



LAHTI

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

07.03.2023
(luonnosvaihe/keskeneräinen)

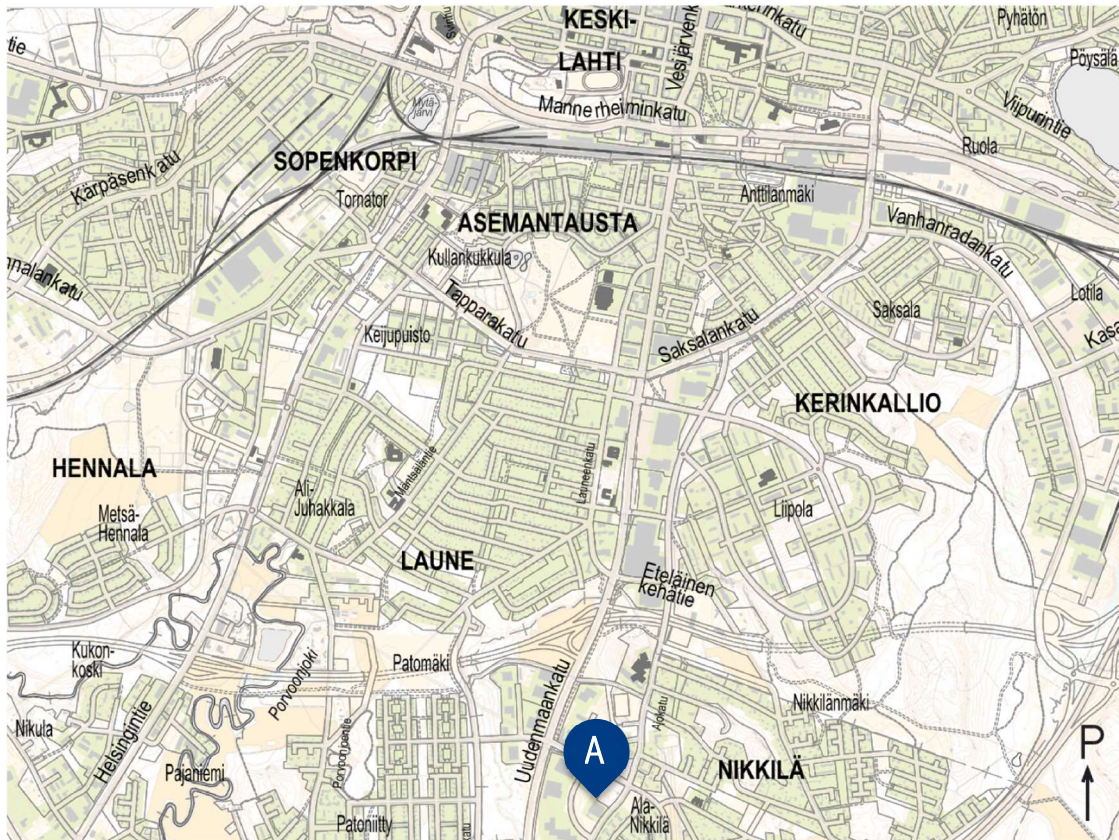
Asemakaavatunnus
A-2848

Asemakaavan muutos

Nikkilä
Alhonkatu 2

Lahti.fi

Asemakaavan muutoksen selustus, joka koskee xx. päivänäkuuta 2023 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2848, Alhonkatu 2.



Kuva 1: Opaskartta.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

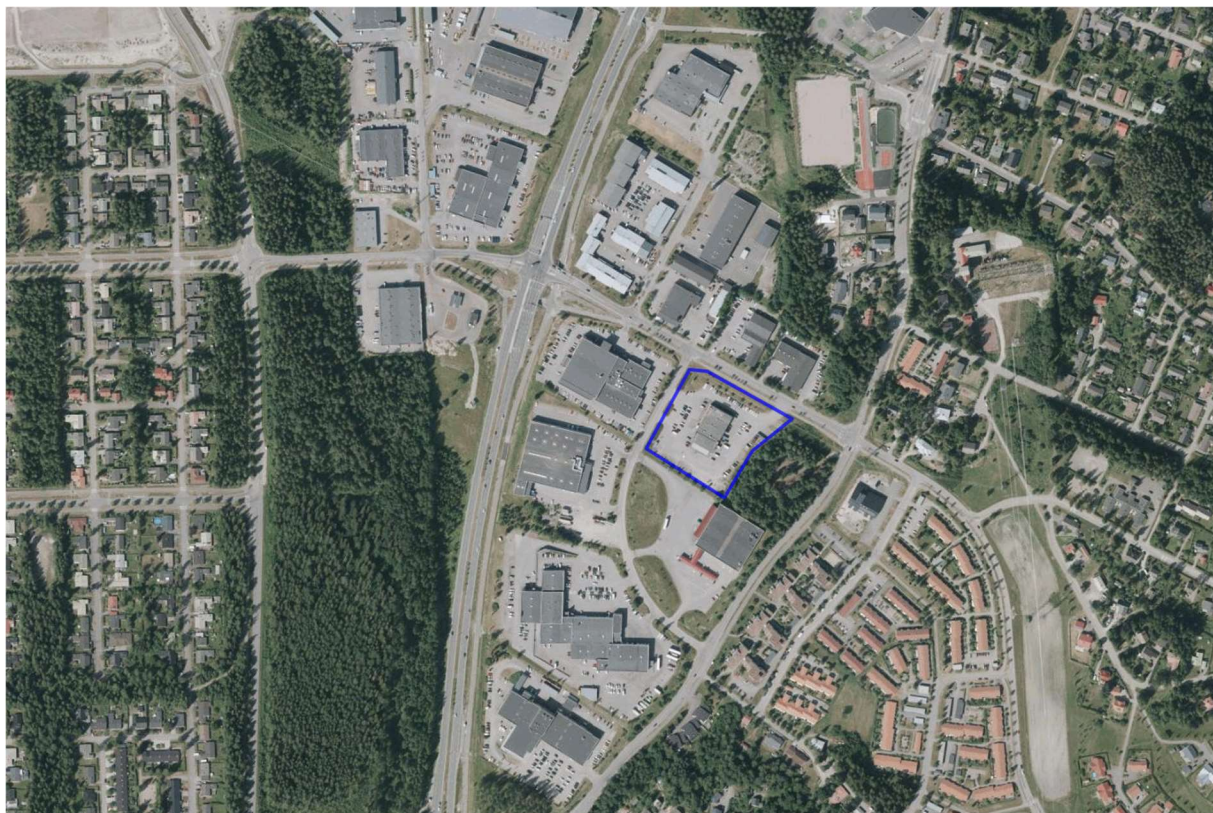
1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Nikkilän (23.) kaupunginosan korttelin 23110 tonttia nro 1.

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2022 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 10.03.2022 kaavoituskatsauksen yhteydessä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Nikkilän liikekeskittymässä, noin neljä kilometriä Lahden ydinkeskustasta etelään. Uudenmaankadun pääväylän läheisyydessä sijaitsevan kohdetontin pinta-ala on 13 610 m².



Kuva 2: Ortokuvakartta/ilmakuva, jossa kohdetontti korostettu sinisellä.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavamuutostyön tarkoitus on olemassaolevan kiinteistön ja sen lähiympäristön kehittäminen, sekä alueen ja yritystoiminnan elinvoimaisuuden tukeminen. Nyt teollisuuskäyttöön kaavoitettu tontti muutetaan monipuolisempaa toimintaa mahdollistavaksi toimitilarakennusten alueeksi.

1.4 Kaupungin strategia

Lahden kaupunkistrategian (KV 14.3.2022 § 35) mukaisesti kaavamuutos mahdollistaa kilpailukykyisen toimintaympäristön ja yritysten kasvun Lahden alueella.

Kaava edistää vuoden 2022 kärkihanketta 3. *Työtä ja kasvun edellytyksiä* kehittämällä yritystonttia ympäristöineen.

1.5 Apoli

Lahden arkkitehtuuripoliittisen ohjelman 2022 (KV 5.9.2022 § 86) mukaisesti kaava vahvistaa alueen tai kaupunginosan ominaispiirteitä, sekä kohentaa kaupungin pääliikenneväylien ympäristöjä.

1.6 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3 Kaavan tarkoitus	3
1.4 Kaupungin strategia.....	3
1.5 Apoli	3
1.6 Selostuksen sisällysluettelo	4
1.7 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Toteuttaminen	5
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1 Yleiskuvaus.....	5
3.1.2 Luonnonympäristö	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	6
3.1.4 Maanomistus.....	6
3.2 Suunnittelutilanne.....	7
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	7
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	10
4.1.1 Aloite	10
4.1.2 Sopimukset.....	10
4.1.3 Pohjakartan tarkistaminen	10
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	10
4.2.1 Osalliset	10
4.2.2 Vireilletulo	11
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	11
4.2.4 Viranomaisyhteistyö	11
4.3 Asemakaavan tavoitteet	11
4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	11
4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	11
4.4 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	12
4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	12
4.4.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu.....	12
4.4.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta	12
4.4.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	12
4.4.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	13
5 KUVAUS.....	13
5.1 Asemakaavan rakenne	13
5.1.1 Kokonaisrakenne	13
5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset	13
5.1.3 Palvelut	13
5.2 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen	13
5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	13
5.4 Kaavan vaikutukset	13
5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen	13
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	13
5.4.3 Muut vaikutukset	14
5.5 Ympäristön häiriötekijät.....	14
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	14

5.7	Nimistö.....	14
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	14
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	14
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	14
6.3	Toteutuksen seuranta.....	14
7	PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS.....	15
8	SEURANTALOMAKE.....	15

1.7 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

asemakaavakartta A-2848
osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu yksityisen tontin vuokraoikeuden haltijan aloitteesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 29.11.2023. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 16.-30.3.2023, jolloin pyydettiin myös viranomaislausunnot.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksessa nykyinen teollisuustontti (TL-86) muutetaan toimitilarakentamisen tontiksi (KTY-1).

2.3 Toteuttaminen

Asemakaavan toteutuksesta vastaavat Lahden kaupunki kunnallistekniikan osalta ja maanomistajan ominaisuudessa, sekä yksityinen vuokraoikeuden haltija tontilla.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee suurimittakaavaisella liike-, toimitila- ja teollisuusrakennusten alueella, joka on rakentunut pääosin 1980-luvulta alkaen. Nikkilän liikekeskittymä sijaitsee kaupungin ydinkeskustan ulkopuolella, mutta kuitenkin helposti saavutettavalla paikalla kaupungin eteläpuoleisen pääväylän välittömässä läheisyydessä.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaavoituskohte sijaitsee Salpausselkä I:sen eteläpuolella, pääosin alavassa ja tasaisessa maastossa. Etelä-Lahden peltomaisemat ja muu matalan rakentamisen alue seudulla on pienilmastollisesti varsin tuulialtista. Puuston säilyttäminen ja lisääminen alueella suojaa katutilaa ja maaperää tuulelta sekä kesäkaudella helteeltä, ja tekee pienilmastosta miellyttävämmän etenkin jalankulkijan ja pyöräilijän näkökulmasta.

Maisema kaavakohteessa on liikenneväylien ja matalahkon liikerakennuskannan hallitsemmaa. Topografialtaan ympäristö on melko tasaista, joskin maanpinta nousee hieman Aukeakatua itään, Välimäenpuistoa ja edelleen Ala-Nikkilän asuinalueita kohti kuljettaessa.

Nikkilän asuinalueiden ja teollisuusalueen rajaa korostava Välimäenpuisto on tärkeä lähivirkistysalue paikallisille ja osa laajempaa kaupungin viheralueverkostoa. Puustoltaan Välimäenpuisto on sekametsää. Kaava-alueen puoleisella sivustalla puistoalueella kulkee mataluomainen avo-oja, joka lisää ja monipuolistaa lajistoa paikalla. Monimuotoisuudelle tärkeät metsäalueet -selvityksen kartta-aineiston perusteella Välimäenpuistossa esiintyy jonkin verran luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeää lajistoa, ja puistoalue on osa monimuotoisuutta tukevaa metsäalueverkostoa.

Kaavatyöalue on pohjavesialuetta ja maaperältään savimaata. Alueen kallioperä on graniittista, ja kova maapohja sijaitsee syvällä, noin 10m maanpinnan alapuolella. Maaperän savivoittoisuudesta huolimatta on huomioitava, että Lahti kuuluu korkean radonpitoisuuden alueeseen, minkä vuoksi radonsuojaus tulee ottaa kaikessa rakentamisessa huomioon rakennusjärjestyksen ohjeen mukaisesti.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Nikkilän kaupunginosa on saanut nimensä Lahden kartanon entisestä sivukartanosta, ja kaupunginosalla on pitkä yhteinen kehityshistoria Lahden kaupungin kanssa. Kaavatyökohde ei kuitenkaan sisälly listaukseen Lahden merkittävästä sodanjälkeisestä rakennusperinnöstä, tai kulttuurihistoriallisista kohteista.

Nykyisin kaupunginosa jakaantuu kolmeen osa-alueeseen; Itä-Nikkilä on pääosin omakotitaloaluetta, joka koostuu 1940-2000-luvun pientaloista. Vanhan asuinalueen eteläpuolella sijaitsee uusi Laakso-Nikkilän asuinalue. Länsi-Nikkilä on toimitilarakentamisen aluetta.

Nikkilän toimitila- ja teollisuusalue on rakentunut pääosin välillä 1985-2000. Kaava-alueella on näinollen jo olemassaoleva tonttijako, kuntatekniikka, tieverkosto ja rakennuskanta, eikä näihin tehdä muutoksia kaavatyön yhteydessä. Aukeakatu on nykymitoituksen mukainen kokoojakatu, ja Alhonkatu puolestaan tonttikatu. Nykyinen joukkoliikenneyhteys kulkee kohdetontin ja Välimäenpuiston itäpuolella Ajokadulla. Uudenmaankatu on yleiskaavassa määritelty pyöräilyn tavoitteelliseksi pääreitiksi.

Teollisuusalueen rakentumista yhtenäiseksi ja mahdollisimman hyvin toimijoiden tarpeita vastavaksi on tuettu 80-luvulla rakennustapaohjein ja istutussuunnitelmin alkuperäisen asemakaavatyön yhteydessä.

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Yhdyskuntarakenne

Kaupunki- /taajamakuva

Palvelut

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Virkistys

Liikenne (liikenneverkko ja sen mitoitus, liikenneturvallisuus, kevyt ja julkinen liikenne, pysäköinti, huoltoajo)

Tekninen huolto (kunnallistekniikka, vesi- ja energiahuolto, jätehuolto, tietoliikenne, mastot ym.)

Erytistyminnat (vaara-, erityis- ja muut alueet, esim. jännitelinjojen alueet, puolustusvoimien alueet)

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt (melu, värinä, ilmanlaatu, saastuneet maat)

Sosiaalinen ympäristö (turvallisuus, eri väestöryhmien tarpeet, asuinalueiden erilaistuminen)

3.1.4 Maanomistus

Kaavamutoksen kohdetontilla maaperän omistaa Lahden kaupunki. Vuokra-oikeuden haltija on yksityisomisteinen kiinteistöosakeyhtiö.

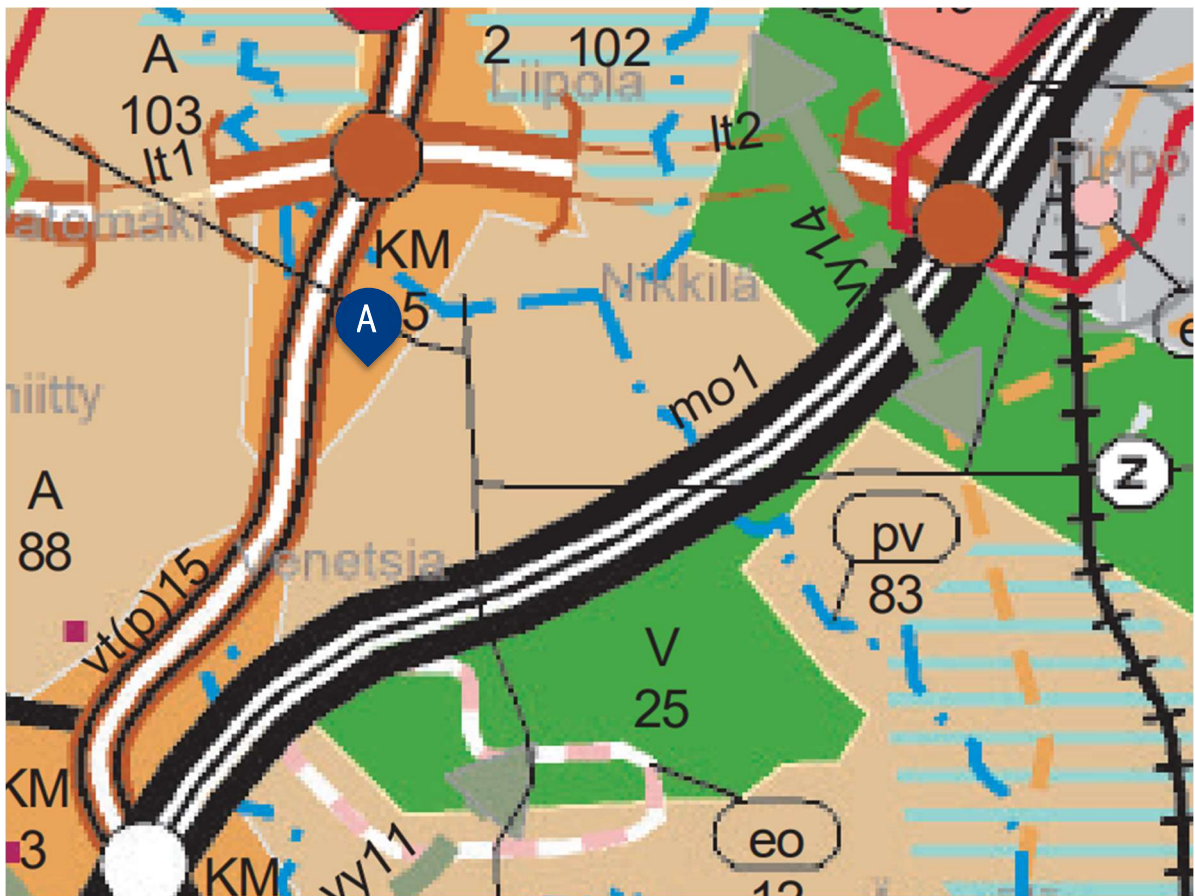
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan maankäyttö ja rakennusasetuksen 93 § mukaisten kuulutusten myötä 13.5.2019.

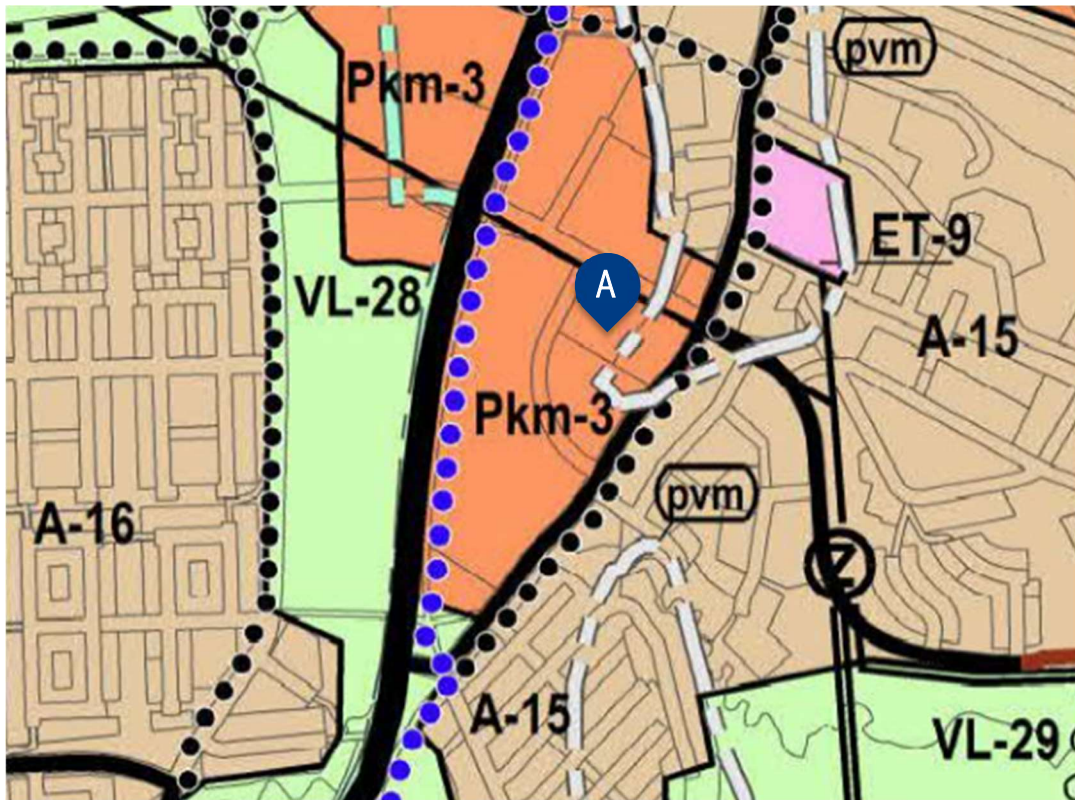
Maakuntakaavassa alue on vähittäiskaupan suuryksikköjen ja myymäläkeskittymien aluetta.



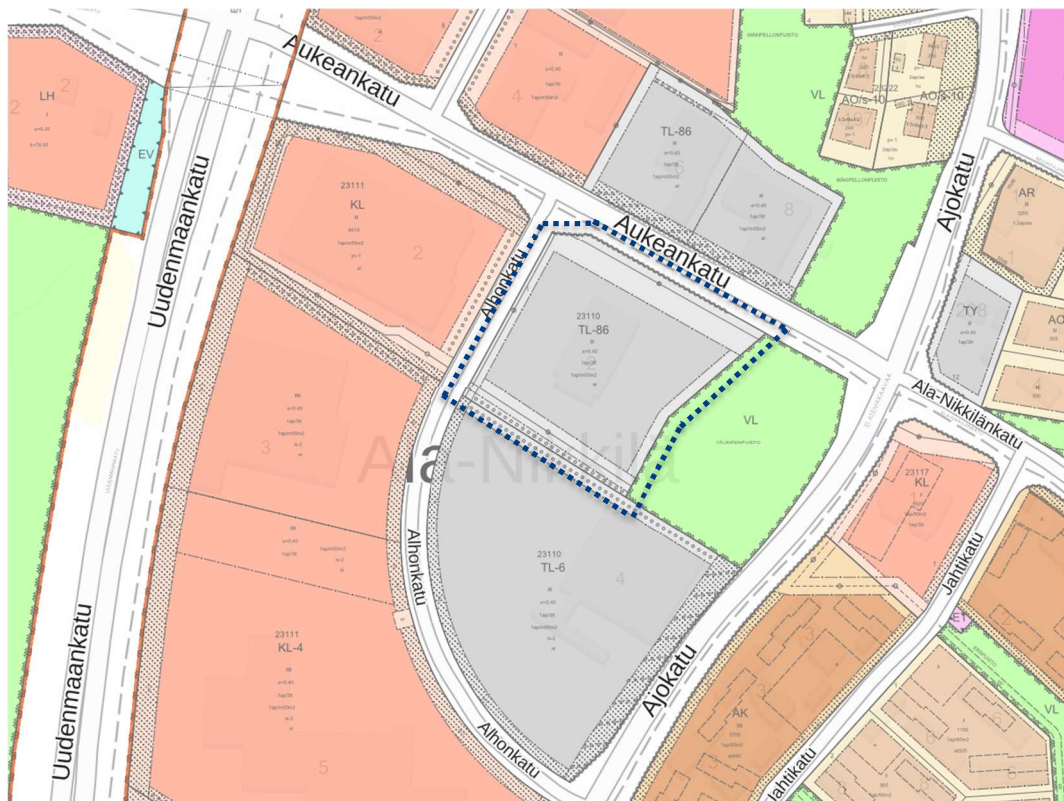
Kuva 3: Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta.

Osayleiskaava

Lahden yleiskaava 2030 Y-203 (kv 25.1.2021 § 14) sai lainvoiman 2.12.2022.
Yleiskaavassa kohdealue on kaupallisten palvelujen aluetta.



Kuva 4: Ote Y-203 yleiskaavasta.



Kuva 5: Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Asemakaava

Tällä hetkellä kohteessa on voimassa ensimmäinen alueelle tehty asemakaava 398A-327, joka on hyväksytty 1985. Kaavassa kohdekiinteistö on luokiteltu teollisuutta, varastointia ja niihin liittyvää liiketoimintaa palvelevaksi korttelialueeksi (TL-86).

Asemakaavan ohella kohdekiinteistössä vaikuttavat kaupungin rakennusjärjestys, sekä Nikkilän teollisuus- ja liiketonttien alueelle vuonna 1986 laadittu rakennustapaohje, sekä tähän suunnitteluohjeistukseen liittyvä kortteli- ja istutussuunnitelma.

Lähiympäristön kaavoitustilanne

Työkohteen lähiympäristö on kauttaaltaan asemakaavoitettua aluetta. Alhonkadun loppuosalla on voimassa vuoden 1990 alkuperäinen asemakaava (398A-1070), eli Alhonkadun ympäristö on kaavoitettu aikanaan samalla muutaman vuoden ajanjaksolla 80- ja 90-lukujen taitteessa. Ainoastaan Ajokadun toisella puolella sijaitsevan Ala-Nikkilän asuinalueen alkuperäisellä, yhä voimassa olevalla kaavalla (398A-1330) vuodelta 1992 on jonkinlaisia ajallisia yhtymäkohtia Alhonkadun rakentumisvaiheeseen. Uudenmaankadun itäpuolella Ansiokadun ympäristössä on niinkään vielä voimassa alkuperäistä asemakaavaa samalta ajanjaksolta, vuodelta 1985 (398A-327).

Muut lähialueiden lainvoimaiset asemakaavat puolestaan edustavat suurimmaksi osaksi hieman uudempaa kaavakantaa. Kaavojen ajoittumisesta päätellen Nikkilän teollisuusalueen merkittävin kehityskausi perustamisajankohdan jälkeen oli vuosina 2000-2005; Kaavamuutoksia ja myös kokonaan uusia asemakaava-alueita vaikuttaa valmistuneen Nikkilän teollisuusalueen ympäristöön jälkeen erityisesti vuonna 2000, sekä jälleen vuosina 2005-2006. Teollisuusympäristö on kuitenkin muutoksista huolimatta säilynyt varsin kompaktina ja eheänä ympäristönä. Aluekokonaisuus ole juuri laajentunut tai kasvanut sen jälkeen, kun Nikkilän teollisuusalueen eteläisin ja perimmäisin osa Ajokadun varrella, kaavoitettiin vuonna 2000 (398A-1889).

Yhden tontin kokoiset asemakaavat ovat alueelle varsin tyypillisiä kartta-aineiston perusteella. Oletettavasti tilkkutäkkimäistä kaavaympäristöä on syntynyt yksi tontti ja kaavamuutos kerrallaan sitä mukaa, kun liiketoiminta ja -toimijat tarpeineen ovat vaihtuneet alueella. Alhonkatu 2 kaavamuutos jatkaakin kokonsa ja lähtökohtiensa puolesta varsin tarkasti tätä alueelle leimallista kehityskulkua. Kaavatyössä kohdekiinteistölle esitetty uusi KTY-1 käyttötarkoitusmerkintä on myös hyvin linjassa alueen laajemman kehityksen kanssa ja tukee alueen painopisteen siirtymistä teollisuudesta toimitilojen ja liikerakentamisen suuntaan: Nykytilanteessa Nikkilän teollisuusalueen tontit ovat asemakaavamääräyksiltään pääosin liike- ja toimitilarakentamisen korttelialueita eli KTY- ja KL-tontteja. Varsinaisia TL-tontteja tällä ”teollisuusalueella” on enää Alhonkatu 2 eteläinen rajanaapuri Alhonkatu 4:ssä, sekä vastapäiset Aukeakatu 8 tontit Aukeakadun pohjoispuolella.

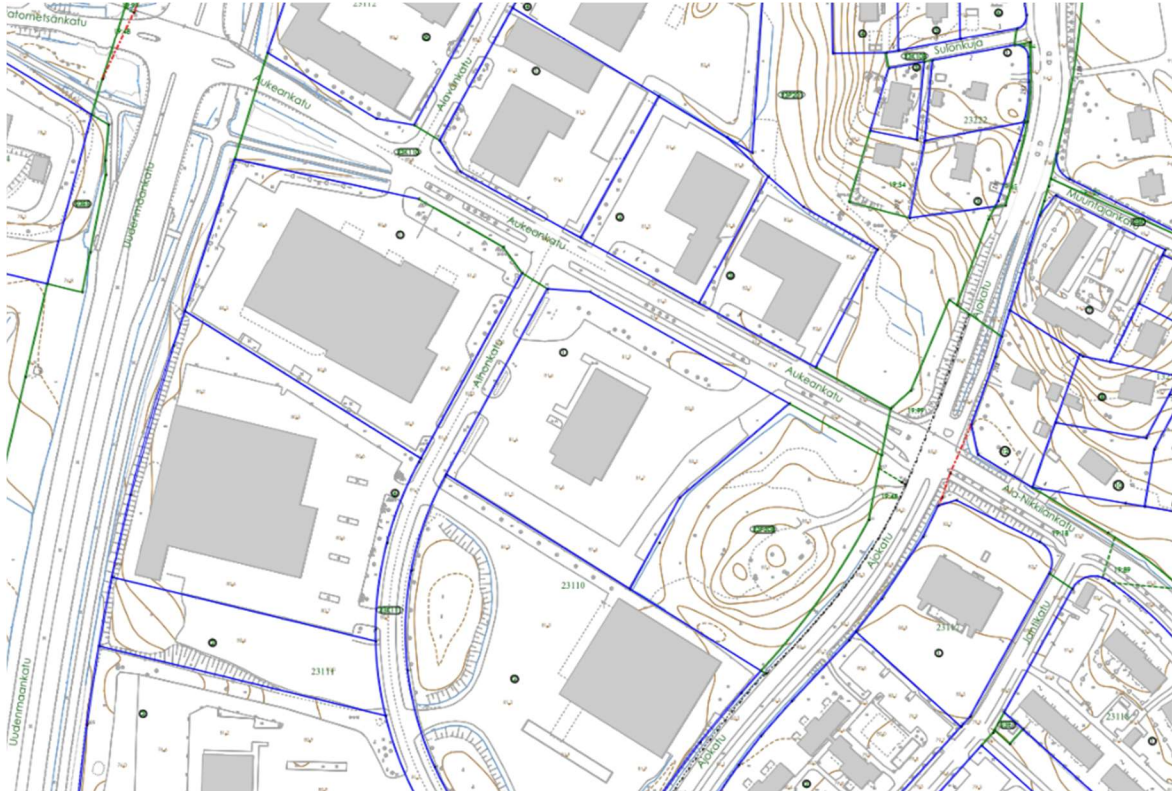
Rakennusjärjestys

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

Laaditut selvitykset

Kaavatyön aikana tai aiemmin laaditut selvitykset

Pohjakartta



Kuva 6: Ote pohjakartasta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.1.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille yksityisen hakijan, tontin vuokraoikeuden haltijan aloitteesta.

4.1.2 Sopimukset

Asemakaavatyön yhteydessä tehdään tarvittaessa maankäyttösopimus tai päivitetään nykyistä vuokrasopimusta.

4.1.3 Pohjakartan tarkistaminen

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

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat:

- Kohdekiinteistön maanomistajat ja vuokraoikeuden haltijat
- Kaavatyön vaikutusalueella muut kiinteistöjen omistajat, sekä lähiympäristön yritykset, asukkaat ja alueen muut käyttäjät.
- Maankäyttö ja aluehankkeet
- Kunnallistekniikka
- Rakennus- ja ympäristövalvonta
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Posti
- Lahti Aqua Oy
- Lahti Energia Oy ja LE-Sähköverkko Oy
- Päijät-Hämeen Jätehuolto Oy
- Auris Kaasunjakelu Oy
- DNA Oy, Etelä-Suomi
- Telia Oyj
- Hämeen ELY-keskus

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §, 3 mom. mukaisesti 10.03.2022 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa (kohde 42).

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 29.11.2022. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille on toimitettu postitse kaavaluonnos ja OAS. Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 16.-30.3.2023. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 16.-30.3.2023. Sen yhteydessä viranomaisille toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot.

Mahdollinen viranomaiskokous, esittely ELY-kaavaneuvottelussa, muu yhteistyö.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Työn tavoite on kiinteistön ja lähiympäristön kehittäminen, sekä alueen ja yritystoiminnan elinvoimaisuuden tukeminen muuttamalla alunperin teollisuuskäyttöön kaavoitettu tontti toimitilarakennusten alueeksi.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet (Asemakaavan suhde ohjaaviin kaavoihin ja VAT:iin, voimassa olevasta asemakaavasta johdetut tavoitteet)

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet (esim. ympäristönsuojelutavoitteet)

4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Kaavatyöhön on ryhdytty, jotta hakija voi kehittää kohdekiinteistössä harjoitettavaa liiketoimintaa ja parantaa paikallisen elinkeinotoiminnan elinvoimaisuutta kaupungin tavoitteiden mukaisesti.

Käyttötarkoituksen osalta kaavatyön aikana nousi kuitenkin esiin tarve rajata pois joitakin liiketoiminnan muotoja ja elinkeinoelämän osa-alueita kohdekiinteistön osalta, jotta varmistetaan alueen eheys ja looginen jäsentymisen myös tulevaisuudessa. Rajoittamalla kauppa- ja erityisesti vähittäismyymälätoiminnan hallitsematonta hajaantumista varmistetaan myös yleiskaavan mukainen kaupunkikehitys laajemmassa mittakaavassa.

Prosessin aikana työn tavoitteeksi nousi myös Välimäenpuiston viherympäristön suojaaminen liiketoiminnan lieveilmiöiltä, kuten pihavarastoinnilta ja tonttiliikenteen vaikutuksilta. Myös kohteen saavutettavuuden parantaminen pyöräilijän näkökulmasta nousi työn aikana tarpeelliseksi kehitysnäkökulmaksi kaava-alueella.

4.4 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Ensimmäisenä vaihtoehtona työprosessissa tutkittiin yhtä hakijan toivomaa kaavaratkaisua, jossa tontin käyttötarkoitus muutettaisiin liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Vaihtoehto kuitenkin karsiutui; Alueen luonteeseen ja hakemuksessa esitettyihin kiinteistön kehitystavoitteisiin nähden tällainen käyttötarkoitusmerkintä olisi mahdollistanut liiallisen myymälätoiminnan painottumisen. KL-tontti yleisesti mahdollistaa myös vähittäiskaupan yksikön tontilla, mikä taas ei ole toivottava kehityssuunta Nikkilän teollisuusalueen laajempaa kokonaisuutta ajatellen.

KTY-tontti osoittautui kohdeympäristöä ja käyttötarkoitusmuutoksen mahdollisia vaikutuksia tutkiessa paremmaksi vaihtoehdoksi tontilla, sillä se on paremmin linjassa lainvoimaisen yleiskaavan kanssa. KTY-merkintä myös säilyttää yhteyden kiinteistön alkuperäiseen teollisuuskäyttöön, sekä yhdistää paremmin ympäröiviä TL- ja KL-tontteja naapurustossa loogiseksi kokonaisuudeksi.

Vaikutusten selvittäminen (vaikutukset rakennettuun ympäristöön, luontoon ja luonnonympäristöön, talouteen, terveellisyteen ja turvallisuuteen, eri väestöryhmiin, sosiaalisiin oloihin, kulttuuriin)
Käytetyt arviointimenetelmät ja asiantuntijat sekä osallistuminen

4.4.2 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Toimitilarakennusten KTY-tontti valikoitui sitä puoltavien monipuolisten näkökulmien vuoksi ainoaksi luonnosvaiheessa jatkokehitettäväksi vaihtoehdoksi. Työn edetessä käyttötarkoitusmerkintää vielä täydennettiin indeksillä ja määräyksen tarkennuksella, että päivittäistavarakaupan yksikköä ei sallita tontille.

Luonnosvaiheessa käytiin läpi vanhat asemakaavamerkinnot tontilla ja tutkittiin kaavan sisällön ajankohtaisuus ja tarkoituksenmukaisuus. Sallittua rakentamisen määrää tontilla tarkasteltiin suhteessa nykyisiin kerrosalan määrätymis- ja laskentaperiaatteisiin, jotta rakennusoikeus säilyy suhteellisesti samankaltaisena myös uudessa kaavaratkaisussa. Vaikka kerrosalan laskentaperusteissa oli tapahtunut joitakin muutoksia vuosina 1985-2023, selvitystyön lopputulos oli, että tästä mahdollisesti aiheutuva muutos rakennusoikeudessa on kohdetontin tapauksessa hyvin vähäinen. Pienellä poikkeamalla ei ole käytännön merkitystä rakentamiseen, varsinkaan suhteutettuna tontilla sallittuun mittavaan neliömäärään. Vanhan kaavan tonttitehokkuusluku $e=0.40$ oli näin ollen mahdollista siirtää sellaisenaan uuteen kaavaan.

Autopaikkamääräyksiä yksinkertaistettiin jättämällä mm. vanhan kaavan työntekijäperustaiset autopaikkamääräykset pois. Lisäksi kaavaa täydennettiin määräyksellä pyöräpaikoituksen järjestämisestä, jotta kiinteistö on saavutettavampi pyöräilijöille. Kaavaluonnos täydentyi myös määräyksillä hulevesien käsittelystä sekä pohjaveden suojaamisesta alueella. Tontin kaakkoisivulle lisättiin myös istutuskaisla, jonka tarkoituksena on lisätä kaupunkivihreää ympäristössä. Istutusvyöhyke toimii myös suojavyöhykkeenä Välimäenpuiston suuntaan, jotta kiinteistön pihalueella tapahtuva varastointi, pysäköinti tai kiinteistön muu toiminta ei laajene vähitellen puistoalueelle.

Johtorasitteiden merkinnät tontilla päivitettiin todellista nykytilannetta vastaaviksi; Kaavakarttaan on lisätty merkintä kaasuputkesta tontin koillisivulle/Aukeakadun puolelle. Tontin luoteis- ja lounaissivuilta poistettiin rasitealueilta merkinnät sähköjohdoista, joita ei verkkoyhtiöltä

saadun tiedon perusteella enää ole. Maanalaiset johtorasitteet näillä paikoilla säilyvät kuitenkin kaavakartassa, sillä samassa kohdassa kulkee edelleen mm. vesijohtoputkistoa.

4.4.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset

Tiivistelmät lausunnoista ja mielipiteistä ja niiden huomioon ottaminen (lomakkeella)

4.4.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Luottamuselinkäsittelyjen ja päätösten päivämäärät (lomakkeella)

5 KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

5.1.1 Kokonaisrakenne

Kuvaus kokonaisrakenteesta: Korttelialueet ja tontit, niiden pinta-alat, rakennusoikeudet, liittymät, kerrosluvut, mahdolliset tarkentavat kaavamääräykset

5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Esim: Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK):

- tonttien pinta-ala yhteensä	xxxx m ²
- tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	xxxx k-m ²
- tehokkuus	e = 0,xx
- asuntoja (laskettuna 1 as/75 k-m ²)	xx kpl
- asukkaita (laskettuna 1 as / 40 k-m ²)	n. xxx
- autopaikkoja (1 ap/ 80 k-m ²)	xx kpl

5.1.3 Palvelut

Kaava-alueen tarvitsemien palvelujen määrä ja laatu ja sijoittuminen alueelle tai sen ulkopuolelle

5.2 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Lahden oikeusvaikutteista yleiskaavaa 2025 laadittaessa on otettu huomioon MRL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset, ja asemakaava on yleiskaavan mukainen / Perustelut, miksi poikkeaa yleiskaavasta. Asemakaava/ asemakaavan muutos on Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2008 mukainen.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Esim: Kaavassa on huomioitu kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen suojelu, viheralueiden säilyminen, tarvittavat melusuojaukset sekä hulevesien käsittely, ilmasto ja pienilmasto, Apoli.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Vaikutukset liikenteeseen

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vaikutukset maisemaan

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Vaikutukset kasvillisuuteen ja eläimistöön

Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

- istutuskaista vähentää kiinteistön rakentamisen ja ulkovarastoinnin vaikutuksia Välimäenpuiston luontoalueeseen.
- elvyttämällä jo olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja mahdollistamalla uutta toimintaa vanhoissa puitteissa säästetään luontoa, sen sijaan että rakennettaisiin uutta
- asettamalla vanhojen teollisuusalueiden kehittäminen uusien alueiden käyttöönoton edelle toimitaan ekologisesti kestäväällä periaatteella
- kun saavutettavuus pyöräillen paranee, ajoneuvoliikenne saattaa vastaavasti osin vähentyä, jolloin liikenteen haittavaikutuksia ympäristölle voidaan välillisesti vähentää pyöräpaikkoja lisäämällä
- uudet määräykset hule- ja pohjavesistä tuovat kaavatasolla lisäturvaa pohjavedelle

5.4.3 Muut vaikutukset

Vaikutukset väestörakenteeseen ja elinoloihin

Sosiaaliset vaikutukset

Vaikutukset lapsiin

Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen

Vaikutukset yritystoimintaan

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Meluhaitat, pölyhaitat, hajuhaitat yms. häiriöt, joita alueella edelleen on ja niiden torjunta

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset**5.7 Nimistö**

Nimistöön ei tule muutoksia kaavatyön yhteydessä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Havainnollistavat kuvat, rakentamistapaohjeet ym.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Arvioitu toteutuksen aikataulu

6.3 Toteutuksen seuranta

Määritellään asiat, joiden toteutumista tulee seurata kaavaa toteutettaessa ja sen jälkeen

7 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Lahdessa 07.03.2023

Kaavoitusarkkitehti Heidi Kontulainen

(Tarvittaessa: Asemakaavan nähtävilläoloaikana (xx.xx.–xx.xx.20xx) tulleiden muistutusten johdosta kaavaan on tehty seuraavia muutoksia/korjauksia:

Selostus ja seurantalomake on korjattu tältä osin.
Muutosten jälkeen asemakaavatunnus on A-xxxxa.

Lahdessa xx.xx.20xx

Asemakaava-arkkitehti	N.N./
Kaavoitusarkkitehti	N.N./
Suunnitteluinsinööri	N.N.

8 SEURANTALOMAKE