



LAHTI

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

23.5.2022

A-2642
1170/2017

Asemakaava ja
asemakaavan muutos

Nikkilä,
Rengaskatu-Metsä-
Pekkalantie,
(Laakso-Nikkilä II
pohjoisosa)

Lahti.fi

Asemakaavan muutoksen selustus, joka koskee 23. päivänä toukokuuta 2022 päivättyä asemakaavakarttaa nro a-2642 (Rengaskatu-Metsä-Pekkalantie, Laakso-Nikkilä II pohjoisosa) sekä kaavan mukaista tonttijakoa M-22-121, M-22-122, M-123, M-22-124, M-22-125, M-22-126, M-22-127, M-22-128.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee: Nikkilän (23.) kaupunginosan tiloja ja osia rn:o 398–405, 19-37, 19-58, 19-67, 19-72, 19-73, 19-83, 19-103, 19-104, 19-109, 19-113, 19-114 ja 19-118.

Asemakaavan muutos koskee: Nikkilän (23.) kaupunginosan kortteleita 23129 ja 4003, korttelin 4002 kaavatontteja 4 ja 5 sekä lähivirkistys- ja katualuetta.

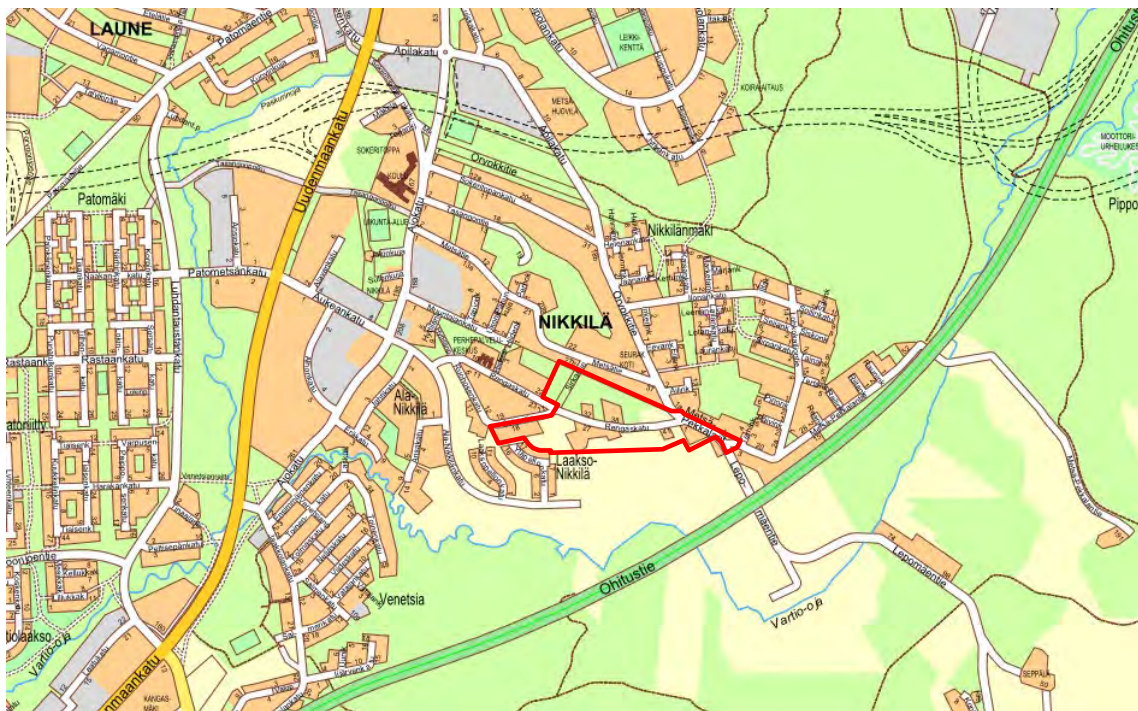
Asemakaavan muutoksella muodostuu: Nikkilän (23.) kaupunginosan korttelin 4002 tontti 2, korttelit 23129, 23 150–23155 sekä lähivirkistys- ja katualuetta.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään sitova tonttijako.

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2015 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu 4.3.2015 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Nikkilän (23.) kaupunginosassa, noin 5 kilometrin päässä Lahden keskustasta etelään. Alueen pinta-alaa on pienennetty kaavatyön aikana noin 29 hehtaarista 11 hehtaariin. Peltoalue nykyisen Rengastien, tulevan Rinnepellonkadun, varren talojen eteläpuolelta on rajattu asemakaavasta pois. Syynä kaava-alueen pienentämiseen on meluvallin toteutuksen lykkäntyminen myöhempään ajankohtaan.



1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan tavoitteena on laajentaa vanhaan asuinalueeseen liittyvää pien- ja rivitaloaluetta. Alueen kaavoitus on tärkeää tonttutuotannon kannalta. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen aluerajausta on supistettu työn aikana rajatumaan Sirkantien ja Rengaskadun ympäristöön. Eteläinen peltoalue on rajattu pois moottoritien meluvallin rakentamisaikataulun siirryttyä myöhempään ajankohtaa.

1.4 Kaupungin strategia

Kaava mahdollistaa kestäväen kaupunkirakenteen.

Kaava edistää asukkaiden hyvinvointia hyödyntämällä lähiluontoa kestävästi.

Yleiskaavan toteutuksen vaiheistuksessa Laakso-Nikkilän alue on esitetty 2. vyöhykkeeksi heti keskustan lähiympäristön jälkeen. Kaava mahdollistaa pientalo- ja rivitalotyyppistä asumista tälle vyöhykkeelle.

Kaava edistää vuoden 2022 kärkihanketta *1. Hiilineutraali ympäristökaupunki* edistämällä asukkaiden terveyttä ja hyvinvointia luontolähtöisesti.

1.5 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 Selostuksen sisällysluettelo.....	4
1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Toteuttaminen	6
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1 Yleiskuvaus.....	6
3.1.2 Luonnonympäristö.....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	9
3.1.4 Maanomistus.....	17
3.2 Suunnittelutilanne	18
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	18
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	22
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	22
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	22
4.2.1 Aloite.....	22
4.2.2 Sopimukset.....	22
4.2.3 Pohjakartan tarkistaminen	22
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	22
4.3.1 Osalliset	22
4.3.2 Vireilletulo.....	22
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	22
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	23
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	23
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	23
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	23
4.5 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	23
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	23
4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	23
4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	24
5 KUVAUS	24
5.1 Asemakaavan rakenne.....	24
5.1.1 Kokonaisrakenne.....	24
5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset	25
5.1.3 Palvelut.....	26
5.2 VAT:in, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen.....	26
5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	26
5.4 Kaavan vaikutukset.....	29
5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen	29
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	29
5.4.3 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön	29
5.5 Ympäristön häiriötekijät.....	30
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	30
5.7 Nimistö	33
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	33
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	33
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	34

6.3	Toteutuksen seuranta.....	34
7	PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS.....	35
8	Seurantalomake.....	35

1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

asemakaavakartta A-2642
osallistumis- ja arviointisuunnitelma
havainneaineisto
Arkeologinen inventointi Maanala Oy 20.5.2022
Liikennemeluserveys Promethor 6.10.2021
Liikennemeluserveys Promethor 26.6.2017
Meluvallin geotekninen selvitys Ramboll 27.11.2017
Rakennettavuusselvitys 22.11.2017
Ote metsätietoaineistosta 2022

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloituskvaihe

Asemakaava ja asemakaavan muutos on laadittu kaupungin aloitteesta. Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu 4.3.2015 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2015 kaavoituskatsauksessa. Suunnittelu on käynnistynyt laatimalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.5.2017. OAS asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 18.5.2017.

Luonnosvaihe

Kaavamuutoksen aloituskokous pidettiin 16.5.2016. Kaavatyötä ja luonnosvaihtoehtoja käsittelevä Laune-Nikkilän yleisötilaisuus järjestettiin 23.5.2017. Ohitien varteen vaadittavan melunsuojauksen maavallin toteutus siirtyi. Kaava-alueen rajausta pienennettiin tästä syystä ja uusi luonnos laadittiin 2021 pohjoiseen osaan Sirkankadun ja Rengastien varteen. Alustavaa luonnosta esiteltiin yleisötilaisuudessa 11.5.2021. Luonnosvaiheen kuuleminen pidettiin 19.4. – 3.5.2022, jolloin pyydettiin myös viranomaislausunnot. Osallisille, kaavamuutosalueen maanomistajille ja toimijoille sekä naapureille on toimitettu postitse kaavaluonnos ja OAS valmisteluvaiheiden kuulemisten yhteydessä. Tällöin lausunnon jätti 6 tahoa; Hämeen Ely-keskus, Lahden museot, Lahti Aqua, kaupunki-infran suunnittelu/maisema. LE-Sähköverolla ja Telia Desk Companylla ei ollut lausuttavaa. Mielenpitoon jätti 10 osallista. saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella kaavaselostukseen ja kaavaehdotuskarttaan ja määräyksiin on tehty tarkistuksia luonnosvaiheen jälkeen.

Ehdotuskvaihe

Kaavakarttaa, -määräyksiä ja kaavaselostuksen lähtötietoja ja vaikutusten arviointia on tarkistettu lausuntojen, mielipiteiden ja selvitysten perusteella. Korttelin 23151 tonttien rajausta on muutettu, korttelin 23155 käyttötarkoitus on muutettu erillispientalojen korttelialueesta asuinpientalojen ja rivitalojen korttelialueeksi.

2.2 Asemakaava

Tavoitteena on luoda vanhaan rakenteeseen luontevasti liittyvä, viihtyisä omakotivaltainen asuinalueen laajennus. Kaavassa olevat kolme AP-tonttia mahdollistavat pientalomuotoisen ryhmärakentamisen tai rivitalorakentamisen. Asemakaavassa on 12 kpl yksityisiä omakotitontteja (AO) ja kaupungin maalle osoitettuja omakotitontteja 13 kpl. Kokonaisrakennusoikeus on 11 960

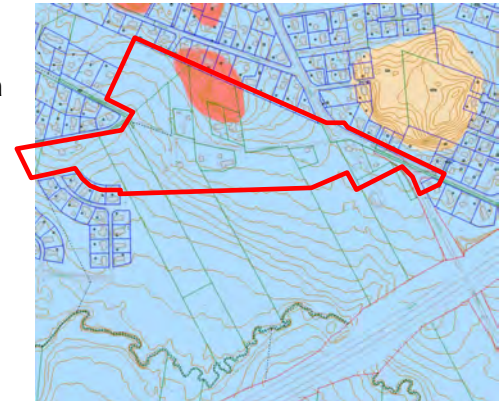
Maaperä

Maaperä on savea. Kallioperä on graniittia. Lahti kuuluu korkean radonpitoisuuden alueeseen, minkä vuoksi radonsuojaus tulee ottaa kaikessa rakentamisessa huomioon rakennusjärjestyksen ohjeen mukaisesti.

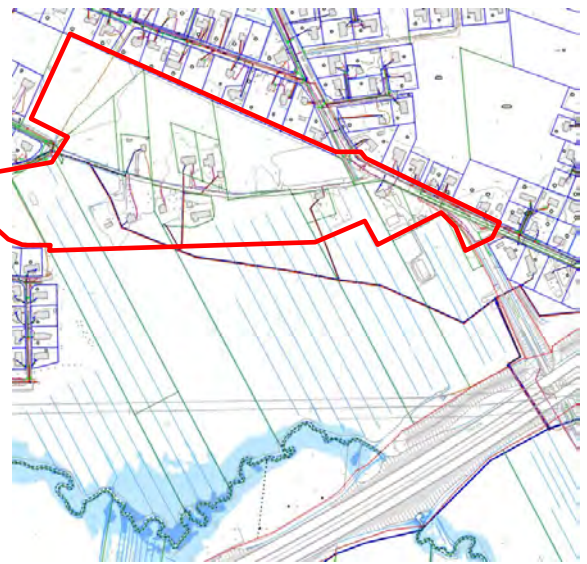
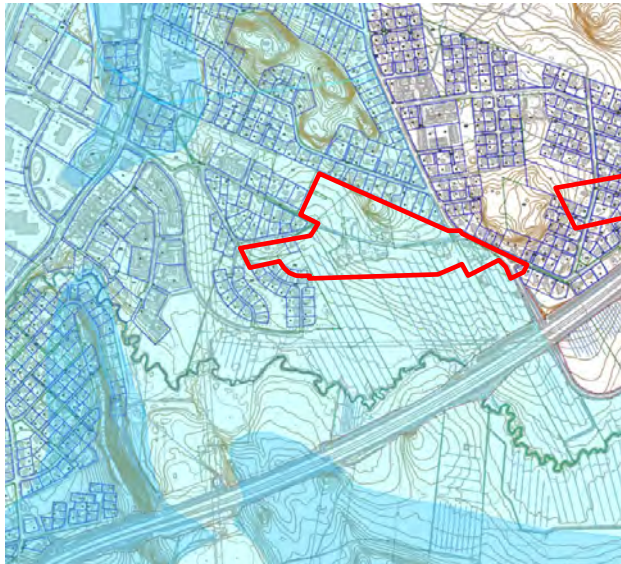
Pohjavesi, vesistöt, vesitalous

Kaava-alue ei ole pohjaveden muodostumisalueella. Alue sijaitsee Renkomäen vedenhankintaa varten tärkeällä 1-luokan pohjavesialueella. Humuskerroksen alla on 6,4–24,6 m paksuinen savikerros. Kerros on ohuimmillaan alueen pohjoisosassa. Rakennettavuusselvityksen perusteella pohjavedenpinnan taso Rengaskadun itäpäässä on tasolla +75.13 eli 4,2 m maanpinnasta. Raportin mukaan alueella ei havaittu paineellista pohjavettä.

Maaperäkartta (GTK) (17.2.201

**Pohjam aalaji (RT)**

- Kalliomaa (Ka)
- Hienoainesmoreeni (HMr)
- Savi (Sa)



Kaava-alue kuuluu Porvoonjoen (Vartio-ojan osa-alueen) valuma-alueeseen. Vartio-ojan tulva-alue jää kaava-alueen ulkopuolelle voimalinjan eteläpuolelle. Tulvatilanne on parantunut tukkeutumakohtien perkaamisella.



Näkymä etelään moottorietä kohti



Vartio-ojan vartta alueen eteläpuolella.

Kasvillisuus

Rengaskadun pohjoispuolella maasto nousee keskiosan kalliokumpareelle. Puusto on pääosin kuusimetsää. Länsireunan lehtomainen kangas on aiemmin hakattua, nuorta pusikoitunutta sekametsää. Metsäalueen itäosa muuttuu kuivahkoksi kankaaksi. Puusto on vanhempaa uudistuskypsää, ylitieheää, hoitamatonta havuvaltaista sekametsää.



Länsiosan nuorta metsää.



Vasemmalla kaavaehdotuksen korttelin 23 153 aluetta.



Oikealla kuusimetsää pellon pohjoispuolella.



Korttelin 23151 takana nousevaa kalliota.



Rengaskadun vartta.

Luonnon monimuotoisuus

Kaava-alueella ei ole luonnon monimuotoisuuskohteita (lumo).

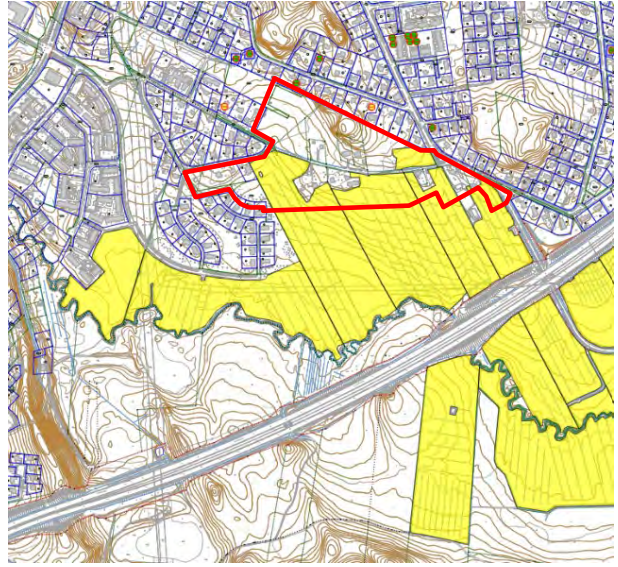
Maa- ja metsätalous

Pellot ovat viljelykäytössä.

Luonnonsuojelu

Ei ole luonnonsuojelualueita.

Viljelykäytössä olevat peltoalueet

**3.1.3 Rakennettu ympäristö**

Alue on pääosin vanhaa viljelykäytössä olevaa peltoalueen pohjoisreunaa. Peltoalue rajoittuu etelässä Vartio-ojaan ja vt 4:ään (E 75). Alue rajoittuu lännessä 2000-luvulla rakennettuun pientaloalueeseen sekä pohjoisessa ja idässä vanhempaan pientaloalueeseen ja vanhoihin tilakeskuksiin. Eteläosan lävistää itä-länsisuuntainen voimalinja. Valtatie 4 etelässä kulkee ympäröivää maastoa korkeammalla.

Väestö ja asuminen

Alueella on kymmenen yksityisessä omistuksessa olevia omakotitalopihapiiriä peltomaiseman keskellä.

Yhdyskuntarakenne

Pohjoispuolella on vanhaa omakotialuetta. Länsipuolella on Ala-Nikkilän rivitaloalue. Laakso-Nikkilä I:n omakotialue alueen länsipuolella on rakennettu 2000-luvulla. Sirkantien ja Rengaskadun varrella on yksityisiä omakotikiinteistöjä.



Näkymä Rengaskadulta kaakkoon.



2000-luvulla rakennettua Ala-Nikkilän pientaloaluetta.



Rengaskatu



Olemassa olevaa meluvallia moottoritie varressa.

Palvelut

Launeen kaupalliset palvelut sijaitsevat noin 2 km:n päässä. Launeen peruskoulun ala- ja yläkoulu toimivat väliaikaisissa tilaratkaisuissa vuoteen 2020 asti, jolloin uusi Launeen monitoimitalo valmistuu noin 1,5 km etäisyydelle. Launeen terveysasema on noin 2,5 km:n etäisyydellä. Lähimmät päiväkodit ja kirjastot sijaitsevat Liipolassa ja Renkomäessä.

Sosiaalinen ympäristö

Alueen ympäristö on leimallisesti pientaloaluetta.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueen pellot ovat viljelykäytössä. Muita työpaikkoja alueella ei ole.

Virkistys



Liikenne

Liittyminen tiealueisiin:

Kaava-alue ei liity tiealueisiin. Valtatie 4 kulkee alueen eteläpuolella.

Ajoneuvoliikenne

Liikennöinti alueelle tapahtuu nyt Rengaskadun, Metsätien ja Orvokkietien kautta. Orvokintieltä on lisäksi yhteys Lepomäentielle ja edelleen valtatie 4:n eteläpuolelle Ämmälän alueelle. Kokoojakaduksi luokiteltua Ala-Nikkilänkatua on suunniteltu jatkettavaksi itään ja edelleen etelään Ämmälän alueelle valtatie 4:n alikulun kautta. Alueen nopeusrajoitus on 40 km.

Joukkoliikenne

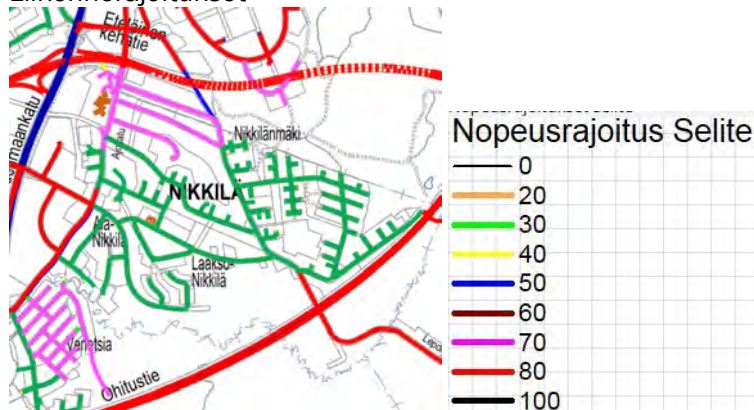
Alue kuuluu autovyöhykkeeseen. Joukkoliikennevyöhyke rajoittuu Ajokadun ympäristöön n. 1,5 km päähän, missä kulkee bussi nro 7. Bussilinja 13, vuoroväli on noin 1 h 7-17 välillä ajaa Orvokkietä pitkin. Alue kuuluu joukkoliikenteen A-vyöhykkeeseen.



Joukkoliikennereitit ja pysäkit

alikulut

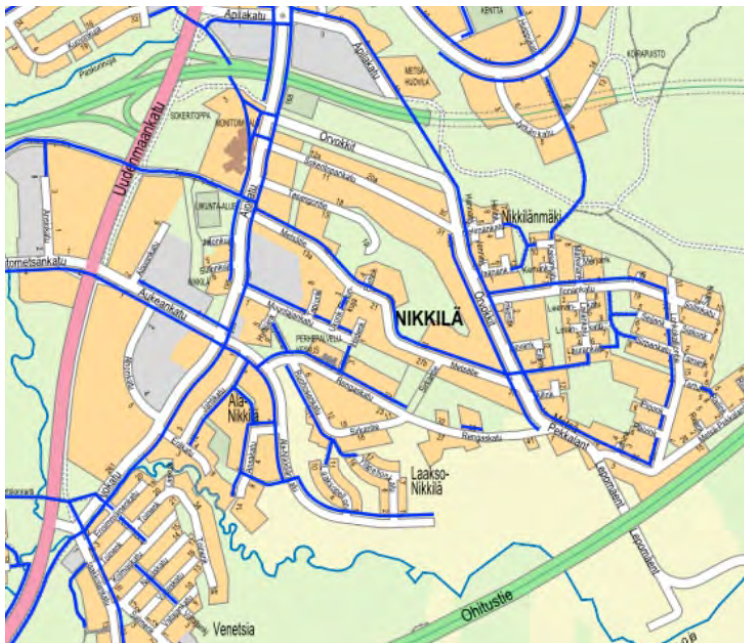
Liikennerajoitukset



Pyöräilyreitit on esitetty kuvassa. Pääkevyen liikenteen väylää kehitetään yleiskaavan mukaan Orvokkietien varteen ja edelleen alikulun kautta Ämmälään ja pohjoiseen Launeelle.



Pyöräilyn tavoitteellinen pääreitti (punainen)
Pyöräilyn tavoitteellinen aluereitti (sininen)



Opaskartan pyörätiet

Ulkoilureitit: Eteläisemmän ohitien alikulun kautta johdetaan ulkoilureitin pääväylä lähivirkistysalueen kautta etelään. Reitin yhteys pohjoiseen tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa.

Arkeologinen kulttuuriympäristö

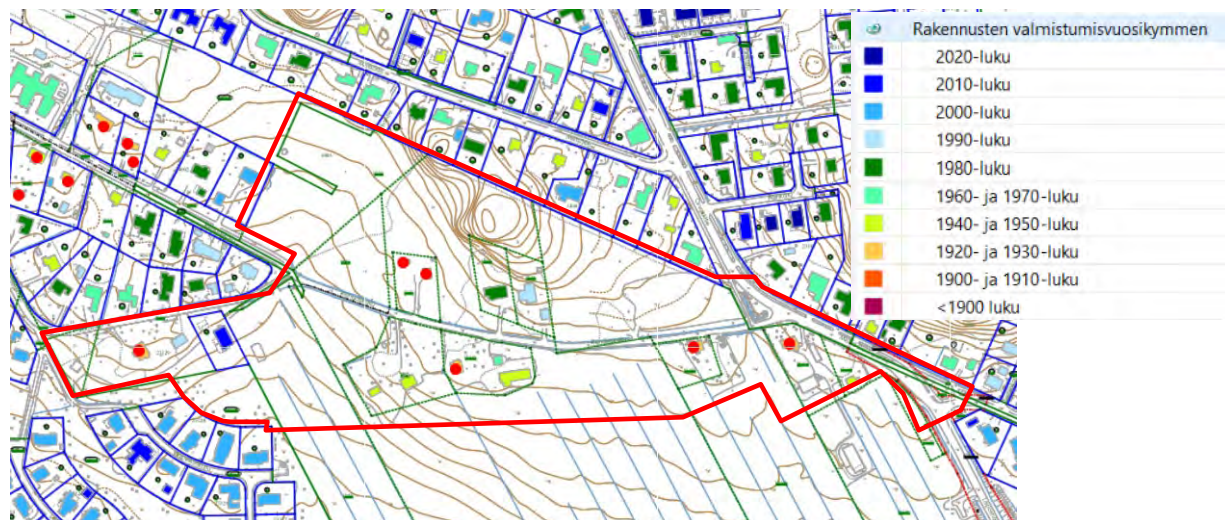
Arkeologisen inventoinnin 2022 perusteella peltoalueelta ei löytynyt mitään arkeologiseen kulttuuriperintöön liittyviä irtolöytöjä tai rakenteita. Selvityksen mukaan *"Havainnot olivat nuoria, eikä niillä ole vaikutusta alueen kaavoitukseen ja maankäytön suunnitteluun. Peitteiseltä metsäalueelta löytyneet kellareiden jäännökset (nro 1-2) arvioidaan sijoittuvan 1900-luvulle ja ehdotamme kohteiden statukseksi "muu kulttuuriperintökohde".*

Rakennettu kulttuuriympäristö (RKY, MARY, LaRY) ja maisema

Suunnittelualueella ei ole valtakunnallisesti (RKY), maakunnallisesti (MARY) tai paikallisesti (LaRY) arvokkaaksi luokiteltuja kohteita.

Alueen rakennuskanta on sekalaista. Uudemmat rakennukset ovat 1980-2010 lukujen välillä rakennettuja. Muutamat rakennukset ajoittuvat 1950-luvulle.

Ennen vuotta 1946 valmistuneet rakennukset on merkitty punaisella, Sirkantien ja Rengaskadun ennen vuotta 1946 rakennettuja rakennuksia ei ole luokiteltu kulttuurihistoriallisesti paikallisesti arvokkaiksi rakennuksiksi (selvitys Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista 2000). Rakennukset eivät muodosta myöskään merkittävää kokonaisuutta.



vasemmalla Sirkantie 18, valmistunut 1928
oikealla Rengaskatu 32, valmistunut 1945



Rengaskatu 31, päärakennus valmistunut 1920,



talusrakennukset 1940–1970 -luvuilla



Rengaskatu 41, valmistunut, 1935, muutoslupa 1989



Metsä-Pekkalantie 1, valmistunut 1937



Metsä-Pekkalantie 1 B, valmistunut 1937



Uudempaa rakennuskantaa Rengaskadun varrella



Alueen lähiympäristöä Metsä-Pekkalantien varrella Rengaskadun länsipäätä ja Sirkantien uutta rakentamista

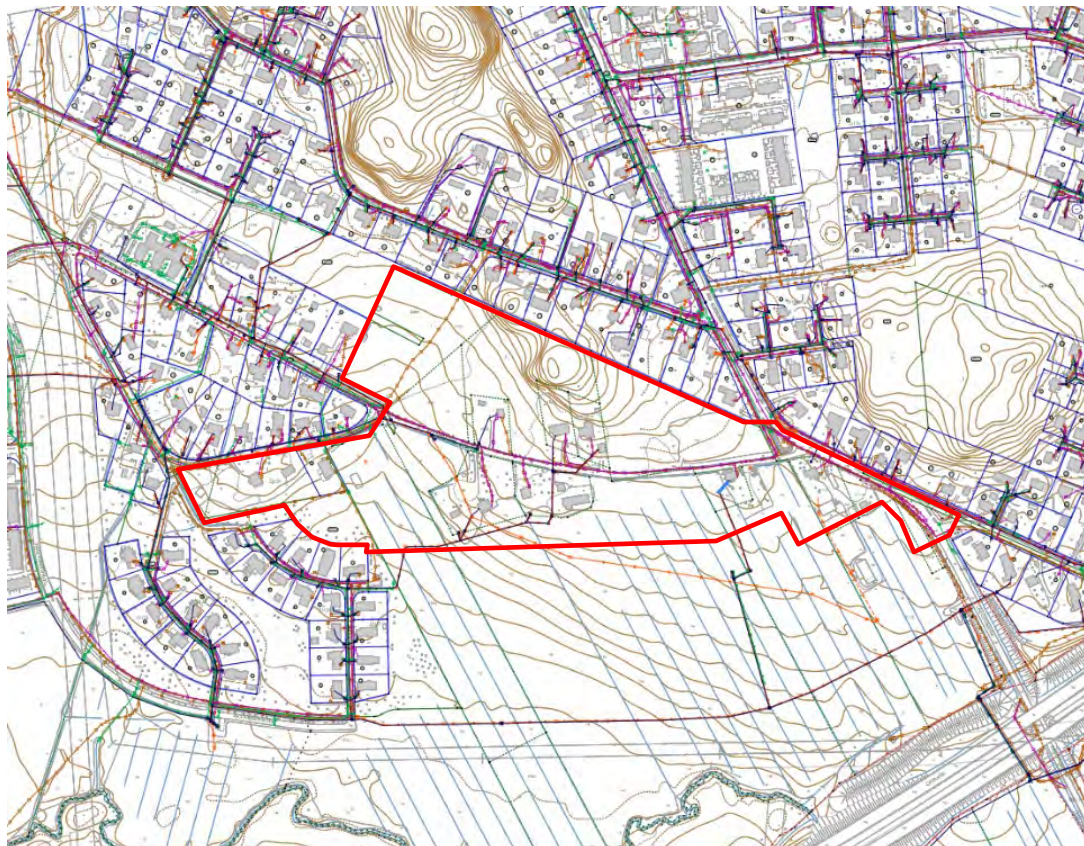
Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Vesi- ja viemäriinjo kulkee alueen läpi itä-länsisuunnassa peltoalueella. Linja on uusimiskunnossa, eikä sen sijainti rajoita suunnittelua.

Tonttiliittymiä on uusittu jo osin.

Kaukolämpö ei tulossa alueelle lähiaikoina.

Alueen eteläpuolella kulkee itä-länsisuuntainen 110 kw:n suurjännitelinja.



Erityistoiminnot

Kaava-alueen ulkopuolella kulkee itä-länsisuuntainen suurjännitelinja 110 kw.

Ympäristönsuojelu

Lahden liito-oravaselvityksessä (2016) alueelle ei ole todettu liito-oravalle soveliaita elinympäristöjä.

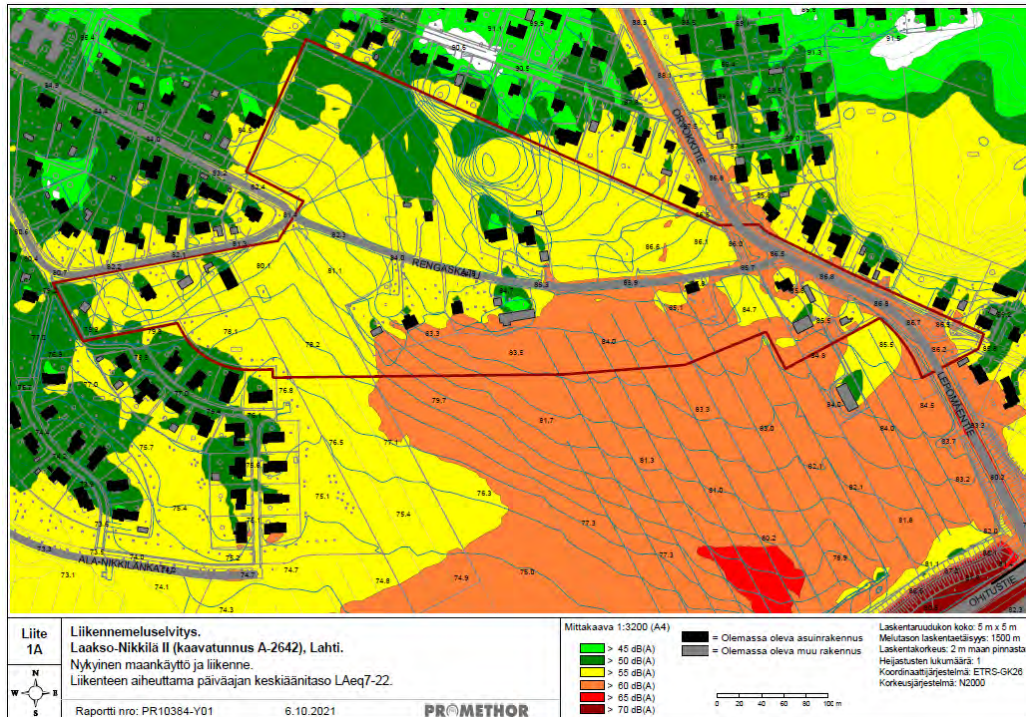
Ympäristöhäiriöt

Liikennemelu aiheuttaa haittaa alueelle. Vt 4:n varressa on itäpäässä melusuojavalli Lepomäentien alikulun länsipuolella osalla matkaa.

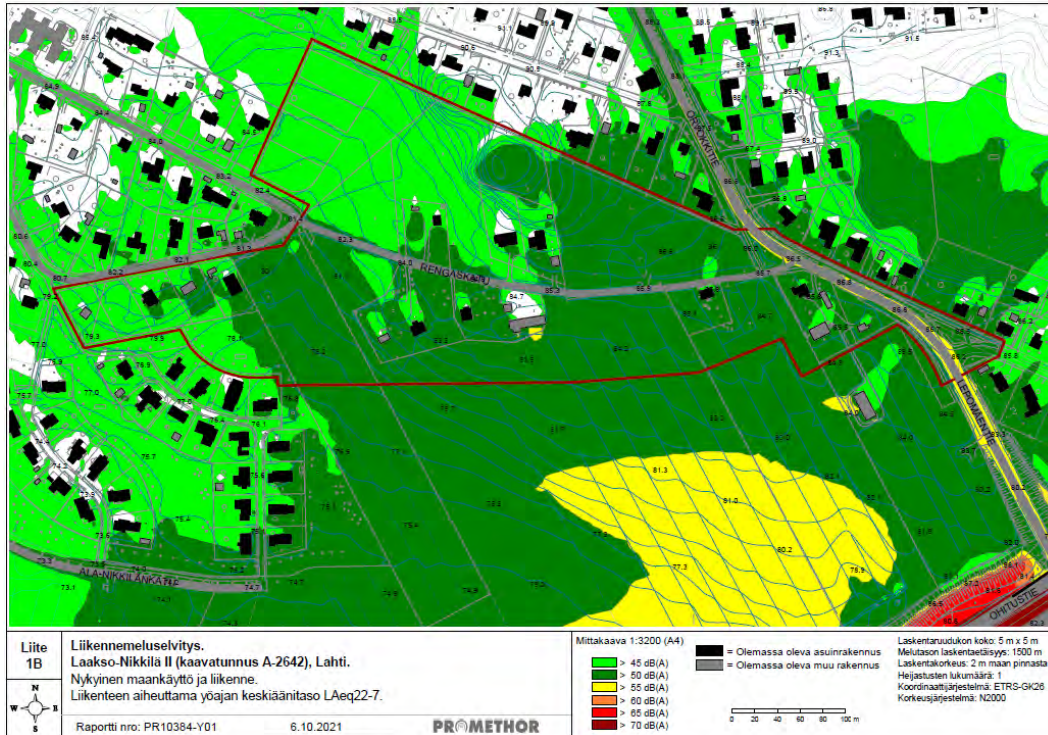
Kaava-alueelta on tehty liikennemeluselitys 2017 laajemmalla kaava-aluerajauksella ja 6.10.2021 suppeammalla kaavaehdotuksen aluerajauksella. Melutasoja on tarkasteltu laskennallisesti nykyisellä ja vuoden 2030 ennusteliikenteellä.

Sekä nyky- että ennustevuoden melulaskentojen perusteella suurella osaa kaava-alueesta ylittyy päiväajan ohjearvo 55 dB(A) ja yöajan ohjearvo 50 dB(A). Päiväajan keskiäänitaso on nyky- ja ennustetilanteessa asuintonteilla suurimmillaan 60-62 dB(A). Liikenteen kasvu nykyisestä ennusteeseen nostaa melutasoa tarkastelualueella noin 0,5 dB. Merkittävin melunlähde alueelle on ohitustien liikenne.

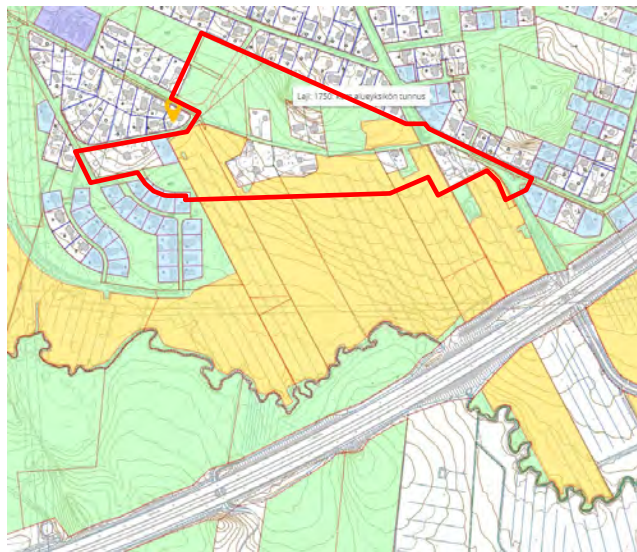
Melutason ohjearvo **ulkona päivällä** vanhoilla asuinalueilla on alle 55 dB(A) (vihreät alueet). Sisällä ohjearvo on alle 45 dB(A) asuinhuone ja keittiö alle 40 dB(A) päivällä. Normaali ulkoseinärakenne eristää vähintään 25-30 dB(A).



Melutason ohjearvo **ulkona yöllä** vanhoilla asuinalueilla on alle 50 dB(A) (vaalean vihreät alueet).



3.1.4 Maanomistus



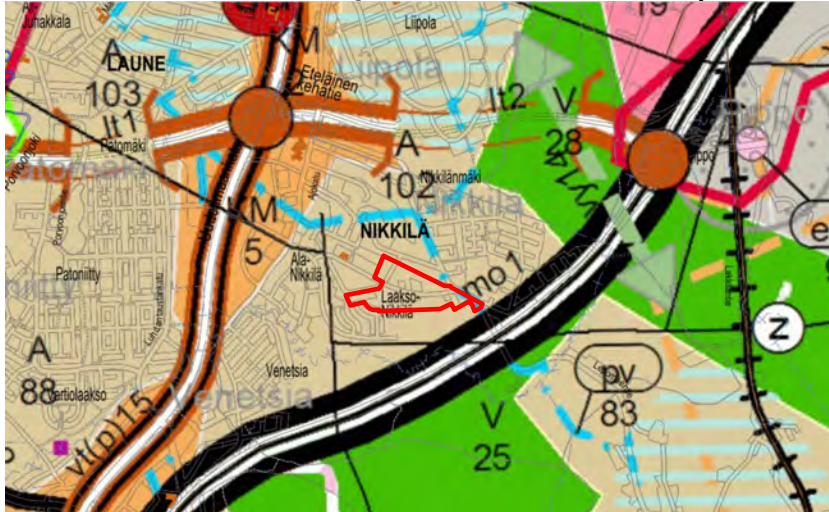
yksityistä maanomistusta (valkoinen).
 Kaupunki omistaa vihreät, keltaiset ja siniset alueet.
 Keltaiset alueet ovat kaupungin omistamia vuokrattuja peltoja.
 Siniset ovat kaupungin omistamia vuokrattuja tontteja.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntavaltuuston 3.12.2016 hyväksymä Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan MRA 93 § mukaisen kuulutuksen myötä 14.5.2019.

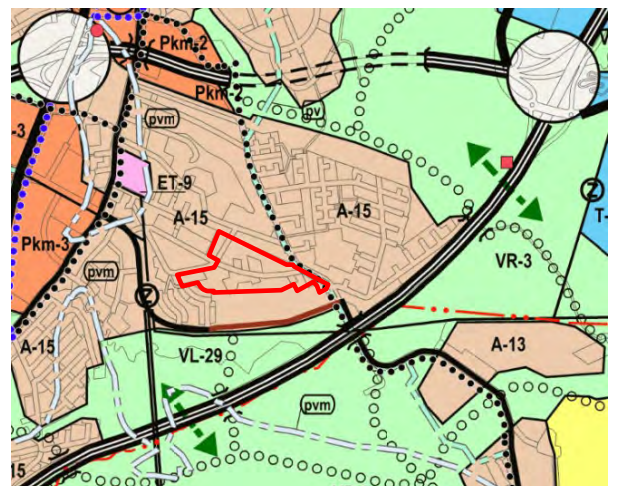
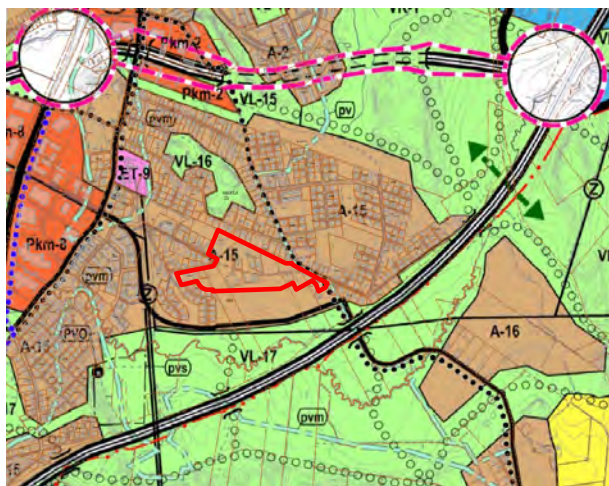


Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014.

Alue on Taajamatoimintojen aluetta (A). Alue on merkitty tärkeäksi vedenhankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi (pv).

Yleiskaava

Lahden läntisten osien osayleiskaava Y-202 (kv 27.6.2016 § 70) sai lainvoiman 5.10.2017. Suunnittelualueelle ei kohdistu yleiskaavavalituksia. Alue on asuinalueita (A). Alue on luokiteltu pohjavesialueeksi (pv). Orvokkien varteen on osoitettu ohjeellinen pyöräilyn pääreitti. Tavoitteellinen ulkoilureittiyhteys valtatie alitse etelään on osoitettu jatkumaan yleiskaavassa alueen eteläpuolella. Uusi kokoojakatu alueen eteläreunassa on esitetty jatkettavaksi Ämmälään ohikulkutien alikulun kautta. Katu on rakennettu Yläpellonkadun risteykseen asti.



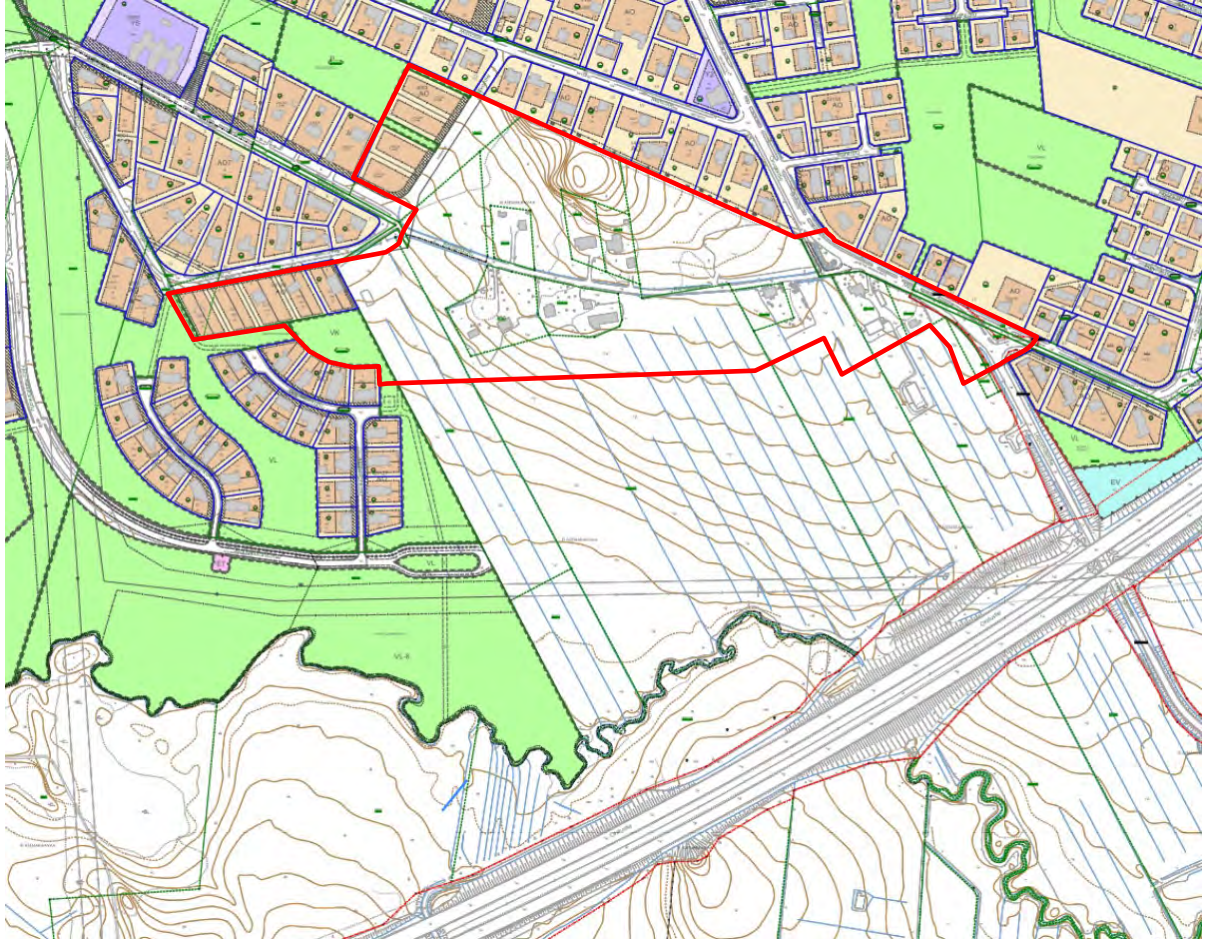
Vasemalla ote Lahden läntisten osien osayleiskaavasta Y-202.

Oikealla ote Lahden yleiskaavaehdotuksesta Y-203.

Kaupunginvaltuusto on 25.1.2021 hyväksynyt Lahden yleiskaavaehdotuksen Y-203. Suunnittelualueelle ei ole osoitettu muutoksia verrattuna aiempaan yleiskaavaan. Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen on jätetty kaksi yleiskaavaa koskevaa valitusta. Valitukset eivät kohdistu kaava-alueelle

Asemakaava

Alue on lähes kokonaan asemakaavoittamatonta lukuun ottamatta osin Sirkantien vartta.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Alue rajautuu useisiin vuosien 1953-2005 välillä tehtyihin asemakaava-alueisiin. Ympäristö on kaavoitettu pientalo- ja lähivirkistysalueeksi.

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Pohjakartta on tarkistettu työn aikana.

Rakennuskiellot

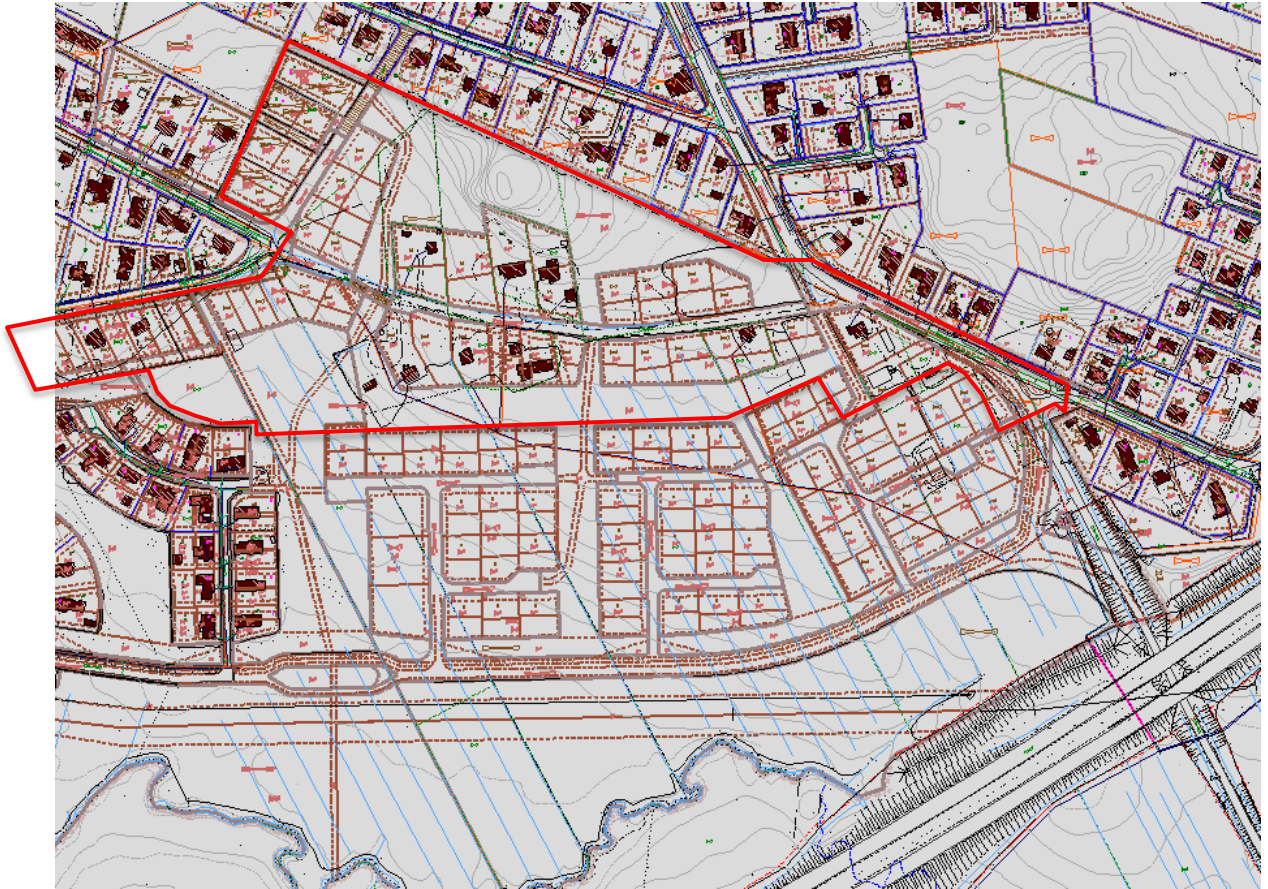
Ei ole.

Suojelupäätökset

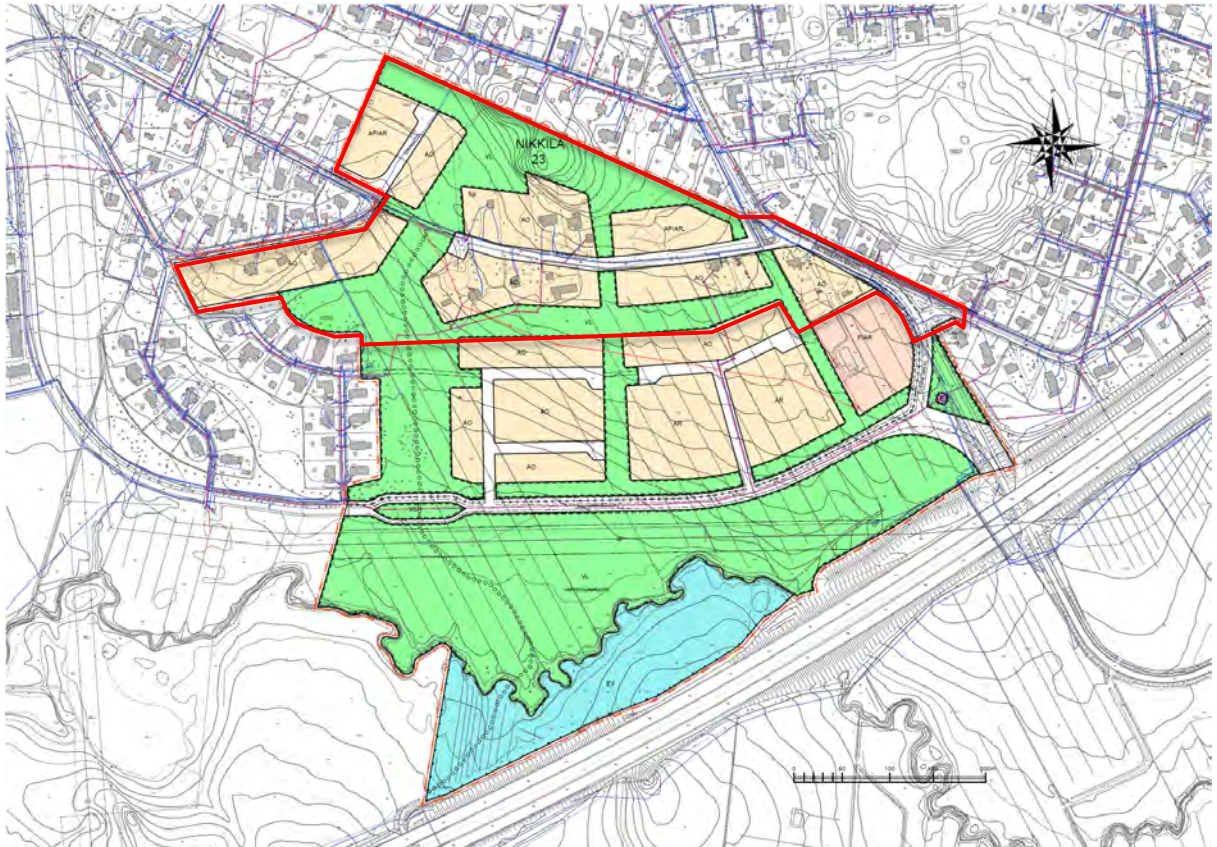
Ei ole

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat tai ohjelmat (tarvittaessa)

Tela on päättänyt 4.6.2013 kokouksessa, § 87, alueen asemakaavoittamisen käynnistämisestä.



Alueelle on laadittu Ala-Nikkilän kaavarunko vuonna 1991 sekä asemakaavaluonnos 2002. Kuvaan on rajattu Laakso-Nikkilä II:n pohjoisosa- alueen asemakaavatyön aluerajaus.



Kaavarunko on tehty A-2642 kaavatyön yhteydessä. Osa omakotitonteista on esitetty rivitalotontteina.

Laaditut selvitykset

Aiemmin laaditut selvitykset:

- Lahden yleiskaava 2025 (Y-202) yhteydessä tehdyt perusselvitykset
- EU-meluseelvitys, Promethor Oy 2012
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY 2009, voimassa 1.1.2010 alkaen (korvaa v. 1993 inventoinnin).
- MARY-maakunnallisesti arvokkaat rakennetut ympäristöt, Päijät-Hämeen maakunnallinen inventointi 2005
- Selvitys Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista, 2000. Lahden kaupunginmuseo
- Selvitys Lahden sodanjälkeisestä rakennusperinnöstä, 2012. Lahden kaupunginmuseo
- Muinaismuistojen osalta tukeudutaan Museoviraston selvityksiin.

Kaavatyön aikana on laadittu:

- Laakso-Nikkilä II-alueen rakennettavuusselvitys, Ramboll 22.11.2017
- Tieliikennemeluseelvitys, Asemakaava ja asemakaavan muutosalue A-2642, Laakso-Nikkilä II, Promethor 26.6.2017
- Laakso-Nikkilä II-alueen meluvallin geotekninen selvitys, Ramboll 27.11.2017.
- Liikennemeluseelvitys, Laakso-Nikkilä II pohjoisosa (kaavatunnus A-2642), Promethor 6.10.2021.
- Laakso-Nikkilä II-alueen arkeologinen inventointi, Maanala Oy 20.5.2022

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan tavoitteena on laajentaa vanhaan asuinalueeseen liittyvää pientaloasutusta. Alueen kaavoitus on tärkeää tonttituotannon kannalta. Yleiskaavan toteutuksen vaiheistuksessa Laakso-Nikkilän alue on esitetty 2. vyöhykkeeksi heti keskustan lähiympäristön jälkeen.

Asemakaava liittyy kaupungin strategiaan: Lahti mahdollistaa kestävästä kaupunkirakenteesta, Kaava edistää asukkaiden hyvinvointia hyödyntämällä lähiluontoa kestävästi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.2.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta 4.3.2015 kaupungin kaavoituskatsauksen julkistamisen yhteydessä.

4.2.2 Sopimukset

Asemakaavatyön yhteydessä tehdään tarvittaessa maankäyttösopimus yksityisen maanomistajan kanssa.

4.2.3 Pohjakartan tarkistaminen

Alueen pohjakartta on tarkistettu ennen kaavaehdotuksen laatimista. Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/1999 vaatimukset.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 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: Alueen maanomistajat

- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Kaupungin hallintokunnat
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Uudenmaan ELY-keskus / liikenne
- Päijät-Hämeen vastuualuemuseo/Lahden kaupunginmuseo
- Erytistehtäviä hoitavat yhteisöt Erytistehtäviä hoitavat yhteisöt: Lahti Energia Oy/ lämpö, Le-Sähköverkko Oy/siirtoverkko, muuntamot, Lahti Aqua Oy, Päijät-Hämeen Pelastuslaitos, Päijät-Hämeen Jätehuolto Oy, TeliaSonera, Elisa, DNA Oy, Itella Oy
- Nikkilän omakotiyhdistys
- Muut yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään
- Muut yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään
- Salpausselän luonnonystävät ry

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §, 2 mom. mukaisesti 4.3.2015 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2015 kaavoituskatsauksessa.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 18.5.2017. Kaavatyötä käsittelevä Laune-Nikkilän yleisötilaisuus järjestettiin 23.5.2017. Alustava muutetulla aluerajauksella tehtyä kaavaluonnosta esiteltiin 21.5.2021. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille on toimitettu postitse kaavaluonnos ja OAS. Valmisteluvaiheen

kuuleminen järjestettiin 19.4. – 3.5.2022. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla Internetissä. Mielipiteiden ja lausuntojen sisältö on kerrottu luvussa 4.5.2.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen aloituskokous pidettiin 16.5.2016. Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 19.4. – 3.5.2022, jolloin viranomaisille toimitettiin OAS ja kaavaluonnosvaihtoehdot ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot. Kaavahanketta on esitelty ELY-kaavaneuvottelussa 6.6.2017.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Yhdyskuntarakenteen tavoitteet

Olemassa olevan pientalo- ja rivitaloalueen täydennysrakentaminen hyödyntää olemassa olevaa katuverkostoa ja Launeen vastavalmistunutta monitoimitaloa. Kaava- ja kaavamuutosalueen viheralueverkosto tulee suunnitella siten, että se yhdistyy viereisiin virkistysalueisiin ja yleiskaavassa osoitettuun ulkoilureittiin.

Ympäristönsuojelutavoitteet

Kaavassa tulee ottaa huomioon pohjaveden suojeleminen.

Kaavassa tulee ottaa huomioon riittävä asuintonttien ulko-oleskelualueiden suojaustoimenpiteet liikennemelulta.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Osallisten tavoitteet

- liikennemelun vähentäminen alueella sekä läpiajoliikenteen vähentäminen Metsätiellä
- ulkoilureitti Vartio-ojan yli ja jatkuminen ohitien alitse etelään sekä yhdistyminen laajempaan virkistysalueverkostoon.

4.5 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavatyön alussa tutkittiin pientaloalueen kaavoittamista laajemmin Vartio-ojan suuntaan. Liikennemeluselvityksen, Promethor 26.6.2017, perusteella peltoalueen eteläosan asuinalue edellyttää alueen suojaamista liikennemelulta. Meluselvityksessä tutkittiin meluvallille kolmea vaihtoehtoa paikkaa.

Meluvallin sijaintipaikaksi päätettiin ohitien varsi. Kaupungin toteutusohjelmassa meluvallin rakentaminen on siirtynyt, minkä vuoksi eteläosien asuinrakentaminen ei ole mahdollista ennen meluvallin rakentamista.

Kaava-alueen laajuutta rajattiin käsittämään vain Sirkantien ja Rengaskadun varren alueet. Näillä alueilla melusuojaus voidaan hoitaa tontikohtaisilla toimenpiteillä tai ulko-oleskelualueiden sijoittamisella rakennusten suojan puolelle.

4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Luonnosvaiheen palautteen keskeisin sisältö kohdistui alueen kaavoitus- ja rakentamisjärjestykseen. Palautteessa esitettiin, että alue tulisi kaavoittaa yhdessä vaiheessa kahden sijaan ja suunnitella kokonaisuutena. Rakentaminen tulisi toteuttaa niin, että moottoritien varren meluvalli sekä Ala-Nikkiläkadun jatke rakennetaan ensin, Rengastien liikenne voitaisiin sen jälkeen katkaista, jotta vältetään läpiajoliikenteeltä Metsätien kautta. Rivitalokorttelit tulisi sijoittaa Ala-Nikkiläkadun varteen omana kokonaisuutenaan.

Kaupungilla on tarve saada uusia omakoti- ja rivitalotontteja rakennettavaksi, jolloin kaavoitusta on päätetty viedä eteenpäin kaksivaiheisesti.

Lausunnot ja mielipiteet

Luonnosvaiheen kuulemisen aikana saatiin 6 kpl lausuntoja Hämeen Ely-keskukselta, Lahden museoilta, kaupunki-infran suunnittelusta, Telia Desk Company:ltä, LE-Sähköverkolta ja Lahti Aqualta. Mielipiteitä saatiin kirjallisesti kuulemisaikana 10 kpl, lisäksi aiemmin työn aikana tulleita kirjallisia ja suullisia kannanottoja.

Luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden keskeisin sisältö:

Laakso-Nikkilä II:n alue tulisi kaavoittaa kokonaisuutena yhdessä vaiheessa kahden sijaan. Rakentaminen tulisi tällöin toteuttaa niin, että moottoritien meluvalli sekä Ala-Nikkilänkadun jatke rakennettaisiin ensin. Rengastien liikenne voitaisiin sen jälkeen katkaista, jotta välttyttäisiin läpiajoliikenteen oikaisemiselta Metsätien kautta Ajokadulle. Liikenne suuntautuisi tällöin Ala-Nikkilänkadun kokoojakatua pitkin Ajokadun suuntaan. Rivitalokorttelit tulisi sijoittaa Ala-Nikkilänkadun varteen omana kokonaisuutenaan.

Asuintonttien melusuojausta liikennemelua vastaan ei tulisi kohdistaa tontin omistajien vastuulle erillisinä toimenpiteinä vaan suojata alue kokonaisuutena moottoritien varren melusuojuuksella.

Vastine

Kaupungilla on tarve saada uusia omakoti- ja rivitalotontteja rakennettavaksi, jolloin kaavoitusta on päätetty viedä eteenpäin kaksivaiheisesti. Muilta osin lähtötietoja, kaavaselostusta, kaavakarttaa ja määräyksiä on tarkennettu saatujen lausuntojen ja palautteen perusteella.

Melunvallin toteutus

E75 moottoritien varteen suunnitellun meluvallin toteutus vähentää tonteille kohdistuvaa melusuojaustarvetta.

Meluvallin toteutuksen ajankohdasta ei ole vielä päätöstä, mutta sen rakentamiseen on myönnetty valtion ehdollinen avustus (30 % rakentamiskustannuksista), jota tulee hakea lokakuun 2023 loppuun mennessä ja meluvalli tulee rakentaa vuoden 2026 loppuun mennessä. Mikäli uudisrakennuksia toteutetaan ennen meluvallin rakentamista, tulee melusuojaustoimenpiteet toteuttaa tontilla. Meluvallin toteutuskustannusten arvio on noin 1-1,5 milj.

4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

5 KUVAAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

5.1.1 Kokonaisrakenne

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella on muodostettu viiteen kortteliin omakotirakentamista (AO-1). ja kolmeen kortteliin rivitalorakentamista tai yhtiömuotoista pientalorakentamista (AP).

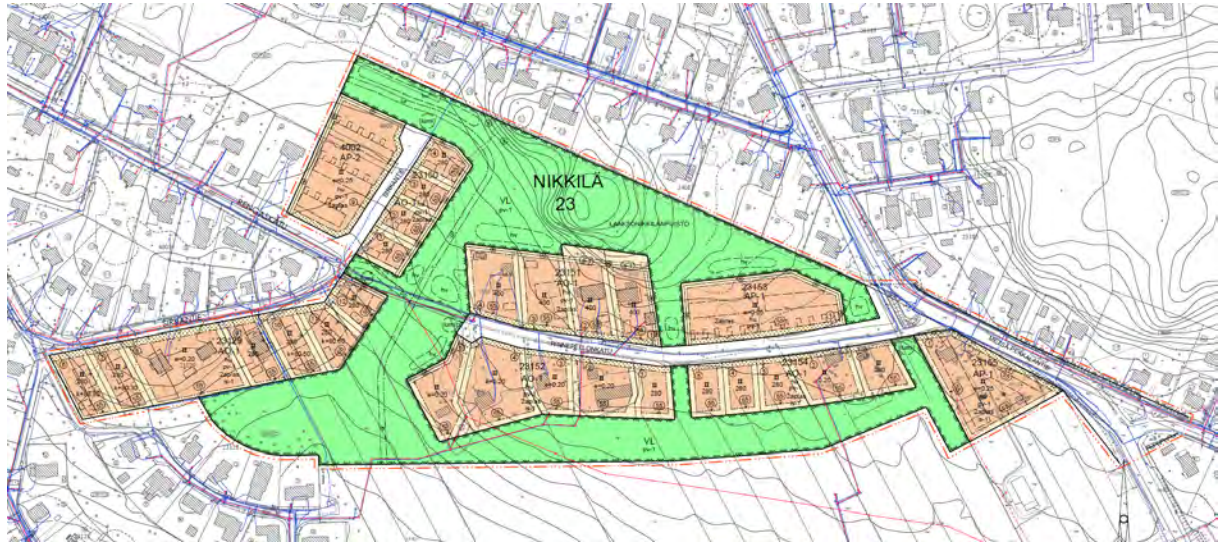
Omakotitonteista 12 kpl on yksityisillä mailla ja 13 kpl on kaupungin omistuksessa olevalla maalla. Rengaskadun varrella kaksi yksityisistä pientalokiinteistöä on jaettu kahteen erilliseen pientalotonttiin. Maanomistajan aloitteesta Sirkankadun varressa yksityisen kiinteistön tonttijako on esitetty muutettavaksi niin, että vanhan tilakeskuksen päärakennus talousrakennuksineen on osoitettu yhtenä isompana tonttina kahden sijaan.

AO-tonttikoot vaihtelevat 900- 1980 m² välillä. AO-tonteille voi rakentaa I-II kerroksisen pientalon. Pienemmillä tonteilla rakennusoikeus on 280 km², vanhaan asutukseen liittyvillä suuremmilla tonteilla rakennusoikeus on 400 km² tai rakennusoikeus on osoitettu tonttitehokkuudella e=0,2.

Rivitalo- tai yhtiömuotoisista AP-toteista kaksi sijoittuu kaupungin maalle ja yksi yksityiselle maalle. Rivitalojen tonttikoko on vaihtelee 4000-5000 m²:n välillä.

AP-tonteille voi rakentaa I-II kerroksisen rivitalon tai ryhmärakentamismuotoista pientaloasumista. Tonttitehokkuus on $e=0,25$.

Lähes kaikki tontit rajoittuvat lähivirkistysalueeseen.



Valtatien aiheuttama liikennemelu on selvitetty kohdassa 5.3. Liikennemeluselvityksen perusteella kaavassa on määräyksiä pihatilojen sijoittamisesta tonteilla ja suojaamisesta liikennemelulta. Kaavamääräyksiä on selvitetty kohdassa 5.6.

Rengaskatu on esitetty katkaistavaksi ajoneuvoliikenteeltä, jolloin ulkoilureittiyhteys voidaan toteuttaa yhtenäisenä. Jalankulku ja pyöräily on edelleen mahdollista jatkaa Rengaskadulta itään.

5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Kaava-alueen pinta-ala on 11 ha. Kokonaisrakennusoikeus on 11 960 kem². Aluetehokkuus on $e = 0,11$. Koko alueen tonttitehokkuus on $e= 0,23$. Virkistysaluetta on 4,6 ha, josta on uutta asemakaavoitettua virkistysaluetta 4,2 ha.

Erillispientalojen korttelialueet (AO-1):

Alueella on yhteensä 25 omakotitonttia

- 12 kpl on yksityisellä maalla
- 13 kpl kaupungin omistamalla maalla

AO-tonttien koko vaihtelee noin 900-1 980 m² välillä.

- | | |
|---|------------------------|
| - tonttien pinta-ala yhteensä | 37 984 m ² |
| - tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus | 8 466 k-m ² |
| - tehokkuus | $e = 0,22$ |
| - asuntoja (laskettuna 1 as/tontti) | 25 kpl |
| - asukkaita (laskettuna 2 asukasta/omakotitalo) | n. 50 |
| - autopaikkoja (2 ap asunto) | 50 kpl |

Asuinpientalojen tai rivitalojen korttelialue (AP-1, AP-2):

3 AP-tonttia, joiden koot ovat noin 4 900 m².

- | | |
|--|------------------------|
| - tonttien pinta-ala yhteensä | 13 973 m ² |
| - tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus | 3 492 k-m ² |

- tehokkuus	e = 0,25
- asuntoja (laskettuna 1 asuntoa/90 k-m ²)	noin 40 kpl
- asukkaita (laskettuna 1 as / 40 k-m ²)	n. 85
- autopaikkoja (2 ap/ asunto)	noin 80 kpl

Lähivirkistysalue (VL):

Lähivirkistysalueeksi on kaavoitettu 46 244 m²

Katualueet

Katualueeksi on varattu 12 255 m²

5.1.3 Palvelut

Launeen kaupalliset palvelut sijaitsevat noin 2 km:n päässä. Launeen peruskoulun ala- ja yläkoulu toimivat väliaikaisissa tilaratkaisuissa vuoteen 2020 asti, jolloin uusi Launeen monitoimitalo valmistuu noin 1,5 km etäisyydelle. Launeen terveysasema on noin 2,5 km:n etäisyydellä. Lähimmät päiväkodit ja kirjastot sijaitsevat Liipolassa ja Renkomäessä.

5.2 VAT:in, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

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

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on huomioitu ulkoilureitin varaus virkistysalueella sekä tonttien liittyminen virkistysalueeseen, tarvittavat melusuojaukset, pohjaveden suojelu sekä hulevesien käsittely.

Liikennemelun huomioon ottaminen kaavamääräyksissä

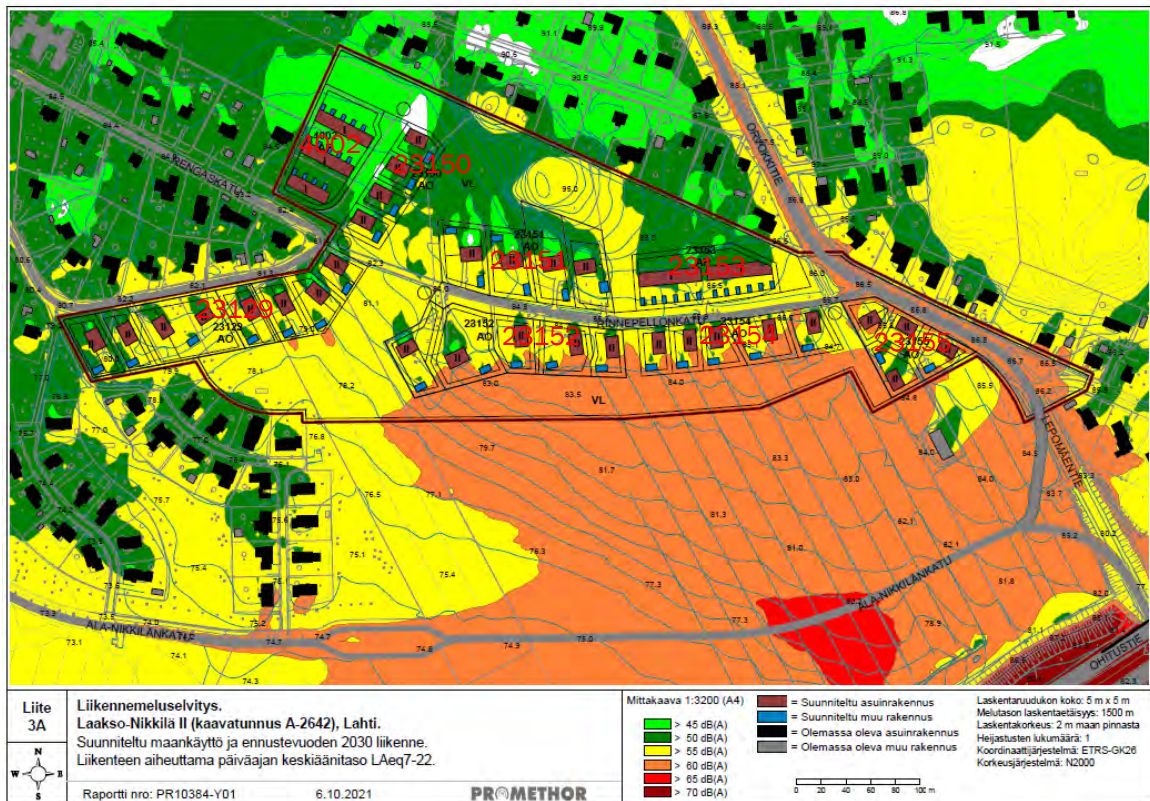
Kaavassa on määräksiä pihatilojen sijoittamisesta ja suojaamisesta liikennemelulta. Määräykset perustuvat liikennemeluselvitykseen kohta 5.6. Melulaskennoilla on määritelty oleskelupiha-alueiden melutasot ja tarpeellinen melutorjunta ohjearvojen saavuttamiseksi. Lisäksi on laskettu rakennusten julkisivuihin kohdistuvat melutasot ulkovaipan äänitasoerovaatimuksien määrittämiseksi.

Melutaso ulkoalueilla

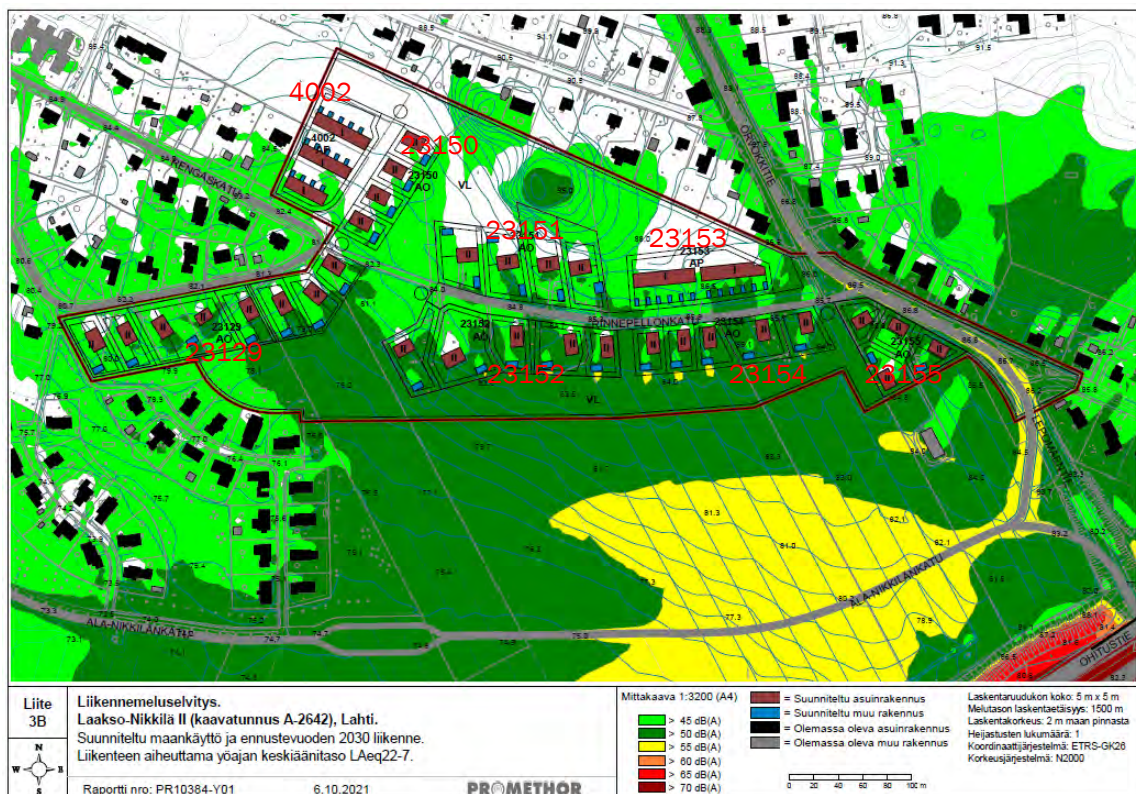
Korttelin 4002 ulko-oleskelualueilla alittuu päiväajan ohjearvo 55 dB(A) ja yöajan ohjearvo 50 dB(A) sekä osittain myös yöajan ohjearvo 45 dB(A) kaava-alueen rakennusten tuoman suojan vuoksi. Näin ollen piha-alueet voidaan sijoittaa vapaasti.

Kortteleissa 23150, 23151 ja 23153 rakennusten suojan puolelle (pohjoispuolelle) jää päiväajan ohjearvon 55 dB(A) sekä osittain myös yöajan ohjearvojen 50 dB(A) ja 45 dB(A) alittava alue. Oleskelualueet näiden korttelien osalta suositellaan sijoitettavan rakennusmassan suojan puolelle.

Kortteleissa 23129, 23152, 23154 ja 23155 rakennusten suojan puolelle jää jonkin verran päiväajan ohjearvon 55 dB(A) ja yöajan ohjearvon 50 dB(A) alittavaa aluetta. Osalla tonteista alue on kuitenkin todella pieni. Näin ollen suositellaan, että oleskelualueet sijoitettaisiin rakennusmassan suojan puolelle. Päärakennuksen ja talousrakennuksen sekä mahdollisesti niitä yhdistävien aitojen tai lasitettujen terrassien avulla tulee pyrkiä suurentamaan ohjearvot alittavan alueen kokoa. Oleskelu voidaan kortteleissa myös osoittaa kokonaan lasitetulle terrassille ohjearvojen saavuttamiseksi.



Suunniteltu maankäyttö ja ennustevuoden 2030 liikenne/ melutaso päivällä.



Suunniteltu maankäyttö ja ennustevuoden 2030 liikenne/ melutaso yöllä.

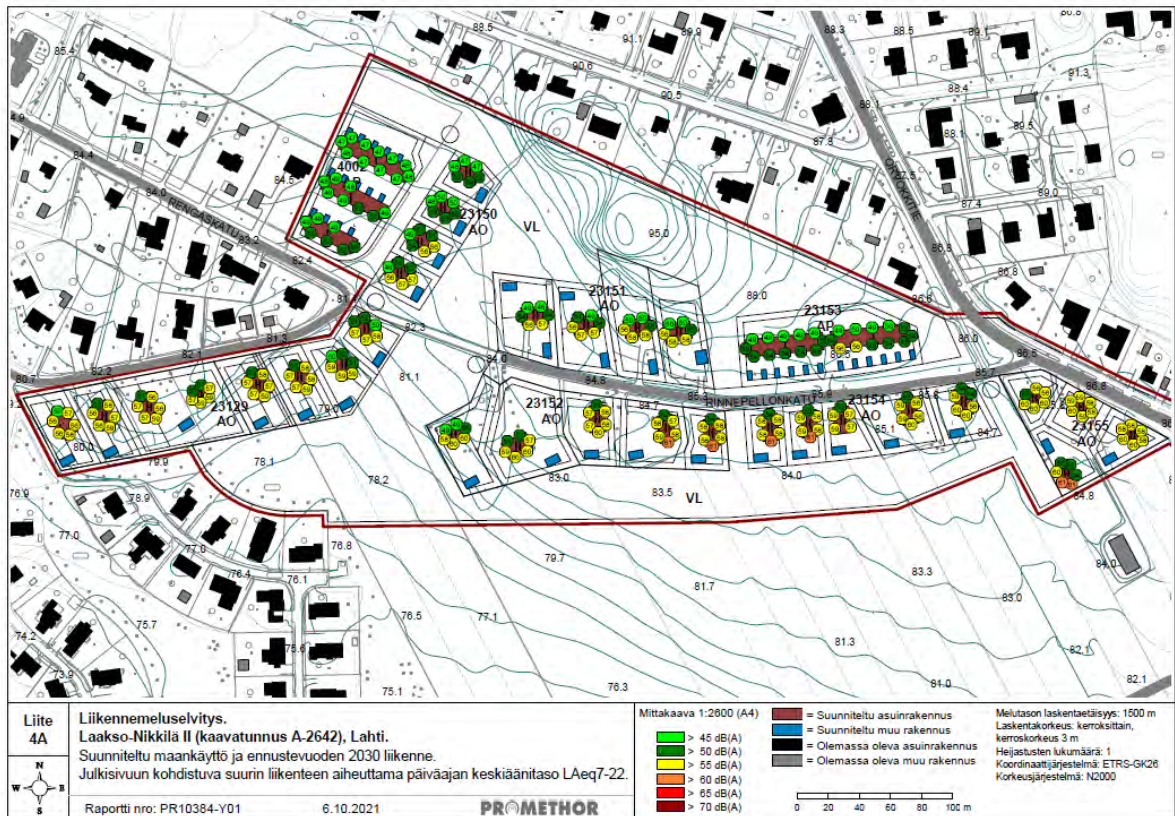
Melutaso rakennusten julkisivuilla

Päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan 59-61 dB(A) ja yöajan keskiäänitaso 50-53 dB(A). Ely-keskuksen ohjeen mukaan päiväajan keskiäänitason ylittäessä julkisivuilla 65 dB(A), tulee asuntojen aueta myös suuntaan, jossa ohjearvot täyttyvät (ns. läpitalon huoneisto). Kohteessa julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ei ylitä 65 dB(A) asuinrakennuksen julkisivuilla, joten asuinhuoneistot voivat avautua melun näkökulmasta katsottuna vapaasti kaikkiin ilmansuuntiin.

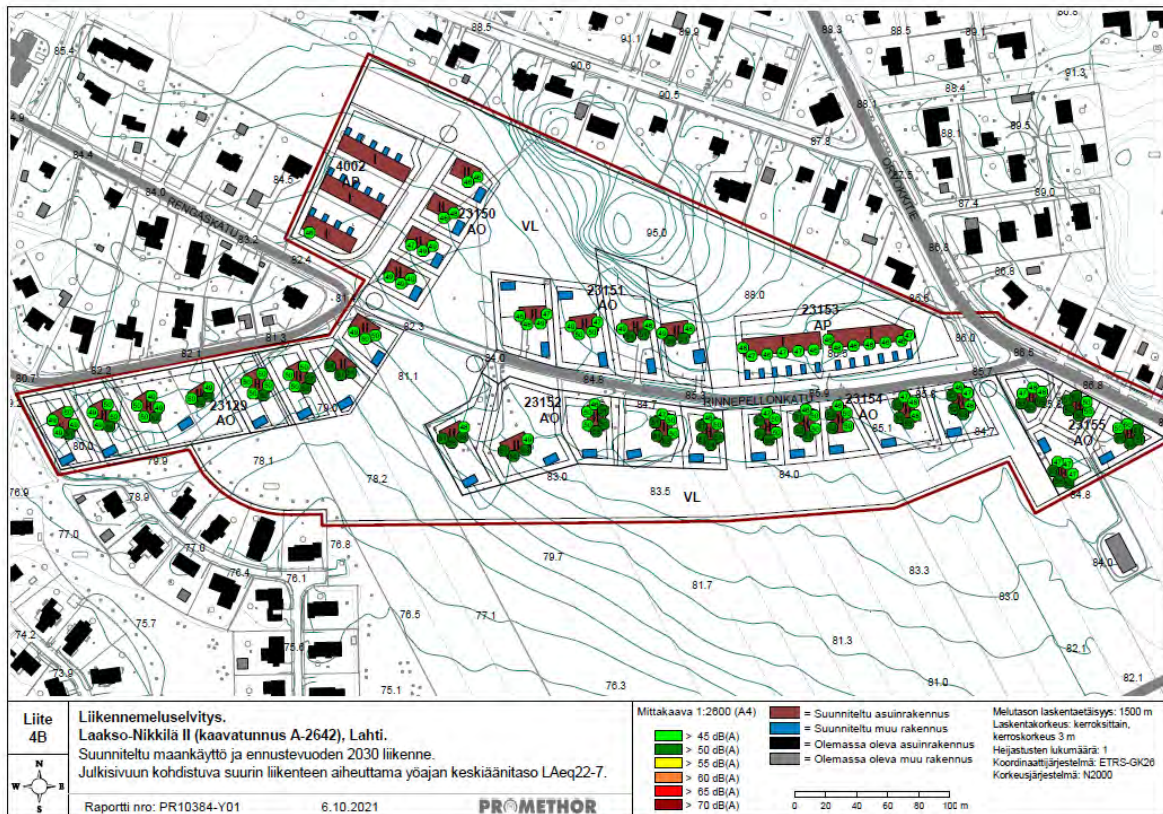
Rakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimukset

Ulkovaipan äänitasoerovaatimus saadaan laskettua julkisivuun kohdistuvan liikenteen keskiäänitason ja sisällä sallitun keskiäänitason erotuksena. Asuinhuoneistojen sisääänitason ohjearvo keskiäänitasolle on päiväaikaan 35 dB(A) ja yöaikaan 30 dB(A).

Kohteessa julkisivuun kohdistuvan päiväajan keskiäänitason ollessa suurimmillaan 61 dB(A), on asuinhuoneistojen ulkovaipan äänitasoerovaatimus kaava-alueelle suurimmillaan 26 dB(A) eli normaalia tasoa.



Rakennusten julkisivuihin kohdistuva liikennemelun aiheuttama päiväajan keskiäänitaso.



Rakennusten julkisivuihin kohdistuva liikennemelun aiheuttama yöajan keskiäänitaso.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Kaavamuutos täydentää Laakso-Nikkilän pientaloasuinalueita. Asemakaavoittamatonta aluetta kaavoitetaan virkistys- ja asuinkäyttöön. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan katuverkostoon ja palveluihin. Lähellä on mm. juuri avattu Launeen monitoimitalo, Lähde. Osa suurista yksityistä omakotitonteista jaetaan. Rengastien varren jo olemassa olevaa katuyhteyttä hyödynnetään tonttikatuna.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta luonnonympäristöön. Alueen rakentaminen metsäiselle alueelle on hyvin rajallista osittain yhden rivitalotontin ja neljän uuden AO-tontin verran. Muut alueet ovat viljelykäytössä olevaa peltoa, jo rakennettuja kiinteistöjä tai jo asemakaavoitettuja pientalotonttien alueita. Rakentaminen ei uhkaa luonnon monimuotoisuutta tai direktiivilajeja. Alueella ei ole liito-oravalle tyypillistä elinympäristöä. Alueelle jää runsaasti viherreittejä, jotka toimivat ekologisina yhteyksinä.

Alueen länsiosassa on toteutettu jo aiemmin puuston hakkuu. Metsäinen kallioselänne on jätetty rakentamisen ulkopuolelle.

Kaavassa on määrätty pohjaveden suojelusta ja hulevesien johtamisesta ja käsittelystä. Pohjavesialue estää ylijäämämaiden läjittämisen alueelle. Pohjavesialueella läjitettävien maainesten tulee olla puhtaita hiekka-/soramaita.

5.4.3 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Kaavassa on otettu huomioon arkeologisen kulttuuriperinnön suojelu. Kaavamääräys koskee arkeologisen inventoinnin mukaisia kahta kellarikuoppaa virkistysalueen pohjoisreunalla vrt s.13. Kohteet on merkitty kaavakarttaan statuksella: Muu kulttuuriperintökohde.

Kaava lisää omakotitontteja sekä ryhmämuotoista pientaloasumista tai rivitalomuotoista asumista alueella. Alueen olemassa oleva rakennuskanta on hyvin eri ikäistä sekä kuntoista. Asemakaava mahdollistaa olemassa olevan rakennuskannan säilyttämisen, korjaamisen, uudistamisen sekä myös täydennysrakentamisen alueella, jolloin alueen kerroksellisuus ja monimuotoisuus on mahdollista säilyä ja kehittyä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ohitie aiheuttaa alueelle liikennemelua. Kaavassa on määräyksiä tontin oleskelualueen suojaamisesta liikennemelulta.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat kaavakartan liitteenä.

Määräykset oleskelualueiden sijoittamisesta tai suojaamisesta perustuvat liikennemeluselvitykseen, jota on selostettu tarkemmin kohdassa 5.3.

AP-1

ASUINPIENTALOJEN TAI RIVITALOJEN KORTTELIALUE. OLESKELUALUEET NÄIDEN KORTTELIIEN OSALTA SUOSITELLAAN SIOJITETTAVAN RAKENNUSMASSAN SUOJAN PUOLELLE (POHJOISPUOLELLE)

AO-1

ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE. OLESKELUALUEET SUOSITELLAAN SIOJITETTAVAN RAKENNUSMASSAN SUOJAN PUOLELLE VALTATIEEN LIIKENNEMELUA VASTAAN MIKÄLI OLESKELUALUEITA SIOJITETAAN MUUALLE, TULEE OLESKELUALUE SUOJATA TALOUSRAKENNUKSEN/-RAKENNUSTEN SEKÄ NIITÄ MAHDOLLISESTI YHDISTÄVIEN AITOJEN TAI LASITETTUIJEN TERASSIEN AVULLA.

55dB

RAKENNUSALA, JOLLA OSAN OLESKELUPIHASTA SAA ERISTÄÄ RAKENNUSTEN VÄLEJÄ TÄYDENTÄVÄLLÄ MELUSEINÄLLÄ. MELUSEINÄ SAA OLLA ENINTÄÄN 2.5 M KORKEA. TARVITTAESSA MELUERISTYSTÄ SAADAAN TÄYDENTÄÄ LASIKATTEELLA JA -SEINÄLLÄ KUITENKIN NIIN, ETTEI PIHATILASTA SAA MUODOSTUA HUONETTA.

Hulevesien johtamista ja käsittelyä koskevat määräykset

hu

TONTIN KUIVATUKSESTA ON LAADITTAVA SUUNNITELMA, JOSTA KÄY ILMI MITEN TONTILLA KERÄÄNTYVÄT HULEVEDET IMEYTETÄÄN JA/TAI OHJATAAN SIIHEN TARKOITUKSEEN ERIKSEEN SUUNNITELTUUN KÄSITTELYPAIKKAAN TAI SADEVESIVIEMÄRIIN.

hv

OHJEELLINEN HULEVESIEN VIIVYTYKSEEN JA/TAI KÄSITTELYYN VARATTU ALUEEN OSA. ALUEEN HULEVESIEN JOHTAMISESTA JA KÄSITTELYSTÄ TULEE LAATIA LÄHIVIRKISTYSALUEEN JA KATUALUEET KÄSITTÄVÄ HULEVESISUUNNITELMA.

a

AVO-OJAA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.

a-1

AVO-OJAA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA, JONKA SIJAINTI ON OHJEELLINEN.

Pohjaveden suojelua koskeva kaavamääräys

pv-1

VEDENHANKINNALLE TÄRKEÄ POHJAVESIALUE. ALUEELLA EI SAA VAARANTAA POHJAVEDEN LAATUA EIKÄ MÄÄRÄÄ.

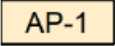
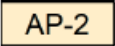
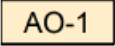








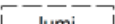

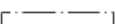



Arkeologista kulttuuriperintöä koskeva kaavamääräys

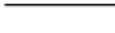
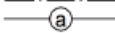
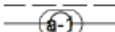


s

MUU KULTTUURIPERINTÖKOHDDE: ALUEELLA SIJAITSEVAT KELLARIRAKENTEET ON SÄILYTETTÄVÄ. SUUREMMISTA KOHTEITA KOSKEVISTA SUUNNITELMISTA TULEE NEUVOTELLA ALUEELLISEN VASTUUMUSEON (LAHDEN KAUPUNGINMUSEO) KANSSA.

1(4)

A-2642 ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Nro	Merkintä	Määräys
1		ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET
2		ASUINPIENTALOJEN TAI RIVITALOJEN KORTTELIALUE. OLESKELUALUEET NÄIDEN KORTTELIIEN OSALTA SUOSITELLAAN SIOJITETTAVAN RAKENNUSMASSAN SUOJAN PUOLELLE (POHJOISPUOLELLE).
3		ASUINPIENTALOJEN TAI RIVITALOJEN KORTTELIALUE.
4		ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE. OLESKELUALUEET SUOSITELLAAN SIOJITETTAVAN RAKENNUSMASSAN SUOJAN PUOLELLE VALTATIEEN LIIKENNEMELUA VASTAAN MIKÄLI OLESKELUALUEITA SIOJITETAAN MUUALLE, TULEE OLESKELUALUE SUOJATA TALOUSRAKENNUKSEN/-RAKENNUSTEN SEKÄ NIITÄ MAHDOLLISESTI YHDISTÄVIEN AITOJEN TAI LASITETTUJEN TERASSIEN AVULLA.
5		LÄHIVIRKISTYSALUE.
6		3 m KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.
7		KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
8		OSA-ALUEEN RAJA.
9		OHJEELLINEN ALUEEN TAI OSA-ALUEEN RAJA.
10		SITOVAN TONTTIIJAON MUKAISEN TONTIN RAJA JA NUMERO.
11	23	KAUPUNGINOSAN NUMERO.
12	NIK	KAUPUNGINOSAN NIMI.
13	4002	KORTTELIN NUMERO.
14	RENGASK	KADUN, KATUAUKION, TORIN, PUISTON TAI MUUN YLEISEN ALUEEN NIMI.
15	280	RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.
16	II	ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAÄ RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
17	e=0.20	TEHOKKUUSLUKU ELI KERROSALAN SUHDE TONTIN PINTA-ALAAN.
18	k +80.30	ALIMMAN SALLITUN VIEMÄRÖITÄVÄN LATTIAPINNAN LIKIMÄÄRÄINEN KORKEUSASEMA.
19		RAKENNUSALA.
20		OHJEELLINEN RAKENNUKSEN SIJAINTI.
21		OHJEELLINEN LUMITILAN ALUE.
22		RAKENNUKSEN HARJANSUUNTAA OSOITTAVA VIIVA.
23		NUOLI OSOITTAÄ RAKENNUSALAN SIVUN, JOHON RAKENNUS ON RAKENNETTAVA KIINNI.
24		RAKENNUSALA, JOLLA OSAN OLESKELUPIHASTA SAA ERISTÄÄ RAKENNUSTEN VÄLEJÄ TÄYDENTÄVÄLLÄ MELUSEINÄLLÄ. MELUSEINÄ SAA OLLA ENINTÄÄN 2.5 M KORKEA. TARVITTAESSA MELUERISTYSTÄ SAADAAN TÄYDENTÄÄ LASIKATTEELLA JA -SEINÄLLÄ KUITENKIN NIIN, ETTEI PIHATILASTA SAA MUODOSTUA HUONETTA.
25		OHJEELLINEN LEIKKIALUEEKSI VARATTU ALUEEN OSA.
26		ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.
27	is-1	TONTTEJA SUOSITELLAAN RAJATTAVAKSI AVOINTA MAISEMATILAA VASTEN PENSASISTUTUKSILLA.

		2(2)
28	hu	TONTIN KUIVATUKSESTA ON LAADITTAVA SUUNNITELMA, JOSTA KÄY ILMI MITEN TONTILLA KERÄÄNTYVÄT HULEVEDET IMEYTETÄÄN JA/TAI OHJATAAN SIIHEN TARKOITUKSEEN ERIKSEEN SUUNNITELTUUN KÄSITTELYPAIKKAAN TAI SADEVESIVIEMÄRIIN.
29		KATU.
30	pp	OHJEELLINEN YLEISELLE JALANKULULLE JA PYÖRÄILYLLE VARATTU ALUEEN OSA.
31	ur	SITOVA ULKOILUREITTI, JONKA SIJAINTI ON OHJEELLINEN.
32		AVO-OJAA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.
33		AVO-OJAA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA, JONKA SIJAINTI ON OHJEELLINEN.
34		MAANALAISTA JOHTOA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA. ALUEEN OSALLE EI SAA ISTUTTAA PUITA, EIKÄ SEN MAANPINNAN KORKEUTTA SAA OLEELLISESTI MUUTTAA.
35		KATUALUEEN RAJAN OSA, JONKA KOHDALTA EI SAA JÄRJESTÄÄ AJONEUVOLIITTYMÄÄ.
36	2ap/as	MERKINTÄ OSOITTAÄ, KUINKA MONTA AUTOPAIKKAA ASUNTOA KOHTI ON RAKENNETTAVA.
37	s	MUU KULTTUURIPERINTÖKOHDDE: ALUEELLA SIJAITSEVAT KELLARIRAKENTEET ON SÄILYTETTÄVÄ. SUUREMMISTA KOHTEITA KOSKEVISTA SUUNNITELMISTA TULEE NEUVOTELLA ALUEELLISEN VASTUUMUSEON (LAHDEN KAUPUNGINMUSEO) KANSSA.
38	hv	OHJEELLINEN HULEVESIEN VIIVYTYKSEEN JA/TAI KÄSITTELYYN VARATTU ALUEEN OSA. ALUEEN HULEVESIEN JOHTAMISESTA JA KÄSITTELYSTÄ TULEE LAATIA LÄHIVIRKISTYSALUEEN JA KATUALUEET KÄSITTÄVÄ HULEVESISUUNNITELMA.
39	pv-1	VEDENHANKINNALLE TÄRKEÄ POHJAVESIALUE. ALUEELLA EI SAA VAARANTAA POHJAVEDEN LAATUA, EIKÄ MÄÄRÄÄ.
40		ASEMAKAAVAN YHTEYDESSÄ ON TEHTY SITOVA TONTTIJAKO.

5.7 Nimistö

Rengaskatu esitetään katkaistavaksi ja kadun itäosa on esitetty nimettäväksi Rinnepellonkaduksi.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

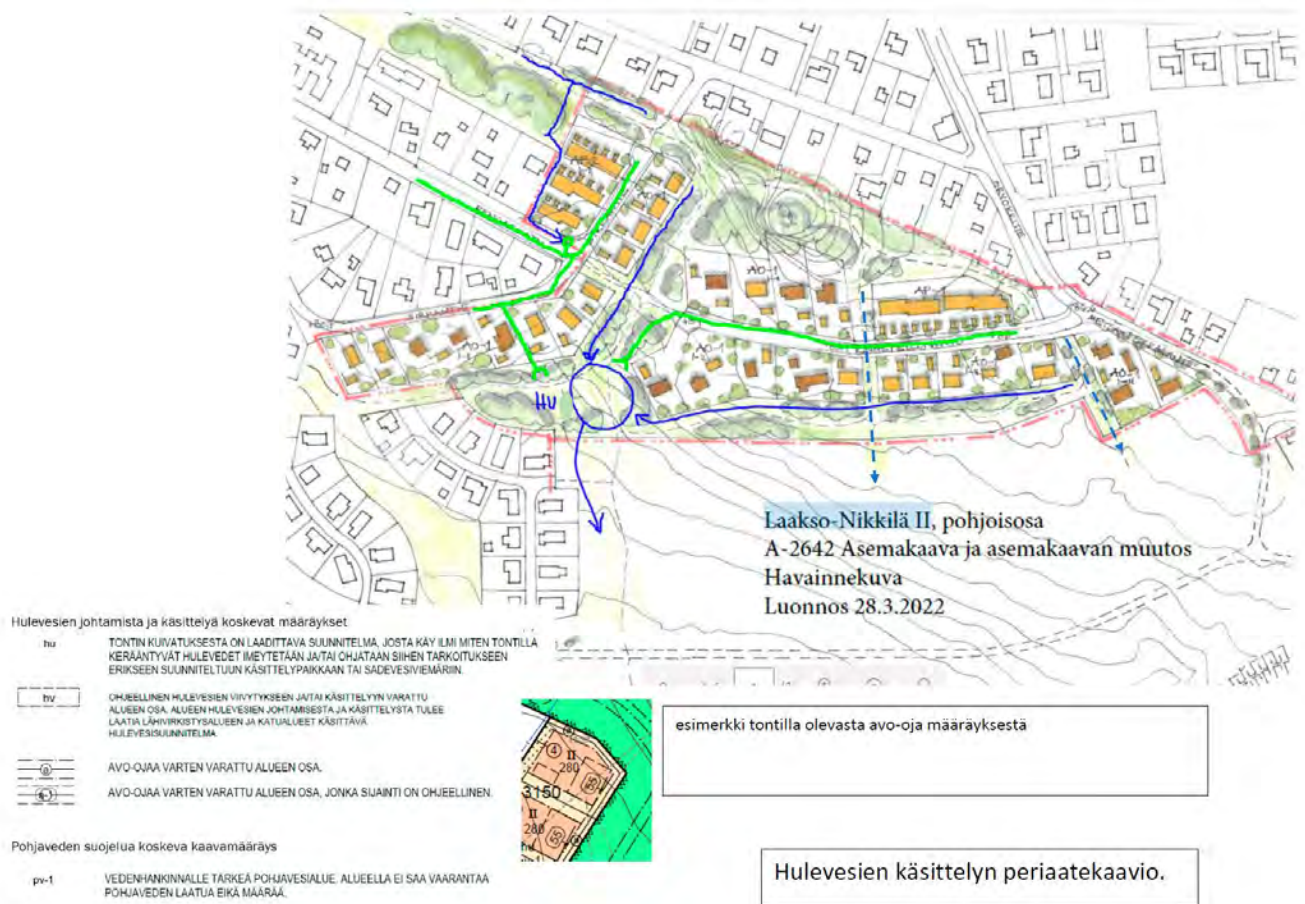
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaa havainnollistava materiaali.



Havainnekuva, kaavaehdotus 23.5.2023

Virkistysalueille tulee tehdä kehittämisen yleissuunnitelma, jossa käsitellään mm. ulkoilureitit sekä hulevesien johtaminen ja käsittely. Varsinkin Sirkantien pohjoispään ja Metsätien välillä on erittäin kosteaa. Hulevesisuunnitelmassa tulee ottaa huomioon virkistysalueiden rinteiltä valuvien hulevesien, tonteille osoitettujen avo-ojien, ns niskaojien, hulevesien ja katualueiden hulevesien kokonaisuus ja vesien käsittely.



Ote hulevesien johtamisen periaatekuvasta, jossa rinteeltä valuvat hulevedet johdetaan etelään virkistysalueella, missä niitä voidaan viivyttää ja johtaa edelleen Vartio-ojaan.

Pohjatutkimukset

Alueelle suunniteltuihin rakennuksiin ja maarakenteisiin tulee tehdä kohdekohtaiset pohjatutkimukset. Perustamistavat on tarkastettava rakennuspaikkakohtaisten pohjatutkimusten perusteella.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Arvioitu kadunrakentamisen ja kunnallistekniikan toteutus on vuonna 2023.

E75 moottoritien varren meluvallin toteutus vähentää tonteille kohdistuvaa melunsuojaustarvetta.

Meluvallin toteutuksen ajankohdasta ei ole vielä päätöstä, mutta sen rakentamiseen on myönnetty valtion ehdollinen avustus (30 % rakentamiskustannuksista), jota tulee hakea lokakuun 2023 loppuun mennessä ja meluvalli tulee rakentaa vuoden 2026 loppuun mennessä. Mikäli uudisrakennuksia toteutetaan ennen meluvallin rakentamista, tulee melusuojaustoimenpiteet toteuttaa tontilla. Meluvallin toteutuskustannusten arvio on noin 1-1,5 milj.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen seuranta tapahtuu rakennusvalvonnan lupamenettelyn kautta.

7 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Lahdessa 23.5.2022

Kaavoitusarkkitehti

Marja Mustakallio

8 Seurantalomake

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	398 Lahti	Täyttämispvm	24.05.2022
Kaavan nimi	ASEMAKAAVA KOSKEE: NIKKILÄN (23.) KAUPUNGINOSAN TILOJA JA OSIA RN:O 398-405-19-37, 19-58, 19-67, 19-72, 19-73, 19-83, 19-103, 19-104, 19-109, 19-113, 19-114 JA 19-118 ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: NIKKILÄN (23.) KAUPUNGINOSAN KORTTELEITA 23129 JA 4003 KORTTELIN 4002 KAAVATONTTEJA 4 JA 5 SEKÄ LÄHIVIRKISTYS-, JA KATUALUETTA ASAEMAKAAVALLA JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU: NIKKILÄN (23.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIT 23129, 23150 - 23155 SEKÄ LÄHIVIRKISTYS- JA KATUALUETTA		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	398A-2642
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	11,0456	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	8,4184
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,6272

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	11,0456	100,0	11960	0,11	8,4184	9880
A yhteensä	5,1957	47,0	11960	0,23	3,7998	9880
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	4,6244	41,9			4,2031	
R yhteensä						
L yhteensä	1,2255	11,1			0,4155	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	11,0456	100,0	11960	0,11	8,4184	9880
A yhteensä	5,1957	47,0	11960	0,23	3,7998	9880
AP-1	0,9006	17,3	2252	0,25	0,9006	2252
AO-1	3,7984	73,1	8466	0,22	3,7984	8466
AP-2	0,4967	9,6	1242	0,25	0,4967	1242
AO					-1,3959	-2080
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	4,6244	41,9			4,2031	
P,PL,Pvy					-0,0907	
VL	4,6244	100,0			4,6244	
VK					-0,3306	
R yhteensä						
L yhteensä	1,2255	11,1			0,4155	
Kadut	1,2255	100,0			0,4155	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						