

LAHTI



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

10.10.2023

Asemakaavatunnus
A-2906

Asemakaavan muutos

Renkomäki (22)
Korttelin 64 viereinen
lähivirkistysalue
(mainospyloni)

Lahti.fi



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot §§

Asemakaavan muutos koskee:

RENKOMÄEN (22.) KAUPUNGINOSAN LÄHIVIRKISTYSALUETTA.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:RENKOMÄEN (22.) KAUPUNGINOSAN SUOJAVIHERALUE

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan korkeintaan 40 metriä korkean mainospylonin rakentaminen ohitustien viereen kortteliin 64 liittyvälle lähivirkistysalueelle. Kirkonmiehenpuiston lähivirkistysalue muutetaan kaavateknisesti suojaviheralueeksi vastaamaan nykyistä tilannetta.

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2023 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 01.03.2023 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Renkomäen kaupunginosassa (22.), Ohitustien varressa, lähivirkistysalueen poikki kulkevan Simolanraitin eteläpuolelle jäävällä osalla lähivirkistysaluetta. Suunnittelualue on rautakauppa Bauhausin koillispuolella, n. 5,5 kilometriä Lahden torilta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,4 ha.



Ortoilmakuva, jossa suunnittelualue näkyvä punaisella rajauksella ja mainospylonin paikka on osoitettu punaisella neliöllä.



Viistoilmakuva etelästä, jossa suunnittelualue on osoitettu punaisella ja mainospyloni on sijoitettu punaisena palkkina todelliseen sijaintiinsa.



Viistoilmakuva idästä, jossa suunnittelualue on osoitettu punaisella ja mainospyloni on sijoitettu punaisena palkkina todelliseen sijaintiinsa.

Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa korkeintaan 40 metriä korkean mainospylonin sijoittaminen näkyvälle paikalle kaupungin omistamalle Kirkonmiehenpuiston lähivirkistysalueelle Renkomäkeen Ohitustien varteen. Asemakaavan muutoksen yhteydessä päivitetään lähivirkistysalueen kaavamerkintä suojaviheralueeksi vastamaan paremmin nykyistä tilannetta..

1.3 Kaupungin strategia

Lahden kaupunkistrategian (KV 14.3.2022 § 35) mukaisesti kaava mahdollistaa yritysten kasvun Lahden alueella.

Kaava edistää vuoden 2023 kärkihanketta 2. *Osaava Lahti* houkuttelemalla uusia yrityksiä ja turvaamalla nykyisten yritysten laajenemismahdollisuudet.

1.4 Apoli

Lahden arkkitehtuuripoliittisen ohjelman 2022 (KV 5.9.2022 § 86) mukaisesti kaava vahvistaa alueen tai kaupunginosan ominaispiirteitä.

1.5 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot §§	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaupungin strategia	4
1.4	Apoli	4
1.5	Selostuksen sisällysluettelo.....	4
1.6	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5

2	TIIVISTELMÄ	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava	6
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	7
3.1.4	Maanomistus	8
3.2	Suunnittelutilanne	9
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	9
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	10
4.1.1	Aloite	10
4.1.2	Sopimukset	10
4.1.3	Pohjakartan tarkistaminen	10
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	10
4.2.1	Osalliset	10
4.2.2	Vireilletulo	11
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	11
4.2.4	Viranomaisyhteistyö	13
4.3	Asemakaavan tavoitteet	13
4.3.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	13
4.3.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	13
4.4	Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	13
4.4.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	13
4.4.2	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	17
4.4.3	Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta	19
4.4.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	19
4.4.5	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	19
5	KUVAUS	20
5.1	Asemakaavan rakenne	20
5.1.1	Kokonaisrakenne	20
5.1.2	Mitoitus ja aluevaraukset	20
5.1.3	Palvelut	20
5.2	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen	20
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	20
5.4	Kaavan vaikutukset	20
5.4.1	Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen	20
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	20
5.4.3	Muut vaikutukset	20
5.5	Ympäristön häiriötekijät	20
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	20
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	21
6.1	Toteutuksen seuranta	21
7	PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS	21
8	SEURANTALOMAKE	22

1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista asemakaavakartta A-2906 osallistumis- ja arviointisuunnitelma maisematutkielma pylonin sijoittumisesta

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu yksityisen aloitteesta. Kaavaprosessia varten tutkittiin kaksi eri vaihtoehtoa pylonin sijoituspaikaksi (korttelin 69 viereistä suojaviheraluetta, sekä kortteliin 64 liittyvää lähivirkistysaluetta). Sijoituspaikasta keskusteltiin mainospylonin rakennuttavan yrittäjän kanssa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamutoshankkeen kotisivulle 16.08.2023. Kaavamuutoksen luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 24.08.–07.09.2023, jolloin pyydettiin myös viranomaislausunnot.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutos on laadittu yksityisen aloitteesta. Tavoitteena on kaavamuuotos kaupungin omistamalle maalle niin, että mainospylonin sijoittaminen mahdollistuu. Kaavamuutoksen yhteydessä Kirkkomiehenpuiston lähivirkistysalueen kaavamerkintä VL-9 päivitetään nykyistä tilannetta ja melutasoja vastaavaksi, eli suojaviheralueeksi kaavamerkinnällä EV/s.

2.3 Toteuttaminen

Asemakaavan toteutuksesta vastaavat Lahden kaupunki kunnallistekniikan osalta sekä yksityiset maanomistajat.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

Kaavamuutoksen kohteena oleva mainospylonin rakennuspaikka sijaitsee Ohitustien läheisyydessä, Simolantien varressa Kirkkomiehenpuiston lähivirkistysalueella. Kaavamuutoksen rajaukseksi on otettu koko Kirkkomiehenpuisto, joka päivitetään kaavamuutoksessa lähivirkistysalueesta suojaviheralueeksi. Suunnittelualue on rautakauppa Bauhausin koillispuolella, n. 5,5 kilometriä Lahden kauppatorilta. Kirkkomiehenpuiston eteläreuna rajoittuu kulttuurihistoriallisesti tärkeäksi osoitettuun kulkureittiin, ja eteläpuolella Bauhausin ja ABC:n pysäköintialueisiin

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 1,4 ha. Suunnittelualueelle määriteltiin erikseen mainospylonille sopiva rakennusalue. Rakennuspaikan pinta-alaksi arvioitiin n. 0,03 ha ja se sijoitettiin suunnittelualueen kaakkoiskulmaan, johon on paras näkyvyys Ohitustieltä, ja huoltoyhteys on helppo varmistaa Simolanraittia pitkin.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kirkkomiehenpuiston lähivirkistysalue ei ole pohjaveden muodostumisalueella. Pintavedet kerääntyvät Porvoonjokeen. Alue on rakennettu lukuun ottamatta Kirkkomiehenpuiston lähivirkistysaluetta. Maanpinnan korot vaihtelevat + 79 - +85. Maaperä on savikkoa. Suunnittelualueella on kohtalaisen tiheää kasvustoa, ja runsaasti vanhahkoja, korkeita puita.

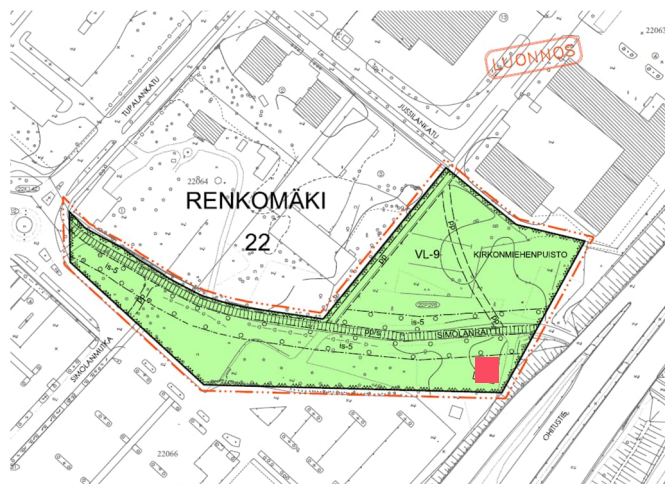


Kuva suunnittelualueen kasvustosta.

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

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen oleva kirkkomiehenpuisto rajautuu nykyisin kaikilta puolin rakennettuun ympäristöön. Kirkkomiehenpuisto on kulttuurihistoriallisesti merkittävää aluetta. Yleiskaavassa suunnittelualue kuuluu vähittäiskaupan suuryksiköksi merkittyn alueeseen. Mainospylonin rakennuspaikka on osoitettu alla olevan kuvan mukaisesti Kirkkomiehenpuiston kaakkoiskulmaan.



Linjassa tämän suunnittelualueelle tulevan korkean, pistemäisen pylonin kanssa ovat esimerkiksi ABC:n mainospyloni (merkitty kuvaan violetilla) sekä arkkitehti Kari Lindströmin taideteos Valoneula (merkitty kuvaan keltaisella), jotka kaikki muodostavat Renkomäen alueelle sille tyypillistä katukuvaa korkeine, pistemäisine rakennelmineen.

Kulku mainospylonin rakennuspaikalle tapahtuu Simolanmutkaa ja Simolanraittia pitkin. Kaavassa osoitetussa rakennuspaikassa ja sen välittömässä läheisyydessä ei kulje maanalaisia johtoja tai putkistoja.



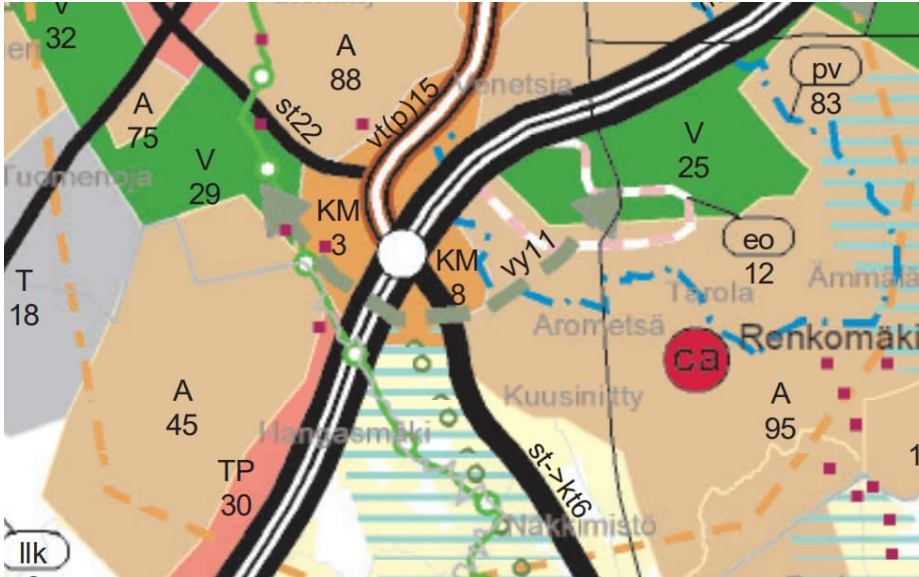
Viistoilmakuva etelästä, ABC:n mainospyloni violetilla, Kari Lindströmin suunnittelema Valoneula keltaisella sekä toisena tutkittu suunnittelualue punaisella.

3.1.4 Maanomistus

Kaupunki omistaa kaavamuutoksen kohteena olevan lähivirkistysalueen. Lähivirkistysalue rajautuu etelässä rautakauppa Bauhaus:in pysäköintialueeseen, joka on yksityisen maanomistajan omistama. Suunnittelualueen itäpuolelle jää Ohitustie.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

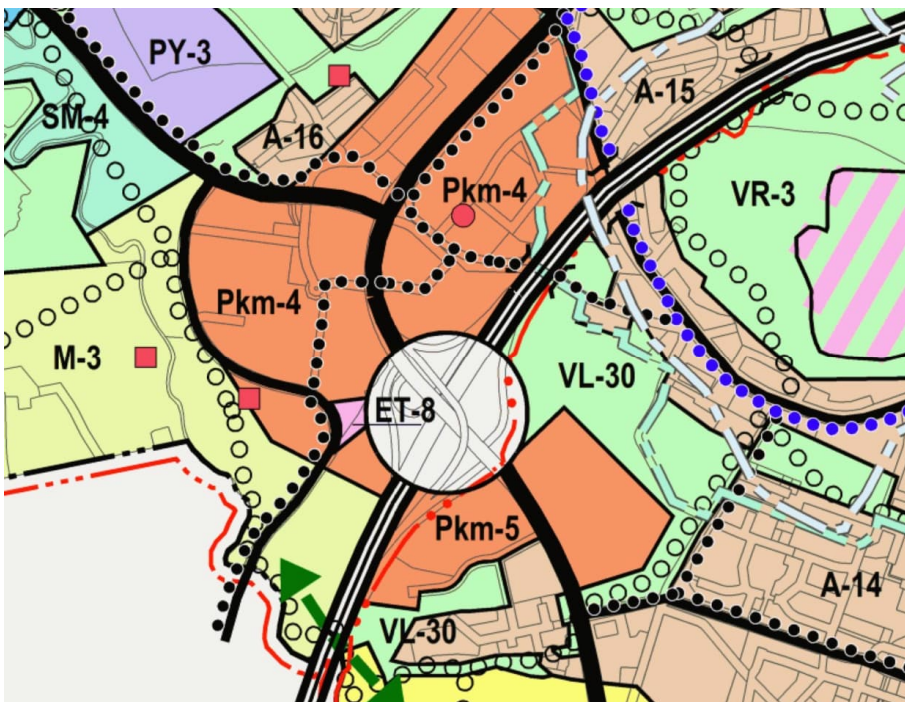


Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta.

Maakuntakaava

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

Maakuntakaavassa alue on vähittäiskaupan suuryksikköjen tai myymäläkeskittymän alue, jonka eteläosassa on viheryhteystarvetta.

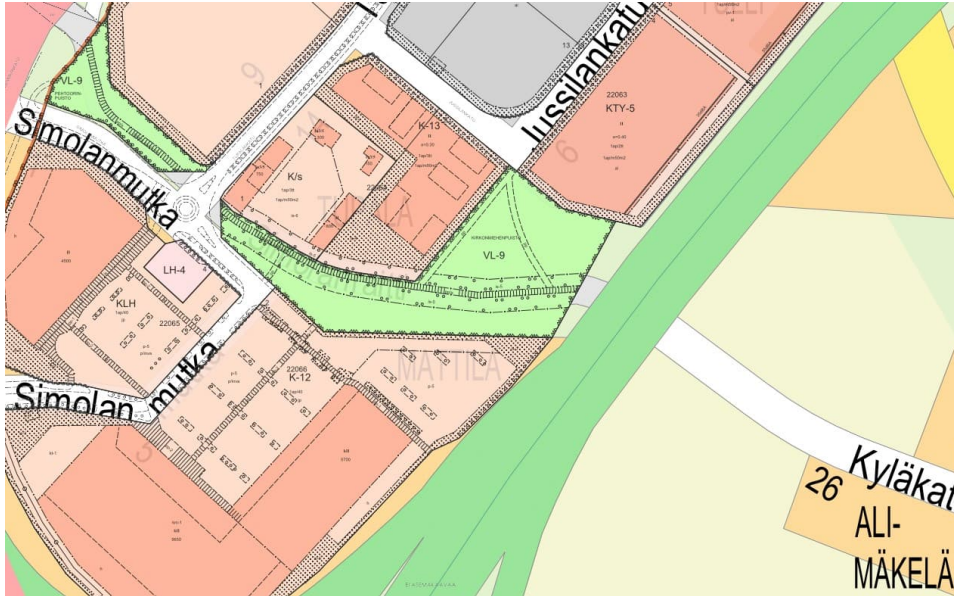


Ote 2030 (Y-203) osayleiskaavasta.

Osayleiskaava

Lahden yleiskaava 2030 (Y-203) (kv 25.1.2021 § 14) sai lainvoiman 2.12.2022.

Lahden 2030 (Y-203) osayleiskaavassa suunnittelualue jää eritasoliittymäksi merkityn alueen ja kaupallisten palvelujen alueeksi merkityn alueen rajapintaan.



Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa (2003) alue on merkitty lähivirkistysalueeksi, jonka kautta kulkeva kevyenliikenteen väylä on kulttuurihistoriallisesti merkittävä tieyhteys (VL-9).

Ote voimassa olevasta asemakaavasta 398A-2120.

Rakennusjärjestys

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

Laaditut selvitykset

Alueelle on aiemmin laadittu selvitykset:

Renkomäen liittymän ympäristön maankäyttö, Luonto ja maisemaselvitys (2004)

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.1.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille yksityisen maanomistajan aloitteesta.

4.1.2 Sopimukset

Erillistä maankäytösopimusta ei tarvita.

4.1.3 Pohjakartan tarkistaminen

Alueen pohjakartta on tarkistettu ennen kaavaehdotuksen laatimista (18.8.2023). Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä (jatkossa lakiin viitataan lyhenteellä MRL) annetut kaavoitusmittausvaatimukset.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

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

Osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Lahden maankäyttö ja aluehankkeet
- Lahden kunnallistekniikka
- Lahden rakennus- ja ympäristövalvonta
- Lahden elinvoima ja kilpailukyky
- Lahden kaupunginmuseo
- Lahti Aqua Oy
- Lahti Energia Oy, lämpöliiketoiminta
- LE-Sähköverkko Oy
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Uudenmaan ELY-keskus / ympäristö
- DNA Oy, Etelä-Suomi
- TeliaSonera Finland Oyj
- Elisa Oyj

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §, 3 mom. mukaisesti 2.3.2023 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa (kohde 43).

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 16.8.2023. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille on toimitettu postitse kaavaluonnos ja OAS. Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 24.08.–07.09.2023. Lausuntoja tuli viisi kappaletta ja mielipiteitä kaksi kappaletta. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla.

Viranomaislausunnot

LE-Sähköverkko Oy 05.09.2023 Ei lausuttavaa kaavamuutoksesta	
Telia Oyj 25.08.2023 Telian verkkokaapelit on huomioitava kaavassa	Verkkokaapelit on huomioitu kaavassa ja todettu niiden etäisyys riittäväksi rakennettaville emt-alueelle

Hämeen ELY-keskus 7.9.2023 Kaavamuutoksen maisemallisia vaikutuksia on syytä kuvata tarkemmin. Osoitettavan emt-alueen kohdalla tulee varmistaa, ettei se ulotu ohitustien suoja-alueelle, eikä kaatuessaan aiheuta vaaraa tai haittaa liikenteelle tai sen turvallisuudelle. Nykyisen virkistysalueen (VL-9) tarkentamista melutasojen vuoksi toiseen käyttöön, kuten suojaviheralueeksi (EV)	Maisemallisia vaikutuksia on tarkennettu kaavaselostukseen. Kaava-alue rajautuu idästä VT 4:n eteläisen liikenteen erkanemiskaistaan. Pylonin rakentamiselle osoitettavan emt-alueen etäisyys tiestä on sama kuin sen vieressä (140 metriä emt-alueesta lounaaseen) sijoittuvan ABC:n saman korkuisen noin 40 metriä korkean mainospylonin. Emt-alueen lähimmästä nurkasta erkanemistien keskikaistaan on 18 metriä ja VT 4:n pääliikenne väylään noin 40 metriä, kun suoja-alueet pääsääntöisesti valta- ja kantateillä on 30 m ja moottori- ja moottoriliikenneteillä 50 m.
---	---

	<p>Kaavamääräykseen on tarkennettu, että pylonin rakentamisessa ja rakenteissa on varmistettava, ettei mainospyloni kaatuessaan aiheuta vaaraa tai haittaa liikenteelle tai sen turvallisuudelle.</p> <p>Nykyisessä asemakaavan Kirkkomiehen puiston kaavamerkintä VL-9 on tarkennettu vastaamaan nykyisten melutasojen mukaista tilannetta suojaviheralueeksi (EV/s)</p>
<p>Lahden museot 9.9.2023</p> <p>Suunnittelualue sijoittuu kulttuuriperintökohteen, historiallisen Renkomäen kylän välittömään läheisyyteen. Kulttuurihistorialliset arvot vaativat arkeologisen inventoinnin, jonka museo käy suorittamassa osoitetulla pylonin sijoituspaikalla (emt-alue) syyskuussa paikan päällä.</p>	
<p>Lahden museot 29.9.2023</p> <p>Museo tarkentaa lausuntoaan paikalla käynnin ja karttatarkastelun jälkeen, niin ettei kaavahankkeen toteutumiselle ole esteitä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Mikäli rakennustöiden aikana havaitaan rakenteita, esineitä tai muuta poikkeavaa, tulee työt keskeyttää välittömästi ja ottaa yhteyttä alueellisen vastuumuseon arkeologiin.</p>	

Mielipiteet

<p>Bauhaus 6.9.2023</p> <p>Toimija ei hyväksy mainospylonin sijoittamista aivan oman tonttinsa rajalle, eikä mahdollisesti rakentamisesta tai huoltoliikenteestä johtuvaa haittaa hyväksytä heidän tontilleen tai tonttinsa kautta.</p> <p>Bauhaus hakee tasapuolista kohtelua oman mainospyloninsa korkeuden kohdalla, joka on aikaisemmin kaupungin taholta määritetty 25 metriin.</p>	<p>Aikaisemmin vuonna 2007 tehdyssä kaavassa hakijan tontin vieressä sijaitti paikka mainospylonille, joka kuitenkin poistui kaavamuutoksen yhteydessä 2016 ja paikalle rakenteineen kaukolämpökeskus. Tätä paikkaa on esitelty tässä kaavaselostuksen kohdassa 4.4.1. Nyt toisena vaihtoehtona tutkittu ja ehdotettu mainospylonin sijainti korvaava paikka tämän aikaisemman mainospylonin sijainnille, jonka kaukolämpökeskuksen rakentaminen on hankaloittanut.</p> <p>Lähtökohtaisesti mainospyloni on mahdollista rakentaa aiheuttamatta haittaa Bauhausin tontille ja käyttämättä heidän tonttiaan huoltoliikenteelle.</p> <p>Mainospylonien korkeudet käsitellään aina tapauskohtaisesti ja aina suhteessa sen hetkiseen maisemaan ja muihin tekijöihin.</p>
<p>Eteläinen kumppanuuspöytä 7.9.2023</p> <p>Kumppanuuspöydät katsoo, että yhtenäiselle opastukselle Renkomäen yrityksille on tarve ohitustien suunnasta. Mainospylonia ei puolleta kaupungin puistoalueelle vain yhden toimijan</p>	<p>Kaavaehdotus ei poissulje yhteisen alueopastuksen osoittamista yhteisesti alueen yrityksille. Tämän kaavaehdotuksen mainospylonin perustelut nykyisen hakijaan käyttöön ovat ylemmässä kohdassa vastauksessa</p>

(Kärkkäinen) tarpeisiin ja käyttöön, vaan tähän tulisi olla oikeus sijoittaa myös muiden Renkomäen alueen yritysten liikemerkkejä. Pylonin otsikoksi ehdotetaan "Renkomäkeä"	Bauhausin kommenttiin.
--	------------------------

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen viranomaisyhteistyö on järjestetty erikseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaselostusluonnos ja maisematutkielma on toimitettu Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksille tiedoksi. Kaavan luonnosvaiheen valmistelumateriaalista pyydetään viranomaisilta tarvittavat lausunnot. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot tarvittaessa, mikäli kaava on oleellisesti muuttunut luonnosvaiheesta.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavan toiminnallisena tavoitteena on mahdollistaa Ohitustien viereen korkeintaan 40 metriä korkean mainospylonin rakentaminen.

4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

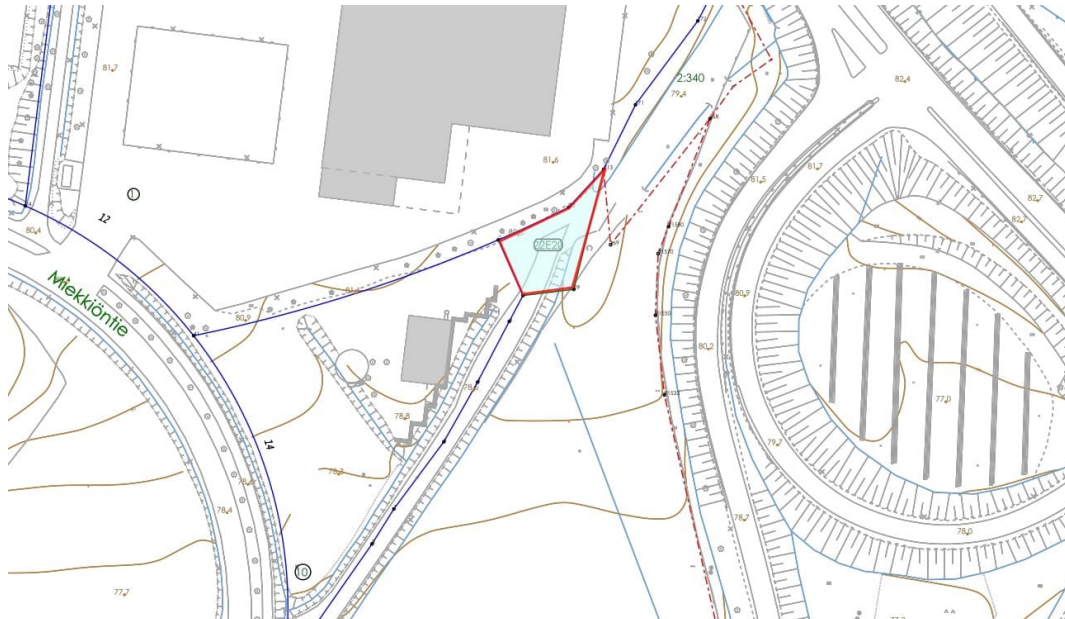
Kaavamuutoksen yhteydessä päivitetään myös Kirkkomiehenpuiston kaavamerkintä lähivirkistysalueesta suojaviheralueeksi vastaamaan paremmin nykytilannetta.

4.4 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

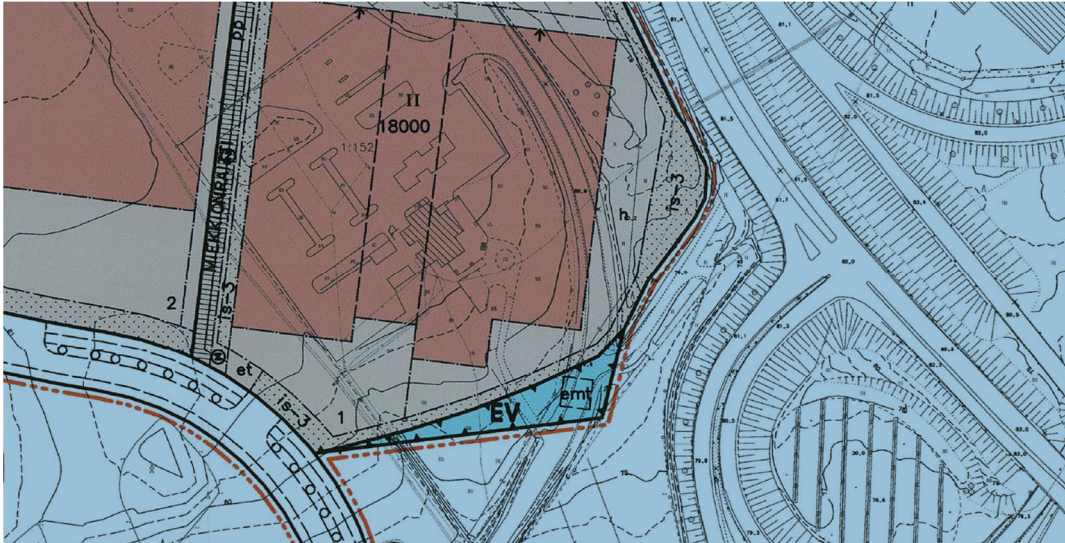
4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavaprosessin tarkoituksena on löytää paikka mainospylonille. Sopivaa paikkaa on tutkittu kahden eri vaihtoehdon väliltä, joista ensimmäinen on suojaviheralue korttelin 69 vieressä, jonne oli asemakaavoitettu jo vuonna 2007. Uusi asemakaavan muutos 398 A-2519, joka sai lainvoiman 24.11.2016 salli tälle paikalle nykyisen energialaitoksen ja tämän piipun paikan.

Tämä kortteli rajautuu yksityisten omistamiin maa-alueisiin, ja mainospylonin rakentamista ja huoltoa varten vaaditaan uuden kulkuväylän muodostaminen suunnittelualueelle. Uuden kaavan mukaisesti rakennettu energialaitos on suuri este kulkuväylän rakentamiselle. Lisäksi suunnittelualueella sijaitsee erilaisia maanalaisia putkia ja kaapeleita, jotka rajaavat rakennuspaikkoja merkittävästi.



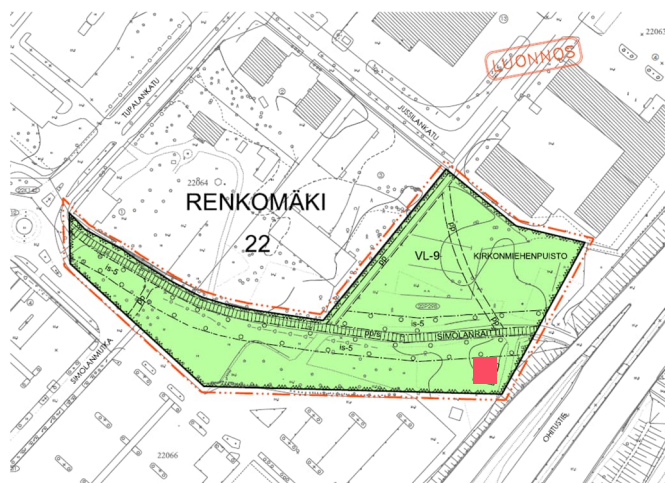
Kuva ensimmäisenä tutkitusta suunnittelualueesta, jonka Miekkiontien puoleiset rajanaapurit ovat kaikki yksityisomisteisia



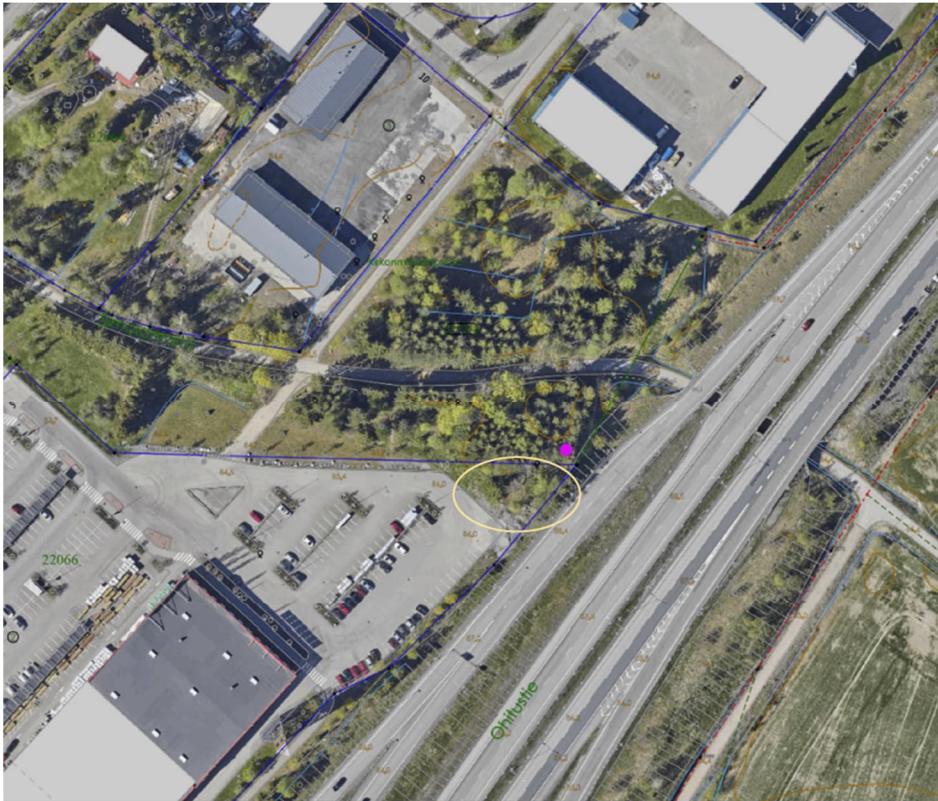
Kuva vuonna 2007 laaditusta asemakaavasta A-2318, jossa mainospylonin oli tarkoitus sijaita emt-alueella. Nykyinen energiakeskuksen paikka, kuitenkin rajoittaa huomattavasti paikan käyttöä tällä hetkellä.

Maisemallisesti tämä ensimmäisenä tutkittu suunnittelualue sijoittuu Porvoonjoen viljelylaaksoon noin korkeudelle +75 - +80 m mpy. Alueen poikki kulkee oja, johon laskee hulevesiä pohjoispuoliselta autoliikkeen tontilta. Vedet valuvat edelleen ojaa pitkin Miekkiontien vartta Porvoonjokeen. Kaava-alue on pääosin avointa, hoitamatonta, niittymäistä maisematilaa. Kaava-alueella ei ole havaittu erityisiä luontoarvoja, eikä se sijaitse pohjavesialueella. Kaava-alueen hulevedet laskevat Porvoonjokeen, jonka ympäristö on arvokasta kosteikko- / vesialuetta (LUMO / Ristolan mutkien jokibiotooppi).

Toisena vaihtoehtona tutkittiin Renkomäen kaupunginosassa (22.) korttelissa 64 sijaitsevaa Kirkkomiehenpuiston lähivirkistysaluetta (VL-9).



Kuvassa näkyy punaisella neliöllä mainospylonin paikka Kirkkomiehenpuiston vaihtoehdossa.



Kirkonmiehenpuiston eteläpäähän jäävä keltaisella merkitty puusto ole ei kaupungin maalla. Ehdotettu pylonin sijoituspaikka on esitetty purppuralla.



Näkymä Kirkonmiehen puistoon sijoittuvan pylonin asettumisesta maisemaan sekä suhteesta nykyiseen saman korkuiseen ABC:n pyloniin moottoritieltä lähestyttäessä. Maisemassa pylonien keskittäminen lähemmäksi arvioidaan paremmaksi kuin näiden hajasijoittelu.

Kirkkomiehenpuistoon sijoitettavassa vaihtoehdossa mainospylonit asettuisivat maisemaan keskitetympin, eivätkä hajautuisi alueelle samalla tavoin kuin toisessa vaihtoehdossa. Pylonit olisivat lähekkäin etenkin tienäkymässä ollen tiensuuntaisesti peräkkäin ja noin 140 metrin etäisyydellä toisistaan. Renkomäen kulttuurimaiseman suunnasta tarkasteltuna Kirkkomiehenpuiston eteläreuna olisi pylonille parempi sijainti. Samoin mitä läntisempi sijainti olisi mahdollisesti kulttuurimaisena näkökulmasta eheämpi vaihtoehto, mutta toisaalta veisi pylonin kauemmas moottoritiestä, jolle näkyvyys on mainospylonin pääkäyttötarkoitus.



Näkymä Renkomäen kulttuurimaiseman suunnasta.

Sijoittuminen näkyvyyden kannalta mahdollisimman lähelle moottoritietä on mainospylonille sen tarkoituksen mukaisuuden kannalta oleellista. Kirkkomiehenpuiston eteläkulmassa jää kuitenkin puustoa yksityisen tontin puolelle mahdollisesti pylonin näkymän eteen etelästä lähestyttäessä. Läheisyys ja suora näkyvyys moottoritielle pienentää lähtökohtaisesti pylonin koon ja valaistuksen tarvetta pienentäen näkyvyyttä ja haittoja muuhun ympäristöön, kuten tässä tapauksessa Renkomäen kulttuurimaiseman suuntaan. Suuren näkyvyyden ja moottoritien läheisyyteen rakentaminen muodostaa kuitenkin rakenteellisen riskin moottoritien turvallisuudelle. Lähtökohtaisesti valtateillä tiealueiden suojaetäisyys on 30 metriä ja moottoriteillä 50 metriä. Nyt Kirkkomiehenpuistoon ehdotetun mainospylonin sijainti asettuu VT 4:n suojavyöhykkeelle, ja mahdollista mainospylonia rakennettaessa ja sen rakenteissa on huomioitava, ettei se saa aiheuttaa kaatuessaan vaaraa tai haittaa liikenteelle tai sen turvallisuudelle.

Alueita tutkittiin pylonin sijoitusmahdollisuuksien kannalta, ja prosessin aikana arvioitiin esimerkiksi rakentamismahdollisuuksia ja pylonin näkyvyyttä mahdollisesta sijoituspaikasta.

Vaihtoehtoista valittiin jälkimmäisenä tukittu Kirkonmiehenpuiston virkistysalue. Alueen valinta perustuu pylonin näkyvyyden arviointiin, suunnittelualueen arviointiin rakentamisen ja kulkuyhteyksien näkökulmasta, sekä maisemalliseen arviointiin. Kaikissa vertailukohdissa Kirkonmiehenpuiston lähivirkistysalue osoittautui edullisemmaksi vaihtoehdoksi näistä kahdesta vaihtoehdosta hankkeen kannalta.

4.4.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Ensimmäisenä tutkittu suunnittelualue sijaitsi Renkomäessä, Miekköntien, Ohitustien ja Uudenmaankadun väliin jäävällä suojaviheralueella. Suunnittelualue oli autoliike Nelipyörän eteläpuolella, kaukolämpölaitoksen koillispuolella, ja noin 6,0 km Lahden kauppatorilta lounaaseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,055 ha. Suunnittelualueelle oli tehty kaavamuutos edellisen kerran vuonna 2016, jolloin EV- alueella sijainnut mainosmastoalue siirrettiin kaukolämpörakennuksen piipun yhteyteen. Tämän kaavamuutoksen tarkoituksena oli lisätä mainospylonin paikka takaisin suojaviheralueelle.

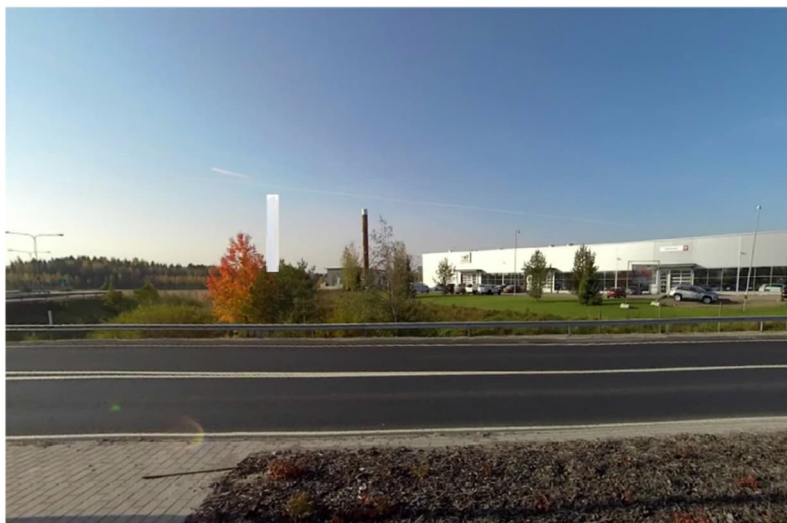
Tästä vaihtoehdosta luovuttiin kaavaprosessin aikana niin mainospylonin rakennuttavan yrittäjän, kuin kaupunginkin toimesta. Tämä suunnittelualue oli hankalasti saavutettavissa rakentamista ajatellen, ja pylonin rakentaminen suunnittelualueelle vaatisi täysin uuden tieliittymän rakentamista Miekköntieltä. Lisäksi Miekköntien ja suunnittelualueen väliin jää runsaasti yksityisomisteista maa- aluetta, joka vaikeuttaa huoltoyhteyden rakentamista.

Kaupunki omistaa kaavamuutoksen kohteena olevan suojaviheralueen. Suojaviheralue rajautuu etelässä peltoon ennen sitä ympäröiviä teitä, ja pelto on yksityisen maanomistajan omistama. Miekkionraitin tieosuus on kaupungin omistuksessa, mutta Uudenmaankatu ja Ohitustie kuuluvat valtion hallinnoimiin tieosuuksiin. Suunnittelualueen pohjoispuolella on yksityisen maanomistajan tontti, jolla on nyt autoliike Nelipyörä. Tarkemmissa tarkasteluissa huomattiin lisäksi, ettei paikka ole tarpeeksi näkyvä mainospylonin sijoittamista varten.

Ensimmäiseksi tutkitulla suunnittelualueella ei sijainnut rakennuksia, vaan se oli kaavoitettu suojaviheralueeksi (EV). Ennen edellistä kaavamuutosta vuonna 2016 kaava-alueelle oli kaavoitettu mainosmastoalue, joka kuitenkin poistettiin edellisessä kaavamuutoksessa. Lähimmät rakennukset sijaitsevat kaava-alueen molemmin puolin. Lounaispuolella kaukolämpölaitos piippuineen (piippu n.45 m korkea) ja luoteispuolella autoliike nelipyörä.



Viistoilmakuva pohjoisesta, kaukolämpölaitoksen piippu merkitty kuvaan sinisellä, ensimmäinen vaihtoehto suunnittelualueelle punaisella.



Yllä olevissa maisemaupotuksissa näkyy pylonin näkyvyys Ohitustieltä, sekä suhde lämpökeskuksen piippuun.

Kaupunkikuvallisesti alue sijoittuu rakennetun alueen ja maatalousalueen nivelkohtaan. Alueen pohjoispuolella on Renkomäen kaupallinen keskittymä, jossa sijaitsee tilaa vaativan kaupan yksiköitä, kun taas alueen lounaispuolella sijaitsee Porvoonjoen laakso viljelymaisemineen. Viereinen Renkomäen liittymän ramppi on kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennetun ympäristön kohde (LARY). Liittymässä sijaitsee myös arkkitehti Kari Lindströmin suunnittelema ympäristötaideteoskokonaisuus, joka koostuu Valoneula-teoksesta, kompassiruisusta, ramppisillasta valaisimineen ja Siniset jarrut -lähestymisvaloista.

Kulku alueelle tapahtuu vuonna 2008 rakennetun Miekkiontien kautta. Miekkiontien varressa kulkee myös jalankulku- ja pyöräilytie kaava-alueen eteläkulmaan saakka. Tätä kautta rakentaminen olisi kuitenkin ollut todella haastavaa, sillä välissä oleva kaukolämpölaitos on yksityisen maanomistajan omistuksessa.

Lisäksi kaava-alueen poikki kulkevat maanalaiset johdot omalta osaltaan rajoittivat pylonin sijoitusmahdollisuuksia suunnittelualueelle.

Paikka osoittautui moninaisista syistä epäsuotuisaksi, eikä yksityisellä toteuttajalla ollut kiinnostusta tätä paikkaa kohden, joten pylonin sijoittamiseksi tutkittiin myös ylempänä esitelty Kirkkomiehenpuistoon sijoitettu vaihtoehto, jota lopulta lähdettiin edistämään.

4.4.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Tutkituista vaihtoehtoista Ohitustien varressa Kirkkomiehenpuiston lähivirkistysalueen sijaintia pidettiin kokonaisuudessa huomattavasti parempana kuin alkuperäistä paikka kaukolämpölaitoksen piipun vieressä. Alueita arvioitiin rakentavan yrityksen kanssa niin pylonin näkyvyyden, rakennuspaikan saavutettavuuden, kuin sen maisemaan aiheutuvien vaikutustenkin kannalta. Kuitenkin Kirkkomiehenpuiston vaihtoehdossa suuri näkyvyys moottoritien läheisyydessä ja sen lähtökohtaisten suojavyöhykerajojen sisäpuolella (kuten sen viereisellä ABC:n toteutetulla pylonilla) tulee ottaa huomioon mainospylonin rakentamisessa, rakenteissa ja koossa, ettei se muodosta riskiä tiealueen tai liikenteen turvallisuudelle kaatuessaan. Tätä tiealueen läheisyyteen rakentamiseen haetaan aina lupaa paikalliselta ELY-keskukselta.

4.4.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vaihtoehtojen vertailujen tuloksena päädyttiin Kirkkomiehenpuiston lähivirkistysalueeseen, jossa rakennuspaikka on näkyvämpi, mainospyloni sijoittuu maisemallisesti yhtenäisesti muiden samankaltaisten korkeiden, pistemäisten rakenteiden kanssa, rakennuspaikka on helpommin saavutettavissa valmiin käytettävän tieyhteyden kautta, eikä tällä suunnittelualueella ole maanalaisia putkia ja kaapeleita, jotka vaikuttivat rajoittavasti rakennuspaikan mahdolliseen sijoittamiseen.

4.4.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkiympäristö lautakunta 18.10.2023

5 KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

5.1.1 Kokonaisrakenne

Suojaviheralueelle, jonka kautta kulkeva kevyenliikenteen väylä on kulttuurihistoriallisesti merkittävä yhteys on merkitty EMT- alue, jolle korkeintaan 40 metrin korkuinen mainospyloni tulee sijoittaa.

5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Suurin sallittu korkeus mainospylonille on 40 metriä.

5.1.3 Palvelut

Suunnittelualue on nykyisin kokonaan VL-aluetta, joka päivittyy EV/s-alueeksi, eikä sinne sijoitu palveluja. Kirkkomiehenpuiston välittömässä läheisyydessä on kaupan suuryksiköitä ja kaavamutoksen mahdollistama mainospyloni mainostaa nimenomaisesti kaupan suuryksikön toimintaa.

5.2 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Lahden oikeusvaikutteista yleiskaavaa 2025 laadittaessa on otettu huomioon MRL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset, ja asemakaava on yleiskaavan mukainen.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on huomioitu kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen suojelu ja viheralueiden säilyttäminen mahdollisimman muuttumattomana. Nykyinen Kirkkomiehenpuiston lähivirkistysalue säilyy uuden mainospylonin rakennuspaikan lisäksi ennallaan, mutta sen kaavamääräys päivittyy suojaviheralueeksi – jolloin se vastaa nykyisiä meluarvoja.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Moottoritien läheisyyteen rakentaminen tulee kuitenkin huomioida tarkasti rakentamisvaiheessa, sillä lähtökohtaisesti valtateillä tiealueiden suojaetäisyys on 30 metriä ja moottoriteillä 50 metriä. Nyt Kirkkomiehenpuistoon ehdotetun mainospylonin sijainti asettuu VT 4:n suojavyöhykkeelle, kuten vieressä noin 140 metrin etäisyydellä oleva ABC:n saman korkuinen mainospyloni. Mahdollista mainospylonia rakennettaessa ja sen rakenteissa on huomioitava, ettei se saa aiheuttaa kaatuessaan vaaraa tai haittaa liikenteelle tai sen turvallisuudelle.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Ei merkittäviä vaikutuksia.

5.4.3 Muut vaikutukset

Pylonin rakentamisella on positiivinen vaikutus rakentavan yrityksen yritystoimintaan.

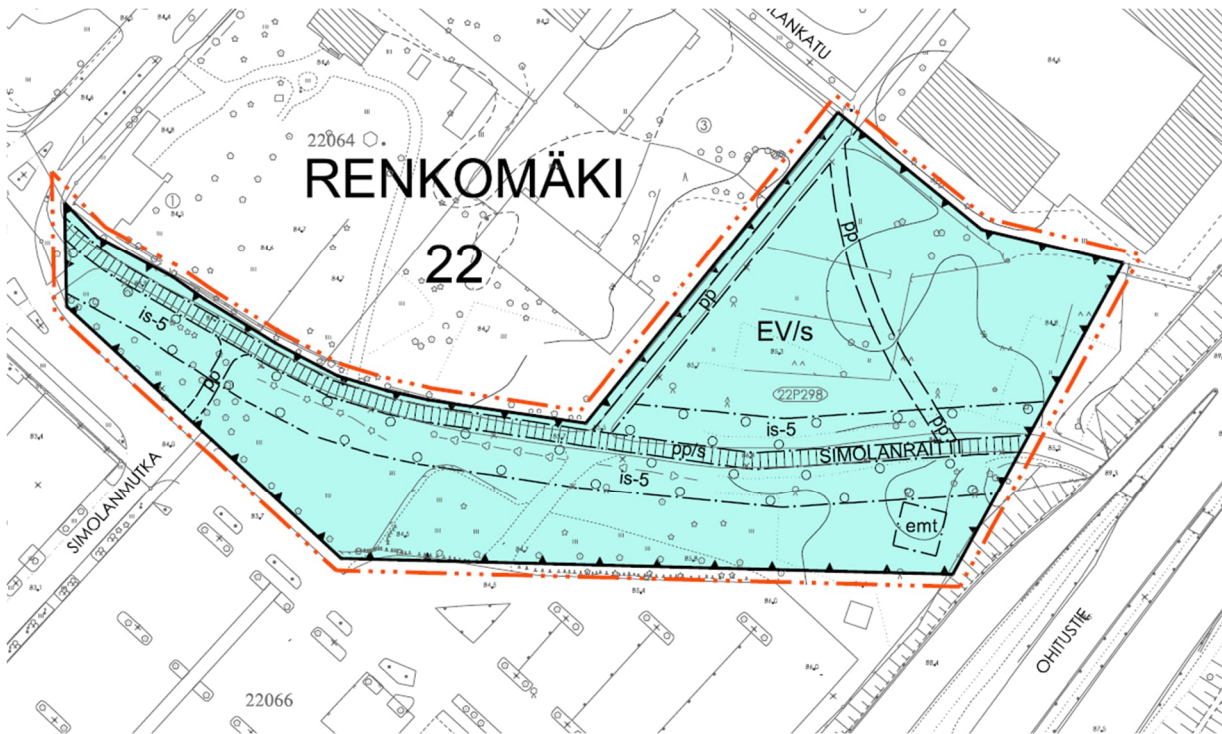
5.5 Ympäristön häiriötekijät

Noin 40 metriä korkealla mainospylonilla on vaikutuksia kokonsa ja mahdollisen ympärivuorokautisen valaistuksensa vuoksi lähiympäristöön. Pimeään aikaan pylonin tuottama valo näkyy huomattavan korkeutensa vuoksi lähialueen asukkaille ja ympärivuorokautisella valaistuksella saattaa olla joitain vaikutuksia myös lähialueen eliöstölle. Mahdollisen valaistuksen taso tuleekin asettaa tasolle, jossa sen häiriö ympäristölle on mahdollisimman pieni.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kirkkomiehenpuiston virkistysalueen kaavamerkintä **VL-9** (lähivirkistysalue, jonka kautta kulkeva kevyen liikenteen väylä on kulttuurihistoriallisesti merkittävä tieyhteys.) päivittyy vastaamaan

nykytilannetta ja sen meluarvoja suojaviheralueeksi ja kaavamerkinäkksi EV/s (suojaviheralue, jonka kautta kulkeva kevyenliikenteen väylä on kulttuurihistoriallisesti merkittävä yhteys.)



EMT (Alueen osa, jolle saa sijoittaa enintään 40 metriä korkean mainosmaston. Mainospylonin tulee mahtua perustuksiltaan kokonaisuudessaan emt-alueen sisälle. Mainospylonin rakentamisessa ja rakenteissa on varmistettava, ettei mainospyloni kaatuessaan aiheuta vaaraa tai haittaa liikenteelle tai sen turvallisuudelleen.) -alueen pistekatkoviivarajaus osoittaa mainospylonin tarkan sijoituspaikan.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutuksen seuranta

Pylonin valaistuksen voimakkuutta ja vaikutuksia seurataan ja niiden tulee asettua ympäristöön aiheuttamatta negatiivisia vaikutuksia lähiympäristön asukkaille tai eliöstölle. Rakentaessa mahdolliset arkeologiset löydökset ovat mahdollisia ja niistä on oltava yhteydessä välittömästi paikallisiin museoviranomaisiin. Moottoritien läheisyyteen rakennettaessa ja rakenteissa on turvattava, ettei pyloni aiheuta kaatuessaan vaaraa tielle tai liikenteelle.

7 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Lahdessa 10.10.2023

Kaavoitusarkkitehti

Tuomas Helin

8 SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 398 Lahti Täyttämispvm 04.10.2023
ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: RENKOMÄEN (22.)
KAUPUNGINOSAN LÄHIVIRKISTYSALUETTA. ASEMAKAAVAN
MUUTOKSELLA MUODOSTUU:RENKOMÄEN (22.)
KAUPUNGINOSAN SUOJAVIHERALUE

Kaavan nimi

Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 398A2906
Generoitu kaavatunnus

Kaava-alueen pinta-ala [ha] 1,3999 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] 0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 1,3999

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	1,3999	100,0			0,0000	
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-1,3999	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	1,3999	100,0			1,3999	
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				

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,3999	100,0			0,0000	
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-1,3999	
VL-9					-1,3999	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	1,3999	100,0			1,3999	
EV/s	1,3999	100,0			1,3999	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						