

Lahti



Asemakaavan selostus

Asemakaavatunnus A-2901

Asemakaavan muutos, Paavolan päiväkoti ympäristöineen
(Työmiehenkatu 1, Saimaankatu 23 ja Mattilanmäenpolku 5)

18.03.2025
LUONNOS

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan tarkoitus	3
1.4	Asemakaavaan liittyvät asiakirjat.....	3
2	TIIVISTELMÄ.....	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava	4
3	LÄHTÖKOHDAT.....	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
3.2	Suunnittelutilanne	9
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	12
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	12
4.3	Asemakaavan tavoitteet.....	13
4.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	14
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	19
5.1	Asemakaavan rakenne.....	19
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	20
5.3	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen.....	20
5.4	Kaavan vaikutukset.....	21
5.5	Ympäristön häiriötekijät	21
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	21
5.7	Nimistö	22
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	22
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	22
6.2	Toteutuksen seuranta	22
7	KAAVAN LAATIJA	22
8	SEURANTALOMAKE.....	23

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee xx. päivänäkuuta 20xx päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2901 Paavolan päiväkotiympäristöineen.



Kuva 1: Kaavakohteen sijainti opaskartalla.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Lahden Paavolan 3. kaupunginosan kottelin 3007 tonttia nro 4 (os. Työmiehenkatu 1), korttelin 3064 tonttia nro 1 (Saimaankatu 23) ja korttelin 3009 tonttia nro 3 (Mattilanmäenpolku 5).

Asemakaavamuutoksen yhteydessä ei tehdä muutoksia nykyiseen sitovaan tonttijakoon.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee noin kilometrin päässä Lahden ydinkeskustasta ja kauppatorista. Alue rajautuu Saimaankadun liikenteelliseen pääväylään, Mustankallion harjuun ja puistoalueeseen, sekä Paavolan urheilukenttään. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,2 ha (12035 m²).



Kuva 2: Ortoilmakuva vuodelta 2022. Nyt jo purettu vanha päiväkoti näkyy vielä ilmakuvassa Työmiehenkatu 1 tontilla.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa uuden muuntojoustavan päiväkodin rakentaminen purettuun päiväkodin paikalle, sekä tutkia parhaat uudelleenkäyttömahdollisuudet kahdelle naapuritontille.

1.4 Asemakaavaan liittyvät asiakirjat

A-2901 Kaavaluonnoskartta
A-2901 Kaavaselostus ja seurantalomake
A-2901 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu kaupungin aloitteesta.

Kaavatyön vaihe	Päivämäärä
Vireilletulo	Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 01.03.2023 (kaavoituskatsaus jaettu kotitalouksille 08.03.2023).
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	09.01.2024, päivitetty 07.06.2024
Aloituskokous	10.06.2024
Esittely ELY-kaavaneuvottelussa	20.11.2024
Yleisötilaisuus	30.01.2025
Luonnosvaiheen kuuleminen	28.03. - 11.04.2025
Ehdotusvaiheen nähtävillä olo	xx.xx. - xx.xx.20xx

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutostyössä Paavolan päiväkodin tontin rakennusmääräykset tarkistetaan, jotta ne palvelevat mahdollisimman hyvin uuden muuntojoustavan päiväkodin sijoittamista vanhan paikalle. Saimaankatu 23 entinen liikekiinteistö muutetaan asuinkerrostalojen tontiksi, ja Mattilanmäenpolku 5:ssä mahdollistetaan asuinpientalon rakentaminen entisen aluehälytyskeskuksen paikalle.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

Kohde on keskusta-alueita, ja kuuluu kompaktiin käveltävään "vartin keskustaan" Lahden ytimessä. Myös joukkoliikenneyhteydet alueella ovat hyvät. Kaava-alue on osa parhaillaan voimakkaasti kehittyvää Paavolan alueen keskustaa. Kaupunkirakenne on Paavolan keskuskortteleissa asfalttivoittoista ja liikerakentamiseen painottuvaa. Toisaalta Paavolan liikekeskittymän itäpuolisessa osassa korostuvat asuinkerrostalot, ja ympäristö käy vihreämmäksi Mattilanmäelle ja Mustankallion puistoalueita kohti noustessa.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

Sekä lähiympäristön maiseman että kaupunkisiluetin kannalta merkittävin maisemallinen elementti alueella on metsäinen selänne, joka nousee Paavolan alavalta keskusta-alueelta Mattilanmäkeä ja Mustankallionmäkeä kohti. Maisemassa tärkeitä maamerkkejä ovat entisen haulitornin tiilirakennus, vesitorni Mustankallionmäellä, Paavolan urheilukenttä sekä Mustankallion tunneli.

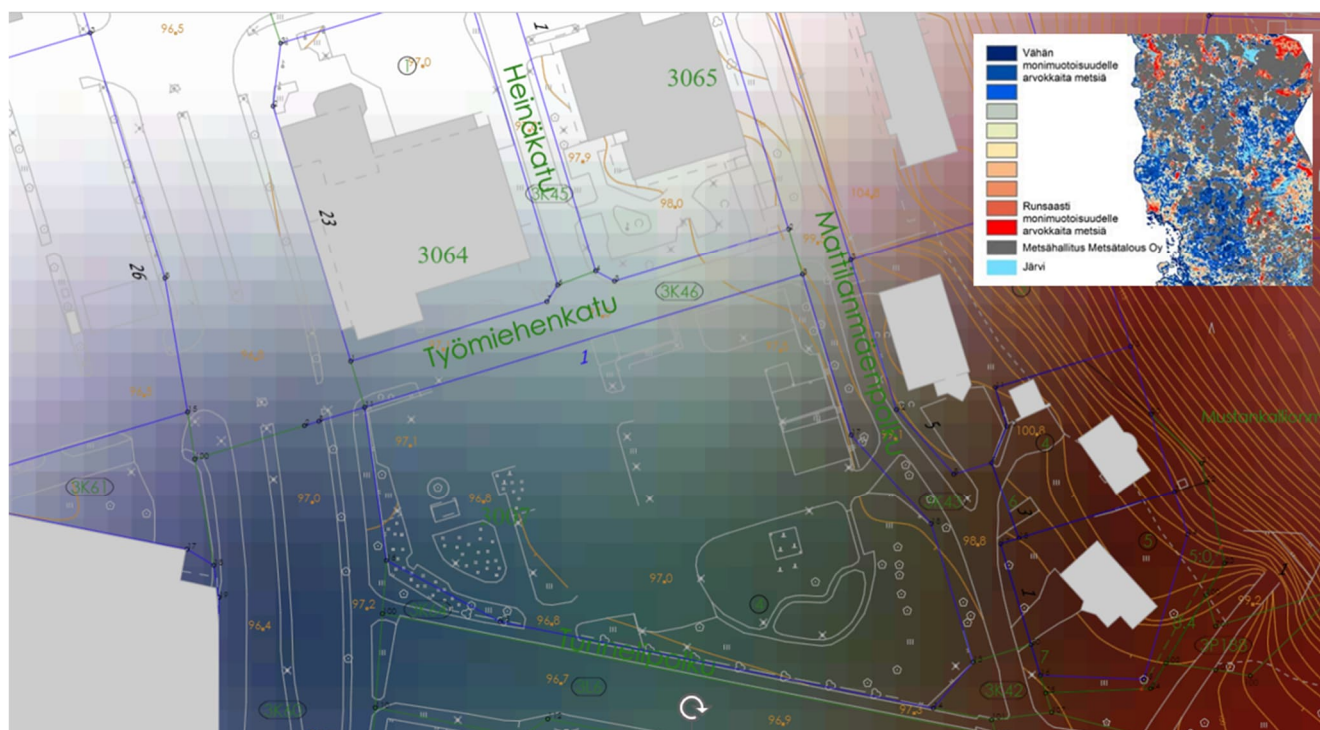
Luonnonolot

Alueen kallioperä on kiilleliusketta. Maaperä on MML:n yleispiirteisen aineiston perusteella hietamaata, mutta tarkempaa kaupunkitasoista kartoitustietoa ei ole.

Työmiehenkatu 1 ja Saimaankatu 23 ovat pääosin tasaisia tontteja, joissa maaperä on kauttaaltaan muokattua entisen ja nykyisen rakentamisen vuoksi. Mattilanmäenpolku 5 on topografialtaan haastavampi: maasto nousee jyrkästi tontin itälaitaa kohti, ja tontti on suurimmaksi osaksi luonnontilaista kalliomaastoa ja mäntypuustoista metsäaluetta.

Luonnon monimuotoisuus

Kuten muissakin asfalttivoittoisissa kaupunkikeskustojen ympäristöissä, Paavolassa ongelmana on vähäinen lajien monimuotoisuus. Tilanne paranee kuitenkin liikekeskustasta Mustankallionmäen puistoympäristöihin siirryttäessä:



Kuva 3: Luonnon monimuotoisuustietoa kohdealueelta. Asfalttivoittoinen tiheästi rakennettu keskustaympäristö on haaste lajiston monimuotoisuudelle, ja tämä näkyy selkeästi myös Paavolan aineistossa.

Pohjavesi, vesistöt, vesitalous

Alue on kokonaisuudessaan pohjavesialuetta ja Vesijärven valuma-aluetta. Pohjaveden muodostumisaluetta on kaavakohteen itäpuolella, Mustankallionmäen harjun alla.

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

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Lahten kaupunki

Kaupunkiympäristön palvelualue

Askonkatu 2

15100 Lahti

p. 03 814 2355

kirjaamo@lahti.fi

www.lahti.fi

Y-0149669-3

Väestön osalta kaavakohde kuuluu Mattilanmäen tilastoalueeseen, ja alueen väkiluvun on ennustettu kasvavan 112 henkilöllä vuodesta 2016 vuoteen 2025. Suurimmat ikäryhmät, joihin kasvua on ennakoitu, ovat 7-15-vuotiaat (35 hlö) yli 65-vuotiaat (21 hlö).

Yhdyskuntarakenne ja asuminen

Kaava-alue kuuluu kokonaisuudessaan keskustan jalankulkuvyöhykkeeseen. Alueella on keskimäärin 27 autoa sataa asukasta kohden. Useissa kohteen lähialueella sijaitsevilla kerrostaloissa painottuvat iäkkäät asukkaat, sillä monissa taloissa asuu yli kymmenkunta 64-84-vuotiasta. Saimaankatu 29 A ja B, sekä Heinäkatu 1 naapurikiinteistö kaava-alueen vieressä ovat valtion tuella rakennettuja vuokrakerrostalokohteita (ara-asunnot).

Kaupunki- /taajamakuva

Ympäristön rakennukset hyvin eri-ikäisiä, 80-luvun julkinen- ja liikerakentaminen kuitenkin painottuu alueella. Kaavakohdetta lähimmät kerrostalot Mattilanmäenpolulla edustavat 60/70-luvun asuntokantaa, ja Saimaankadun varrella olevat kerrostalot ovat vastaavasti hyvin uutta, 2020-lukulaista rakennuskantaa.

Palvelut

Lähimmät kaupalliset palvelut ovat K-Citymarket Paavola ja kauppakeskus Syke, jotka sijaitsevat noin 200 metrin etäisyydellä kaavatyökohteesta. Alle 500 metrin päässä kohteesta sijaitsevat lähimmät kulttuuripalvelut, kaupunginteatteri ja kirjasto.

Lähin terveysasema on Kaupunginsairaalan lähiklinikka n.800 metrin päässä. Lähin ala-aste, ylä-aste ja lukio löytyvät samalta Paavolan kampusalueelta noin 400 metrin etäisyydellä kohteesta: Terijoenkadun ympäristössä toimii sekä Tiirismaan peruskoulu että Gaudia-lukio.

Virkistys

Kohdeympäristössä läheisimpiä ja merkittävimpiä virkistysalueita ovat Kiveriö-Kivimaan virkistysaluekokonaisuuteen kuuluvat Mattilanmäenpuiston leikkialue, Paavolan kenttä, ja Mustankallionmäen puistoalueet virkistysreitteineen. Näistä kaikki sijaitsevat alle 200 metrin päässä kaavatyökohteesta. Hieman etäämmällä metsäisen selänteen laella sijaitsee kaupunginosapuisto (Mustankallionmäenpuisto).

Liikenne

Saimaankatu on alueellinen pääkatu, ja sen liikennemäärien ennakoitaan mahdollisesti kasvavan tulevaisuudessa, mikäli joukkoliikenteen vaihtopysäkkijärjestelmään tehdään muutoksia Lahden ydinkeskustan alueella. Kaavamuutoksen kohteena olevia tontteja ympäröivät Työmiehenkatu, Heinäkatu ja Elokatu tavanomaisia liityntä- ja tonttikatuja.

Joukkoliikenneyhteydet alueella ovat hyvät, ja lähin joukkoliikenneväylä on kaavakohteen länsipuolella Kauppakadulla. Myös pyöräilyväyläverkosto on koko Paavolassa kiitettävän tiheä. Lähin sähköisten kaupunkipyörin Mankeli-asema sijaitsee kauppakeskus Sykkeen edustalla Kauppakadulla.

Paavolan liikekeskustan kehitystyöryhmässä ja asukaspalautteiden myötä on tunnistettu tarve lisätä ja parantaa itä-länsisuuntaisia kevyenliikenteen yhteyksiä alueella: Työmiehenkadun merkitys jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden näkökulmasta saattaa tulevaisuudessa korostua entisestään.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaita kulttuuriympäristökohteita. Kohdealuetta sivuaa Keskustan arvokas kulttuuriympäristö -alueen raja. Lähiympäristössä on myös useita paikallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöjä, kuten Kiveriönmäen ja Mustankalliontien asuinalueet, sekä Lahden Ilmarisen Haulitehtaan kiinteistö (Lahden rakennetut kulttuuriympäristöt 2024 -inventointi). Entinen haulitehtaan rakennus (Mattilanmäenpolku 3) on myös asemakaavalla suojeltu rakennus.

Lähistöllä sijaitsee myös maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö: Kaupunginteatterin, kirjaston ja oppilaitoksia käsittävä Lahden kulttuurikeskus- alue.

Tekninen huolto

Kaikki kolme kohdekiinteistöä on jo aiemmin liitetty kunnalliseen vesi- viemäri- ja sähköverkkoon. Saimaankatu, Työmiehenkatu ja osa Mattilanmäenpolkua on lisäksi erillisen hulevesiviemäriverkoston piirissä. Saimaankadun varsi koostuu aurinkoenergian kartta-aineistossa potentiaalisena paikkana hyödyntää aurinkoenergiaa.

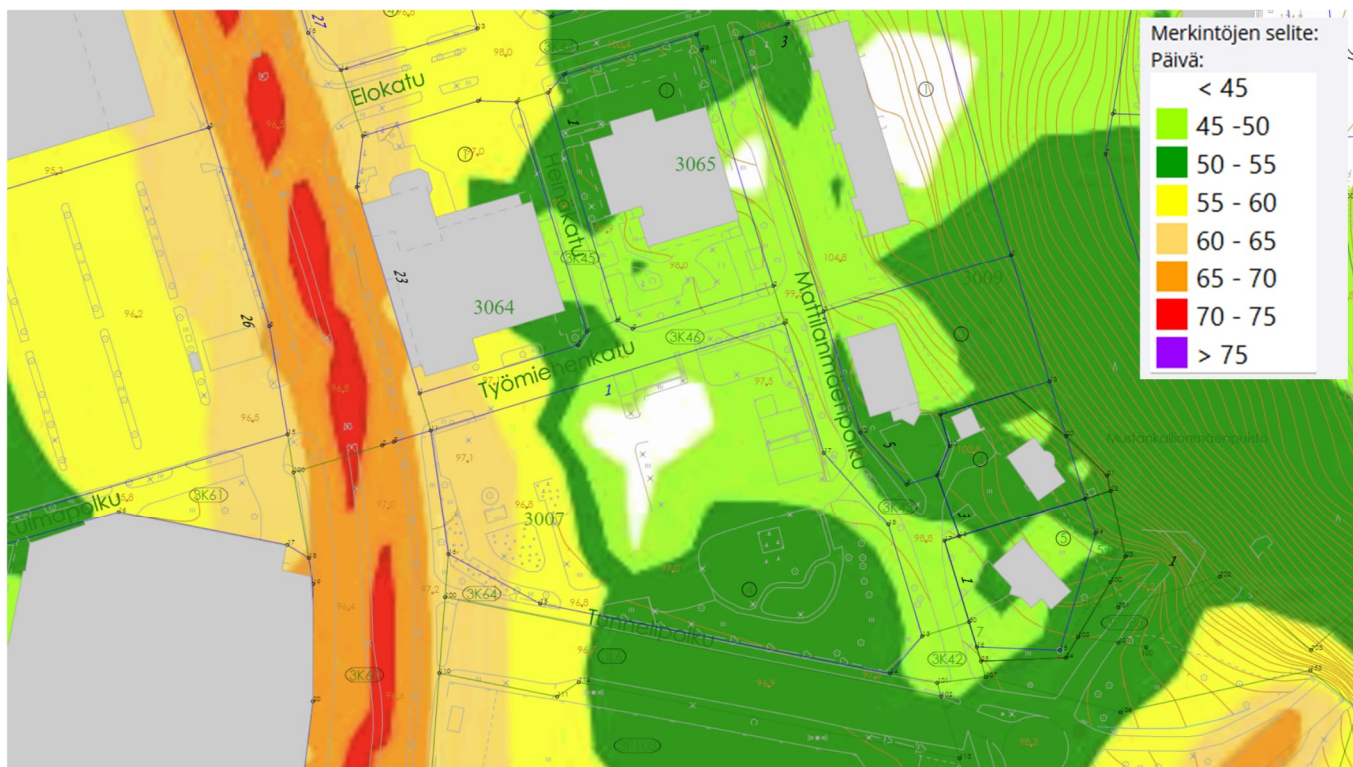
Erityistoiminnat

Maalämmön käyttöön on voimassaolevia rajoituksia Mustankallion tunnelin puoleisella kaava-alueen osalla: rajoitus koskee koko Mattilanmäenpolku 5 tonttia, ja kaakkoiskulmaa päiväkodin tontista.

Vastapäätä Saimaankatu 23 kiinteistöä sijaitsee ympäristöluvanvarainen laitos: Paavolan Teboil-huoltoasema.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Meluselvityksen 2022 mukaan Saimaankadun liikenteestä aiheutuu meluhaittaa Saimaankatu 23 ja Työmiehenkatu 1 tonteille:














Kuva 4: Meluolosuhteet kaavakohteessa, päiväarvot Meluselvitys 2022:n mukaan.

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alueen kaikki kolme tonttia ovat kaupungin hallintokunnan omistuksessa, ja kaupungin omistamat alueet kattavat muutoinkin suurimman osan kaavatyökohteen lähiympäristöstä.



Merkintöjen selite:

	Kaupungin omistama alue
	Yksityiselle vuokrattu alue
	Yksityiselle vuokrattu alue (maalainen)
	Yksityiselle varattu alue
	Vuokrattu pello
	Vuokrattu EU-pello
	Kaupungin osanomistus / osuus yhteiseen alueeseen
	Kaupungin hallintokunnan hallussa
	Haltuunotettu / Lunastettu
	Tonttivaranto
	Yksityisen tai valtion omistama alue

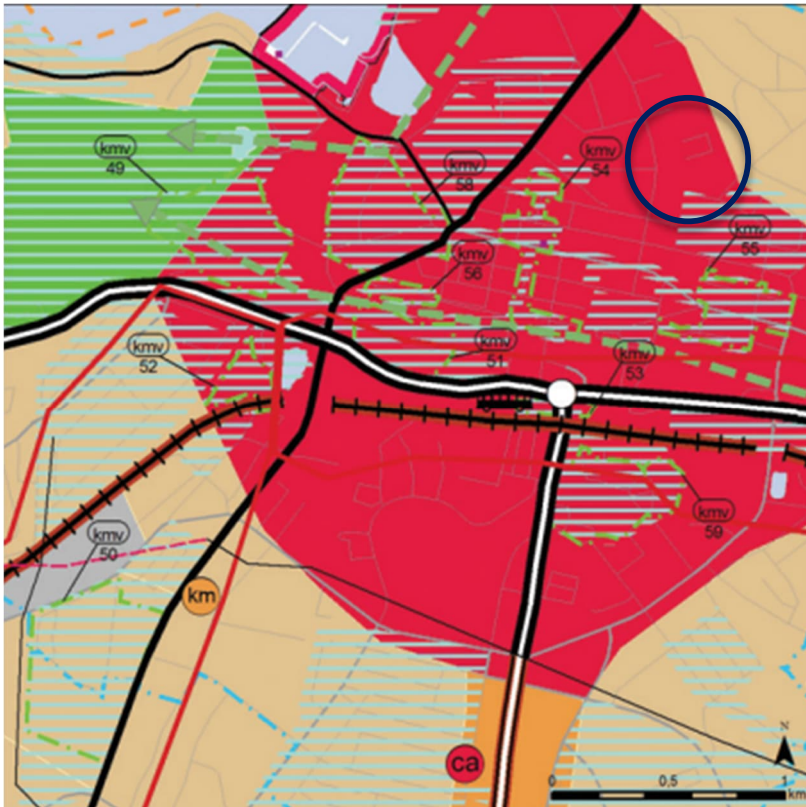
Kuva 5: Alueen maanomistus. Vihreällä merkitty kaupungin omistamat yleiset alueet, kuten kadut ja puistot. Vaaleansinillä erottuvat maat ovat kaupungin omistamia, mutta yksityiselle taholle vuokrattuja. Violetilla on eritelty kaupungin hallintokunnan hallinnoima kaupungin maaomaisuus (Tilakeskus).

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan maankäyttö ja rakennusasetuksen 93 § mukaisten kuulutusten myötä 14.5.2019. Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C).



Kuva 6: Ote maakuntakaavasta. Kaavatyökohteen sijainti ilmaistu sinisellä ympyrällä.

Yleiskaava

Lahden yleiskaava 2035 Y-205 (kv 9.12.2024 § 128) sai lainvoiman 12.2.2025. Yleiskaavassa suunnittelukohte jakautuu kahden käyttötarkoituserkinnän alueelle. Saimaankatu 23 ja Työmiehenkatu 1 ovat keskustatoimintojen aluetta, C:



KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE.

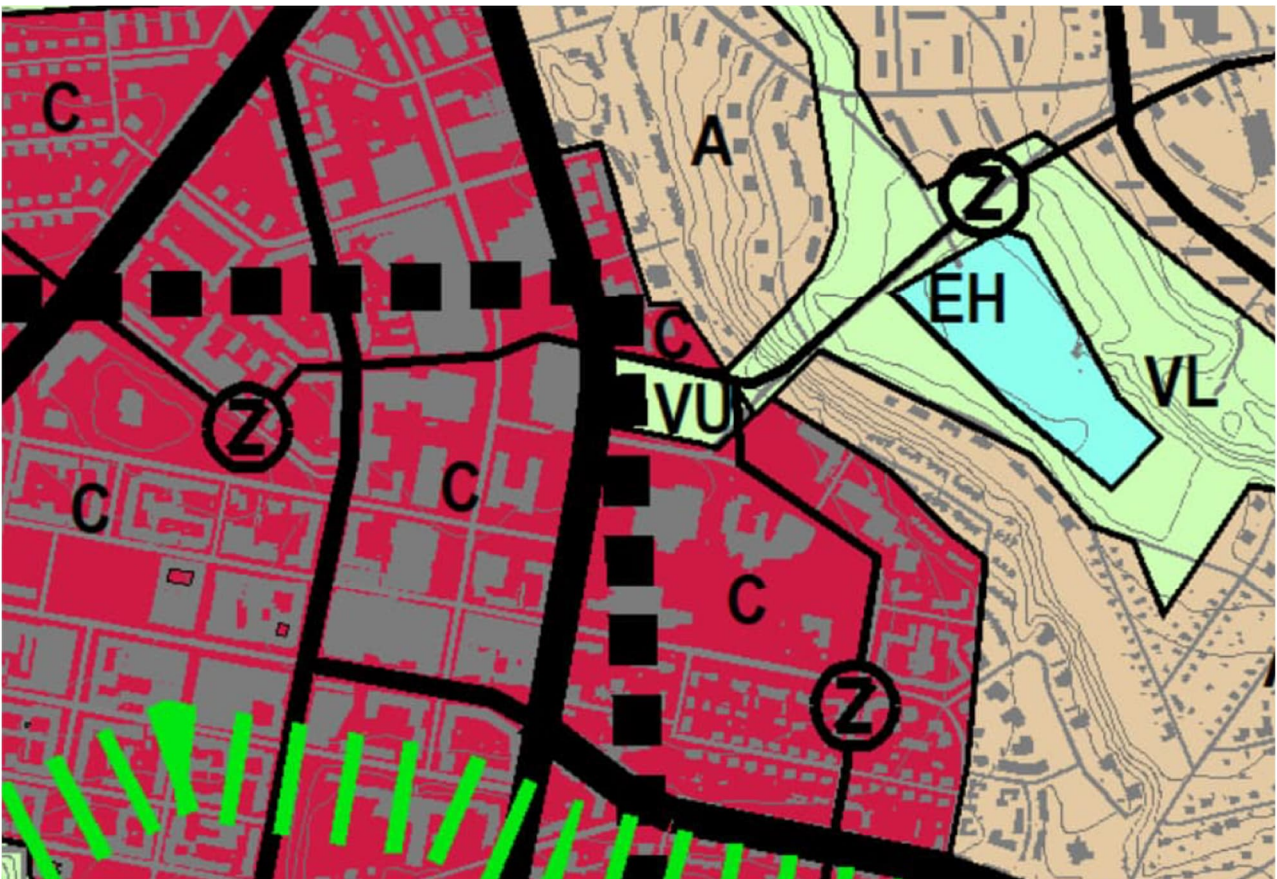
Alue varataan keskustatoiminnoille, kuten palveluille, hallinnolle, kaupalle, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikoille ja keskusta-asumiselle. Ensisijainen paikka kaupan suuryksiköille ja palveluille. Maiseman ja rakennetun ympäristön ominaispiirteitä vaalitaan ja rakentamisen tulee olla laadukasta. Katuympäristön ja julkisen tilan suunnittelussa ja viimeistelyssä edistetään monimuotoista kaupunkiluontoa, hulevesien hallintaa sekä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen olosuhteita.

Mattilanmäenpolku 5 tontti puolestaan on yleiskaavassa asumisen aluetta (A):

A

ASUINALUE.

Alue varataan pääasiassa asumiselle. Asuinalueet tulee suunnitella ja rakentaa elinympäristöltään viihtyisäksi ja turvalliseksi sekä kaupunkiluonoltaan monipuoliseksi. Alueella tulee tarkemmassa suunnittelussa mahdollistaa lähipalvelujen kehittyminen alueen tarpeiden mukaisesti. Alue sisältää palvelualuevarauksia (julkiset/kaupalliset) ja viheralueita, joiden sijoittelussa kiinnitetään huomiota niiden määrään ja saavutettavuuteen kävellen ja pyörällä sekä palvelualuevarauksissa myös joukkoliikenteellä. Viheralueet suunnitellaan sijainniltaan ja kooltaan täydentämään laajempaa viherverkostoa ja ekologisia yhteyksiä. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa kohteissa edellytetään maisematyölupaa (MRL128§).



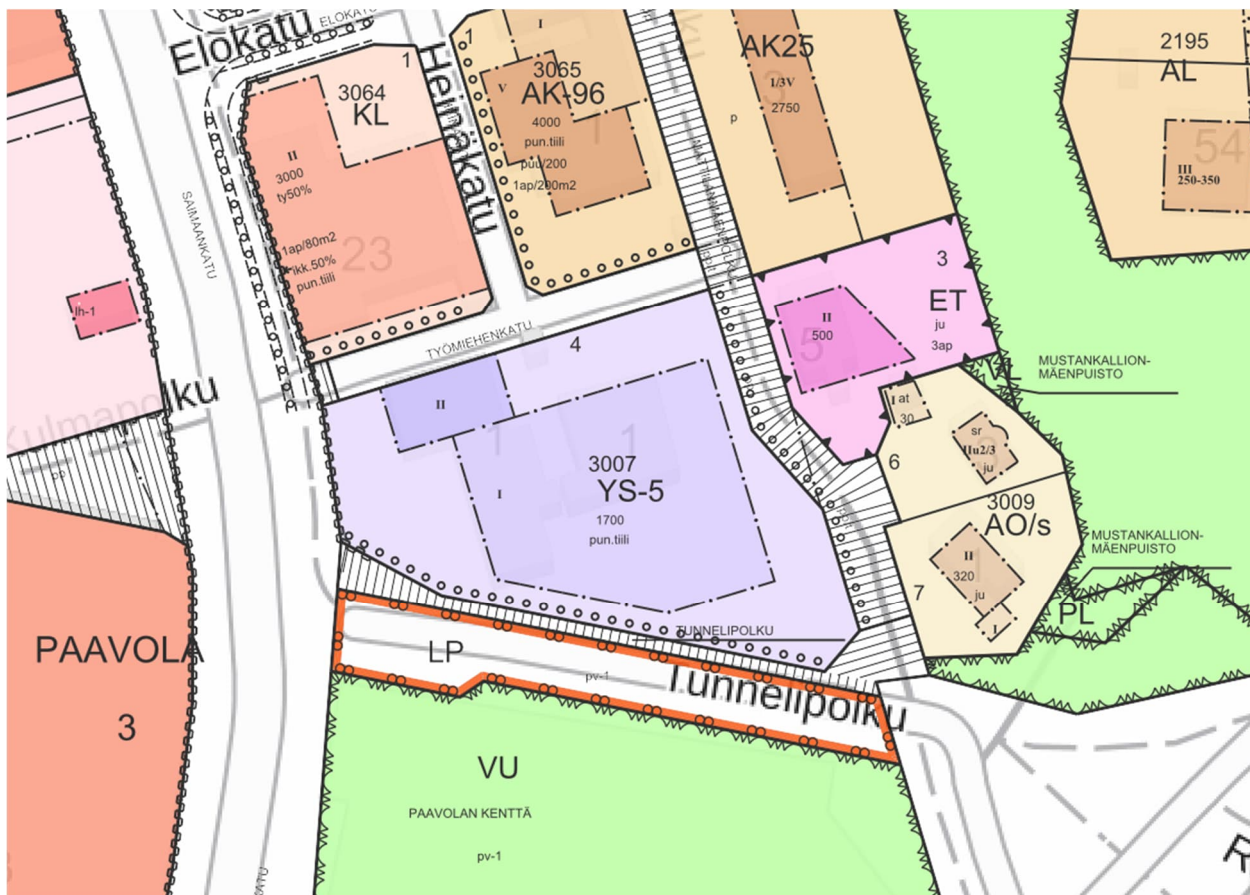
Kuva 7: Karttaote Lahden yleiskaavasta 2035 Y-205, sekä kuvakaappaukset aluemääräysten sisällöstä.

Asemakaava

Työmiehenkatu 1 voimassa olevassa 11.11.1985 lainvoiman saaneessa asemakaavassa alue on käyttötarkoitukseltaan YS-5, eli "Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saadaan rakentaa laitoksen hoidon vaatimat tarpeelliset asunnot."

Saimaankatu 23:ssa voimassa oleva ak 398A-954 on saanut lainvoiman 10.08.1989. Tontti on merkitty liikerakennusten alueeksi (KL).

Mattilanmäenpolku 5:ssä on voimassa asemakaava 398A-1248. Lainvoimaiseksi 01.08.1991 tullut kaava merkitsee entisen aluehälytyskeskuksen paikan ET-tontiksi, eli "yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi".



Kuva 8: Ote voimassaolevasta ajantasaisesta asemakaavayhdistelmästä alueella.

Työkohteen lähiympäristö on kauttaaltaan jo asemaakaavoitettua kaupungin keskusta-alueita. Ympäristön kaavoitus muodostuu kuitenkin useista alaltaan pienehköistä kaavoista ja asemaakaavat ovat hyvin erikäisiä: vanhimmat ympäröivät kaava-alueet ovat 50-luvulta (39813272/A Metelinmäen puisto osa, saanut lainvoiman 22.10.1954), tuoreimmat ovat vain muutaman vuoden vanhoja (398A-2713a, mm. Paavolan kenttä ja ympäröivät puistoalueet, saanut lainvoiman 09.01.2020).

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys Lahti, Nastola, Kärkölä on tullut Lahden ja Nastolan osalta voimaan 1.1.2025 ja Kärkölän osalta voimaan 1.5.2013.

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat tai ohjelmat

Paavolan kaupunginosa on lyhyessä ajassa muuttunut paljon, ja yhtäaikaisten kaavoitus- ja rakennushankkeiden kiivas tahti vaikuttaisi jatkuvan: kaupunginosassa on tällä hetkellä meneillään 4 eri kaavamutoshanketta, ja valmistuessaan Lahden keskustan korkeimmaksi rakennukseksi suunnitellun "Luhdan tornin" ja uuden Citymarketin rakennustyöt ovat käynnissä Kauppakadun ja Kulmakadun risteyksessä. Huhtikuussa 2024 käynnistyi myös laajemmin kaupunginosaa käsittelevän Paavolan alueen kokonaissuunnitelman työstäminen kaupunkisuunnittelun yksikössä, jotta Paavolan monia muutoshankkeita voidaan paremmin hallita ja yhteensovittaa toimivan kaupunkirakenteen ja miellyttävän ympäristön aikaansaamiseksi.

Paavolan alue on otettu tarkasteluun myös Hiilineutraalin rakentamisen innovaatioverkoston työpajoissa vuoden 2024 aikana. Paavolan päiväkotito on verkostotyössä nostettu hiilineutraalin rakentamisen erityiseksi tavoitekohteeksi.

Kaupungin strategia

Lahden kaupunkistrategian (KV 14.3.2022 § 35) mukaisesti kaava mahdollistaa kestävästä kaupunkirakenteesta ja kasvun, sekä mahdollistaa terveelliset ja turvalliset oppimisen ja kasvun ympäristöt. Kaava edistää vuoden 2023 kärkihanketta 1. Hiilineutraali Lahti edistämällä kestävästä liikkumisesta ja hiilineutraalia rakentamista.

Apoli

Lahden arkkitehtuuripoliittisen ohjelman 2022 (KV 5.9.2022 § 86) mukaisesti kaava vaalii kulttuuriympäristön arvoja, kohentaa kaupungin pääliikenneväylien ympäristöjä, ja mahdollistaa kaupunkivihreän lisäämisen keskusta-alueella.

3.2.2 Selvitykset

Kaavan laadinnassa lähtökohtana ovat olleet Päijät-Hämeen maakuntakaavan ja Lahden yleiskaavatyön yhteydessä tehdyt perusselvitykset. Lisäksi suunnittelutyössä on hyödynnetty Lahden kaupungin ympäristömeludirektiivin mukaista meluselvitystä vuodelta 2022, Virkistysalueverkoston yleissuunnitelmaa VIRE2020, sekä Paavolan tornitaloselvitystä vuodelta 2013.

Päiväkodin tilantarpeiden ja muiden edellytysten osalta työn pohjana on ollut Lahden Tilakeskuksen päiväkotikonsepti, sekä Paavolan päiväkodin hankesuunnitelma vuodelta 2022. Päiväkodin tontille on toteutettu lisäksi geotekninen suunnittelu- ja rakennettavuusselvitys, jonka raportti valmistui 6.3.2025.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.1.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

4.1.2 Pohjakartan tarkistaminen

Alueen pohjakartta on tarkistettu ennen kaavaehdotuksen laatimista. Tarkistus on suoritettu maastomittausyksikössä 19.9.2024. Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54 §:ssä (jatkoksa lakiin viitataan lyhenteellä AKL) annetut kaavoitusmittausvaatimukset.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

AKL 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

- Lahden kaupunginmuseo
- Phela
- Erityistehtäviä hoitavat yhteisöt
- Lahden keskustan kumppanuuspöytä
- Muut yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu AKL 63 §, 3 mom. mukaisesti 01.03.2023 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaupungin sisäinen aloituskokous Paavolan päiväkodin kaavamuutoksesta pidettiin 10.06.2024. Kaava-alue on ollut esillä hiilineutraalin rakentamisen innovaatioverkoston työpajoissa, sekä Paavolan alueen kokonaissuunnitelmatyöryhmän kokouksissa vuoden 2024 aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 09.01.2024. OASia on myös päivitetty kaavatyön aluerajauksen muututtua työn aikana. Kaavatyötä käsiteltiin keskustan kaavaillassa 17.04.2024 ja esiteltiin laajemmin 30.01.2025 järjestetyssä yleisötilaisuudessa, jossa esiteltiin myös muita Paavolan ajankohtaisia asemakaavatoita. Tilaisuuksiin oli mahdollista osallistua paikan päällä Palvelutorilla, sekä myös verkossa etäyhteydellä. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla työn aikana. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille toimitettiin postitse kaavaluonnos ja OAS luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kehittyvän Paavolan alueella vierailtiin ELYn ja kaupungin yhteisellä maastokäynnillä 18.09.2024, ja käynnin yhteydessä keskusteltiin alueella vireillä olevista kaavatöistä. Päiväkodin lähiympäristön kaavamuutosta esiteltiin myös ELY-kaavaneuvottelussa 20.11.2024. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 28.03.–11.04.2025. Sen yhteydessä viranomaisille toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

VAT

Valtakunnallisiksi alueidenkäyttötavoitteiksi (VAT) päätetyistä viidestä osakokonaisuudesta Paavolan päiväkodin ja lähiympäristön kaavamuutoshanke liittyy erityisesti toimivien yhdyskuntien ja kestävä liikunnan tavoitteisiin, sekä terveellistä ja turvallista elinympäristöä koskeviin tavoitteisiin (Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 2017). Kaavamuutoksella luodaan edellytyksiä vähähiiliseen ja resurssitehokkaalle rakentamiselle, sekä olemassaolevaan kaupunkirakenteeseen ja julkisilla kulkuvälineillä saavutettaviin lähipalveluihin pohjautuvalle yhdyskuntakehitykselle. Toteutuessaan kaava täydentää ja tiivistää nykyistä kaupunkirakennetta paikalla ja tukee kävelyä ja pyöräilyä laajemmin keskusta-alueella. Erilaisten asuinrakentamisen kortteleiden kautta kaavaratkaisu vahvistaa sosioekonomisesti sekä ikärakenteellisesti monipuolisen ja tasa-arvoisen naapuruston rakentamista Paavolaan.

Tavoitteet lähtöaineiston perusteella

Aloituskokousta varten kerätyn lähtötietoaineiston pohjalta kaavatyölle nousi jo hyvin varhaisessa vaiheessa muutamia selkeitä tavoitteita: melukartta-aineiston perusteella olisi selkeästi tarpeen suojata kohdealueen rakennuksia ja piha-alueita Saimaankadun liikennemelulta jollain tapaa. Lisäksi kaava-

alueen ominaisuuksista ja luonnonoloista johtuen työn tavoitteeksi nousi myös läpäisevien pintojen lisääminen ja hulevesiratkaisuihin panostaminen kohteessa.

Prosessin aikana lisäksi muodostuneet tavoitteet

Kun kaavatyöalue laajeni käsittämään Työmiehenkatu 1:sen lisäksi myös kaksi naapuritonttia, ja selvisi että molemmilla tonteilla sijaitsevat nykyiset rakennukset ovat huonon kuntosaa vuoksi korjauskelvottomia, nousi kaavatyön tavoitteeksi myös kullekin tontille sopivan uuden käyttötarkoituksen määrittely. Mattilanmäenpolku 5:ssä keskeisiä tutkittavia asioita olivat jyrkän kalliotontin rakennettavuus ja hulevesiratkaisut, sekä soveliaan rakentamisen volyymin määrittely harvinaislaatuksella paikalla, jossa rajanaapurina on kulttuurihistoriallisesti merkittävä arvorakennus (entinen Ilmarisen haulitehtaan rakennus Mattilanmäenpolku 3:ssa). Saimaankatu 23:n osalla uuden käyttötarkoituksmäärittelyn ohella työn tavoitteeksi Saimaankadun keskeisen liikenneväylän ympäristön parantaminen, sekä rakentamisen ohjaaminen tontilla siten, että kaupunkirakenne paikalla täydentyy eheästi.

Prosessin aikana Saimaankatu 23 nousi esiin varteenotettavana paikkana opiskelija-asuntojen rakentamiselle. Opiskelija-asunnoista on Lahdessa pulaa, ja erityisesti kansainvälisten opiskelijoiden määrä on noussut kaupungissa kiihtyvällä tahdilla LAB/LUT-korkeakoulujen vetovoiman myötä. Ulkomailta Lahteen saapuvat opiskelijat ovat heikommassa asemassa yksityisillä vuokramarkkinoilla asuntoa etsiessä, ja heidän on myös tunnistettu kaipaavan perinteisiä opiskelijayksioitä yhteisöllisempiä asumismuotoja, sillä paikalliset kontaktit ja tukiverkot ovat monella vähäisiä etenkin opintojen alkuvaiheessa. Toisaalta nykyiset korkeakouluopiskelijat ovat aiempaa moninaisempi joukko, ja opiskelija-asuntokantaan Lahdessa kaivataan mm. muuntojoustavia ratkaisuja sekä perheasuntoja.

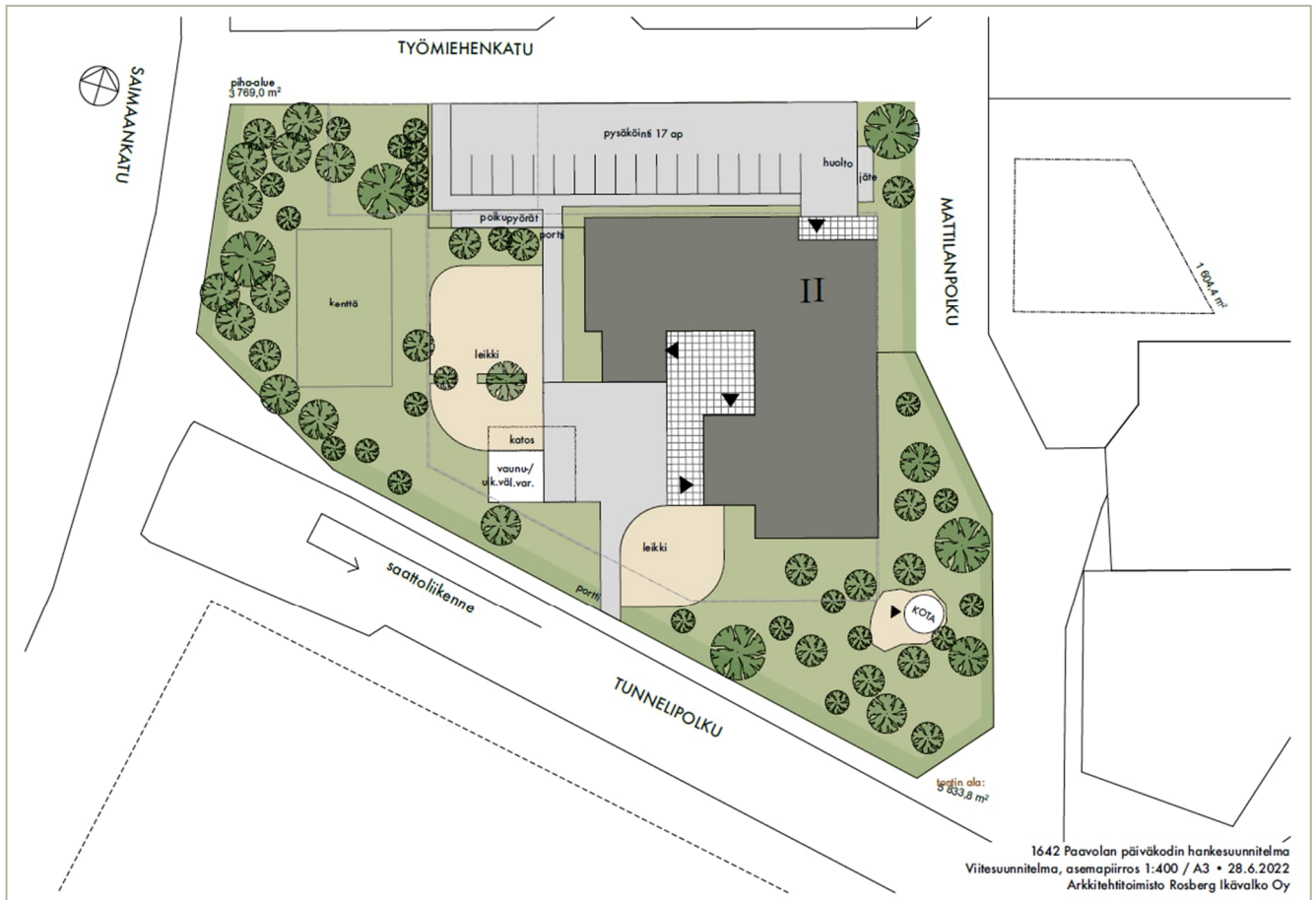
Kaavaprosessin aikana nousi myös muutamia yleisluontoisia tavoitteita työlle: Paavolan kokonaissuunnitelman hahmottuessa tunnistettiin tarve parantaa etenkin itä-länsisuuntaisia liikenneyhteyksiä Paavolan keskustassa – tämä korosti Työmiehenkadun merkitystä erityisesti kävely- ja pyöräilyreitistöjen osana. Yleisötilaisuuksissa saadun asukaspalautteen pohjalta nousi tarve lisätä kaupunkivihreää kohdealueella, sekä panostaa liikenneturvallisuuden huomioimiseen Työmiehenkadulla.

4.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Aloituvaiheessa kaavatyö rajautui pelkkään päiväkodin tonttiin, ja alustavissa luonnoksissa tutkittiin Tilakeskuksen päiväkotikonseptin mukaisen rakennuksen mahdollisia sijoitteluvaihtoehtoja Työmiehenkatu 1:n monikulmaiselle tontille. Epäsäännöllisen muotonsa vuoksi tontti oli haastava lähtökohta kaupunkirakenteen eheälle jatkamiselle ja ryhdikkään katutilan muodostamiselle Saimaankadun varressa.

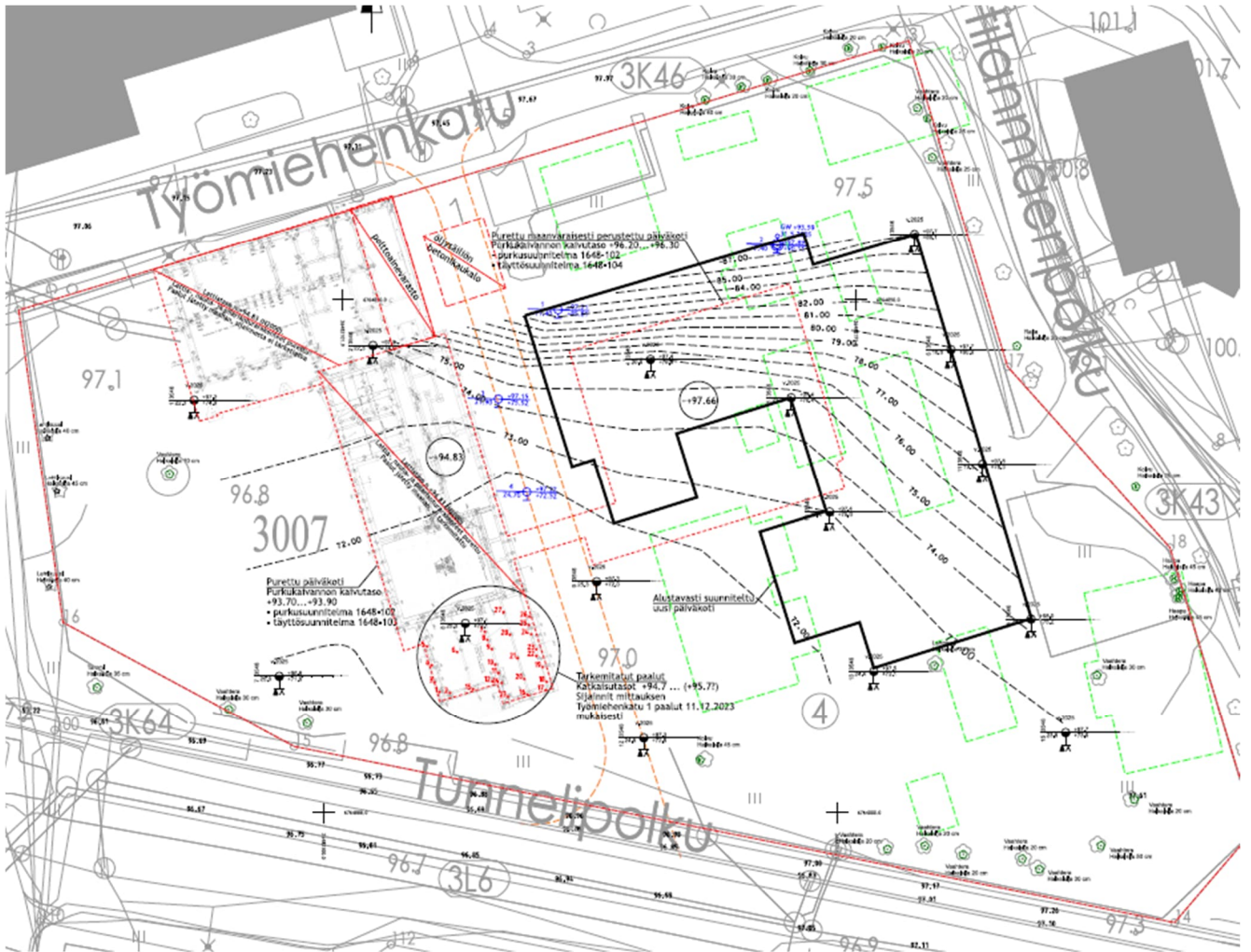
Tilakeskuksen Paavolan päiväkodin hankesuunnitelmassa L-mallinen vuoropäiväkodin uudisrakennus oli sijoitettu vanhan asemakaavan mukaan tontin koillisulmaan Mattilanmäenpolun varteen. Leikki- ja piha-alueet avautuivat tontinkäyttöluonnoksissa Saimaankadulle. Sommittelun vuoksi hankesuunnitelmassa varauduttiin rakentamaan erillisiä meluseiniä ”erityisesti tontin itälaidalta kulkevan Saimaankadun puolelle” tonttia, jotta päiväkodille järjestyisi melulta suojattua piha-aluetta.

Hankesuunnitelmassa esitetystä poiketen kaavatyössä tutkittiin aluksi mahdollisuutta sijoittaa uudisrakennus tontin vastalaidalle, sillä näin sijoiteltuna rakennus itsessään jo toimii melulta suojaavana elementtinä leikki- ja Saimaankadun autoliikenteen välissä. Erillisistä meluaidoista tms. suojausrakenteista luopuminen säästää rakennus- ja ylläpitokustannuksia, sekä vähentää graffititöhryyille yms. ilkeille alueille pintoja/rakenteita kohteessa. Rakennuksen aukotettu julkisivu myös luo muurimaiseen meluesteseinään verrattuna huomattavasti mielekkäämpää ja laadukkaampaa ympäristöä Saimaankadun katutilaan.



Kuva 9: Ote päiväkodin hankesuunnitelmasta, kaavatyon lähtötietona toiminut tontinkäyttöluonnos.

6.3.2025 valmistuneen geoteknisen rakennettavuusselvityksen mukaan vanhan päiväkodin kohdalla maaperässä kuitenkin on mm. vanhan rakennuksen perustuspaaluja. Selvitysraportin mukaan päiväkodin sijoittaminen Saimaankadun varteen eli osin vanhojen perustusrakenteiden päälle ei ole kannatettavaa; se vähintäänkin lisäisi rakentamisen kustannuksia ja edellyttäisi lisätutkimuksia, sekä todennäköisesti suuria maamassojen vaihtoja. Tästä johtuen kuulemiseen valmistellussa kaavaluonnoksessa on palattu rakennusalan rajaukseen, joka mahdollistaa hankesuunnitelman mukaisen sijoittelun.



Kuva 10: Ote rakennettavuusselvityskartasta, joka liittyy GeoPro Consulting Oy:n laatimaan geotekniseen suunnittelu- ja rakennettavuusselvitysraporttiin Työmiehenkatu 1 tontilla.

4.4.1 Luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

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

Lausunnon keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
Lausunnon antaja pv.kk.20vv Lausunnon keskeinen sisältö tiivistettynä (älä siis kopioi sanasta sanaan koko lausuntoa, koska se löytyy liitteistä).	Kirjoita tähän tiivis vastine lausuntoon ja miten lausunnon asiat on huomioitu kaavassa tai miksi niillä ei ole ollut vaikutusta kaavaan.
Lausunnon antaja pp.kk.20vv Tekstiä	Vastine
Lausunnon antaja NN pp.kk.20vv Tekstiä	Vastine

Mielipiteen keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
Mielipide 1 pv.kk.20vv Mielipiteen keskeinen sisältö tiivistettynä (älä siis kopioi sanasta sanaan koko mielipidettä, koska se löytyy liitteistä).	Kirjoita tähän tiivis vastine mielipiteeseen ja miten siinä esiin nostetut asiat on huomioitu kaavassa tai miksi niillä ei ole ollut vaikutusta kaavaan.
Mielipide 2 pp.kk.20vv Tekstiä	Vastine
Mielipide 3 pp.kk.20vv Tekstiä	Vastine

4.4.2 Ehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

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

Lausunnon keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
Lausunnon antaja pv.kk.20vv Lausunnon keskeinen sisältö tiivistettynä (älä siis kopioi sanasta sanaan koko lausuntoa, koska se löytyy liitteistä).	Vastine
Lausunnon antaja pp.kk.20vv Tekstiä	Vastine
Lausunnon antaja pp.kk.20vv Tekstiä	Vastine

Mielipiteen keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
Muistutus 1 pv.kk.20vv Mielipiteen keskeinen sisältö tiivistettynä (älä siis kopioi sanasta sanaan koko mielipidettä, koska se löytyy liitteistä).	Kirjoita tähän tiivis vastine mielipiteeseen ja miten siinä esiin nostetut asiat on huomioitu kaavassa tai miksi niillä ei ole ollut vaikutusta kaavaan.
Muistutus 2 pp.kk.20vv Tekstiä	Vastine
Muistutus 3 pp.kk.20vv Tekstiä	Vastine

4.4.3 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan nähtävilläoloaikana tulleiden lausuntojen ja muistutusten johdosta kaavaan on tehty seuraavia muutoksia ja/tai korjauksia:

Selostus ja seurantalomake on korjattu tältä osin.

Muutosten jälkeen asemakaavatunnus on A-xxxxa.

4.4.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavoitusta koskevat päätökset	Päivämäärä
Kaupunkiympäristölautakunta Asemakaavaehdotuksen / Asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettaminen	xx.xx.20xx

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

5.1.1 Kokonaisrakenne

Korttelin 3007 tontti nro 4 (os. Työmiehenkatu 1) säilytetään yleisten rakennusten alueena. Entinen käyttötarkoituksmerkintä YS-5 ("sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saadaan rakentaa laitoksen hoidon vaatimat tarpeelliset asunnot.") päivitetään ajan- ja tarkoituksenmukaisempaan muotoon: tontti määritellään julkisten lähipalveluiden korttelialueeksi, jolle saa rakentaa päiväkodin tai yhteisöllisen asumisen yksikön tai näiden yhdistelmän (YL-1). Tontille määriteltäviä rakennusoikeutta ja sallittua kerroslukua kasvatetaan kaavamuutoksella uuden päiväkohdin tilatarpeiden mukaiseksi. Paikalla sallitaan uuden kaavan mukaan korkeintaan 2-kerroksinen rakennus, tonttitehokkuus on $e=0,4$.

Asemakaavan muutoksella määritetään uusi käyttötarkoitus Paavolan (3.) kaupunginosan korttelin 3064 tontille nro 1 (Saimaankatu 23) ja korttelin 3009 tontille nro 3 (Mattilanmäenpolku 5). Entinen liikerakennustontti (KL) Saimaankadun varrella muuttuu asuinkerrostalorakentamisen korttelialueeksi, johon tulee toteuttaa ensisijaisesti opiskelija-asumista. Uusi käyttötarkoituksmerkintä tontilla on AKO-1, oppilasasuntokerrostalojen alue. Tontille sallittu rakennusoikeus laskee aiemmasta ($3000\text{k-m}^2 \rightarrow 2211\text{k-m}^2$), mutta suurin sallittu kerrosluku kasvaa kahdesta viiteen.

Mattilanmäenpolku 5 entinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten ET-tontti vaihtuu kaavamuutoksen myötä pientaloasumisen alueeksi (AP). Tontille saa sijoittaa yhden tai kahden asunnon pientalon, sekä yhden talousrakennuksen asuntoa kohti. Rakennusoikeus tontilla puolittuu kaavamuutoksella: entisen 500 neliön sijaan uusi kaava sallii tontilla asuinrakentamista korkeintaan 250k-m^2 , jonka lisäksi voidaan rakentaa korkeintaan kaksi erillistä 40k-m^2 talousrakennusta.

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta olemassa-olevaan tonttijakoon. Vanhassa asemakaavassa esitetyt puurivistöt säilytetään, ja puurivejä myös lisätään Työmiehenkadun sekä Heinäkadun varteen, ympäristön nykyistä kaupunkipuorakennetta mukailleen.

5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Yleisten rakennusten korttelialueet (YL):

tonttien pinta-ala yhteensä	6410 m ²
tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	2564 k-m ²
tehokkuus	$e = 0,4$
päiväkodin henkilökuntaa yhteensä vuoroissa	~ 50 hlöä
lasten lkm/pk hoitopaikkoja yhteensä	~ 170, yhdessä vuorossa kerrallaan max 137 lasta
leikki-pihan tilantarve (15m ² /lapsi)	> 2055m ²
autopaikkoja (1 ap / 250 k-m ²)	10 kpl

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK):

tonttien pinta-ala yhteensä	2764 m ²
tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	2 211 k-m ²
tehokkuus	$e = 0,8$
asuntoja (laskettuna 1 as / 70 k-m ²)	~31 kpl
asukkaita (laskettuna 1 as / 40 k-m ²)	~ 55 hlö
autopaikkoja (1 ap / 200 k-m ²)	11 kpl

Asuinrakennusten korttelialueet (AP):

tonttien pinta-ala yhteensä	1769 m ²
tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	250 k-m ² +t40 +t40
tehokkuus	~ e = 0,19
asukkaita (laskettuna 1 as / 40 k-m ²)	~ 5 hlö

5.1.3 Palvelut

Kaava-alueen asukasmäärä lisääntyy hieman kaavaluonnoksen toteutuessa, mutta siitä huolimatta kaava pikemminkin parantaa alueen lähipalveluja uuden päiväkodin myötä. Muuten palvelurakenne lähiympäristössä ei kaavamutoksen myötä juuri muutu, vaan kohdealueen asukkaat tukeutuvat jatkossakin Paavolan sekä Lahden ydinkeskustan palveluihin, jotka kaikki sijaitsevat kävelyetäisyydellä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on huomioitu kulttuurihistoriallisesti arvokkaan entisen haulitornin kiinteistön suojelu, sekä rakennuksen erityispiirteet ja arvot. Uuden pientalon arkkitehtuuria ja sijoittelua ohjataan kaavassa mm. julkisivumääräyksillä ja rakennusalan tarkalla rajauksella niin, että uudisrakennus kunnioittaa ympäristöään ja on tyyliltään riittävän samankaltainen vanhojen rakennusten kanssa, jotta miljöökokonaisuus säilyy eheänä.

Maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti tärkeät viheralueet Mustankallionmäen selänteelle noustessa on pyritty turvaamaan kaavassa is-2-aluevarauksella Mattilanmäenpolku 5 tontin itäpäädyssä. Kaavaratkaisussa viheralueet ovat muutenkin tärkeässä roolissa, ja eri tyylisiä istutusalueita onkin määritetty mahdollisimman paljon kaikille kolmelle kohdetontille. Saimaankatu 23 tontille lisätään myös puurivistöt Heinäkadun ja Työmiehenkadun varrelle; puurivit täydentävät ympäristöä alueen vanhempia kaavaratkaisuja mukaillen. Mm. naapuritontilla katutilan ja tontin rajaavana elementtinä on käytetty lehtipuuvia kahdella sivulla, joskaan kohdekäynnin perusteella puurivistöt eivät valitettavasti ole toteutuneet aivan kaavoittajan tarkoittamassa laajuudessa. Vanhojen ja uusien puurivistöjen lisäksi kaavaratkaisun lähtökohtana on, että olemassaoleva muu puusto säilytetään mahdollisuuksien mukaan kaikilla tonteilla.

Hulevesien käsittelyssä kaava edellyttää ensisijaisesti vesien viivytämistä ja imeyttämistä tontilla. Työmiehenkadun ja Mattilanmäenpolun tonteille on lisäksi sommiteltu sijainnit hulevesipainanteille. Aluevaraukset on kuitenkin esitetty vain ohjeellisina, jotta optimaalinen paikka voidaan valita toteutusvaiheessa tontinkäyttösuunnitelmien tarkentuessa.

5.3 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Lahden oikeusvaikutteista yleiskaavaa 2035 laadittaessa on otettu huomioon AKL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset, ja asemakaava on yleiskaavan mukainen. Asemakaavan muutos on myös Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 mukainen.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavan mukaisella toteutuksella voidaan tuottaa laadukkaita asumisen ja hoivan ympäristöjä, sekä mielenkiintoista vihreää katutilaa. DB-määräysten mukainen äänenvaimennus rakennuksissa ja piha-alueilla tuottaa äänitasoiltaan turvallista elinympäristöä ihmisille.

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

Toteutuessaan kaavassa esitetyt puurivistöt voivat auttaa hillitsemään lämpösaarekeilmiötä ja muita sään ääri-ilmiötä kohdealueella. Hulevesien imeyttäminen tonteilla edes osittain parantaisi ydinkeskustan hulevesiviemäriverkoston kantokykyä, ja vähentäisi Vesijärveen hulevesien mukana laskeutuvat jätteen ja mikromuovin määrää. Jätteiden lisäksi hulevesien paikallakäsittelyn myötä kevennettäisiin myös hulevesistä aiheutuvaa lämpökuormaa laskupaikalla, mikä sekkin parantaisi vastaanottavan vesistön tilaa.

5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavassa esitetyt alaltaan runsaat ja erityyppiset istutusalueet lisäävät läpäisevää pintaa kaava-alueella. Viheralueet tukevat lajien monimuotoisuutta sekä monipuolista lähiluontoa Paavolassa laajemminkin. Päiväkodin suuri piha ja runsaat istutusalueiden varaukset antavat hyvät mahdollisuudet luontokasvatukseen osana päiväkodin arkea.

5.4.4 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Toteutuessaan esitetty asemakaavan muutos tiivistää yhdyskuntarakennetta, ja mahdollistaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön soveltuvan täydennysrakentamisen. Kaavamuutos mahdollistaa myös muuntojoustavat keskusta-alueen hoivapalvelut, jotka ovat saavutettavissa joukkoliikennettä käyttäen tai kävellen/pyöräillen. Kaavaratkaisu mahdollistaa myös laadukkaan opiskelija-asumisen toteuttamisen hyvällä sijainnilla: lyhyt etäisyys ja toimivat joukkoliikenneyhteydet niin kampusalueelle kuin matkakeskukselle ja Lahden ydinkeskustankin suuntaan tekevät Paavolasta erityisen houkuttelevan ja saavutettavan asuinpaikan opiskelijoiden tarpeisiin.

Saimaankatu 23 ja Mattilanmäenpolku 5 tonteilla sijaitsevien nykyisten rakennusten purkaminen edellyttää rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää purkulupaa. Kaavatyön aikana molemmat rakennukset on kuitenkin jo todettu huonokuntoisiksi ja vaikeasti korjattaviksi, eikä kummassakaan ole (vuoropuhelussa museotoimen kanssa) todettu erityisiä rakennushistoriallisia arvoja. Kohderakennusten arkkitehtuuri ja runkosyvyys on sellainen, että ne olisivat myös vaikeasti hyödynnettävissä muuhun kuin alkuperäisen käyttötarkoituksensa mukaiseen käyttöön. Mattilanmäenpolku 5:n tontilla maastonmuodot ovat lisäksi sellaiset, että tontin täydennysrakentaminen olisi mahdotonta tai ainakin hyvin hankalaa, jos vanha rakennus säilytettäisiin paikalla.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Merkittävin ympäristön häiriötekijä paikalla on Saimaankadulta kantautuva liikennemelu. Kaavassa määritellyt dB-määräykset määrittelevät minimitason uudisrakennusten meluntorjunnalle.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat kaavakartan ohessa. Kaavaratkaisun kannalta keskeisimmät, kohdealueen erityisolosuhteisiin liittyvät määräykset ovat:



NUOLI OSOITTA A RAKENNUSALAN SIVUN, JOHON RAKENNUS ON RAKENNETTAVA KIINNI.

dBA

TONTILLE SIOITETTAVA PÄÄRAKENNUS TULEE ÄÄNIERISTÄÄ ULKOVAIPALTAAN LIIKENNEMELUA VASTAAN SITEN, ETTÄ SISÄTILOJEN KESKIÄÄNITASO SAA OLLA PÄIVÄLLÄ KORKEINTAAN 35 dBA JA YÖLLÄ ON KORKEINTAAN 30 dBA.

TONTILLE ON OSOITETTAVA MELULTA SUOJATTUA OLESKELUALUETTA, JONKA KESKIMELUTASO (dBA) EI SAA YLITTÄÄ PÄIVÄLLÄ 55dBA TAI YÖLLÄ 50dBA TASOA. PIHAN OLESKELU- JA LEIKKIALUEET TULEE SUOJATA MELULTA ENSISIJAISESTI RAKENNUSMASSOJEN SIOITTELUA HYÖDYNTÄEN. TARVITTAESSA RAKENNUSTEN PIHA-ALUEELLE MUODOSTAMAA LUONNOLLISTA MELUSUOJAUSTA VOIDAAN TÄYDENTÄÄ PIHAKOHTAISILLA MELUNTORJUNTARAKENTEILLA, JOISTA EI KUITENKAAN SAA MUODOSTUA PIHA-ALUEELLE HUONETILAA.



PÄÄASIASSA LUONNONTILAINEN ISTUTETTAVA ALUEEN OSA, JOLLA ON KAUPUNKIKUVALLESIESTI TÄRKEÄÄ KAUAS NÄKYVÄÄ KASVILLISUUTTA. OLEMASSAOLEVA PUUSTO SÄILYTETÄÄN, JA ALUEEN YLEISILME ON SÄILYTETTÄVÄ LUONNONTILAINENA.



JULKISIVUMATERIAALINA ON KÄYTETTÄVÄ PÄÄOSIN PUNATIILTÄ.



RAKENNUKSEN HARJANSUUNTAAN OSOITTAVA VIIVA.

5.7 Nimistö

Alueelle ei tule uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaratkaisun toteuttaminen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman.

6.2 Toteutuksen seuranta

Ennen rakennusluvan myöntämistä hakijan tulee esittää kaavassa edellytetyt hyväksyttävät hulevesisuunnitelmat rakennusvalvontaviranomaiselle.

7 KAAVAN LAATIJA

Lahdessa 18.03.2025

Kaavoitusarkkitehti

Heidi Kontulainen

8 SEURANTALOMAKE