

# Lahti



# *Asemakaavan selostus*

Asemakaavatunnus A-2879

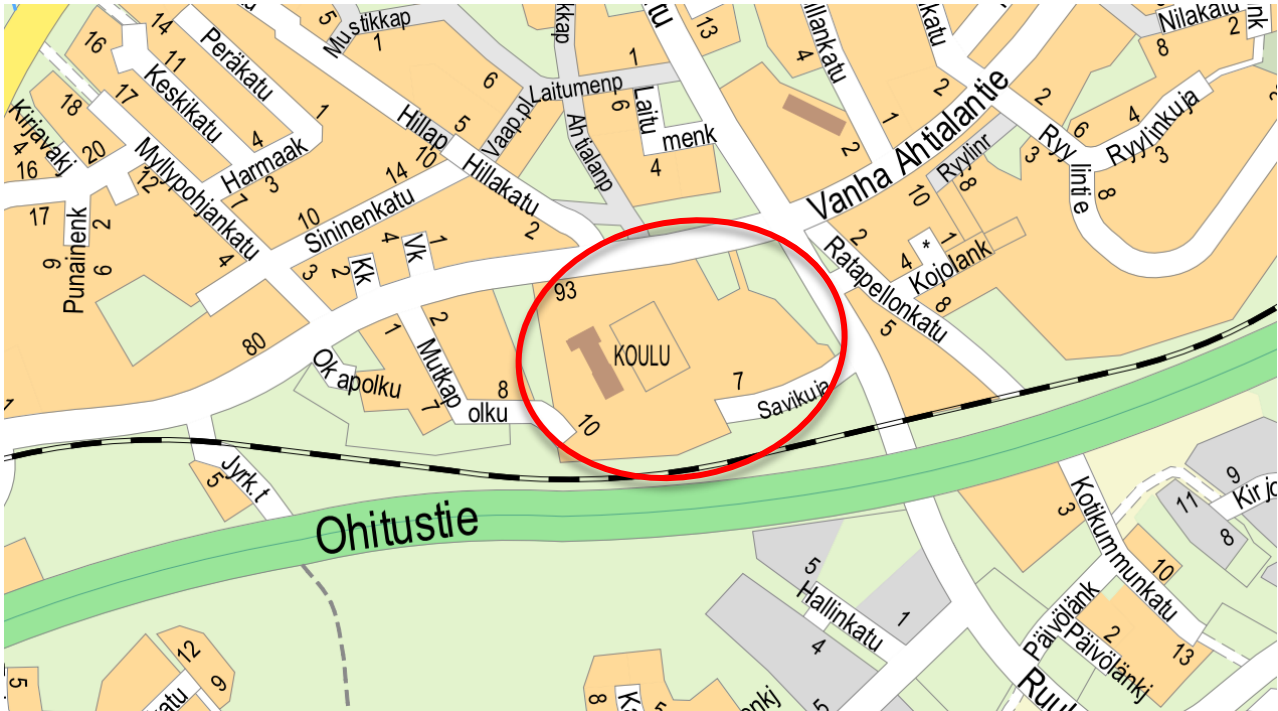
Asemakaava ja asemakaavan muutos

Vanha Ahtialantie 93 ja ympäristö (Myllypohjan koulu), Myllypohja

6.11.2023

LUONNOS

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>  | <b>2</b>  |
| 1.1      | Tunnistetiedot   | 2         |
| 1.2      | Kaava-alueen sijainti  | 2         |
| 1.3      | Kaavan tarkoitus   | 3         |
| 1.4      | Asemakaavaan liittyvät asiakirjat  | 3         |
| <b>2</b> | <b>TIIVISTELMÄ</b>   | <b>4</b>  |
| 2.1      | Kaavaprosessin vaiheet   | 4         |
| 2.2      | Asemakaava   | 4         |
| <b>3</b> | <b>LÄHTÖKOHDAT</b>   | <b>5</b>  |
| 3.1      | Selvitys suunnittelualueen oloista   | 5         |
| 3.2      | Suunnittelutilanne   | 11        |
| <b>4</b> | <b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>  | <b>16</b> |
| 4.1      | Asemakaavan suunnittelun tarve   | 16        |
| 4.2      | Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset   | 16        |
| 4.3      | Osallistuminen ja yhteistyö  | 17        |
| 4.4      | Asemakaavan tavoitteet   | 18        |
| 4.5      | Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset  | 18        |
| 4.6      | Kaavaluonnokset  | 20        |
| 4.7      | Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet   | 20        |
| <b>5</b> | <b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>  | <b>22</b> |
| 5.1      | Asemakaavan rakenne  | 23        |
| 5.2      | Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen  | 25        |
| 5.3      | Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen sekä suhde kaupunkistrategiaan | 25        |
| 5.4      | Kaavan vaikutukset   | 26        |
| 5.5      | Ympäristön häiriötekijät   | 30        |
| 5.6      | Kaavamerkinnot ja -määräykset  | 30        |
| 5.7      | Nimistö  | 31        |
| <b>6</b> | <b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>  | <b>31</b> |
| 6.1      | Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat  | 31        |
| 6.2      | Toteuttaminen ja ajoitus   | 31        |
| 6.3      | Toteutuksen seuranta   | 31        |
| <b>7</b> | <b>KAAVAN LAATIJA</b>  | <b>32</b> |
| <b>8</b> | <b>SEURANTALOMAKE</b>  | <b>32</b> |

**Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 6. päivänä marraskuuta 2023 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2879 (luonnokset A ja B)**

Kuva: Kaavakohteen sijainti opaskartalla.

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee kiinteistöjä 398-404-1-637 ja 398-404-1-988. Asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 15724, tie- ja katualueita sekä lähivirkistys- ja suojaviheralueita.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat: Kortteli 15742, yleisten rakennusten korttelialue, asuinpientalojen korttelialue (luonnos A), katualuetta sekä lähivirkistys- ja suojaviheraluetta.

Asemakaavamuutoksen tonttijako on ohjeellinen.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Myllypohjassa Laitumen alueella noin 6km Lahden keskustasta koilliseen ja käsittää Myllypohjan koulun ja sen viereisiä kortteli- ja lähivirkistysalueita sekä radanvarren kaavoittamatonta aluetta. Alue rajautuu pohjoisessa ja luoteessa Vanhaan Ahtialantiehen, etelässä ja lounaassa junarataan ja sen eteläpuoliseen ohitustiehen sekä idässä Ruukinkatuun.





Kuva: Kaava-alueen nykytila 3D-kaupunkitietomallissa (ARKJP 2023).

### 1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavatyön tarkoituksena on koulutontin laajuuden ja lähialueen asemakaavan tarkistaminen.

### 1.4 Asemakaavaan liittyvät asiakirjat

A-2879 Kaavaluonnoskartta, versiot A ja B 6.11.2023

A-2879 Kaavaselostus ja seurantalomake (päivittyä ehdotusvaiheessa) 6.11.2023

A-2879 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

A-2879 Havainnollistava aineisto: havainnekuvat ja 3D-havainneaineistoliite 6.11.2023

Muut selostusta tarkentavat asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaalit:

- Rakennushistoriaselvitys, Arkkitehdit Latva ja Vaara 2023
- Selvitys Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista, Lahden kaupunginmuseo 2000
- Maankäyttöluonnokset, Arkkitehtitoimisto Jussi Partanen 2023
- Koulutontin viitesuunnitelmat, Arkkitehtipalvelu 2023
- Luontoselvitys, Faunatica 2023
- Selvitys rata-alueen linjauksesta, FCG 2011
- Myllypohjan koulun ympäristön maisemaselvitys, Meri Reuhkala ja Mirja Tervonen 2008

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos laaditaan kaupungin aloitteesta.

| Kaavatyön vaihe                       | Päivämäärä         |
|---------------------------------------|--------------------|
| Vireilletulo                          | 10.3.2022          |
| Osallistumis- ja arviointisuunnitelma | 8.5.2023           |
| Luonnosvaiheen kuuleminen             | 16.11 – 30.11.2023 |
| Ehdotusvaiheen nähtävillä olo         | xx.xx. - xx.xx20xx |
| Kaavaehdotuksen hyväksyminen          | xx.xx20xx          |

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uusien koulu-, päiväkotij- ja palvelurakennusten sekä niihin liittyvien saattoliikenne-, piha- ja liikunta-alueiden rakentaminen sekä olevan koulurakennuksen osittainen purkaminen. Rakennushistoriallisilta arvoiltaan merkittävin vanha osa Myllypohjan koulusta suojellaan. Uudisrakentaminen sopeutetaan kaavamääräyksin suojeltavaan rakennusosaan, joka voisi toimia uudessa käytössä osana lähipalvelurakennusten kokonaisuutta. Kaava-alueen itäosien asuintontteja muutetaan julkisten palveluiden tonteiksi.

Kaavaluonnoksella A mahdollistetaan kouluun liittyvien asuinrakennusten suojelu ja säilyttäminen asuinkäytössä sekä Palettipuiston säilyttäminen viheralueena jolloin lähipalveluille osoitetaan vähemmän rakentamismahdollisuuksia.

Kaavaluonnoksella B sallitaan kouluun liittyvien asuinrakennusten purkaminen ja Palettipuiston hyödyntäminen lähipalveluihin liittyvänä piha-alueena, jolloin lähipalveluille osoitetaan enemmän rakentamismahdollisuuksia.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Myllypohjan asuinalueen paikallisesti keskeiselle sijainnille. Myllypohjan entinen koulu on ollut osa alueen lähipalveluita ja sijainniltaan alue soveltuu niille erinomaisesti. Vanha Ahtialantie on paikallinen pääyhteys ajoneuvoliikenteelle ja pyöräilylle. Kaupunkikuvallisesti tiealueen ympäristö muodostaa vehreän ja puistomaisen pientalovaltaisen alueen pääakselin.

Suunnittelualueella ei sijaitse palveluja tai työpaikkoja. Päiväkoti sijaitsee suunnittelualueen pohjoispuolella. Lähimmät kaupungit, terveysasema ja neuvola sijaitsevat noin kilometrin päässä Ahtialassa. Myllypohjan asuinalueella suunnittelualueen pohjoispuolella on pienyrityksiä, mm. leipomo.

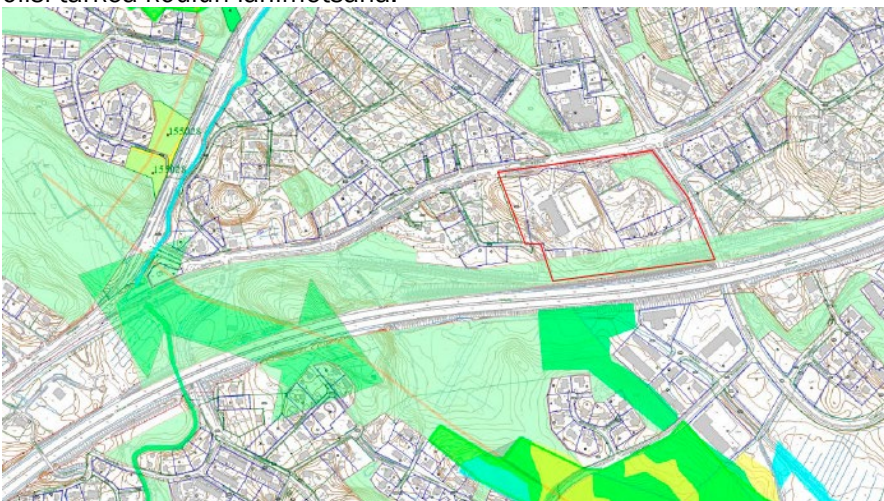
Alueelta on hyvät yhteydet laajemmille virkistysalueille etelään Kaukkarin suuntaan ja pohjoiseen Alasenjärven suuntaan.

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

Myllypohja kuuluu Nastolan järviseuutuun, joka sijaitsee Salpausselkien välissä. Alue on maisematekijöiltään vaihtelevaa, mikä johtuu jääkauden loppuvaiheessa tapahtuneesta jään reunan toistuvasta vetäytymisestä ja laajenemisesta.

Myllypohjan koulu ja opettajien asuinrakennukset sijaitsevat mäenrinteessä. Mäen huipulta maasto laskee kaava-alueen reunoille. Alueen koillisnurkassa on matalampi alue ja avo-oja. Suunnittelualueen luonnonympäristö on kulttuurivaikutteista piha-, katu- ja puistokasvillisuutta. Koilliskulmassa on vanhaa, metsitettyä peltoalaa, kaakkoisosissa kapea lehtokaistale Savikujan ja junaradan välissä. Lounaiskulman pientalojen lähiympäristössä on varttunutta ja vanhaa puustoa, joka jatkuu luoteiskulman lehtomaisille mäenrinteille. Puusto on varttunutta, myöskin suhteellisen nuorena lehtikuusipuistikossa. Koulutontin ympärillä sijaitsee hyvinkin suureksi varttuneita kuusia, haapoja ja mäntyjä ja alueen yleisilme on vehreä. Koulutontin itäpuolella sijaitsee puro ja puutarhaan rakennettu lampi.

Suunnittelualueelta noin 500 metriä lännen suuntaan sijoittuu merkittävä ekologinen yhteys, johon suunnittelualueen eteläreuna radan varressa kytkeytyy. Suunnittelualueen sisäisesti pienempi ekologinen yhteysmahdollisuus kulkee etelästä Kiilapuiston kautta pohjoiseen pientaloaluerakenteeseen. Kiilapuisto olisi tärkeä koulun lähimetsänä.

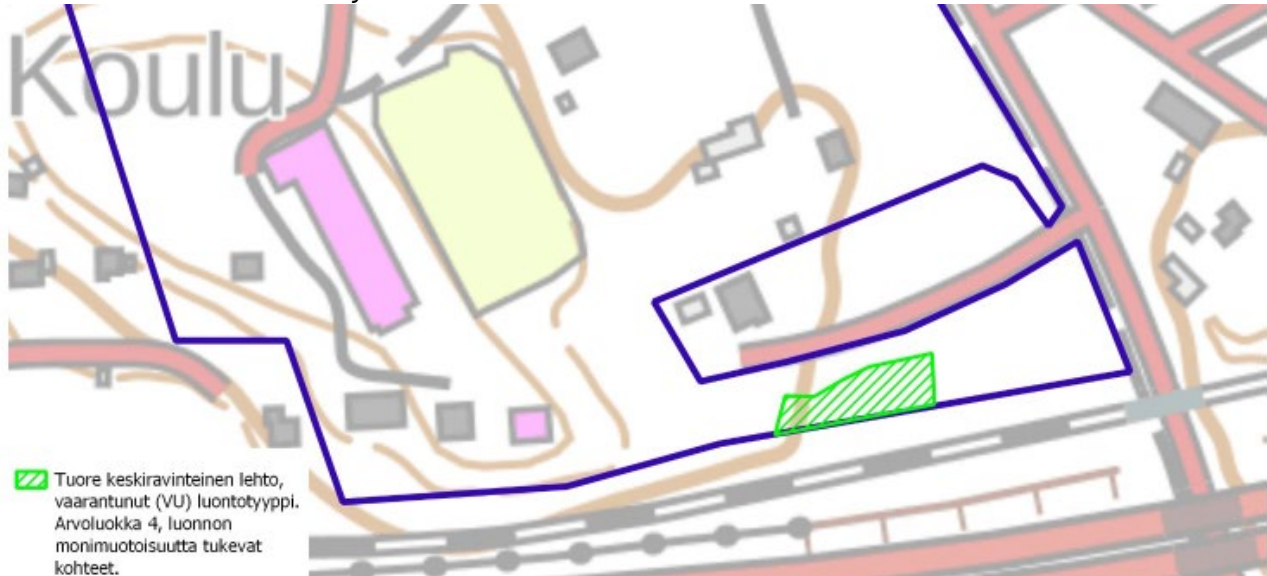


Kuva: Ekologinen pääyhteys (vihreä nuoli) ja viheralueet.



Faunatica Oy teki keväällä ja kesällä 2023 Lahden kaupunkisuunnittelun toimeksiannosta luontoselvityksiä Myllypohjan koulun alueella. Luontoselvityksen suositukset (ote tiivistelmästä):

Selvitysalueelta rajattiin yksi arvokas luontotyyppi. Kohde kuuluu arvoluokkaan 4, monimuotoisuutta tukevat kohteet. Suosittelemme monimuotoisuutta tukevien kohteiden säästämistä, mikäli siitä ei ole kohtuutonta haittaa maankäytön kannalta.



Kuva luontoselvityksestä 2023: Arvokas luontotyyppikohde (vihreä merkintä).

Suosittellemme säästämään myös alueella esiintyviä suuria puita ja puuryhmiä mahdollisuuksien mukaan. Kookkaat ja usein osin lahot puut ovat luonnon monimuotoisuuden kannalta ja joskus myös maisemallisesti arvokkaita. Etenkin järeissä lehti- ja jalopuissa on usein koloja, joita kolopesijälinnut ja lepakot voivat hyödyntää. Vanhoissa, osin lahoissa puissa on myös monimuotoinen hyönteisfauna, ja niillä voi elää erityisesti huomioitavia sammal-, jäkälä- ja kääväkslajeja.

Selvitysalueelta ei paikannettu erityisesti huomioitavia putkilokasvilajeja. Kasvillisuudella ei ole vaikutuksia alueen maankäyttösuunnitelmiin. Haitallisista vieraslajeista alueelta havaittiin kanadanpiiskua, kurtturuusua, sahalinintatarta ja viitapihlaja-angervoa. Näiden vieraslajien esiintymät tulee hävittää.

Liito-oravaa ei havaittu alueella, joten sillä ei ole vaikutusta alueen maankäyttöön.

Selvitysalueella ei ole lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja tai tärkeitä ruokailualueita. Lepakoita ei tarvitse huomioida alueen maankäytön suunnittelussa.

Alueen linnusto on tavanomaista metsä- ja kulttuurilinnustoa. Erittäin uhanalaisten tervapääskyjen pesäpaikat tuhoutuvat, jos koulu puretaan. Koska kyseessä on pitkäikäisen lajin säännöllisesti käyttämä pesäpaikka, sen hävittäminen saattaa vaatia ELY-keskuksen poikkeusluvan.

Mainittu tervapääskyjen pesäpaikka sijaitsee koulun vanhan suojellun osan yhteydessä.

### Kallio- ja maaperä

Myllypohjan koulun alueen kallioperä on kiillegneissiiä. Kovan pohjan syvyys on 0-1 metriä. Myllypohjan koulun ja Mutkapolun alueen maaperä on pääosin moreenia. Koulun tontin etelä- ja itäpuolella sekä kaakkoisnurkassa maaperä on savea. Mutkapolun lounaisnurkka on hiesua.

### Radonpitoisuus

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

### Pohjavesi, vesistöt, vesitalous

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella tai pohjaveden muodostumisalueella. Alueen järvet ja joet kuuluvat Kymijärven valuma-alueeseen sekä Kymijoen vesistöön: Alasenjärvi laskee Potilanjoen kautta Kymijärveen. Koulun piha-alueen mäki muodostaa luodekaakko suuntaisen vedenjakajan, joka ohjaa vedet etelässä moottoritielelle päin ja pohjoisessa kävelytien viereiseen avo-ojaan. Lisäksi tiet sekä rata toimivat vedenjakajina alueen reunoilla. Yleisesti alueella vedet on ohjattu ojiin, joista vesi imeytyy maaperään. Suuremmat ojat, joissa virtaa vesi, laskevat lopulta Kymijärveen.

Suunnittelualueen kaakkoisimpaan osaan kohdistuu vähäinen hulevesitulvan riski. Avo-oja Palettipuistossa ja Ruukinkadun varrella on merkittävä alueen hulevesien purkuoja.



Kuva: Hulevesitulvan riskialueet.

### Luonnonsuojelu

Alueella ei sijaitse suojeltavia luontoalueita tai -kohteita vanhan koulun osan tervapääskyn pesäpaikkoja lukuun ottamatta.

#### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Myllypohjan alueella on pääosin 1950-luvulla rakennettuja puurakenteisia, puolitoistakerroksisia erillispientaloja. Alueella on myös jonkin verran vanhempaa rakennuskantaa, sillä sodan jälkeen tontteja luovutettiin rintamamiehille ja siirtoväelle. Väljä rakennustapa ja vehmaat puutarhat luovat alueesta ehjän kokonaisuuden, vaikka talot voivat poiketa paljonkin toisistaan värityksen ja yksityiskohtien osalta. Osaa rakennuksista on myöhemmin korjattu ja laajennettu niiden ominaispiirteitä kunnioittamatta.

Koulurakennuksen toiminta on siirtynyt mm. sisäilmaongelmien vuoksi ja rakennus on tyhjiään. Uuden monitoimitalon hankesuunnittelun yhteydessä on tunnistettu rakennusteknisiä, tilallisia, toiminnallisia ja taloudellisia haasteita koulun ja etenkin siihen liittyvien opettajien asuntojen säilyttämisessä. Hankesuunnitelmassa on tutkittu koulun alkuperäisen 1955 osan säilyttämistä, mutta Irjanpirtti ja opettajien asunnot esitetään purettaviksi.

Savikujan varren uusista pientalotonteista yksi on rakennettu ja muille on viime vuosina toteutettu maarakentamista sekä kunnallistekniset liittymät.



### Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella ei sijaitse palveluja tai työpaikkoja. Päiväkoti sijaitsee suunnittelualueen pohjoispuolella. Lähimmät kaupungit, terveysasema ja neuvola sijaitsevat noin kilometrin päässä Ahtialassa. Myllypohjan asuinalueella suunnittelualueen pohjoispuolella on pienyrityksiä, mm. leipomo. Suunnittelualue sijaitsee rakentuneella asuinalueella, jonka lähipalveluita kaavamuuutos tukee ja täydentää. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee noin 500 metrin päässä.

### Virkistys

Alueelta on hyvät yhteydet laajemmille virkistysalueille etelään Kaukkarin suuntaan ja pohjoiseen Alasenjärven suuntaan. Herrasmannin ulkoilualue ja Kariston uimapaikka sijaitsevat reilun kahden kilometrin kävelytäisyydellä suunnittelualueelta. Alle 300m säteellä sijaitsee leikkipaikkoja, urheilukenttiä sekä kuntosali.

### Liikenne

Liikenteellinen pääreitti on Vanha Ahtialantie, jonka kautta myös linja-auto kulkee. Kävely- ja pyöräily-yhteydet liikenne ovat Vanhan Ahtialantien sekä Ruukinkadun varsilla. Koskalan suuntaan johtava Ruukinkatu alittaa junaradan ja moottoritien. Suunnittelualueen tonttikatuja ovat Savikuja ja Mutkapolku.

Vanhalle Ahtialantielle suunnitellaan laajennettavaksi yleiskaavan mukaista alueellista pyöräilyn pääreittiä nykyiselle jalankulun ja pyöräilyn väylälle.

### Historia ja rakennettu kulttuuriympäristö

Ahtiala on keskiajalta lähtien kuulunut Nastolan pitäjään. Ensimmäisen kerran kylä on tiettävästi mainittu jo vuonna 1461. Ahtialan suurpalo tuhosi kylän vuonna 1740. Ahtialan kaupunginosaan kuuluvaa Myllypohjaa on ryhdytty asuttamaan sotien jälkeen. Ahtialan myötä Myllypohjan alue sekä vastavalmistunut koulu liitettiin Nastolasta Lahden kaupunkiin suuressa alueliitoksessa vuonna 1956. Alueliitoksen aikaan Ahtialassa asui 4300 asukasta.

Nastolan Koiskalan kylään rakennettu Myllypohjan kansakoulu edustaa hyvin tyypillistä 1950-luvun puolivälin koulurakentamista. Koko maassa kouluverkkoa laajennettiin samaan tahtiin, kuin uusia maatiloja, tontteja ja asuma-alueita rakennettiin yli 400 000 evakon, rintamamiehen ja kaatuneiden omaisten asuttamiseksi. Samaan aikaan toteutettiin maataloudessa rakennemuutosta, jossa maaseudun noin 200–250 000 kausityöläistä saivat pientiloja hoidettavakseen tai muuttivat kaupunkeihin teollisuustöihin.

Koulurakennuksen alkuperäisen (v. 1955) osan sekä opettajien paritalot on suunnitellut arkkitehti Tauno Niemioja. Koulua on laajennettu (v. 1988) arkkitehtitoimisto Sipponen-Niemenmaa Oy:n suunnitelmien mukaisesti. Irjanpirtti on koulun lisäasunnoksi viimeistelty (v.1956) asuinrakennus. Myllypohjan koulu on kokonaisuutena hyvin edustava 1950-luvun puolivälin maaseutukoulu, jota ilmentävät esimerkiksi sijainti ”koulumäellä”, juhlalliset sisääntulonäkymät ja opettajien asunnot koulun yhteydessä. (Lähde: rakennushistoriaselvitys 2023)

Ruukintien varsi on vanhaa peltoaluetta, jolle on sittemmin istutettu nyt varttunut lehtikuusimetsikkö. Suunnittelualueen itäosassa ”koulumäen” alapuolella sijaitsevat kaksi erillistä asuinrakennusta piharakennuksineen. Nämä rakennukset on taannoin purettu.

Myllypohjan koulu opettajien asuntoineen muodostaa eheän, aikakauttaan edustavan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden. Koulun vanhin osa sekä Irjanpirtti on suojeltu ajantasa-asemakaavassa, joka ei käsitä muita kolmea opettajien paritaloa. Rakennushistoriaselvityksessä on arvioitu koulukokonaisuuden arvoja, säilyvyyttä ja säilytettävyyttä seuraavalla tavalla (ote):

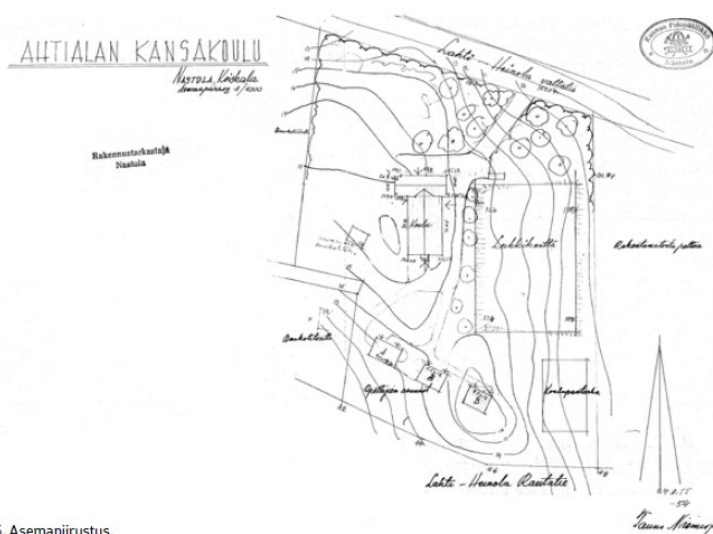
*Myllypohjan kansakoulun oleellimmat ja arvokkaimmat ominaisuudet ovat säilyneet kuluneiden 67 vuoden aikana hyvin: saapumisnäkyvä, julkisivujen ilme, rakennusosat ja materiaalit sekä sisätilojen*

hierarkia ovat helposti paikan päällä tunnistettavia alkuperäisiä. Sisätiloissa on säilynyt myös keskeisten tilojen elementtejä: lasitiiliseinät, kuvioitunut mosaiikkilattiat ja portaat, koristeelliset porraskaiteet, liikuntasalin valoisa ilme, näyttämön puulattia ja välipohjien lastuvillavaimennukset. Yhteistiloissa niiden korkeus, ulottuminen välikattoon asti kuten ylemmän kerroksen käytävällä, on olennainen tilallinen tekijä, joka olisi suotavaa palauttaa myös alemmassa kerroksessa.

Mikäli arvottamisen kriteeriksi otetaan professori Henrik Liliuksen muinoin antaman ohjeen mukaisesti arkkitehtoninen intentio, voi Myllypohjan koulun eri osat luokitella eri kategorioihin melko selvästi:

1. Vanhassa koulurakennuksessa on panostettu rakennusvolyymin vaikuttavuuteen ulkona eli pohjoiseen ja itään avautuviin julkisivuihin, niiden jäsentelyyn ja niitä kohti saapumiseen. Sisällä päätiloja ovat aulat, käytävät ja portaat sekä juhlasali.
2. Vanhan koulun opetustilat on ratkaistu toiminnallisuutta painottaen, joten niiden mukauttaminen uusiin tarpeisiin on luontevaa ja alkuperäistä ideaa mukailevaa.
3. Koulutalon laajennuksessa intentio on kohdistunut sopeuttamiseen, missä on onnistuttu hyvin. Toisaalta laajennusosalla ei samasta syystä ole itsenäistä ominaislaatua tai sen myötä syntyneellä uudella kokonaisuudella vanhimman osan laatua ylittävää lisäarvoa. Sivusuuntiin muodoltaan suljettuna se vaikeuttaa uusien osien lisäämistä koulurakennukseen, kun saman teeman jatkaminen ei ole enää mahdollista.
4. Koulun paritalojen asuntoratkaisut ovat omaperäisiä, mutta rakennukset asuintaloina ja koulukokonaisuuden osina kauniita ja sympaattisia. Niiden asema tontilla on kuitenkin koulutalon laajennuksen myötä muuttunut ja lisäksi ne ovat joutuneet Lahti-Heinola moottoritien vaikutusalueelle: näkymä asunnoista etelään on komea, mutta liikennemelu talojen ulkopuolella todella voimakas.
5. Irjanpirtti on liitetty koulukokonaisuuteen sattumanvaraisena lisänä. Sen suunnittelutavoitteissa ei koristeellisesta kuistista huolimatta ole tai voikaan olla kunnianhimoisia päämääriä, kun lähtökohtana on ollut tavanomainen tyyppitalo. Rakennus on kuitenkin osa syksyllä 1956 valmistunutta Myllypohjan koulumiljöötä.

Vaikka Myllypohjan koulu piiloutuukin kaupunkikuvassa tiheän puuston keskelle, sijaitsee koulutontti edelleen komealla paikalla ympärille levittäytyvän asutuksen keskellä. Siten ratkaisu, jossa uusi koulu sijoittuu samalle paikalle, on luonnollinen ja perusteltu, vaikka tontti onkin ahdas. Vanha koulurakennus uuden kokonaisuuden osana on ehdottoman arvokas lisä.



kuva 5. Asemapiirustus.

Kuva: koulun pääjulkisivun piirros ja asemapiirros, 1955.

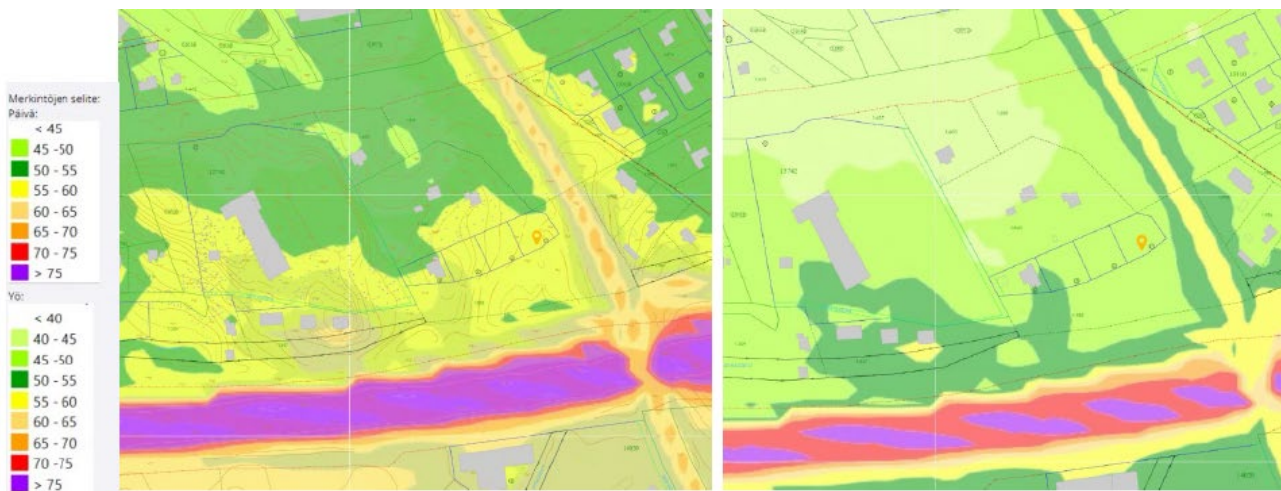
Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin kohteisiin lukeutuva Myllypohjan omakotialue on suunnittelualueen luoteispuolella. Mutkapolun varren asuinalue on pääosin samalta ajalta kuin koulu, eli 1950-luvulta, ja rakentunut samaan tapaan väljästi ja maastonmuotoja mukaillen. Yhtenäinen rakennustapa ja vehmaat puutarhat luovat alueesta ehjän kokonaisuuden.

### Tekninen huolto

Suunnittelualue ja nykyiset rakennukset liittyvät kunnallistekniseen verkostoon (vesijohto ja viemäri). Koulutontin eteläreunalla kulkee ajantasakaavan johtorasite Savikujalta Mutkapolulle. Suunnittelualueen itäreunan alla kulkee kaasujohto.

### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Ohitustien ja rautatien liikenne aiheuttaa suunnittelualueen eteläosiin melua. Vanhan Ahtialantien liikennemäärä on laskettu (v. 2022), ollen alle 2000 ajoneuvoa /vrk josta alle 200 raskasta ajoneuvoa/vrk, eikä suunnittelualueen pohjoisosiin laskennasta arvioidun perusteella kohdistu erityisen merkittävää liikennemelua. Junaradalta aiheutuu alueelle hyvin vähäistä tärinää. Junaliikennettä on suhteellisen vähän (n. 4 tavarajunaa päivässä), joten se ei vaikuta juurikaan alueen melutasoon.



Kuva EU-meluselvityksestä 2022: liikenteen keskiäänitasopainotettu päivä- (vasemmalla) ja yömelu (oikealla) desibeleinä. Suunnittelualueen eteläosiin kohdistuva melu ylittää keltaisella alueella ulko-oleskelualueille asetetun melutasovaatimuksen ja edellyttäisi meluntorjuntaa koulun tai asuntojen oleskelualueena.

### Sosiaalinen ympäristö

Myllypohjan entinen koulu on ollut alueen sosiaalinen keskus ja osa paikallisia lähipalveluita. Keskeiseltä sijainniltaan suunnittelualue soveltuisi edelleen alueen paikalliseksi yhteisölliseksi keskuksiksi ja voidaan arvioida, että ”kyläkoulun renessanssi” lähipalvelukeskittymäksi monitoimitalon hankesuunnitelman mukaisesti ehkäisisi alueen sosiaalista eriytymistä ja parantaisi alueen yhteisöllisyyttä.

#### 3.1.4 Maanomistus

Koulutontti, suunnittelualueen itäosan asuintontit sekä virkistys- ja katualueet ovat Lahden kaupungin omistuksessa. Vanha Ahtialantie on valtion omistuksessa. Savikujan varrella on kolme yksityisomisteista rakentumatonta asuintonttia sekä yksi rakentunut vuokratontti. Mutkapolun päätteen viereinen alue, jota luonnos A käsittelee, on yksityisessä omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

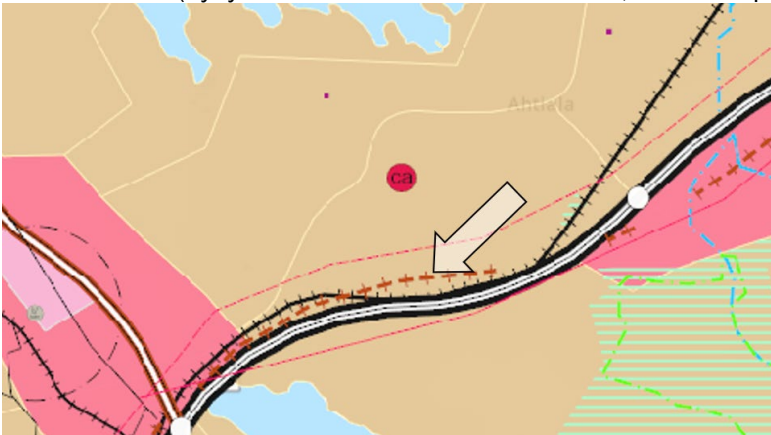
Kaavan suhdetta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin arvioidaan kappaleessa 5. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää maankäyttö- ja rakennuslain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltyjen alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden saavuttamista. Keskeisimpiä näistä tavoitteista ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympäristö. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallissuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

#### Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoimainen 14.5.2019) suunnittelualue on osa Lahden, Hollolan ja Nastolan kaupunkialuetta sekä Laitumen taajamatoimintojen aluetta. Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee kaasujohtovaraus Kymijärvi-Ahtiala-Vierumäki-Heinola-Tampella, suunnitteen Vanhan Ahtialantien pohjoisreunalla. Suunnittelualueen eteläpuolella kulkee MT4 Ohitustie.

Suunnittelualueen eteläreunalla kulkee Lahti-Mikkeli pääradan uusi linjaus nopeille junille Lahti-Heinola-Mikkeli välillä (nykyinen rata on musta sakaraviiva, uusi rata punainen sakarakatkoviiva).



Kuva: Päijät-Hämeen maakuntakaava, ote epävirallisesta yhdistelmästä 2023. Suunnittelualue osoitettu nuolella.

#### Yleiskaava

Lahden yleiskaavassa 2030 Y-203 (oikeusvaikutteinen, lainvoimainen 2.12.2022) suunnittelualue on asuinalueita (A-32, Myllypohja ja Ahtiala). Ote kaavamääräyksestä:

*Alue varataan pääasiassa asumiselle. Alue sisältää palvelualuevarauksia (julkiset/kaupalliset) ja viheralueita, joiden sijoittelussa kiinnitetään huomiota niiden määrään ja saavutettavuuteen kävellen ja pyörällä sekä palvelualuevarauksissa myös joukkoliikenteellä. Asuinalueiden suunnittelussa ja rakentamisessa kiinnitetään erityistä huomiota elinympäristöjen viihtyisyyteen ja turvallisuuteen sekä kaupunkiluonnon monimuotoisuuteen. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa kohteissa edellytetään maisematyölupaa (MRL128§).*

Pyöräilyn tavoitteellinen pääreitti kulkee yleiskaavassa Vanhan Ahtialantien varrella ja sitä suunnitellaan kadun eteläreunaan, rajautuen suunnittelualueeseen ja mahdollisesti vaikuttaen kaavan tilavaraustarpeisiin.



Uusi tai merkittävästi parannettava rautatie kulkee yleiskaavassa suunnittelualueen eteläosien läpi nykyistä ratalinjaa suurempana, josta se sukeltaa tunneliin Ohitustien alitse.

Yleiskaavan seuraavat yleismääräykset koskevat aluetta:

*Alueille voidaan kaavoittaa muitakin kuin pääkäyttötarkoituksen mukaisia toimintoja, mikäli ne on tarkoitettu pääasiassa alueen omiin tarpeisiin, sopivat sen luonteeseen eikä niistä aiheudu haittaa pääkäyttötarkoituksen mukaiselle käytölle.*

*Alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (MaRy) ja paikallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (LaRy) on otettava huomioon teemakartalta ja kohdeluettelosta 1/2: Arvokkaat kulttuuriympäristöt yleiskaavakartalla esitettyjen RKY- ja MA-alueiden sekä muinaismuistokohteiden lisäksi.*

*Alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa luonnon monimuotoisuuskohteet ja ekologiset yhteydet on otettava huomioon teemakartalta ja kohdeluettelosta 2/2: Luonnon monimuotoisuus ja ekologiset yhteydet yleiskaavakartalla esitettyjen luonnonsuojelualueiden (SL), luonnonsuojelulain nojalla suojeltujen luontotyyppien, Natura 2000 -verkoston alueiden (nat), vesialueilla olevien luonnonsuojelualueiden (sl) sekä viheryhteystarvemerkitöjen lisäksi.*

*Alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edistää ilmastonmuutoksen hillintää ja muutokseen varautumista ja sopeutumista, kiertotaloutta ja monimuotoista kaupunkiluontoa sekä ratkaisuja, jotka lisäävät paikallisia hiilinieluja. Tärkeiden ekosysteemipalvelujen ja hiljaisten alueiden säilymisestä tulee huolehtia.*

*Asumisen sijoittamista melualueille tulee välttää. Mikäli asuinrakentamista osoitetaan melualueelle, tulee huolehtia siitä, että melun ohjearvot alitetaan.*

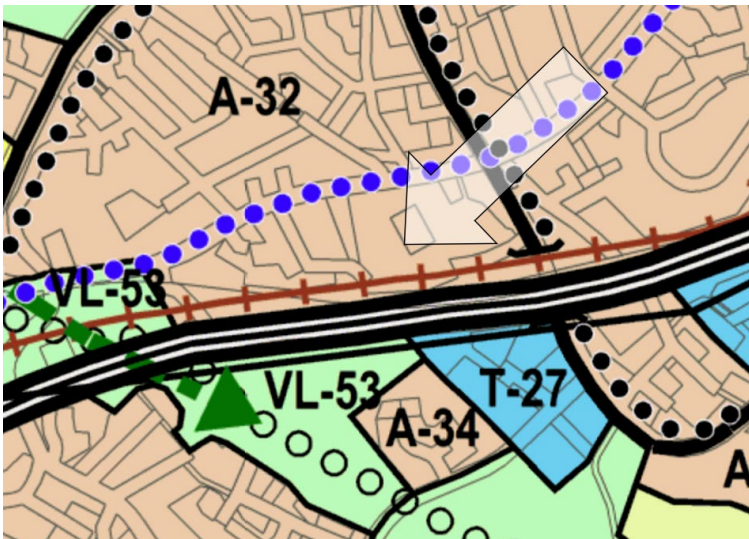
*Kävely- ja pyöräilyolosuhteita sekä joukkoliikennesaavutettavuutta tulee parantaa koko kaupungin alueella.*

Yleiskaavan suunnitteluohje:

*Alueita asemakaavoitettaessa tai muuten suunniteltaessa on yleiskaavan pääkartan merkintöjen lisäksi kiinnitettävä huomiota myös yleiskaavan liitteenä oleviin aluekuvauksiin ja suunnitteluohjeisiin sekä selostuksessa kuvattuihin yleiskaavan toteutusohjeisiin.*

*Alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edistää hyvän arkkitehtuurin toteutumista. Lahden arkkitehtuuria koskevat tavoitteet ja periaatteet on esitetty Lahden arkkitehtuuripoliittisessa ohjelmassa.*

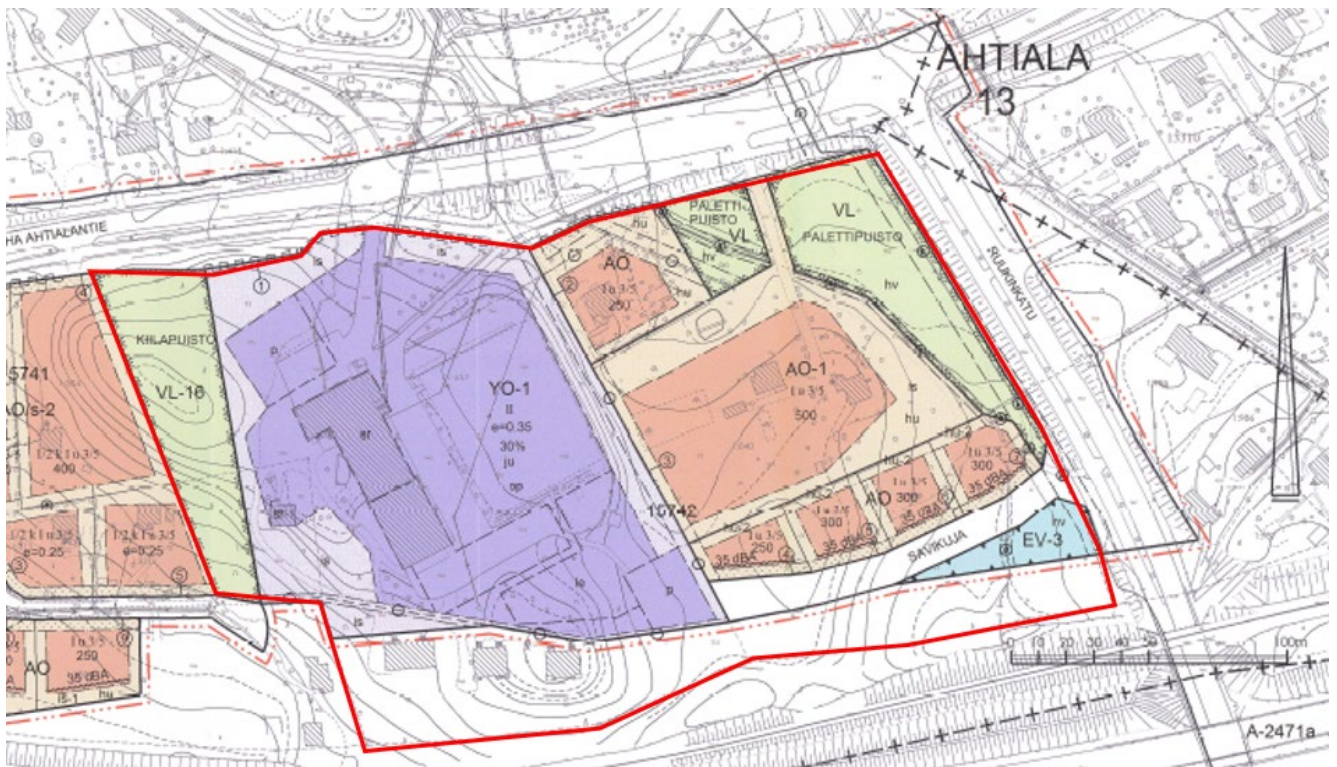
*Hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden synty- ja kerääntymispaikoilla imeyttämällä ja viivyttämällä. Hulevesien hallinnassa tulee noudattaa seuraavaa prioriteettijärjestystä: 1. Hulevedet käsitellään ja hyödynnetään syntypaikallaan. 2. Hulevedet johdetaan pois syntypaikaltaan suodattavalla ja viivyttävällä järjestelmällä. 3. Hulevedet johdetaan hidastus- ja viivytysalueille ennen vesistöön johtamista. 4. Puhtaat hulevedet johdetaan hulevesiviemäriin suoraan vastaanottavaan vesistöön. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee tehdä tilavaraukset hulevesien hallintajärjestelmille. Rakentamisen aikana muodostuville hulevesille tulee tehdä hallintasuunnitelma. Hulevesien hallintaa koskevat tavoitteet ja periaatteet on esitetty Lahden hulevesiohjelmassa*



Kuva: ote voimassa olevasta yleiskaavasta, suunnittelualue osoitettu nuolella.

### Asemakaava

Osalla suunnittelualueetta on voimassa asemakaava A-2471a vuodelta 2013. Kaavassa on merkitty YO-1 (opetusrakennusten korttelialue), jolle sallitaan tehokkuudella  $e=0,35$  enintään kaksikerroksisia rakennuksia, joista osa on suojeltuja (entinen Myllypohjan koulu sekä talonmiehen asunto) YO-1 -korttelialueen poikki kulkee johtoaluevaraus Savikujalta Mutkapolulle. Kaavan itäosissa on merkitty erillispientalojen korttelialueet AO ja AO-1 yhteensä kuudelle tontille, joille sallitaan yksikerroksinen rakentaminen suurine ullakkoineen, yhteensä 1900k-m<sup>2</sup> rakennusoikeudella. Lisäksi kaavassa on osoitettu Kiilapuiston ja Palettipuiston lähivirkistysalueet, suojaviheraluetta sekä Vanhan Ahtialantien, Savikujan ja Ruukinkadun katualueet ja näille mm. hulevesiojien ja johtojen aluevarauksia.



Kuva 5. Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue käsittää lisäksi punaisella rajatun asemakaavattoman alueen.



### Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys Lahti, Nastola, Kärkölä on tullut Nastolan osalta voimaan 1.4.2013 ja Lahden ja Kärkölän osalta voimaan 1.5.2013. Rakennusjärjestyksessä on annettu asemakaavoja täydentäen määräyksiä myös suunnittelualueen tontteja koskien.

### Suojelupäätökset

Myllypohjan vanha koulu sekä Irjanpirtti ovat ajantasa-asemakaavassa suojeltuja rakennuksia.

### Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat tai ohjelmat

Maakuntakaavassa ja yleiskaavassa on osoitettu alueelle kehitettävä junanrata, Lahti-Heinola-Mikkeli henkilöliikenneraide. Raidehanke on epävarma eikä sen konkreettisesta etenemisajataulusta ole tietoa. Raidehankkeen suurlinjaus tarkentuu jatkosuunnittelussa. Kaavassa epävarma tulevaisuuden rathanke kannattaa huomioida niin, ettei osoiteta sen kanssa merkittävän ristiriitaista pitkäaikaista maankäyttöä. Myllypohjan edellisen asemakaavoituksen yhteydessä laadittiin radan mahdollisesta linjauksesta tarkastelu (FCG 2011). Henkilöjunaliikenteen rata (140km/h) olisi vaikutuksiltaan hyvin erilainen kuin nykyinen tavarajunaliikenteen rata.



Kuva: ote 3D-havainneaineistosta, ARKJP 2023. Esimerkinomainen ratalinja (FCG 2011) havainnollistettuna mustalla viivalla.

### Kaupungin strategia

Kaavan suhdetta kaupungin strategiaan käsitellään kappaleessa 5. Lahden kaupunkistrategia on päätetty vuonna 2022 (KV 14.3.2022 § 35).

Vuoden 2023 kärkihankkeet ovat:

1. Hiilineutraali Lahti
2. Osaava Lahti
3. Elävä Lahti
4. Hyvinvoiva Lahti

### Apoli

Kaavan suhdetta Lahden arkkitehtuuripoliittiseen ohjelmaan käsitellään kappaleessa 5. Lahden arkkitehtuuripoliittinen ohjelma on päätetty vuonna 2022 (KV 5.9.2022 § 86).

### 3.2.2 Selvitykset

Suunnittelualueetta koskien on tehty mm. seuraavia selvityksiä ja suunnitelmia:

| 3.2.3 Selvitys  | 3.2.4 Keskeinen sisältö  |
|---|--|
| Rakennushistoriaselvitys, Arkkitehdit Latva ja Vaara Oy 2023                                  | Selvitys koskee Myllypohjan koulua sekä siihen liittyviä opettajien asuntoja. Selvityksen perusteella Myllypohjan koulu on hyvin säilynyt ja edustava 1950-luvun puolivälin maaseutukoulu. Kokonaisuuden edustavia arvoja ovat mm. sijainti koulumäellä, juhmallinen sisääntulonäkymä julkisivuineen sekä opettajien asuntokokonaisuus koulumäellä.  |
| Selvitys Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista, Lahden kaupunginmuseo (2000) | Tauno Niemioja suunnitteli Myllypohjan koulun, joka valmistui v. 1955. Valmistuttuaan koulu liitettiin Nastolasta Lahden kaupunkiin. Rakennus koostuu kahdesta osasta, joista toisessa on lähinnä opetustiloja ja toisessa voimistelusalusi ja näyttämö sekä ruokala. Tähän osaan oli sijoitettu myös pieni sivukirjasto. Koulu on tyypillinen 1950-luvun tasapainoisesti sommiteltu rakennus keltaisine rappauksineen, punaisine tiilikatteineen ja liuskekiviportaineen. Pihapiiriin rakennettiin samaan aikaan myös kolme opettajien asuintaloa. Ne ovat puolitoistakerroksisia rapattuja omakotitaloja, joissa on pieniä kauniita detaljeja esimerkiksi parvekkeiden kaiteissa. Vuonna 1987 rakennusarkkitehti Heikki Sipponen suunnitteli koulurakennuksen laajennuksen ja peruskorjauksen alkuperäisarkkitehtuurin hengessä. Koulun ja asuinrakennusten ominaispiirteet ovat vaalimisen arvoisia.  |
| Maankäyttöluonnokset, 3D-havainneaineisto, Arkkitehtitoimisto Jussi Partanen 2023             | Suunnittelualueelle tutkittuja täydennysrakentamisvaihtoehtoja. Tarkasteltu koulutonttia sekä suunnittelualan itäosan mahdollisuuksia asuinrakentamiselle, palveluasumiselle, lähiliikunnalle sekä julkisille lähipalveluille.<br><br>Kaavaluonnoksista laadittiin 3D-havainneaineistot jotka kuvastavat alueen kehittymistä eri luonnosvaihtoehdoissa ja skenaarioissa.   |
| Koulutontin viitesuunnitelmat, Arkkitehtipalvelu 2023   | 1.9.2023 Monitoimitalon toimintojen laajuusselvitys. Arvioidaan, että nykyinen koulutontti ei riitä toimintoille (rakennukset, pysäköinti, liikunta, päiväkodin ja koulun pihat, laajennusvaraus). Laajuustarkastelun perusteella Kiilapuiston ja koulun itäpuolisen korttelialueen liittäminen koulutonttiin toisi piha-alue toimintoille tarvittavaa tilaa. Opettajien asuntojen alue olisi myös luontevaa käyttää uusille toimintoille.   |
| Luontoselvitys, Faunatica 2023  | Selvitysalueella ei ole luonnonsuojelulain, vesilain tai metsälain mukaisia suojeltavia luontotyyppijä. Luontotyyppi- ja kasvillisuus selvityksen yhteydessä alueelta rajattiin yksi luontotyyppikohde. Kohde kuuluu arvoluokkaan 4, monimuotoisuutta tukevat kohteet. Kohde on tuoretta keskiravinteista lehtoa, joka on vaarantunut (VU) luontotyyppi. Kohteen luontoarvojen säästäminen on perusteltua, mikäli se on kohtuullisin keinoin mahdollista. Suosittelemme säästämään myös alueella esiintyviä suuria puita ja puuryhmiä mahdollisuuksien mukaan. Liito-oravaa ei havaittu alueella, joten sillä ei ole vaikutusta alueen maankäyttöön. Alueen linnusto on tavanomaista metsä- ja kulttuurilinnustoa. Erittäin uhanalaisten tervapääskyjen pesiminen koulurakennuksessa on alueen merkittävin linnustollinen arvo. Tervapääskyjen pesäpaikat tuhoutuvat, jos koulu puretaan. Koska kyseessä |



|   |  |
|---|--|
|   | on pitkäikäisen lajin säännöllisesti käyttämä pesäpaikka, sen hävittäminen saattaa vaatia ELY-keskuksen poikkeusluvan. Tervapääskyt olisi mahdollista huomioida asentamalla niille sopivia pönttöjä alueen puihin tai tuleviin uudisrakennuksiin. Selvitysalueella ei ole lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja taikka tärkeitä ruokailualueita. Alue on niin valaistu ja puistomainen, että ainoastaan yksittäisten pohjanlepakoiden esiintyminen siellä on mahdollista. Lepakoita ei tarvitse huomioida alueen maankäytön suunnittelussa. |
| Selvitys rata-alueen linjauksesta, FCG 2011   | Referoitu ratalinjaus kaavaluonnoksiin aluevarauksena tulevaisuuden tarpeita varten ja arvioitu radan vaikutuksia. Referoitu 3D-havainneaineistoon.  |
| Myllypohjan koulun ympäristön maisemaselvitys, Meri Reuhkala ja Mirja Tervonen 2008 | Maisemaselvityksessä kuvataan edelleen ajankohtaisesti koulun ympäristöä. Maisemahoidolliset suositukset pohjautuvat nyt laadittavan kaavamuutoksen tavoitteita vähäisempään lisärakentamiseen. Suosituksia on annettu maisemallisten ominaispiirteiden säilyttämisestä, kasvillisuuden hoidosta ja istutuksista sekä hulevesien hallinnasta.  |

Taulukko 1. Suunnittelualueetta koskien laadittuja selvityksiä ja suunnitelmia sekä niiden keskeinen sisältö.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Myllypohjan tyhjilleen jäänyttä koulua kehitetään uutena monitoimitalohankkeena Lahden tilakeskuksen toimesta. Monitoimitaloon sijoittuisi mahdollisesti koulu, päiväkot, liikuntasali, kirjasto ym. julkisia lähipalveluita. Kaavamuutoksen keskeinen tarve on varmistaa hankkeen edellyttämät aluevaraukset.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen toinen tarve on tarkistaa lähialueiden asemakaavaa mm. koulun itäpuolisten alueiden osalta.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

#### 4.2.1 Aloite

Asemakaavan muutos tehdään kaupungin aloitteesta.

#### 4.2.2 Sopimukset

Kaavamuutos ei edellytä maankäyttösopimusta.

#### 4.2.3 Pohjakartan tarkistaminen

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

## 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tämän kaavatyön osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Lahden kaupunkisuunnittelu
- Lahden kaupunkitekniikka
- Lahden rakennus- ja ympäristövalvonta / rakennusvalvonta, ympäristöpalvelut
- Lahden liikuntapalvelut
- Lahden tilakeskus
- Lahden varhaiskasvatuspalvelut
- Lahden perusopetuspalvelut
- Lahden kirjasto- ja tietopalvelut
- Lahden kaupunginmuseo
- Pohjoinen kumppanuuspöytä
- Uudenmaan ELY-keskus / liikenne
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Väylävirasto
- VR-yhtymä Oy
- Salpakierto Oy
- Lahti Energia Oy
- Lahti Energia Sähköverkko Oy
- Auris Energia Oy
- Lahti Aqua Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Posti Group Oyj
- DNA Oy
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Salpausselän luonnonystävät ry
- Ahtialan-Myllypohjan omakotiyhdistys

### 4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §, 3 mom. mukaisesti 10.3.2022 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa.

### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 8.5.2023. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestetään syksyllä 2023, missä yhteydessä pyydetään myös viranomaislausunnot. Kaavatyöhön liittyvä aineisto asetetaan nähtäville kaavahankkeen kotisivulla Internetissä.

### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu Hämeen ELY-keskukselle tiedoksi. Viranomaisilta pyydetään kaavaluonnoksesta lausunto luonnosvaiheessa.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet:

- Varataan monitoimitalohankkeelle soveltuva tilatarve julkisille lähipalveluille.
- Varaudutaan julkisten ja yksityisten lähipalveluiden joustavaan laajentamiseen tulevaisuudessa, esimerkiksi palveluasumiselle, jolla olisi synergiaa monitoimitalon kanssa.
- Varaudutaan lähiliikuntapaikan kehittämiseksi tulevaisuudessa.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet:

- Varaudutaan oikoratahankkeeseen ja varmistetaan, ettei kaavamuutos ole ristiriidassa radan kehittämisen kanssa. Ei varata rata-alueita kaavamuutoksessa, sillä ratahanke vaatii laajempaa kokonaissuunnittelua ja asemakaavoitusta.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet:

- Varmistetaan riittävän meluntorjunnan mahdollisuus rakennuksille ja niiden piha-alueille.
- Varmistetaan esteetön ja luonteva saavutettavuus eri väestöryhmille (koulumäelle nousu).
- Tarkastellaan rakennussuojelun ja koulumäen historiallisen kehittämisjatkumon näkökulmat ja sovitetaan suunnittelu mahdollisuuksien mukaan niihin.

### 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

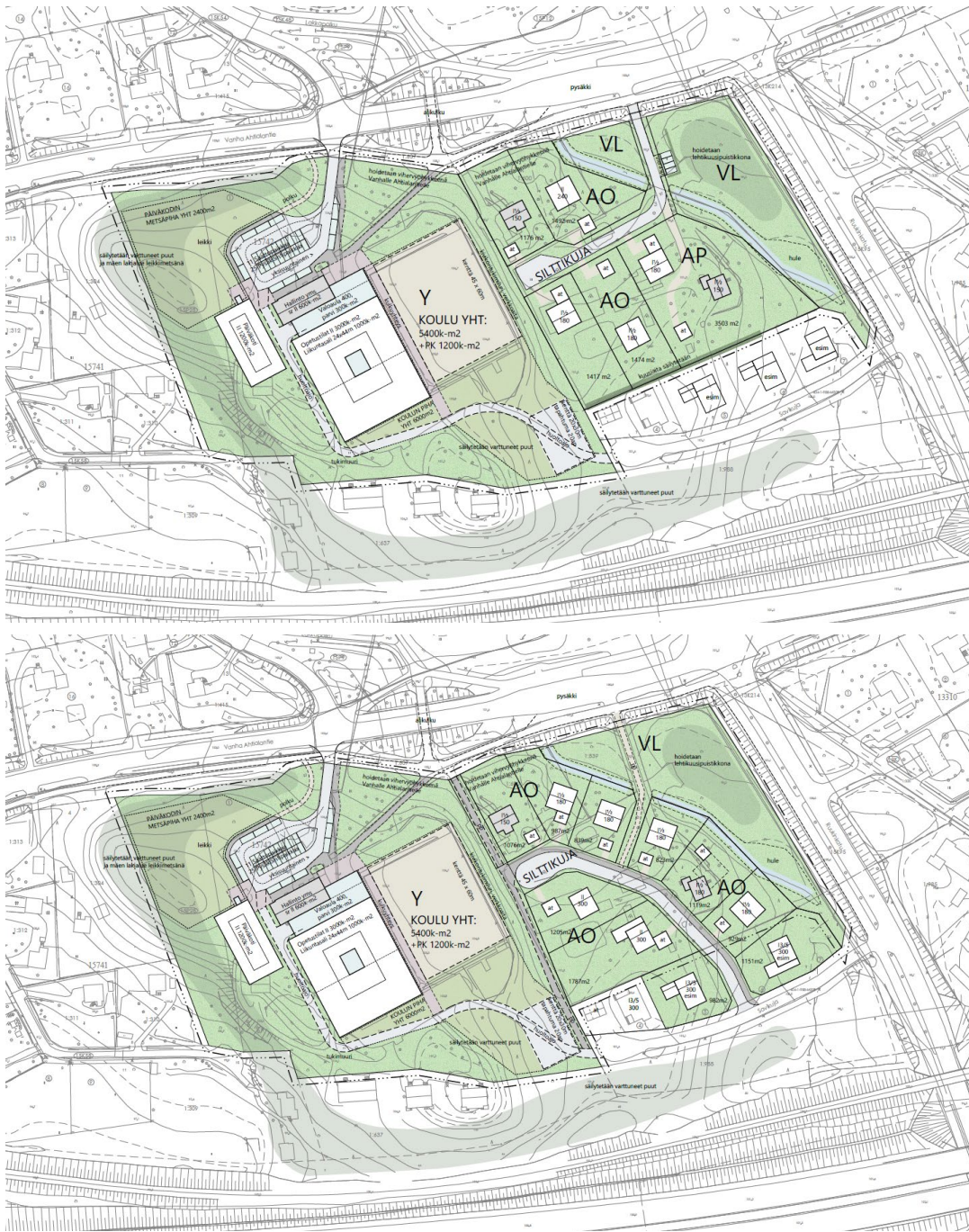
Osallisten tavoitteet tarkentuvat kaavaehdotusvaiheessa.

Muut tavoitteet tarkentuvat kaavaehdotusvaiheessa.

## 4.5 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Ennen kaavaluonnoksen valmistelua tutkittiin keväällä 2023 vaihtoehtoja asuinrakentamiselle alueen itäosissa. Hankesuunnittelun peittoaluetarkastelun 2023 perusteella päätettiin valmistella alueen itäosia joustaviin lähipalveluihin keskittyen. Alueelle voisi kaavoittaa (rakennettavuus huomioiden) luontevasti pientalovaltaista rakentamista, mutta valmistelussa nähtiin oleellisempaa varmistaa lähipalveluiden ja liikunnan joustava tulevaisuusvaraus. Lähipalveluiden yhteyteen sopisi synergisesti esimerkiksi hoiva- tai palveluasumisen yksikkö, joka nähdään hyvänä mahdollisuutena alueella.



Kuvat: Alustavia asumisen maankäyttötarkasteluja ARKJP 2023



## 4.6 Kaavaluonnokset

### 4.6.1 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Tarkentuu kaavaehdotusvaiheessa.

### 4.6.2 Yhteenvedo vaihtoehtojen vertailusta

Tarkentuu kaavaehdotusvaiheessa.

## 4.7 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Tarkentuu kaavaehdotusvaiheessa.

### 4.7.1 Luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Tiivistelmät lausunnoista ja mielipiteistä ja niiden huomioon ottaminen (taulukoiden tai lomakkeella).

Tarkentuu kaavaehdotusvaiheessa.

| Lausunnon keskeinen sisältö               | Kaavoittajan vastine |
|---|----------------------|
| Lausunnon antaja NN pp.kk.20vv<br>Tekstiä | Vastine              |

| Mielipiteen keskeinen sisältö     | Kaavoittajan vastine |
|-----------------------------------|----------------------|
| Mielipide 3 pp.kk.20vv<br>Tekstiä | Vastine              |

### 4.7.2 Ehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Tiivistelmät lausunnoista ja muistutuksista ja niiden huomioon ottaminen (taulukoiden tai lomakkeella).

Tarkentuu kaavaehdotusvaiheessa.

| Lausunnon keskeinen sisältö               | Kaavoittajan vastine |
|---|----------------------|
| Lausunnon antaja NN pp.kk.20vv<br>Tekstiä | Vastine              |

| Mielipiteen keskeinen sisältö     | Kaavoittajan vastine |
|-----------------------------------|----------------------|
| Muistutus 3 pp.kk.20vv<br>Tekstiä | Vastine              |

### 4.7.3 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Tarkentuu tarvittaessa.

#### 4.7.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Tarkentuu kaavaehdotusvaiheessa.

| Kaavoitusta koskevat päätökset   | Päivämäärä |
|--|------------|
| Kaupunkiympäristölautakunta<br>Asemakaavaehdotuksen / Asemakaavan<br>muutosehdotuksen nähtäville asettaminen | xx.xx.20xx |



## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tässä kappaleessa on kaavaluonnosvaiheessa kuvattu kaavaluonnokset A ja B. Kaavaehdotusvaiheessa kuvataan valittu vaihtoehto.



Kuvat: Kaavaluonnokset A ja B, havainnekuvat



## 5.1 Asemakaavan rakenne

### Luonnosvaihtoehto A

Kouluun liittyvät vanhat asuinrakennukset suojellaan ja niille osoitetaan asuinpientalojen korttelialue, jolla ympäristö on säilytettävä (AP/s). Radan varteen mahdollistetaan melua torjuvien piharakennusten ja rakenteiden rakentaminen siten, että rakennukset voisivat säilyä asuinkäytössä melutilanteen puolesta. Asunnoille osoitetaan ajoyhteys Mutkapolun päätteestä, joka on yksityisessä maanomistuksessa. Palettipuisto säilytetään lähivirkistysalueena, tarkoituksena ylläpitää se nykymuotoisena lehtikuusimetsikkönä.

Luonnos A mahdollistaa opettajien asuntojen säilymisen koulumäellä ja siten historiallisesti arvokkaan kokonaisuuden säilyttämisen aikakerrostumiseen. Ratkaisun jatkosuunnittelussa muodostuu kuitenkin merkittävää haastetta monitoimitalon tilojen ja pihojen sovittamisesta koulumäelle toiminnallisena kokonaisuutena siten, että vanhan koulun osan muut arkkitehtoniset arvot (esimerkiksi rooli sisääntulonäkymässä ja julkisivut) voitaisiin säilyttää. Palettipuiston säilyttäminen lähivirkistysalueena varmistaa Vanhan Ahtialantien varrella vihervyöhykkeen jatkumon maisemallisen säilymisen, mille kuitenkin voisi koulun ja päiväkodin pihatarpeista muodostua katkosta, kun Kiilapuiston hyödyntäminen päiväkodin pihana ei ole luontevaa.



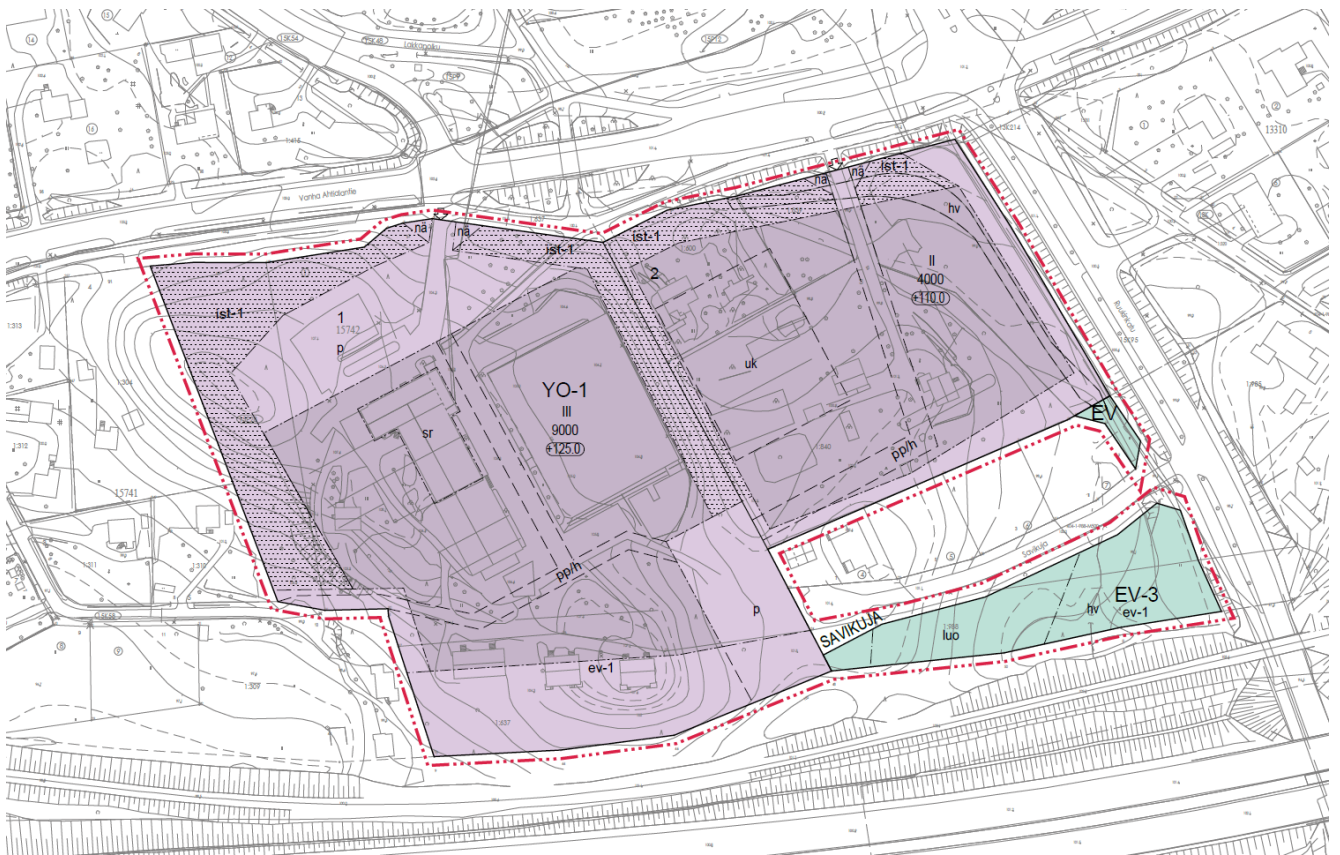
Kuva: Kaavaluonnos A



### Luonnosvaihtoehto B

Kouluun liittyvät vanhat asuinrakennukset liitetään YO-korttelialueeseen ja mahdollistetaan niiden purkaminen. Myös Palettipuisto liitetään YO-korttelialueeseen. Tässä vaihtoehdossa Mutkapolun ajoyhteys tontille ei ole välttämätön, joten se on esitetty YO-korttelin puoleisena mahdollisuutena katualueen laajennuksen sijaan. Syntyy laaja YO-kortteli, joka mahdollistaa joustavammin palveluiden ja pihojen rakentamista.

Luonnos B:ssä saavutetaan mittava ja joustava julkisten lähipalveluiden alue, joka mahdollistaa tarkoituksenmukaisen ja tulevaisuudessa laajennettavan koulu-, päiväkotij- ja palveluasumiskokonaisuuden rakentamisen laajoine ja yhtenäisine pihoineen. Länsipuolisen ”koulumäen” lisäksi myös itäpuolinen alatontti mahdollistaa merkittävää lähipalveluiden rakentamista. Itäosiin voisi sijoittua esimerkiksi palveluasumista ja/tai päiväkotij. Palettipuiston osoittaminen Y-tontin osaksi mahdollistaa puuston merkittävää vähentämistä, jolloin Vanhan Ahtialantien ja Ruukinkadun kulman vihervyöhyke voidaan menettää.



Kuva: Kaavaluonnos B

### 5.1.1 Kokonaisrakenne

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uuden monitoimitalon, koulun, päiväkodin ja kirjaston sekä mahdollisen palveluasumisen rakentaminen alueelle. Lisäksi alueelle voidaan toteuttaa lähiliikuntapaikka (suuri monitoiminen urheilukenttä ja pienempiä urheilukenttiä). Nämä toiminnot muodostavat synergisen kokonaisuuden.

Muutokset ovat koulutontin osalta suhteellisen vähäisiä verrattuna lähes samanlaista koulurakentamista lähes samassa määrin mahdollistavaan ajantasa-asemakaavaan ja kohdistuvat merkittävimmin kaava-alueen itäosiin, jolle mahdollistetaan merkittävämpää lisärakentamista sekä lähiliikuntapaikka.

### 5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

#### Luonnos A

- YO-1, 10000k-m<sup>2</sup>. Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa koulun, päiväkodin sekä muita näihin kytkeytyviä julkisia lähipalveluita. Alueelle saa rakentaa myös enintään 2000k-m<sup>2</sup> hoiva- tai palveluasumista. Alueella sijaitsevat asuinrakennukset saa kunnostaa julkisten lähipalveluiden käyttöön tai asuinkäyttöön.
- AP/s, 755k-m<sup>2</sup>. Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö tulee säilyttää.
- EV-3 ja EV suojaviheralueet
- VL lähivirkistysalue. Palettipuisto
- Savikujan laajennus
- Mutkapolun jatke, pp/t

#### Luonnos B

- YO-1, 13000k-m<sup>2</sup>. Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa koulun, päiväkodin sekä muita näihin kytkeytyviä julkisia lähipalveluita. Alueelle saa rakentaa myös enintään 2000k-m<sup>2</sup> hoiva- tai palveluasumista. Alueella sijaitsevat asuinrakennukset saa kunnostaa julkisten lähipalveluiden käyttöön tai asuinkäyttöön.
- EV-3 ja EV suojaviheralueet yhteensä
- Savikujan laajennus

### 5.1.3 Palvelut

Suunnitelma mahdollistaa alueen lähipalveluiden täydentämisen ja tukeutuu pääosin mahdollistamiinsa ja alueen nykyisiin palveluihin.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa huomioidaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan koulun suojelu, riittävien viheralueiden säilyminen, tarvittavat melusuojaukset sekä hulevesien käsittely, ilmasto ja pienilmasto.

Tarkentuu kaavaehdotusvaiheessa valitun vaihtoehdon perusteella.

## 5.3 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen sekä suhde kaupunkistrategiaan

### Yleiskaava

Lahden oikeusvaikutteista yleiskaavaa 2025 laadittaessa on otettu huomioon MRL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset. Asemakaava on yleiskaavan mukainen. Oikorata tulee ratkaista laajemmassa suunnittelussa ja se on huomioitu tässä asemakaavassa.

### Maakuntakaava

Asemakaava ja asemakaavan muutos on Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 mukainen. Oikorata tulee ratkaista laajemmassa suunnittelussa ja se on huomioitu tässä asemakaavassa.

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaava ja asemakaavan muutos toteuttaa oivallisesti valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita mahdollistamalla saavutettavat lähipalvelut ja yhdyskuntarakenteen kestävästi tiivistämisen.

### Kaupungin strategia

Lahden kaupunkistrategian (KV 14.3.2022 § 35) mukaisesti:

- Kaava mahdollistaa kestävästi kaupunkirakenteen.
- Kaava mahdollistaa kilpailukykyisen toimintaympäristön.
- Kaava mahdollistaa uusien yritysten sijoittumisen Lahden alueelle ja kaava mahdollistaa yritysten kasvun Lahden alueella mahdollistamalla esimerkiksi liikuntatoimintaa ja palveluasumista.
- Kaava mahdollistaa kaupungin kasvun tarjoamalla lähipalveluita.
- Kaava vahvistaa Lahden asemaa kansainvälisenä urheilu-, matkailu- ja tapahtumakaupunkina tarjoamalla paikalliskeskuksen näille toimintoille.
- Kaava parantaa asuinalueiden viihtyisyyttä.
- Kaava lisää matalan kynnyksen liikunta- ja kulttuurimahdollisuuksia.
- Kaava vahvistaa lasten ja nuorten hyvinvointia.
- Kaava mahdollistaa terveelliset ja turvalliset oppimisen ja kasvun ympäristöt.
- Kaava edistää lahtelaisten yhteisöllisyyttä ja me-henkeä tarjoamalla alueelle yhteisöllisen historiallisen kyläkoulun renessanssin mahdollisuuden alueen sosiaalisena keskuksena.
- Kaava mahdollistaa hyvän ikääntymisen tarjoamalla mahdollisuuden senioriasumisen rakentamiselle ja saavutettaville lähipalveluille.

Kaava edistää vuoden 2023 kärkihanketta 1. Hiilineutraali Lahti

- edistämällä kestävästi liikkumista parantamalla kävelyn ja pyöräilyn reitistöjä,
- hiilineutraalia rakentamista mahdollistamalla puurakentamista,
- houkuttelemalla uusia yrityksiä ja turvaamalla nykyisten yritysten laajennusmahdollisuudet
- (mahdollisesti luomalla edellytyksiä sähköisen liikenteen kasvuun, voidaan ohjata kaavaehdotuksessa sähköautojen latauspaikkoja)
- (mahdollisesti siirtymistä kestävästi energiaan, voidaan ohjata kaavaehdotuksessa selvittämään ja mahdollisuuksien mukaan valjastamaan paikallisen energiatuotannon mahdollisuuksia)

### Apoli

Lahden arkkitehtuuripoliittisen ohjelman 2022 (KV 5.9.2022 § 86) mukaisesti

- Kaava vahvistaa alueen tai kaupunginosan ominaispiirteitä.
- Kaava edistää puurakentamista mahdollistamalla sen. Hankesuunnitelman mukainen monitoimitalorakentaminen painottuisi puurakentamiseen.
- Kaava vaalii kulttuuriympäristön arvoja (erityisesti luonnos A).

## 5.4 Kaavan vaikutukset

Tarkentuu kaavaehdotusvaiheessa valitun vaihtoehdon perusteella.

MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Selvitysten perusteella on voitava arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset.

### Suhde mahdolliseen oikorataan



Henkilöjunaliikenteen rata (140km/h) olisi luonteeltaan hyvin erilainen kuin nykyinen tavarajunaliikenteen rata. Liikennöinnistä voitaisiin arvioida aiheutuvan huomattavaa melua, joka lähtökohtaisesti edellyttäisi meluntorjuntaa esimerkiksi meluaidalla radan varrella. Myös alueen tärinä ja runkomeluolosuhteet voisivat muuttua.

Kaavan rakennusalat eivät sijoitu tulevan ratalinjan kanssa ristiriitaisesti FCG2011 tarkastelun perusteella, vaan tarkastelussa esitetylle mahdollisimman eteläiselle linjaukselle on jätetty vähintään 12m tilaa tulevaan monitoimitalon uudisrakentamiseen (joka sijoittuisi lähimmäksi rataa). Tälle alueelle mahtuisi tuettu ratakaivanto, meluaita sekä radan huoltotie Mutkapolun ja Savikujan välille. Opettajien asunnot sijaitsevat osin kaivannon arvioidulla alueella, jolloin niiden säilyttäminen edellyttäisi sopivaa kallioperää, tuentaratkaisuja tai olisi ylipäänsä mahdotonta ratalinjan puitteissa.

Rataa ei oletettavasti nykyisellä asuinalueella voida toteuttaa ilman tarvittavaa melun- ja runkomelun sekä tärinän torjuntaa, minkä vuoksi tässä kaavassa on erityisesti huomioitu vain lähelle tulevia rakennusaloja. Myllypohjan nykyinen koulu sijoittuu noin 70-100m etäisyydelle alustavasta esimerkinomaisesta ratalinjasta samalle kalliolle, jolloin siihen vaikuttava runkomelu voitaneen torjua ratarakenteissa. Runkomeluntorjunta 15dB asti on meluntorjuntamatoilla radan alla melko toteuttamiskelpoista ja suhteellisen edullista. Opettajien asunnot sijaitsevat aivan tarkastellun linjauksen vieressä, jolloin niiden osalta oikorata aiheuttaisi oletettavasti suuria säilyttämishaasteita varsinkin asuinkäytön näkökulmasta. Runkomeluntorjunta ei onnistune asuinkäytölle riittävästi ratarakenteissa eikä suojeltujen rakennusten alle ole kustannusteknisesti järkevää toteuttaa lisäksi tarvittavia mattoja tai teräsjousia. Tärinä vaikuttaa mahdollisesti savikoilla, joille kaavaluonnoksessa B esitetään rakentamismahdollisuutta nykyisen Palettipuiston alueella. Alue sijaitsee noin 70-120m etäisyydellä ratalinjasta, mutta savinen kaistale on radan suuntaan kapeahko ja tärinää voitaneen vaimentaa riittävästi maarakentamisen keinoin tarvittaessa.

**Luonnos A** olisi hyvin todennäköisesti ristiriidassa mahdollisen oikoratahankkeen kanssa: nyt asumiselle osoitettavia tontteja ei luultavasti voisi käyttää radan toteuduttua, koska rata penkereineen ulottuisi asuinrakennusten sijalle ja runkomelu olisi luultavasti asuinkäyttö huomioiden liian voimakasta ratarakenteellisesta torjunnasta riippumatta. Opettajien asuntojen osoittaminen asuintonteiksi saattaa olla lyhytnäköistä, ellei niitä käytettäisi tiedostetun väliaikaisesti vuokra-asuinkäytössä. **Asuinkäyttö voidaan mahdollistaa kaavaehdotusvaiheessa myös YO-käyttötarkoituksen piirissä.**

**Luonnoksen B** tapauksessa mahdollisen oikoradan runkomelu voitaneen torjua ratarakenteissa käyttötarkoituksen edellyttämässä määrin.





Kuva: ote 3D-havainneaineistosta, ARKJP 2023. Esimerkinomainen ratalinja (FCG 2011) havainnollistettuna mustalla viivalla.

### 5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Julkisten lähipalveluiden mahdollistaminen tukee sitä, että koulumäestä muodostuu jälleen alueen sosiaalinen ja yhteisöllinen keskus. Kaava mahdollistaa koulu-, päiväkot-, kirjasto-, ja palvelurakentamista sekä palveluasumista keskeisellä ja saavutettavalla sijainnilla ja tukee alueen positiivista sosiaalista kehitystä. Monitoimitalohanke toteutuessaan toteuttaisi näitä vaikutuksia pikaisesti.

Kaava mahdollistaa opetusrakennusten lisäksi lähiliikuntaa sekä palveluasumista. Molemmat käyttötarkoitukset ovat sijainnille oivallisia. Palveluasuminen voisi tukeutua muun palvelurakentamisen toimintoihin synergisesti ja on kerrosalalliselta mitoitukseltaan tehokasta, jolloin paikallisesti keskeinen sijainti hyödynnetään hyvin.

Viitesuunnittelussa on tutkittu turvalliset kävelyn ja pyöräilyn reitit sekä riittävät näkemäalueet katualueilla ja tonteilla ja nämä on huomioitu kaavamerkinnoissä.

Kaavamuutoksen viitesuunnittelussa ja annetuissa merkinnöissä ja määräyksissä on kiinnitetty huomiota viherrakenteen säilymiseen ja lämpösaarekeilmiön sekä hulevesien luonnolliseen hallintaan, jolloin kaavamuutosalue vastaa ilmastonmuutoksen myötä ääreytyviin sääoloihin viihtyisänä, terveellisenä ja turvallisena elinympäristönä.

Kaavamuutoksen suunnittelussa on huomioitu liikennemelu perustuen EU-direktiivimeluselvitykseen 2022. Melulle herkkiä toimintoja osoitetaan lähtökohtaisesti etäälle Ohitustiestä. Ohitustien ja koulun pihojen väliin jää melulta suojaava mäki sekä rakennuksia, joiden myötä valtioneuvoston asetuksen mukaiset asuintilojen, opetustilojen ja ulko-oleskelualueiden melutasot alittuvat rakennuksissa sekä oleskelualueilla.

**Luonnos A:** Asuinrakennuksilla ja niiden pihoilla oletettavasti alittuvat valtioneuvoston ohjeavon mukaiset melutasot, kun meluntorjuntaa rakennetaan tarpeen mukaan maastonmuokkauksella, piharakennusten sijoittelulla, rakenteellisesti sekä seinärakenteissa. Luonnoksen A mukainen ratkaisu edellyttäneen kuitenkin kaavaehdotusvaiheessa ajantasaista meluselvitystä, jolla voidaan varmistua meluntorjunnan riittävydestä ja suojaisilla pihoilla suojelluissa asuinrakennuksissa.

**Luonnoksen B** tapauksessa opetustilojen melu voidaan uudisrakentamisessa torjua seinä- ja ikkunarakenteissa ja piha-alueiden melu rakennusten sijoittelulla. Luonnos B mahdollistaa asuinrakennusten väliaikaisen säilyttämisen asuin- tai muussa käytössä, mutta ei varmista sitä.

### 5.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Asemakaavan mukainen rakentaminen edellyttää maaperän muokkaamista ja kaivamista. Tarve on suhteellisen vähäinen, sillä oleva koulutontti pihoineen on jo muokattu kyseiseen käyttöön ja uudisrakentamisen edellyttämät tarpeet ovat vähäisiä, kohdistuen lähinnä koulutontin luoteisosiin.

Suunnittelualue ei sijoitu pohjavesialueelle tai vedenhankinnan kannalta tärkeälle alueelle. Kaavaratkaisussa on tunnistettu ja merkitty hulevesien käsittelyn edellyttämät osa-alueet.

Kaavamuutos on ilmastonmuutoksen hillitsemisen ja siihen sopeutumisen näkökulmasta vaikutuksiltaan hyvä. Keskeisellä sijainnilla parannetaan olevan asuinalueen saavutettavien lähipalveluiden edellytyksiä sekä tiivistetään olevaa pientaloaluetta tukeutuen olevaan kunnallistekniikkaan ja katuverkostoon. Tämä kaavamuutoksen tavoite edistää ilmastokestävää kaupunkirakenteen tiivistymistä ja tarjoaa parempia elinoloja väkiluvultaan luonnollisesti kasvavalla kaupunkiseudulla. Kaavamuutos tukeutuu välittömästi joukkoliikenteeseen ja kaavamuutoksen suunnittelussa on varmistettu parantuvat kävelyn ja pyöräilyn

verkostot, mikä mahdollistaa ilmastokestävän elämäntavan. Rakentaminen, kadut ja perustettavat piha-alueet sijaitsevat hyvällä maaperällä ja heikomman rakennettavuuden alueet on osoitettu viherrakenteelle, jolloin vältetään maarakentamisen ja perustamisen kautta muodostuvia hiilipäästöjä. Alueella on mahdollista käyttää esimerkiksi koulu- ja päiväkotirakentamisen alta siirtyviä maamassoja paikallisesti piha-alueiden muotoiluun tai pientalotonttien korkeusasemien parantamiseen. Alue soveltuu hyvin uusiutuvien energialähteiden, mm. aurinko- ja geoenergian hyödyntämiseen. Kaavaratkaisu on joustava ja mahdollistaa uusiutuvien energialähteiden hyödyntämisen eikä sido tiettyihin teknisiin ratkaisuihin. Myös puurakenteinen koulu voidaan arkkitehtuuriltaan sovittaa suojeltuun koulun osaan, joten kaava mahdollistaa puurakentamisen kaupungin strategian ja monitoimitalohankkeen mukaisesti.

Monitoimitalohankkeen puurakentamistavoitteiden perusteella voidaan tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa kaavamääräyksiin ohjata suosimaan puurakentamista tai muutoin hiilineutraalia rakentamistapaa. Nyt kaava mahdollistaa puurakentamisen, mitä on harkittu suhteessa vanhan koulun rapattuun julkisivuarkkitehtuuriin.

**Luonnos A:** tiiviimmin massoiteltu monitoimitalo (koulu, päiväkotiki, kirjasto) ja olevien asuinrakennusten säilyttäminen voisi olla onnistuessaan ilmastovaikutuksiltaan edullinen ratkaisu, mutta näihin tavoitteisiin liittyy kaavataloudellisia ja käytännöllisiä epävarmuuksia (mm. rakennusten haluttavuus, kunto, meluntorjunta) jatkosuunnittelussa. Tiiviimpi massoittelu myös luo paahteelle altista mikroilmastoa koulun keskipihalla.

**Luonnos B:** laajempi lähipalveluiden korttelialue ja rakentamisala sijoittuu heikommin rakennettavalle savialueelle ja voi edellyttää hulevesiuoman siirtoa, joten luonnos B mahdollistaa hieman suurempia vaikutuksia maaperään ja veteen. Kaavaratkaisu mahdollistaa monia toteutustapoja, joista voidaan jatkosuunnittelussa valita nykyisen uoman säästäminen ja rakentamisen keskittäminen hyvän rakennettavuuden alueelle, mikäli jatkossa ei ilmene esimerkiksi tilatarvetta laajalle urheilukentälle.

### 5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavatyön yhteydessä on laadittu luontoselvitys, jonka perusteella kaavaratkaisussa varmistetaan luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden kasvi- ja eläinlajien ja viheralueiden säilyminen. Koulun vanhan osan rakennussuojelu varmistaa tervapääskyjen pesintämahdollisuutta alueella jatkossakin, joskin monitoimitalon vilkas käyttö ylipäänsä muodostaa alueesta ”ihmisten reviiä”. Alueen ekologista verkostoa on myös tarkasteltu kaavan valmisteluvaiheen maankäyttövaihtoehdoissa ja valittu ratkaisu, joka varmistaa ekologisten yhteyksien säilymisen esimerkiksi Ohitustien varrella ja Kiilapuiston kautta. Kaavamerkinnoin ja määräyksiin varmistetaan alueen vehreä ja viihtyisä yleisilme sekä maisemallinen suojapuusto.

### 5.4.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja liikenneverkkoon. Uudisrakentaminen paikallisen palvelukeskittymän rakennetta ja lisää osaltaan asuinalueen vetovoimaa. Alueella on olemassa olevat kävelyn, pyöräilyn ja julkisen liikenteen yhteydet, joiden sujuvuutta voidaan parantaa kaavamuutoksessa tutkitulla ja mahdollistetulla tavalla Vanhan Ahtialantien varrella. Alueen tiivistäminen ja monipuolistaminen on yhdyskunta- ja energiataloudellisesti kaupungille kannattavaa. Kaava toteuttaa omalta osaltaan tätä laajempaa tavoitetta kaupungin tiivistämiseksi, asukasmäärän kasvattamiseksi sekä elinvoiman lisäämiseksi.

Suunnittelualue voidaan kytkeä kaukolämpöön. Alue soveltuu hyvin uusiutuvien energialähteiden, mm. aurinko- ja geoenergian hyödyntämiseen. Kaavaratkaisu on joustava ja mahdollistaa uusiutuvien energialähteiden hyödyntämisen eikä sido tiettyihin teknisiin ratkaisuihin.

Kaavan liikenneratkaisu on valittu vaihtoehtojen tarkastelun perusteella. Alue tukeutuu Vanhan Ahtialantien joukkoliikenteeseen, jonka pysäkit sijaitsevat suunnittelualueen rajalla. Olevan koulutontin saattoliikenneyhteyttä voidaan hyödyntää ja se soveltuu hyvin tarkoitukseensa tulevaisuudessakin. Savikujan kautta mahdollistetaan vuorottaista asuin-, työntekijä- ja vieraspysäköintiä ja palveluasumiseen liittyvää saattoliikennettä, mikä on suhteessa vähäistä verrattuna koulun ja päiväkodin saattoliikenteeseen. Kaavamuutoksen mahdollistaman liikenteen lisäys on vähäinen suhteessa ajantasa- asemakaavaan, joka on laadittu vastaavan kaltaiselle ja lähes vastaavan laajuuselle koulurakentamiselle. Savikujalle osoitetaan myös kävelyn ja pyöräilyn yhteys koululle sekä Mutkapolulle. Vanhan Ahtialantien kehitettävä kävelyn ja pyöräilyn pääreitti parantaa kestävän liikkumisen yhteyttä Lahden keskustan suuntaan.

#### 5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos mahdollistaa entisen Myllypohjan koulun osittaisen purkamisen, mutta rakennushistoriallisilta arvoiltaan merkittävän koulurakennuksen siipi suojellaan jatkossakin. Uudisrakentaminen on sopeutettu ja liitetty toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti suojeltavaan rakennuksen osaan, josta muodostaa keskeinen ja kytkevä elementti tulevalle koulu-, päiväkotij- ja lähipalvelukokonaisuudelle. Paikan historiallinen jatkumo ”koulumäkenä” säilyy ja kehittyy. Uudisrakennusten soveltuvuutta suojeltavan rakennuksen yhteyteen on otettu huomioon rakentamistapaa ja piha-alueen käsittelyä koskevien määräysten avulla.

**Luonnos A:** vaihtoehto mahdollistaa koulun asuntojen säilymisen asuinkäytössä muistumana aikakauden tavasta rakentaa opettajien asuntoja koulun yhteyteen. Tämän ratkaisun haasteena on kuitenkin uuden monitoimitalon tilan väheneminen: tilan puute johtaa kompromisseihin kaupunkikuvassa tai toiminnallisuudessa. Olisi tarkoituksenmukaista suunnitella yhtenäinen koulun, liikuntasalin, päiväkodin ja kirjaston monitoimitalo, joka on haastava sovittaa pihoineen tontille, mikäli ovat asunnot säilytetään.

**Luonnos B:** rakentamisen määrä on vaihtoehdossa suurempi, mutta väljemmät rajoitteet tontinkäytössä mahdollistavat myös laajojen viherkaistaleiden ja piha-alueiden säilyttämistä. Luonnoksen B mukainen kaavaratkaisu on lähipalveluiden rakentamisen näkökulmasta toiminnallisesti luontevampi ja joustavampi, kuin luonnoksen A mukainen. Kaupunkikuvallisesti huomattava ratkaisu on myös Palettipuiston varaaminen rakennusalaksi, mikä muuttaa kaupunkikuvaa Vanhalla Ahtialantiellä ja Ruukintiellä.

#### 5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavan mahdollistamat julkiset ja lähipalvelut sekä uudet asukkaat parantavat omalta osaltaan lähialueen elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymistä. Kaava mahdollistaa esimerkiksi monikäyttöisten liikunta-, kulttuuri- ja harrastustilojen toteuttamisen ja siten myös paikallista elinkeinotoimintaa koulu- ja päiväkotitoiminnan lisäksi. Palveluasuminen lisää toteutuessaan työllistävää vaikutusta. Olemassa olevan kaupunkirakenteen täydennysrakentamisella on ylipäänsä myönteisiä vaikutuksia olemassa olevien palveluiden ja yritysten toimintaedellytysten turvaamiseksi ja parantamiseksi.

### 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Tarkentuu kaavaehdotusvaiheessa valitun vaihtoehdon perusteella. Katso kappale 5.4.1.

### 5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavakartan liitteenä. Tarkentuu kaavaehdotusvaiheessa.

Kaavamerkinnällä ev-1 sekä rajaamalla rakennusala on varauduttu junaradan kehittämishankkeeseen erityisesti kaavaluonnoksessa B. Merkinnän tarkoitus on ohjata alueelle vain väliaikaista ja helposti poistettavaa, lähinnä meluntorjuntaan tarvittavaa rakentamista.

## 5.7 Nimistö

Alueelle ei tule uutta nimistöä.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavaluonnoksen havainnollistamiseksi on laadittu havainnekuvat sekä erillinen 3D-kuvamateriaali (ARKJP 2023). Kaavan toteuttamista ohjaa keskeisesti monitoimitalon hankesuunnitelma, joka on käynnissä ja **tarkentuu kaavaehdotusvaiheessa.**

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Monitoimitalon hankesuunnitelman mukaisesti kaava olisi pääosin tarkoitus toteuttaa kesällä 2024. Alueen itäosat toteutunevat myöhemmin omana rakennusvaiheenaan, jolle ei ole käynnissä välitöntä suunnitteluhanketta koulun urheilukenttien lisäksi.

### 6.3 Toteutuksen seuranta

**Tarkentuu kaavaehdotusvaiheessa.**



## 7 KAAVAN LAATIJA

Lahdessa 6.11.2023

Asemakaava-arkkitehti Markus Lehmuskoski  
puhelin: 050 398 5113

osoite: Lahden kaupunki  
Kaupunkiympäristön palvelualue  
Kaupunkisuunnittelu  
Askonkatu 2  
15100 LAHTI

s-posti: [etunimi.sukunimi@lahti.fi](mailto:etunimi.sukunimi@lahti.fi)

Kaavakonsultti Jussi Partanen, arkkitehti, YKS-541 ([www.arkjip.fi](http://www.arkjip.fi)) on laatinut kaava-aineiston kaupungin ohjauksessa.

## 8 SEURANTALOMAKE

Tarkentuu kaavaehdotusvaiheessa.