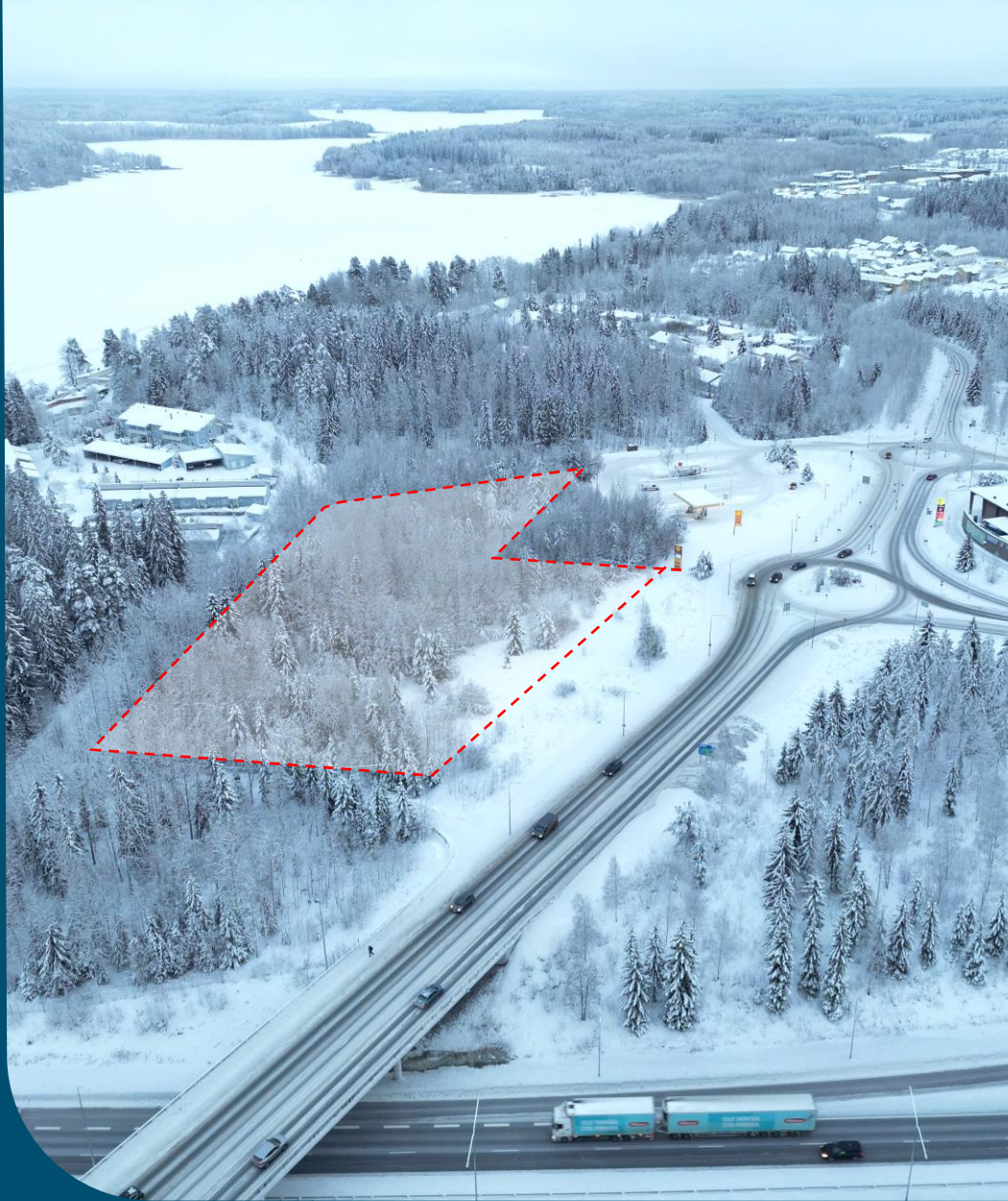


Lahti



Asemakaavan selostus

Asemakaavatunnus A-2923
Asemakaavan muutos
Siivolankatu 4, Järvenpää

09.01.2025
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	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2	Suunnittelutilanne	8
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	13
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	14
5.1	Asemakaavan rakenne	14
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	15
5.3	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen	15
5.4	Kaavan vaikutukset	15
5.5	Ympäristön häiriötekijät	16
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	16
5.7	Nimistö	16
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	17
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	17
7	KAAVAN LAATIJA	18

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 14. päivänä tammikuuta 2025 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2923 (luonnos).

Kaavakohteen sijainti opaskartalla.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

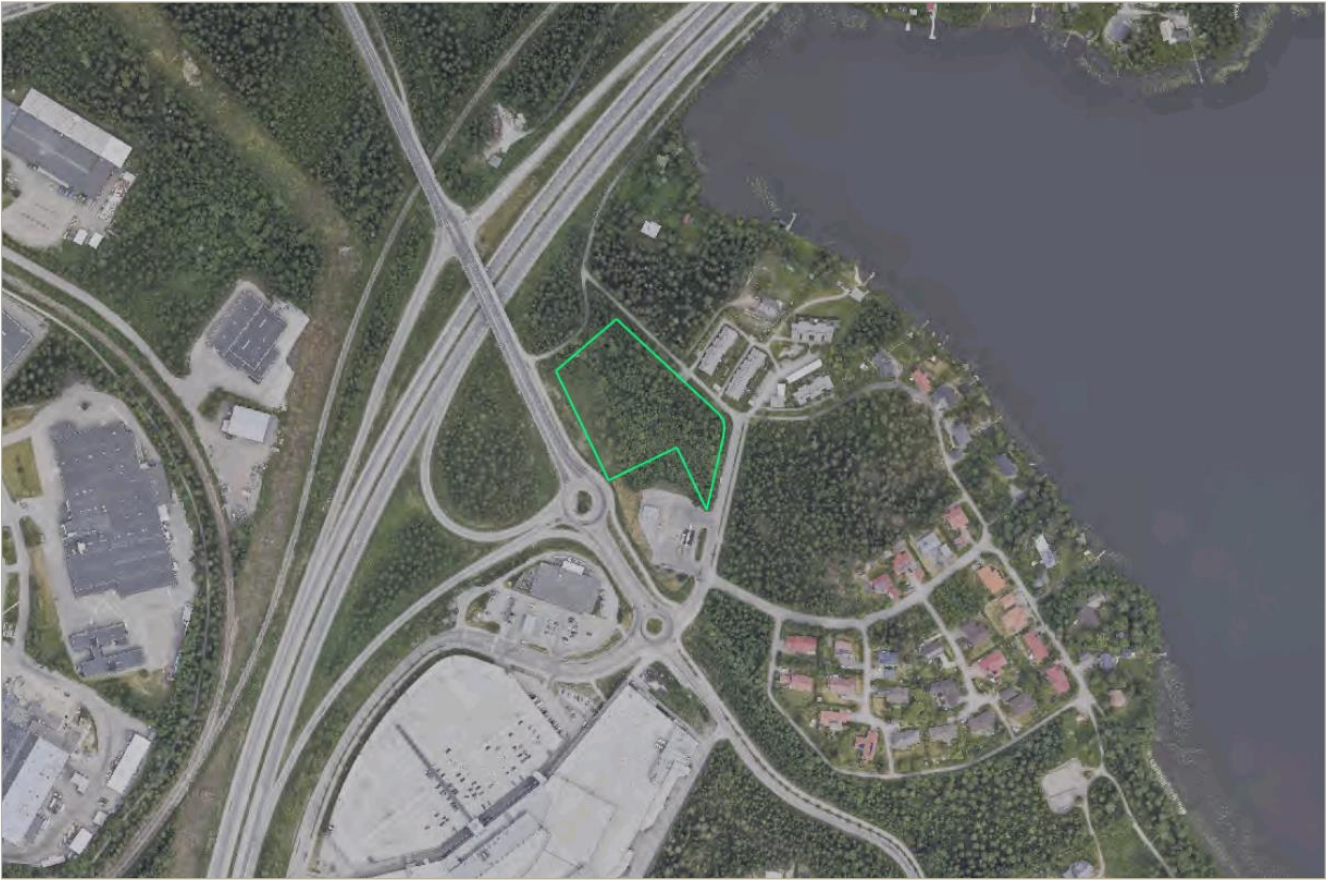
1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Järvenpään (17.) kaupunginosan korttelin 17202 tonttia nro 2.

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2024 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu ensimmäisen kerran 6.3.2024 kaavoituskatsauksen yhteydessä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Lahden kaupungin Järvenpään (17.) kaupunginosassa korttelissa 17202. Etäisyys on noin 4,5 km Lahden kauppatorilta itään. Alue on Siivolankadun ja Holman-Kymijärven maantien välissä. E75:n moottoritieosuus on alueen länsipuolella noin 100 metrin etäisyydellä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,2 ha.



Kaavakohde ortokuvassa rajattu vihreällä värillä.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on muuttaa matkailua palvelevien rakennusten korttelialue liikekäyttöön ja päivittäistavara-kaupalle soveltuvaksi alueeksi. Kaavamuutoksella mahdollistetaan yritystoiminnan elinvoimaisuuden tukeminen. Rakennusoikeuden lisääminen edellyttää maankäyttösopimusta. Kaavatyön yhteydessä tutkitaan mahdollisuutta lisätä jalkakäytäväyhteys alueelta Holman-Kymijärven maantien viereiseen pyörätie-jalkakäytävään.

1.4 Asemakaavaan liittyvät asiakirjat

A-2923 Kaavaluonnoskartta
A-2923 Kaavaselostus
A-2923 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
A-2923 Havainnollistava aineisto (viitesuunnitelma)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu yksityisen maanomistajan vuokraoikeuden haltijan aloitteesta.

Kaavatyön vaihe	Päivämäärä
Vireilletulo	6.3.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	19.12.2024
Aloituskokous	7.1.2025
Yleisötilaisuus	Helmikuussa 2025 Kariston alueen asukastilaisuus
Luonnosvaiheen kuuleminen	23.1. – 5.2.2025
Ehdotusvaiheen nähtävillä olo	-

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksessa nykyinen matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM) muutetaan liikerakennusten korttelialueeksi (KL-1).

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee E75-tien välittömässä läheisyydessä liike-, huoltoasema- ja toimistorakennusten sekä asuinpientalojen korttelialueen alueella, joka on rakentunut pääosin 1990-luvulta alkaen. Alueen läheisyydessä on virkistysalueita. Alue on liikenteellinen solmukohta E75- ja VT24:n risteyskohdassa ollen helposti saavutettava erilaisilla kulkumuodoilla.

Suurimittakaavaisinta rakentamista alueella edustaa Karisman kauppakeskus.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

Maisema kaavakohteessa on liikenneväylien ja matalahkon liike-, huoltoasema- ja asuinpientalorakennuskannan hallitsemaa. Suunnittelualueella on korkeuseroja, pohjoisosan matalimman kohdan ja itäosan korkeimman kohdan välillä on korkeuseroa noin kuusi metriä.

Lähivirkistysalueet Vilholanpuisto Siivolankadun päätteenä ja Pursipolun, Siivolankadun ja Aluskadun keskellä oleva Kyminkallio ovat lähistön asukkaiden käytössä ja osa laajempaa kaupungin viheralueverkostoa. Puustoltaan puistot ovat varttunutta sekametsää.

Luonnonolot

Maaperältään alue on hiekka-/soramoreenimaata. Kallioperä on kiillegneisiä.

Pienilmasto

Kaavoituskohte sijaitsee Salpausselkä I:n pohjoispuolella, pinnanmuodoiltaan vaihtelevassa maastossa. Alueen pohjoispuolella on Kymijärvi. Alue on pienilmastollisesti kohtuullisen tuulialtista aluetta, joskin metsäympäristö alueen pohjois- ja itäpuolella suojaa pohjoistuulilta. Puuston säilyttäminen ja lisääminen alueella suojaa katutilaa tuulelta sekä kesäkaudella helteeltä, ja tekee pienilmastosta miellyttävämmän etenkin jalankulkijan ja pyöräilijän näkökulmasta.

Pohjavesi, vesistöt, vesitalous

Kaavatyöalue ei ole pohjavesialuetta. Lahti kuuluu korkean radonpitoisuuden alueeseen, minkä vuoksi radonsuojaus tulee ottaa kaikessa rakentamisessa huomioon rakennusjärjestyksen ohjeen mukaisesti. Alueen pohjoispuolella sijaitsee Kymijärven länsiosa noin 200 metrin etäisyydellä.

Maa- ja metsätalous

Kaavatyökohteen alue on 1980-luvulla kokonaan kaadettua ja nyt metsittynyttä ja hoitamatonta sekapuustoista aluetta. Monimuotoisuudelle tärkeät metsäalueet -selvityksen kartta-aineiston perusteella tällä alueella esiintyy vähän luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeää lajistoa. Lähiympäristön puistoalueet ovat runsaasti monimuotoisuudelle arvokkaita metsäalueita.

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita tai metsälain alaisia suojelualueita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakentamaton eikä voimassa olevan kaavan mukainen rakentaminen ole toteutunut. Kaavatyökohte ei sisälly listaukseen Lahden merkittävästä sodanjälkeisestä rakennusperinnöstä, tai kulttuurihistoriallisista kohteista.

Kaava-alueella on jo olemassaoleva tonttijako, kunnallistekniikka, tieverkosto ja muu tarvittava infrarakennuskanta, eikä näihin tehdä muutoksia kaavatyön yhteydessä.

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Järvenpään kaupunginosan asukasmäärän kasvu alkoi voimakkaasti etenkin 2000-luvun alkupuolella Kariston alueen kehityksen tuloksena. Kaavatyön pohjoispuolen alue on pientalovaltaista, pääasiassa 1990-luvulla rakennettua aluetta.

Yhdyskuntarakenne

Kaavatyökohteen lähimmät palvelut löytyvät samalta kaupallisten palvelujen alueelta. Kauppiankadun varrella sijaitsee mm. huoltoasemarakennus, kauppakeskus Karisma (hypermarket ja erikoisliikkeet), kierrätyspiste ja pakettipalvelutoiminnot. Alueen pientaloalueen asukkaita palvelee Järvenpään keskiosaan sijoittuva Kariston koulu ja päiväkot.

Kaupunki-/taajamakuva

Järvenpään kaupunginosan 2000-luvun rakentamisen painopisteenä on ollut matala ja tiivis puurakentaminen. Kaupunginosan puurakentaminen näkyy myös kaupallisten palvelujen alueella, esimerkiksi Karisman kauppakeskuksen puujulkisivuissa.

Asuminen

Järvenpään kaupunginosassa on asukkaita yli 3000. Väestöennuste on kasvava mm. Kariston lisärakentamisen myötä.

Palvelut

Alueen pientaloalueen asukkaita palvelee Järvenpään keskiosaan sijoittuva Kariston koulu ja päiväkot. Alue tukeutuu Karisman kauppakeskuksen kaupallisiin palveluihin.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Karisman kauppakeskuksessa on alueen merkittävä osuus alueen työpaikoista.

Virkistys

Lähivirkistysalueet Vilholanpuisto Siivolankadun päätteenä ja Pursipolun, Siivolankadun ja Aluskadun keskellä oleva Kyminkallio ovat lähistön asukkaiden käytössä ja osa laajempaa kaupungin viheralueverkostoa.

Liikenne

Alue on liikenteellinen solmukohta E75- ja VT24:n risteyskohdassa ollen helposti saavutettava erilaisilla kulkumuodoilla.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Tontti tai välittömät lähialueet eivät kuulu valtakunnallisten, maakunnallisten tai paikallisesti arvokkaiksi luokiteltuihin merkittäviin kulttuuriympäristöalueisiin.

Tekninen huolto

Tontin välittömässä läheisyydessä on kunnallistekniikka valmiina (viemäri-, vesijohto-, sähkö-, tietoliikenne-, ja kaukolämpöverkostot).

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

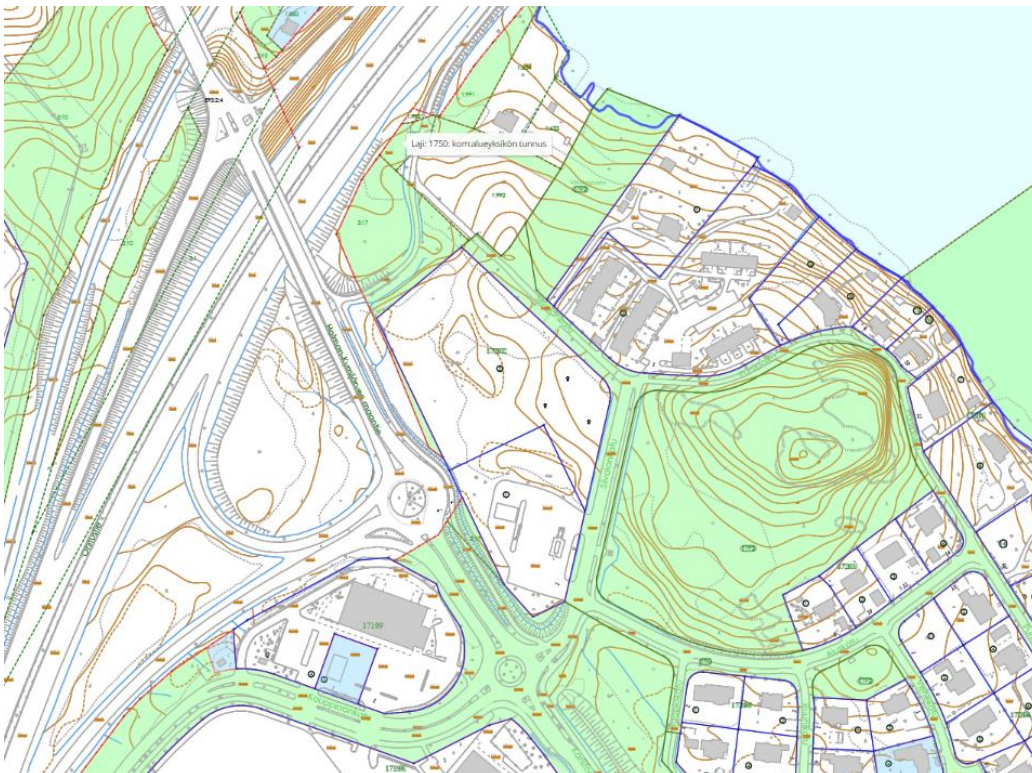
Vuoden 2022 EU-direktiivin mukaisen meluselvityksen tuottaman kartta-aineiston perusteella kaavatyökohte on kaupallisten palvelujen alueeksi soveltuvaa. Päivällä melutasot ovat enimmäkseen 60-70 dB luokkaa. E75:n ja Holman-Kymijärven maantien puoleiset tontin osat ovat meluisimpia sekä päivättä yöaikaan. Yöajan melutaso tontilla on 50-60 dB:n vaihteluvälillä.



Otteet kohdealueen melukartoista päivä- ja yöaikaan. Kuvälähteenä Lahden kaupungin vuoden 2022 meluselvityksen kartta-aineisto.

3.1.4 Maanomistus

Kaavamuutoksen kohdetontilla maaperän omistaa ST1 Oy. Lähiympäristö koostuu valtaosin kaupungin ja valtion omistuksessa olevista alueista sekä yksityisten omistuksessa olevista yritystoteista ja asumiseen tarkoitettuista tonteista.



Maanomistus kaavakohteen lähiympäristössä. Kaupungin maanomistus kuvattu sinisellä ja vihreällä.

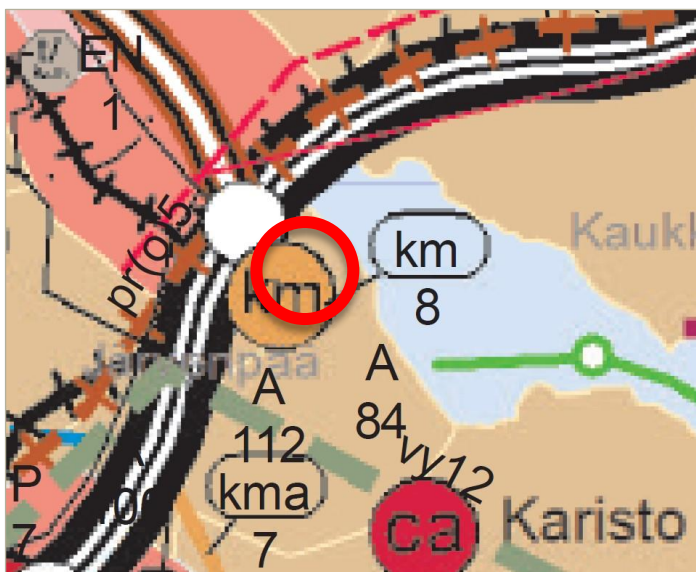
3.2 Suunnittelutilanne

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 taajamatoimintojen aluetta (A) ja sen välittömässä läheisyydessä on vähittäiskaupan suuryksiköiden alue (kma).



Kaavakohteen sijainti maakuntakaavassa.

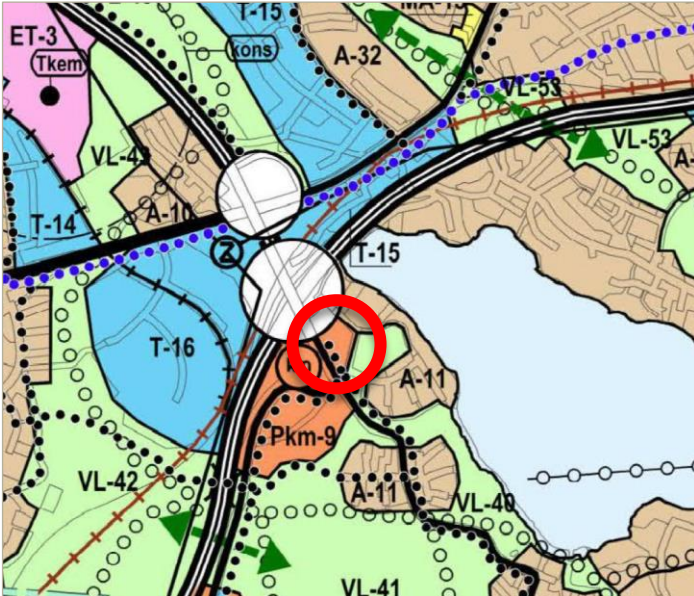
Yleiskaava

Lahden yleiskaava 2030 Y-203 (kv 25.1.2021 § 14) sai lainvoiman 2.12.2022. Yleiskaavassa suunnittelualue on kaupallisten palvelujen aluetta Pkm-9, Karisto: ”Alue varataan seudullisesti merkittävälle kaupan palveluille (vähittäiskaupan suuryksikkö). Kaupungin sisääntuloväylien varrella vaalitaan maiseman ominaispiirteitä kuten Lahdelle leimallisten maamerkkien näkyvyyttä. Ympäristön tulee olla viihtyisä, turvallinen ja esteettisesti laadukasta niin autoilijan, pyöräilijän kuin jalankulkijankin näkökulmasta. Suunnittelussa edistetään saavutettavuutta kävellen, pyörällä ja joukkoliikenteellä.”

Alueen indeksi	Pkm-9
Alueen nimi	Karisto

<p>YLEISMÄÄRÄYKSET</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa luonnon monimuotoisuuskohteet ja ekologiset yhteydet on otettava huomioon teemakartalta ja kohdeluettelosta 2/2: Luonnon monimuotoisuus ja ekologiset yhteydet yleiskaavakartalla esitettyjen luonnonsuojelunalueiden (SL), luonnonsuojelulain nojalla suojeltujen luontotyyppien, Natura 2000 -verkoston alueiden (nat), vesialueilla olevien luonnonsuojelunalueiden (sl) sekä viheryhteystarvemerkitöjen lisäksi.</p> <p>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.</p> <p>Asumisen sijoittamista melualueille tulee välttää. Mikäli asuinrakentamista osoitetaan melualueelle, tulee huolehtia siitä, että melun ohjearvot alitetaan.</p> <p>Kävely- ja pyöräilyolosuhteita sekä joukkoliikennesaavutettavuutta tulee parantaa koko kaupungin alueella.</p>
<p>SUUNNITTELU- JA TOTEUTUSOHJEET</p>	<p>Alueita asemakaavoitettaessa tai muuten suunniteltaessa on yleiskaavan pääkartan merkintöjen lisäksi kiinnitettävä huomiota myös yleiskaavan liitteenä oleviin aluekuvauksiin ja suunnitteluohjeisiin sekä selostuksessa kuvattuihin yleiskaavan toteutusohjeisiin.</p> <p>Alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edistää hyvän arkkitehtuurin toteutumista. Lahden arkkitehtuuria koskevat tavoitteet ja periaatteet on esitetty Lahden arkkitehtuuripoliittisessa ohjelmassa.</p> <p>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 viivytyalueille 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.</p> <p>Järvien ranta-alueilla on voimassa olevia ranta-asemakaavoja, joiden alueella noudatetaan ranta-asemakaavan merkintöjä- ja määräyksiä. Ranta-asemakaavoitettuja alueita ei ole esitetty yleiskaavassa.</p>

Alue rajoittuu pohjoisessa asuinalueeseen (A) ja idässä lähivirkistysalueeseen (VL). Alueen luoteispuolella välittömässä läheisyydessä on eritasoliittymä ja eteläreunaan on merkitty pyöräilyn tavoitteellinen aluereitti.



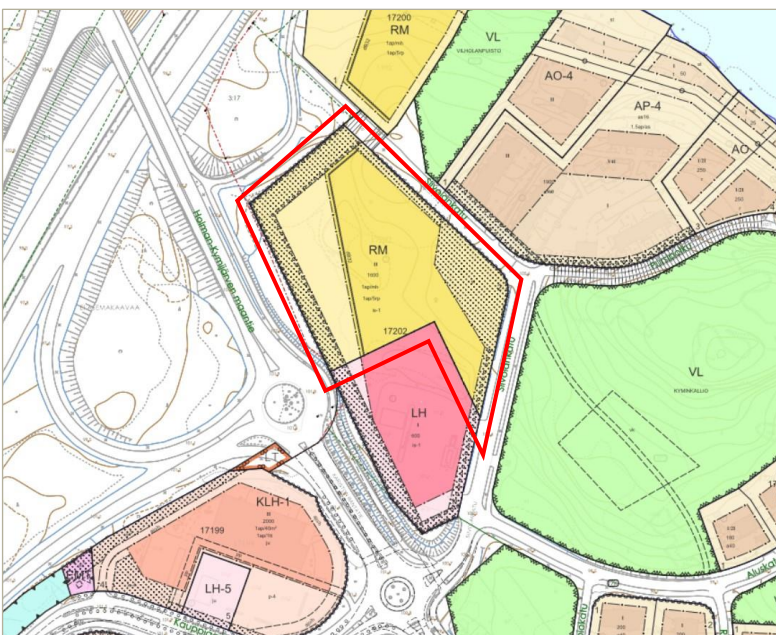
Ote Y-203 yleiskaavasta. Kaavakohteen sijainti yleiskaavassa.

Asemakaava

Voimassaolevassa asemakaavassa alue on osoitettu

- (RM) pääosin matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM)
- (ls) luonnontilassa säilytettävänä tontinosaksi
- (is) alueen reunaosat ovat pääosin merkitty istutettaviksi alueiksi

Alue rajoittuu eteläpuolella huoltoasematoimintojen korttelialueeseen (LH).



Ote voimassaolevasta asemakaavasta 398A-829a. Kaavakohteen sijainti asemakaavassa (kehystetty punaisella).

Rakennusjärjestys

Lahden kaupungin rakennusjärjestys 2025 on tullut 1.1.2025 alkaen.

Kaupungin strategia

Lahden kaupunkistrategian (KV 14.3.2022 § 35) mukaisesti kaava mahdollistaa

- kilpailukykyisen toimintaympäristön ja
- yritysten kasvun Lahden alueella.

Kaava edistää vuoden 2024 kärkihanketta 2. *Osaava Lahti* houkuttelemalla uusia yrityksiä ja turvaamalla nykysten yritysten laajennusmahdollisuudet.

Apoli

Lahden arkkitehtuuripoliittisen ohjelman 2022 (KV 5.9.2022 § 86) mukaisesti

- kaava vahvistaa alueen tai kaupunginosan ominaispiirteitä
- kaava edistää puurakentamista
- kaava kohentaa kaupungin pääliikenneväylien ympäristöjä.

Kaavan laatimisen yhteydessä on käytetty Lahden kaupungille laadittavaa ja tavoiteaikataulun mukaan vuonna 2025 käyttöönotettavaa viherkerroin-työkälyä.

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, sekä Virkistysalueverkoston yleissuunnitelmaa VIRE2020.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.1.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta (valtakirja Lidl).

4.1.2 Sopimukset

Asemakaavatyön yhteydessä tehdään maankäyttösopimus yksityisten maanomistajien kanssa.

4.1.3 Pohjakartan tarkistaminen

Alueen pohjakartta on tarkistettu ennen kaavaehdotuksen laatimista: tarkastus on suoritettu 14.11.2024. Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54 §:ssä (jatkossa 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 palvelualueet
- Päijät-Hämeen liitto
- Pelastuslaitos
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Uudenmaan ELY-keskus / liikenne
- Lahden kaupunginmuseo

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu AKL 63 §, 3 mom. mukaisesti 6.3.2024 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa nimellä Siivolankatu 2 ja 4.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 19.12.2025. Kaavatyötä käsittelevä yleisötilaisuus järjestetään helmikuussa 2025. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille toimitetaan postitse kaavaluonnos ja OAS. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestetään 23.1.–5.2.2025.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen aloituskokous pidettiin 7.1.2025. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestetään 23.1.–5.2.2025. Sen yhteydessä viranomaisille toimitetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos ja pyydetään niistä viranomaislausunnot.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavatyön tavoite on kiinteistön ja lähiympäristön kehittäminen, sekä alueen ja yritystoiminnan elinvoimaisuuden tukeminen muuttamalla alun perin matkailua palvelevien rakennusten korttelialue liikekäyttöön ja päivittäistavarakaupalle soveltuvaksi alueeksi. Työn tavoitteena on lisäksi hulevesiympäristön ja siihen liittyvien ratkaisujen tarkistaminen, johtuen lähtökohtana olevasta vanhasta asemakaavasta, jossa ei ole otettu kantaa hulevesiin.

Valtakunnallisten aluetavoitteiden (VAT) pohjalta kaavatyön tavoitteena on tuottaa toimivaa aluerakennetta. Läheisten Järvenpään kaupunginosan asuinalueiden näkökulmasta kaavatyö sivuaa myös VAT:n eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu -osakokonaisuutta.

Lahden kestäväan kaupunkiliikkumisen ohjelman eli SUMPin (Sustainable Urban Mobility Plan) pohjalta kaavatyön yhdeksi tavoitteeksi nousee pyöräilyn ja kävelyn edistäminen alueella. Kaavatyö rajoittuu vain yhteen kiinteistöön, jolloin kovin laajamittakaavaisten muutosten mahdollistaminen työn puitteissa ei ole mahdollista.

4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Kaavatyöhön on ryhdytty, jotta hakija voi toteuttaa korttelialueella liikekäyttöön ja päivittäistavarakaupan liittyvää toimintaa ja parantaa paikallisen elinkeinotoiminnan elinvoimaisuutta kaupungin tavoitteiden mukaisesti. Alue on todettu jo valmiiksi kaupalliseksi ja on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Kaavamuutos mahdollistaa yhdenvertaista kilpailua ja toisaalta lyhentää alueen asukkaiden asiointimatkoja.

Kaavatyön yhtenä tavoitteena on varmistaa, ettei kaupunkivihreän määrä huomioidaan ja turvataan kaavaratkaisulla ja viherkerrointa käyttämällä.

Kaavaratkaisulla voidaan parantaa esim. kohteen käytettävyyttä ja saavutettavuutta pyöräillen, ja tätä kautta kaavalla voidaan kannustaa siirtymään kohti kestävämpiä liikkumismuotoja mahdollistamalla sujuva jalankulku-pyöräily-yhteys Holman-Kymijärven maantieltä.

4.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Työprosessissa on tutkittu hakijan toivomaa kaavaratkaisua, jossa nykyinen tontin matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM) muutetaan liikerakennusten ja päivittäistavarakaupan käyttöön soveltuvaksi korttelialueeksi (KL-1). Alueen luonteeseen, ympäristöhäiriötekijöihin (liikennemelu) ja hakemuksessa esitettyihin kehitystavoitteisiin perustuen kaavaratkaisun käyttötarkoitus (KL-1) todettiin alueelle hyvin soveltuvaksi.

Autopaikkamääräyksiä yksinkertaistettiin vanhaan kaavaan nähden. Lisäksi kaavaa täydennettiin määräyksellä pyöräpaikoituksen järjestämisestä, jotta kiinteistö on saavutettavampi pyöräilijöille. Kaavaluonnos täydentyi myös määräyksillä hulevesien käsittelystä sekä viherkertoimesta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

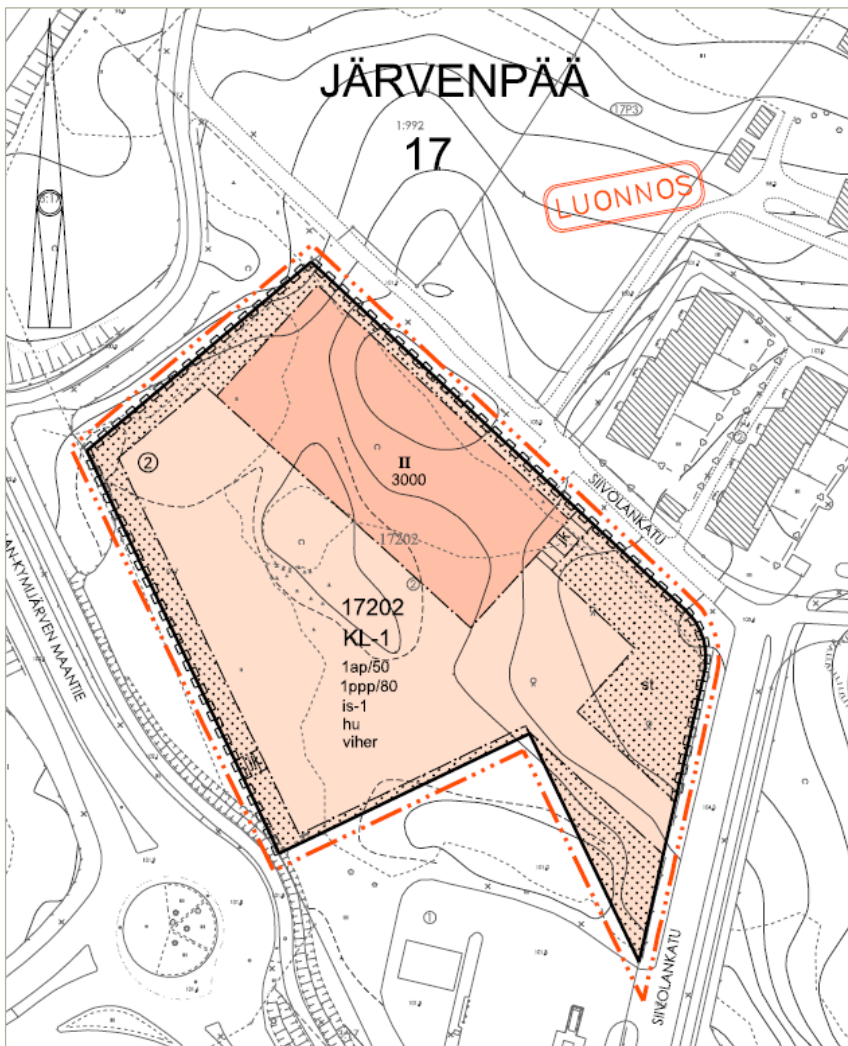
5.1 Asemakaavan rakenne

5.1.1 Kokonaisrakenne

Kaavaratkaisu on kokonaisrakenteeltaan osin aiempaa asemakaavaa mukaileva. Kaavatyössä ei tehdä muutoksia korttelirakenteeseen tai tonttien rajoihin. Maksimikerrosluku säilyy entisenä II. Tonttitehokkuutta eli rakentamisen määrää (rakennusoikeutta) lisätään 1400 kerrosneliömetrillä. Tonttitehokkuudeksi muodostuu maltillinen $e = 0,26$. Rakennusala tontin sisällä pienenee, sillä rakennusala rajataan tontin pohjoisosaan.

Mahdolliset putki- ja linjarasitteet tarkistetaan kaavamuutostyön yhteydessä.

Kaavaratkaisussa kiinteistöön kohdistuvia tarkentavia määräyksiä lisätään ja täydennetään tarvittavilta osin: uusina kaavatason elementteinä kiinteistölle lisätään mm. hulevesi- ja viherkerroinmääräykset sekä määräys pyöräpaikoituksesta. Kaavaratkaisussa tarkennetaan ajoneuvoliittymämääräystä.



Kaavaluonnos 14.1.2025.

5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Uuden kaavaratkaisun myötä muodostuu liikekäyttöön ja päivittäistavarakaupalle soveltuvaa korttelialuetta (KL-1):

tontin pinta-ala yhteensä	11663 m ²
tontin yhteenlaskettu rakennusoikeus	3000 k-m ²
tehokkuus	e = noin 0,26
autopaikkavaatimus	1 ap / 50 k-m ²
pyöräpaikkavaatimus	1 ppp/80 k-m ²

5.1.3 Palvelut

Suunnittelualueelle voidaan sijoittaa liikerakentamista (esim. päivittäistavarakauppa).

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on huomioitu

- viheralueiden säilyminen (luonnontilassa säilytettävä st-alue ja viherkerroin)
- hulevesien käsittely
- Apoli (puurakentaminen vahvistaa Järvenpään kaupunginosan identiteettiä).

5.3 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Lahden oikeusvaikutteista yleiskaavaa 2025 laadittaessa on otettu huomioon AKL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset, ja asemakaavamuutos on yleiskaavan mukainen - poikkeuksena kaavaluonnoksessa esitetty liikerakentamiseen osoitettu rakennusoikeus ylittää kaupallisten palvelujen alueen (Pkm-9, Karisto) kaupan enimmäismitoituksen noin 1500 k-m². Enimmäismitoitus alueella on 43000 k-m². Ylitys on kokonaisuutena vähäinen. Järvenpään kehittyvän ja asukasmäärältään kasvavan kaupunginosan vuoksi ylitys on perusteltua.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutoksessa rakennusala on osoitettu tontin pohjoisosaan ollen vastaten olemassaolevan kaavan ratkaisua. Alueen itäisen osan luonnonvaraiseksi merkityn tontinosan puusto säilytetään. Tämä muodostaa suojaavaa vyöhykettä pohjoissuunnan pientaloalueelle.

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

Asemakaavamuutoksella ei merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.

5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavamuutoksella ei merkittäviä vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.

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

Asemakaavamuutos monipuolistaa alueen elinkeinorakennetta mahdollistamalla lisäliikerakentamista ja mahdollistaa työpaikkamäärän kasvua.

Mahdollistamalla päivittäistavarakaupan (3000 k-m²), asemakaavamuutos lisää Siivolankadun eteläosan liikennemäärää. Lisäliikenteellä ei ole merkittävää vaikutusta alueen pohjoisosan pientaloalueen liikennöinnille. Olemassaoleva tie- ja katuverkosto kestää suunnittelualueen kasvavan liikennemäärän.

5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutoksen mahdollistamalla rakentamisella on Kariston alueen kaupunkikuvallista identiteettiä vahvistava vaikutus puurakentamisen keinoin.

Suunnittelualueella on merkittävä rooli saavuttaessa Kariston alueelle. Tämä asettaa kaupunkikuvallisia vaatimuksia kaavakohteen toteutukselle sekä rakennusten julkisivujen että viherrakentamisen kautta.

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kulttuuriperintöön.

5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Asemakaavamuutos monipuolistaa alueen elinkeinorakennetta mahdollistamalla lisäliikerakentamista ja mahdollistaa työpaikkamäärän kasvun.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavamuutoksessa tontille osoitetaan liikerakentamista. Liikerakentaminen mahdollistaa toimistotiloja, joita suojataan melumääräyksellä.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

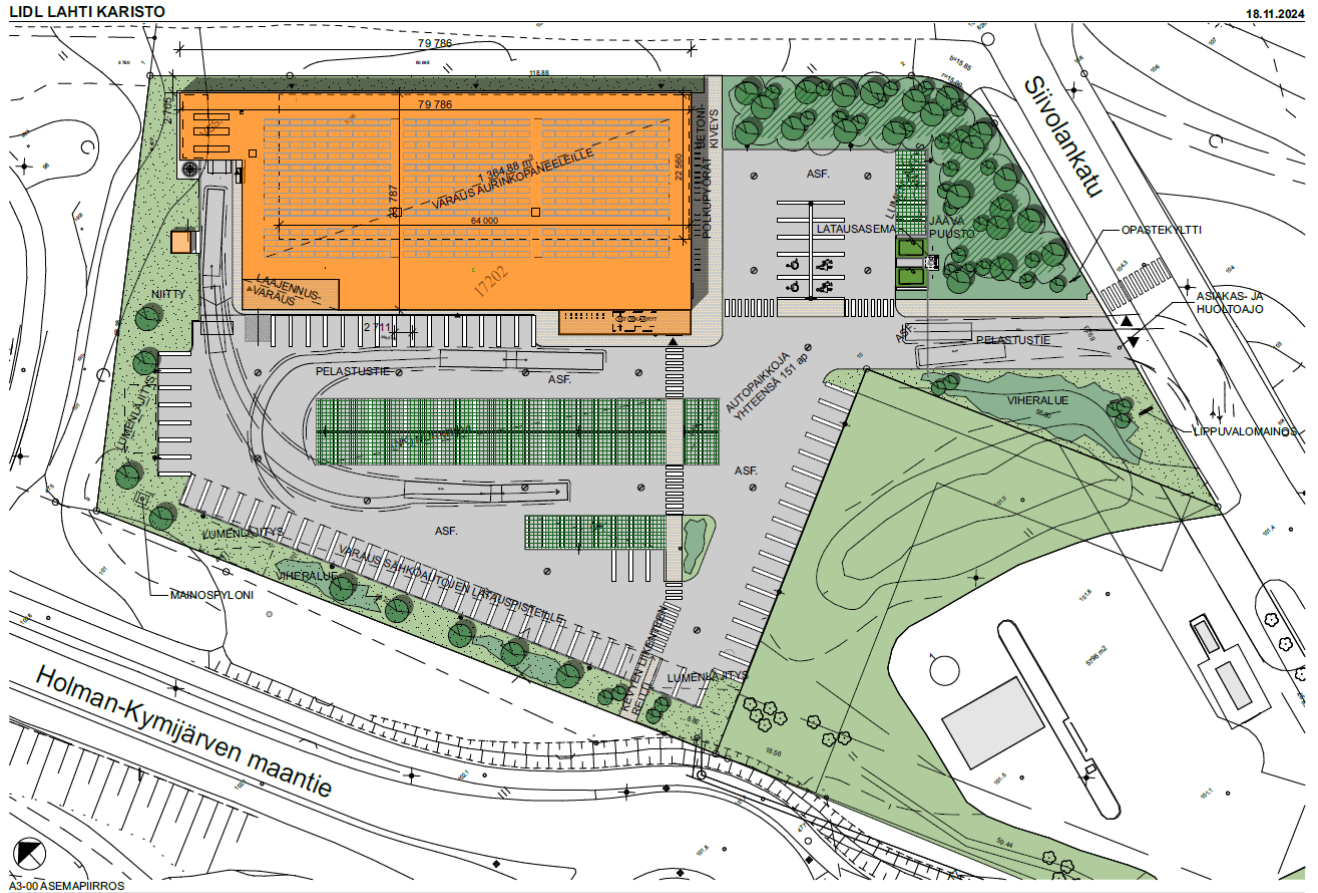
Kaavakartan liitteenä.

5.7 Nimistö

Alueelle ei tule uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat



Tontinkäytön viitesuunnitelma kaavamutoksen hakijalta (18.11.2024). Rakennus osoitettu oranssilla värillä.

7 KAAVAN LAATIJA

Lahdessa 15.1.2025

Kaavoitusarkkitehti
Kaavoitusarkkitehti

Tuomas Helin
Pasi Widgren