



Petri Peltonen

Kaupunkientalososelvitys

05/2023

Sisällys

1. Tavoitteena matala ja tiivis täydennysrakentaminen	3
2. Menetelmät	4
3. Selvityskohteet	6
1.1 Sopenkorpi	7
1.2 Metsäkangas, puretun päiväkodin tontti	8
1.3 Hennala	9
1.4 Salinkallion koulun tontti	10
1.5 Launeen kirjaston tontti	11
1.6 Kangasmäen pellot	12
1.7 Katajaku	13
1.8 Hirsimetsäntie	14
1.9 Seurakuntakodin tontti	15
1.10 Hörölä	16
1.11 Metsäpellonmäki	17
1.12 Viherlaaksontie	18
1.13 Lounaanpuiston kenttä	19
1.14 Niemen alue	20
1.15 Kiviharju	21
1.16 Holma	22
1.17 Ritaniemenkatu 10	23
1.18 Haapalanmäki	24
1.19 Kukonharju	25
1.20 Alpikatu	26
1.21 Möysänkatu	27
1.22 Tonttilan koulun tontti	28
1.23 Lepikonkatu	29
1.24 Kuusistonpuisto	30
1.25 Kerintie	31
1.26 Sinikantien alku	32
1.27 Liipola	33
1.28 Nikkilänmäki	34
1.29 Laakso-Nikkilä	35
1.30 Otavantien länsipuoli	36

1.31 Otavantien itäpuoli	37
1.32 Hovinlehto	38
1.33 Lakkitehtaantie	39
1.34 Karistonmäki	40
1.35 Koivukumpu	41
1.36 Villähteentien ja Suppalantien risteys	42
1.37 Erstan pelto	43
1.38 Orrilanmäen pellot	44
1.39 Villähteentien sorakuoppa	45
1.40 Kukkasen koulun ympäristö	46
1.41 Terveyskeskuksen alue	47
1.42 Kunnantalo	48
1.43 Hevosniementien pää	49
1.44 Satulakujan pää	50
1.45 Betonitehtaan alue	51
1.46 Hiekkatien ja Hietatien alueet	52
1.47 Kaarnatie-Kangasvuokontie	53
4. Hylätyt kohteet	54
5. Pohdintaa ja johtopäätöksiä tuloksista	55
6. Vaikutukset yleiskaavaan	57

1. Tavoitteena matala ja tiivis täydennysrakentaminen

Lahden kaupungin tavoitteena on eheyttää yhdyskuntarakennetta täydennysrakentamalla vajaasti rakennettuja alueita nykyisen taajama-alueen sisällä. Uutta rakentamista halutaan ohjata ensisijaisesti joukkoliikenne- ja jalankulkuvyöhykkeille tukemaan kaupungin tavoitetta päästöjen vähentämisestä. Joukkoliikennekäytävien täydennysrakentaminen tukisi myös keskustan ja Rakokiven kehittämistä sekä palveluverkkoa.

Täydennysrakennusalueet, joissa entistä, harvaan rakennettua aluetta tiivistetään uudella rakentamisella, olisi realistisinta toteuttaa matalina ja tiiviinä alueina¹. Tällainen rakentamistapa periytyy esiteollisen aikakauden rakentamistavasta, ja vanhat matala ja tiiviit kaupunkirakenteet ovatkin maailmanlaajuinen ilmiö. Esimerkiksi keskiaikaisissa kaupungeissa mataluus oli pakon sanelemaa eli johtui rakennusteknisistä rajoitteista ja käytännöllisyyden vaatimuksista, ja tiiviys toiminnallisista tarpeista. Nykyaikaisessa rakentamisessa mataluus on kuitenkin inhimillisen mittakaavan mukaisena viihtyisänä asuistapana ensisijainen tavoite, ja tiiviys on taloudellisista ja ekologisista syistä johtuva toissijainen tavoite.

Matalaa ja tiivistä asuinalueita voidaan rakentaa perustalotyypeillä tai esimerkiksi englantilaistyyppisillä kaupunkirivitaloilla, kaupunkipientaloilla, kerrospientaloilla ja jopa pienkerrostaloilla, järjestämällä rakennukset umpikortteleiksi tai sekoittamalla eri talotyyppejä (Kuva 1). Toteutustapa riippuu mm. alueen ominaispiirteistä. Esimerkiksi maasto-olosuhteista ja rakennusten massoittelemasta riippuen rakennukset voivat olla jopa kolme- tai neljäkerroksisia, mutta vielä ns. matalia.



Kuva 1 Esimerkkejä kaupunkipientaloista Lahdesta (ylempi, © Lahden kaupunki) ja Oslost (alempi, © Riina Puusaari).

2. Menetelmät

Lahden Suunta -työn uusi kierros 2021–2025 aloitettiin mahdollisuuksien kartoittamisella kolmessa eri teemassa: kaupunkipientialot, kelluva rakentaminen ja vihertaskut (taskupuistot). Visiointityö toteutettiin kaupunkisuunnittelun asiantuntijoille järjestetyissä työpajoissa neljässä pienryhmässä huhtikuussa 2021. Pohjoiseen, itäiseen, eteläiseen ja läntiseen kaupunkiin jaetuilla ryhmillä oli tehtävänä löytää omalta alueeltaan kuhunkin teemaan soveltuvia paikkoja ottamatta huomioon mitään reaali maailman rajoittavia tekijöitä, kuten esimerkiksi maanomistus tai kaavatilanne. Kunkin ryhmän kartalle merkitsemät kaupunkipientaloille mahdolliset kohteet on esitetty tässä raportissa. Tämän lisäksi mukaan otettiin myöhemmin yksityiskohtaisessa kohteiden karttatarkastelussa löydettyjä, kestäväillä kulkumuodoilla hyvin saavutettavissa olevia täydentäviä kohteita.

Jokainen kohde-ehdotus (Kuva 2) tutkittiin yksityiskohtaisemmin mm. joukkoliikenteen, julkisten palvelujen, kuten koulu ja päiväkotit, ja kaupallisten palveluiden eli käytännössä päivittäistavarakaupan saavutettavuuden suhteen, sekä arvioitiin kohteen toteuttamisen kannalta hyviä ja huonoja puolia. Selvityksen tulokset on koottu kappaleeseen 3. Kohteiden matala ja tiivis -tavoitteiden mukainen rakentamispotentiaali kerrosalaneliömetreinä arvioitiin laskennallisesti kohteen koon ja kaavoitusasteen perusteella ottamatta huomioon esimerkiksi maaston ominaispiirteitä. Näin saatiin arvioitua alueille teoreettiset maksimiarvot. Asemakaavoittamattomilla alueilla käytettiin matalan ja tiiviin aluetehokkuutta $e_a = 0,25$, ja asemakaavoitetuilla alueilla puolestaan matalan ja tiiviin korttelitehokkuutta $e_k = 0,35$ tai tontitehokkuutta $e_t = 0,45$ ¹. Suojeltujen rakennusten rakennusoikeus ja tontin pinta-ala vähennettiin kohteen laskuista. Yleiskaavan asumisen ja elinkeinoelämän seka-alueilla esimerkiksi Sopenkorvessa, Hennalassa ja Niemessä asumista arvioitiin tulevan enintään puolelle pinta-alasta.

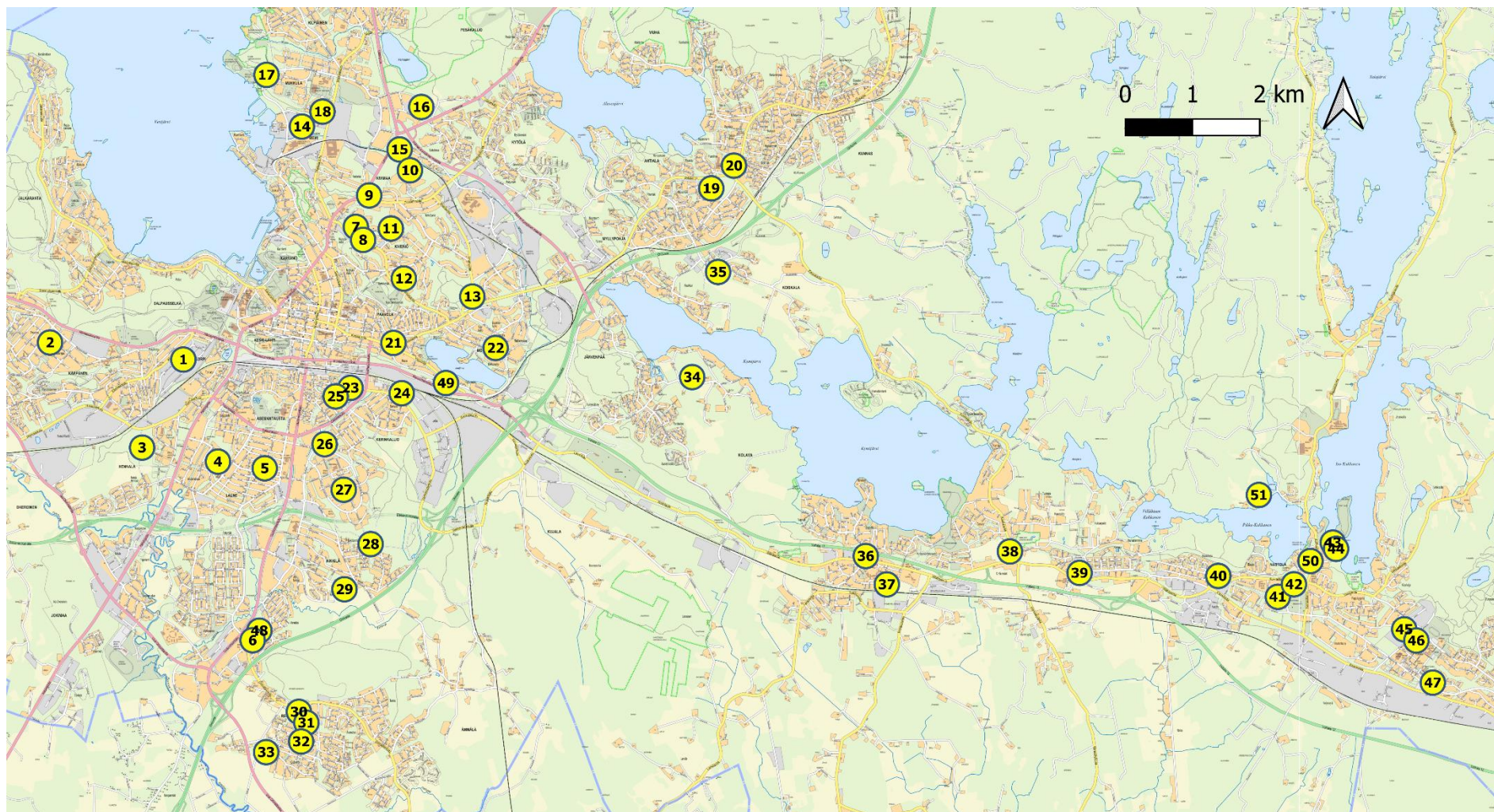
¹ Lahti, Pekka. Matala ja tiivis kaupunki. Ympäristöministeriö, 2002.

Alueet pisteytettiin ominaisuuksiensa perusteella (Taulukko 1). Alueen suuri rakentamispotentiaali, keskustan tai Rakokiven keskuksen läheisyys ja kaupungin maanomistus arvoitettiin kestävään liikkumiseen liittyviä ominaisuuksia suuremmaksi, koska keskustan läheisyydessä on mahdollista elää ilman omaa autoa ja kaupungin maanomistus helpottaa asemakaavoituksen aloittamista. Etäisyydet palveluihin yms. on määritetty karkeasti linnuntie-etäisyyksinä. Negatiivisiksi ominaisuuksiksi katsottiin sellaiset, jotka hankaloittavat rakentamista ja lisäävät kustannuksia. Pisteytyksen tulokset, jotka samalla osoittavat alueiden prioriteettijärjestyksen, on esitetty kuvassa 2 ja taulukossa liitteessä 1. Taulukossa on maininta myös muista alueen suunnittelussa huomioon otettavista asioista.

Taulukko 1 Alueiden ominaisuuksien pisteytys.

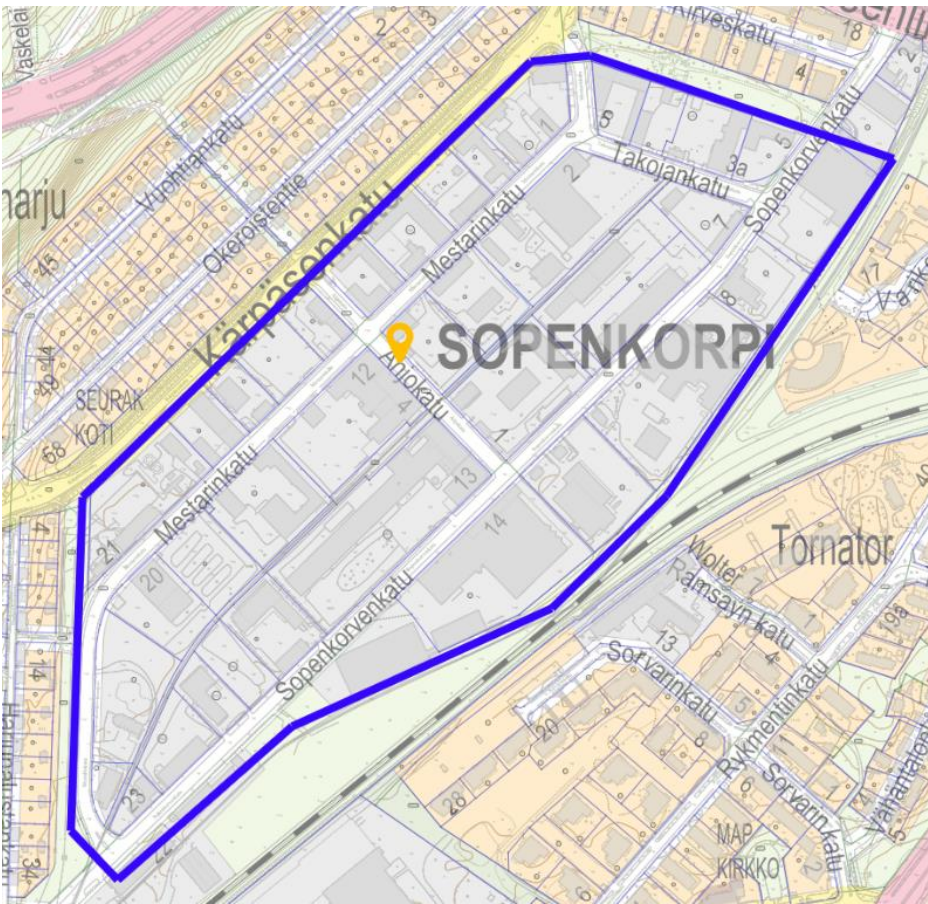
Pisteet	Ominaisuus
+2	Suuri rakentamispotentiaali
+2	Keskustan tai Rakokiven keskuksen läheisyys (noin 2 km / 1 km)
+2	Kaupungin maanomistus
+1/palvelu	Palvelujen (leikkialue, päiväkoti, peruskoulu, muu oppilaitos, pt-kauppa) läheisyys (noin 1 km)
+1	Liikuntapaikkojen ja -reittien yms. läheisyys (noin 1 km)
+1	Joukkoliikenteen läheisyys (joukkoliikenteen runkolinja noin 0,5 km, matkakeskus tai juna-asema noin 1 km)
+1	Pyöräilyn laatuikäytävien läheisyys (pyöräilyn pääreitti tai aluereitti noin 0,5 km)
+1	"Tyhjä tontti"
-1	Pohjavesialuetta
-1	LUMOaluetta tai sen vieressä
-1	Alueella on ympäristöriskikohde
-1	Melualuetta
-1	Kunnallistekniikan investointitarve
-1	Rakentamatonta luontoaluetta
-1	Hankala rakennettavuus (rinnemaasto, maaperä on savea, kalliota tai kartoittamatonta)

3. Selvityskohteet



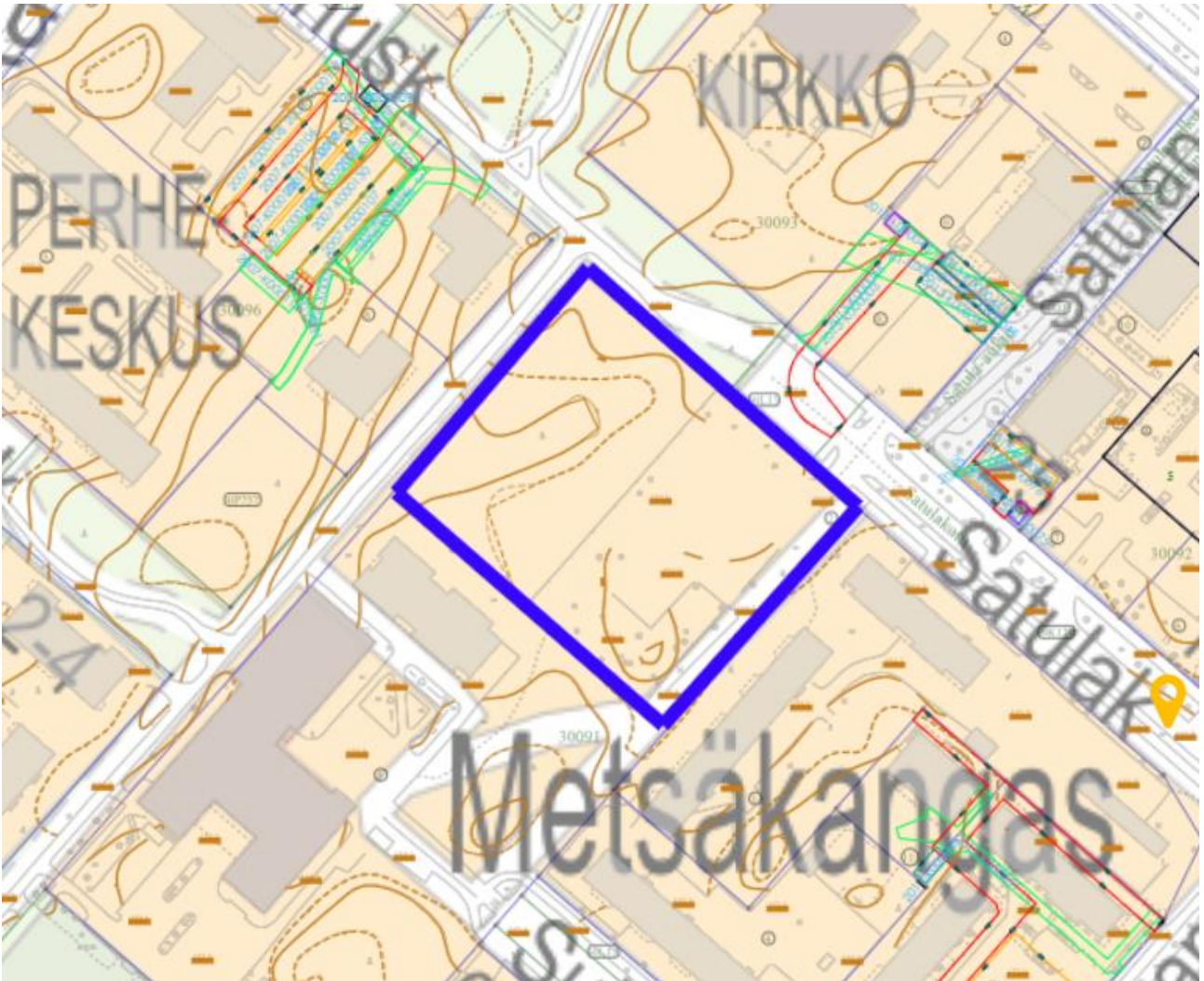
Kuva 2 Tutkitut kohteet kartalla.

1.1 Sopenkorpi



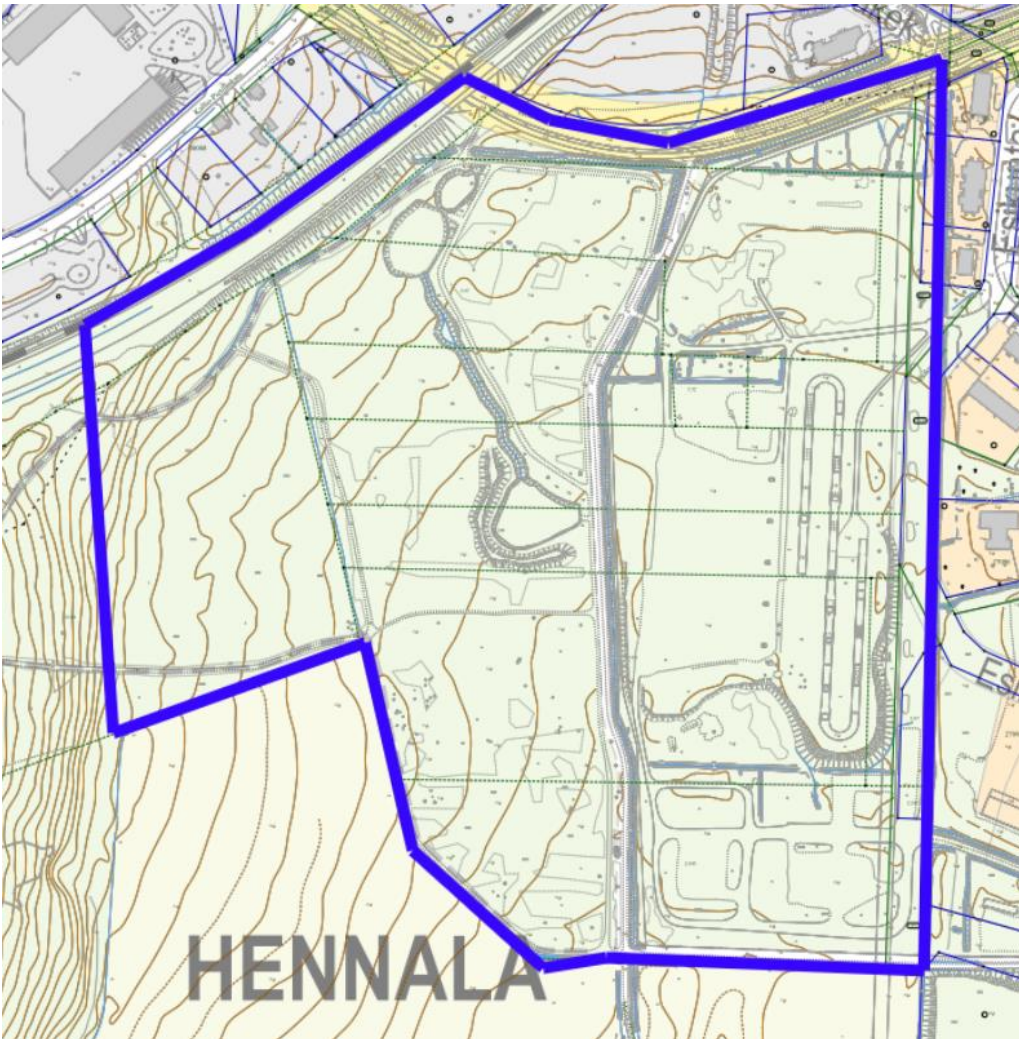
Alueen tai kadun nimi	Sopenkorven teollisuusalue
Asemakaavamerkinnot	T, TL, AL, ET
Aluetyyppi	muutosalue
Pinta-ala	303000 m ²
Arvioitu rakentamispotentiaali, e _k = 0,35 (pinta-alasta enintään puolet asumista)	53025 k-m ²
Plussat	<ul style="list-style-type: none"> -keskustan ja matkakeskuksen läheisyys -hyvät joukkoliikenneyhteydet -pyöräilyn aluereitti kulkee alueen halki -pääpyöräreitien läheisyys -julkisten palvelujen läheisyys (leikkipuisto, päiväkoti) -luonteva jatke Vuontiankadun ja Okeroistentien pientaloalueelle -rakentaminen voidaan toteuttaa kortteli kerrallaan -leveille kaduille voi rakentaa pyörätien ja auto-paikkoja
Miinukset	<ul style="list-style-type: none"> -asumisen ja elinkeinoelämän toiminnan yhteensovittaminen -maakunnallisesti ja paikallisesti arvokas kulttuuriympäristö -ympäristö- ja hulevesitulvariskikohteet -pohjavesialuetta -rautatien liikennemelu -yksityinen maanomistus

1.2 Metsäkangas, puretun päiväkodin tontti



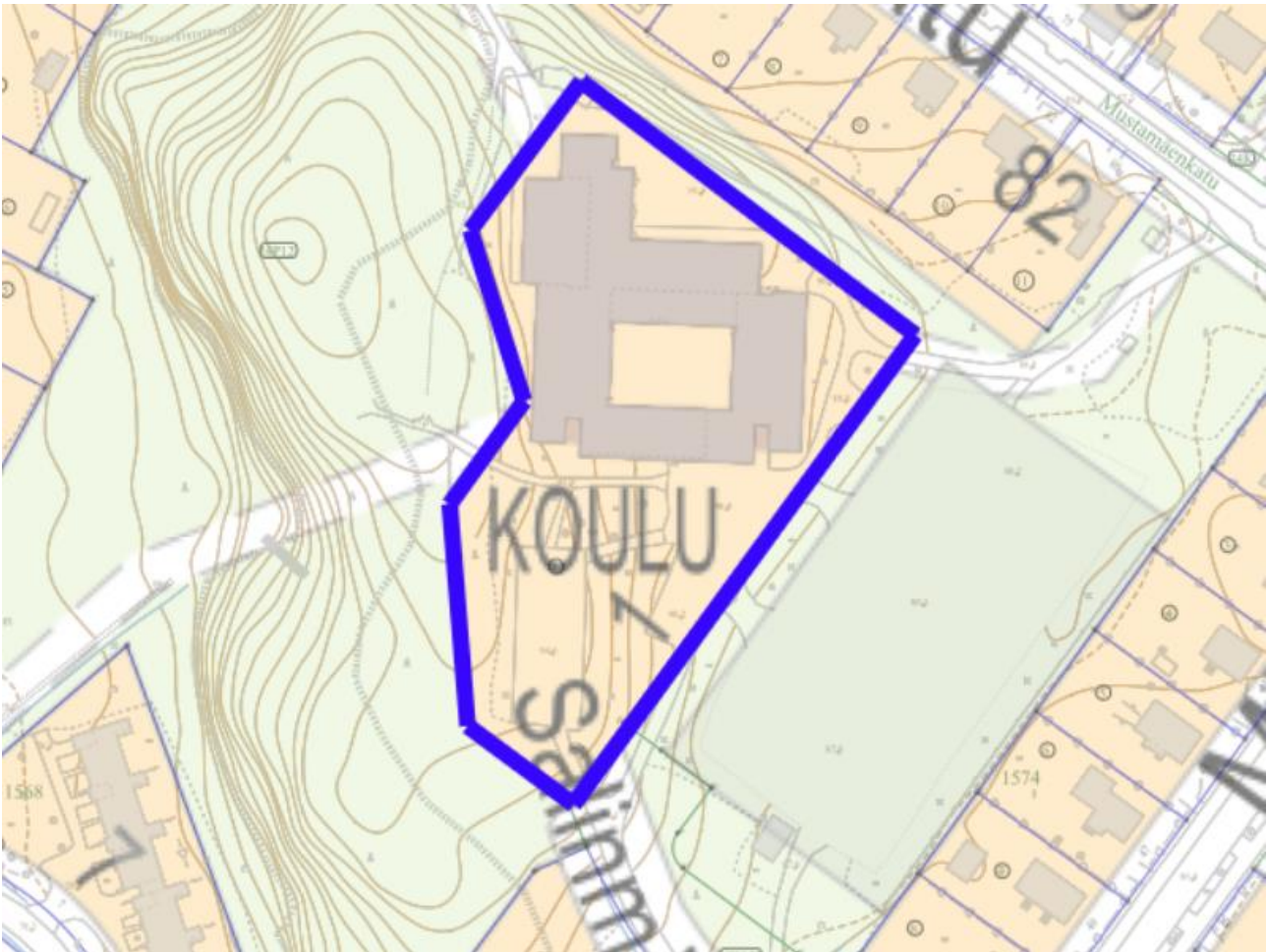
Alueen tai kadun nimi	Satulakatu 8
Asemakaavamerkinnot	YU
Aluetyyppi	muutosalue
Pinta-ala	8181m ²
Arvioitu rakentamispotentiaali, e _r = 0,45	3681 k-m ²
Plussat	<ul style="list-style-type: none">-tontilla olleet rakennukset on purettu-hyvät joukkoliikennedytykset-pyöräilyaluetta vieressä-julkisten (leikkipuisto, päiväkoti, peruskoulu) ja kaupallisten (pt-kauppa) palvelujen läheisyys-liikuntapaikkojen ja -reittien läheisyys-kaupungin maanomistus
Miinukset	<ul style="list-style-type: none">-tontin vieressä on lumokohde-pohjavesialuetta-tontille on haettu rakennuslupaa palvelutalolle

1.3 Hennala



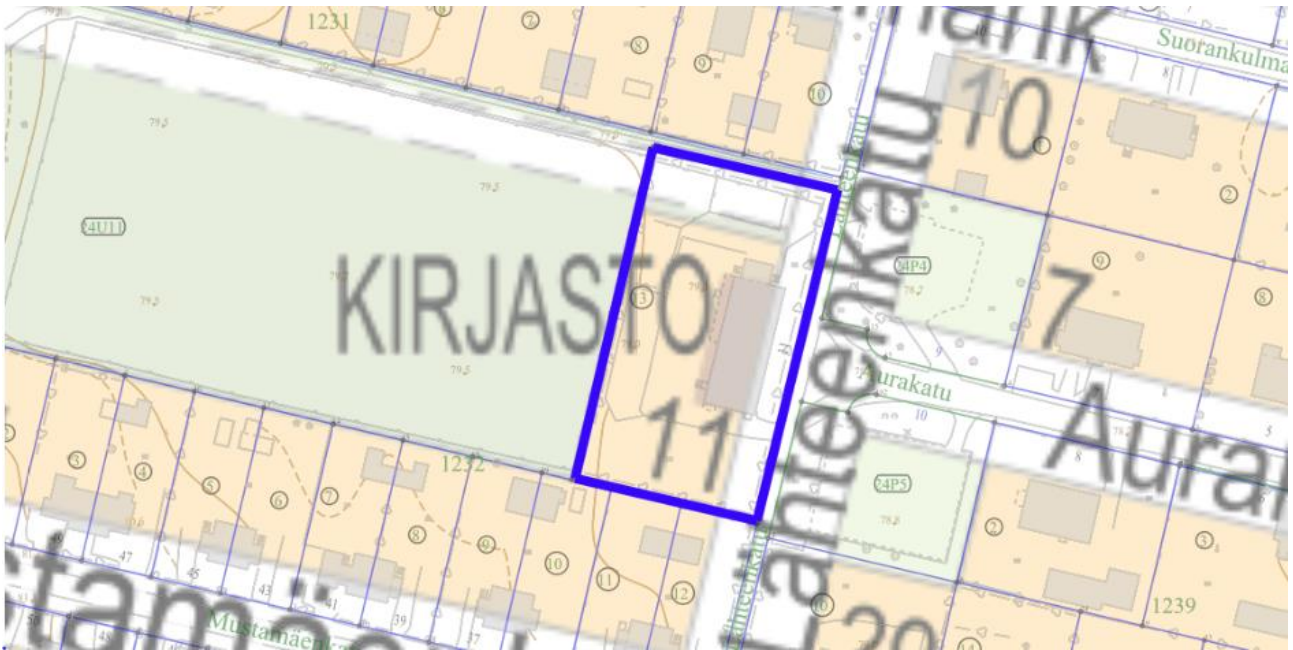
Alueen tai kadun nimi	Hennalan harjoituskenttä
Asemakaavamerkinntät	ei asemakaavaa
Aluetyyppi	uudisalue
Pinta-ala	267000 m ²
Arvioitu rakentamispotentiaali, e _a = 0,25 (enintään puolet alueesta matalaa ja tiivistä)	33375 k-m ²
Plussat	<ul style="list-style-type: none">-Hennalaan yleiskaavaan merkitty, toteutumaton junaseisake lähellä-hyvät joukkoliikennedyhteudet-julkisten (leikkipuisto, päiväkot) ja kaupallisten (pt-kauppa) läheisyys-liikuntareittien ja -paikkojen läheisyys-pyöräilyn pää- ja aluereitti vieressä-alueella on hulevesien käsittelyaltaita
Miinukset	<ul style="list-style-type: none">-junaradan liikennemelu-maaperä on savea-kunnallistekniikan investointitarve-yksityinen maanomistus- maakunnallisesti ja paikallisesti arvokas kulttuuriympäristö vieressä

1.4 Salinkallon koulun tontti



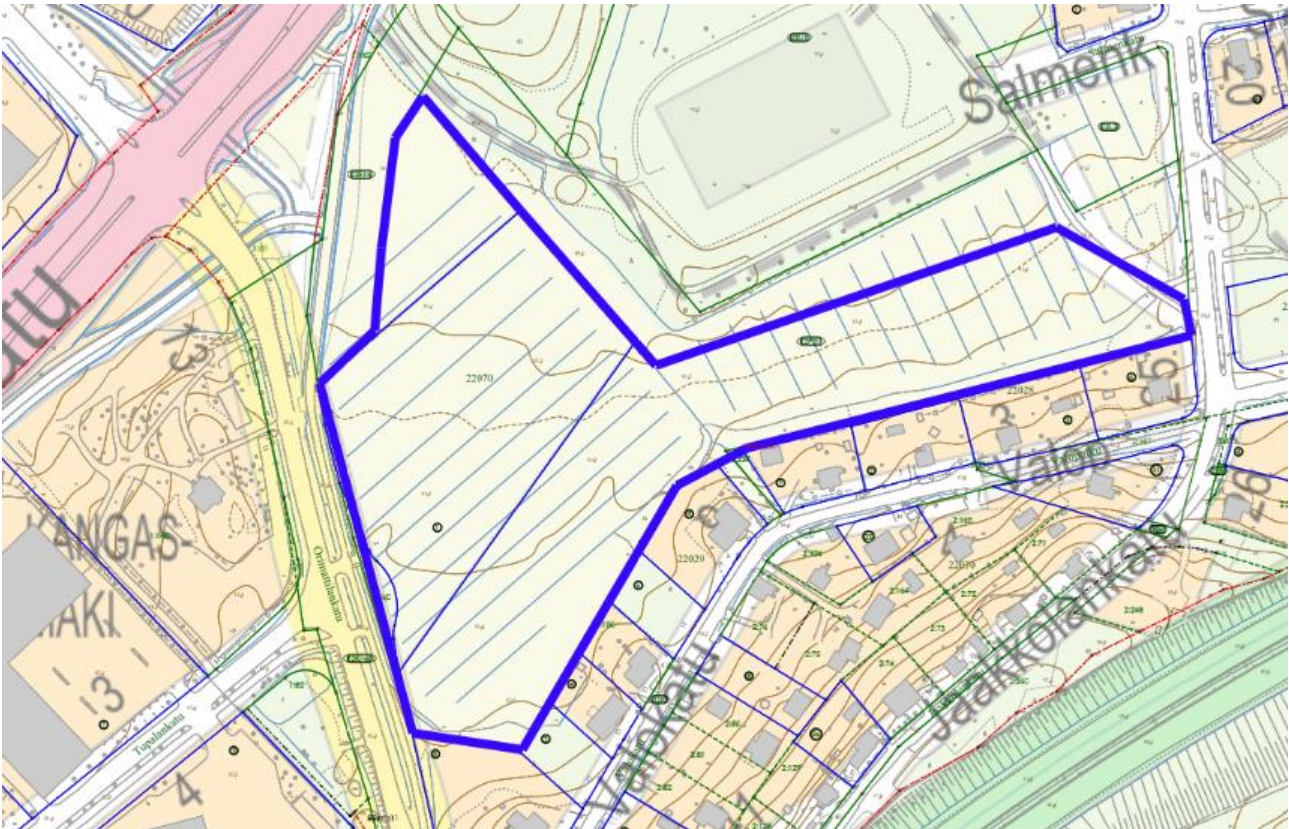
Alueen tai kadun nimi	Salinmäentie 1
Asemakaavamerkinnät	Y
Aluetyyppi	muutosalue
Pinta-ala	10415m ²
Arvioitu rakentamispotentiaali, e _r = 0,45	4686 k-m ²
Plussat	<ul style="list-style-type: none">-hyvät joukkoliikenneyhteydet-pyöräilyn aluereitit vieressä-liikuntareittien ja -paikkojen läheisyys-julkisten (leikkipuisto, päiväkot) ja kaupallisten (pt-kauppa) palvelujen läheisyys-kaupungin maanomistus
Miinukset	<ul style="list-style-type: none">-huonokuntoinen koulurakennus on rakennusperintökohde-rakennuksen lopullisesta kohtalosta ei ole vielä päätetty

1.5 Launeen kirjaston tontti



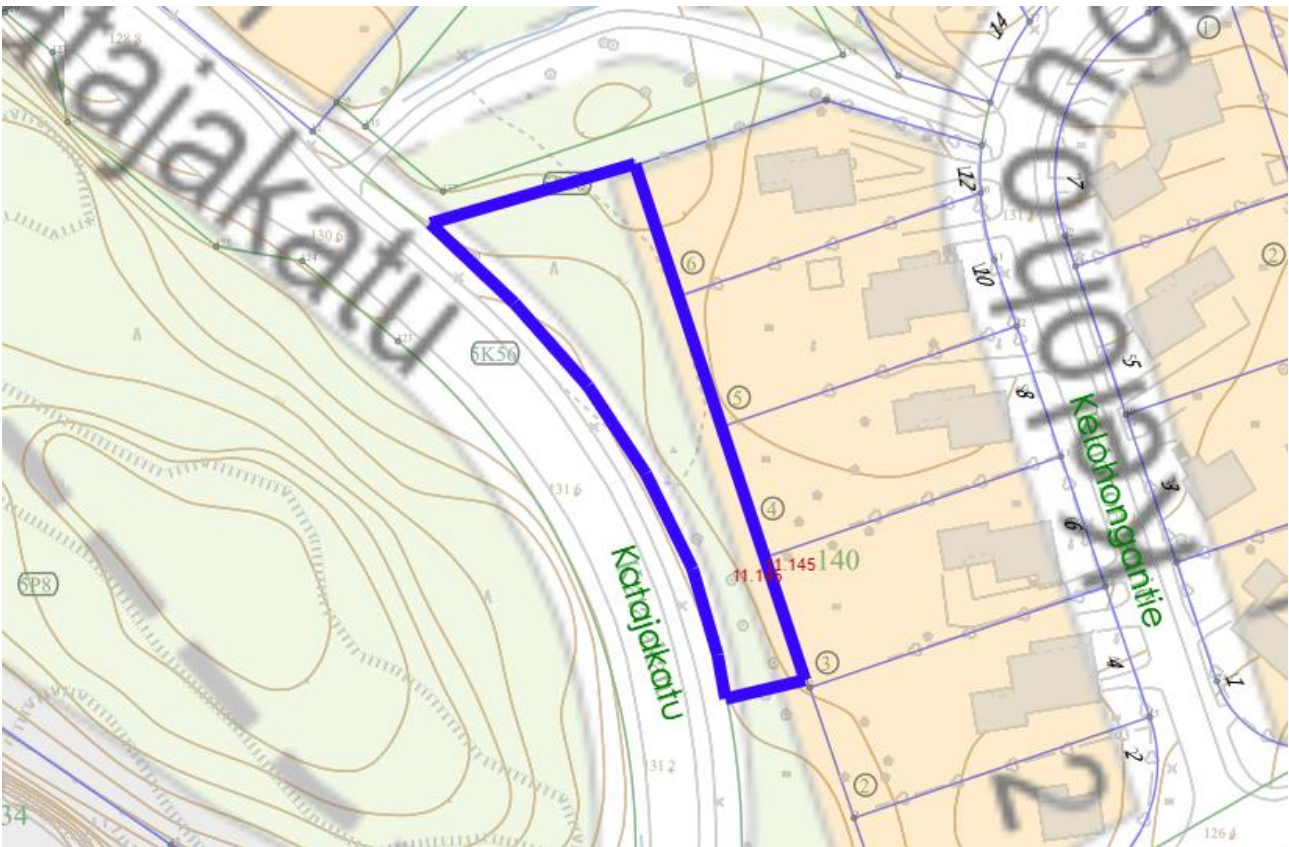
Alueen tai kadun nimi	Aurakatu 11
Asemakaavamerkinnot	Y
Aluetyppi	muutosalue
Pinta-ala	2875m ²
Arvioitu rakentamispotentiaali, e _r = 0,45	1293 k-m ²
Plussat	<ul style="list-style-type: none"> -julkisten (leikkipuisto, päiväkoti, peruskoulu) ja kaupallisten (pt-kauppa) palvelujen läheisyys -hyvät joukkoliikenneyhteydet -pyöräilyn aluereitin läheisyys -lähiliikuntapaikka vieressä -kaupungin maanomistus
Miinukset	<ul style="list-style-type: none"> -rakennuksessa toimii kirjasto -kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde -pohjavesialueella -vedenottamon lähialuetta -tontti on melko pieni

1.6 Kangasmäen pellot



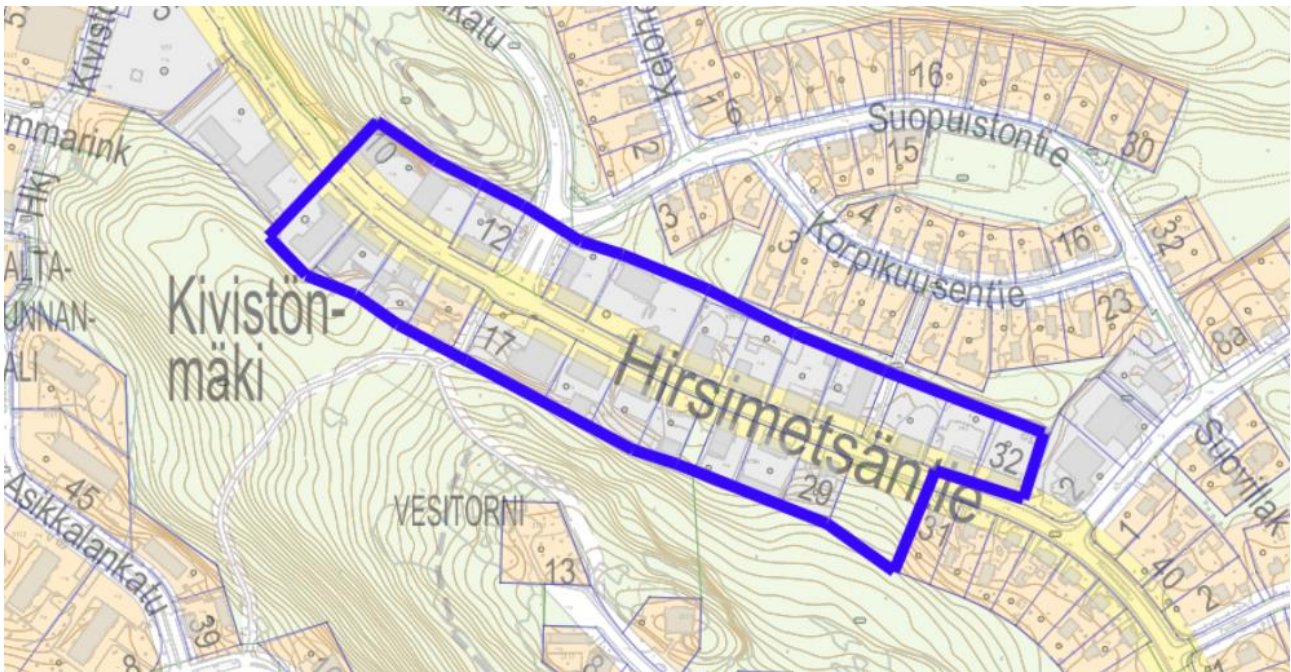
Alueen tai kadun nimi	Kangasmäki
Asemakaavamerkinnot	VL, YL, EV
Aluetyyppi	uudisalue
Pinta-ala	21400 tai 39000 m ²
Arvioitu rakentamispotentiaali, e _k = 0,35	7490 k-m ² mikäli päiväkotia rakennetaan, muuten 13 650 k-m ²
Plussat	<ul style="list-style-type: none"> -kaupungin maanomistus -hyvät joukkoliikennedyteet -pääpyöräreitti vieressä -liikuntapaikkojen ja -reittien läheisyys -julkisten (leikkipuisto, päiväkotia, peruskoulu) ja kaupallisten (pt-kauppa) palvelujen läheisyys
Miinukset	<ul style="list-style-type: none"> -alueella on päiväkodille kaavoitettu tontti, mutta sen toteutuminen on epävarmaa -kunnallistekniikan investointitarve -Uudenmaankadun liikennemelu -maaperä on savea -pohjavesialuetta -kulttuurihistoriallisesti paikallisesti arvokas alue vieressä

1.7 Katajakatu



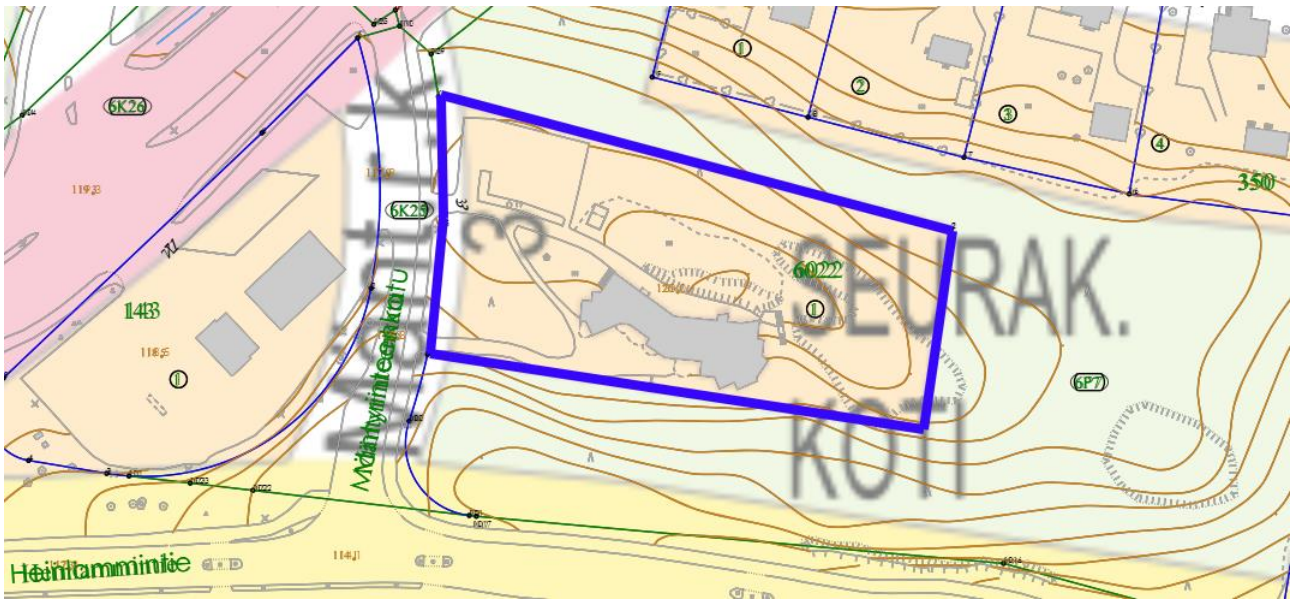
Alueen tai kadun nimi	Katajakadun itäpuoli
Asemakaavamerkinnät	PL
Aluetyyppi	uudisalue
Pinta-ala	1500 m ²
Arvioitu rakentamispotentiaali, e _k = 0,35	525 k-m ²
Plussat	<ul style="list-style-type: none"> -keskustan läheisyys -hyvät joukkoliikenneyhteydet -julkisten (päiväkoti, peruskoulu, muu koulu) ja kaupallisten (pt-kauppa) palvelujen läheisyys -pyöräilyn alueillein läheisyys -liikuntapaikkojen ja -reittien läheisyys -kaupungin maanomistus
Miinukset	<ul style="list-style-type: none"> -alueen kapeus, maaston tasoerot -paikallisesti arvokas kulttuuriympäristö ja lumokohde vieressä

1.8 Hirsimetsäntie



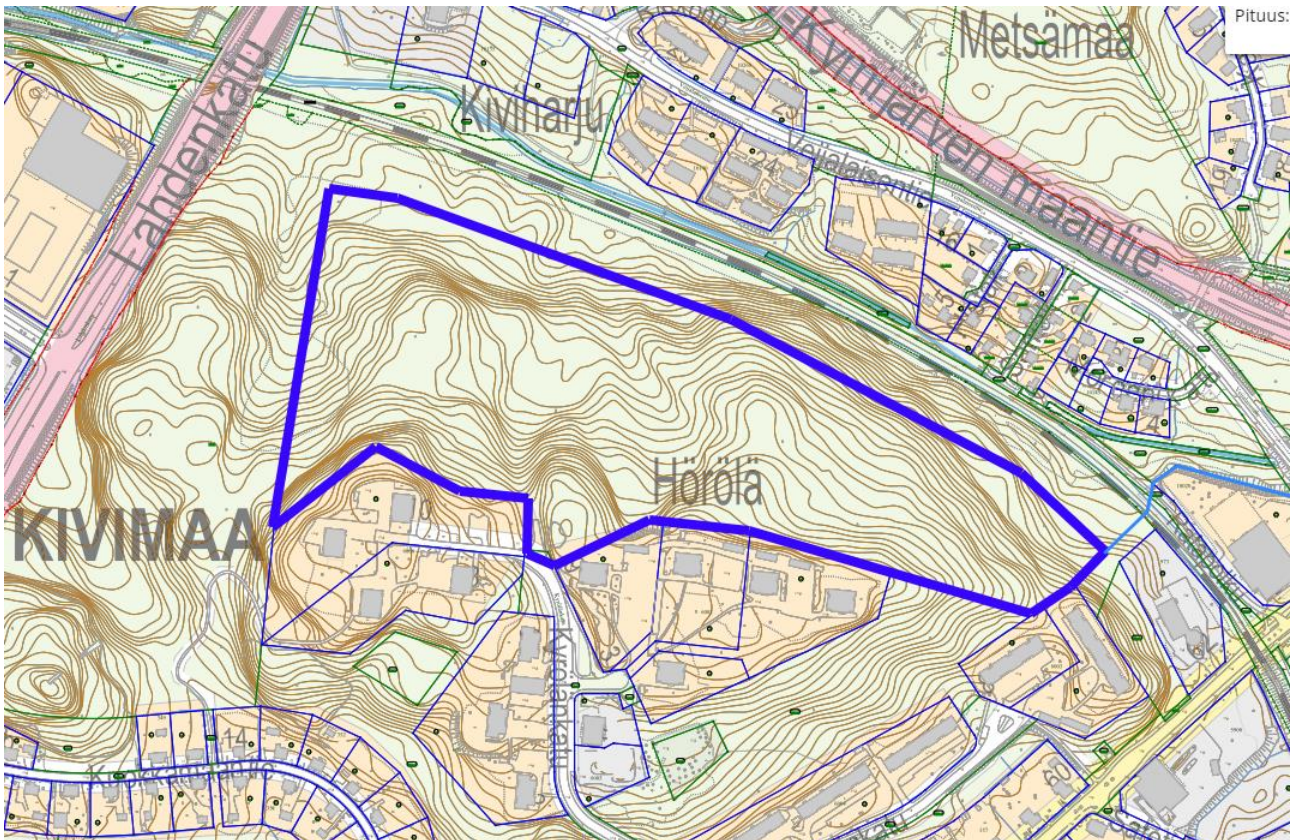
Alueen tai kadun nimi	Hirsimetsäntie
Asemakaavamerkinnot	AL, P, T, TK, TL, TP, TTV, TY
Aluetyyppi	muutosalue
Pinta-ala	54700 m ²
Arvioitu rakentamispotentiaali, $e_k = 0,35$	19145 k-m ²
Plussat	<ul style="list-style-type: none"> -keskustan läheisyys -hyvät joukkoliikenneyhteydet -julkisten (leikkipuisto, päiväkoti, peruskoulu, muu koulu) ja kaupallisten (pt-kauppa) palvelujen läheisyys -pyöräilyn aluereitin läheisyys -liikuntapaikkojen ja -reittien läheisyys -voidaan toteuttaa osissa ajan kuluessa
Miinukset	<ul style="list-style-type: none"> -liikennemelu -alueella on ympäristöriskikohde -yksityinen maanomistus -asumisen ja elinkeinoelämän yhteensovittaminen -paikallisesti arvokas kulttuuriympäristökohde vieressä

1.9 Seurakuntakodin tontti



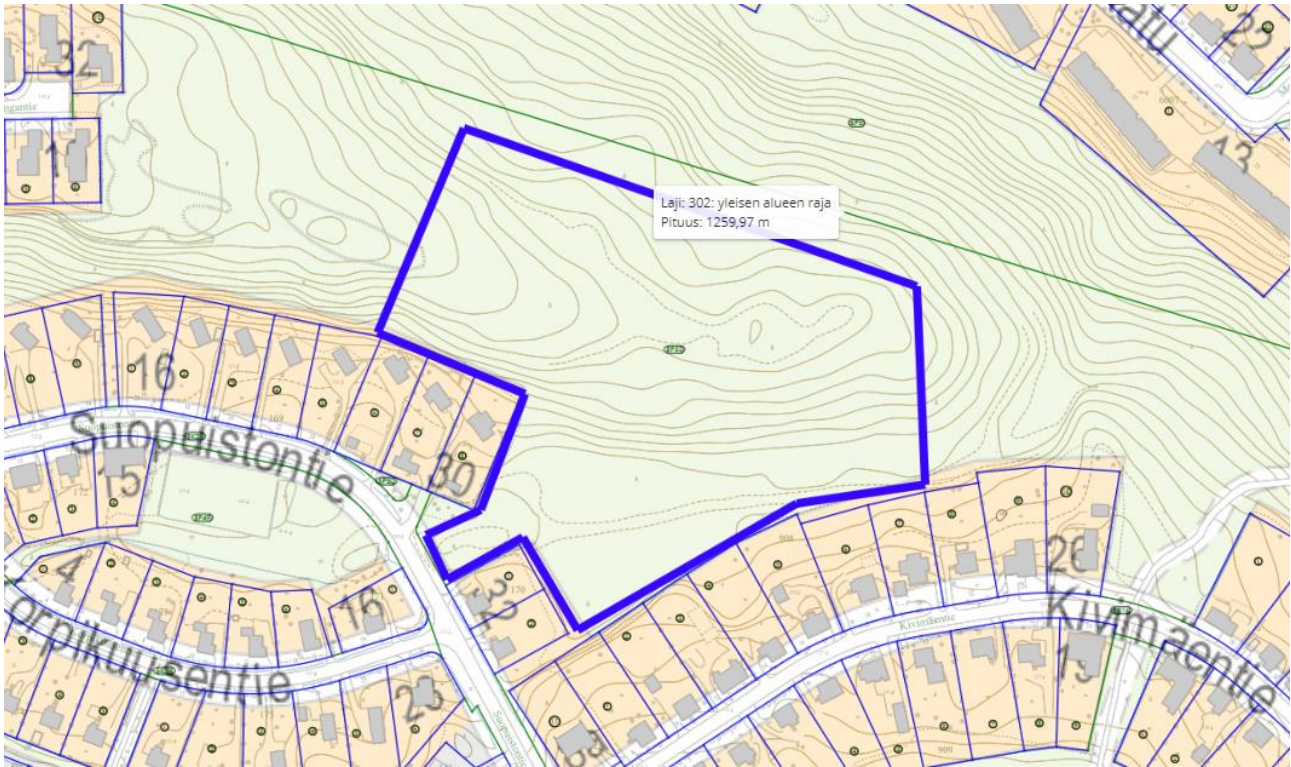
Alueen tai kadun nimi	Mäntyrinteenkatu 3
Asemakaavamerkinnät	YK
Aluetyyppi	muutosalue
Pinta-ala	5000 m ²
Arvioitu rakentamispotentiaali, e _r = 0,45	2250 k-m ²
Plussat	-keskustan läheisyys -hyvät joukkoliikenneyhteydet -julkisten (leikkipuisto, peruskoulu, muu koulu) ja kaupallisten (pt-kauppa) palvelujen läheisyys -pyöräilyn aluereitin läheisyys -liikuntapaikkojen ja -reittien läheisyys
Miinukset	-liikennemelu -yksityinen maanomistus -rakennuksessa toimii leikkikoulu

1.10 Hörölä



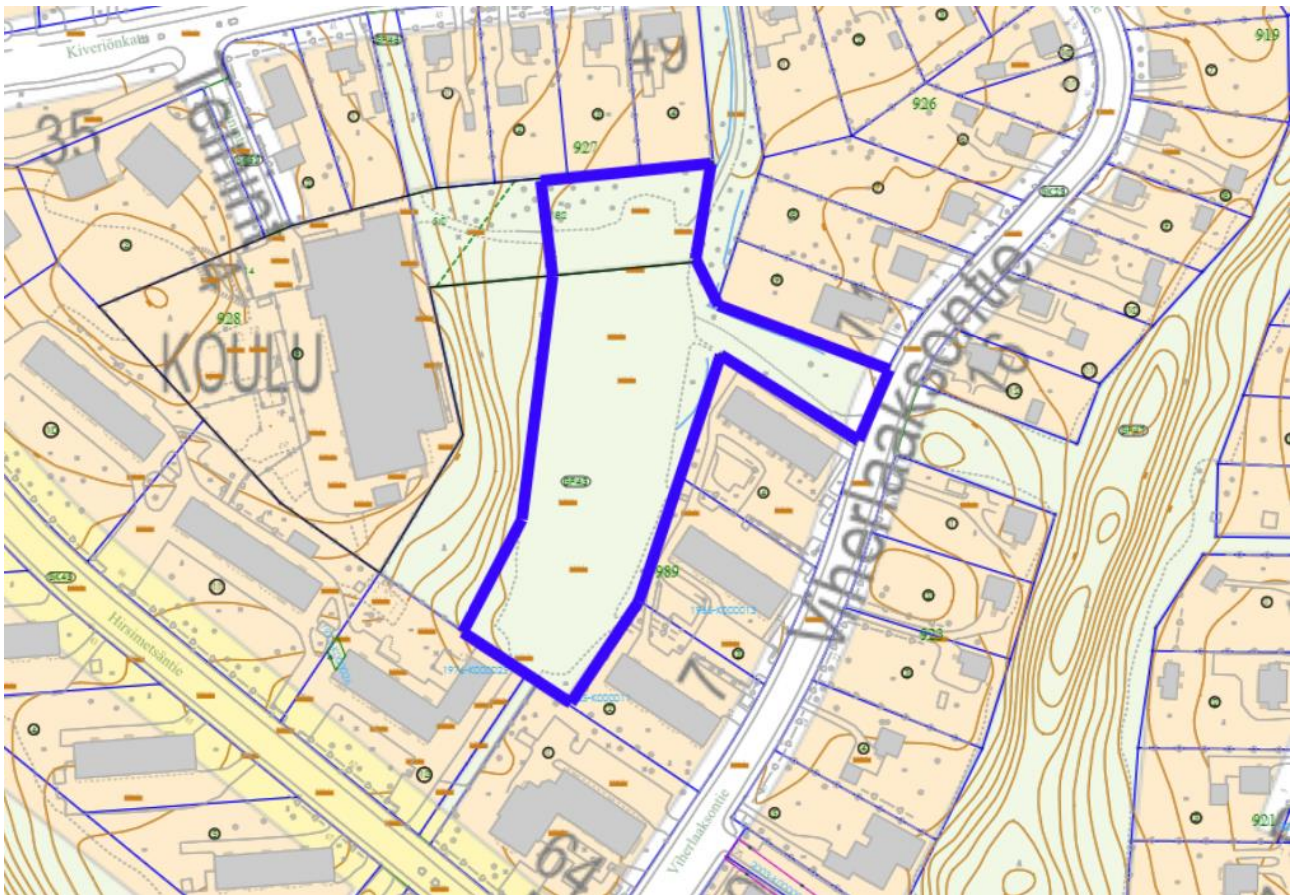
Alueen tai kadun nimi	Kyrölänkatu
Asemakaavamerkinnot	ei asemakaavaa
Aluetyppi	uudisalue
Pinta-ala	114400 m ²
Arvioitu rakentamispotentiaali, e _a = 0,25	28600 k-m ²
Plussat	<ul style="list-style-type: none"> -kaupungin maanomistus -hyvät joukkoliikenneyhteydet -pyöräilyn pääreitien läheisyys -julkisten (leikkipuisto, päiväkot, peruskoulu, muu koulu) ja kaupallisten (pt-kauppa) palvelujen läheisyys
Miinukset	<ul style="list-style-type: none"> -alue on lähes kokonaan lumoaluetta -kunnallistekniikan investointitarve -pohjoispuolinen rinne maasto -kulkuyhteyksien järjestäminen on haastavaa -paikallisesti arvokas kulttuuriympäristö vieressä

1.11 Metsäpellonmäki



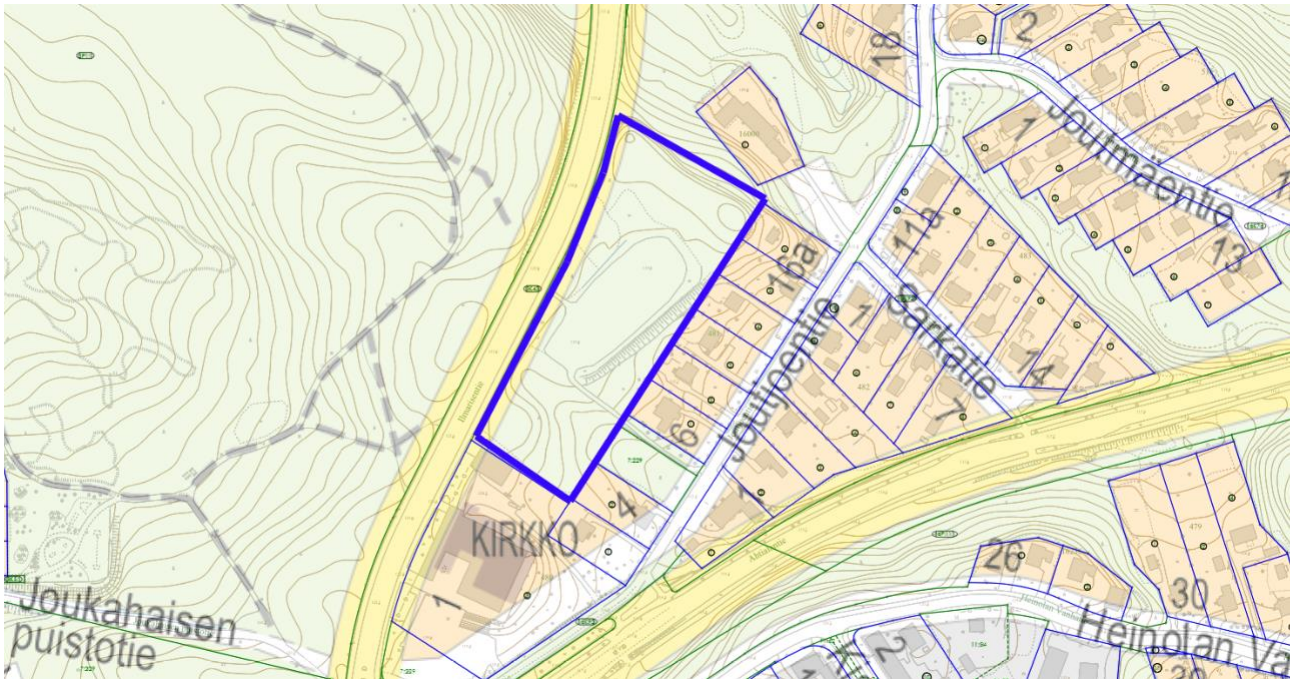
Alueen tai kadun nimi	Metsäpellonmäki
Asemakaavamerkinnot	viheralue (ei merkintää)
Aluetyyppi	uudisalue
Pinta-ala	36300 m ²
Arvioitu rakentamispotentiaali, e _a = 0,25	9075 k-m ²
Plussat	<ul style="list-style-type: none"> -keskustan läheisyys -kaupungin maanomistus -pyöräilyn aluereitin läheisyys -julkisten (leikkipuisto, päiväkoti, peruskoulu, muut koulu) ja kaupallisten (pt-kauppa) palvelujen läheisyys -liikuntapaikkojen ja -reittien läheisyys
Miinukset	<ul style="list-style-type: none"> -tärkeä hiljainen alue -lähes kokonaan lumoaluetta -asukkaille tärkeä virkistyskohde -kunnallistekniikan investointitarve -alueella on hulevesitulvariskikohde -paikallisesti arvokas kulttuuriympäristö vieressä

1.12 Viherlaaksontie



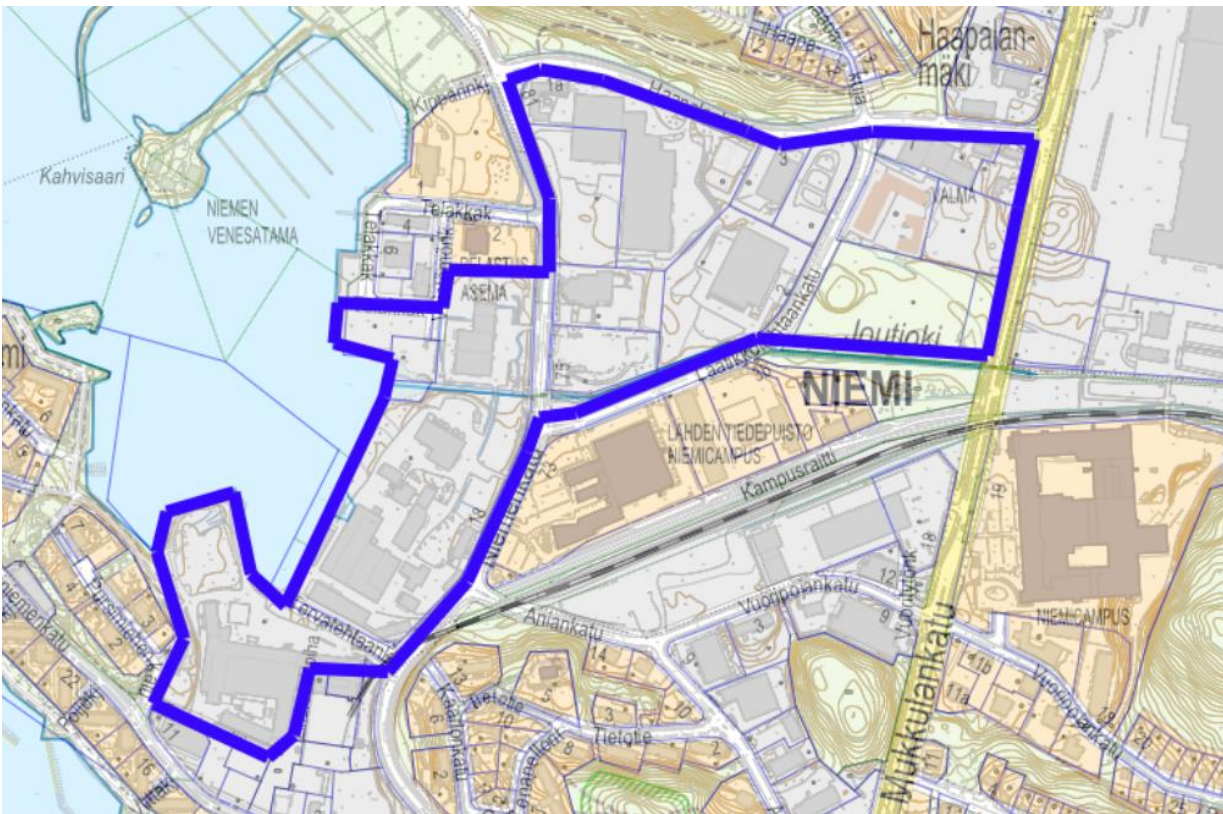
Alueen tai kadun nimi	Viherlaaksontie
Asemakaavamerkinnot	VL, VU, Y
Aluetyyppi	uudisalue
Pinta-ala	10300 m ²
Arvioitu rakentamispotentiaali, e _k = 0,35	3605 k-m ²
Plussat	<ul style="list-style-type: none"> -kaupungin maanomistus -tasattu, rakentamaton hiekkakenttä -kulkuyhteys Viherlaaksontielle -keskustan läheisyys -hyvät joukkoliikenneyhteydet -pyöräilyn pää- ja aluereitin läheisyys -julkisten (leikkipuisto, päiväkoti, muu koulu) ja kaupallisten (pt-kauppa) palvelujen läheisyys -liikuntapaikkojen ja -reittien läheisyys
Miinukset	<ul style="list-style-type: none"> -alueella on ympäristöriskikohde -pohjavesialuetta -alueen vieressä on päiväkotilapsille tärkeä lähimetsä -alue on paikallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä -kunnallistekniikan investointitarve -kenttä voi olla asukkaille tärkeä

1.13 Lounaanpuiston kenttä



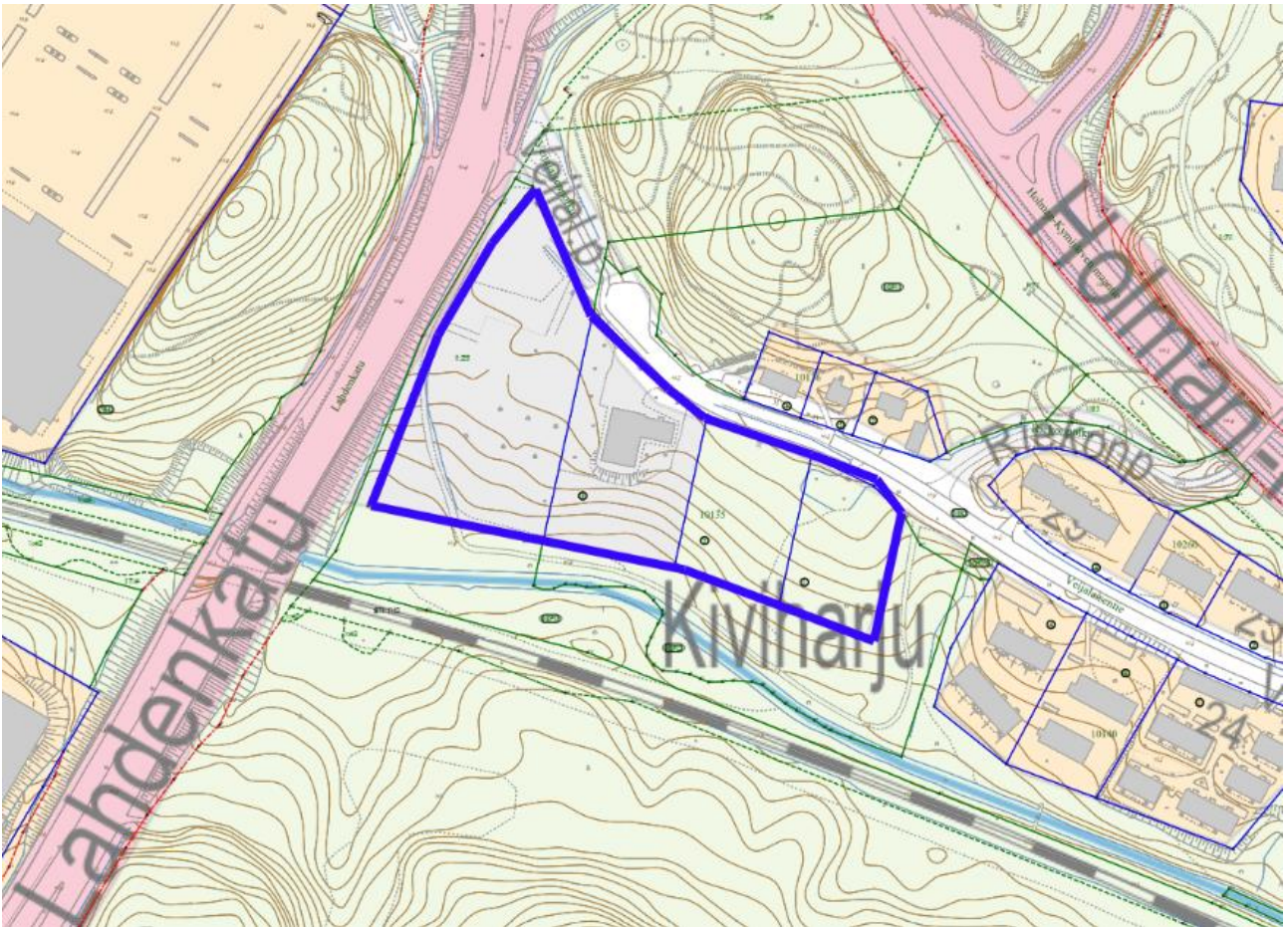
Alueen tai kadun nimi	Ilmarisentie
Asemakaavamerkinnot	PL
Aluetyyppi	uudisalue
Pinta-ala	15000 m ²
Arvioitu rakentamispotentiaali, e _k = 0,35	5250 k-m ²
Plussat	<ul style="list-style-type: none"> -kaupungin maanomistus -hyvät joukkoliikenneyhteydet -pyöräilyn alureitti vieressä ja pääreitien läheisyys -liikuntapaikkojen ja -reittien läheisyys -julkisten (leikkipuisto, päiväkot, peruskoulu) ja kaupallisten (pt-kauppa) palvelujen läheisyys
Miinukset	<ul style="list-style-type: none"> -paikallisesti arvokas kulttuuriympäristökohde vieressä -alueen halki kulkee virkistysreitti -kunnallistekniikan investointitarve -kenttä voi olla asukkaille tärkeä

1.14 Niemen alue



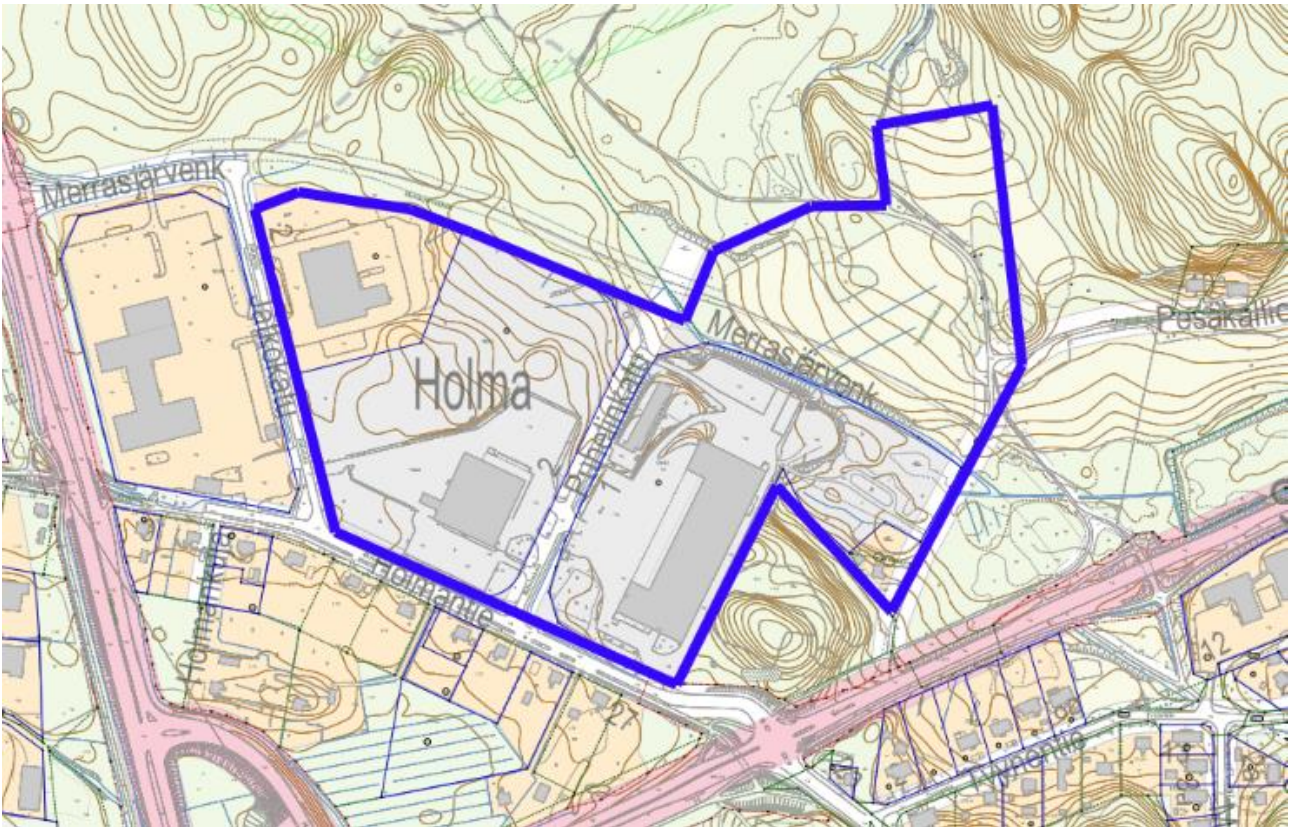
Alueen tai kadun nimi	Niemen alue
Asemakaavamerkinnot	T, TTV
Aluetyyppi	muutos- ja uudisalue
Pinta-ala	332500 m ²
Arvioitu rakentamispotentiaali, $e_k = 0,35$	58187 k-m ²
Plussat	<ul style="list-style-type: none"> -alue on vasta suunnitteilla -kiinteistöjä vapautuu teollisuuskäytöstä -Vesijärven läheisyys -hyvät joukkoliikenneyhteydet -pyöräilyn alureitti kulkee alueen halki ja pääreitti on vieressä -kaupungin maanomistus -yliopiston ja korkeakoulun läheisyys -lähikaupalle kaavoitettu tontti on vieressä -julkisten (leikkipuisto, päiväkoti, peruskoulu, muu koulu) ja kaupallisten (pt-kauppa) palvelujen läheisyys -liikuntapaikkojen ja -reittien läheisyys
Miinukset	<ul style="list-style-type: none"> -asumisen ja elinkeinoelämän yhteen sovittaminen -yksityinen maanomistus -alueella on ympäristöriskikohteita -maaperä on kartoittamaton -osittain pohjavesialuetta -osittain vedenottamon lähialueella -alueella on lumokohteita -kunnallistekniikan investointitarve

1.15 Kiviharju



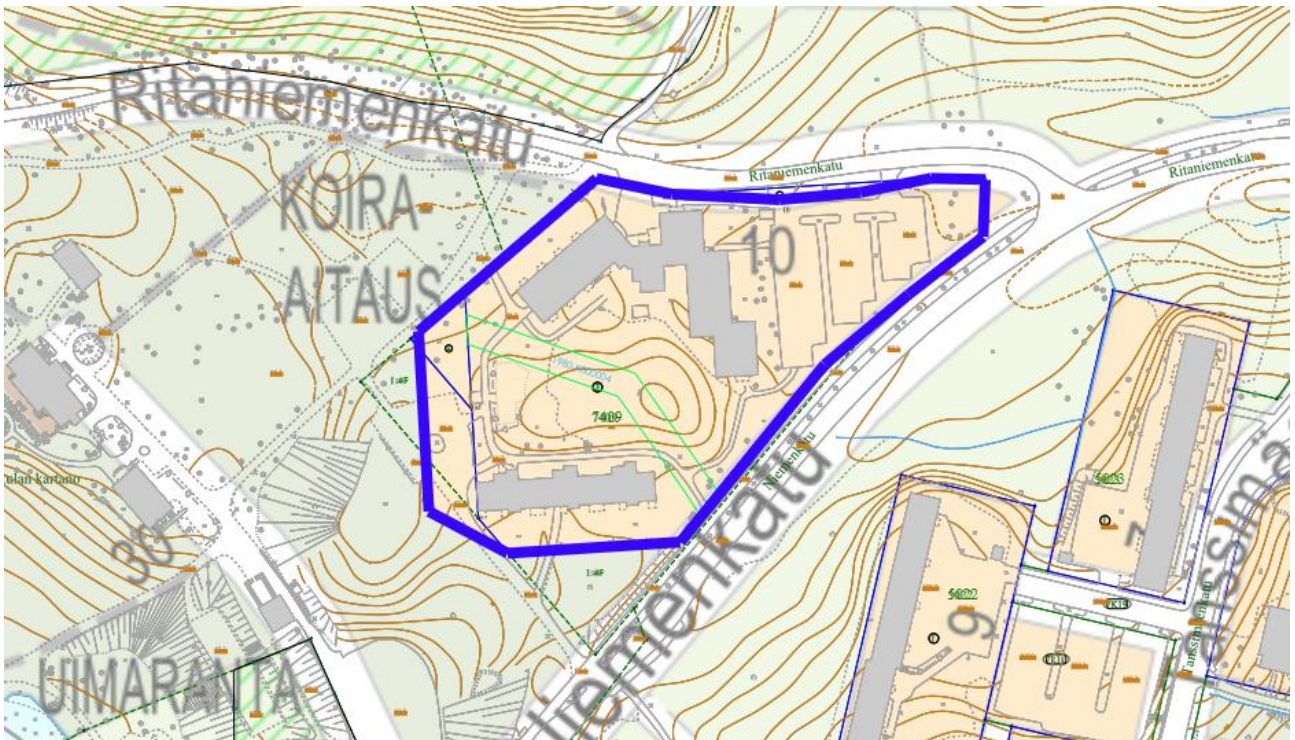
Alueen tai kadun nimi	Veijalaisentie
Asemakaavamerkinnät	T
Aluetyppi	muutosalue
Pinta-ala	20300 m ²
Arvioitu rakentamispotentiaali, $e_k = 0,35$	7105 k-m ²
Plussat	<ul style="list-style-type: none"> -tontit ovat yhtä lukuun ottamatta rakentamattomia -ympäriällä on pientaloasutusta -kaupungin maanomistus alueen länsireunassa -pyöräilyn alueriitti kulkee alueen vierestä -julkisten (leikkipuisto, peruskoulu, muu koulu) ja kaupallisten (pt-kauppa) palvelujen läheisyys
Miinukset	<ul style="list-style-type: none"> -yksityinen maanomistus -yleiskaavassa elinkeinoelämän aluetta

1.16 Holma



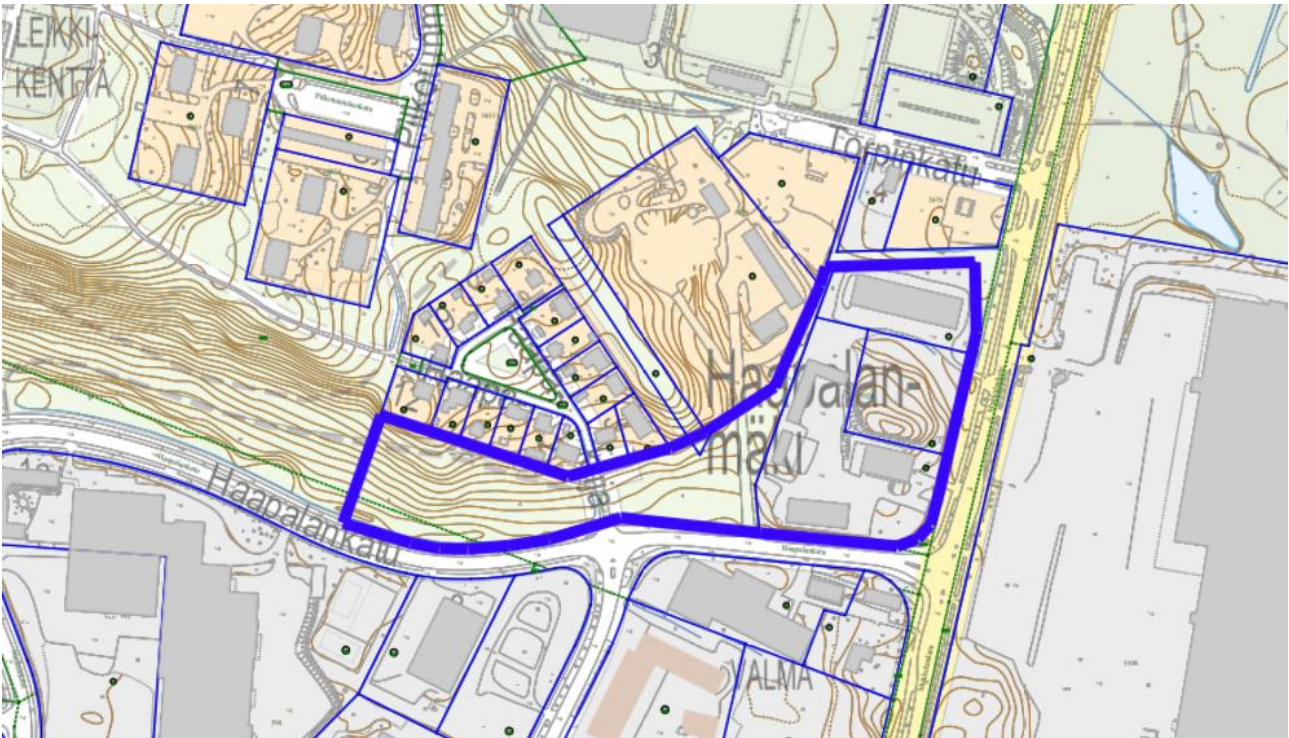
Alueen tai kadun nimi	Puhelinkatu
Asemakaavamerkinnot	ALV, TTV, TY
Aluetyyppi	muutos- ja uudisalue
Pinta-ala	147000 m ²
Arvioitu rakentamispotentiaali, e _k = 0,35	51450 k-m ²
Plussat	<ul style="list-style-type: none"> -hyvät joukkoliikenneyhteydet -pyöräilyn aluereitti kulkee alueen vierestä -julkisten (leikkipuisto, päiväkot) ja kaupallisten (pt-kauppa) palvelujen läheisyys -yliopiston ja korkeakoulun läheisyys -alueen koillisosa on kaupungin omistuksessa -liikuntapaikkojen ja -reittien läheisyys
Miinukset	<ul style="list-style-type: none"> -alueella on ympäristöriskikohteita -alueen maaperä on paikoin savea, osa on kar- toittamatonta -alueen kautta kulkee paikallinen ekologinen yh- teys -alue rajautuu lumoalueisiin -yksityinen maanomistus -kunnallistekniikan investointitarve

1.17 Ritaniemenkatu 10



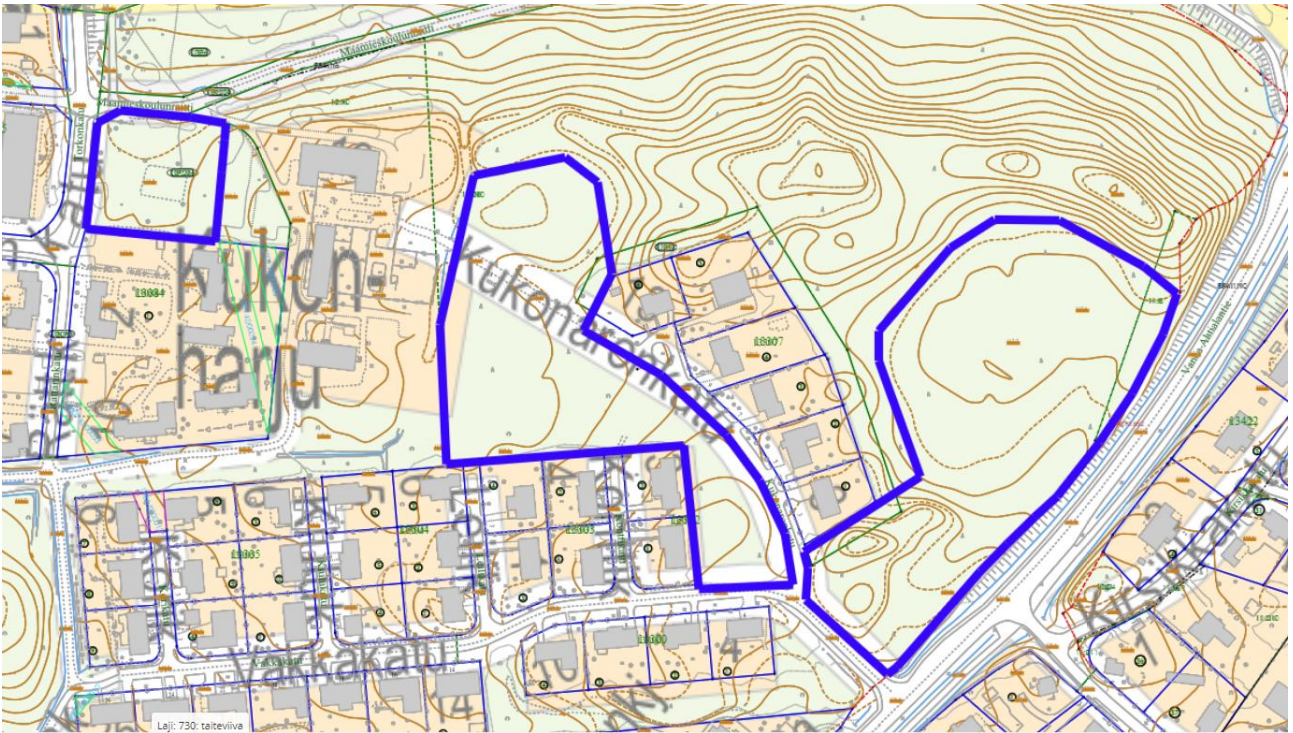
Alueen tai kadun nimi	Ritaniemenkatu 10
Asemakaavamerkinnät	ALO
Aluetyyppi	muutosalue
Pinta-ala	16435 m ²
Arvioitu rakentamispotentiaali, e _t = 0,45	7396 k-m ²
Plussat	<ul style="list-style-type: none"> -julkisten (leikkipuisto, päiväkoti, peruskoulu) ja kaupallisten (pt-kauppa) palvelujen läheisyys -liikuntapaikkojen ja -reittien läheisyys -hyvät joukkoliikenneyhteydet -pyöräilyn aluereitti on vieressä -kaupungin maanomistus (vuokrattu tontti)
Miinukset	<ul style="list-style-type: none"> -yleiskaavan matkailutoimintojen aluetta -alueen maaperä on kartoittamatonta -sijainti maakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä

1.18 Haapalanmäki



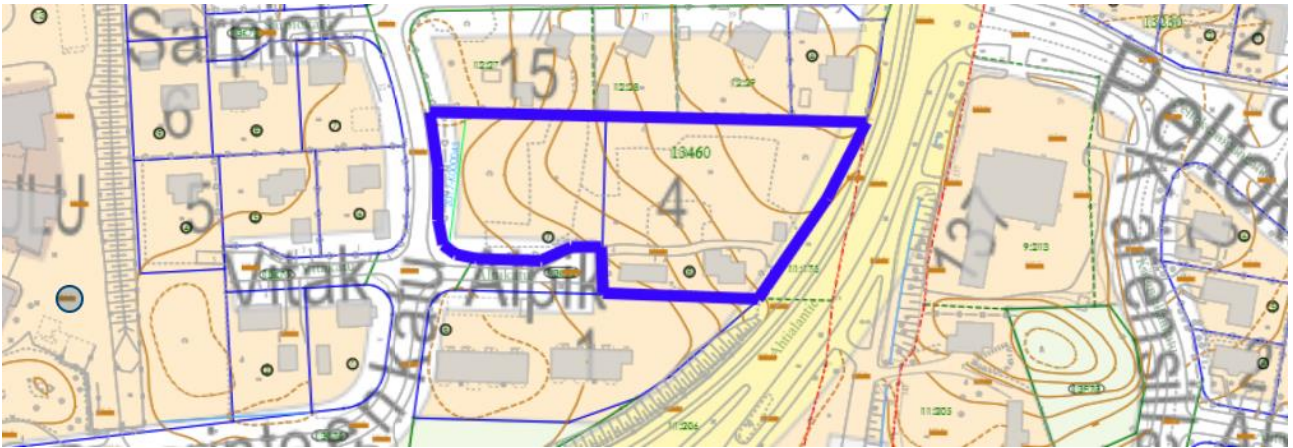
Alueen tai kadun nimi	Haapalankatu
Asemakaavamerkinnot	PL, TTV
Aluetyppi	muutos- ja uudisalue
Pinta-ala	37680 m ²
Arvioitu rakentamispotentiaali, e _k = 0,35	13188 k-m ²
Plussat	<ul style="list-style-type: none"> -laajentaa Haapakujan asuinalueita -kaupungin maanomistus -hyvät joukkoliikenneyhteydet -pyöräilyn pääreitti kulkee alueen vierestä -julkisten (leikkipuisto, päiväkot, peruskoulu, muu koulu) ja kaupallisten (pt-kauppa) palvelujen läheisyys -yliopiston ja korkeakoulun läheisyys -liikuntapaikkojen ja -reittien läheisyys
Miinukset	<ul style="list-style-type: none"> -teollisuustontti on yksityisomistuksessa -teollisuustontin maaperä on kartoittamaton -Mukkulankadun liikennemelu alueen itäosassa -alueen länsiosa on lumoaluetta -kunnallistekniikan investointitarve

1.19 Kukonharju



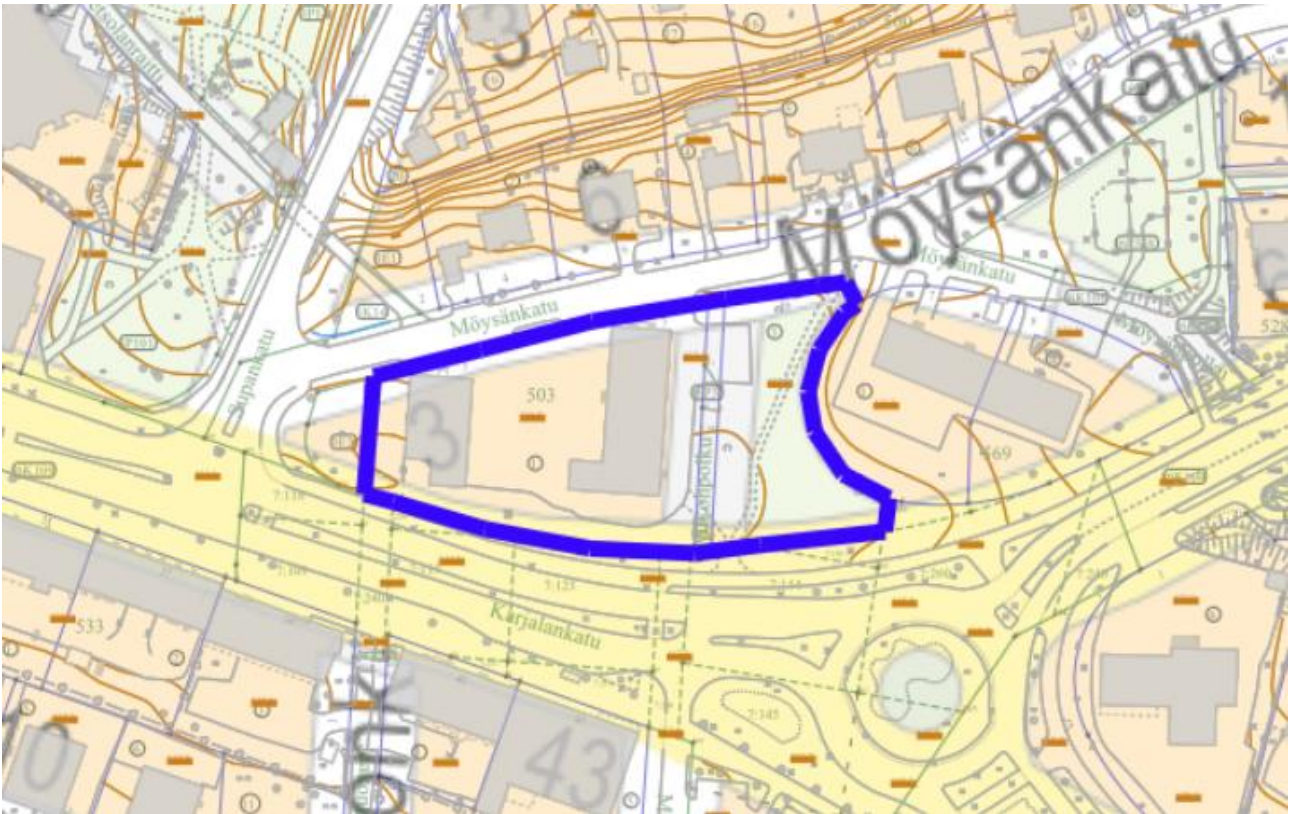
Alueen tai kadun nimi	Kukonaronkatu
Asemakaavamerkinnot	P, VL, VU, ei asemakaavaa
Aluetyyppi	uudisalue
Pinta-ala	3324 m ² + 12900 m ² + 17000 m ²
Arvioitu rakentamispotentiaali, e _k = 0,35	1163 k-m ² + 4515 k-m ² + 5950 k-m ²
Plussat	<ul style="list-style-type: none"> -kaupungin maanomistus -hyvät joukkoliikenneyhteydet -pyöräilyn pääreitit läheisyys -julkisten (leikkipuisto, päiväkoti, peruskoulu) ja kaupallisten (pt-kauppa) palvelujen läheisyys -liikuntapaikkojen ja -reittien läheisyys
Miinukset	<ul style="list-style-type: none"> -alueella on linkkimasto -alueella on päiväkotilapsille tärkeä lähimetsä -osa alueesta on yleiskaavan viheralueella -alue kuuluu viheralueverkostoon -vieressä on paikallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöjä -kunnallistekniikan investointitarve

1.20 Alpikatu



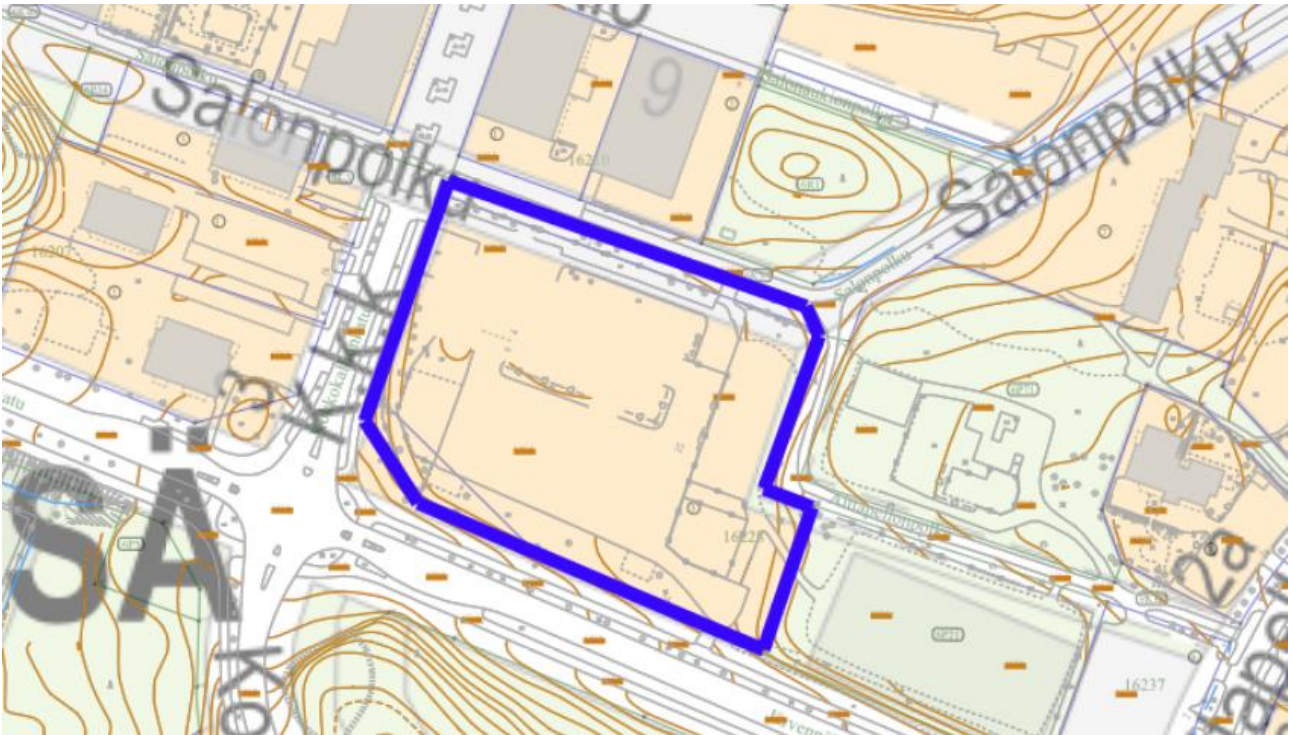
Alueen tai kadun nimi	Alpikatu 2 ja 4
Asemakaavamerkinntät	AP
Aluetyyppi	uudisalue
Pinta-ala	7202 m ²
Rakennusoikeus	yht. 1080 k-m ²
Plussat	-lainvoimainen kaava -julkisten (leikkipuisto, päiväkot, peruskoulu) ja kaupallisten (pt-kauppa) palvelujen läheisyys -hyvät joukkoliikenneyhteydet -pyöräilyn pääreitit läheisyys -liikuntapaikkojen ja -reittien läheisyys
Miinukset	-yksityinen maanomistus

1.21 Möysänkatu



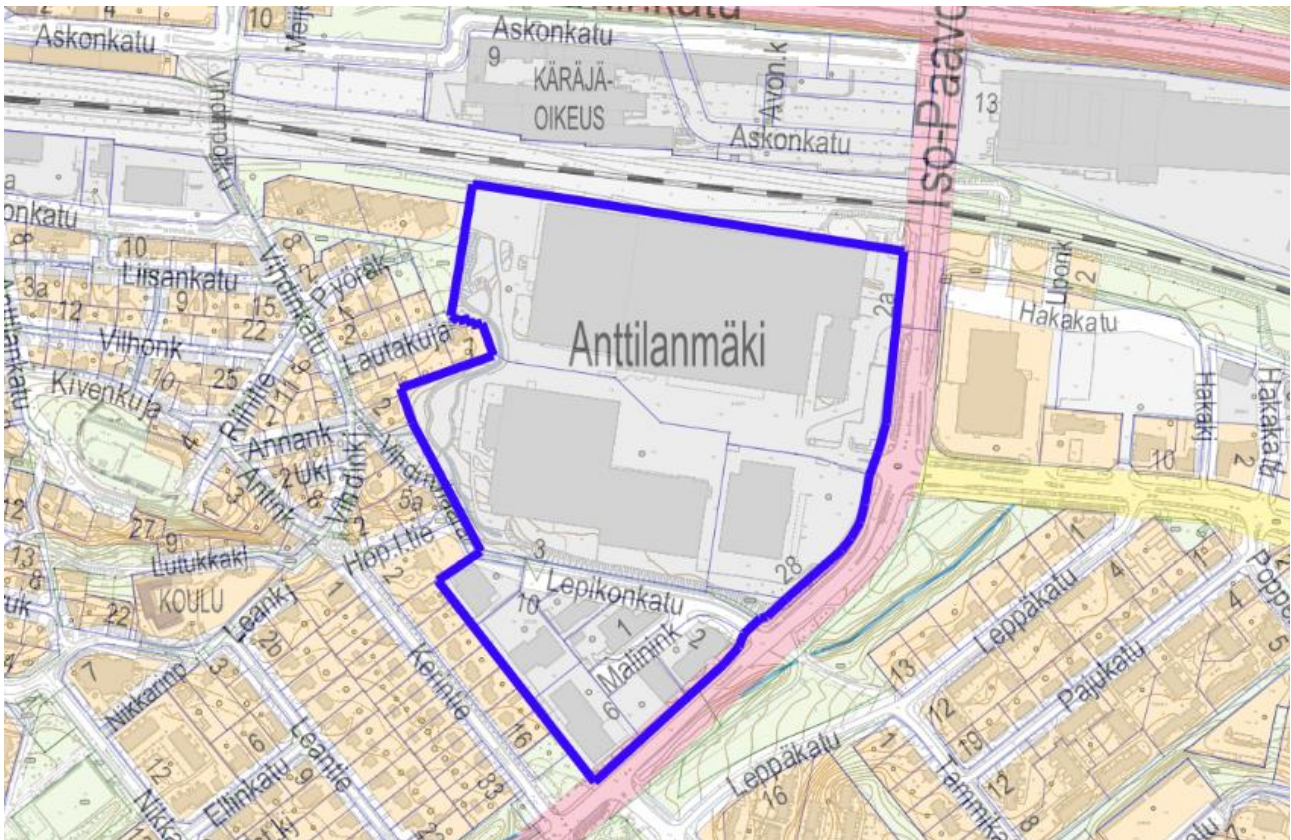
Alueen tai kadun nimi	Möysänkatu 3 ja 5
Asemakaavamerkinnät	Y, KL
Aluetyyppi	muutos- ja uudisalue
Pinta-ala	6004 m ²
Arvioitu rakentamispotentiaali, e _t = 0,45	2702 k-m ²
Plussat	<ul style="list-style-type: none"> -keskustan läheisyys -asemakaavatyö on kaavoitusohjelmassa -hyvät joukkoliikenneyhteydet -pyöräilyn pää- ja alueriitti ovat vieressä -julkisten (leikkipuisto, päiväkoti, peruskoulu) ja kaupallisten (pt-kauppa) palvelujen läheisyys -liikuntapaikkojen ja -reittien läheisyys -kaupungin maanomistus
Miinukset	<ul style="list-style-type: none"> -Karjalankadun liikennemelu -maaperä on kartoittamaton -pohjavesialuetta -vedenottamon lähialuetta -alueella on hulevesitulvariskikohde

1.22 Tonttilan koulun tontti



Alueen tai kadun nimi	Kokkokallionkatu
Asemakaavamerkinntät	AL
Aluetyyppi	muutosalue
Pinta-ala	11200 m ²
Arvioitu rakentamispotentiaali, e _k = 0,35	3920 k-m ²
Plussat	-tasattu hiekkakenttä -hyvät joukkoliikenneyhteydet -pyöräilyn aluereitti vieressä -julkisten (leikkipuisto, päiväkot, peruskoulu) ja kaupallisten (pt-kauppa) palvelujen läheisyys -liikuntapaikkojen ja -reittien läheisyys -kaupungin maanomistus
Miinukset	-uudehko asemakaava

1.23 Lepikonkatu



Alueen tai kadun nimi	Lepikonkatu
Asemakaavamerkinnot	A, C
Aluetyyppi	muutosalue
Pinta-ala	145500 m ²
Arvioitu rakentamispotentiaali, e _k = 0,35	50925 k-m ²
Plussat	<ul style="list-style-type: none"> -matkakeskuksen ja keskustan läheisyys -hyvät joukkoliikenneyhteydet -pyöräilyn pääreitti on vieressä -julkisten (leikkipuisto, päiväkoti, peruskoulu, muu koulu) ja kaupallisten (pt-kauppa) palvelujen läheisyys -liikuntapaikkojen ja -reittien läheisyys
Miinukset	<ul style="list-style-type: none"> -ympäristöriskikohteet -radan ja Saksalankadun liikennemelu -maaperä on kartoittamaton -pohjavesialuetta -alueen koilliskulma on vedenottamon lähialuetta -valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö on vieressä -yksityinen maanomistus -kunnallistekniikan investointitarve

1.24 Kuusistonpuisto



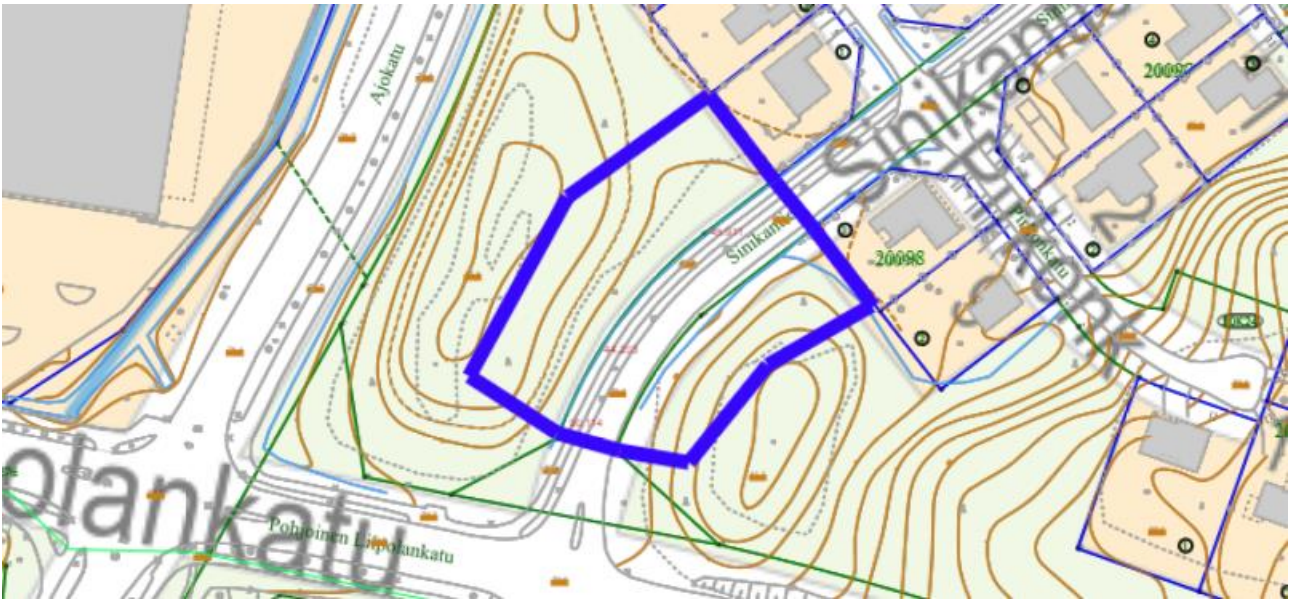
Alueen tai kadun nimi	Kuusistonkatu
Asemakaavamerkinntät	PI
Aluetyyppi	uudisalue
Pinta-ala	1100 m ²
Arvioitu rakentamispotentiaali, e _r = 0,45	495 k-m ²
Plussat	<ul style="list-style-type: none"> -jatkaa nykyistä pientaloasutusta -toteutumaton puisto -keskustan läheisyys -hyvät joukkoliikenneyhteydet -pyöräilyn aluereitin läheisyys -julkisten (leikkipuisto, päiväkot, peruskoulu) ja kaupallisten (pt-kauppa) palvelujen läheisyys -liikuntapaikkojen ja reittien läheisyys -kaupungin maanomistus
Miinukset	<ul style="list-style-type: none"> -pieni alue -liikennemelu -pohjavesialuetta -vedenottamon lähialuetta -paikallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä

1.25 Kerintie



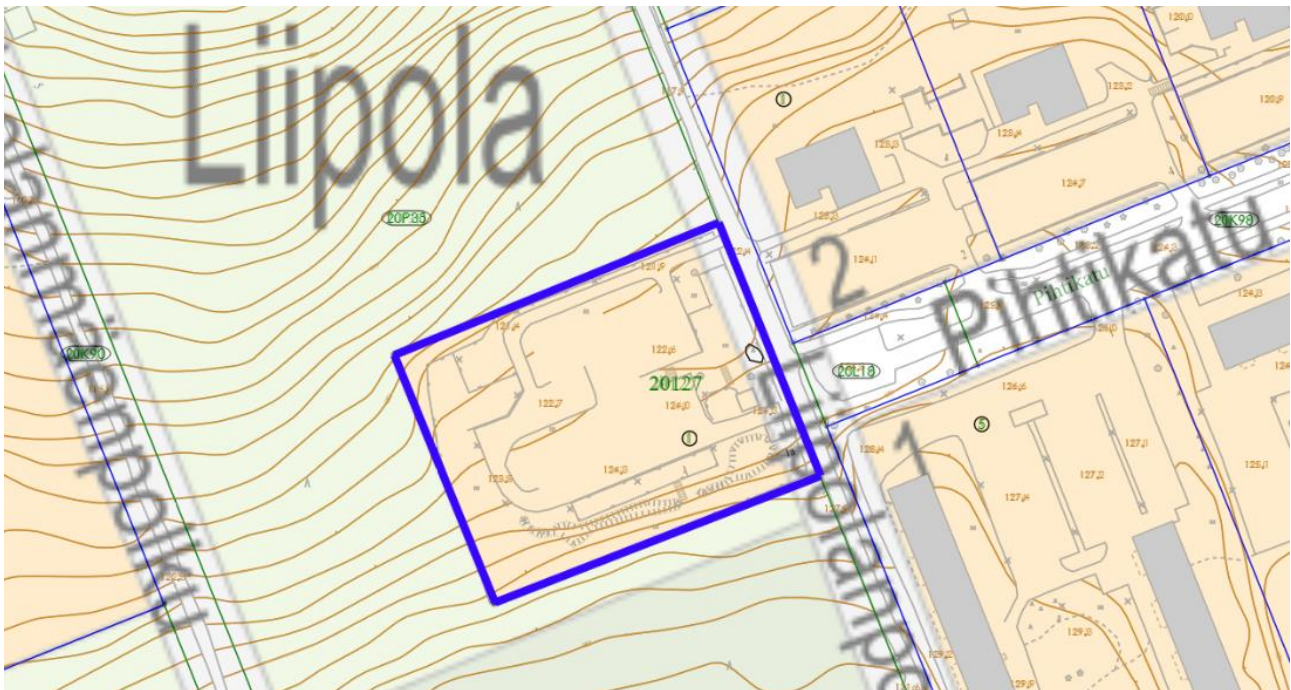
Alueen tai kadun nimi	Kerintie 1 ja 2
Asemakaavamerkinnot	ALO, YS
Aluetyyppi	muutosalue
Pinta-ala	1749 + 3264 m ²
Arvioitu rakentamispotentiaali, e _t = 0,45	787 + 1469 k-m ²
Plussat	<ul style="list-style-type: none"> -hyvät joukkoliikenneyhteydet -matkakeskuksen ja keskustan läheisyys -pyöräilyn aluereitti kulkee vierestä -julkisten (leikkipuisto, päiväkot, peruskoulu) ja kaupallisten (pt-kauppa) palvelujen läheisyys -kaupungin maanomistus
Miinukset	<ul style="list-style-type: none"> -alueen maaperä on kartoittamaton -pohjavesialuetta -alueen länsiosa on paikallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä -alueen vieressä on maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä

1.26 Sinikantien alku



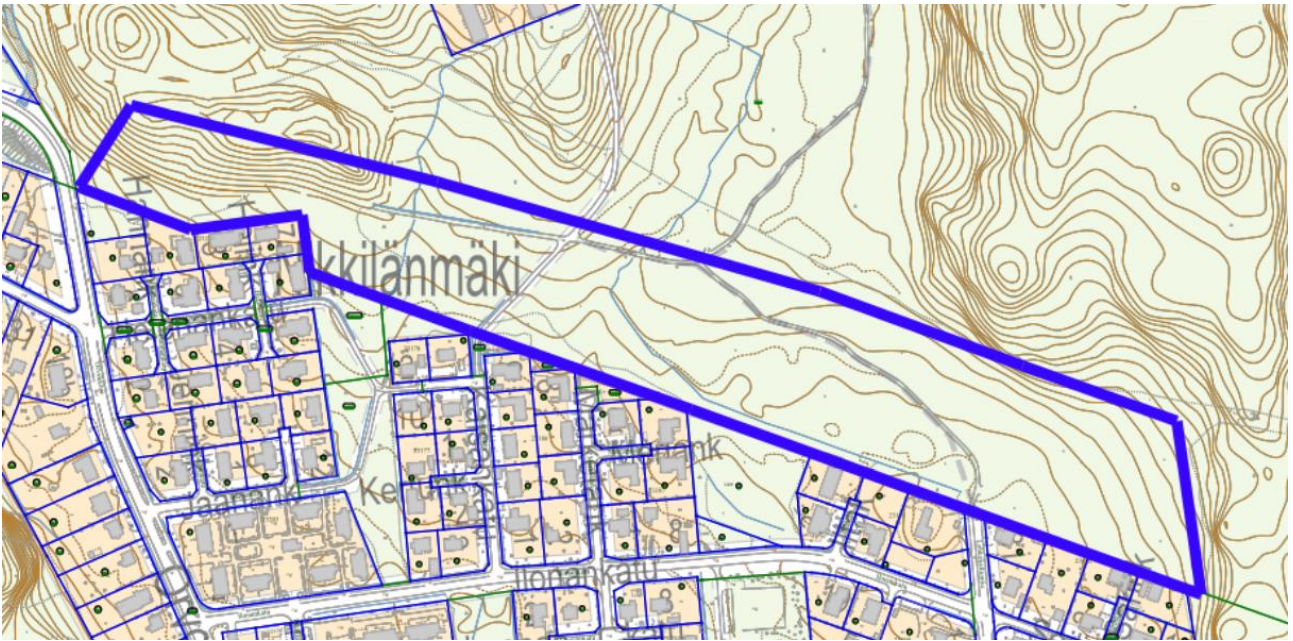
Alueen tai kadun nimi	Sinikantie
Asemakaavamerkinnot	PL
Aluetyyppi	uudisalue
Pinta-ala	6000 m ²
Arvioitu rakentamispotentiaali, e _k = 0,35	2040 k-m ²
Plussat	<ul style="list-style-type: none"> -keskustan läheisyys -hyvät joukkoliikenneyhteydet -pyöräilyn pääreitit läheisyys -julkisten (leikkipuisto, päiväkot, peruskoulu) ja kaupallisten (pt-kauppa) palvelujen läheisyys -liikuntapaikkojen ja -reittien läheisyys -kaupungin maanomistus
Miinukset	<ul style="list-style-type: none"> -alueen länsiosa on lumoaluetta -alueen maaperä on kartoittamatonta -pohjavesialuetta -kuuluu viheralueverkostoon -kunnallistekniikan investointitarve

1.27 Liipola



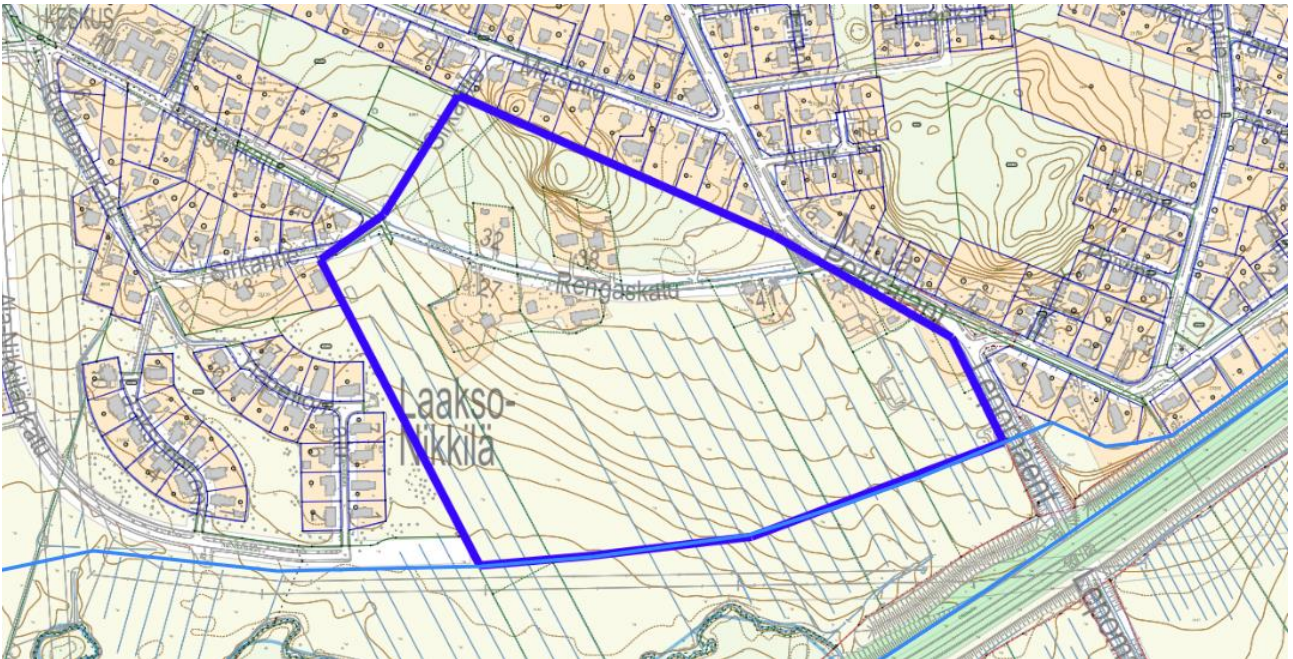
Alueen tai kadun nimi	Pihdikatu 1a
Asemakaavamerkinntät	YSx
Aluetyyppi	muutosalue
Pinta-ala	5676 m ²
Arvioitu rakentamispotentiaali, e _t = 0,45	2554 k-m ²
Plussat	<ul style="list-style-type: none"> -rakennukset on purettu -hyvät joukkoliikenneyhteydet -pyöräilyn alueraitin läheisyys -julkisten (leikkipuisto, päiväkot, peruskoulu) ja kaupallisten (pt-kauppa) palvelujen läheisyys -liikuntapaikkojen ja -reittien läheisyys -kaupungin maanomistus
Miinukset	<ul style="list-style-type: none"> -pohjavesialuetta -maakunnallisesti ja paikallisesti arvokas kulttuuriympäristö -kaupunkilaiset kokevat alueen pohjoispuolisen metsän huonona paikkana

1.28 Nikkilänmäki



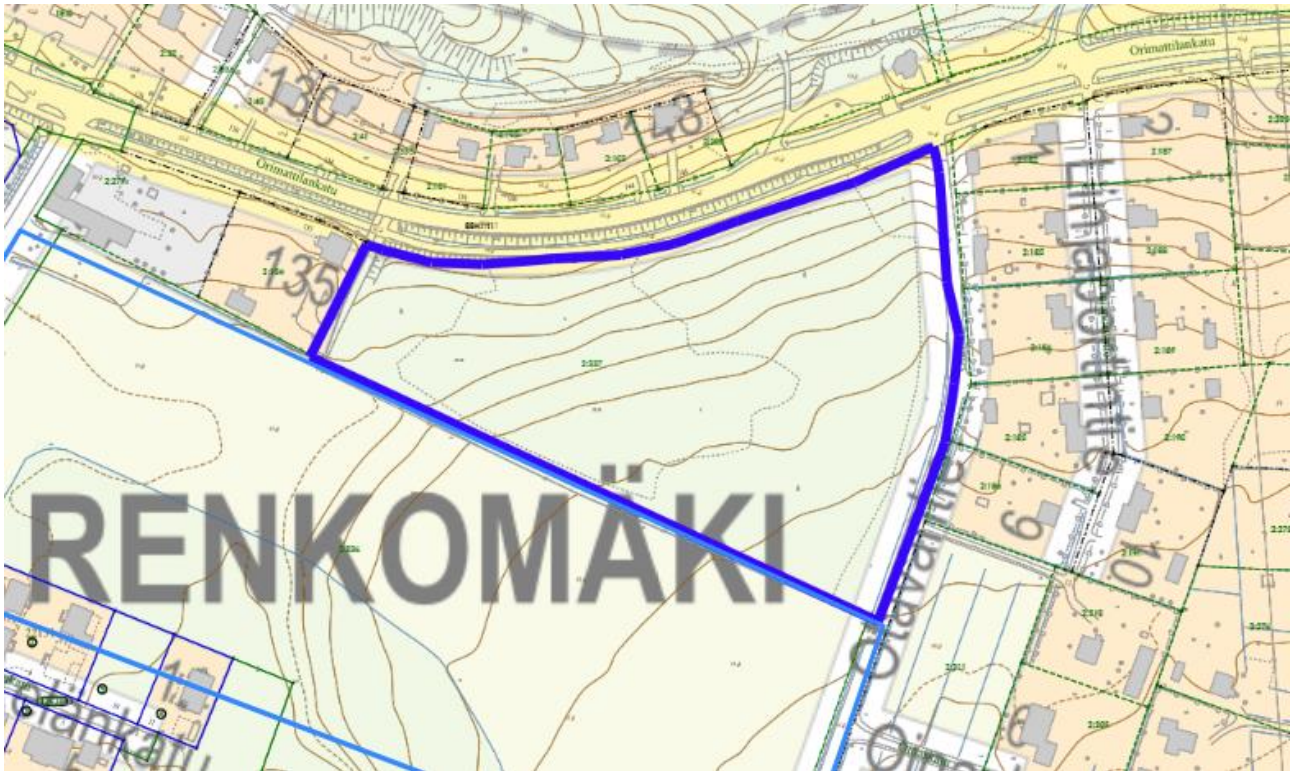
Alueen tai kadun nimi	Nikkilänmäki
Asemakaavamerkinnät	ei asemakaavaa
Aluetyppi	uudisalue
Pinta-ala	80200 m ²
Arvioitu rakentamispotentiaali, $e_a = 0,25$	20050 k-m ²
Plussat	<ul style="list-style-type: none">-kaupungin maanomistus-hyvät joukkoliikenneyhteydet-pyöräilyn alueritin läheisyys-julkisten (leikkipuisto, päiväkoti, peruskoulu) ja kaupallisten (pt-kauppa) palvelujen läheisyys-liikuntapaikkojen ja -reittien läheisyys-luontoalueiden läheisyys
Miinukset	<ul style="list-style-type: none">-maaperä on savea-alueen länsiosa kuuluu viheralueverkostoon-alueella on päiväkotilapsille tärkeä retkeilykohde-kunnallistekniikan investointitarve

1.29 Laakso-Nikkilä



Alueen tai kadun nimi	Rengaskatu
Asemakaavamerkinnät	ei asemakaavaa
Aluetyyppi	uudisalue
Pinta-ala	172000 m ²
Arvioitu rakentamispotentiaali, $e_a = 0,25$	43000 k-m ²
Plussat	<ul style="list-style-type: none"> -asemakaava on valmisteilla -hyvät joukkoliikenneyhteydet -pyöräilyn aluereitti on vieressä -julkisten palvelujen (leikkipuisto, päiväkot, peruskoulu) läheisyys -liikuntapaikkojen ja -reittien läheisyys -kaupungin maanomistus
Miinukset	<ul style="list-style-type: none"> -kunnallistekniikan investointitarve -moottoritien melu ja meluvallin puuttuminen -maaperä on savea -alueen pohjoisosa on osa paikallista ekologista verkostoa -alueen länsiosa kuuluu viheralueverkostoon -pohjavesialuetta

1.30 Otavantien länsipuoli



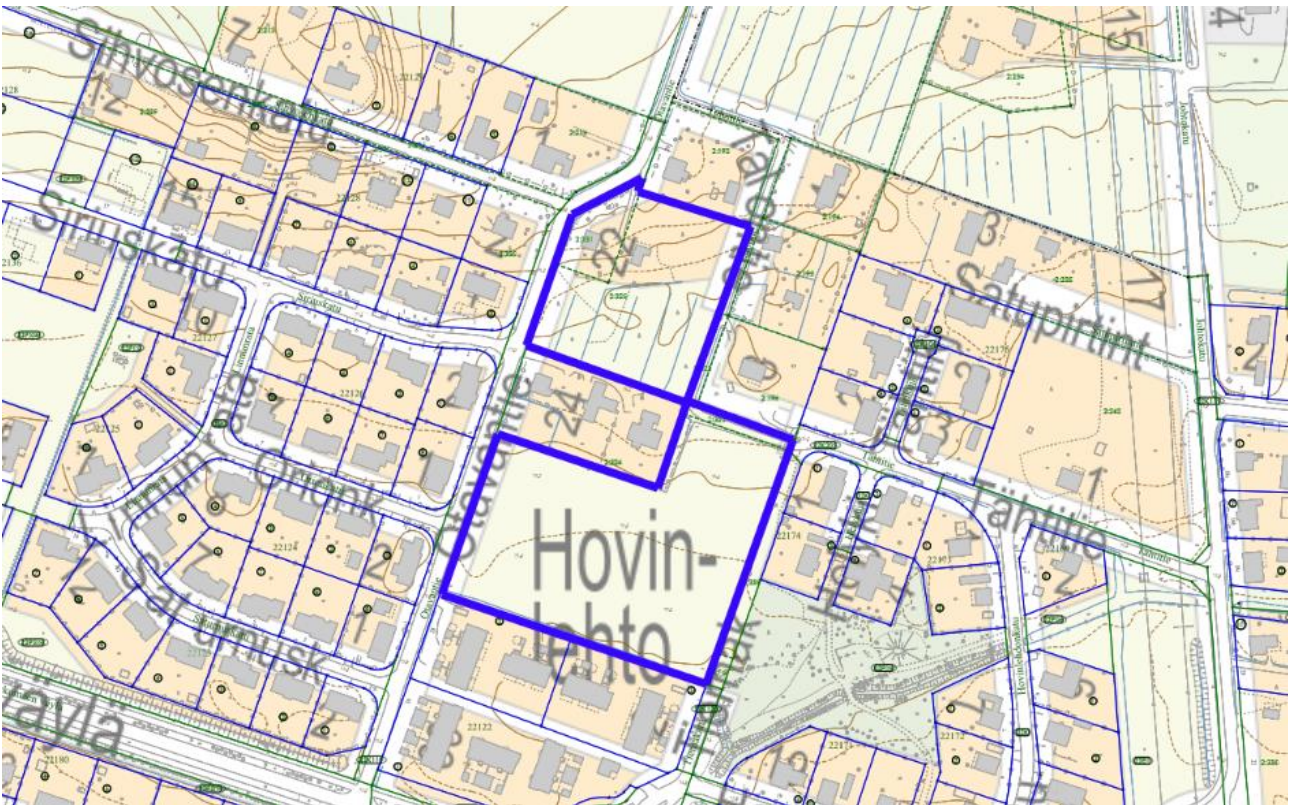
Alueen tai kadun nimi	Otavantie
Asemakaavamerkinnät	ei asemakaavaa
Aluetyyppi	uudisalue
Pinta-ala	26500 m ²
Arvioitu rakentamispotentiaali, e _a = 0,25	6625 k-m ²
Plussat	<ul style="list-style-type: none"> -asemakaavatyö on kaavoitusohjelmassa -kaupungin maanomistus -hyvät joukkoliikenneyhteydet -pyöräilyn pääreitti on vieressä -virkistysalue- ja ulkoiluverkko on vieressä -julkisten palveluiden (leikkipuisto, päiväkot, peruskoulu) läheisyys
Miinukset	<ul style="list-style-type: none"> -kunnallistekniikan investointitarve -maaperä on osittain savea -pohjaveden muodostumisaluetta

1.31 Otavantien itäpuoli



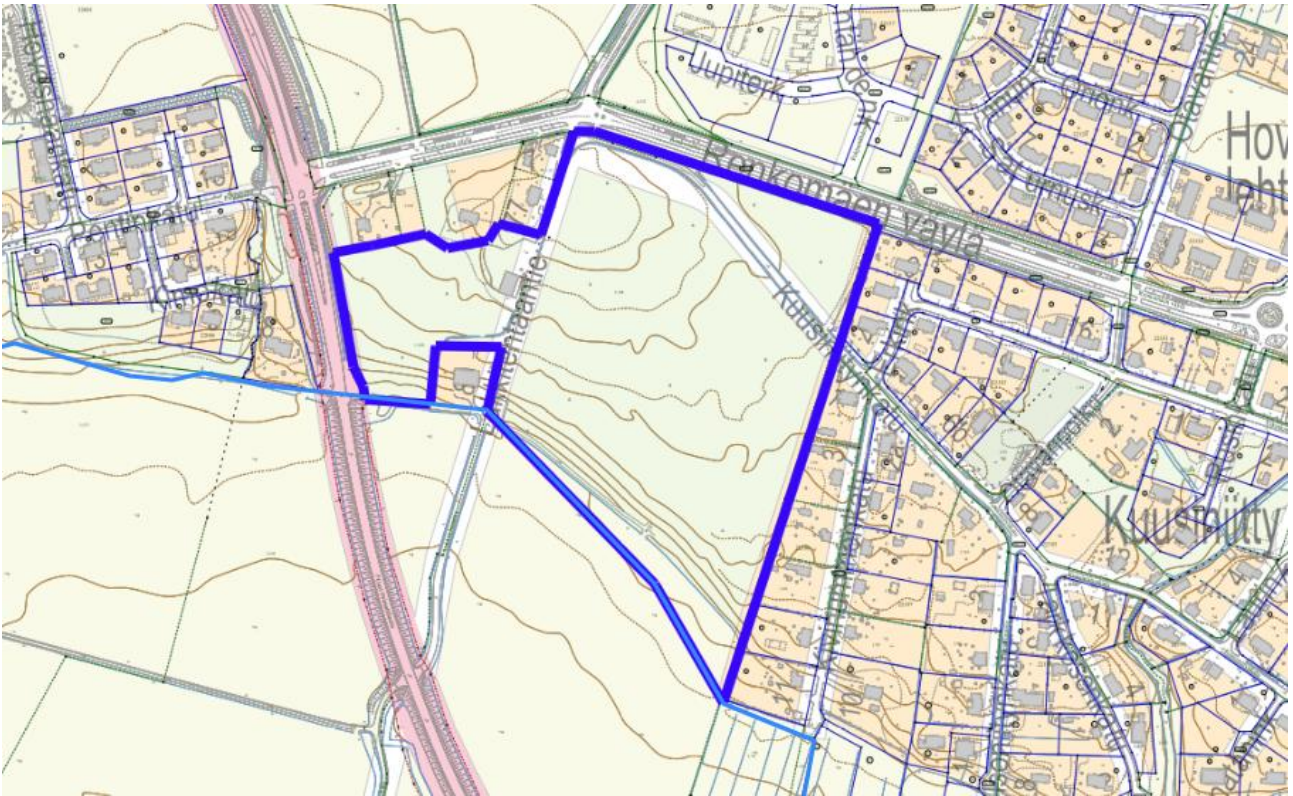
Alueen tai kadun nimi	Oinaskatu
Asemakaavamerkinnät	ei asemakaavaa
Aluetyyppi	uudisalue
Pinta-ala	9500 m ²
Arvioitu rakentamispotentiaali, e _a = 0,25	2375 k-m ²
Plussat	<ul style="list-style-type: none"> -hyvät joukkoliikenneyhteydet -julkisten palveluiden (leikkipuisto, päiväkot, peruskoulu) läheisyys -pyöräilyn pääreitit läheisyys -virkistysalueverkosto ja -reitti vieressä
Miinukset	<ul style="list-style-type: none"> -kunnallistekniikan investointitarve -yksityinen maanomistus -maaperä on savea -pohjavesialuetta -alueen eteläpuolella kulkee ekologinen verkosto

1.32 Hovinlehto



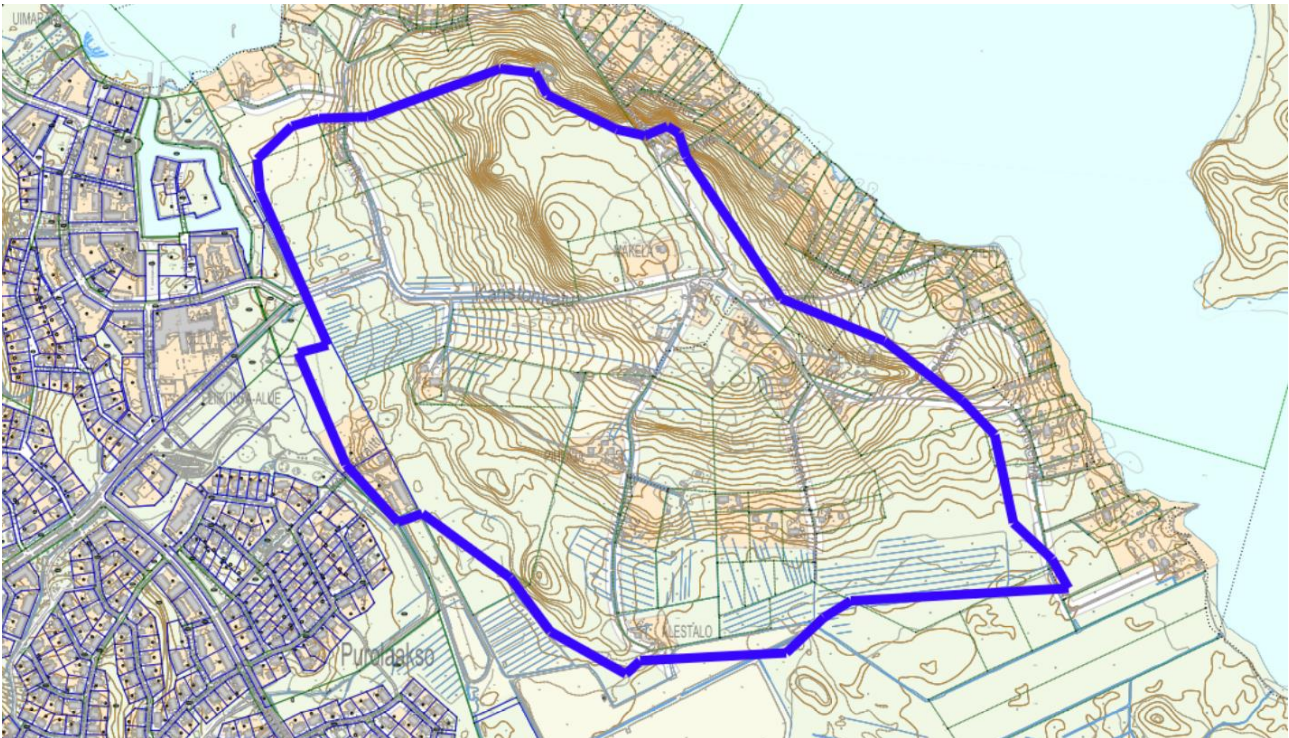
Alueen tai kadun nimi	Otavantie
Asemakaavamerkinnät	ei asemakaavaa
Aluetyppi	muutos- ja uudisalue
Pinta-ala	20600 m ²
Arvioitu rakentamispotentiaali, e _a = 0,25	5150 k-m ²
Plussat	-julkisten palveluiden (leikkipuisto, päiväkoti, peruskoulu) läheisyys -alueen pohjoisosa on kaupungin omistuksessa -pyöräilyn aluereitin läheisyys
Miinukset	-kunnallistekniikan investointitarve -alueen eteläosa on yksityisomistuksessa

1.33 Lakkitehtaantie



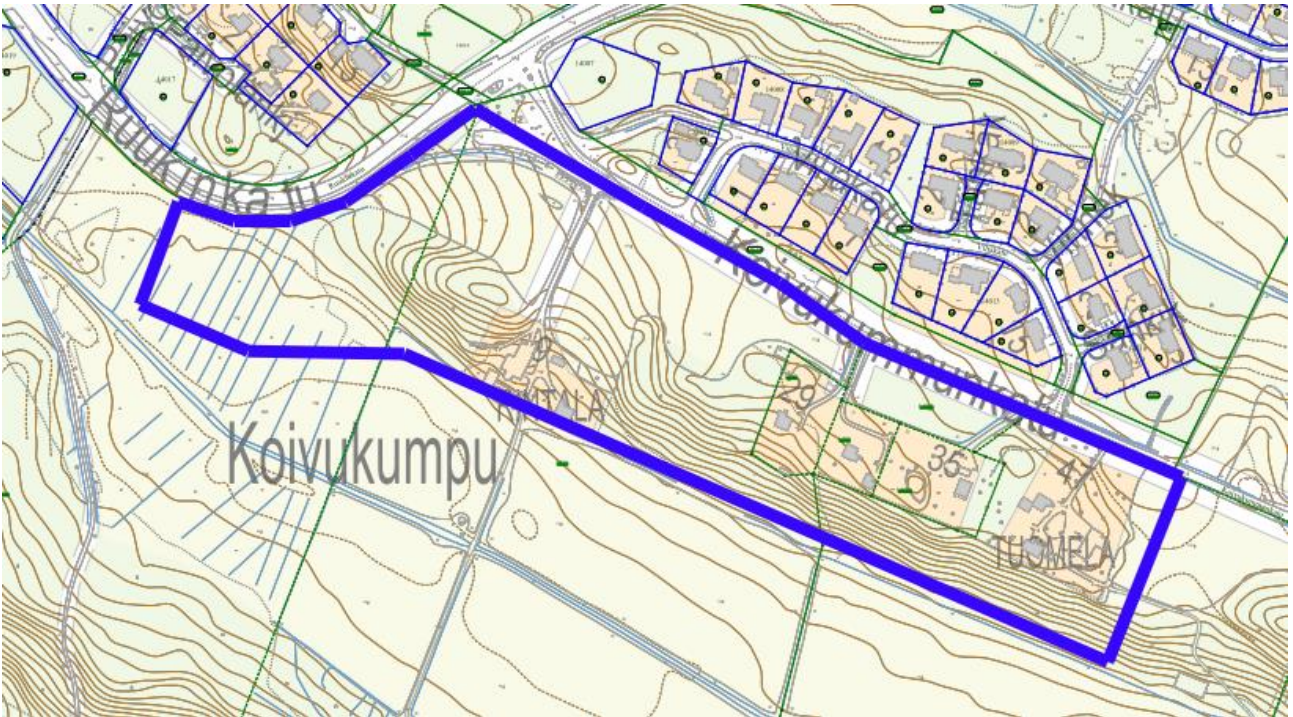
Alueen tai kadun nimi	Lakkitehtaantie
Asemakaavamerkinnot	ei asemakaavaa
Aluetyyppi	uudisalue
Pinta-ala	96000 m ²
Arvioitu rakentamispotentiaali, e _a = 0,25	24000 k-m ²
Plussat	-julkisten (leikkipuisto, päiväkoti, peruskoulu) palveluiden läheisyys -pyöräilyn aluereitti on vieressä
Miinukset	-kunnallistekniikan investointitarve -Uuden Orimattilantien liikennemelu -maaperä on savea -alueella on päiväkotilapsille tärkeä luontoalue -linnustolle tärkeä alue vieressä -yksityinen maanomistus

1.34 Karistonmäki



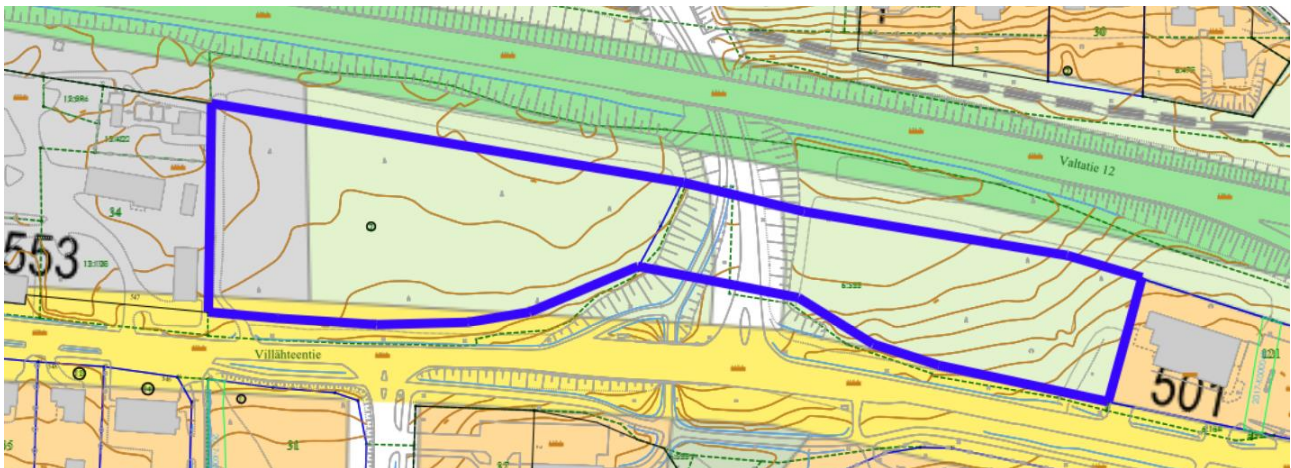
Alueen tai kadun nimi	Karistonkatu
Asemakaavamerkinnät	ei asemakaavaa
Aluetyppi	uudisalue
Pinta-ala	785000 m ²
Arvioitu rakentamispotentiaali, e _a = 0,25	196250 k-m ²
Plussat	<ul style="list-style-type: none"> -alueelle laaditaan kaavarunkoa -julkisten palvelujen (leikkipuisto, päiväkoti, peruskoulu) läheisyys -hyvät joukkoliikenneyhteydet -pyöräilyn pää- ja aluereittien läheisyys -liikuntapaikkojen ja -reittien läheisyys -alue on osin kaupungin omistuksessa
Miinukset	<ul style="list-style-type: none"> -kunnallistekniikan investointitarve -alueella on hiljaisia alueita -alue kuuluu Kujalan jätekeskuksen hajuhaittojen leviämisalueeseen -alueen pohjoisosassa on paikallinen ekologinen yhteys ja virkistysalueverkostoa -alueella on lumokohteita -alueella on päiväkotilapsille tärkeitä luontoalueita

1.35 Koivukumpu



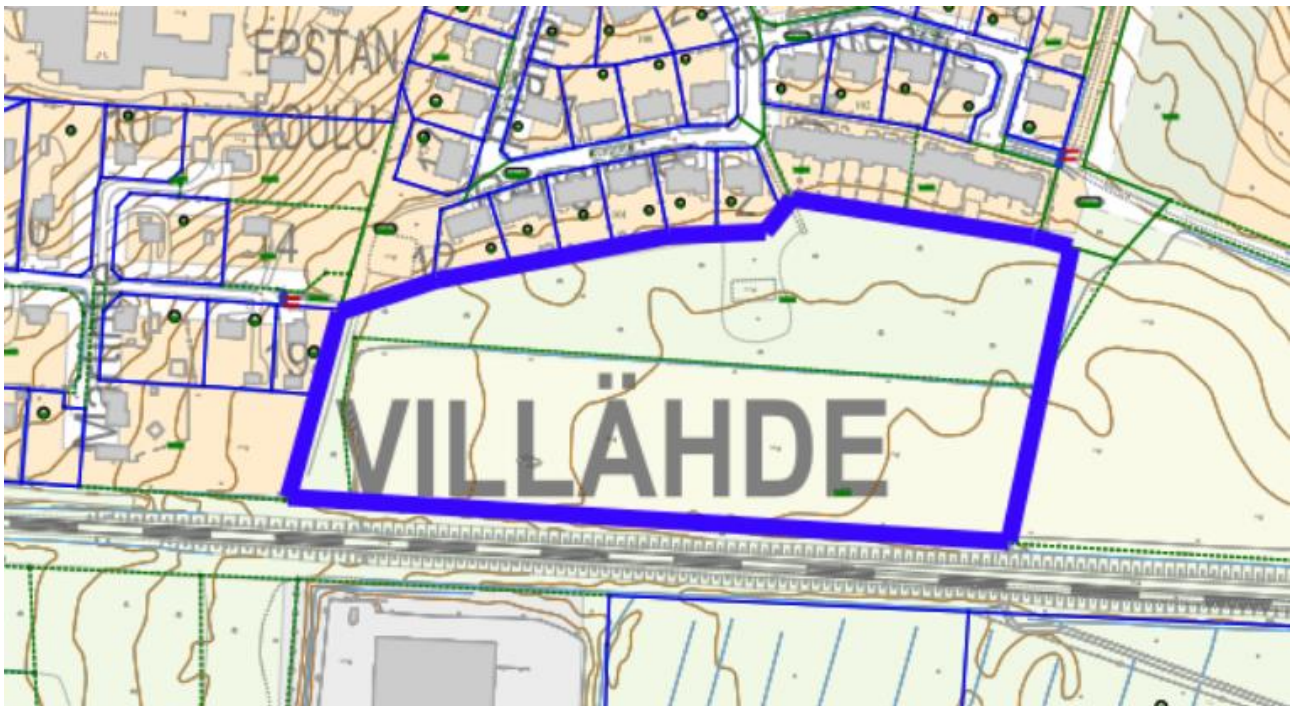
Alueen tai kadun nimi	Koivukummunkatu
Asemakaavamerkinnät	ei asemakaavaa
Aluetyyppi	uudisalue
Pinat-ala	84500 m ²
Arvioitu rakentamispotentiaali, e _a = 0,25	21125 k-m ²
Plussat	<ul style="list-style-type: none">-alueen läntisin osa on kaupungin omistuksessa-julkisten palvelujen (leikkipuisto, päiväkoti, peruskoulu) läheisyys-hyvät joukkoliikenneyhteydet-pyöräilyn alureitti kulkee alueen vierestä (rakentamaton)
Miinukset	<ul style="list-style-type: none">-yksityinen maanomistus-alueella on rakennuksia, lumokohteita ja jyrkkiä rinteitä-merkittävä pesimälinnustoalue-hiljaista aluetta vieressä-alueen itäinen osa on maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä-kunnallistekniikan investointitarve

1.36 Villähteentien Ja Suppalantien risteys



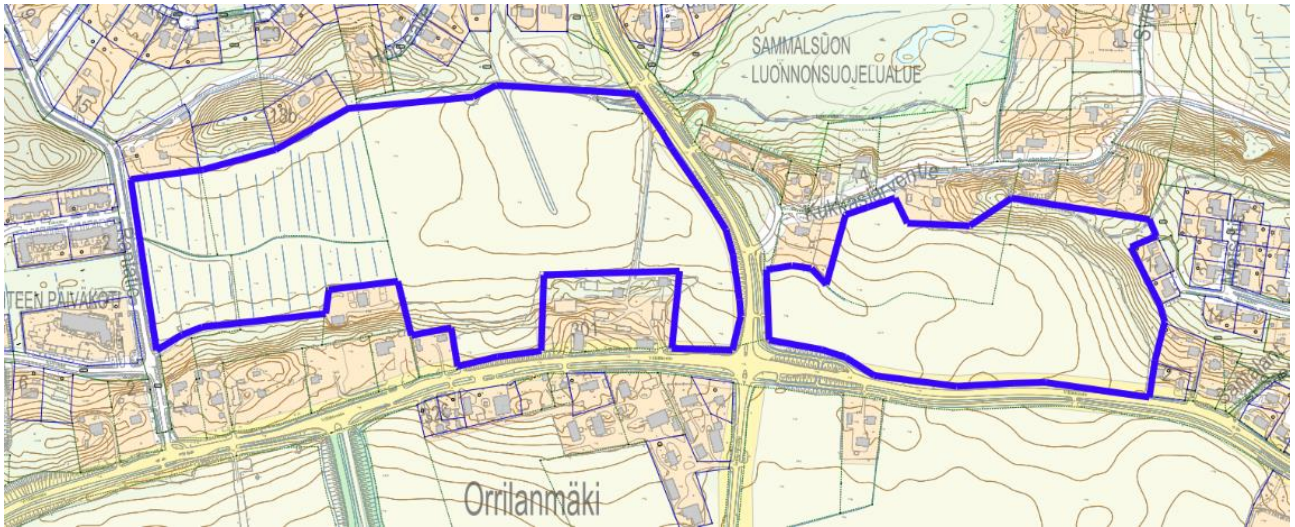
Alueen tai kadun nimi	Villähteentie
Asemakaavamerkinnät	TY, VL
Aluetyyppi	muutosalue
Pinta-ala	20800 m ²
Arvioitu rakentamispotentiaali, e _k = 0,35	7280 k-m ²
Plussat	<ul style="list-style-type: none"> -kaupungin maanomistus -julkisten (leikki puisto, päiväkoti, peruskoulu) ja kaupallisten (pt-kauppa) palvelujen läheisyys -hyvät joukkoliikenneyhteydet -junaseisakkeen läheisyys -pyöräilyn pää- ja alureitti ovat vieressä -liikuntapaikkojen läheisyys
Miinukset	<ul style="list-style-type: none"> -moottoritien liikennemelu ym. -risteysalueen läntinen puoli on yleiskaavassa elinkeinoelämän aluetta -pohjaveden muodostumisaluetta -alueen itäinen osa kuuluu virkistysalueverkoston -alueella on päiväkotilapsille tärkeä luontoalue -alueella on asukkaille arvokkaita kohteita -asukkaat ovat esittäneet risteysalueelle kerrostalorakentamista -kunnallistekniikan investointitarve

1.37 Erstan pelto



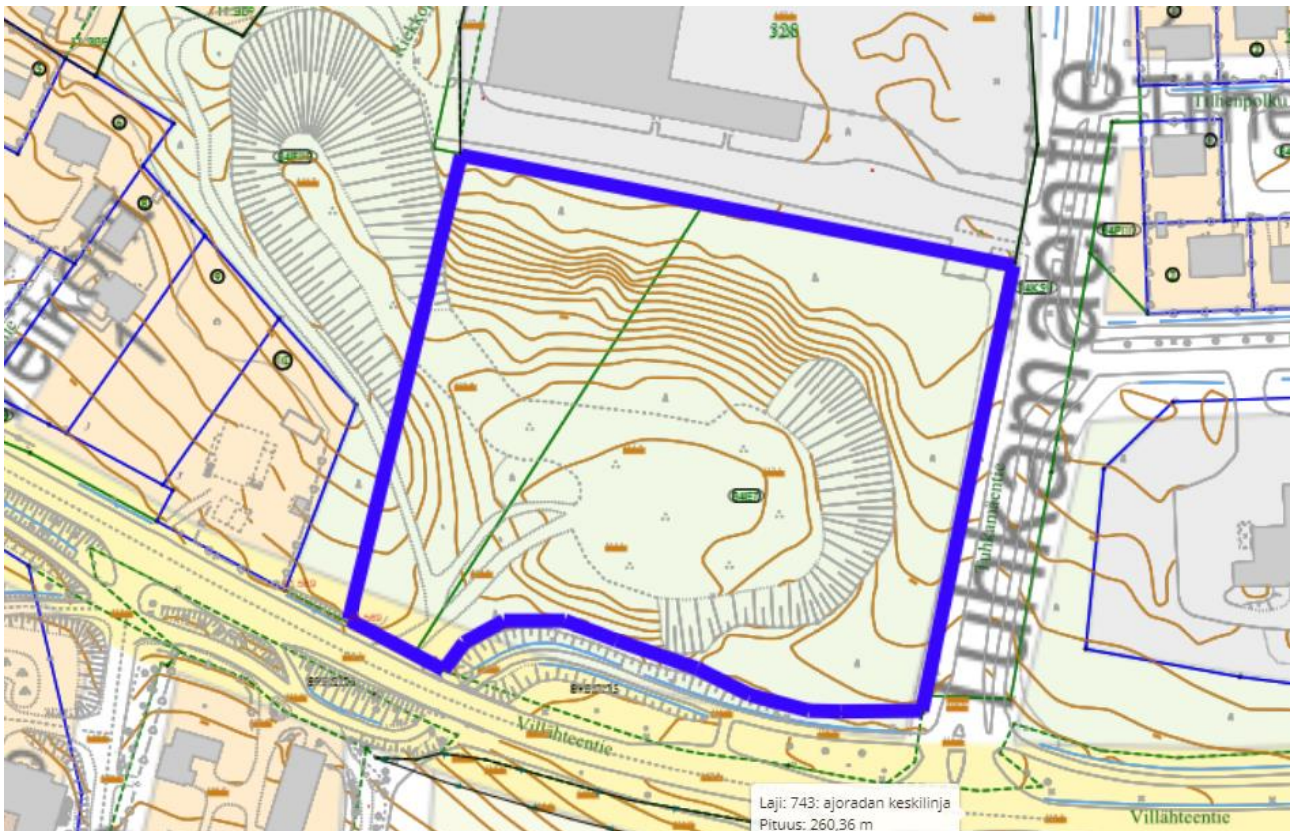
Alueen tai kadun nimi	Erstan pelto
Asemakaavamerkinntät	MT
Aluetyyppi	uudisalue
Pinta-ala	40100 m ²
Arvioitu rakentamispotentiaali, e _k = 0,35	14035 k-m ²
Plussat	<ul style="list-style-type: none"> -julkisten (leikkipuisto, päiväkot, peruskoulu) ja kaupallisten (pt-kauppa) palvelujen läheisyys -hyvät joukkoliikenneyhteydet -junaseisakkeen läheisyys -pyöräilyn pääreitit läheisyys -liikuntapaikkojen läheisyys
Miinukset	<ul style="list-style-type: none"> -junaradan liikennemelu -pieni osa alueesta on savea -puolet alueesta on yksityisomistuksessa -puolet alueesta on pohjavesialuetta -alue kuuluu virkistysalueverkostoon -valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti arvokas kulttuuriympäristö vieressä -kunnallistekniikan investointitarve

1.38 Orrilanmäen pellot



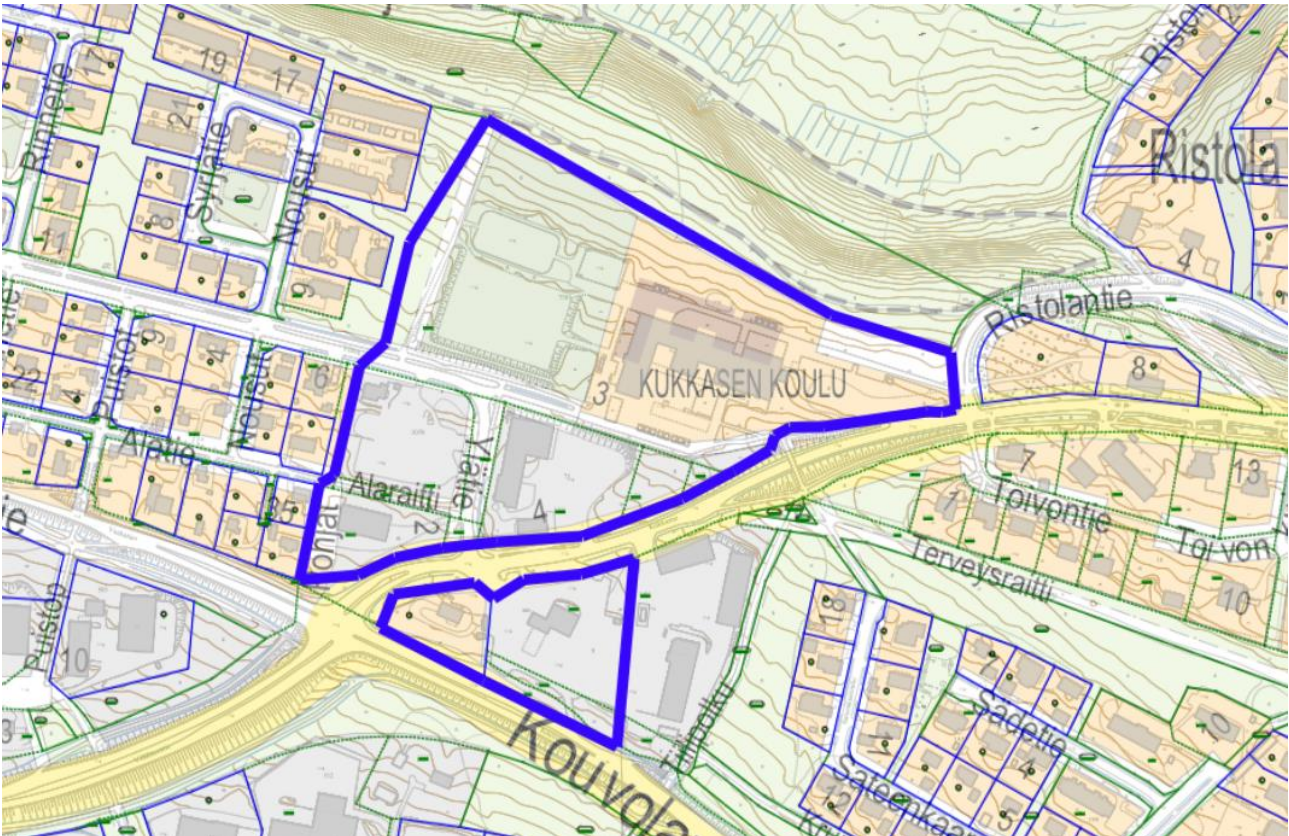
Alueen tai kadun nimi	Orrilanmäki
Asemakaavamerkinnät	ei asemakaavaa
Aluetyppi	uudisalue
Pinta-ala	154400 + 81400 m ²
Arvioitu rakentamispotentiaali, e _a = 0,25	38600 + 20350 k-m ²
Plussat	<ul style="list-style-type: none"> -hyvät joukkoliikenneyhteydet -pyöräilyn pää- ja aluereitit vieressä -julkisten palvelujen (leikkipuisto, päiväkot, peruskoulu) läheisyys -liikuntapaikkojen ja -reitien läheisyys
Miinukset	<ul style="list-style-type: none"> -Villähteentien liikennemelu -alueella on hiljaista aluetta -pohjavesialuetta -alue on maakunnallisesti ja paikallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä -muinaisjäännösalue -alueella on asukkaille arvokkaita kohteita -kunnallistekniikan investointitarve -yksityinen maanomistus

1.39 Villähteentien sorakuoppa



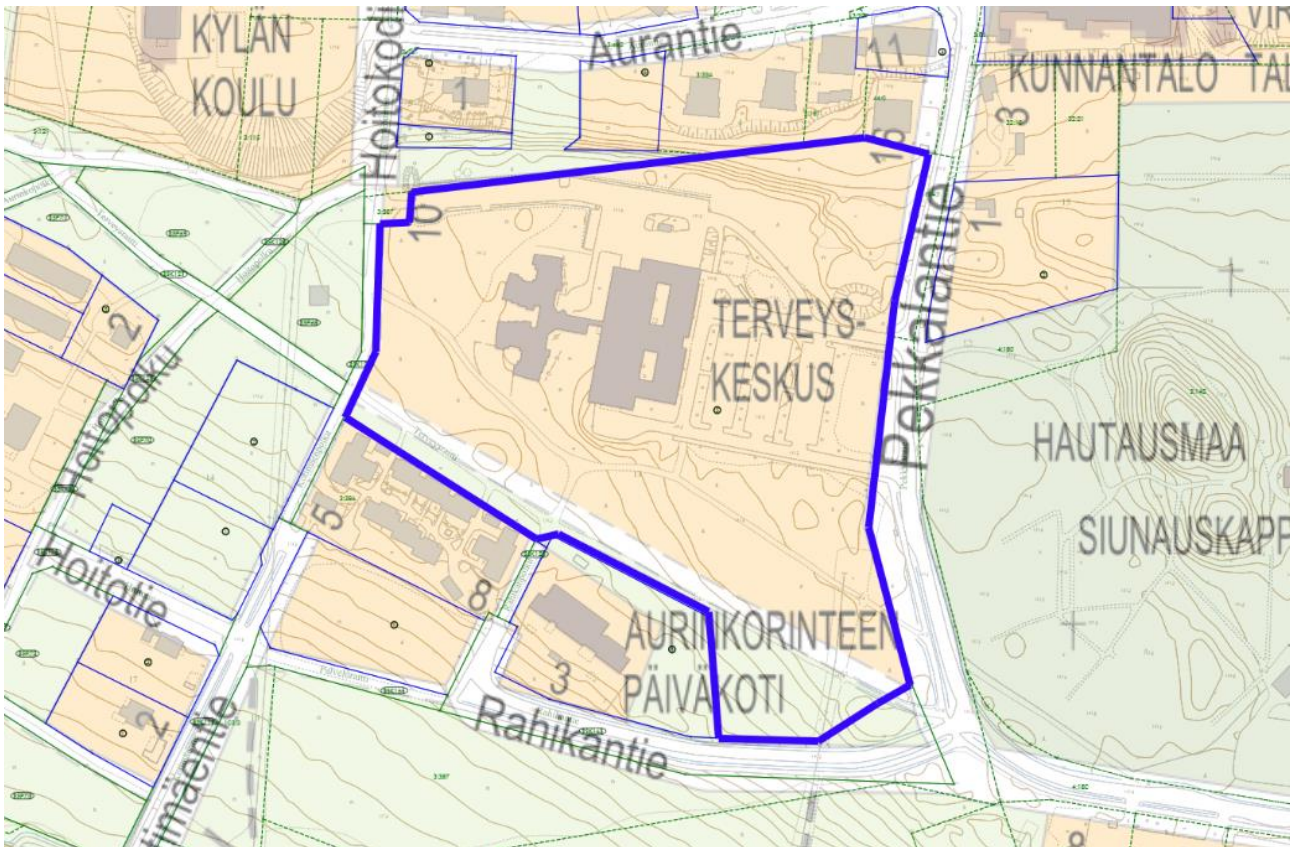
Alueen tai kadun nimi	Villähteentie
Asemakaavamerkinnät	VK, EO/VP
Aluetyyppi	uudisalue
Pinta-ala	20400 m ²
Arvioitu rakentamispotentiaali, $e_k = 0,35$	7140 k-m ²
Plussat	<ul style="list-style-type: none"> -julkisten (leikkipuisto, päiväkoti, peruskoulu) ja kaupallisten (pt-kauppa) palveluiden läheisyys -hyvät joukkoliikenneyhteydet -pyöräilyn pää- ja aluereitti vieressä -liikuntapaikkojen ja -reittien läheisyys -kaupungin maanomistus
Miinukset	<ul style="list-style-type: none"> -Villähteentien liikennemelu -pohjaveden muodostumisaluetta -alue kuuluu viheralueverkkoon -alueella kulkee virkistysalureitti -alue on asukkaille arvokas paikka -sorakuopan pienilmasto -kunnallistekniikan investointitarve

1.40 Kukkasen koulun ympäristö



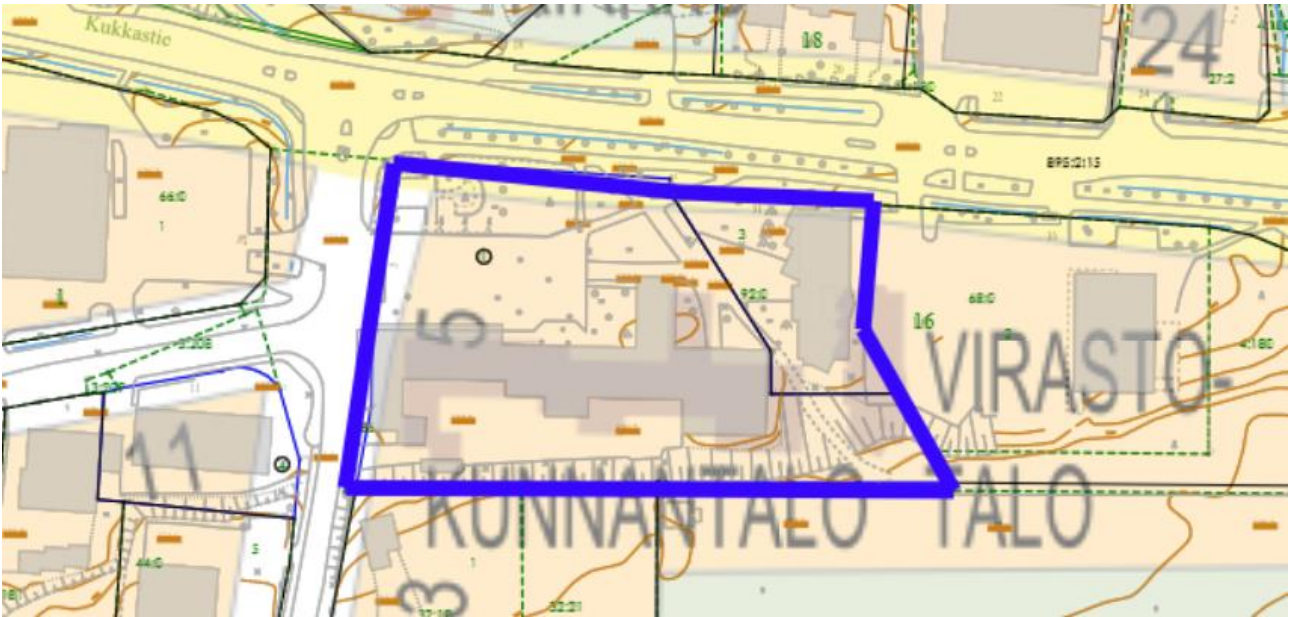
Alueen tai kadun nimi	Kukkastie
Asemakaavamerkinnot	AL, LH/K, TT, TY, YO
Aluetyyppi	muutosalue
Pinta-ala	79400 + 13400 m ²
Arvioitu rakentamispotentiaali, e _k = 0,35	27790 + 4690 k-m ²
Plussat	<ul style="list-style-type: none"> -julkisten (leikkipuisto, päiväkoti, peruskoulu) ja kaupallisten (pt-kauppa) palveluiden läheisyys -hyvät joukkoliikennedytykset -pyöräilyn pääreitit läheisyys -pyöräilyn alueella kulkee alueen halki -liikuntapaikkojen ja -reittien läheisyys -suurin osa alueesta on kaupungin omistuksessa
Miinukset	<ul style="list-style-type: none"> -alueen eteläosa on yleiskaavassa elinkeinoelämän aluetta -Kouvolaan liikennemelu -alueen kautta kulkee maakunnallinen ekologinen verkosto -pohjaveden muodostumisaluetta -alueen läpi kulkee virkistysreitti -alueen pohjoisosassa on paikallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä -alueen pohjoisosassa on päiväkotilapsille tärkeä luontoalue

1.41 Terveyskeskuksen alue



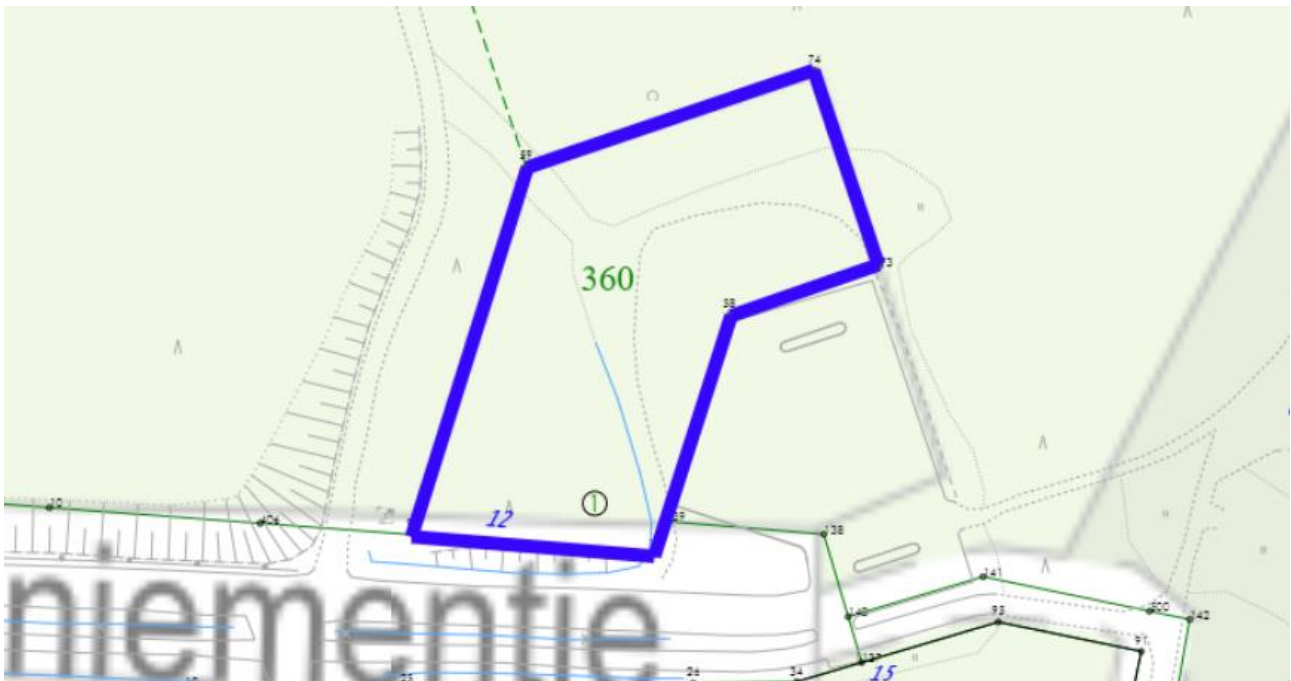
Alueen tai kadun nimi	Pekkalantie
Asemakaavamerkinnot	YS
Aluetyppi	muutosalue
Pinta-ala	63500 m ²
Arvioitu rakentamispotentiaali, $e_k = 0,35$	22225 k-m ²
Plussat	<ul style="list-style-type: none"> -hyvät joukkoliikenneyhteydet -junaseisakkeen läheisyys -pyöräilyn alueriitti kulkee alueen läpi -julkisten (leikki puisto, päiväkot, peruskoulu) ja kaupallisten (pt-kauppa) palvelujen läheisyys -liikuntapaikkojen ja -reittien läheisyys -kaupungin maanomistus
Miinukset	<ul style="list-style-type: none"> -alue on yleiskaavassa julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta -alueen tulevaisuus riippuu palveluverkkosuunnitelman päivityksestä -pohjaveden muodostumisaluetta -alueen läpi kulkee virkistysreitti -alue on paikallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä -alueella on päiväkotilapsille tärkeä reitti -alueella on asukkaille arvokkaita kohteita -kunnallistekniikan investointitarve

1.42 Kunnantalo



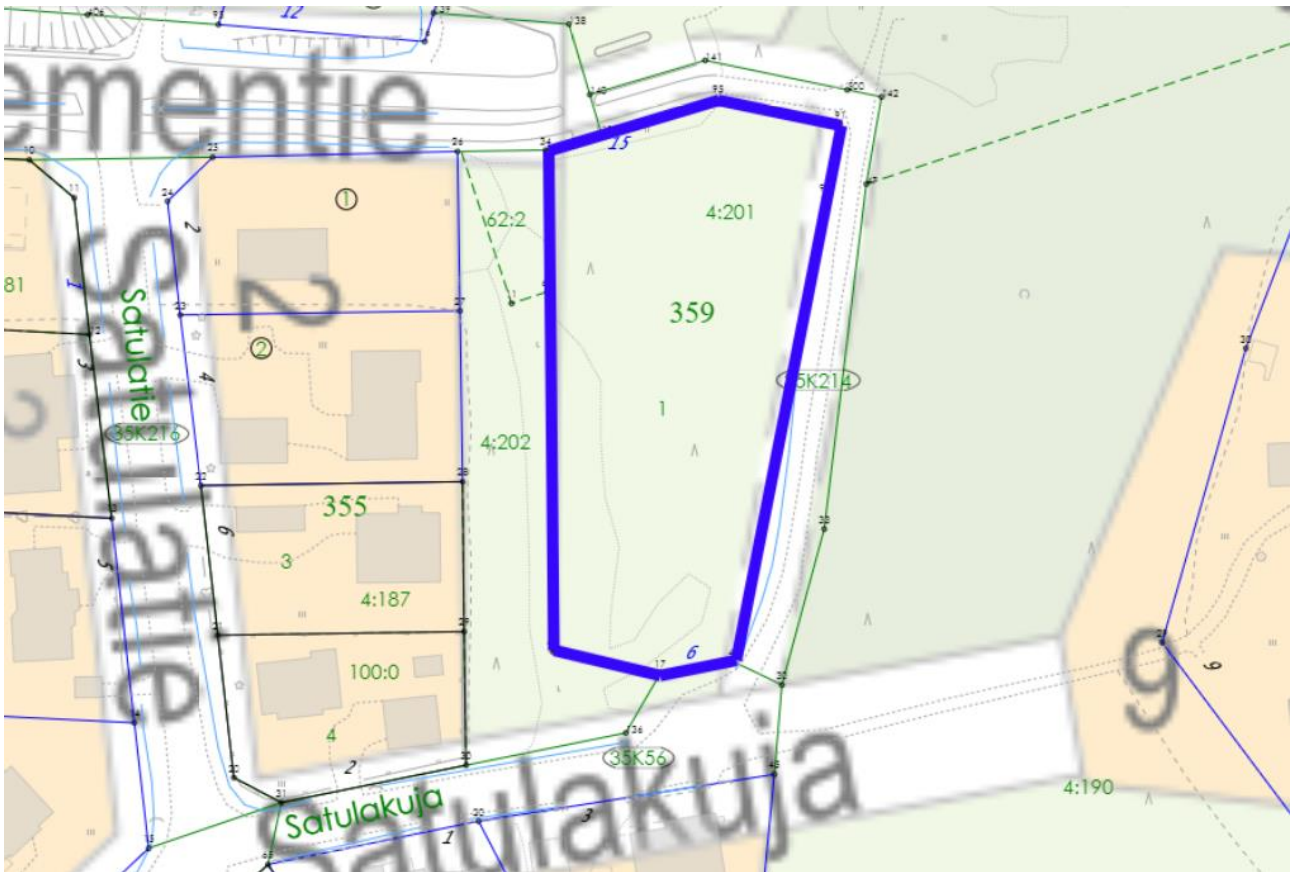
Alueen tai kadun nimi	Pekkalantie 5
Asemakaavamerkinnot	YH
Aluetyyppi	muutosalue
Pinta-ala	9700 m ²
Arvioitu rakentamispotentiaali, e _r = 0,45	4365 k-m ²
Plussat	<ul style="list-style-type: none">-julkisten (leikkipuisto, päiväkoti, peruskoulu) ja kaupallisten (pt-kauppa) palvelujen läheisyys-liikuntapaikkojen ja -reittien läheisyys-suurin osa alueesta on kaupungin omistuksessa-hyvät joukkoliikenneyhteydet-pyöräilyn aluereitti on vieressä
Miinukset	<ul style="list-style-type: none">-pohjaveden muodostumisaluetta-paikallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä ja kulttuuriympäristökohde-alueella on asukkaille arvokas kohde

1.43 Hevosniementien pää



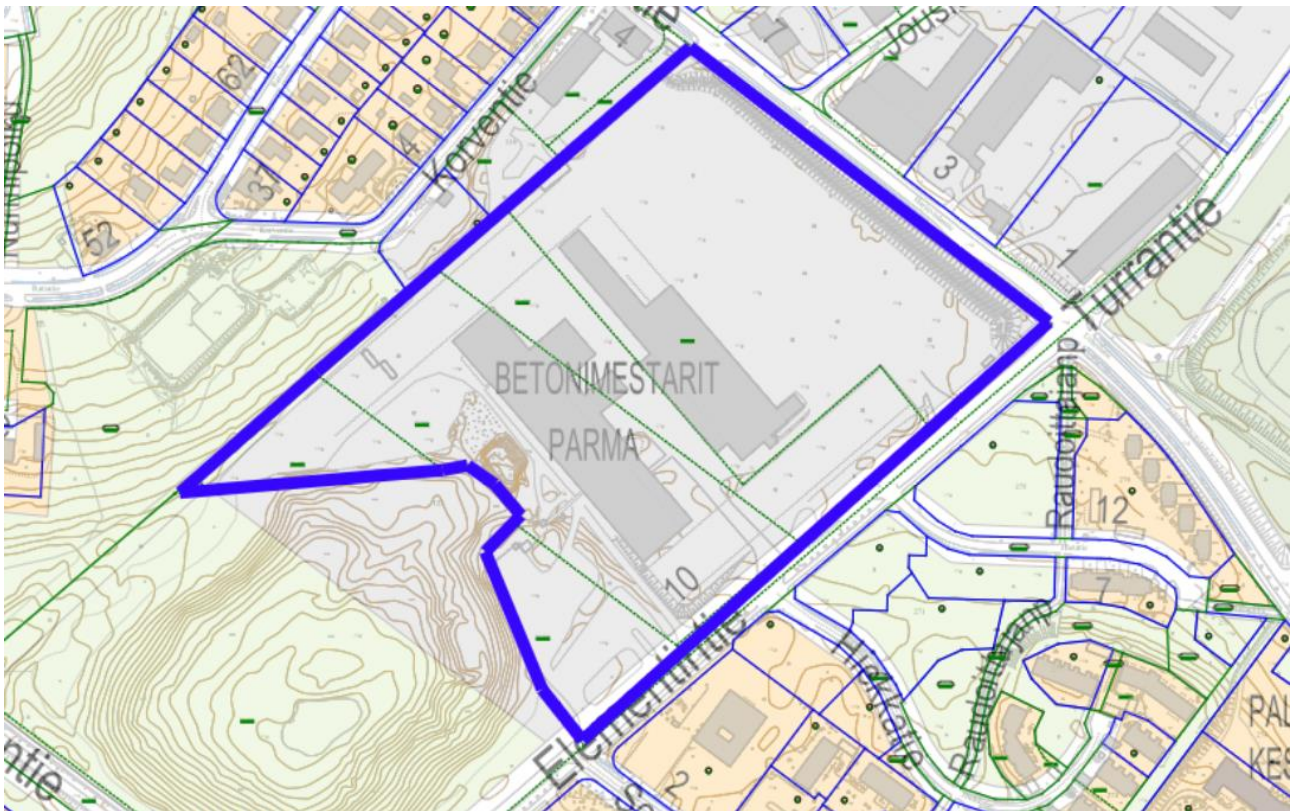
Alueen tai kadun nimi	Hevosniementie 12
Asemakaavamerkinnot	AR
Aluetyyppi	uudisalue
Pinta-ala	2646 m ²
Rakennusoikeus	500 k-m ²
Plussat	-lainvoimainen asemakaava -kaupungin maanomistus -julkisten (leikkipuisto) ja kaupallisten (pt-kauppa) palveluiden läheisyys -liikuntapaikkojen ja -reittien läheisyys -pyöräilyn aluereitin läheisyys -ulkoilu- ja virkistysalueen sekä virkistysreittien läheisyys
Miinukset	-kapea tontti -tärkeä hiljainen alue vieressä -alue kuuluu Hevosniemen lintualueeseen

1.44 Satulakujan pää



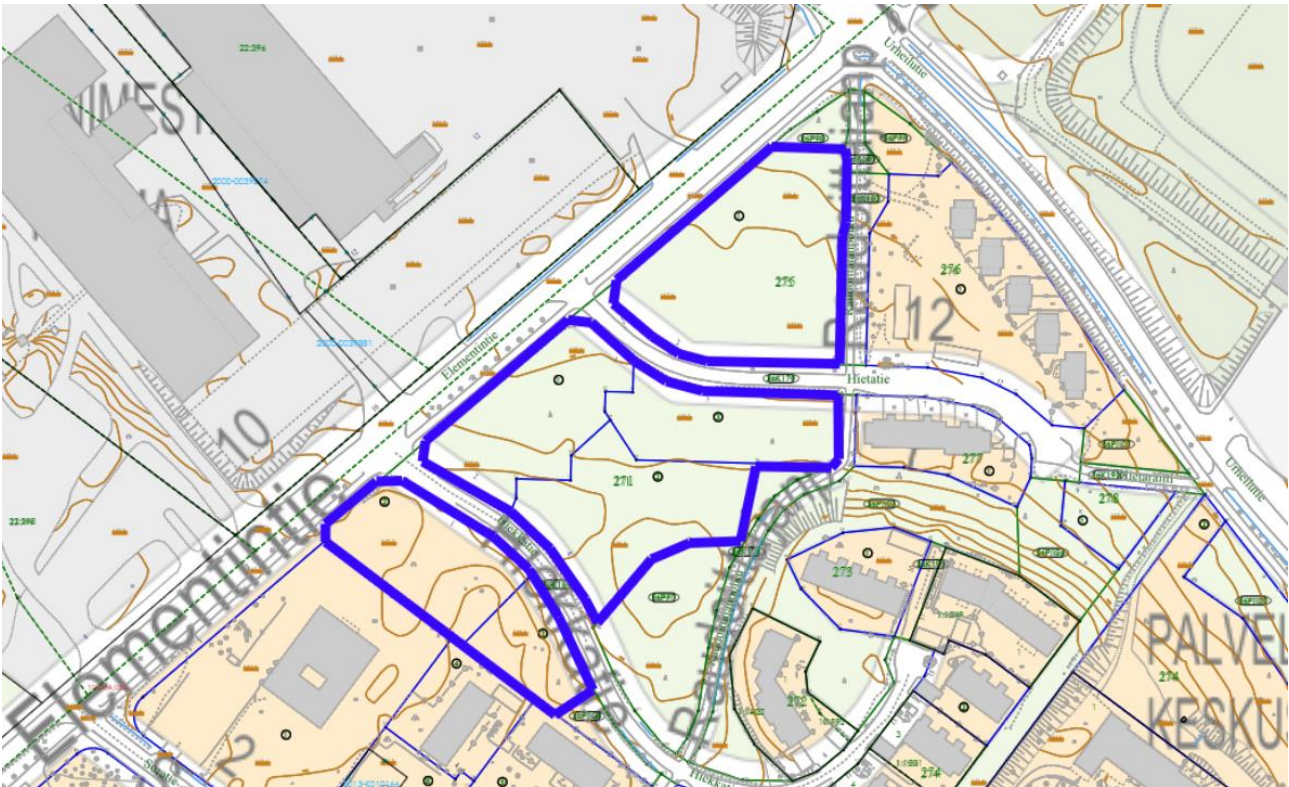
Alueen tai kadun nimi	Satulakuja 6
Asemakaavamerkinnät	AR
Aluetyyppi	uudisalue
Pinta-ala	3836 m ²
Rakennusoikeus	500 k-m ²
Plussat	-lainvoimainen asemakaava -julkisten (leikkipuisto) ja kaupallisten (pt-kauppa) palveluiden läheisyys -liikuntapaikkojen ja -reittien läheisyys -pyöräilyn aluereitin läheisyys -ulkoilu- ja virkistysalueen sekä virkistysreittien läheisyys
Miinukset	-yksityinen maanomistus -kapea tontti -tärkeä hiljainen alue vieressä -alueen eteläreuna on pohjavesialuetta

1.45 Betonitehtaan alue



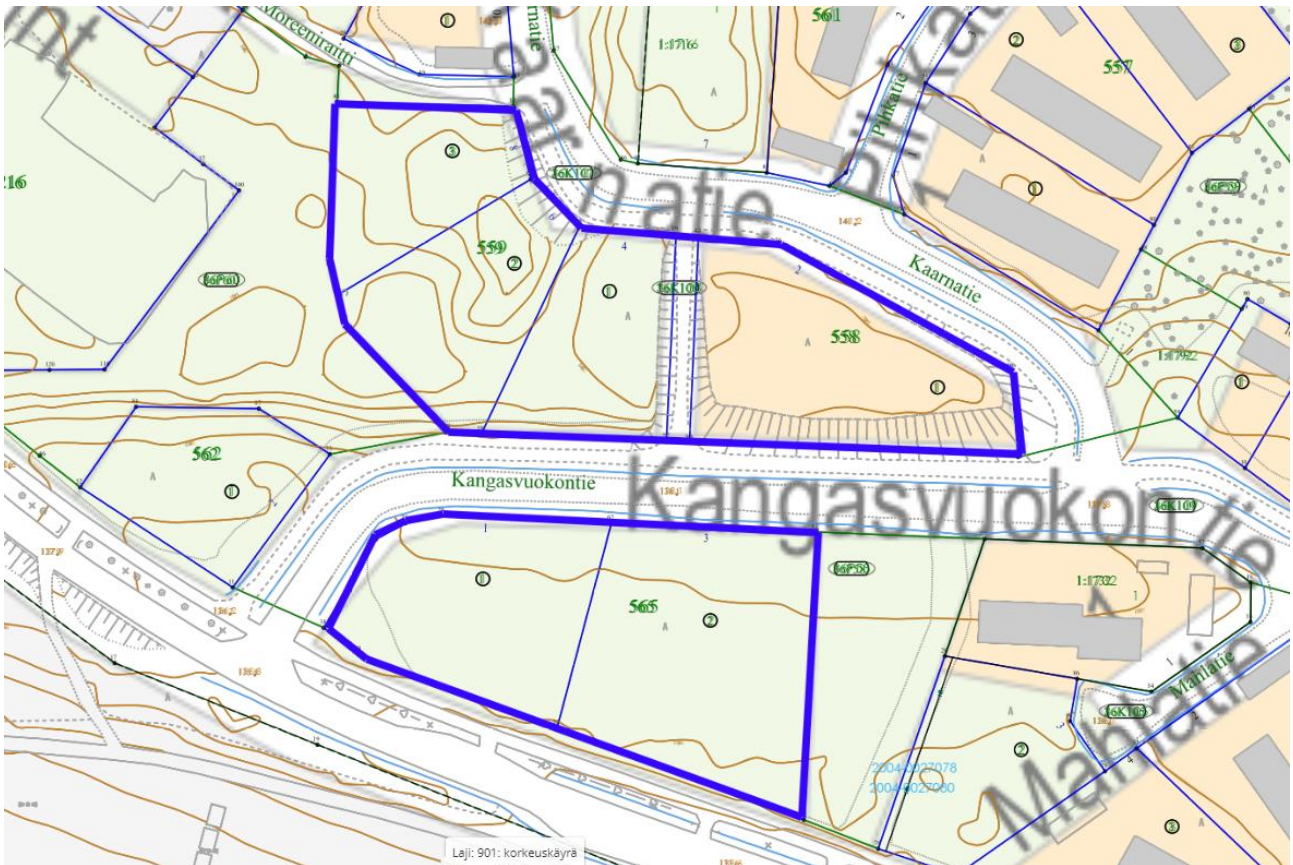
Alueen tai kadun nimi	Elementintie 10
Asemakaavamerkinnot	T
Aluetyyppi	muutosalue
Pinta-ala	103000 m ²
Arvioitu rakentamispotentiaali, $e_k = 0,35$	36050 k-m ²
Plussat	<ul style="list-style-type: none"> -julkisten (leikkipuisto, päiväkoti, peruskoulu) ja kaupallisten (pt-kauppa) palveluiden läheisyys -liikuntapaikkojen ja -reittien läheisyys -hyvät joukkoliikenneyhteydet -pyöräilyn aluereitti on vieressä ja pääreitit läheisyys
Miinukset	<ul style="list-style-type: none"> -toimiva tehdas -yksityinen maanomistus -pohjaveden muodostumisaluetta -kunnallistekniikan investointitarve

1.46 Hiekkatien ja Hietatien alueet



Alueen tai kadun nimi	Hiekkatie, Hietatie
Asemakaavamerkinnot	AK, AKR
Aluetyyppi	uudisalue
Pinta-ala	20007 m ²
Rakennusoikeus	9500 k-m ²
Plussat	<ul style="list-style-type: none"> -lainvoimainen kaava (eteläosassa muutostarvetta) -julkisten (leikkipuisto, päiväkoti, peruskoulu) ja kaupallisten (pt-kauppa) palveluiden läheisyys -liikuntapaikkojen ja -reittien läheisyys -hyvät joukkoliikenneyhteydet -pyöräilyn alueriitti on vieressä ja pääreitit läheisyys
Miinukset	<ul style="list-style-type: none"> -viereinen tehdas -pohjaveden muodostumisaluetta

1.47 Kaarnatie-Kangasvuokontie



Alueen tai kadun nimi	Kaarnatie, Kangasvuokontie
Asemakaavamerkinnot	AK, AL
Aluetyyppi	uudisalue
Pinta-ala	9770 + 6720 m ²
Arvioitu rakentamispotentiaali, e _k = 0,35	3420 + 2352 k-m ²
Plussat	<ul style="list-style-type: none"> -kaupungin maanomistus -keskusalueen läheisyys -julkisten (leikkipuisto, päiväkoti, peruskoulu) ja kaupallisten (pt-kauppa) palveluiden läheisyys -hyvät joukkoliikenneyhteydet -pyöräilyn alueriitti on vieressä ja pääreitillä läheisyys
Miinukset	<ul style="list-style-type: none"> -paikallisesti tärkeä ekologinen yhteys on vieressä -pohjaveden muodostumisaluetta -pohjavedenottamon lähialuetta

4. Hylätyt kohteet

Kohde	Hylkäyksen syy
48. Venetsian kenttä	Sijaitsee yleiskaavan viheralueella, joka toimii ekologisen verkoston paikallisena yhteytenä. Kenttä on toistaiseksi ainoa koirien ratajuoksun harjoittelupaikka Lahdessa, kunnes korvaava paikka saadaan valmiiksi.
49. Ruolankadun pää	Sijainti Salpausselällä pohjaveden muodostumisalueella ja viheralueverkostossa, sekä Viipurintien liikennemelu.
50. Nastolan kirkonkylän peltoaukea Anttilantiellä	Sijainti yleiskaavan maisemallisesti arvokkaalla peltoaukealla, joka on asemakaavassa määrätty säilytettäväksi avoimena peltomaisemana.
51. Akalahdentie	Sijainti tärkeällä hiljaisella alueella, ja etäisyys palveluista sekä joukkoliikenne- ja pyöräreiteistä.

5. Pohdintaa ja Johtopäätöksiä tuloksista

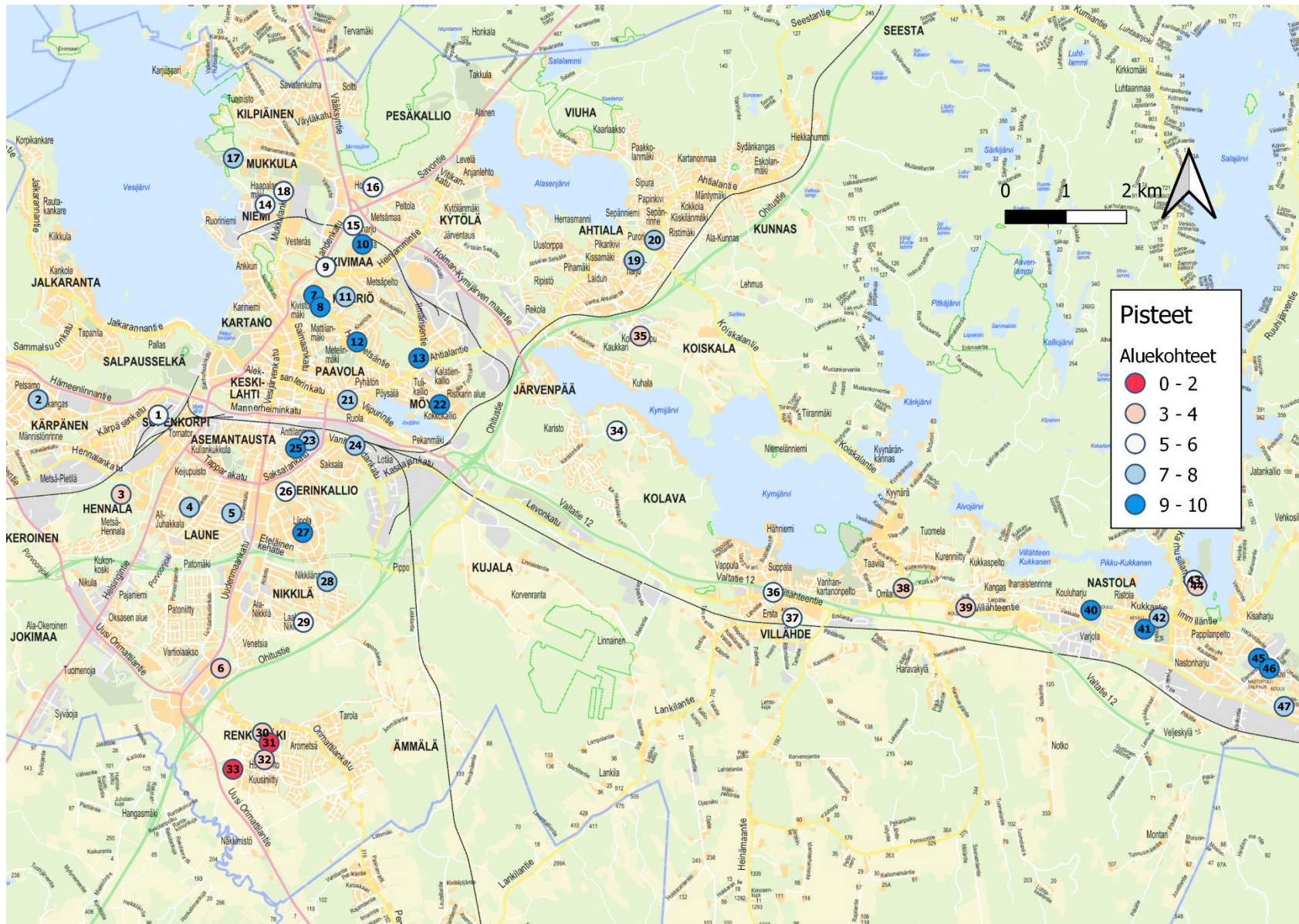
Työpajan ja karttatarkastelun tuloksena kaupungin alueelta löytyi runsaasti matalalle ja tiiviille uudis- ja muutosrakentamiselle mahdollisia kohteita hyvin saavutettavissa olevilta sijainneilta.

Kohteiden rakentamisen tiellä on kuitenkin eräitä merkittäviä haasteita. Melkein kaikissa kohteissa on tehtävä asemakaavan muutos tai laadittava kokonaan uusi asemakaava, mikä on aikaa ja resursseja vievä prosessi. Vain muutamassa kohteessa lainvoimainen kaava mahdollistaa kaupunkipientalojen rakentamisen, ja esimerkiksi rivitalotonteilla voidaan joutua turvautumaan poikkeuslupiin. Muutamat lupaavista kohteista sijaitsevat yleisten rakennusten korttelialueella. On vielä epäselvää, mikä on yleisten rakennusten tonttien tarve tulevaisuudessa. Mikäli väestö alkaakin kasvaa kaupungin toiveiden mukaisesti, voi esimerkiksi päiväkodeille sopivista tonteista tulla pulaa. Tontin ottamisessa muuhun käyttöön tuleekin siksi noudattaa varovaisuusperiaatetta etenkin tiheästi rakennetuilla alueilla, joilla korvaavien tonttien löytäminen voi olla vaikeaa tai jopa mahdotonta.

Yksi suurimmista esteistä matalan ja tiiviin rakentamisen tiellä on kaupungin omistaman maan niukkuus. Yksityinen maanomistus tekee kohteen toteuttamisen epävarmaksi, sillä maanomistajalla voi olla omistuksensa suhteen aivan toisenlaisia tavoitteita. Tähän pitäisi kaupungin pyrkiä vaikuttamaan tiedottamisen ja yhteistyön keinoin, ja kenties jonkinlaisin porkkanoin.

Salpausselän reunamuodostuma on yksi Suomen merkittävimmistä geologista kohteista. Lahden ja Nastolan rakentuminen reunamuodostuman päälle tarkoittaa, että moni löydetyistä kohteista sijaitsee pohjavesialueella tai jopa pohjaveden muodostumisalueella. Moni kohde sijaitsee myös arvokkaassa kulttuuriympäristössä. Molemmat seikat edellyttävät kohteelta huolellista suunnittelua ja toteutusta. Rakentuneiden alueiden täydentäminen voi kuitenkin olla paremmin perusteltavissa kuin viheralueiden käyttöön ottaminen, sillä niiden vähentäminen ei oikein istu ympäristökaupungin imagoon. Lisäksi rakentamaton maa edellyttää taloudellisia investointeja kunnallistekniikkaan ja katuihin. Näitä kustannuksia voivat kasvattaa savinen tai kartoittamaton maaperä, joka voi aiheuttaa rakentajille ikäviä yllätyksiä. Kohde voi tiheässä kaupunkirakenteessa sijaita myös melualueella, joka ei sekään sovi ympäristökaupungin tavoitteeseen olla rakentamatta melualueille. Melusuojausten tekemisellä on myös omat talous- ja maisemavaikutuksensa.

Pisteytyksen perusteella kaupungin omistuksessa olevista alueista kymmenen parasta ovat Tonttilan koulun, Nastolan terveyskeskuksen, Katajakadun, Hörölän, Viherlaaksontien, Lounaanpuiston kentän, Kerintien, Liipolan, Kukkasen koulun sekä Hiekkatien ja Hietatien alueet (Kuva 3, liite 1). Kyseiset kohteet näyttäisivätkin muodostavan vyöhykkeen keskustan ja Rakokiven keskuksen ympärille. Tässä tarkastelussa vähiten pisteitä saaneet alueet löytyvät puolestaan Renkomäestä Lakkitehtaantieltä ja Ota-vantieltä. Voidaankin sanoa, että kaukana keskuksista ja peruspalveluista sijaitsevat asuinalueet eivät lähtökohtaisesti ole ensisijaisia kohteita matalalle ja tiiviille rakentamiselle vaan niihin rakennettaneen jatkossakin perinteiseen tyyliin rivi- ja omakotitaloja. Tämä täyttäneen väljää asumista haluavien toiveet rakentamisen sijoituessa kuitenkin taajamarakenteen sisälle haja-asutusalueiden sijaan. Toisaalta laajat rakentumattomat asuinalueet, kuten Hennala ja Karistonmäki, jotka eivät tässä selvityksessä saaneet paljoa pisteitä, voisivat silti hyötyä myös matalasta ja tiiviistä rakentamisesta monipuolistamalla asumisen vaihtoehtoja ja mahdollistamalla esimerkiksi päivittäistavarakaupan tai muiden palveluiden kehittymisen alueelle tai sen läheisyyteen.

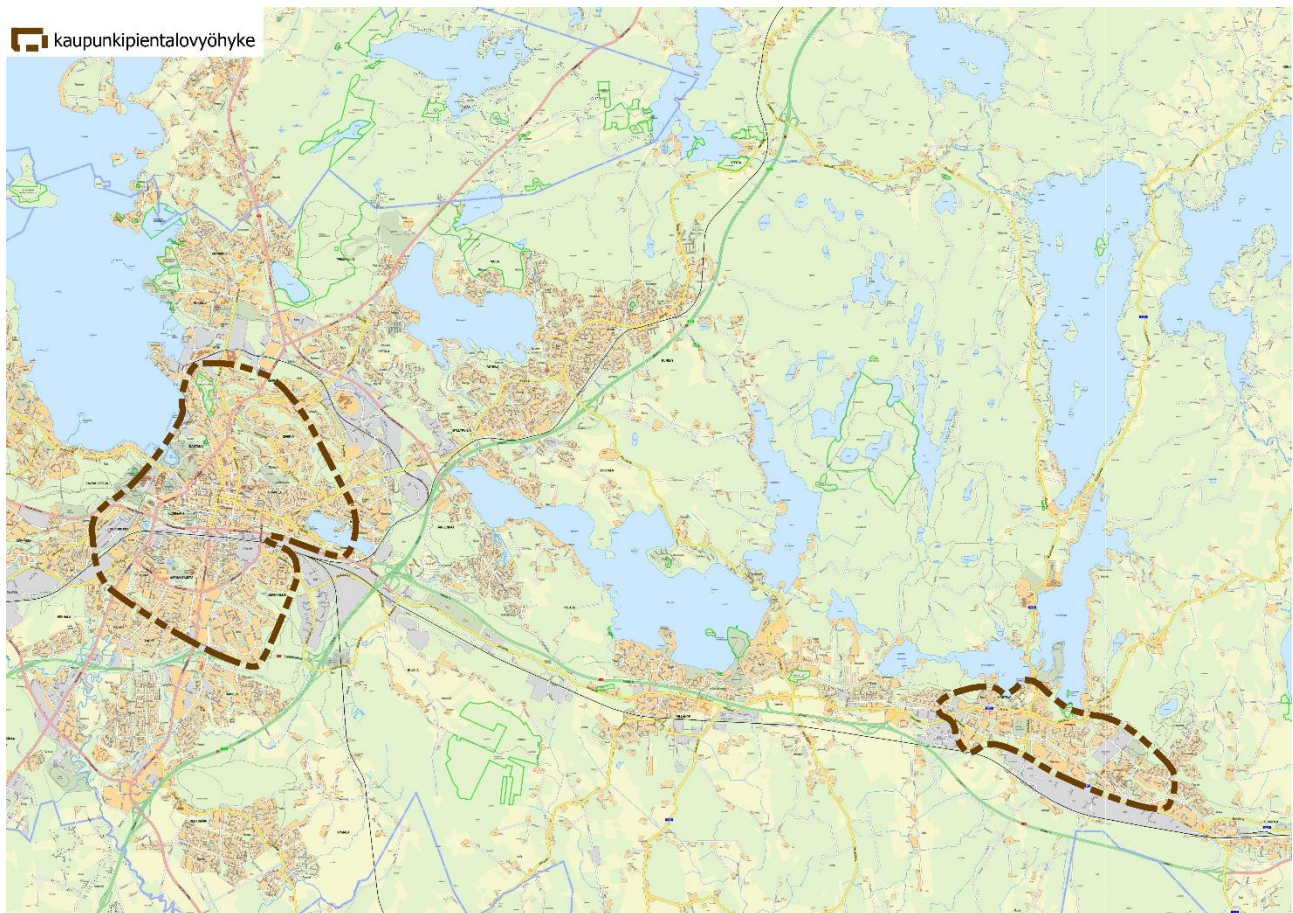


Kuva 3 Aluekohteiden pisteitys

6. Vaikutukset yleiskaavaan

Lahden kaupunkisuunnittelussa on tunnistettu tarve monipuolistaa keskustojen lähialueiden asuntotarjontaa trendin mukaisten asumistoiveiden perusteella uudella matalalla ja tiiviillä rakentamisella, joka kävelyetäisyydellä tukeutuu keskustojen monipuoliseen palvelutarjontaan. Yleiskaavatasolla asiaa voidaan edistää osoittamalla yleiskaavakartalla strategisella merkinnällä alueet, jolla uudentyypistä matalaa ja tiivistä rakentamista tulisi suosia.

Lahden yleiskaava 2035 (Y-205) luonnoksessa on esitetty uusi Kaupunkientalojen vyöhyke -merkintä, jolla on edistettävä ympäristöönsä soveltuvaa ja rakennuskantaa monipuolistavaa matalaa ja tiivistä rakentamista. Alueet on rajattu Lahden keskustan, Rakokiven keskuksen ja Nastolan kirkonkylän ympärille muutamien kilometrin etäisyydelle (Kuva 4). Rajauksessa on hyödynnetty keskusten läheisyydessä sijaitsevien peruskoulujen ja päivittäistavarakauppojen 15 minuutin kävelyn etäisyysvyöhykkeitä ja tässä selvityksessä runsaasti pisteitä saaneita kohteita. Suuret elinkeinoelämän alueet on jätetty rajauksen ulkopuolelle.



Kuva 4 Matalalle ja tiiviille rakentamiselle soveltuva vyöhyke.

Liite 1.

Nro	Kohteen nimi	Plussat										Miinukset										Yhteensä	Muuta huomioitavaa		
		Kaupungin maanomistus	Suuri rakentamispotentialia	Keskustan/Rakokiven keskuksen läheisyys	Leikkialue	Päiväkoti	Peruskoulu	Muu oppilaitos	Pt-kauppa	Liikuntapaikka /-reitti yms.	Runkolinjat	Juna-asema / matkakäys	Pyöräilylinja	"Tyhjä tontti"	Pohjavesialuetta	LUMOalueella on ympäristörisiko	Melualue	Kunnallistekniikan investointitarve	Rakentamaton (luonto)alue	Hankala rakennettavuus	Kulttuurihistoriallisesti arvokasta aluetta tai sen vieressä		Lapsille tärkeä lähimetsä tai sen vieressä	Mahd. hulevesitulvariski	
8	Hirsimetsäntie		2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							10		x		
22	Tonttilan koulu	2			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							10				
41	Terveystieteiden keskus	2	2		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		1					10		x		
7	Katajakatu	2		2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1				1		1	9		x		
10	Hörölä	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1				1		1	9		x		
12	Viherlaaksontie	2		2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1				1		1	9		x		
13	Lounaanpuiston kenttä	2			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1						1	9		x		
25	Kerintie	2		2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1						1	9		x		
27	Liipola	2			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							9		x		
40	Kukkasen koulu	2	2		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1			1				9		x		
45	Betonitehdas	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1						1	9				
46	Hiekka/Hietatie	2		2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1					1		9			x	
2	Metsäkangas	2			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							8				
4	Salinkallion koulu	2			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							8		x		
5	Launeen kirjasto	2			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							8		x		
11	Metsäpellonmäki	2		2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1				1		1	8		x	x	
17	Ritaniemenkatu	2			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							8		x		
21	Möysänkatu	2		2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1						1	8			x	
23	Lepikonkatu		2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1			1		1		8		x		
24	Kuusistonpuisto	2		2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1					1		8		x		
28	Nikkilänmäki	2	2		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1					1		8		x	x	
42	Kunnantalo	2			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1						1	8		x		
47	Kaarna- & Kangasvuokontie	2		2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1					1		8				
19	Kukonharju	2			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1					1		7		x		
20	Alpikatu				1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							7		x		
1	Sopenkorpi		2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1			1	1			6		x	x	
9	Seurakuntakoti				1	1	1	1	1	1	1	1	1	1						1	6				
14	Niemen alue	1	2		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1						1	6				
16	Holma	1	2		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1						1	6				
26	Sinikantie	2		2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1						1	6		x		
34	Karistonmäki	1	2		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1						1	6				
36	Villäläntien Suppalantie	2			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1			1		1		6				
15	Kiviharju	1			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1						1	5			x	
18	Haapalanmäki	1			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1						1	5				
29	Laakso-Nikkilä	2	2		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1						1	5				
37	Erstan pelto	1			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1						1	5		x		
43	Hevosniementie	2			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1						1	5		x		
3	Hennala		2		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1						1	4		x		
6	Kangasmaen pellot	2			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1						1	4		x		
32	Hovinlehto	1			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1						1	4		x	x	
35	Koivukumpu	1	2		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1						1	4		x		
38	Orrilanmäen pellot		2		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1						1	4		x		
39	Villäläntien sorakuoppa	2			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1						1	4				
30	Otavantie länsi	2			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1						1	3				
44	Satulakuja				1	1	1	1	1	1	1	1	1	1						1	3				
33	Lakkitehtaan tie		2		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1						1	2				
31	Otavantie itä				1	1	1	1	1	1	1	1	1	1						1	1				