTTI 2, KORTTELIT 23129, 23150 - 23155 SEKÄ LÄHIVIRKISTYS- JA KATUALUETTA |  |
| Hyväksymispvm                      | Ehdotuspvm  |  |
| Hyväksyjä                          | Vireilletulosta ilm. pvm  |  |
| Hyväksymispykälä                   | Kunnan kaavatunnus  | <b>398A-2642</b>                                   |
| Generoitu kaavatunnus              |   |  |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]        | <b>14,8682</b>  | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] <b>12,2708</b>     |
| Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha] |   | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] <b>2,5974</b> |

|                                 |                         |                 |
|---------------------------------|-------------------------|-----------------|
| <b>Ranta-asemakaava</b>         | Rantaviivan pituus [km] |                 |
| <b>Rakennuspaikat [lkm]</b>     | Omarantaiset            | Ei-omarantaiset |
| <b>Lomarakennuspaikat [lkm]</b> | Omarantaiset            | Ei-omarantaiset |

| Aluevaraukset     | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>14,8682</b> | <b>100,0</b>  | <b>11798</b>                  | <b>0,08</b>   | <b>12,2708</b>            | <b>9718</b>                             |
| <b>A yhteensä</b> | 9,0819         | 61,1          | 11798                         | 0,13          | 7,6860                    | 9718                                    |
| <b>P yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>Y yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>C yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>K yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>T yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>V yhteensä</b> | 4,5780         | 30,8          |                               |               | 4,1567                    |   |
| <b>R yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>L yhteensä</b> | 1,2083         | 8,1           |                               |               | 0,4281                    |   |
| <b>E yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>S yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>M yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>W yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|---|
| <b>Yhteensä</b>   |                |               |                               |                           |   |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset |                     | Suojeltujen rakennusten muutos |                        |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
|                 | [lkm]                 | [k-m <sup>2</sup> ] | [lkm +/-]                      | [k-m <sup>2</sup> +/-] |
| <b>Yhteensä</b> |                       |                     |                                |                        |

## Alamerkinnot

| <b>Aluevaraukset</b> | <b>Pinta-ala<br/>[ha]</b> | <b>Pinta-ala<br/>[%]</b> | <b>Kerrosala<br/>[k-m<sup>2</sup>]</b> | <b>Tehokkuus<br/>[e]</b> | <b>Pinta-alan muut.<br/>[ha +/-]</b> | <b>Kerrosalan muut.<br/>[k-m<sup>2</sup> +/-]</b> |
|----------------------|---------------------------|--------------------------|--|--------------------------|--------------------------------------|---|
| <b>Yhteensä</b>      | <b>14,8682</b>            | <b>100,0</b>             | <b>11798</b>                           | <b>0,08</b>              | <b>12,2708</b>                       | <b>9718</b>                                       |
| <b>A yhteensä</b>    | 9,0819                    | 61,1                     | 11798                                  | 0,13                     | 7,6860                               | 9718  |
| AP-2                 | 0,4919                    | 5,4                      | 1229                                   | 0,25                     | 0,4919                               | 1229  |
| AP-1                 | 0,4869                    | 5,4                      | 1217                                   | 0,25                     | 0,4869                               | 1217  |
| AO-1                 | 8,1031                    | 89,2                     | 9352                                   | 0,12                     | 8,1031                               | 9352  |
| AO                   |                           |                          |  |                          | -1,3959                              | -2080   |
| <b>P yhteensä</b>    |                           |                          |  |                          |                                      |   |
| <b>Y yhteensä</b>    |                           |                          |  |                          |                                      |   |
| <b>C yhteensä</b>    |                           |                          |  |                          |                                      |   |
| <b>K yhteensä</b>    |                           |                          |  |                          |                                      |   |
| <b>T yhteensä</b>    |                           |                          |  |                          |                                      |   |
| <b>V yhteensä</b>    | 4,5780                    | 30,8                     |  |                          | 4,1567                               |   |
| V(P)                 |                           |                          |  |                          | -0,0907                              |   |
| VL                   | 4,5780                    | 100,0                    |  |                          | 4,5780                               |   |
| VK                   |                           |                          |  |                          | -0,3306                              |   |
| <b>R yhteensä</b>    |                           |                          |  |                          |                                      |   |
| <b>L yhteensä</b>    | 1,2083                    | 8,1                      |  |                          | 0,4281                               |   |
| Kadut                | 1,2083                    | 100,0                    |  |                          | 0,4281                               |   |
| <b>E yhteensä</b>    |                           |                          |  |                          |                                      |   |
| <b>S yhteensä</b>    |                           |                          |  |                          |                                      |   |
| <b>M yhteensä</b>    |                           |                          |  |                          |                                      |   |
| <b>W yhteensä</b>    |                           |                          |  |                          |                                      |   |