

LAHTI



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

2.8.2018
päivitetty 7.3.2019

A-2701a

Asemakaavan muutos

Hirsimetsäntie 5
(Kiveriö)

Lahti.fi

Asemakaavan muutoksen selustus, joka koskee 2. päivänä elokuuta 2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2701, numero muutettu 7.3.2019 A-2701a:ksi, sekä kaavan mukaista tonttijakoa 398M-18-298 (Hirsimetsäntien alku)

korjaukset ja täydennykset selostukseen A-2701a on tehty punailla.

Kaavan loppuosa (A-2701B) hyväksytetään myöhemmin.



Sijaintikartta

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.2 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:
Kiveriön (5.) kaupunginosan
korttelin 933 tonttia 9 ja 10 sekä
katualuetta

Asemakaavan muutoksella muodostuu:
Kiveriön (5.) kaupunginosan
korttelin 933 tontit 12-17 sekä
katualuetta

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään sitova tonttijako.

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2018 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 8.3.2018 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

1.3 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee ydinkeskustan pohjoispuolella, noin 2 km etäisyydellä torilta. Alue rajautuu koillisessa Hirsimetsäntiehen ja etelässä Mustankallionmäenpuistoon. Lännessä kaava-aluetta rajaa Kivistönkadun, Kivistönpolun ja Hammarinkadun muodostama katualue. Kaakossa kaava-alue rajautuu samassa korttelissa olevaan pienteollisuustonttiin.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,61 ha.



Ortokuvakartta 2017.

1.4 Kaavan tarkoitus

Kaavan päätarkoituksena on muuttaa pienteollisuustonttien maankäyttö asumiselle. Kaava mahdollistaa neljän pistemäisen asuinkerrostalon rakentamisen, joista kolmen kerrosluku on VIII ja yhden 1/2rVIII* sekä kahden 2-tasoisien pysäköintilaitoksen ja 3 talousrakennuksen rakentamisen. Kaavan-alueen uuden pääkäyttötarkoituksen (Asuinkerrostalojen korttelialue, AK) mukainen rakennusoikeus on 12790 k-m² ja vastaava korttelitehokkuus on e=1,61. Rakennusoikeus mahdollistaa asumista 320 asukkaalle noin 170 asunnossa ja edellyttää 160 autopaikan toteuttamista LPA-alueelle. Koko kaava-alueen rakennusoikeus on 12850 k-m², LPA-korttelialueen pysäköintitasojen muodostamat pysäköintilaitokset ja talousrakennus tulee toteuttaa niin, että ne toimivat korttelipihoja suojaavina melurakenteina. Kaksikerroksisia pysäköintitasoja ei lueta rakennusoikeuteen. Kaavalla liitetään osa korttelia katualueeksi ja osa Kivistönkatua korttelialueeksi. Muutokset johtavat katualueen lisäykseen 176 m²:llä. Muutoksella poistuu 7098 k-m² pienteollisuuden kerrosalaa (TTV69). *korjattu

Kaavatyössä on tutkittu yhtenä korttelikokonaisuutena kahta vierekkäistä tonttia koskevat erilliset kaava-aloitteet. Tavoitteena on alueen kehittäminen huomioiden kaupunkikuva ja asumisen viihtyisyys sekä maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

1.5 Kaupungin strategia

Lahden strategia perustuu Lahden ja Nastolan yhdistymissopimukseen ja se on yhteisesti ja vuorovaikutteisesti laadittu tahtotila kaupungin kehittämisen suunnista. Lahden kaupunginvaltuusto hyväksyi strategian 11.4.2016.

Yhtenä tavoitteena on, että Lahden monipuoliset asuinympäristöt, yritysympäristöt ja luonnonympäristöt sekä hyvä sijainti tuottavat vetovoimaa, kasvua ja elinkeinomahdollisuuksia.

1.6 Selostuksen sisällysluettelo

1.1.1.1	1
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.2 Tunnistetiedot	2
1.3 Kaava-alueen sijainti	2
1.4 Kaavan tarkoitus	3
1.5 Kaupungin strategia	3
1.6 Selostuksen sisällysluettelo	4
1.7 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Toteuttaminen	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1 Yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö	9
3.1.4 Maanomistus	15
3.2 Suunnittelutilanne	17
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	17
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	21
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	21
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	21
4.2.1 Aloite	21
4.2.2 Sopimukset	21
4.2.3 Pohjakartan tarkistaminen	21
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	21
4.3.1 Osalliset	21
4.3.2 Vireilletulo	21
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	22
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	22
4.4 Asemakaavan tavoitteet	22
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	22
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	22
4.5 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	23
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	23
4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	26
5 KUVAUS	31
5.1 Asemakaavan rakenne	31
5.1.1 Palvelut	31
5.2 VAT:in, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen	31
5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	31
5.4 Kaavan vaikutukset	32
5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen	32
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	32
5.4.3 Muut vaikutukset	33
5.5 Ympäristön häiriötekijät	33
5.5.1 Liikennemeluselävityksen täydennys	35
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	37
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	39
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	39
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	39
6.3 Toteutuksen seuranta	39

7	PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS.....	39
8	Seurantalomake.....	40

1.7 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista
asemakaavakartta A-2701
osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

2.2 Asemakaava

Kaavan päätarkoituksena on muuttaa pienteollisuustonttien maankäyttö asumiselle. Kaava mahdollistaa neljän pistemäisen asuinkerrostalon rakentamisen, joista kolmen kerrosluku on VIII (8 kerrosta) ja yhden 1/2rVII (osittain kerrosalaan luettava alin kerros ja 7 kerrosta), kahden 2-tasoisen pysäköintilaitoksen sekä 3 talousrakennuksen rakentamisen. Kaavan-alueen uuden käyttötarkoituksen (AK) mukainen rakennusoikeus on 12790 k-m² ja vastaava korttelitehokkuus $e=1,61$. Rakennusoikeus edellyttää 160 autopaikan toteuttamista. Koko kaava-alueen rakennusoikeus on 12850 k-m², kun mukaan luetaan LPA-korttelialueen talousrakennuksen rakennusoikeus 60 k-m². LPA-korttelialueen pysäköintitasojen muodostamat pysäköintilaitokset ja talousrakennus tulee toteuttaa niin, että ne toimivat korttelipihoja suojaavina melurakenteina. Kaksikerroksisia pysäköintitasoja ei lueta rakennusoikeuteen. Kaavalla liitetään korttelin osa Hirsimetsäntien katualueen levennykseksi ja osa Kivistönkatua osaksi korttelia. Muutokset johtavat katualueen lisäykseen 176 m²:llä. Muutoksella poistuu 7098 k-m² pienteollisuuden kerrosalaa (TTV69).

Kaavatyössä on tutkittu korttelikokonaisuutena kahta vierekkäistä tonttia koskevat erilliset kaava-aloitteet. Tavoitteena on alueen kehittäminen huomioiden kaupunkikuva ja asumisen viihtyisyys sekä maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

2.3 Toteuttaminen

Asemakaavan toteutuksesta vastaa yksityinen maanomistaja ja kunnallistekniikan osalta Lahden kaupunki.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista



Kuva Hirsimetsäntie 5 kohdalta itään

3.1.1 Yleiskuvaus

Kaava-alue on osa sekoittunutta pienteollisuuden, autokorjaamoiden ja tarvikekaupan aluetta, joka on syntynyt 1950-luvulla rakennetun Hirsimetsäntien varteen. Kaava-alue Hirsimetsäntien alussa on puhtaasti yritystoiminnan aluetta. Siitä itään päin kadun varren yritystonteilla on yritystoiminnan lisäksi myös kaavan sallimaa asumista, yleensä erillisissä pientaloissa. Rakennuskanta monimuotoisten palvelujen alueella on pääosin 1950- ja 1960-luvuilta ja se on peruskorjaamisen tai uudistamisen tarpeessa, Edelleen itään siirryttäessä ympäristö muuttuu asumisen alueeksi. Kaava-alue liittyy laajajakoihin metsäisiin selännteisiin koillisessa ja lounaassa.

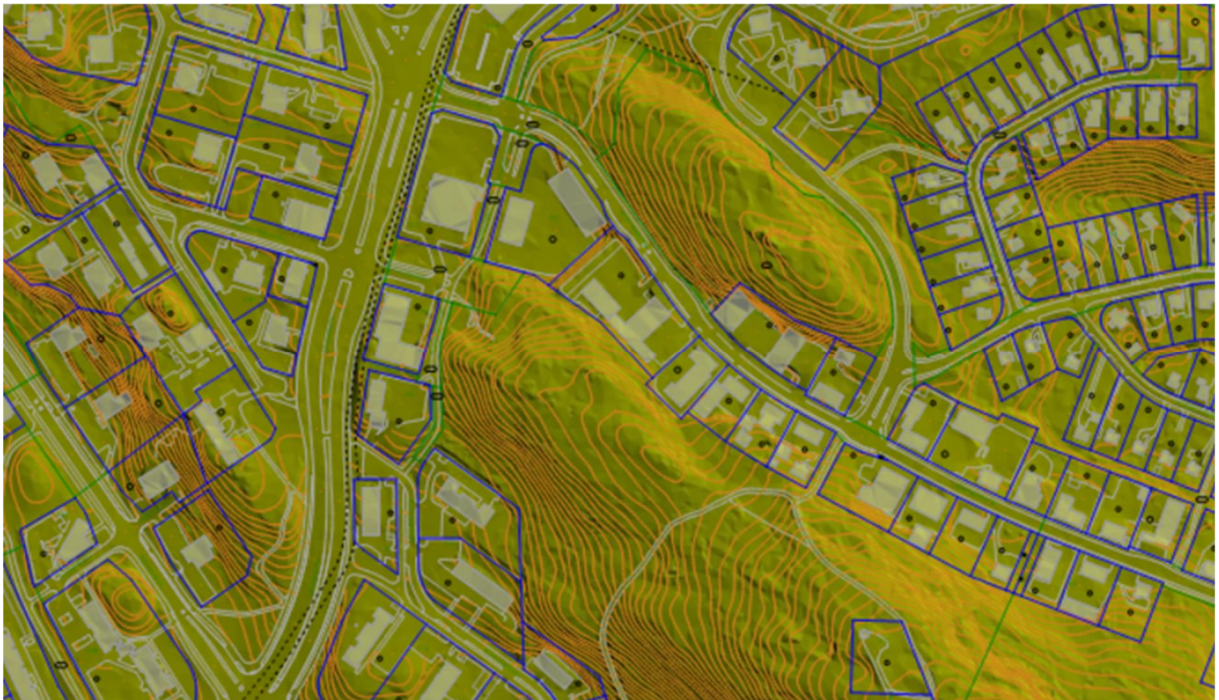


Viistoilmakuva asemakaava-alueesta ja ympäristöstä kohti pohjoista.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

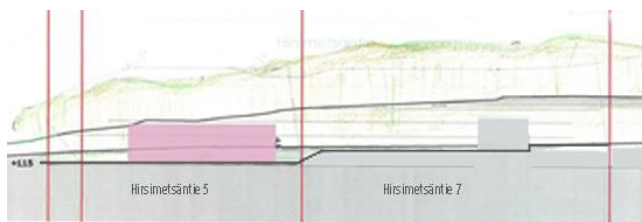
Kaava-alue sijaitsee kahden metsäisen moreeni-kallioselänten välisessä pitkittäislaaksossa.



Rinnevarjostuskartta kaava-alueesta ympäristöineen.

Topografia

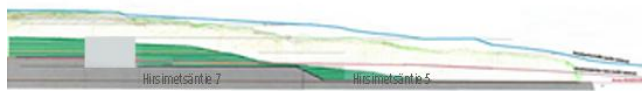
Kaava-alue itsessään on topografialtaan ihmisen muovaama, portaittain kohti kaakkoa nousevien kolmen tasanteen alue, jossa tasanteiden väliset korkeuden muutokset ovat äkkinäisiä ja sijaitsevat osittain rinteeseen rakennettujen rakennusten kohdalla. Alimman pihatasanteen korkeusasema on +115,4 mmpy, keskimmäisen 119,8 mmpy ja ylimmän 123,2 mmpy. Hirsimetsäntie on kaava-alueen kohdalla pääosin piha-alueita korkeammalla, nousten Kivistönkadun risteyksestä (+116,8mmpy) tonttien väliselle rajalle noin 4 metriä ja edelleen kaava-alueen kaakkoisrajalle lähes 2 metriä (122,8 mmpy). Kivistönmäki kohoaa kaava-alueen lounaispuolella 132 metriin ja siitä edelleen ylemmäksi kohti vesitornia. Koillispuolinen selänne nousee Hirsimetsäntiestä yli 139 metrin korkeuteen. Kaava-alue sijaitsee siten suojaisan luoteis-kaakko suuntaisen laakson pohjalla avautuen kohti tasaisempaa Mikkulankadun aluetta.



pohjoiseen



länteen



etelään

Piirros. Maastopoikkileikkauksia nykytilassa

Luonto

Alueen pihatasanteilla on hyvin vähän alkuperäistä luontoa. Tonttien rajoilla ja niiden välisellä penkereellä on kasvaa lehtipuuta. Muut osat kaava-aluetta on rakennettu tai päällystetty vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Kaava-alueen puiston vastaisella rajalla on metsäinen kaista, jolla on vähän alkuperäistä luontoa (kuvat alla).



Kuvat Hirsimetsäntie 7 puistorajalta.

Pienilmasto

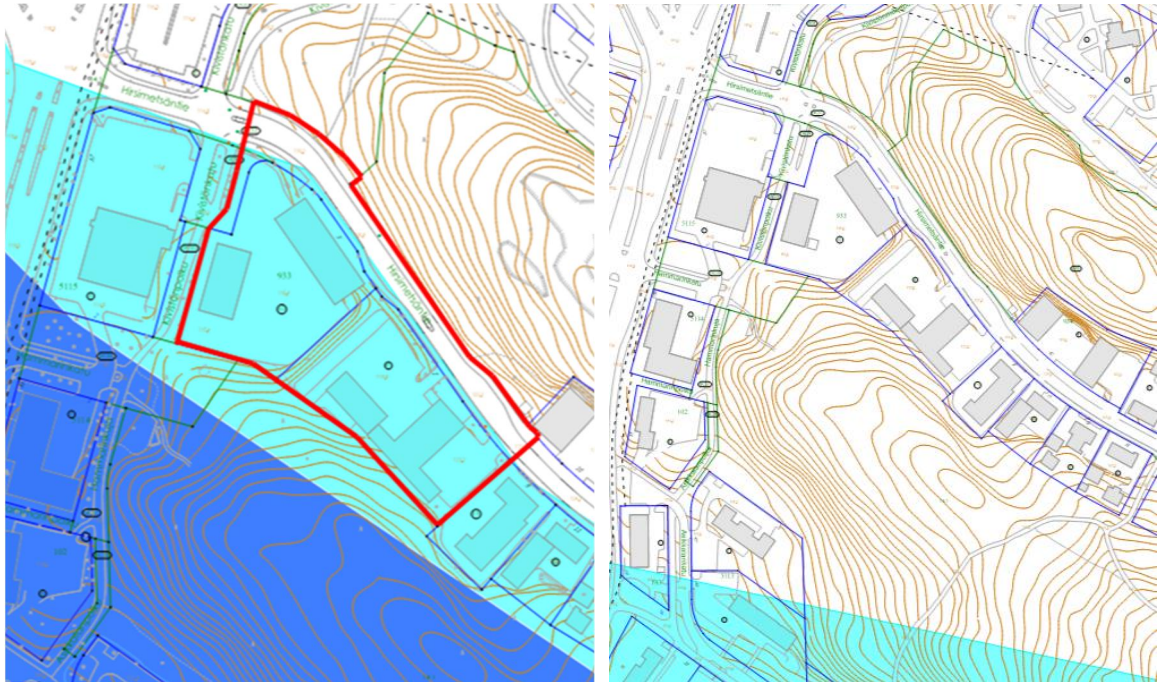
Alueella on oma pienilmastonsa, johon vaikuttaa sijainti laakson pohjalla ja Kivistönmäen katveessa.

Pohjavesi, vesistöt, vesitalous

Kaava-alue on nykyisin luokiteltu pohjavesialueeksi. Pohjavesi on kaava-alueella tasolla n. +112 mmpy (10 viime vuoden keskiarvo).

Vireillä olevan Lahden pohjavesialueita koskevan tarkistuksen mukaan alue ei olisi enää luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavamääräyksissä otetaan huomioon nykyinen luokitus.

Luokitus on muuttunut (SYKE 2018). Lahden pohjavesialueita koskevan tarkistuksen mukaan alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta.



Kartta. Pohjavesi alueella 2017 (vas). Uusi Pohjavesiluokitus* (oik) Vaalea sininen on luokiteltua pohjavesialuetta ja tumma sininen pohjaveden muodostumisaluetta. Kartta (oik.) lisätty.

Radon

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

Luonnonsuojelu

Alueella ei ole erityisesti suojeltavaa luontoa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

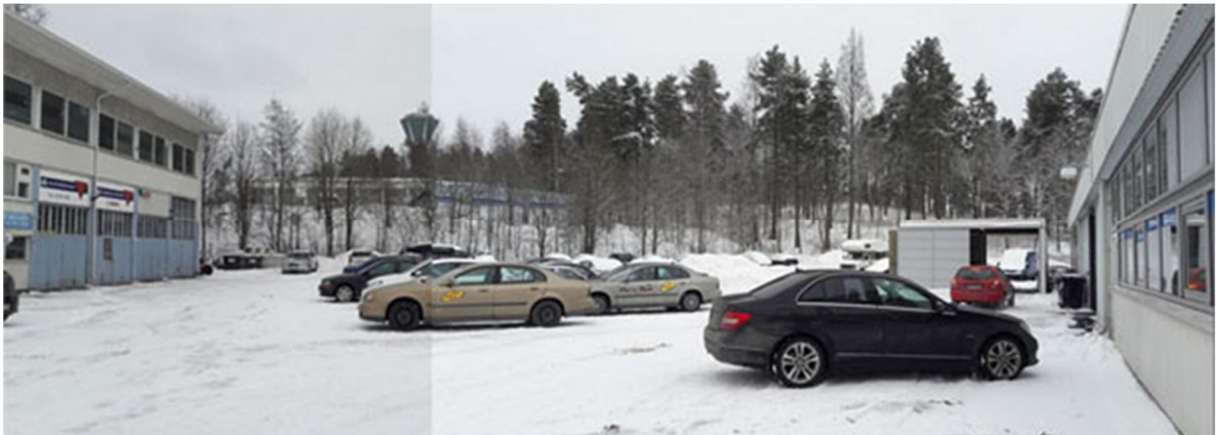
Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue Lahden keskustan reunavyöhykkeellä on osa sekoittunutta pienteollisuuden, autokorjaamoiden ja tarvikekaupan aluetta. Alueen länsipuolella on vilkasliikenteinen Lahdenkatu, jonka varrella lähes naapurina on vilkas huoltoasema palveluineen. Lahdenkadun varrella on myös muita liikekiinteistöjä, koulu ja uimahalli. Hirsimetsäntien yritysalue on kuitenkin suhteellisen pieni ja sen ympäristössä on paljon eri tyyppistä asutusta. Alkuperäinen rakennuskanta Hirsimetsäntien varressa on ollut mittakaavaltaan pienien, 1950-luvulle tyypillisten rapattujen pienkerrostalojen muodostama nauhamainen raitti.

Alue on sijainniltaan helposti saavutettava.



Kuva kaava-alueelle huoltoaseman pihalta. Kivistönmäki näkyy taustalla korkeana.



Kuva: Panoraama Kivistönkadun suunnasta Hirsimetsäntie 5 pihalle. Pihapiirissä toimii useita yrityksiä, Keskivaiheilla näkyy tonttien rajalla oleva töyräs. Oikealla Kivistönmäen selänteen puistometsää. Taustalla Kivistönmäen vesitorni.



Kuvapari: Kaava-alue on nyt autojen maailmaa. Pohjoisen selänteen hahmo näkyy Hirsimetsäntien takaa.

Alueen suuret korkeuserot ovat haastaneet nykyisen rakennuskannan rakentajia.



Kuvapari. Hirsimetsäntien sijainti pihatasoja korkeammalla on johtanut erilaisten portaiden, luiskien ja tasanteiden rakentamiseen. Hirsimetsäntie 5 (vas), Hirsimetsäntie 7 (oikea)



Kuva. Ylin pihatalo on jo korkeammalla kuin katu ja liittyy korkeusasemansa puolesta Kivistönmäen puistoon.

Kaupunki- ja taajamakuva

Kuva. Näkymä bussipysäkillä Hirsimetsäntie 7 suuntaan

Asuminen

Alueella ei ole asukkaita.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaava-alueella toimii useita yrityksiä (mm. autokorjaamoja, autotarvikeliikkeitä, moottoripyöräkauppa ja autovuokraamo, autokatsastus, painotalo, urheiluvälinekauppoja ja kirjanpito toimisto) ja niissä useita työpaikkoja.

Lahdenkadun varrella kaava-alueen tuntumassa on Kivimaan koulu, uimahalli ja useita päivittäistavara-kauppoja,

Virkistys

Läheinen Kivistönmäenpuisto on ulkoilijoiden suosiossa.

Liikenne

Kuva. Näkymä Hirsimetsäntie 5 kohdalta huoltoaseman ja Lahden kadun suuntaan.

Hirsimetsäntie on kaksikaistainen kokoojatie, jonka molemmilla puolilla on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Kaava-alueen kohdalla on linja-autojen pysäkkipari. Lahdenkatua ajaa useita bussilinjoja.

Hirsimetsäntien nykyinen ajoneuvoliikenne 2017:

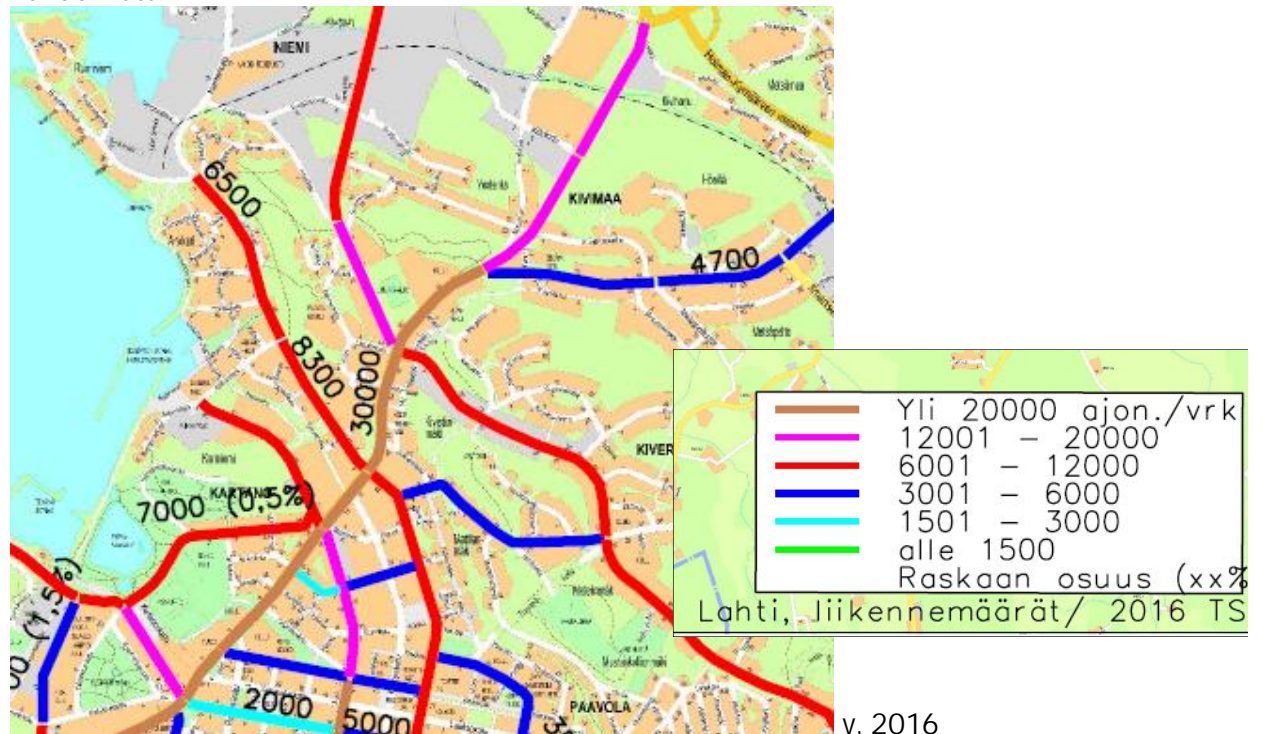
- kevyet 6672
- raskaat 181
- yhteensä 6853

Nopeusrajoitus Hirsimetsäntiellä on 50km/h.

Käytetyt nopeudet 2017:

< 20 km/h	20-30 km/h	30-40 km/h	40-50 km/h	50-60 km/h	60-70 km/h
1,1 %	1,7 %	15,8 %	65,9 %	14,4 %	1,0 %

Lahdenkatu

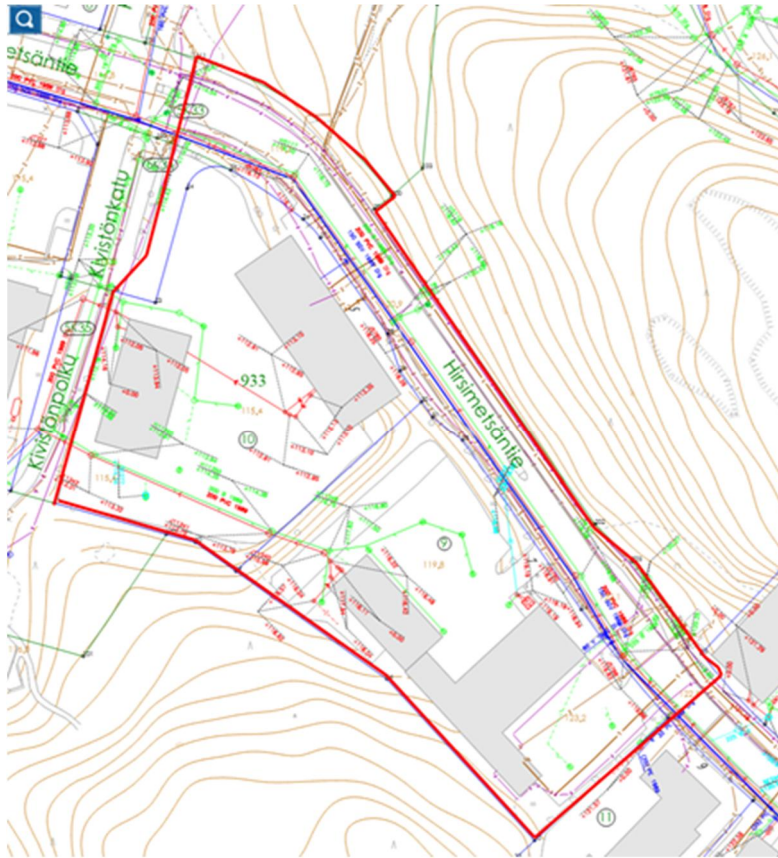


v. 2016

Kaava-alueen länsireunalla on jalankulku- ja pyörätie (Kivistönpolku jatkeineen), joka on tärkeä etelä-pohjoissuuntaiselle kevyelle liikenteelle.

Tekninen huolto

Kaava-alue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä



Kartta. Maanalaiset verkostot.

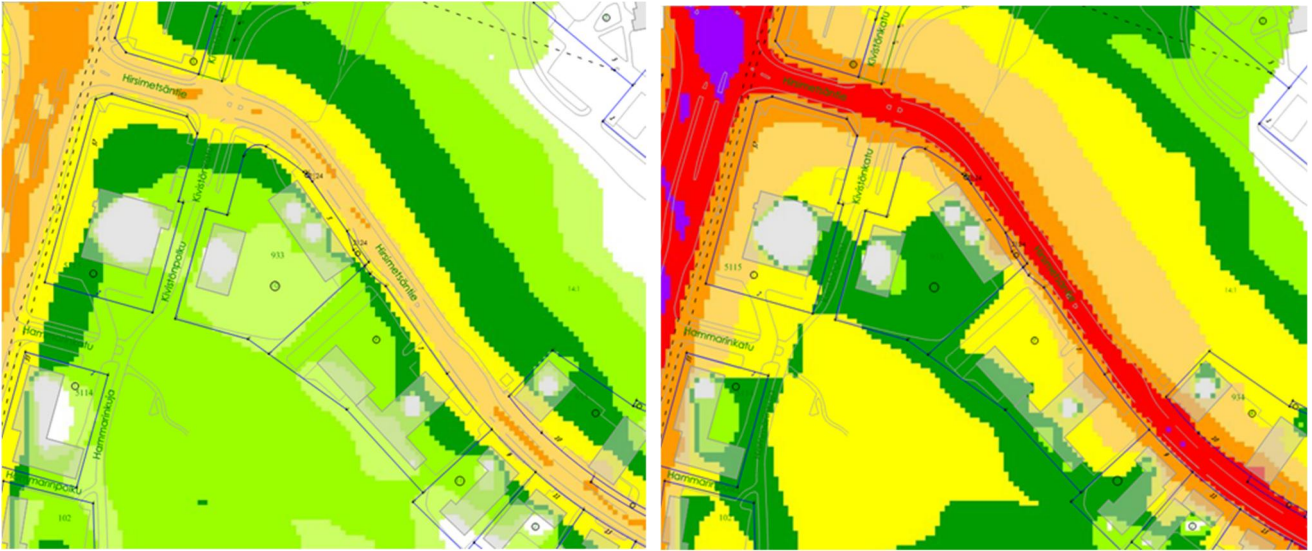
Kaava-alueen kiinteistöt on liitetty kaukolämpöön.

Hirsimäentie 7:n viemäri on vedetty tontin 10 (Hirsimetsäntie 5) kautta,

Kaava-alueella ei ole energiakaivoja.

Soneran maajohto sivuaa korttelia Kivistönpolun kohdalla

DNA- Hirsimetsätien varrella, kadun ja rakennuksen välissä tontilla.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**Liikennemelu***2017 Kansallinen yömelu Lahden kaupunki**2017 Kansallinen päivämelu. Lahden kaupunki*

Liikennemelu leviää kaava-alueelle sekä Lahdenkadun että Hirsimetsäntien suunnasta. Lahdenkatu on osa valtakunnan tieverkkoa (tie 140) ja Hirsimetsäntiekin keskeinen kokoojaku, jolla on myös läpiajoliikennettä Lahdenkadulta Ahtialantielle.

Ilmanlaadun mittauksia ei ole tehty.

Pilaantuneet maa-ainekset

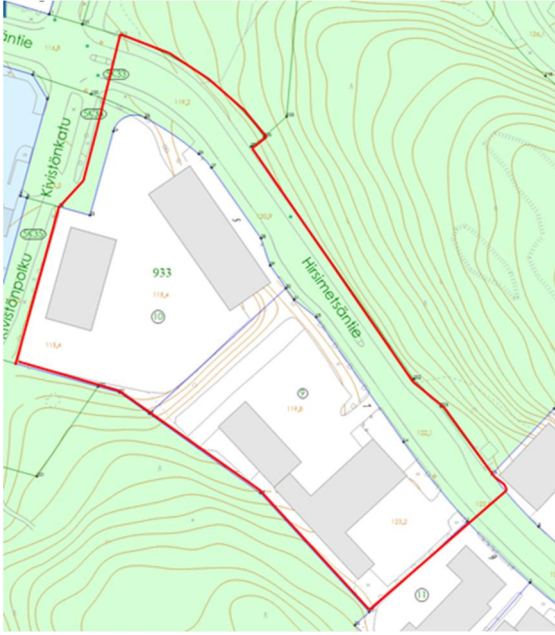
Alueella on toimintaa, joka on voinut johtaa maaperän nuhraantumiseen. Hirsimetsäntie 5:n osalta maaperä on tutkittu ja havaittu siistiksi (Ympäristökeskuksen loppuraportti (ID 142952), ELY-keskus). Vastaavaa selvitystä Hirsimetsäntie 7 osalta ei ole tehty.

Sosiaalinen ympäristö

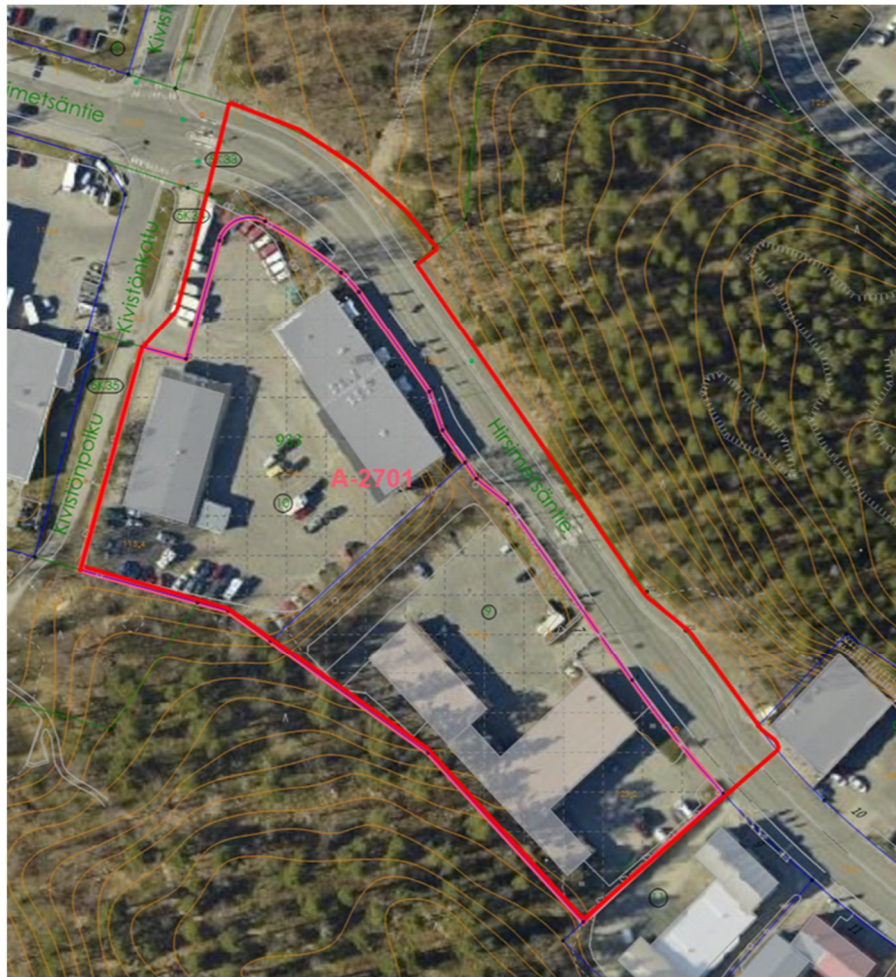
Pienyritykset työntekijöineen ja asiakkaineen muodostavat alueen sosiaalisen ympäristön.

3.1.4 Maanomistus

Korttelin 933 tontit ovat yksityisomistuksessa. Kaupunki omistaa katu- ja yleiset alueet.



Maanomistuskartta, valkoiset yksityisen, vihreät kaupungin.



Kartta. Sisimpänä rajausta kaavatyön alkaessa. (lila rajausta)
Kaava-alueeseen on liitetty osa Kivistönkatua sekä Hirsimetsäntie
kaava-alueen kohdalla.

3.2 Suunnittelutilanne

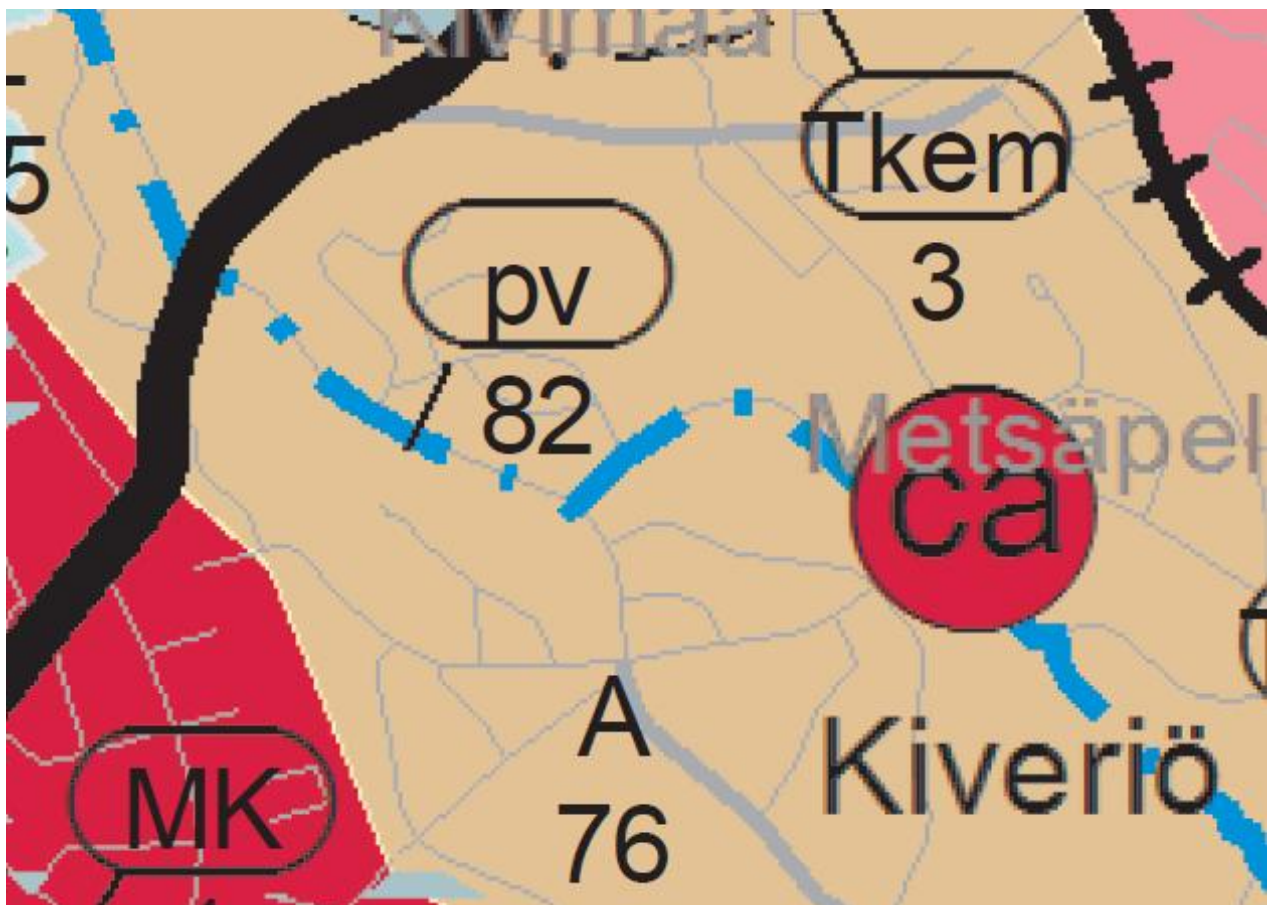
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 alue on **taajamatoimintojen aluetta A (A76)**. Merkinnällä A osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisaalueita, pääväyliä pienempiä liikennealueita, virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita sekä näiden tarvitsemia laajentumisalueita.

Alueen länsipuolella oleva Lahdenkatu on merkitty seututienä (st 21) ja vedenhankintaan soveltuvan pohjavesialueen raja sinisellä pistekatkoviivalla (pv 82).

A76 Kiveriön taajamatoimintojen alue. *Toteutunut taajaman osa, jonka eteläosa on pohjavesialueella. Alueen lounaiskulmassa on maakunnallisesti arvokasta rakennettua ympäristöä (tarkoittaa aluerajaukseen sisältyvää Ankkurin ja Kariniemen alueita).*



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta.

Osayleiskaava

Lahden läntisten osien osayleiskaavassa (2016) suunnittelualue on asuinalue (A). "Alue varataan pääasiassa asumiselle. Palveluiden sijoittelussa kiinnitetään huomiota niiden saavutettavuuteen kävellen ja pyörällä sekä joukkoliikenteellä. Asuinalueiden suunnittelussa ja rakentamisessa kiinnitetään erityistä huomiota elinympäristöjen viihtyisyyteen ja turvallisuuteen,

Yleiskaavassa Hirsimetsäntielle on osoitettu pyöräilyn aluereitti.



Ote Lahden läntisten osien osayleiskaavasta Y-202.

Lahden yleiskaava 2025 -työn yhteydessä pilotoitiin Yleiskaavan toteutusohjeita, kohteena juuri Hirsimetsäntie länsipää. Toteutusohjeen luonnoksessa (päiväty 20.10.2011) visioitiin kaava-alueen tulevaa maankäyttöä mm. seuraavin havainnekuvin:

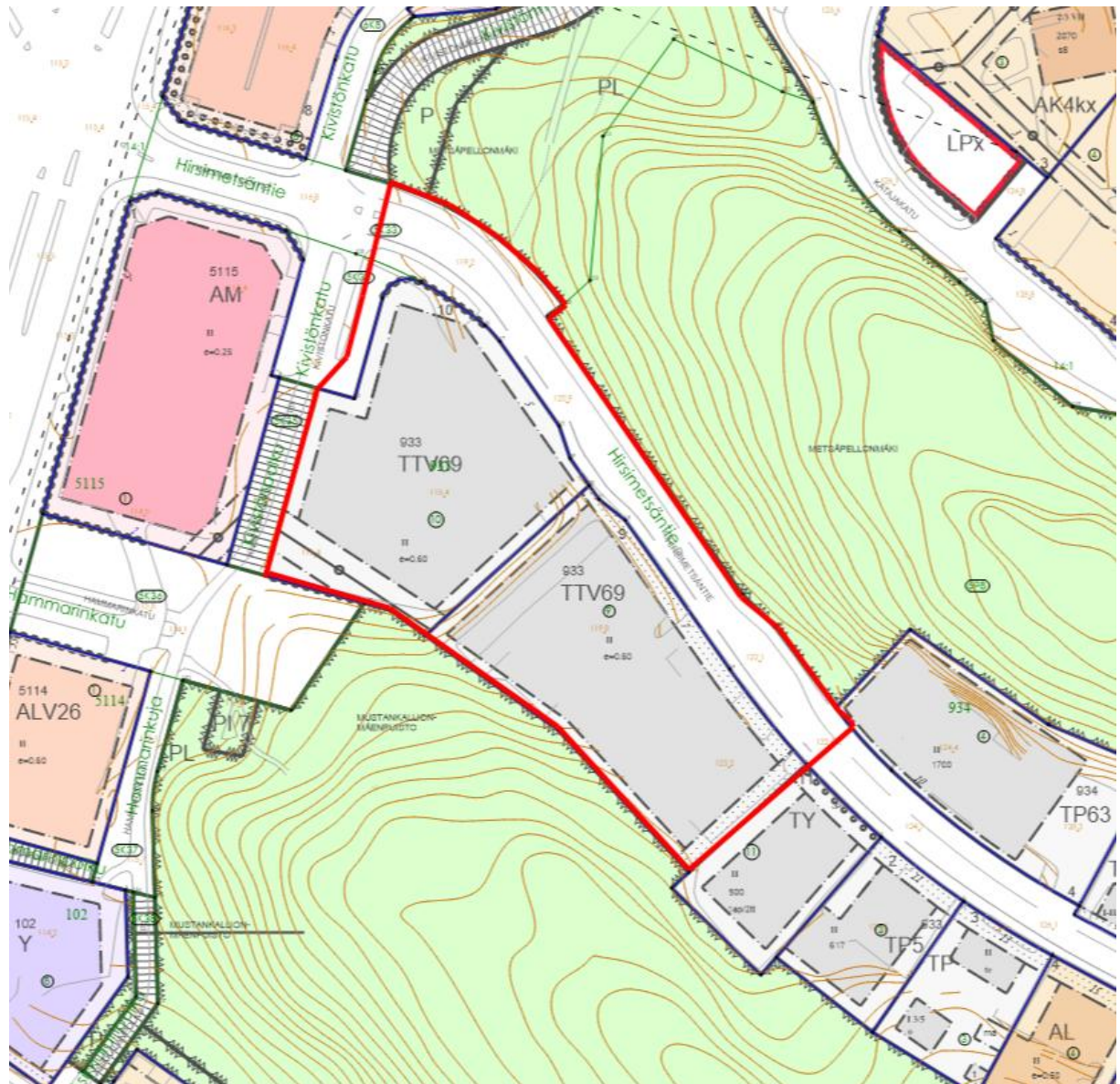


Kuvitteellinen näkymä Hirsimetsäntien alkupäästä itään vaiheesta, jossa osalle tonteista on rakennettu asuinkerrostaloja.



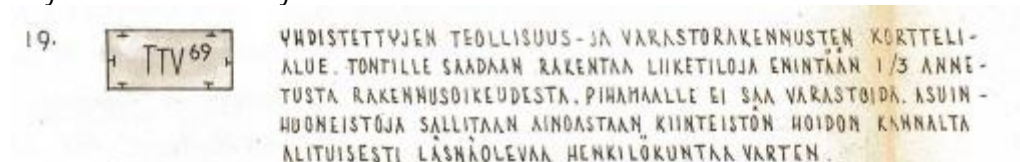
Kuvitteellinen näkymä samasta kohdasta vaiheesta, jossa asuinkerrostalot ovat korvanneet vanhat teollisuus- ja toimitilarakennukset. Katutasossa on toimisto- ja liiketiloja.

Asemakaava



Leike ajantasa-asetakaavasta.

Käyttötarkoituusmääräys:



Leike alkuperäisestä kaavakartasta

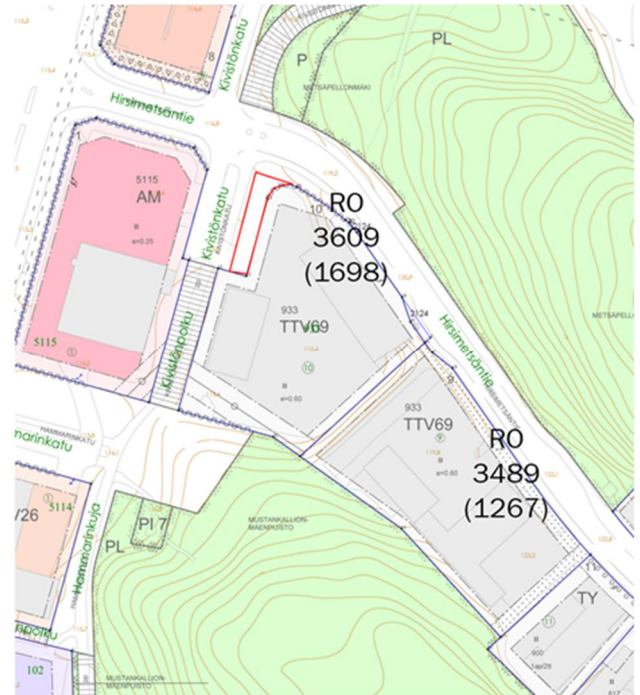
Ajantasa-asemakaava

TTV69

YHDISTETTYJEN TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE. TONTILLE SAADAAN RAKENTAA LIIKETILOJA ENINTÄÄN 1/3 ANNETUSTA RAKENNUSOIKEUDESTA. PIHAMAALLE EI SAA VARASTOIDA. ASUINHUONEISTOJA SALLITAAN AINOASTAAN KIIINTEISTÖN HOIDON KANNALTA ALITUISESTI LÄSNÄOLEVAA HENKILÖKUNTAA VARTEN.

II

e= 0,60



OSOITE	tontti	käyttö	enimmäis kerrosluku	tonttitehok kuus e	tontin koko	RAKENNUS OIKEUS	käytetty RO	autopaikkamääräys
Hirsimetsäntie 5	933:10	TTV69	II	e=0,60	6015	3609	1698	1 ap/as, 1 ap/kl 50m2, 1 ap/5tt,
Hirsimetsäntie 7	933:9	TTV70	II	e=0,61	5815	3489	2222	1 ap/as, 1 ap/kl 50m2, 1 ap/5tt
Kaava-alue YHT					11830	7098	3920	

Taulukko. Voimassa olevan kaavan laajuustiedot.

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Alueen pohjakartta on tarkistettu ennen kaavaehdotuksen laatimista. Pohjakartta täyttää MRL 54 §:ssä annetut kaavoitusmittausvaatimukset.

Rakennuskiellot Ei ole.

Suojelupäätökset Ei ole.

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat tai ohjelmat Ei ole.

Laaditut selvitykset

Liikennemelu

Kaava-alueesta on laadittu selvitys melun leviämisestä kaavanmuutoksen mukaisessa tilanteessa. Selvitykset osoittavat, että liikennemelun leviämiseen asuinkorttelin sisään voi vaikuttaa rakennusten sijoittamisella, suojaavilla talousrakennuksilla ja pysäköintirakenteilla. Melun kulkeutumista sisään asuntoihin voidaan estää rakenteellisilla ratkaisuilla.

Äänitasoja eri korkeuksilla on selvitetty nähtävilläolon ja lausunnon saapumisen jälkeen (Promethor 18.10.2018).

Pilaantuneet maat

Hirsimetsäntie 5 ELY lausunto pohjavedestä ID 84485.

Hirsimetsäntie 5 ympäristökeskuksen loppuraportti (ID 142952)

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavatyöhön on ryhdytty maanomistajien aloitteesta, yleiskaavassa esitetyn maankäytön mahdollisuuksien selvittämiseksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.2.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille maanomistajien aloitteesta.

4.2.2 Sopimukset

Asemakaavatyön yhteydessä tehdään 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

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §, 2 mom. mukaisesti mm. 8.3.2018 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2018 kaavoituskatsauksessa (kohde 13).

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 25.4.2018 ja asetettiin nähtäville kaavamutoshankkeen kotisivulle toukokuun alussa 2018. Kaavatyötä esiteltiin yleisötilaisuudessa 11.10.2017 (Pohjoisen Lahden kaavailta).

Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille on toimitettu postitse kolme vaihtoehtoista kaavaluonnosta ja OAS, jonka liitteenä oli alustava kaavaselostus. Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 26.4.-9.5.2018. Kaavaluonnoksista jätettiin 2 mielipidettä [Oilpoint Finland Oy*; Salpausselän Luonnonystävä ry*] sekä pyydettyä 3 lausuntoa [ELY, LYP, LA] Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla Internetissä.

*tehty tietosuojalain edellyttämät nimipoistot.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyötä on esitelty Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksille neuvotteluissa, mm. 5.6.2018.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan tavoitteet maankäytön kehittämiseksi on kirjattu yleiskaavaan.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Kaavatyön sisältö selkiytyi, kun aloitteissa vireille tulleet hankkeet yhdistettiin ja aluetta voitiin suunnitella kokonaisuutena.



ve A

Tontti 10
7250

Tontti 11
6800



ve B

Tontti 10
7520

Tontti 11
7080

Kuvapari. Yleisötilaisuuden esitys.

Pohjoisten alueiden kaavilla esillä oli kaksi perusvaihtoehtoa:

- kuuden kerrostalon vaihtoehto ja kaksi pysäköintilaitosta
- umpikorttelimainen lamelliratkaisu, jota ei kuitenkaan pidetty sopivana pienen mittakaavan Hirsimetsäntielle,

Jatkotyön pohjaksi otettiin noppamaiset pistetalot, joille on jo vastineita Lahdenkadun länsipuolella.

Osallisten tavoitteet

Ennen kaavatyön jatkamista pidettiin kaupungin omien toimijoiden kesken kaavatyötä valmisteleva aloituskokous 14.3.2018. Kokouksessa koottiin eri yhteistyökumppaneiden asiantuntemus ja erityistarpeet kaavatyön käyttöön. Tässä yhteydessä tuli esiin

- pohjavesiluokituksen muutos

- alueella oleva mahdollinen maaperän nuhraantumiseen. Mahdolliset pilaantuneet maat huomioidaan kaavassa kaavamerkinnöin (pima-merkintä)
- liikenteen tarpeet muuttuvassa tilanteessa ja tulevaisuudessa (katualueen levitys, jalankulun ja pyöräilyn kaistat Hirsimäentiellä, lumitilat, liittymät ja bussipysäkit)
- liikennemelun huomioiminen
- eri maankäyttötapojen yhteensovittaminen häiriöiden ja asumisterveyden kannalta
- vesihuollon ja hulevesien järjestäminen
- kaava-alueen viherympäristön kehittäminen
- rakennusten lukumäärä ja rakentamisen volyymit
- kaava-alueen jakaminen useampiin tontteihin
- hyvän arkkitehtisuunnittelun tarpeellisuus

Aloituskokouksessa käsiteltiin kahta kaavaluonnosta (VE1 ja VE2) (ks. sivu 25)

Kaava-alueen naapuri on esittänyt huolen asumisen ja yritystoiminnan yhteensovittamisesta. Kaavatyössä on pyritty pitämään eri toiminnot riittävän etäällä toisistaan ja osoitettu ehdottomasti toteutettavan rakennuksen tai muurimaisen aidan rakentaminen.

Muut tavoitteet

Lahti Aquan kanssa on tutkittu alueen hulevesijärjestelmän tilatarpeita.

ELYN lausunnon johdosta tarkistetut tavoitteet

- lisäselvitys liikennemelun leviämisestä (julkisivuihin kohdistuva päiväjän äänitaso). ks. lisätty liite.
- eri maankäyttötapojen välinen meluntorjunta
- alueen sisäisen liikenneturvallisuuden parantaminen

4.5 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavamutoksen hakija on aloitusvaiheen aikana esittänyt useita maankäyttövaihtoehtoja, joista osa on koskenut vain tonttia 10 (Hirsimetsäntie 5). Sittemmin tonttien 9 (Hirsimetsäntie 7) ja 10 maankäyttöä on tutkittu kokonaisuutena. Kaavoittaja tutki myös mahdollisuuksia käyttää nykyisiä hallirakennuksia autotalleiksi, mutta niiden soveltuvuus uudenlaiseen käyttöön on huono tilojen korkeuden ja paloturvallisuuskysymysten vuoksi.



Vaihtoehto A 3.10.2017 (Noppa)



Vaihtoehto B 3.10.2017 (Lamelli)

Piirroksat. Luonnokset on hakijoiden toimeksiannosta tutkinut Arkkitehtitoimisto Ilkka Ridanpää

Viime vaiheessa esillä oli kaksi lähtökohdiltaan erilaista asumisratkaisua, joista toisessa oli esitetty Hirsimetsäntien varteen yhtenäisiä umpikorttelimaisia rakennusmassoja sekä korttelin sisään kaksi erillistä pistetaloa. Pihan puolelle jäi melulta suojattu piha puiston puolelle. Tätä ratkaisua ei kuitenkaan tehty kaavaluonnokseksi saakka, koska umpikorttelia ei pidetty hyvänä korttelimallina ydinkeskustan ulkopuolella. Myös kaupunkikuvallisesti ratkaisu olisi liian suuri muutos yritysalueella, jonka toivotaan kehittyvän asteittain uudenlaiseen käyttöön. Toinen ratkaisu perustui pistetaloihin ja Hirsimetsäntien varressa oleviin rakenteellisiin autopaikkoihin. Kaavoituksessa katsottiin, että tämä avoin korttelimalli, on kahden metsäisen selänteen välisessä pitkittäislaaksossa kuitenkin sellainen rakennustapa, joka turvaa parhaimmin näkymät luontoon ja maiseman avautumisen asunnoista. Vaihtoehdon heikkous on, että se mahdollistaa paikoin liikennemelun leviämisen korttelin sisään.

Luonnosvaiheen vaihtoehdot (ennakkokuuleminen)

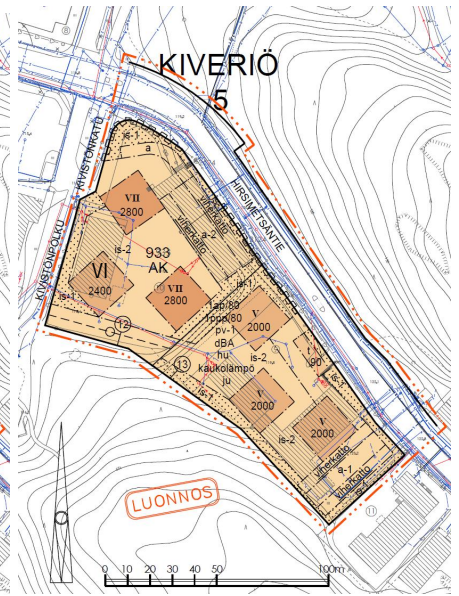
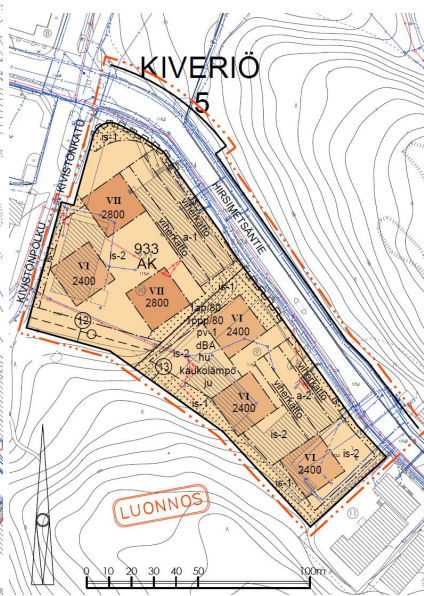
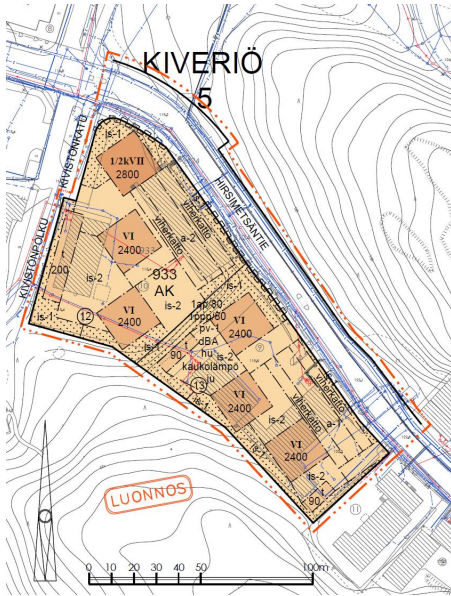
Luonnosvaiheen ennakkokuulemiseen valmisteltiin noppamallista kolme vaihtoehtoa, joissa kaikissa on yhteensä 6 kerrostaloa ja rakenteellinen autopaikoitus. Nykyisistä tonteista on liitetty noin 2 metriä leveät kaistat Hirsimetsäntien katualueeseen, jolloin tonttikoko muuttuu. Lisäksi tonttiin 10 on luonnoksissa liitetty osa Kivistönkatua.

Seuraavissa vaihtoehtojen kuvauksissa **tonttitehokkuuden laskennassa on käytetty likimääräisiä uusia tonttikokoja**, tontin 10 (Hirsimetsäntie 5) osalla arvoa 6040 m² ja tontin 9 osalla arvoa 5470m².

VE1

VE2

VE3



Vaihtoehto 1 Hakijan esittämän luonnoksen mukainen pistetaloratkaisu.

- kummallakin tontilla on 3 pistetaloa ja pysäköintikannet (tontilla 10 pysäköintitasoja ja tontilla 9 kaksi)
- ajo pysäköintitasoille kadulta ja maantasosta.
- kerrosluku on VI lukuunottamatta lähinnä Lahdenkatua sijaitsevaa kerrostaloa, jonka kerrosluku on VII, sijoittuen osittain rinteeseen.
- sisäpihoja rajaavat yksikerroksiset talusrakennukset.
- tontille 10 ole tehty erillistä varausta tontin 9 jv-viemärin johtamiseksi sen kautta.
- Ratkaisu edellyttää kiinteistöjen yhteistä toteutusta ja suunnitelmaa jätevesien johtamiseksi pääverkkoon.

Asuinrakentamisen rakennusoikeus:

- tontti 10 **7600** k-m² $E_{\text{tontti}}=1,26$
- tontti 9 **7200** k-m² $E_{\text{tontti}}=1,32$

Vaihtoehto 2 .0

- tonteilla on 3 pistetaloa ja pysäköintikannet (tontilla 10 on 2 pysäköintitasoa ja tontilla 9 kolme tasoa),
- ajo pysäköintitasoille on kadulta ja maantasosta.
- kerrosluku vaihtelee VI-VII.
- is-2 –pihoille voidaan sijoittaa pieniä talusrakennuksia rakennusjärjestyksen mukaan.
- tontille 10 on tehty varaus tontin 9 jv-viemärin johtamiseksi. Tällöin sen rakentamisesta ja ylläpidosta vastaa Lahti Aqua.

Asuinrakentamisen rakennusoikeus:

- tontti 10 **8000** k-m² $E_{\text{tontti}}=1,32$
- tontti 9 **7200** k-m² $E_{\text{tontti}}=1,32$

Vaihtoehto 3

- tonteilla on 3 pistetaloa ja pysäköintikannet (tontilla 10 on 3 pysäköintitasoa sekä katospaikkoja ja tontilla 9 on 2 tasoa sekä katospaikkoja),
 - ajo pysäköintitasoille on kadulta ja maantasosta.
 - tontilla 10 kerrosluku vaihtelee VI-VII. Tontilla 9 kerrosluku kaikissa on V
- Asuinrakentamisen rakennusoikeus:**
- tontti 10 **8000** k-m² $E_{\text{tontti}}=1,32$
 - tontti 9 **6000** k-m² $E_{\text{tontti}}=1,1$

4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavatyön edetessä tuli selväksi, että tonteille ei ole mahdollista sijoittaa luonnoksissa esitettyä määrää kerrostaloja. Kerrostaloja on kaavaehdotuksessa yhteensä 4 ja niiden kerrosluku on likimäärin kahdeksan.

Kaupunkiympäristön ja yhteistyökumppanien (Lahti Energia, Lahti Aqua) asiantuntijatyön johdosta on kaavaehdotukseen tehty mm. seuraavat muutokset tai lisäykset -talousrakennukset tai niiden melueste-/suojavaikutusta vastaavat muurimaiset aidat tai rakenteet (tai, t+viherkatto) on merkitty ehdottomasti toteutettavina niin, että melu tai muu häiriö vähenee korttelipihoilla.

Asemakaavaluonnoksen mukainen maankäyttö on kaavaehdotukseen esitetty jaettavaksi erillisille tonteille ja kahdelle autopaikkojen korttelialueelle LPA.

Maanalaisen putkivarauksen rasitealue nykyisen Hirsimäentie 5 eteläosassa on kavennettu 8 metriin, mikä helpottaa tontin rakennusalojen sijoittamisessa.

Tiivistelmät lausunnoista ja mielipiteistä ja niiden huomioon ottaminen:

Lausunnot:

Lausunto 1. ELY-keskus/Nieminen Kirsti HAMELY; Mira Linna UELY/ HAMELY/534/2018, 8.5.2018:

" - - - Kaavatyön alussa on esitetty useita maankäyttövaihtoehtoja ja luonnosvaiheessa esillä on kolme vaihtoehtoa, jotka eroavat toisistaan rakentamisen sijoittelun ja kunnallisteknisten ratkaisujen osalta. Rakentamisen määrä on lähestulkoon sama. Yhteistä kaikille on mm. pysäköinnin sijoittaminen tasoihin , joilla tulee olla viherkatto ja kaukolämpöön liittäminen. /Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) pitää kaikkia luonnosvaihtoehtoja mahdollisena ottaen huomioon tuonnempana lausunnossa esitetty melu.

Liikenne. Kaavatyön tueksi tulee tehdä riittävät liikenteelliset tarkastelut, jossa selvitetään liikenteen nykytila sekä alueelle suunniteltavan asumisen matkatuotokset matkojen suuntautuminen, liikenneturvallisuusvaikutukset sekä liikenteellisten ratkaisujen toimivuus ottaen kaikki liikennemuodot huomioon. Alueelta tulee olla turvalliset jalankulun ja pyöräilyn yhteydet palveluille, kuten kauppoihin ja kouluille sekä joukkoliikenteen pysäkeille. /Lahden kaupungin ympäristömeludirektiivin mukaisen meluselvityksen mukaan liikenteen melu ylittää kaava-alueella valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset ohjearvot vuoden 2016 tilanteessa.

Kaavamääräyksiin on sisällytetty määräyksiä melusta. Kaavaselostuksessa mainitaan, että melun leviämisestä laaditaan selvitys luonnosten mukaisessa tilanteissa. Selvitys tulee tehdä nykytilan lisäksi ennustetilanteessa, esimerkiksi v. 2040, liikenteen mahdollinen kasvu huomioiden. Kaavatyön yhteydessä on varmistuttava siitä, että rakenteellisilla melusuojuuksilla ja/tai rakennusmassojen sijoittelulla saavutetaan ohjearvot alittava melutaso huomioiden myös piha-alueet.

ELY-keskuksilla ei ole muuta huomautettavaa Hirsimetsäntien 5 ja 7 A-2701 asemakaavan muutosluonnoksesta."

Vastine 1:

- luonnosvaiheen jälkeen on kaavatyössä päädytty tekemään muutamia oleellisia muutoksia ja korjauksia asuin ympäristön laadun parantamiseksi. Kaava-alueelle suunniteltuja asuin kerrostalojen lukumäärä pudotettu kahteen kerrostaloon tonttia kohden. Kaava-alueelle on osoitettu rakennusalat yhteensä neljälle pistemäiselle asuintalolle. Tällöin AK-korttelista tulee väljempää ja piha-alueita oleskeluun ja viherrakenteisiin jää enemmän. Kerrostalojen enimmäiskerrosluku on kuitenkin luonnosvaihetta suurempi eli AK-alueella on rakennusalat kolmea (3) 8-kerroksista ja yhtä (1) vain osittain 8-kerroksista kerrostaloa varten. Kokonaisrakennusoikeus on pienempi kuin luonnoksessa. Kaavaehdotuksessa kukin rakennus on erotettu omalle tontilleen (4 tonttia AK-korttelialueella ja 2 tonttia LPA-korttelialueella). –
- Kaavaehdotus poikkeaa kaavaluonnoksesta ratkaisevasti myös liikenteellisten ratkaisujen ja liikenneturvallisuuden puolesta, kun kunnallistekniikan

liikennesuunnittelijoiden kanssa tehdyn yhteistyön johdosta päädyttiin osoittamaan kaava-alueelta Hirsimetsäntielle ainoastaan kaksi ajoneuvoliittymää, joista toinen on ajorasitteen kautta yhteinen molemmille LPA-korttelialueen tonteille. Kolmas ajoneuvoliittymä kaava-alueelle on osoitettu Kivistönkadulta.

- Liikennemelun leviämistä on tehty selvitys (Promethor Oy) luonnosvaiheen mukaisissa kortteleissa, nykytilanteessa ja ennustevuotena 2040. Meluselvitystä varten koottiin tiedot katuverkon liikennemäärästä ja liikenteen luonteesta. Tietojen perusteella laadittiin melun leviämiskartat (yö ja päivä). Erillistä liikenneselvitystä ei ole laadittu.

Liikennemeluselvitys osoittaa, että melun leviämiseen asuinkorttelin sisään voidaan vaikuttaa rakennusten sijoituksella, oleskelupihaa suojaavilla talousrakennuksilla ja pysäköintirakenteilla. Rakenteelliset autopaikat on sijoitettu 2-tasoisina Hirsimetsäntien myötäisesti muodostamaan suojaa Hirsimetsäntien liikennemelulta. Melun kulkeutumista sisään asuntoihin voidaan vähentää rakenteellisilla ratkaisulla. On kuitenkin huomioitava, että keskustan alueella yleinen melutaso on korkeampi kuin taajaman ulkopuolella.

Lausunto 2 Lahden ympäristöpalvelut/Tiina Karu-Hanski 9.5.2018:

" - - - Kaava-alueella on ollut toimintaa, josta on voinut aiheutua maaperän pilaantumista. Kaavaselostuksessa tulee tuoda esille alueen pima-tilanne, tehdyt selvitykset yms. ja tarvittaessa lisätä kaavamääräyksiin pima –merkintä. /Kaava-alue sijoittuu liikennemelualueelle, joten rakennuspaikkojen sijoittelulla tai muutoin tulee varmistaa, että tonteille saadaan järjestettyä ohjeavrot täyttäviä leikki-/oleskelualueita. / Luonnosvaihtoehdot, joissa on esitetty maanalaista johtoa varattu alueen osa, ovat kannatettavampia ja toimivampia kunnallistekniikan huollon kannalta."

Vastine 2:

- Hirsimetsäntie 5 osalta on tehty tutkimus maaperän tilasta
- Hirsimetsäntie 7 osalle sitä ei ole tehty, joten kaavamääräyksellä "pima" edellytetään selvityksen tekemistä ennen rakentamiseen ryhtymistä ja tarvittaessa edellytetään maaperän puhdistamista asumisen edellyttämään kuntoon.
- Liikennemeluselvityksen perusteella voidaan nähdä, että pihoilta on osoitettavissa riittävästi melusta suojattuja oleskelualueita.
- vesihuollon järjestämisessä muodostuu kaava-alueelle kaksi eri tapaa. Entisen tontin 10 (Hmk 5) osalla kaava-alueella entisen tontin 9 (Hmk 7) vesihuolto on järjestetty maanalaisen putkirasitteen avulla. Edelleen erillisiin tontteihin jaetun tontin 9 osalla vesihuolto on suunniteltava ja toteutettava yhteisesti ja toiminta varmistettava keskinäisin sopimuksin.

Lausunto 3 Lahti Aqua/ Jouni Lillman, ID 825267, 8.5.2018

Lausunnossa käydään läpi erikseen kukin luonnosvaihtoehto vesihuollon näkökulmasta.

"VE1 /Vesihuollon liitospiste tulisi sijaitsemaan Kivistönpolulla, joten tonttien 9 ja 10 välille on tonttien sisällä muodostettava kiinteistöjen välinen rasite vesihuoltoa varten. Vaihtoehdossa ei ollut tarvittavaa tilaa hulevesipainanteelle rinteen suuntaan tonttien eteläpuolella. Tällöin pintavedet pääsisivät suoraan rakennuksiin ja piha-alueelle. Rinteen suunnasta tulevat valumavedet ovat huomioitavat kaavassa.

VE2/ Vaihtoehto 2 on vesihuollon kannalta paras vaihtoehto. Tontille 10 on varattu rasitealue vesihuollolle, jotta tontille 9 saadaan oma liitospiste. Tonttien sisällä talojen väliset vesijohdot ja viemärit toteuttaa kiinteistö ja ne tuodaan Lahti Aquan osoittamiin liitospisteisiin. Kaavaan merkintä hulevesipainanteelle rinteen suuntaan tonttien eteläpuolella, vedet johdetaan Kivistönpolun suuntaan.

VE3/ Tontille 10 on varattu rasitealue vesihuollolle, jotta tontille 9 saadaan oma liitospiste. Tonttien sisällä talojen väliset vesijohdot ja viemärit toteuttaa kiinteistö ja ne tuodaan Lahti Aquan osoittamiin liitospisteisiin.

Kaavaan merkintä hulevesipainanteelle rinteen suuntaan tonttien eteläpuolella, vedet johdetaan Kivistönpolun suuntaan. "

Kaavatyon loppuvaiheessa LA esitti vielä valmistumassa olevaan kaavaehdotukseen tarkennuksia hulevesien valumisesta mahdollisessa kalliopinnassa.

Vastine 3:

- Kaavaehdotukseen on tehty luonnosvaiheen jälkeen useita muutoksia, joilla on vaikutuksia myös Lahti Aquan lausunnossa mainittuihin asioihin. Kaava-alueen rakennuspaikkojen jakaminen erillisiksi tonteiksi johti muutoksiin vesihuollon järjestelyssä
- Ehdotuksessa kaava-alue on jaettu neljään kerrostalotonttiin sekä kahteen pysäköintitonttiin nykyisten kahden tontin sijasta. Lausunnossa mainitut vesihuollon tarpeet on huomioitu osoittamalla nykyisen Hirsimetsäntie 5:n kautta (tontit 12 ja 13) varaus maanalaista johtoa varten. Varaus palvelee Hirsimetsäntie 7:n nykyiselle tontille osoitettua kahta uutta tonttia sekä LPA-aluetta (tontit 14, 15 ja 16), joiden keskinäisen vesihuollon suunnittelu, toteutus ja ylläpito ovat kiinteistöjen yhteisellä vastuulla tonteilla 12 ja 13 merkitylle rasitealueelle asti, vesihuollon liitospisteeseen.
- Tonteilla 12 ja 13 rasitealue toimii samalla hulevesipainanteena.
- kaavassa on tarkistettu hulevesiä koskevia määräyksiä ja lisätty merkintään mm. että hulevesisuunnitelman mitoituksessa tulee ottaa huomioon puiston puolelta mahdollisesti valuvat vedet. Hulevesien valumista ei kohtuullisin toimenpitein ole mahdollista estää, mutta puiston hulevesistä ei tiettävästi ole ollut haittaa nykytilanteessakaan.

Tonteille 14 ja 15 ylärinteestä, Mustankallionmäenpuistosta, valuvien hulevesien valumista pyritään hidastamaan seuraavien määräyksen avulla:

is-3: VIEREISEEN METSÄALUEESEEN RAJAUTUVA ISTUTETTAVA ALUEEN OSA. ALUEELLA TULEE SÄILYTTÄÄ NYKYISTÄ METSÄNPOHJAA JA KASVILLISUUTTA SITEN, ETTÄ SEN KYKY PIDÄTTÄÄ HULEVESIÄ EI HEIKKENE. ALUEEN KASVILLISUUS LIITTYY SAUMATTOMASTI VIEREISEEN METSÄISEEN VIRKISTYALUEESEEN. UUELLEEN ISTUTETTAVILLA ALUEILLA ON KÄYTETTÄVÄ ALUEELLE LUONTAISTA METSÄKASVILLISUUTTA JA HUOLEHDITTAVA NIIDEN KASVUOLOSUHTEISTA. ALUEELLE SAADAAN SIOJITTA HULEVESIRAKENTEITA SEKÄ TARVITTAVAT SUOJA-AIDAT.

hu: Tonttien kuivatuksesta on laadittava suunnitelma, josta käy ilmi, miten tontilla kerääntyvät hulevedet imeytetään tai ohjataan tarkoituksen mukaisesti. Järjestelmän mitoituksessa tulisi huomioida että puiston maaperäolosuhteiden vuoksi (kallion pintavaluma) valumaa voi tulla vähäisessä määrin myös puistosta. Hulevesisuunnitelman tulee olla Lahti Aquan hyväksymä.

Mielipide 1. Oilpoint Finland Oy/Timo Nuutinen (naapuri):

"Olen naapuri ja harjoitan yritystoimintaa tässä hirsimetsäntie 9:ssä. Alue on teollisuusaluetta ja täällä on teollista toimintaa niin kuin meilläkin tässä toimii keskusvarasto. Tässä on jatkuva rekka-/kuorma-auto liikenne kun tavaraa tulee ja lähtee päivittäin. / Pidän turvallisuusriskinä jos tähän tuodaan noin paljon asutusta viereen. Talot pitäisi sijoittaa tontin toiseen päähän ja mielellään mahdollisen matalina että asukasliikenne olisi mahdollisimman vähäinen./ On myös vaarallista jos täällä lapsia kulkee teollisuus alueella, jos tähän tulee viereen asutus alue./ Myös, tässä tehdään autohuolto- ja korjaustoimintaa josta tulee ääntä ja savuhaittoja kun ulkona regeneroidaan katalyysaattoreita yms./ Tuntuu mahdottomalta että tuossa vieressä olisi kerrostalo alue. / Myös ilta- ja yöaikaan täällä teollisuusalueella lisääntyisi liikenne ja vieraat kulkijat./ Rakentamiselle varmasti löytyisi muitakin paikkoja kuin teollisuusalue./ Tulen vastustamaan kaavamuutosta./ Mikäli nähtäville asetettu kaava poikkeaa laittakaa minulle siitä tietoa. Sekä tieto kun se tulee nähtäville tai kuultavaksi."

Vastine, M1:

- Kaavaratkaisulla on pyritty huomioimaan erilaisten toimintojen tarpeet. Liikenteen luonne Hirsimetsäntien länsipäässä tulee rakentamisen myötä muuttumaan, mutta rekka- ja kuorma-autoliikennettä kadulla tulee joka tapauksessa olemaan jatkossakin. Katualueen turvallisuutta on mahdollista parantaa kaava-alueen kohdalla, levitettyllä katualueella, kun eri liikennemuodot voidaan kanavoida omille kaistoilleen. Koulu ja kevyen liikenteen pääreitti on kaava-alueelta Lahdenkadun suuntaan, minne lasten liikkuminen tulee suuntautumaan.
- Asuinrakentamisen määrää on vähennetty luonnosvaiheesta, mikä on mahdollistanut Oilpointin kiinteistöä lähimpänä olevan kerrostalon sijoittamisen etäämmälle naapurista. Naapurin ja asuinrakennuksen väliin tulee rakentaa talousrakennus tai muurimainen korkea aita, joka vähentää mahdollisia häiriöitä. Lisäksi rakennusten sijoitusta tontilla on tarkistettu niin, että päänäkyvät asunnoista avautuvat naapuripihan ohitse.

Miellipide 2. Salpausselän luonnonystavät ry/Petri Honkanen, pj, 9.5.2018.

"Olemme tutustuneet Hirsimetsäntie 5-7:n kaava-aineistoon ja osallistuneet pohjoisen Lahden kaavailtaan./ Hirsimetsäntien kaavavaihtoehdoissa ollaan sijoittamassa korkeita kerrostaloja maiseman kannalta hankalaan paikkaan. Kaavavaihtoehdoissa on taas kerran lähdetty ahnehtimaan kerrosneliöitä välittämättä tonttia ympäröivästä kaupunkitilasta ja -kuvasta. Hirsimetsäntien alkupää Mustankallion tunnelille asti on matalaa ja vanhaa rakennuskantaa yritys- ja asuinrakennuksineen. Vaikka rakennukset eivät keskenään ole samanlaisia, pitää alueen mataluus yleiskuvan yhtenäisenä ja miellyttävänä sekä vihreänä. Pohjoisen Lahden kaavaillassa kerrottiin uusien talojen jatkavan tyyliä, jota risteyksen toisella puolella olevat talot edustavat (oletettavasti Kivakadun talot). On hyvin kaukaa haettua hakea yhtenäisyyttä taloista, jotka sijaitsevat muiden talojen takana toisella puolella vilkasta, monikaistaista katuja. On vaikea uskoa, että jonkun mielestä Kivakadun talot muutenkaan olisivat alueen esteettisimpiä./ Korkeiden kerrostalojen noustessa Hirsimetsäntien eteläpuolelle, pohjoispuolen pieni metsäkaistale menettää merkittävästi metsän tuntua talojen näkyessä selkeästi metsäpoluille. Metsä menettää virkistysarvoaan. Sikin sokin sijoitetut talot peittävät myös näkymiä Vesitornille ja sitä ympäröivällä viheralueella Mikkulankadun suunnasta. Ihmismieli tarvitsee luonnonmaisemaa myös kaupungissa. Luonnonmaisema on erityisen tarpeen Kivistönmäen risteyksessä, jossa autot jonottavat parhaimmillaan 7-8 kaistalla vierekkäin jättäen jälkeensä melun, huonon ilmanlaadun (valitettavasti ilmanlaadun mittauskoppi on mäen alla eikä päällä) ja epämiellyttävän koulumatkan Kivimaan koululaisille. Valtavat määrät uusia asuntoja toisi risteykseen entistä enemmän liikennettä. Jos meluisan maiseman vihreys peitetään betoniseinillä, saadaan varmasti minimoitua luonnon tarjoamat hyvinvointivaikutukset ja suunniteltua entistä epämiellyttävämpää kaupunkikuvaa. Luulisi tavoitteen olevan päinvastainen./ Korkeiden kerrostalojen sijaan paikkaan sopii paremmin Hirsimetsäntien rakennuskantaa jäljitteleviä pienkerrostaloja, jotka eivät heikennä ympäröivien virkistysalueiden arvoa ja peitä vihermaisemaa. Kaavaluonnoksessa halutaan turvata ainoastaan asunnoista avautuva maisema ja luonto. Karmaisevaa ajatella, että luontomaisemaan on oikeus vain mahdollisten uusien talojen asukkailla. Hirsimetsäntien pitäisi käsitellä kokonaisuutena eikä nostamalla yksittäisiä tontteja omiksi kaavoituskohteiksi. Kaavoittajat muistavat usein mainita maiseman tärkeydestä, mutta käytännössä se usein unohtuu aivan kokonaan kaavoitustyön alkaessa. Hyvä kaupunki rakentuu nykyisiä asukkaita kuunnellen, ei rakennusliikkeiden ahneudella tai uusilla, nykyisiä asukkaita parempia mielikuvitusasukkaita havitellen."

Vastine, M1:

- On totta, että kaavatyön mukainen maankäyttö tulee muuttamaan alueen luonnetta. Kaavaehdotukseen on tehty luonnosvaiheen jälkeen useita muutoksia, jotka tekevät korttelialueesta väljemmän, kuin luonnoksessa esitettiin. Asuinrakentamisen määrää on vähennetty luonnosvaiheesta, mikä on lisännyt väljyyttä ja piha-alueita. Kuuden asuinkerrostalon sijasta alueelle on osoitettu rakennusalat neljälle enintään 8-

kerroksiselle asuintalolle. Rakentamisen määrän vähetessä myös autopaikkatarve pienenee.

- suunnitelman väljyyden lisäys lisää myös alueen läpinäkyvyyttä ja yhteyttä luontoon, vaikka liikennemelun vuoksi kaava-alueen reunoille tulee rakennettavaksi muurimaisia rakenteita. Niiden luonnetta tulee pehmentää kasvillisuudella ja viherkatoilla. Kahdeksankerroksiset asuinkerrostalot nousevat keskimäärin yhtä korkealle kuin selännemetsien latvusto. Lähinnä Lahdenkatua sijaitsevat kerrostalot nousevat sitä korkeammalle. Pistemäisiä yli metsänrajan kohoavia kerrostaloryhmiä on toteutettu Lahdessa myös menneinä vuosikymmeninä.
- Metsän virkistysarvo ja käyttö virkistysalueena voi mahdollisesti jopa lisääntyä uuden maankäytön myötä. Kivistönmäen eteläpuolella olevat kerrostalot (Kiveriönkatu) eivät ole vähentäneet viereisen metsän virkistyskäyttöä.
- Alue on yleiskaavassa muutosaluetta, mutta muutos yritysalueesta asumisen alueeksi tulee tapahtumaan vasta pitkän ajan kuluessa. Hirsimetsäntien varren suunnittelu laajempaan kokonaisuutena on osoittautunut vaikeaksi maanomistuksen pirstaleisuuden vuoksi. Yhteistä halua laajempaan muutokseen ei ole muodostunut.
- Mielipiteessä esitetty kuvaus alueen mittakaavasta on yleisesti oikea, mutta kaava-alueen kohdalla mittakaava on muuttunut jo nykyisen rakennuskannan myötä.

Yhteenveto nähtävilläoloaikana saadun palautteen ja selvitysten perusteella tehdyistä muutoksista selostuksen lopussa.

5 KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

Kaavanmuutoksella muodostuu asuinkerrostalojen (AK) korttelialue, jolla on 4 yksiportaista asuinkerrostaloa ja niitä palvelevat pysäköintikannet LPA-alueella. Kaava-alueen enimmäiskerros-luku vaihtelee 1/2rVIII*... VIII. Pysäköintitasot ovat 2 kerroksessa. Ajoyhteydet pysäköintitasoille on kolmesta suunnasta, pysäköintilaitosten päistä. Maaston muodosta johtuen erillisiä rampeja ei tarvita, vaan ajo pysäköintitasoille tapahtuu aina suoraan maan tasosta. *korjaus

Rakentaminen rakennusalan rajat ylittäen on kielletty kaavamerkinnällä (vrt. rakennusjärjestys). Tontille 10 on tehty varaus tontin 9 jv-viemärin johtamiseksi. Tällöin sen rakentamisesta ja ylläpidosta vastaa Lahti Aqua. Pienemmiksi tonteiksi jaettavan nykyisen tontin 9 vesihuolto tulee järjestää keskinäisillä sopimuksilla

Kaavanmuutoksen mukainen tonttijako valmistuu yhdessä kaavan kanssa, jolloin kaava-alueelle muodostuu 4 AK-tonttia ja 2 LPA-tonttia.

Hirsimäentien katualuetta on levitetty kaava-alueen kohdalla n. 2m ja lisäksi uuden linja-auton pysäkkitaskun verran. Pysäkkiä on siirretty kauemmaksi nykyisestä sijainnista pysäköintilaitosten liittymän vuoksi. Kivistönkadusta on liitetty osa kortteliin 933.

Mitoitus ja aluevaraukset

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK):

- tonttien pinta-ala yhteensä 7963 m²
- tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus 12790 k-m²
- tehokkuus e=1,61
- asuntoja (laskettuna 1 as/75 k-m²) 170 kpl
- asukkaita (laskettuna 1 as / 40 k-m²) n. 320 hlöä

Autopaikkojen korttelialue (LPA):

- tonttien pinta-ala yhteensä 3691 m²
- tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus 60 k-m²
- tehokkuus e = 0,01
- autopaikkoja (1 ap/ 80 k-m²) 160 kpl

5.1.1 Palvelut

Kaava-alueella ei ole palveluja.

Lähipalvelut ovat saavutettavissa kävellen ja pyörällä sekä joukkoliikenteellä.

5.2 VAT:in, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Lahden oikeusvaikutteista yleiskaavaa 2025 laadittaessa on otettu huomioon MRL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset, ja asemakaava on yleiskaavan mukainen. Asemakaavan muutos on Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2016 mukainen.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavaa laadittaessa on pyritty huolehtimaan uuden asuin ympäristön viihtyisyydestä ja terveellisyydestä. Asunnoista on esteetön näköyhteys ympäröivään metsäluontoon, asuinrakennusten väliin on toteutettavissa riittävät valoisa ja melulta suojatut piha-alueet, viherrakenteet sekä sijoittaa piha- ja leikkikalusteet viihtyisää oleskelua varten.

Luonnonympäristön tärkeä elementti, pohjavesi, on huomioitu määräyksissä on merkinnällä:

pv-1 VEDENHANKINNALLE TÄRKEÄ POHJAVESIALUE. ALUEELLA EI SAA VAARANTAA POHJAVEDEN LAATUA EIKÄ MÄÄRÄÄ.

Vireillä olevan Lahden pohjavesialueita koskevan tarkistuksen mukaan alue ei olisi enää luokiteltua pohjavesialuetta*. Kaavamääräyksissä otetaan huomioon nykyinen luokitus kaavamerkinnällä pv-1. Mahdollinen luokituksen muutos voidaan huomioida tarvittaessa rakennuslupaa myönnettäessä.

*luokitus on poistettu (SYKE 2018)

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

-lisää asutusta joukkoliikennevyöhykkeellä palvelujen äärellä

-Muuttaa Hirsimetsäntien alkupään luonnetta kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti, teollisesta alueesta asuinalueeksi, nykyisestä rosoisesta hallimaailmasta siistiksi asuinkortteliksi.

Vaikutukset kaupunkikuvaan. Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

-Alueella ei ole arvotettua kulttuuriympäristöä,

Nykyinen rakennuskanta tullaan purkamaan, mutta se ei edusta Hirsimetsäntien alkuperäistä rakennustapaa.

Vaikutukset liikenteeseen

-ennusteiden mukaan (2040) liikenne Hirsimetsäntiellä ei tule oleellisesti lisääntymään ennustevuoteen mennessä. Liikenteen luonne tulee muuttumaan henkilöautovoittoisemmaksi asiointiliikenteen vähentyessä. Myös kävelyn ja pyöräilyn osuus tulee lisääntymään.

-kaava-alueen pysäköinti on suunniteltu toteutettavaksi rakenteellisiin pysäköintilaitoksiin ja tonttiliittymien määrää vähennetään ja liikenneturvallisuutta parannetaan tonttiliittymissä

-Hirsimetsäntien katualuetta levitetään kaava-alueen suuntaan, mikä mahdollistaa tulevaisuudessa turvallisempien kävely- ja pyöräteiden rakentamisen kadun molemmin puolin. Kivistönkadun ja Kivistönpolun liikenneympäristöä tullaan tulevaisuudessa kehittämään osana kevyen liikenteen pohjoista laatukäytävää.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vaikutukset maisemaan

Uudet kerrostalot ovat huomattavasti nykyistä rakennuskantaa korkeampia. ne voivat paikoin nousta laaksoa reunustavien selänteiden metsävyöhykettä korkeammalle. Ne näkyvät ensisijaisesti

Mukkulankatua pitkin lähestyttäessä.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Uusi asemakaavanmuutoksen mukainen maankäyttö on luontoympäristön kannalta kevyempää kuin nykyinen yritystoiminta. Uudisrakentamisen yhteydessä tulee maaperän mahdollinen nuhraantuminen havaituksi ja maaperä puhdistetuksi ennen rakentamista koko kaava-alueella. On mahdollista, että uudisrakentaminen edellyttää kallion louhintaa, Muutoin ihmisen toiminnan rasitus maaperälle kevenee ja esim. vettä läpäisevän maanpinnan määrä tulee ainakin jonkin verran lisääntymään, joten paikallisesti imeytyvien hulevesien määrä lisääntyy.

Uudisrakentaminen tulee vaikuttamaan alueen pienilmastoon.

Lisääntyvä asutus lisää lähimetsän käyttöä virkistykseen ja voi aiheuttaa myös aluskasvillisuuden kulumista.

Vireillä olevan Lahden pohjavesialueita koskevan tarkistuksen mukaan alue ei ennakkotiedon mukaan ole enää luokiteltua pohjavesialuetta*. Kaavamääräyksissä* otetaan huomioon nykyinen

luokitus kaavamerkinnällä pv-1 (Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue. Alueella ei saa vaarantaa pohjaveden laatua eikä määrää), mutta mahdollinen luokituksen muutos voidaan huomioida tarvittaessa rakennuslupaa myönnettäessä.

***luokitus on poistettu (SYKE 2018), kaavamerkintä pv-1 on poistettu. Ks. kartta sivu 9.**

Asuminen on pohjaveden kannalta joka tapauksessa parempi käyttötarkoitus kuin nykyinen maankäyttö, pääasiassa autoiluun liittyvä liiketoiminta.

Pintavesien hallinnasta määrätään hu-määräyksellä, mikä helpottaa veden paikallista kiertokulkua.

Vaikutukset kasvillisuuteen ja eläimistöön, Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
Kasvillisuuden määrä kaava-alueella tulee lisääntymään (kaavan edellyttämät istutukset ja viherkatot). Monipuolistuva luonto tuo elinmahdollisuuksia myös uusille eläinlajeille.

5.4.3 Muut vaikutukset

Vaikutukset väestörakenteeseen ja elinoloihin

Alueen asukasmäärä tulisi mitoitusnormin mukaan olemaan n. 320 asukasta.

Sosiaaliset vaikutukset

Käyttötarkoituksen muutos tarkoittaa nykyisen rakennuskannan purkamista ja sen myötä muutoksia nykyiselle yritystoiminnalle, yrittäjille, yritysten työntekijöille ja heidän asiakkailleen.

Vaikutukset lapsiin

Nykyinen ympäristö ei ole lapsiystävällinen, vaan suorastaan ei-toivottu ympäristö ilman aikuisen seuraa, Kaavan mukainen ympäristö on siellä asuvien lasten lähiympäristö.

Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen

Asutuksen sijoittuminen keskustan äärelle toimivan joukkoliikenteen ja palveluiden äärelle on yhdyskuntataloudellisesti tarkoituksenmukaista.

Paikalle tullaan rakentamaan asuinkerrostaloja, jotka toteutetaan voimassaolevien energiamääräysten mukaan lähes nollaenergiataloiksi. Alue on kaukolämmön piirissä.

Vaikutukset yritystoimintaan

Vaikutukset alueen yritystoiminnalle ovat merkittävät. Uusien toimitilojen löytäminen vaikuttaa yritysten toimintaan oleellisesti ja toiminnan kannattavuuteen.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön häiriötekijöistä merkittäväksi on tunnistettu liikennemelun leviäminen alueelle. Melun leviämisestä nykytilanteessa, kaavanmukaisen rakentamisen tilanteessa sekä nykyisillä liikennemäärillä että ennustevuotena 2040 on tehty selvitys (Promethor 28.5.2018, täydennykset 17.8.2018 ja 19.11.2018*), jossa kuvataan melun leviämistä yö- ja päiväaikaan. Selvitys on laadittu ennakkokuulemisvaiheen mukaisista maankäyttövaihtoehdoista VE1 ja VE3b. Koska rakennusten määrään ja sijoitukseen on kaavatyön edetessä tehty melko suuriakin muutoksia, ei selvityksen tulos anna suoraan vastausta meluntorjuntatoimenpiteille. Melukartoista on kuitenkin voitu tehdä kaavoituksen kannalta riittävät johtopäätökset, minne ja kuinka voimakkaana melu kaavamuutoksenmukaisessa tilanteessa tulisi leviämään. Meluntorjuntaa koskevat kaavamääräykset on laadittu selvityksestä saadun tiedon perusteella.

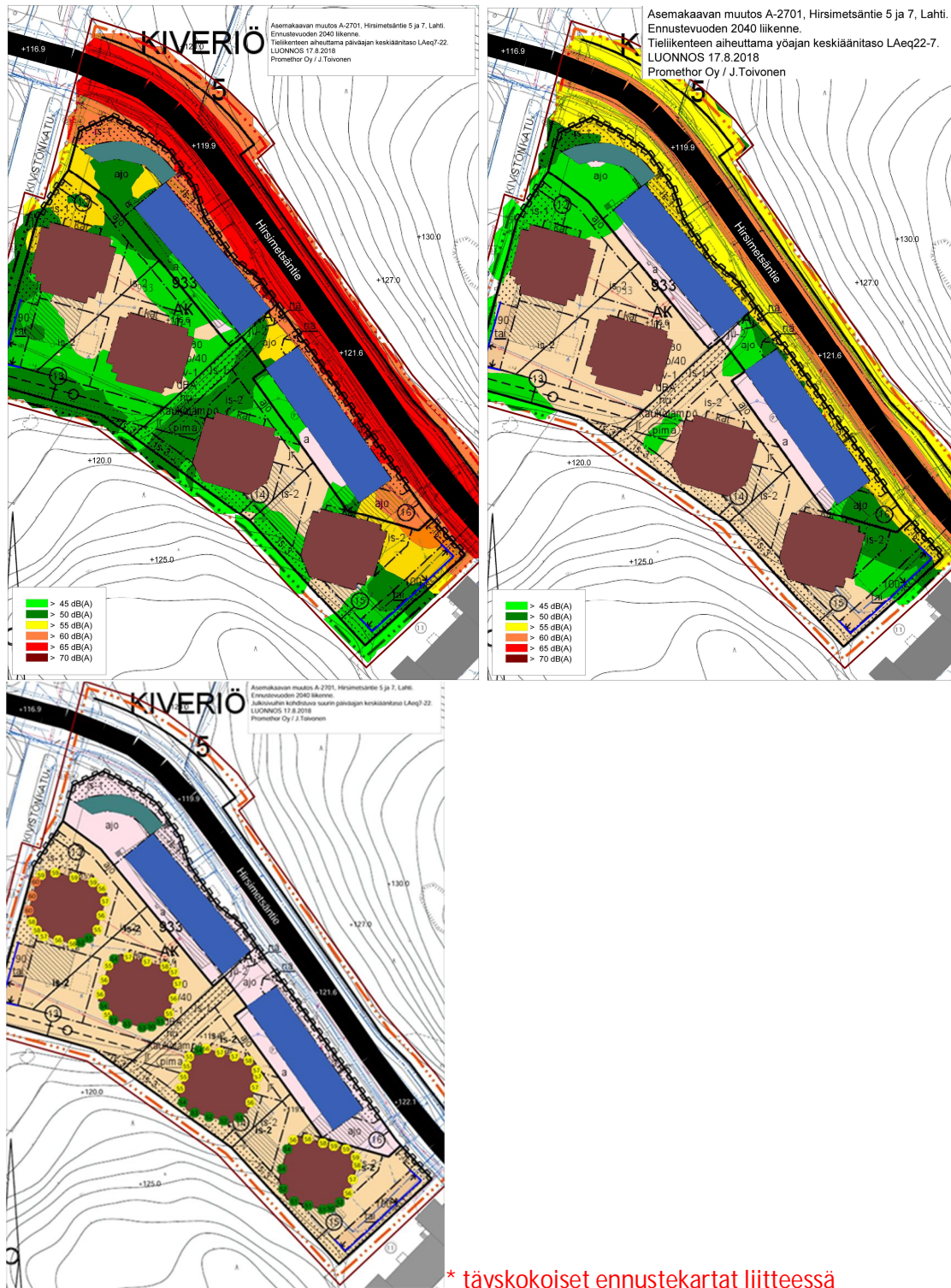
Meluselvitys kokonaisuudessaan on liitteenä kaava-asiakirjoissa.

***tiedot lisätty**

Voidaan olettaa, että nykyisellä tontilla 10 (Hirsimetsäntie 5) melun leviäminen ei tule suuresti muuttumaan luonnosvaiheen tilanteesta. Tontilla 9 (Hirsimetsäntie 7) kaavamuutoksen mukainen tilanne on verrattavissa VE3b tuloksiin. Melun voimakkuus ylittää kuitenkin uudelle asuinalueelle asetetut ohjearvot, joten rakennusalat on sijoitettu ja kaavamääräykset on laadittu niin, että ohjearvot täyttyvät tarvittavissa määrin.

Ääneneristävyysvaatimukset on määräyksessä esitetty siten, että asuntojen melutaso ja parvekkeiden melutaso pysyy sallituissa rajoissa (määräys dBA, selostuksen s. 30). Määräys perustuu liikennemeluselvityksen täydennyksen tuloksiin.

Kaavaehdotuksen mukaiset 17.8.2018 päivätyt liikennemelun leviämiskartat (luonnos) *



5.5.1 Liikennemeluselivityksen täydennys

*lisätty kappale

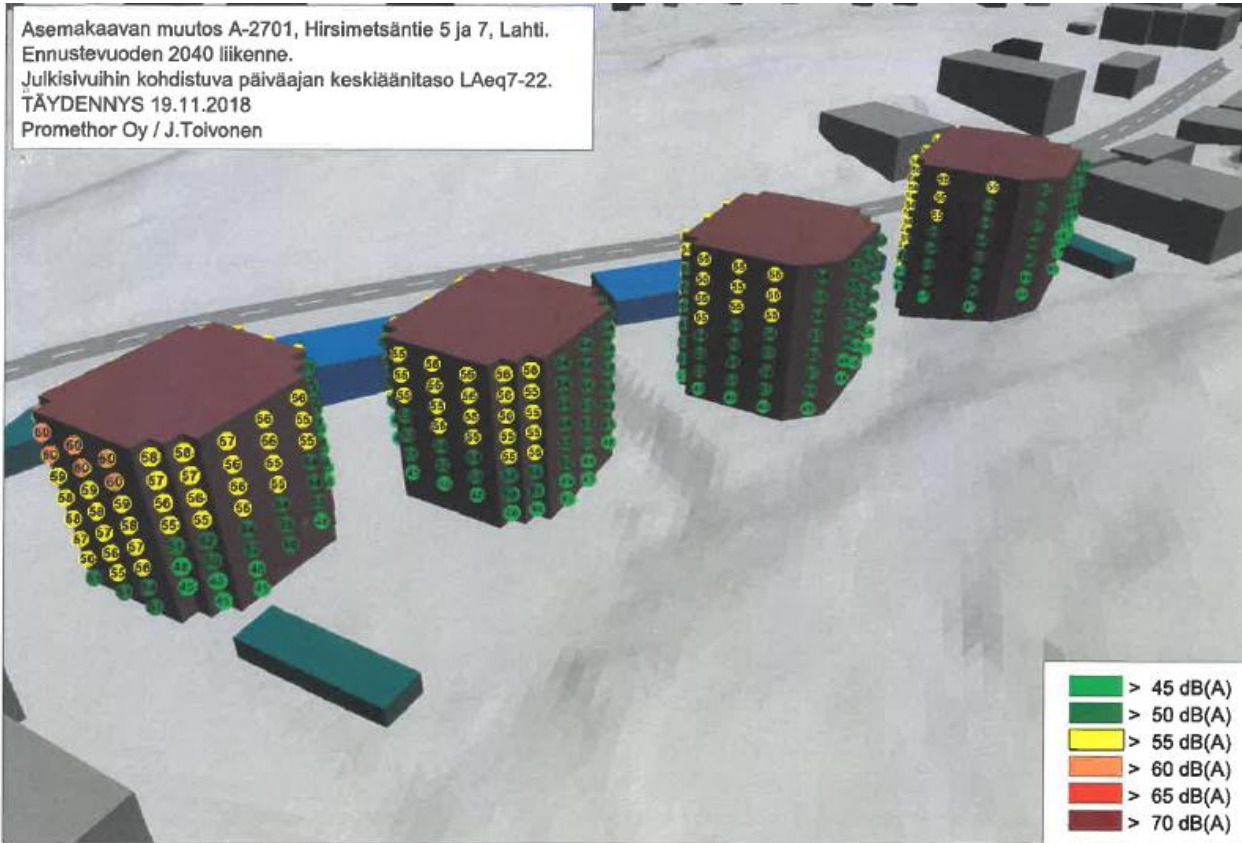
ELYn pyysi lausunnossaan selvittämään julkisivuihin kohdistuvaa päiväajan äänitasoa.

Promethor Oy on laatinut alkuperäistä selvitystä täydentävät melun kuvantamiset nähtävillöön ja lausunnon saapumisen jälkeen. Täydentävien selvitysten perusteella on todettu, että liikenteen aiheuttama melu julkisivulle ja parvekkeille on sellainen, että se on hallittavissa kaavamääräyksissä esitetyllä tavalla. Määräyksen mukaan ulkoseinien ääneneristävyyden tulee olla 30dBA ja parvekkeiden lasitettuja.

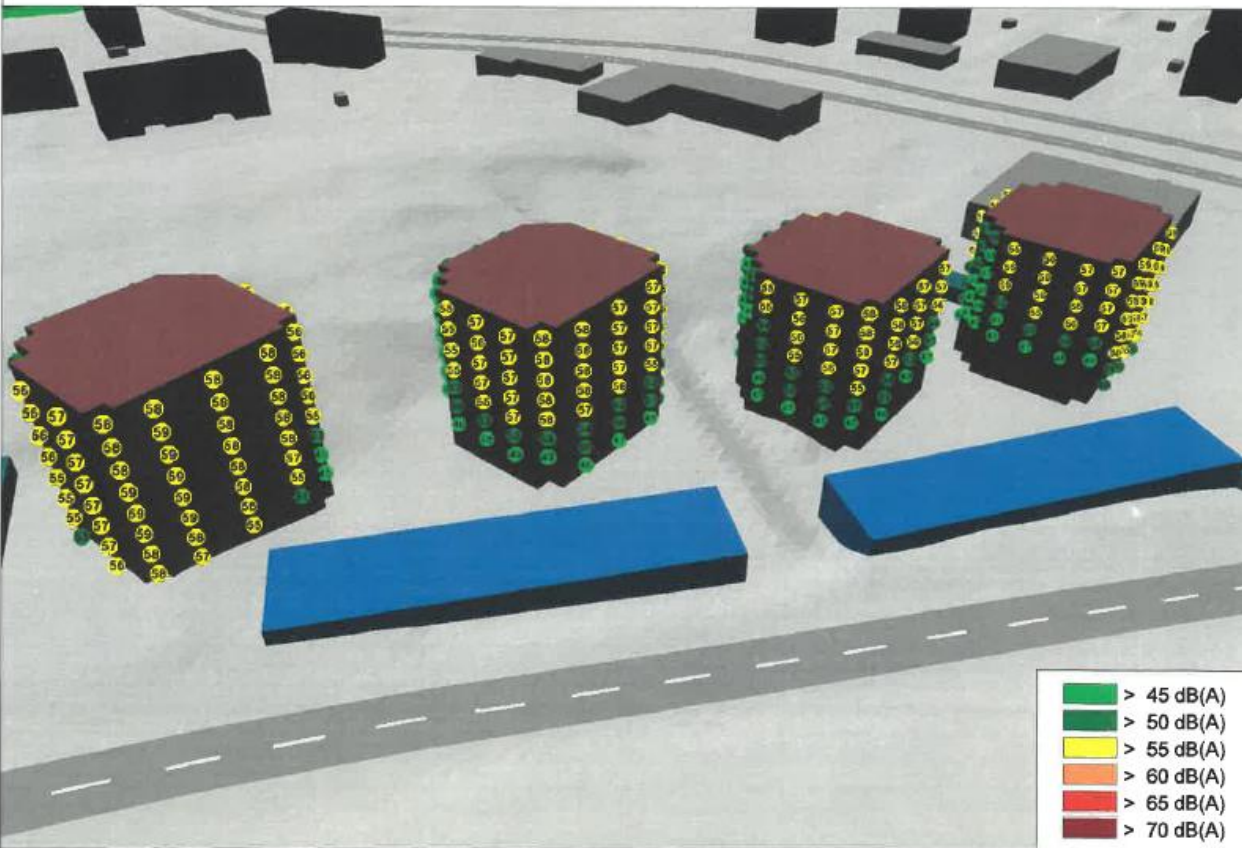
Suurimmillaan julkisivuihin kohdistuva melu päiväaikaan on 60dBA. Päiväajan sisätilojen ohjearvo on 35 dBA, joten määräyksen ääneneristävyydellä 30dBA saavutetaan sisällä vähintään vaadittu äänitaso (meluarvo 60 – eristävyys 30 = 30).

Lisäselvitykset kokonaisuudessaan selostuksen liitteenä. Mallinnettu kuva julkisivuihin kohdistuvasta melusta seuraavalla sivulla (Promethor 19.11.2018).

Asemakaavan muutos A-2701, Hirsimetsäntie 5 ja 7, Lahti.
 Ennustevuoden 2040 liikenne.
 Julkisivuihin kohdistuva päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.
 TÄYDENNYS 19.11.2018
 Promethor Oy / J.Tolonen



Näkymä lounaan suunnasta.



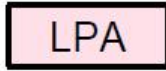
Näkymä koillisen suunnasta.

5.6 Kaavamerkinnot ja –määräykset

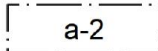
Kaikki kaavamerkinnot ovat kaavakartassa A-2701. Seuraavassa tärkeimmät asemakaavanmuutoksen luonnetta kuvaavat merkinnot selityksineen:



ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE.



AUTOPAIKKOJEN KORTTELIALUE.



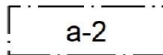
AUTON SÄILYTYSPIIKKOJEN RAKENNUSALA, JOLLE SAA RAKENTAA RAKENNUSOIKEUDEN ESTÄMÄTTÄ. AUTOPAIKAT TULEE RAKENTAA KAHTEN TASOON. YLIMMÄN PYSÄKÖINTITASON KADUN PUOLEISET AUTOPAIKAT ON KATETTAVA.

VIII

ROOMALAINEN NUMERO OSOITTA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.

3200

RAKENNUSOIKEUS KERROSLANELIÖMETREINÄ.



AUTON SÄILYTYSPIIKKOJEN RAKENNUSALA, JOLLE SAA RAKENTAA RAKENNUSOIKEUDEN ESTÄMÄTTÄ. AUTOPAIKAT TULEE RAKENTAA KAHTEN TASOON. YLIMMÄN PYSÄKÖINTITASON KADUN PUOLEISET AUTOPAIKAT ON KATETTAVA.

VIII

ROOMALAINEN NUMERO OSOITTA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.

*korjattu merkintä:

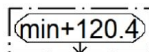
1/2rVIII

MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON EDESSÄ OSOITTA, KUINKA SUUREN OSAN RAKENNUKSEN SUURIMMAN KERROKSEN ALASTA SAA KELLARIKERROKSESSA KÄYTTÄÄ KERROSLAAN LUETTAVAKSI TILAKSI.

r

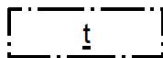
KIRJAIN r KERROSLUKUMERKINNÄN EDESSÄ OSOITTA, ETTÄ ENSIMMÄINEN KERROS SIJOITTUU RINTEESEEN.

*lisätty merkintä:



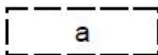
VESIKATON TAI SEN YLÄPUOLELLE NOUSEVAN SEINÄN TAI SEN JATKEEN VÄHIMMÄISKORKEUS NUOLEN OSOITTAMAN RAKENNUSALAN RAJALLA.

*muutettu merkintä:



ALLEVIIVATTU t-MERKITÄ OSOITTA EHDOTTOMASTI RAKENNETTAVAN YKSIKERROKSISEN, VIHERRAKENNUKSEN TALOUSRAKENNUKSEN RAKENNUSALAN.

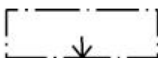
TALOUSRAKENNUS TULEE ULOTTAA NUOLIEŃ OSOITTAMIIN RAKENNUSALAN RAJOIHIN. JULKISIVUT TULEE TOTEUTTA SAMAAN TAPAAN KUIN ASUINRAKENNUSTEN POHJAKERROKSET.



OHJEELLINEN AUTON SÄILYTYSPIIKAN RAKENNUSALA.



KATOKSEN RAKENNUSALA, JOLLE SAA SIJOITTA MYÖS PORTAITA.



NUOLI OSOITTA RAKENNUSALAN SIVUN, JOHON RAKENNUS TAI RAKENNELMA ON RAKENNETTAVA KIINNI.

muutettu merkintä:*viherkatto**

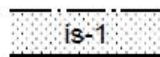
ALLEVIVATTU MERKINTÄ OSOITTAÄ, ETTÄ RAKENNUS ON EHDOTTOMASTI KATETTAVA VIHHERKATOLLA.

poistettu merkintä:*dBÄ**

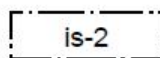
ASUINRAKENNUKSEN ULKOSEINIEN ÄÄNENERISTYKSEN LIIKENNEMELUA VASTAAN ON OLTAVA SELLAINEN, ETTÄ SISÄMELU YÖLLÄ ON KORKEINTAAN 30 dBÄ. PARVEKKEIDEN KIINTEIDEN RAKENTEIDEN, LASITUKSEN JA MUIDEN RAKENTEIDEN TULEE OLLA SELLAISIA, ETTÄ LIIKENTEESTÄ PARVEKEJULKISIVUUN KOHDISTUVAN MELUTASON JA PARVEKKEEN MELUTASON EROTUS ON VÄHINTÄÄN 5 dB Ä-PAINOTETTUNA. ÄÄNENERISTYVAATIMUSTA VOIDAAN PIENENTÄÄ LAADITTAVAN RAKENNUSSUUNNITELMAN MUKAISEN MELUSELVITYKSEN PERUSTEELLA. PIHAN LEIKKI- JA OLESKELUALUEET TULEE SUOJATA LIIKENNEMELULTA SITEN, ETTÄ KESKIÄÄNITASO ALUEILLA EI YLITÄ OHJEARVOA 55 dBÄ JA YÖLLÄ 45 dBÄ.

edellisen määräyksen korvaava merkintä:*dBÄ**

ASUINRAKENNUSTEN ULKOSEINIEN ÄÄNENERISTYKSEN LIIKENNEMELUA VASTAAN ON OLTAVA VÄHINTÄÄN **30dBÄ**. PARVEKKEET TULEE LASITTAÄ. ÄÄNENERISTYVAATIMUSTA VOIDAAN PIENENTÄÄ LAADITTAVAN RAKENNUSSUUNNITELMAN MUKAISEN MELUSELVITYKSEN PERUSTEELLA. PIHAN LEIKKI- JA OLESKELUALUEET TULEE SIOITTAÄ MELULTA SUOJATTUIHIN TONTIN OSIIN.



ISTUTUSALUE, JOKA ON TOTEUTETTAVA JA HOIDETTAVA VIIMEISTELLYSTI. VÄHINTÄÄN 3 METRIÄ LEVEILLE ALUEEN OSILLE TULEE ISTUTTAÄ 1 PUU JOKAISTA ALKAVAA 50M2 KOHDEN. KAPEAMMILLE ALUEEN OSILLE TULEE ISTUTTAÄ KÖYNNÖSTÄVIÄ KASVEJA JA HUOLEHTIA NIIDEN KASVUOLOSUHTEISTA.



LEIKKIIN JA OLESKELUUN VARATTAVA KORKEALAATUINEN ALUEEN OSA. ALUEELLE TULEE ISTUTTAÄ PUITA, 1 PUU JOKAISTA ALKAVAA 150M2 KOHDEN. PINNAN TULEE OLLA VETTÄ LÄPÄISEVÄ LUKUUN OTTAMATTA TARPEELLISIA YHDYSREITTEJÄ. ALUEET TONTIN RAJAN KAHDELLA PUOLELLA TULEE SUUNNITELLA JA TOTEUTTAÄ TONTTIEN YHTEISPIHAKSI. ALUEELLE SAADAAN SIOITTAÄ HULEVESIRAKENTEITA.



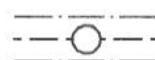
VIEREISEEN METSÄALUEESEEN RAJAUTUVA ISTUTETTAVA ALUEEN OSA. ALUEELLA TULEE SÄILYTTÄÄ NYKYISTÄ METSÄNPOHJAA, KASVILLISUUTTA JA PUUSTOA SITEN, ETTÄ TONTIN OSA LIITTYÄ SAUMATTOMASTI VIEREISEEN METSÄISEEN VIRKISTYSALUEESEEN. LUONNONMUKAISTA TASOA EI SAA MUUTTAÄ KAIVAMALLA, UUDELLEEN ISTUTETTAVILLA ALUEILLA ON KÄYTETTÄVÄ ALUEELLE LUONTAISTA METSÄKASVILLISUUTTA JA HUOLEHDITTAÄ NIIDEN KASVUOLOSUHTEISTA. NIILLE PIHA-ALUEEN JA ISTUTETTAVAN ALUEEN RAJAN OSILLE, JOILLA KORKEUSERO ON YLI 500 MM, ON RAKENNETTAVA TUKIMUURI JA KUN KORKEUSERO ON YLI 700MM, ON SEN PÄÄLLE SIOITETTAVA PUTOAMISEN ESTÄVÄ SUOJAKAIDE.

ai

TONTTIEN VÄLISIÄ RAJOJA EI SAA AIDATA.

***lisätty merkintä:**

ALUEELLA OLEVA AJOYHTEYS. AJO-ALUEILLE ON OSOITETTAVA JALANKULULLE TURVALLINEN REITTI PORRASHUONEISTA KADULLE.

***muutettu merkintä:**

MAANALAISTA JOHTOA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA. ALUEEN OSAA VOIDAAN KÄYTTÄÄ MYÖS HULEVESIEN KÄSITTELYYN.

*muutettu merkintä:

ju-1

JULKISIVUJEN TULEE OLLA KAUPUNKIKUVALLEISESTI KORKEALAATUISIA. POHJOISEN PUOLEISIIN JULKISIVUIHIN EI SAA SJOITTA PARVEKKEITA. AK-KORTTELIALUEEN ASUINRAKENNUSTEN KATTOMUODON TULEE OLLA KESKENÄÄN YHTENEVÄ JA KATTOKALTEVUUDEN SAMANSUUNTAINEN. ASUINRAKENNUSTEN ULLAKON TASOLLE SJOITETTAVAT TEKNISET RAKENNUSOSAT TULEE SJOITTA PÄÄMASSAN VESIKATON ALLE. ERILLISIÄ KONEHUONEITA EI SALLITA.

*muutettu merkintä:

ju-2

AUTOAIIKKARAKENNUSTEN TULEE OSALTAAN ESTÄÄ KATUMELUN LEVIÄMINEN ASUINKORTTELIIN. KATUJULKISIVUJEN TULEE OLLA KORKEALAATUISIA, KIVIAINEISIA MUUREJA JA NIIDEN TULEE OLLA KOKO PITUUDELTAAN VÄHINTÄÄN 2,1 m VIEREISTÄ KADUN PINTAA YLEMPÄNÄ. KATUJULKISIVUT TULEE JÄSENTÄÄ JULKISIVUMATERIAALIN AVULLA JA/TAI TAITEEN KEINAIN. JULKISIVUN TULEE MUODOSTAA YHDESSÄ KASVILLISUUDEN JA VIHHERKATON KANSSA LAADUKAS JALANKULKUYMPÄRISTÖ. AUTOSUOJARAKENNUSTEN PÄÄTYSEINÄT OVAT OSA KATUJULKISIVUA. YLÄTASON KAITEIDEN TULEE OLLA PÄÄOSIN UMPINAISET.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Havainnollistavat kuvat liitteenä.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentaminen on mahdollista aloittaa kaavanmuutoksen saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Seurataan erityisesti asuin ympäristön laatua ja kaupunkikuvan kehitystä.

7 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Lahdessa 2.8.2018, päivitetty 7.3.2019

Kaavoitusarkkitehti

Päivi Airas

Asemakaavan nähtävillä olon aikana 6.9. - 8.10.2018 ELY-keskukselta saadun lausunnon ja asiantuntijapalautteen johdosta, vaiheittaisen toteuttamisen mahdollistamiseksi ja havaitun virheen korjaamiseksi kaavaan on tehty seuraavia muutoksia/korjauksia:

- korjattu nähtävillä olleen kaavakartan merkintä 1/2rVII, joka oli virheellinen. Kaavoittajan tavoite oli kirjattu oikein tylan listatekstiin 21.8.2018 §112 ("osittain kerrosalaan luettava alin kerros ja 7 kerrosta"). Oikea merkintä on **1/2rVIII**.
- siirretty tontin 10 liittymää Hirsimetsäntien varressa noin 10m pohjoiseen ja auton säilytyspaikan (a-2) rakennusalan rajoja vastaavasti, jotta pysäköintitalo ja sen ylätason liittymä voidaan järjestää, vaikka kaava etenisi toistaiseksi vain tontin 10 osalla.
- lisätty LPA-alueen päässä olevalle t-rakennusalan vesikatolle on määräs **vähimmäiskorkeudesta**, jotta rakenne suojaisi pihaa liikennemelulta

- poistettu tai -rakennusalamerkintä
- korvattu tai-merkintä merkinnöillä t ja viherkatto, jolloin sille on ehdottomasti rakennettava viherkattoinen talousrakennus estämään melun leviämistä ja häiriötä asumiselle.
- viherkatto -merkinnästä on poistettu yksilöity vaatimus maksaruohokatosta
- päivitetty dBA-merkintä
- lisätty uusi merkintä **ajo-1**, *Alueella oleva ajoyhteys. Ajo-alueille on osoitettava jalankululle turvallinen reitti.*
- muutettu maanalaista johtoa koskevaa merkintää, lisätty lause *Alueen osaa voidaan käyttää myös hulevesien käsittelyyn.*
- muutettu ju-1 -määräys poistamalla parvekkeen sijoittamista rajaava lauseke.
- muutettu ju-2 -määräystä muotoon *Katujulkisivut tulee jäsentää julkisivumateriaalien ja/tai taiteen keinoin.* Aiempi lause: Katujulkisivut tulee jäsentää aukoin ja/tai ritilöin
- poistettu merkintä **pv-1**. Uuden pohjavesiluokituksen mukaan alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta

Edellä esitetyt muutokset koskevat koko kaava-aluetta.

Asemakaavakartta on muutettu vastaavasti. Tonttijakokartta on muutettu.

Nähtävillä olon jälkeen tehdyn kaava-alueen osittaisen maankäytösopimuksen (11.12.2018 §167 sopimusalue) johdosta asemakaavan muutosalueesta rajattiin pois korttelin 933 tontti 9 (**B-alue**).

Korttelin 933 tonttia 9 koskeva B-alueen asemakaavan muutos (myöhemmin A-2701B), sekä korttelin 933 tontteja 14,15 ja 16 koskeva tonttijako käsitellään myöhemmin.

Selostuksen otsikko, selostuksen ensimmäinen kuva (sijaintikartta), jossa asemakaavan rajausta esitetään ja seurantalomake on korjattu tältä osin.

Muutosten jälkeen asemakaavan tunnus on A-2701a. Numeromuutos tehtiin 7.3.2019. Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt tarkennukset ovat siinä määrin vähäisiä, että muutosehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Lahtessa 7.3.2019

Kaavoitusarkkitehti

Päivi Airas

8 Seurantalomake

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	398 Lahti	Täyttämispvm	30.01.2019
Kaavan nimi	ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: KIVERIÖN (5.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 933 TONTTIA 10 SEKÄ KATUALUETTA. ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLE MUODOSTUU: KIVERIÖN (5.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 933 TONTIT 12, 13 JA 17 SEKÄ KATUALUETTA.		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	31.1.2019
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	398A2701a
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,8455	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,8455

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	0,8455	100,0	6490	0,77	0,0000	2940
A yhteensä	0,4059	48,0	6490	1,60	0,4059	6490
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä					-0,6015	-3610
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4396	52,0			0,1956	60
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,8455	100,0	6490	0,77	0,0000	2940
A yhteensä	0,4059	48,0	6490	1,60	0,4059	6490
AK	0,4059	100,0	6490	1,60	0,4059	6490
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä					-0,6015	-3610
TTV69					-0,6015	-3610
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4396	52,0			0,1956	60
Kadut	0,2390	54,4			-0,0050	
LPA	0,2006	45,6			0,2006	60
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						