

# Lahti



# *Asemakaavan selostus*

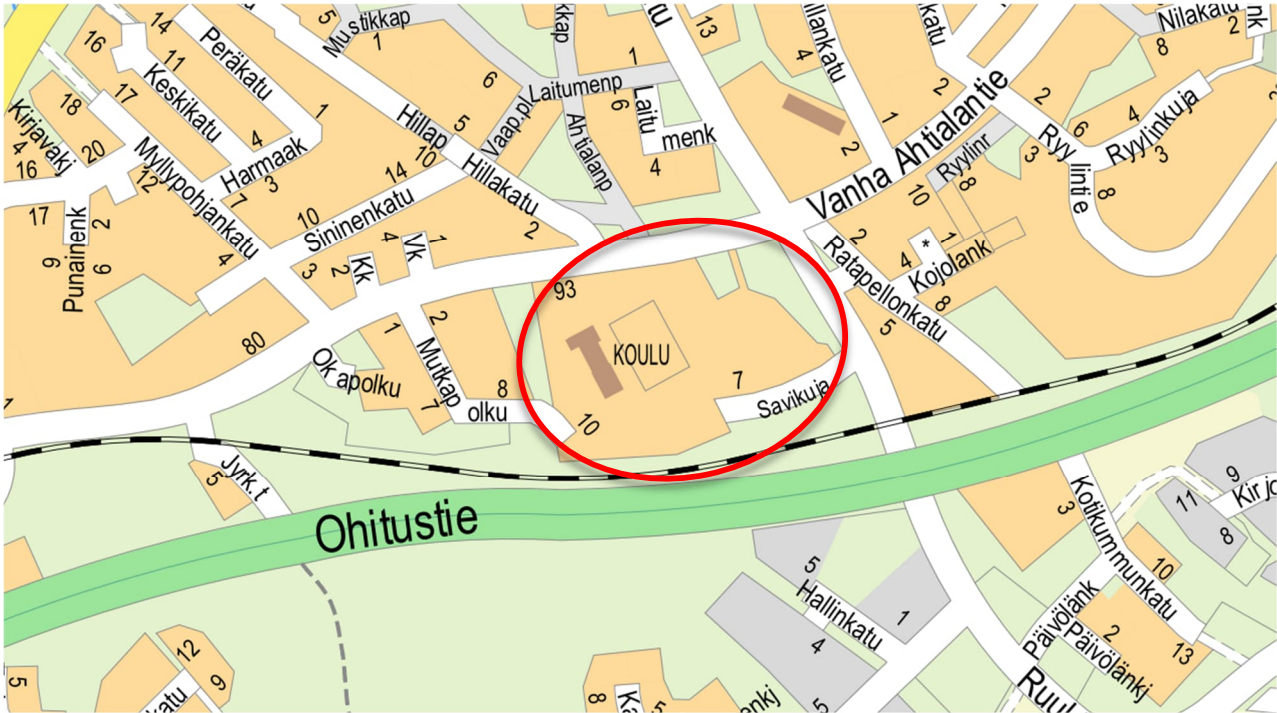
Asemakaavatunnus A-2879

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Vanha Ahtialantie 93 ja ympäristö (Myllypohjan koulu), Myllypohja

16.1.2024

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>2</b>
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan tarkoitus	3
1.4	Asemakaavaan liittyvät asiakirjat	3
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b>	<b>4</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava	4
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>5</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2	Suunnittelutilanne	12
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>18</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	18
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	18
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	18
4.4	Asemakaavan tavoitteet	19
4.5	Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	20
4.6	Kaavaluonnokset	20
4.7	Osallispalaute	22
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>29</b>
5.1	Asemakaavan rakenne	29
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	32
5.3	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen sekä suhde kaupunkistrategiaan	34
5.4	Kaavan vaikutukset	34
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	38
5.6	Nimistö	38
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>38</b>
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	38
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	38
6.3	Toteutuksen seuranta	38
<b>7</b>	<b>KAAVAN LAATIJA</b>	<b>39</b>
<b>8</b>	<b>SEURANTALOMAKE</b>	<b>39</b>

**Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 16. päivänä tammikuuta 2024 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2879 (kaavaehdotus)**

Kuva: Kaavakohteen sijainti opaskartalla.

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

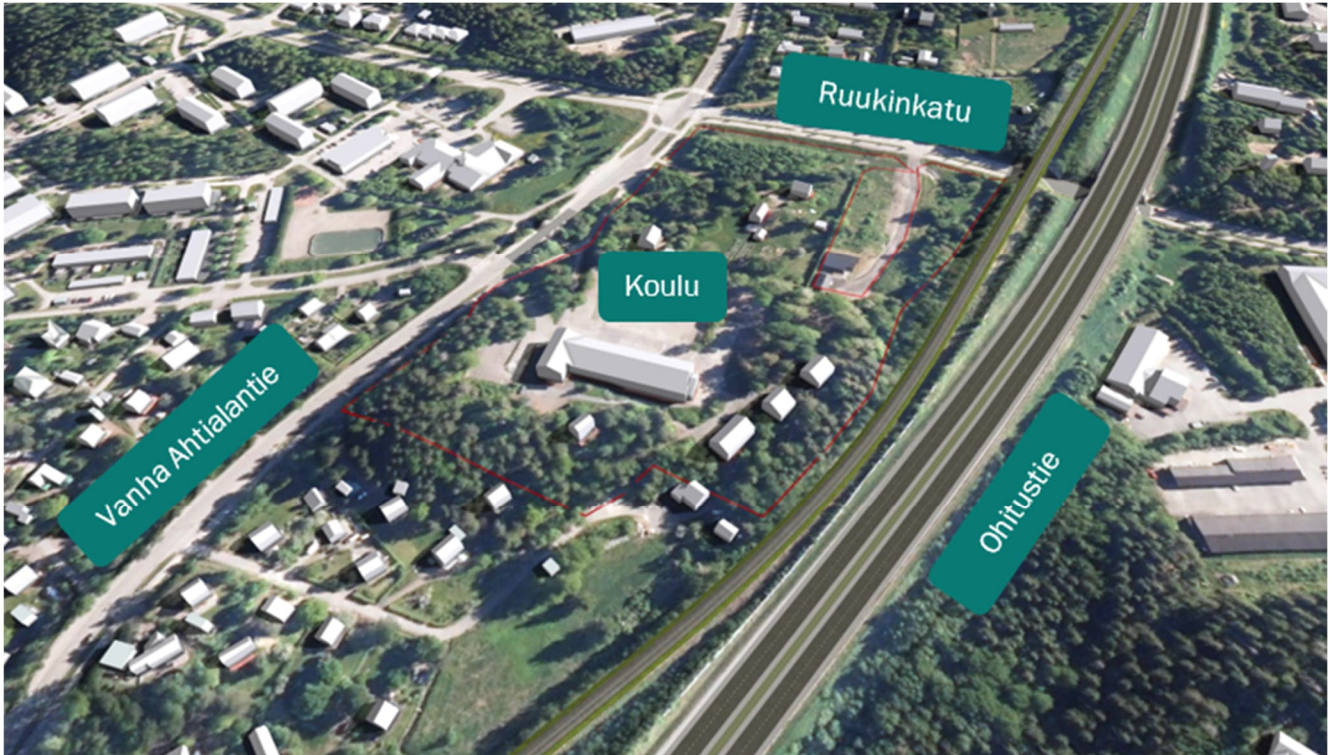
### 1.1 Tunnistetiedot

ASEMAKAAVA KOSKEE: MYLLYPOHJAN (15.) KAUPUNGINOSAN TILAA / TILAN OSAA 404-1-637 JA 404-1-988. ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: MYLLYPOHJAN (15.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 15742 TONTTEJA 1-3 SEKÄ LÄHIVIRKISTYS-, SUOJAVIHER- JA KATUALUETTA.

ASEMAKAAVALLA JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU: MYLLYPOHJAN (15.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 15742 KAAVATONTIT 8 JA 9 SEKÄ SUOJAVIHER- JA KATUALUE.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Myllypohjassa Laitumen alueella noin 6 km Lahden keskustasta koilliseen ja käsittää Myllypohjan koulun ja sen viereisiä kortteli- ja lähivirkistysalueita sekä radanvarren kaavoittamatonta aluetta. Alue rajautuu pohjoisessa ja luoteessa Vanhaan Ahtialantiehen, etelässä ja lounaassa junarataan ja sen eteläpuoliseen ohitustiehen sekä idässä Ruukinkatuun.



Kuva: Kaava-alueen nykytila 3D-kaupunkitietomallissa (ARKJP 2023).

### 1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavatyön tarkoituksena on koulutontin laajuuden ja lähialueen asemakaavan tarkistaminen.

### 1.4 Asemakaavaan liittyvät asiakirjat

A-2879 Kaavaehdotuskartta 16.1.2024

A-2879 Kaavaselostus ja seurantalomake

A-2879 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

A-2879 Havainnollistava aineisto: 3D-havainneaineistolite 5.3.2024

Muut selostusta tarkentavat asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaalit:

- Rakennushistoriaselvitys, Arkkitehdit Latva ja Vaara 2023
- Selvitys Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista, Lahden kaupunginmuseo 2000
- Maankäyttöluonnokset, Arkkitehtitoimisto Jussi Partanen 2023
- Monitoimitalon viitesuunnitelmat, Arkkitehtipalvelu 2023-2024
- Luontoselvitys, Faunatica 2023
- Selvitys rata-alueen linjauksesta, FCG 2011
- Myllypohjan koulun ympäristön maisemaselvitys, Meri Reuhkala ja Mirja Tervonen 2008
- Myllypohjan monitoimitalohankkeen meluselvitys, Sitowise 2024

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos laaditaan kaupungin aloitteesta.

Kaavatyön vaihe	Päivämäärä
Vireilletulo	10.3.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	8.5.2023
Luonnosvaiheen kuuleminen	16.11 - 30.11.2023
Ehdotusvaiheen nähtävillä olo	xx.xx. - xx.xx20xx
Kaavaehdotuksen hyväksyminen	xx.xx20xx

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uusien koulu-, päiväkotij- ja palvelurakennusten sekä niihin liittyvien saattoliikenne-, piha- ja liikunta-alueiden rakentaminen sekä olevan koulurakennuksen osittainen purkaminen. Rakennushistoriallisilta arvoiltaan merkittävin vanha osa Myllypohjan koulusta suojellaan. Uudisrakentaminen sopeutetaan kaavamääräyksin suojeltavaan rakennusosaan, joka voisi toimia uudessa käytössä osana lähipalvelurakennusten kokonaisuutta. Kaava-alueen itäosien asuintontteja muutetaan lähipalveluiden tonteiksi.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Myllypohjan asuinalueen paikallisesti keskeiselle sijainnille. Myllypohjan entinen koulu on ollut osa alueen lähipalveluita ja sijainniltaan alue soveltuu niille erinomaisesti. Vanha Ahtialantie on paikallinen pääyhteys ajoneuvoliikenteelle ja pyöräilylle. Kaupunkikuvallisesti tiealueen ympäristö muodostaa vehreän ja puistomaisen pientalovaltaisen alueen pääakselin.

Suunnittelualueella ei sijaitse palveluja tai työpaikkoja. Päiväkoti sijaitsee suunnittelualueen pohjoispuolella. Lähimmät kaupungit, terveysasema ja neuvola sijaitsevat noin kilometrin päässä Ahtialassa. Myllypohjan asuinalueella suunnittelualueen pohjoispuolella on pienyrityksiä, mm. leipomo.

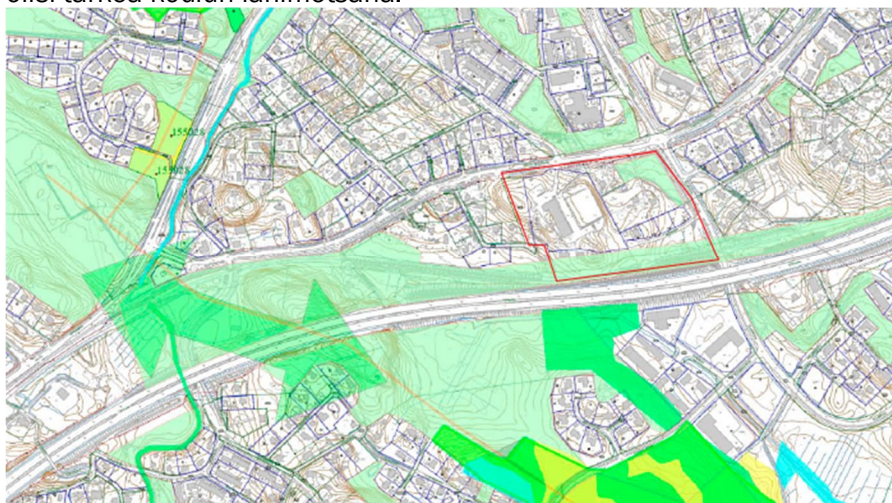
Alueelta on hyvät yhteydet laajemmille virkistysalueille etelään Kaukkarin suuntaan ja pohjoiseen Alasenjärven suuntaan.

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

Myllypohja kuuluu Nastolan järviseuutuun, joka sijaitsee Salpausselkien välissä. Alue on maisematekijöiltään vaihtelevaa, mikä johtuu jääkauden loppuvaiheessa tapahtuneesta jään reunan toistuvasta vetäytymisestä ja laajenemisesta.

Myllypohjan koulu ja opettajien asuinrakennukset sijaitsevat mäenrinteessä. Mäen huipulta maasto laskee kaava-alueen reunoille. Alueen koillisnurkassa on matalampi alue ja avo-oja. Suunnittelualueen luonnonympäristö on kulttuurivaikutteista piha-, katu- ja puistokasvillisuutta. Koilliskulmassa on vanhaa, metsitettyä peltoalaa, kaakkoisosissa kapea lehtokaistale Savikujan ja junaradan välissä. Lounaiskulman pientalojen lähiympäristössä on varttunutta ja vanhaa puustoa, joka jatkuu luoteiskulman lehtomaisille mäenrinteille. Puusto on varttunutta, myös suhteellisen nuorena lehtikuusipuistikossa. Koulutontin ympärillä sijaitsee hyvinkin suureksi varttuneita kuusia, haapoja ja mäntyjä ja alueen yleisilme on vehreä. Koulutontin itäpuolella sijaitsee puro ja puutarhaan rakennettu lampi.

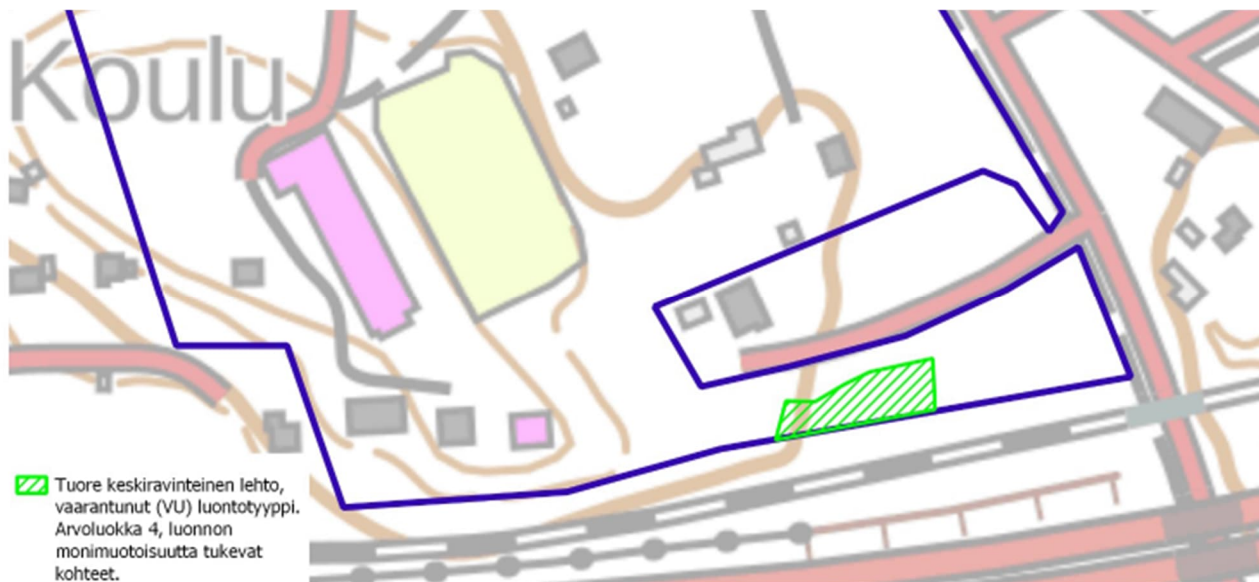
Suunnittelualueelta noin 500 metriä lännen suuntaan sijoittuu merkittävä ekologinen yhteys, johon suunnittelualueen eteläreuna radan varressa kytkeytyy. Suunnittelualueen sisäisesti pienempi ekologinen yhteysmahdollisuus kulkee etelästä Kiilapuiston kautta pohjoiseen pientaloaluerakenteeseen. Kiilapuisto olisi tärkeä koulun lähimetsänä.



Kuva: Ekologinen pääyhteys (vihreä nuoli) ja viheralueet.

Faunatica Oy teki keväällä ja kesällä 2023 Lahden kaupunkisuunnittelun toimeksiannosta luontoselvityksiä Myllypohjan koulun alueella. Luontoselvityksen suositukset (ote tiivistelmästä):

*Selvitysalueelta rajattiin yksi arvokas luontotyyppi. Kohde kuuluu arvoluokkaan 4, monimuotoisuutta tukevat kohteet. Suosittelemme monimuotoisuutta tukevien kohteiden säästämistä, mikäli siitä ei ole kohtuutonta haittaa maankäytön kannalta.*



Kuva luontoselvityksestä 2023: Arvokas luontotyyppikohde (vihreä merkintä).

Suosittellemme säästämään myös alueella esiintyviä suuria puita ja puuryhmiä mahdollisuuksien mukaan. Kookkaat ja usein osin lahot puut ovat luonnon monimuotoisuuden kannalta ja joskus myös maisemallisesti arvokkaita. Etenkin järeissä lehti- ja jalopuissa on usein koloja, joita kolopesijälinnut ja lepakot voivat hyödyntää. Vanhoissa, osin lahoissa puissa on myös monimuotoinen hyönteisfauna, ja niillä voi elää erityisesti huomioitavia sammal-, jäkälä- ja kääväkslajeja.

Selvitysalueelta ei paikannettu erityisesti huomioitavia putkilokasvilajeja. Kasvillisuudella ei ole vaikutuksia alueen maankäyttösuunnitelmiin. Haitallisista vieraslajeista alueelta havaittiin kanadanpiiskua, kurtturuusua, sahalinintatarta ja viitapihlaja-angervoa. Näiden vieraslajien esiintymät tulee hävittää.

Liito-oravaa ei havaittu alueella, joten sillä ei ole vaikutusta alueen maankäyttöön.

Selvitysalueella ei ole lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja tai tärkeitä ruokailualueita. Lepakoita ei tarvitse huomioida alueen maankäytön suunnittelussa.

Alueen linnusto on tavanomaista metsä- ja kulttuurilinnustoa. Erittäin uhanalaisten tervapääskyjen pesäpaikat tuhoutuvat, jos koulu puretaan. Koska kyseessä on pitkäikäisen lajin säännöllisesti käyttämä pesäpaikka, sen hävittäminen saattaa vaatia ELY-keskuksen poikkeusluvan.

Mainittu tervapääskyjen pesäpaikka sijaitsee koulun vanhan suojellun osan yhteydessä.

### **Kallio- ja maaperä**

Myllypohjan koulun alueen kallioperä on kiillegneissisiä. Kovan pohjan syvyys on 0–1 metriä. Myllypohjan koulun ja Mutkapolun alueen maaperä on pääosin moreenia. Koulun tontin etelä- ja itäpuolella sekä kaakkoisnurkassa maaperä on savea. Mutkapolun lounaisnurkka on hiesua.

### Radonpitoisuus

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

### Pohjavesi, vesistöt, vesitalous

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella tai pohjaveden muodostumisalueella. Alueen järvet ja joet kuuluvat Kymijärven valuma-alueeseen sekä Kymijoen vesistöön: Alasjärvi laskee Potilanjoen kautta Kymijärveen. Koulun piha-alueen mäki muodostaa luodekaakko suuntaisen vedenjakajan, joka ohjaa vedet etelässä moottoritielelle päin ja pohjoisessa kävelytien viereiseen avo-ojaan. Lisäksi tiet sekä rata toimivat vedenjakajina alueen reunoilla. Yleisesti alueella vedet on ohjattu ojiin, joista vesi imeytyy maaperään. Suuremmat ojat, joissa virtaa vesi, laskevat lopulta Kymijärveen.

Suunnittelualueen kaakkoisimpaan osaan kohdistuu vähäinen hulevesitulvan riski. Avo-oja Palettipuistossa ja Ruukinkadun varrella on merkittävä alueen hulevesien purkuoja.



Kuva: Hulevesitulvan riskialueet.

### Luonnonsuojelu

Alueella ei sijaitse suojeltavia luontoalueita tai -kohteita vanhan koulun osan tervapääskyn pesäpaikkoja lukuun ottamatta.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Myllypohjan alueella on pääosin 1950-luvulla rakennettuja puurakenteisia, puolitoistakerroksisia erillispientaloja. Alueella on myös jonkin verran vanhempaa rakennuskantaa, sillä sodan jälkeen tontteja luovutettiin rintamamiehille ja siirtoväelle. Väljä rakennustapa ja vehmaat puutarhat luovat alueesta ehjän kokonaisuuden, vaikka talot voivat poiketa paljonkin toisistaan värityksen ja yksityiskohtien osalta. Osaa rakennuksista on myöhemmin korjattu ja laajennettu niiden ominaispiirteitä kunnioittamatta.

Koulurakennuksen toiminta on siirtynyt mm. sisäilmaongelmien vuoksi ja rakennus on tyhjillään. Uuden monitoimitalon hankesuunnittelun yhteydessä on tunnistettu rakennusteknisiä, tilallisia, toiminnallisia ja taloudellisia haasteita koulun ja etenkin siihen liittyvien opettajien asuntojen säilyttämisessä. Hankesuunnitelmassa on tutkittu koulun alkuperäisen 1955 osan säilyttämistä, mutta Irjanpirtti ja opettajien asunnot esitetään purettaviksi.

Savikujan varren uusista pientalotonteista yksi on rakennettu ja muille on viime vuosina toteutettu maarakentamista sekä kunnallistekniset liittymät.



### Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella ei sijaitse palveluja tai työpaikkoja. Päiväkoti sijaitsee suunnittelualueen pohjoispuolella. Lähimmät kaupat, terveysasema ja neuvola sijaitsevat noin kilometrin päässä Ahtialassa. Myllypohjan asuinalueella suunnittelualueen pohjoispuolella on pienyrityksiä, mm. leipomo. Suunnittelualue sijaitsee rakentuneella asuinalueella, jonka lähipalveluita kaavamuuos tukee ja täydentää. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee noin 500 metrin päässä.

### Virkistys

Alueelta on hyvät yhteydet laajemmille virkistysalueille etelään Kaukkarin suuntaan ja pohjoiseen Alasenjärven suuntaan. Herrasmannin ulkoilualue ja Kariston uimapaikka sijaitsevat reilun kahden kilometrin kävelyetäisyydellä suunnittelualueelta. Alle 300 m säteellä sijaitsee leikkipaikkoja, urheilukenttiä sekä kuntosali.

### Liikenne

Liikenteellinen pääreitti on Vanha Ahtialantie, jonka kautta myös linja-auto kulkee. Kävely- ja pyöräily-yhteydet ovat Vanhan Ahtialantien sekä Ruukinkadun varsilla. Koiskalan suuntaan johtava Ruukinkatu alittaa junaradan ja moottoritien. Suunnittelualueen tonttikatuja ovat Savikuja ja Mutkapolku.

Vanhan Ahtialantien liikenne on laskettu koulun kohdalta keväällä 2022 ja liikennemääräksi on saatu noin 2000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Ruukinkadulla ei laskentaa ole tehty ja Savikujalla on tällä hetkellä vain yksi omakotitalo, joka tuottaa liikennettä. Nopeusrajoitus kaikilla em. kaduilla on 50 km/h.

Vanhalle Ahtialantielle suunnitellaan laajennettavaksi yleiskaavan mukaista alueellista pyöräilyn pääreittiä nykyiselle jalankulun ja pyöräilyn väylälle.

### Historia ja rakennettu kulttuuriympäristö

Ahtiala on keskiajalta lähtien kuulunut Nastolan pitäjään. Ensimmäisen kerran kylä on tietävästi mainittu jo vuonna 1461. Ahtialan suurpalo tuhosi kylän vuonna 1740. Ahtialan kaupunginosaan kuuluvaa Myllypohjaa on ryhdytty asuttamaan sotien jälkeen. Ahtialan myötä Myllypohjan alue sekä vastavalmistunut koulu liitettiin Nastolasta Lahden kaupunkiin suuressa alueliitoksessa vuonna 1956. Alueliitoksen aikaan Ahtialassa asui 4300 asukasta.

Nastolan Koiskalan kylään rakennettu Myllypohjan kansakoulu edustaa hyvin tyypillistä 1950-luvun puolivälin koulurakentamista. Koko maassa kouluverkkoa laajennettiin samaan tahtiin, kuin uusia maatiloja, tontteja ja asuma-alueita rakennettiin yli 400 000 evakon, rintamamiehen ja kaatuneiden omaisten asuttamiseksi. Samaa aikaa toteutettiin maataloudessa rakennemuutosta, jossa maaseudun noin 200–250 000 kausityöläistä saivat pientiloja hoidettavakseen tai muuttivat kaupunkeihin teollisuustöihin.

Koulurakennuksen alkuperäisen (v. 1955) osan sekä opettajien paritalot on suunnitellut arkkitehti Tauno Niemioja. Koulua on laajennettu (v. 1988) arkkitehtitoimisto Sipponen-Niemenmaa Oy:n suunnitelmien mukaisesti. Irjanpirtti on koulun lisäasunnoksi viimeistely (v.1956) asuinrakennus. Myllypohjan koulu on kokonaisuutena hyvin edustava 1950-luvun puolivälin maaseutukoulu, jota ilmentävät esimerkiksi sijainti ”koulumäellä”, juhlalliset sisääntulonäkymät ja opettajien asunnot koulun yhteydessä. (Lähde: rakennushistoriaselvitys 2023)

Ruukintien varsi on vanhaa peltoaluetta, jolle on sittemmin istutettu nyt varttunut lehtikuusimetsikkö. Suunnittelualueen itäosassa ”koulumäen” alapuolella sijaitsevat kaksi erillistä asuinrakennusta piharakennuksineen. Nämä rakennukset on purettu.

Myllypohjan koulu opettajien asuntoineen muodostaa eheän, aikakauttaan edustavan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden. Koulun vanhin osa sekä Irjanpirtti on suojeltu ajantasa-

asemakaavassa, joka ei käsitä muita kolmea opettajien paritaloa. Rakennushistoriaselvityksessä on arvioitu koulukokonaisuuden arvoja, säilyvyyttä ja säilytettävyyttä seuraavalla tavalla (ote):

*Myllypohjan kansakoulun oleelliset ja arvokkaimmat ominaisuudet ovat säilyneet kuluneiden 67 vuoden aikana hyvin: saapumisnäkyvä, julkisivujen ilme, rakennusosat ja materiaalit sekä sisätilojen hierarkia ovat helposti paikan päällä tunnistettavia alkuperäisiä. Sisätiloissa on säilynyt myös keskeisten tilojen elementtejä: lasitiiliseinät, kuvioidut mosaiikkilattiat ja portaat, koristeelliset porraskaiteet, liikuntasalin valoisa ilme, näyttämön puulattia ja välipohjien lastuvillavaimennukset. Yhteistiloissa niiden korkeus, ulottuminen välikattoon asti kuten ylemmän kerroksen käytävällä, on olennainen tilallinen tekijä, joka olisi suotavaa palauttaa myös alemmassa kerroksessa.*

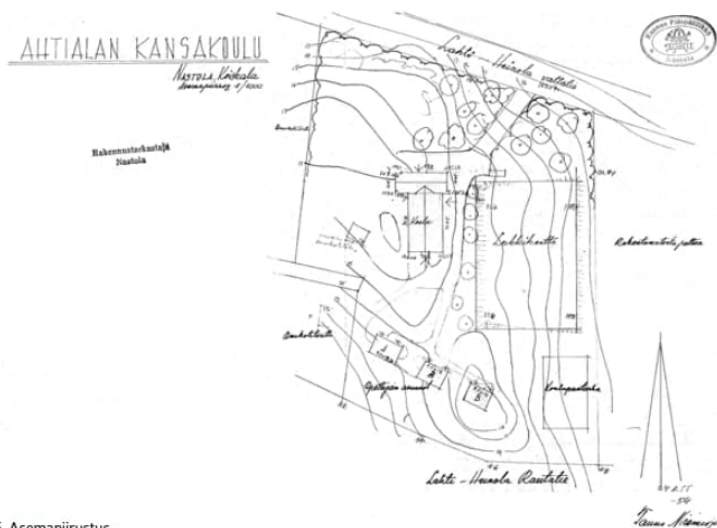
*Mikäli arvottamisen kriteeriksi otetaan professori Henrik Liliuksen muinoin antaman ohjeen mukaisesti arkkitehtoninen intentio, voi Myllypohjan koulun eri osat luokitella eri kategorioihin melko selvästi:*

- 1. Vanhassa koulurakennuksessa on panostettu rakennusvolyymin vaikuttavuuteen ulkona eli pohjoiseen ja itään avautuviin julkisivuihin, niiden jäsentelyyn ja niitä kohti saapumiseen. Sisällä päätiloja ovat aulat, käytävät ja portaat sekä juhlasali.*
- 2. Vanhan koulun opetustilat on ratkaistu toiminnallisuutta painottaen, joten niiden mukauttaminen uusiin tarpeisiin on luontevaa ja alkuperäistä ideaa mukailevaa.*
- 3. Koulutalon laajennuksessa intentio on kohdistunut sopeuttamiseen, missä on onnistuttu hyvin. Toisaalta laajennusosalla ei samasta syystä ole itsenäistä ominaislaatua tai sen myötä syntyneellä uudella kokonaisuudella vanhimman osan laatua ylittävää lisäarvoa. Sivusuuntiin muodoltaan suljettuna se vaikeuttaa uusien osien lisäämistä koulurakennukseen, kun saman teeman jatkaminen ei ole enää mahdollista.*
- 4. Koulun paritalojen asuntoratkaisut ovat omaperäisiä, mutta rakennukset asuintaloina ja koulukokonaisuuden osina kauniita ja sympaattisia. Niiden asema tontilla on kuitenkin koulutalon laajennuksen myötä muuttunut ja lisäksi ne ovat joutuneet Lahti-Heinola moottoritien vaikutusalueelle: näkyvä asunnoista etelään on komea, mutta liikennemelu talojen ulkopuolella todella voimakas.*
- 5. Irjanpirtti on liitetty koulukokonaisuuteen sattumanvaraisena lisänä. Sen suunnittelutavoitteissa ei koristeellisesta kuistista huolimatta ole tai voikaan olla kunnianhimoisia päämääriä, kun lähtökohtana on ollut tavanomainen tyyppitalo. Rakennus on kuitenkin osa syksyllä 1956 valmistunutta Myllypohjan koulumiljöötä.*

*Vaikka Myllypohjan koulu piiloutuukin kaupunkikuvassa tiheän puuston keskelle, sijaitsee koulutontti edelleen komealla paikalla ympärille levittäytyvän asutuksen keskellä. Siten ratkaisu, jossa uusi koulu sijoittuu samalle paikalle, on luonnollinen ja perusteltu, vaikka tontti onkin ahdas. Vanha koulurakennus uuden kokonaisuuden osana on ehdottoman arvokas lisä.*



*Kuvat: koulu maastokäynnillä 2023.*



Kuva 5. Asemapiirustus.

Kuva: koulun asemapiirros, 1955.

Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaihin kohteisiin lukeutuva Myllypohjan omakotialue on suunnittelualueen luoteispuolella. Mutkapolun varren asuinalue on pääosin samalta ajalta kuin koulu, eli 1950-luvulta, ja rakentunut samaan tapaan väljästi ja maastonmuotoja mukaillen. Yhtenäinen rakennustapa ja vehmaat puutarhat luovat alueesta ehjän kokonaisuuden.

### Tekninen huolto

Suunnittelualue ja nykyiset rakennukset liittyvät kunnallistekniseen verkostoon (vesijohto ja viemäri). Koulutontin eteläreunalla kulkee ajantasakaavan johtorasite Savikujalta Mutkapolulle. Suunnittelualueen itäreunan alla kulkee kaasujohto.

### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Ohitustien, Vanhan Ahtialantien ja rautatien liikenne aiheuttaa suunnittelualueelle melua. Melua tulee torjua esimerkiksi rakennusten sijoittelulla sekä meluaidoilla erityisesti tulevilla ulko-oleskelualueilla. Rautatieltä kantautuu Myllypohjan koulun tontille runkomelua, kuitenkin vähäisissä määrin. Savikujan pohjoispuoliselle alueelle kantautuu rautatieliikenteen tärinää. Melutilanteesta sekä melun-, tärinän- ja runkomelun torjunnasta on kaavaan liittyvän meluselvityksen simulaatiokuvia tämän selostuksen kappaleessa 5.

### Sosiaalinen ympäristö

Myllypohjan entinen koulu on ollut alueen sosiaalinen keskus ja osa paikallisia lähipalveluita. Keskeiseltä sijainniltaan suunnittelualue soveltuisi edelleen alueen paikalliseksi yhteisölliseksi keskuksiksi ja voidaan arvioida, että ”kyläkoulun renessanssi” lähipalvelukeskittymäksi monitoimitalon hankesuunnitelman mukaisesti ehkäisisi alueen sosiaalista eriytymistä ja parantaisi alueen yhteisöllisyyttä.

### 3.1.4 Maanomistus

Koulutontti, suunnittelualueen itäosan asuintontit sekä virkistys- ja katualueet ovat Lahden kaupungin omistuksessa. Vanha Ahtialantie on valtion omistuksessa. Savikujan varrella on kolme yksityisomisteista rakentumatonta asuintonttia sekä yksi rakentunut vuokratontti.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

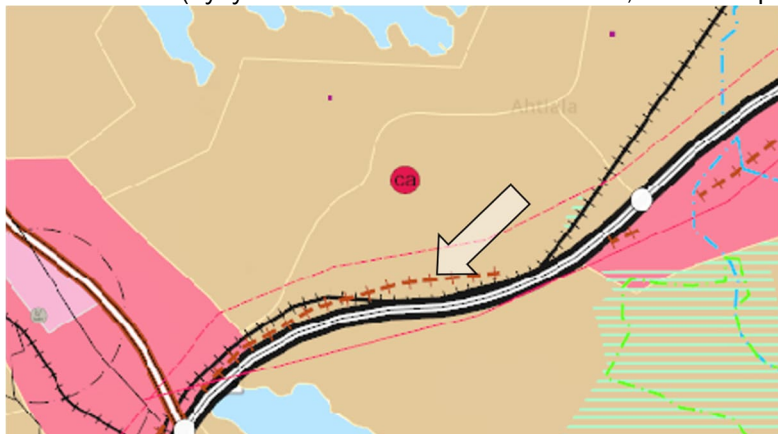
Kaavan suhdetta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin arvioidaan kappaleessa 5. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää maankäyttö- ja rakennuslain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltyjen alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden saavuttamista. Keskeisimpiä näistä tavoitteista ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympäristö. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallissuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

#### Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoimainen 14.5.2019) suunnittelualue on osa Lahden, Hollolan ja Nastolan kaupunkialuetta sekä Laitumen taajamatoimintojen aluetta. Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee kaasujohtovaraus Kymijärvi-Ahtiala-Vierumäki-Heinola-Tampella, suunnilleen Vanhan Ahtialantien pohjoisreunalla. Suunnittelualueen eteläpuolella kulkee MT4 Ohitustie.

Suunnittelualueen eteläreunalla kulkee Lahti-Mikkeli pääradan uusi linjaus nopeille junille Lahti-Heinola-Mikkeli välillä (nykyinen rata on musta sakaraviiva, uusi rata punainen sakarakatkoviiva).



Kuva: Päijät-Hämeen maakuntakaava, ote epävirallisesta yhdistelmästä 2023. Suunnittelualue osoitettu nuolella.

#### Yleiskaava

Lahden yleiskaavassa 2030 Y-203 (oikeusvaikutteinen, lainvoimainen 2.12.2022) suunnittelualue on asuinalue (A-32, Myllypohja ja Ahtiala). Ote kaavamääräyksestä:

*Alue varataan pääasiassa asumiselle. Alue sisältää palvelualuevarauksia (julkiset/kaupalliset) ja viheralueita, joiden sijoittelussa kiinnitetään huomiota niiden määrään ja saavutettavuuteen kävellen ja pyörällä sekä palvelualuevarauksissa myös joukkoliikenteellä. Asuinalueiden suunnittelussa ja rakentamisessa kiinnitetään erityistä huomiota elinympäristöjen viihtyisyyteen ja turvallisuuteen sekä kaupunkiluonnon monimuotoisuuteen. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa kohteissa edellytetään maisematyölupaa (MRL128§).*

Pyöräilyn tavoitteellinen pääreitti kulkee yleiskaavassa Vanhan Ahtialantien varrella ja sitä suunnitellaan kadun eteläreunaan, rajautuen suunnittelualueeseen ja mahdollisesti vaikuttaen kaavan tilavaraustarpeisiin.

Uusi tai merkittävästi parannettava rautatie kulkee yleiskaavassa suunnittelualan eteläosien läpi nykyistä ratalinjaa suurempana, josta se sukeltaa tunneliin Ohitustien alitse.

Yleiskaavan seuraavat yleismääräykset koskevat aluetta:

*Alueille voidaan kaavoittaa muitakin kuin pääkäyttötarkoituksen mukaisia toimintoja, mikäli ne on tarkoitettu pääasiassa alueen omiin tarpeisiin, sopivat sen luonteeseen eikä niistä aiheudu haittaa pääkäyttötarkoituksen mukaiselle käytölle.*

*Alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (MaRy) ja paikallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (LaRy) on otettava huomioon teemakartalta ja kohdeluettelosta 1/2: Arvokkaat kulttuuriympäristöt yleiskaavakartalla esitettyjen RKY- ja MA-alueiden sekä muinaismuistokohteiden lisäksi.*

*Alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa luonnon monimuotoisuuskohteet ja ekologiset yhteydet on otettava huomioon teemakartalta ja kohdeluettelosta 2/2: Luonnon monimuotoisuus ja ekologiset yhteydet yleiskaavakartalla esitettyjen luonnonsuojelualueiden (SL), luonnonsuojelulain nojalla suojeltujen luontotyyppien, Natura 2000 -verkoston alueiden (nat), vesialueilla olevien luonnonsuojelualueiden (sl) sekä viheryhteystarvemerkitöjen lisäksi.*

*Alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edistää ilmastomuutoksen hillintää ja muutokseen varautumista ja sopeutumista, kiertotaloutta ja monimuotoista kaupunkiluontoa sekä ratkaisuja, jotka lisäävät paikallisia hiilinieluja. Tärkeiden ekosysteemipalvelujen ja hiljaisten alueiden säilymisestä tulee huolehtia.*

*Asumisen sijoittamista melualueille tulee välttää. Mikäli asuinrakentamista osoitetaan melualueelle, tulee huolehtia siitä, että melun ohjearvot alitetaan.*

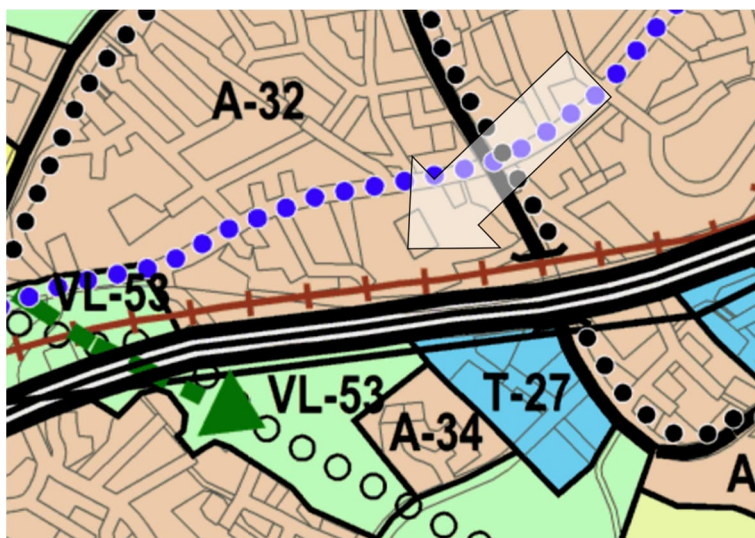
*Kävely- ja pyöräilyolosuhteita sekä joukkoliikennesaavutettavuutta tulee parantaa koko kaupungin alueella.*

Yleiskaavan suunnitteluohje:

*Alueita asemakaavoitettaessa tai muuten suunniteltaessa on yleiskaavan pääkartan merkintöjen lisäksi kiinnitettävä huomiota myös yleiskaavan liitteenä oleviin aluekuvauksiin ja suunnitteluohjeisiin sekä selostuksessa kuvattuihin yleiskaavan toteutusohjeisiin.*

*Alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edistää hyvän arkkitehtuurin toteutumista. Lahden arkkitehtuuria koskevat tavoitteet ja periaatteet on esitetty Lahden arkkitehtuuripoliittisessa ohjelmassa.*

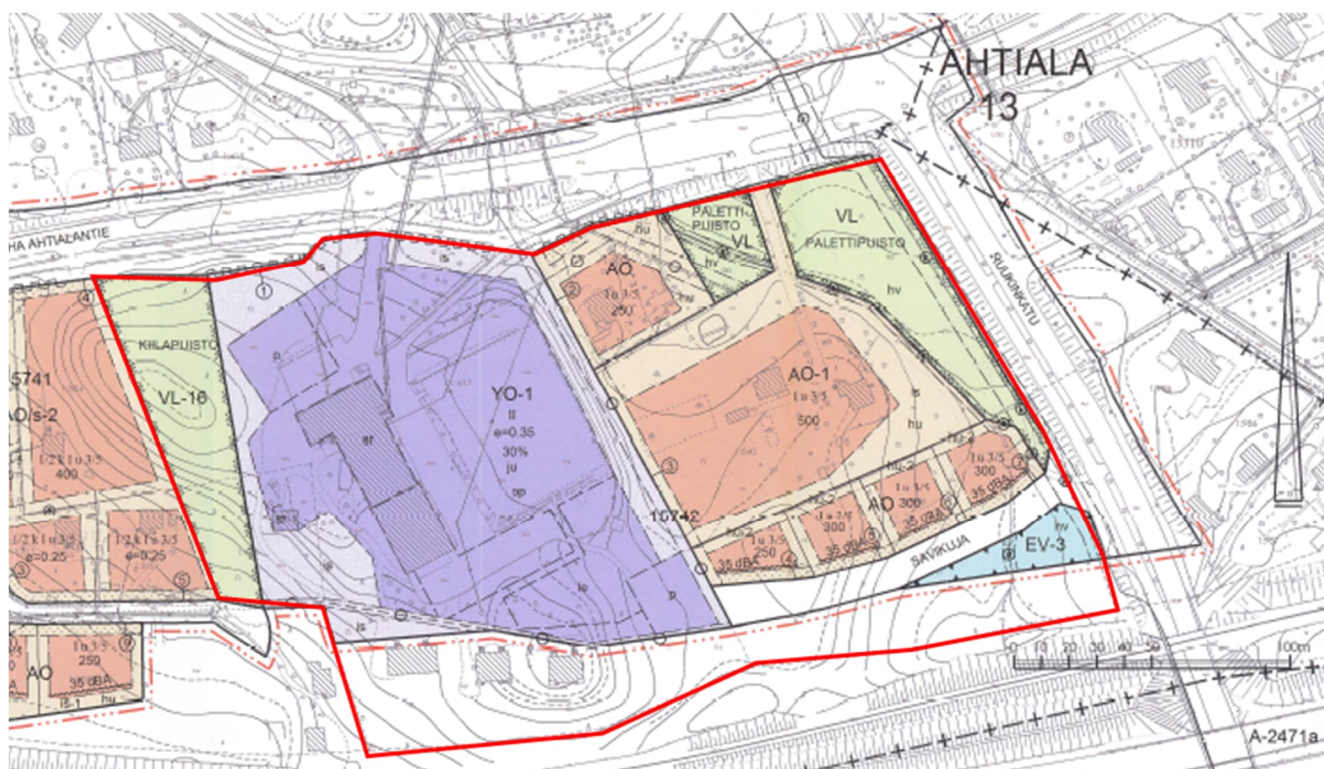
*Hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden synty- ja kerääntymispaikoilla imeyttämällä ja viivyttämällä. Hulevesien hallinnassa tulee noudattaa seuraavaa prioriteettijärjestystä: 1. Hulevedet käsitellään ja hyödynnetään syntypaikallaan. 2. Hulevedet johdetaan pois syntypaikaltaan suodattavalla ja viivyttävällä järjestelmällä. 3. Hulevedet johdetaan hidastus- ja viivytysalueille ennen vesistöön johtamista. 4. Puhtaat hulevedet johdetaan hulevesiviemärissä suoraan vastaanottavaan vesistöön. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee tehdä tilavaraukset hulevesien hallintajärjestelmille. Rakentamisen aikana muodostuville hulevesille tulee tehdä hallintasuunnitelma. Hulevesien hallintaa koskevat tavoitteet ja periaatteet on esitetty Lahden hulevesiohjelmassa*



Kuva: ote voimassa olevasta yleiskaavasta, suunnittelualue osoitettu nuolella.

### Asemakaava

Osalla suunnittelualueetta on voimassa asemakaava A-2471a vuodelta 2013. Kaavassa on merkitty YO-1 (opetusrakennusten korttelialue), jolle sallitaan tehokkuudella  $e=0,35$  enintään kaksikerroksisia rakennuksia, joista osa on suojeltuja (entinen Myllypohjan koulu sekä talonmiehen asunto) YO-1 -korttelialueen poikki kulkee johtoaluevaraus Savikujalta Mutkapolulle. Kaavan itäosissa on merkitty erillispientalojen korttelialueet AO ja AO-1 yhteensä kuudelle tontille, joille sallitaan yksikerroksinen rakentaminen suurine ullakkoineen, yhteensä 1900 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeudella. Lisäksi kaavassa on osoitettu Kiilapuiston ja Palettipuiston lähivirkistysalueet, suojaviheraluetta sekä Vanhan Ahtialantien, Savikujan ja Ruukinkadun katualueet ja näille mm. hulevesiojien ja johtojen aluevarauksia.



Kuva 5. Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue käsittää lisäksi punaisella rajatun asemakaavattoman alueen.

### Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys Lahti, Nastola, Kärkölä on tullut Nastolan osalta voimaan 1.4.2013 ja Lahden ja Kärkölän osalta voimaan 1.5.2013. Rakennusjärjestyksessä on annettu asemakaavoja täydentäen määräyksiä myös suunnittelualueen tontteja koskien.

### Suojelupäätökset

Myllypohjan vanha koulu sekä Irjanpirtti ovat ajantasa-asemakaavassa suojeltuja rakennuksia.

### Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat tai ohjelmat

Maakuntakaavassa ja yleiskaavassa on osoitettu alueelle kehitettävä junanrata, Lahti-Heinola-Mikkeli henkilöliikenneraide. Raidehanke on epävarma eikä sen konkreettisesta etenemisajataulusta ole tietoa. Raidehankkeen suurlinjaus tarkentuu jatkosuunnittelussa. Kaavassa epävarma tulevaisuuden ratahanke kannattaa huomioida niin, ettei osoiteta sen kanssa merkittävän ristiriitaista pitkäaikaista maankäyttöä. Myllypohjan edellisen asemakaavoituksen yhteydessä laadittiin radan mahdollisesta linjauksesta tarkastelu (FCG 2011). Henkilöjunaliikenteen rata (140 km/h) olisi vaikutuksiltaan hyvin erilainen kuin nykyinen tavarajunaliikenteen rata.



Kuva: ote 3D-havainneaineistosta, ARKJP 2023. Esimerkinomainen rata linja (FCG 2011) havainnollistettuna mustalla viivalla.

### Kaupungin strategia

Kaavan suhdetta kaupungin strategiaan käsitellään kappaleessa 5. Lahden kaupunkistrategia on päätetty vuonna 2022 (KV 14.3.2022 § 35).

Vuoden 2023 kärkihankkeet ovat:

1. Hiilineutraali Lahti
2. Osaava Lahti
3. Elävä Lahti
4. Hyvinvoiva Lahti

### Apoli

Kaavan suhdetta Lahden arkkitehtuuripoliittiseen ohjelmaan käsitellään kappaleessa 5. Lahden arkkitehtuuripoliittinen ohjelma on päätetty vuonna 2022 (KV 5.9.2022 § 86).

### 3.2.2 Selvitykset

Suunnittelualueetta koskien on tehty mm. seuraavia selvityksiä ja suunnitelmia:



3.2.3 Selvitys	3.2.4 Keskeinen sisältö
Rakennushistoriaselvitys, Arkkitehdit Latva ja Vaara Oy 2023	Selvitys koskee Myllypohjan koulua sekä siihen liittyviä opettajien asuntoja. Selvityksen perusteella Myllypohjan koulu on hyvin säilynyt ja edustava 1950-luvun puolivälin maaseutukoulu. Kokonaisuuden edustavia arvoja ovat mm. sijainti koulumäellä, juhlallinen sisääntulonäkymä julkisivuineen sekä opettajien asuntokokonaisuus koulumäellä.
Selvitys Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista, Lahden kaupunginmuseo (2000)	Tauno Niemioja suunnitteli Myllypohjan koulun, joka valmistui v. 1955. Valmistuttuaan koulu liitettiin Nastolasta Lahden kaupunkiin. Rakennus koostuu kahdesta osasta, joista toisessa on lähinnä opetustiloja ja toisessa voimistelusalai ja näyttämö sekä ruokala. Tähän osaan oli sijoitettu myös pieni sivukirjasto. Koulu on tyypillinen 1950-luvun tasapainoisesti sommiteltu rakennus keltaisine rappauksineen, punaisine tiilikatteineen ja liuskekiviportaineen. Pihapiiriin rakennettiin samaan aikaan myös kolme opettajien asuintaloa. Ne ovat puolitoistakerroksisia rapattuja omakotitaloja, joissa on pieniä kauniita detaljeja esimerkiksi parvekkeiden kaiteissa. Vuonna 1987 rakennusarkkitehti Heikki Sipponen suunnitteli koulurakennuksen laajennuksen ja peruskorjauksen alkuperäisarkkitehtuurin hengessä. Koulun ja asuinrakennusten ominaispiirteet ovat vaalimisen arvoisia.
Maankäyttöluonnokset, 3D-havainneaineisto, Arkkitehtitoimisto Jussi Partanen 2023	Suunnittelualueelle tutkittuja täydennysrakentamisvaihtoehtoja. Tarkasteltu koulutonttia sekä suunnittelualan itäosan mahdollisuuksia asuinrakentamiselle, palveluasumiselle, lähiliikunnalle sekä julkisille lähipalveluille.  Kaavaluonnoksista laadittiin 3D-havainneaineistot jotka kuvastavat alueen kehittymistä eri luonnosvaihtoehdoissa ja skenaarioissa.
Koulutontin viitesuunnitelmat, Arkkitehtipalvelu 2023	1.9.2023 Monitoimitalon toimintojen laajuusselvitys. Arvioidaan, että nykyinen koulutontti ei riitä toiminnoille (rakennukset, pysäköinti, liikunta, päiväkodin ja koulun pihat, laajennusvaraus). Laajuustarkastelun perusteella Kiilapuiston ja koulun itäpuolisen korttelialueen liittäminen koulutonttiin toisi piha-alueitoiminnoille tarvittavaa tilaa. Opettajien asuntojen alue olisi myös luontevaa käyttää uusille toiminnoille.
Luontoselvitys, Faunatica 2023	Selvitysalueella ei ole luonnonsuojelulain, vesilain tai metsälain mukaisia suojeltavia luontotyyppijä. Luontotyyppi- ja kasvillisuus selvityksen yhteydessä alueelta rajattiin yksi luontotyyppikohde. Kohde kuuluu arvoluokkaan 4, monimuotoisuutta tukevat kohteet. Kohde on tuoretta keskiravinteista lehtoa, joka on vaarantunut (VU) luontotyyppi. Kohteen luontoarvojen säästäminen on perusteltua, mikäli se on kohtuullisin keinoin mahdollista. Suosittelemme säästämään myös alueella esiintyviä suuria puita ja puuryhmiä mahdollisuuksien mukaan. Liito-oravaa ei havaittu alueella, joten sillä ei ole vaikutusta alueen maankäyttöön. Alueen linnusto on tavanomaista metsä- ja kulttuurilinnustoa. Erittäin uhanalaisten tervapääskyjen pesiminen koulurakennuksessa on alueen merkittävin linnustollinen arvo. Tervapääskyjen pesäpaikat tuhoutuvat, jos koulu puretaan. Koska kyseessä on pitkäikäisen lajin säännöllisesti käyttämä pesäpaikka, sen hävittäminen

	<p>saattaa vaatia ELY-keskuksen poikkeusluvan. Tervapääskyt olisi mahdollista huomioida asentamalla niille sopivia pönttöjä alueen puihin tai tuleviin uudisrakennuksiin. Selvitysalueella ei ole lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja taikka tärkeitä ruokailualueita. Alue on niin valaistu ja puistomainen, että ainoastaan yksittäisten pohjanlepakoiden esiintyminen siellä on mahdollista. Lepakoita ei tarvitse huomioida alueen maankäytön suunnittelussa.</p>
Selvitys rata-alueen linjauksesta, FCG 2011	Referoitu ratalinjaus kaavaluonnoksiin aluevarauksena tulevaisuuden tarpeita varten ja arvioitu radan vaikutuksia. Referoitu 3D-havainneaineistoon.
Myllypohjan koulun ympäristön maisemaselvitys, Meri Reuhkala ja Mirja Tervonen 2008	Maisemaselvityksessä kuvataan edelleen ajankohtaisesti koulun ympäristöä. Maisemahoidolliset suositukset pohjautuvat nyt laadittavan kaavamuutoksen tavoitteita vähäisempään lisärakentamiseen. Suosituksia on annettu maisemallisten ominaispiirteiden säilyttämisestä, kasvillisuuden hoidosta ja istutuksista sekä hulevesien hallinnasta.
Meluselvitys, Sitowise 2024	<p>Meluselvitys on laadittu monitoimitalohankkeen suunnittelua varten ja siinä on huomioitu ajoneuvoliikenteen ja radan melu, tärinä ja runkomeluvaikutus. Melusimulaatioiden avulla monitoimitalon hankesuunnitelmaa ja meluntorjuntaa on tutkittu siten, että erityisenä haasteena olleet päiväkodin ja koulun piha-alueiden melutasot ovat ohjearvojen mukaisia. Tämä edellyttää meluaitoja rakennusten ja pihojen sijoittelun lisäksi.</p> <p>Kaavan meluselvitystarpeen vuoksi laadittiin erilliset simulaatiot itäpuolisen tontin 9 osalta tilanteesta, jossa kaavan mukaista eri laajuista kaukotulevaisuuden palvelurakentamista tai senioriasumista sijoittuisi tontille. Simulaatioiden perusteella tontin 9 joustava kaava voidaan toteuttaa monilla luontevilla tavoilla.</p> <p>Kaavamääräyksiin on tuotu selvityksen huomiot melun, runkomelun ja tärinän torjunnasta.</p> <p>Simulaatiokuvia on referoitu kappaleeseen 5.</p>

Taulukko 1. Suunnittelualueetta koskien laadittuja selvityksiä ja suunnitelmia sekä niiden keskeinen sisältö.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Myllypohjan tyhjilleen jäänyttä koulua kehitetään uutena monitoimitalohankkeena Lahden tilakeskuksen toimesta. Monitoimitaloon sijoittuisi mahdollisesti koulu, päiväkot, liikuntasali, kirjasto ym. julkisia lähipalveluita. Kaavamuutoksen keskeinen tarve on varmistaa hankkeen edellyttämät aluevaraukset. Kaavan viitesuunnitelmana toimivat tässä yhteydessä Lahden Tilakeskuksen Myllypohjan monitoimitalon hankesuunnitelma ja arkkitehtisuunnitelmat (Arkkitehtipalvelu Oy 2023–2024).

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen toinen tarve on tarkistaa lähialueiden asemakaavaa mm. koulun itäpuolisten alueiden osalta. Tältä osin kaavasuunnittelussa pyritään joustavuuteen alueen erilaisille tulevaisuuden käytöille lähipalveluihin painottuen.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

#### 4.2.1 Aloite

Asemakaavan muutos tehdään kaupungin aloitteesta.

#### 4.2.2 Sopimukset

Kaavamuutos ei edellytä maankäyttösopimusta.

#### 4.2.3 Pohjakartan tarkistaminen

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

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tämän kaavatyön osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Lahden kaupunkisuunnittelu
- Lahden kaupunkitekniikka
- Lahden rakennus- ja ympäristövalvonta / rakennusvalvonta, ympäristöpalvelut
- Lahden liikuntapalvelut
- Lahden tilakeskus
- Lahden varhaiskasvatuspalvelut
- Lahden perusopetuspalvelut
- Lahden kirjasto- ja tietopalvelut
- Lahden kaupunginmuseo
- Pohjoinen kumppanuuspöytä
- Uudenmaan ELY-keskus / liikenne
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Väylävirasto
- VR-yhtymä Oy
- Salpakierto Oy

Lahti Energia Oy  
Lahti Energia Sähköverkko Oy  
Auris Energia Oy  
Lahti Aqua Oy  
Päijät-Hämeen pelastuslaitos  
Posti Group Oyj  
DNA Oy  
Telia Finland Oyj  
Elisa Oyj  
Salpausselän luonnonystävät ry  
Ahtialan-Mylypohjan omakotiyhdistys

#### 4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §, 3 mom. mukaisesti 10.3.2022 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 8.5.2023. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 16.11.-30.11.2023, missä yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyöhön liittyvä aineisto asetetaan nähtäville kaavahankkeen kotisivulla Internetissä.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu Hämeen ELY-keskukselle tiedoksi. Viranomaisilta pyydetään kaavaluonnoksesta lausunto luonnosvaiheessa.

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

#### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet:

- Varataan monitoimitalohankkeelle soveltuva tilatarve julkisille lähipalveluille.
- Varaudutaan julkisten ja yksityisten lähipalveluiden joustavaan laajentamiseen tulevaisuudessa, esimerkiksi palveluasumiselle, jolla olisi synergiaa monitoimitalon kanssa.
- Varaudutaan lähiliikuntapaikan kehittämiseksi tulevaisuudessa.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet:

- Varaudutaan oikoratahankkeeseen ja varmistetaan, ettei kaavamuutos ole ristiriidassa radan kehittämisen kanssa. Ei varata rata-alueita kaavamutoksessa, sillä ratahanke vaatii laajempaa kokonaissuunnittelua ja asemakaavoitusta.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet:

- Varmistetaan riittävän meluntorjunnan mahdollisuus rakennuksille ja niiden piha-alueille.
- Varmistetaan esteetön ja luonteva saavutettavuus eri väestöryhmille (koulumäelle nousu).
- Tarkastellaan rakennussuojelun ja koulumäen historiallisen kehittämisjatkumon näkökulmat ja sovitetaan suunnittelu mahdollisuuksien mukaan niihin.

#### 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

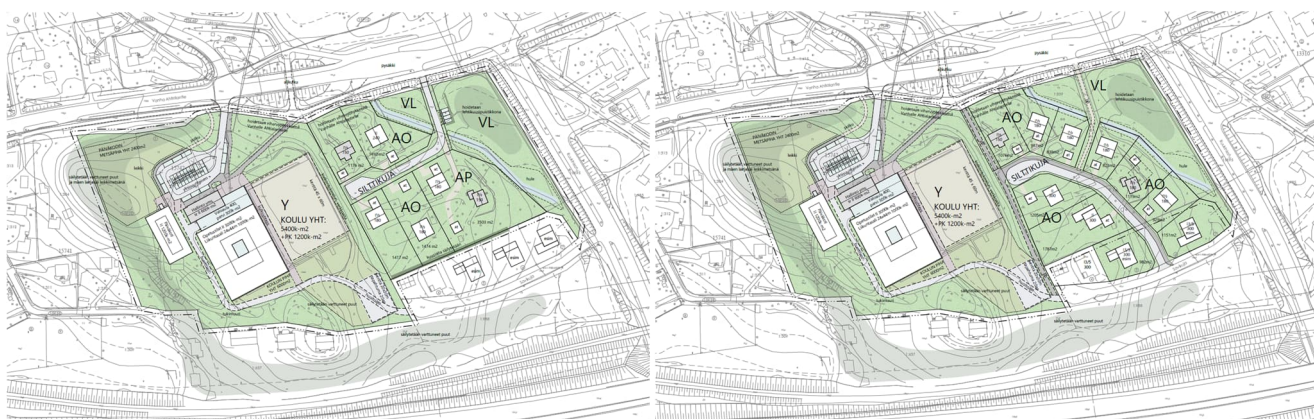
Asuminen todettiin toissijaiseksi alueella ja kaavaehdotuksen tavoitteena on keskittyä ensisijaisesti lähipalveluiden kaavoittamiseen. Asumisen osalta kaavalla tarkastellaan ehdotusvaiheessa vain alueen muihin toimintoihin synergistä hoiva- tai palveluasumista tulevaisuuden joustavana mahdollisuutena.

Kaavaehdotuksen tavoitteena on myös mahdollistaa käytön ja säilyttämisen edellytykset opettajien asuinrakennuksille, mikäli niiden kunto sen mahdollistaa.

## 4.5 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Ennen kaavaluonnoksen valmistelua tutkittiin keväällä 2023 vaihtoehtoja asuinrakentamiselle alueen itäosissa. Hankesuunnittelun peittoaluetarkastelun 2023 perusteella päätettiin valmistella alueen itäosia joustaviin lähipalveluihin keskittyen. Alueelle voisi kaavoittaa (rakennettavuus huomioiden) luontevasti pientalovaltaista rakentamista, mutta valmistelussa nähtiin oleellisempina varmistaa lähipalveluiden ja liikunnan joustava tulevaisuusvaraus. Lähipalveluiden yhteyteen sopisi synergisesti esimerkiksi hoiva- tai palveluasumisen yksikkö, joka nähdään hyvänä mahdollisuutena alueella.



Kuvat: Alustavia asumisen maankäyttötarkasteluja ARKJP 2023

## 4.6 Kaavaluonnokset

### 4.6.1 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

#### Luonnosvaihtoehto A

Kouluun liittyvät vanhat asuinrakennukset suojellaan ja niille osoitetaan asuinpientalojen korttelialue, jolla ympäristö on säilytettävä (AP/s). Radan varteen mahdollistetaan melua torjuvien piharakennusten ja rakenteiden rakentaminen siten, että rakennukset voisivat säilyä asuinkäytössä melutilanteen puolesta. Asunnoille osoitetaan ajoyhteys Mutkapolun päätteestä, joka on yksityisessä maanomistuksessa. Palettipuisto säilytetään lähivirkistysalueena, tarkoituksena ylläpitää se nykymuotoisena lehtikuusimetsikkönä.

#### Luonnosvaihtoehto B

Kouluun liittyvät vanhat asuinrakennukset liitetään YO-korttelialueeseen ja mahdollistetaan niiden purkaminen. Myös Palettipuisto liitetään YO-korttelialueeseen. Tässä vaihtoehdossa Mutkapolun ajoyhteys tontille ei ole välttämätön, joten se on esitetty YO-korttelin puoleisena mahdollisuutena katualueen laajennuksen sijaan. Syntyy laaja YO-kortteli, joka mahdollistaa joustavammin palveluiden ja pihojen rakentamista.



Vasemmalla kaavaluonnos A, oikealla kaavaluonnos B

#### 4.6.2 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

**Luonnos A** olisi hyvin todennäköisesti ristiriidassa mahdollisen oikoratahankkeen kanssa: nyt asumiselle osoitettavia tontteja ei luultavasti voisi käyttää radan toteuduttua, koska rata penkereineen ulottuisi asuinrakennusten sijalle ja runkomelu olisi luultavasti asuinkäyttö huomioiden liian voimakasta ratarakenteellisesta torjunnasta riippumatta. Opettajien asuntojen osoittaminen asuintonteiksi saattaa olla lyhytnäköistä, ellei niitä käytettäisi tiedostetun väliaikaisesti vuokra-asuinkäytössä.

Tiiviimmin massoiteltu monitoimitalo (koulu, päiväkotiki, kirjasto) ja olevien asuinrakennusten säilyttäminen voisi olla onnistuessaan ilmastovaikutuksiltaan edullinen ratkaisu, mutta näihin tavoitteisiin liittyy kaavataloudellisia ja käytännöllisiä epävarmuuksia (mm. rakennusten haluttavuus, kunto, meluntorjunta) jatkosuunnittelussa. Tiiviimpi massoittelu myös luo paahteelle altista mikroilmastoa koulun keskipihalla.

Vaihtoehto mahdollistaa koulun asuntojen säilymisen asuinkäytössä muistumana aikakauden tavasta rakentaa opettajien asuntoja koulun yhteyteen. Tämän ratkaisun haasteena on kuitenkin uuden monitoimitalon tilan väheneminen: tilan puute johtaa kompromisseihin kaupunkikuvassa tai toiminnallisuudessa.

**Luonnoksen B** tapauksessa mahdollisen oikoradan runkomelu voitaneen torjua ratarakenteissa käyttötarkoituksen edellyttämässä määrin. Opetustilojen melu voidaan uudisrakentamisessa torjua seinä- ja ikkunarakenteissa ja piha-alueiden melu rakennusten sijoittelulla. Luonnos B mahdollistaa asuinrakennusten väliaikaisen säilyttämisen asuin- tai muussa käytössä, mutta ei varmista sitä.

Laajempi lähipalveluiden korttelialue ja rakentamisala sijoittuu heikommin rakennettavalle savialueelle ja voi edellyttää hulevesiuoman siirtoa, joten luonnos B mahdollistaa hieman suurempia vaikutuksia maaperään ja veteen. Kaavaratkaisu mahdollistaa monia toteutustapoja, joista voidaan jatkosuunnittelussa valita nykyisen uoman säästäminen ja rakentamisen keskittäminen hyvän rakennettavuuden alueelle, mikäli jatkossa ei ilmene esimerkiksi tilatarvetta laajalle urheilukentälle.

Rakentamisen määrä on vaihtoehdossa suurempi, mutta väljemmät rajoitteet tontinkäytössä mahdollistavat myös laajojen viherkaistaleiden ja piha-alueiden säilyttämistä. Luonnoksen B mukainen kaavaratkaisu on lähipalveluiden rakentamisen näkökulmasta toiminnallisesti luontevampi ja joustavampi, kuin luonnoksen A mukainen. Kaupunkikuvallisesti huomattava ratkaisu on myös Palettipuiston varaaminen rakennuslaksiksi, mikä muuttaa kaupunkikuvaa Vanhalla Ahtialantiellä ja Ruukintiellä.

#### Asemakaavaratkaisun valinta

Saadun palautteen ja vaihtoehtojen vertailun perusteella kaavaehdotukseen valittiin luonnoksen B mukainen ratkaisu, kuitenkin suojellen itäisin opettajien asuinrakennuksista. Asuinkäyttöä ei nähty

meluselvityksen ja oikoratamahdollisuuden perusteella mielekkääksi, joten tavoitteena on löytää rakennukselle lähipalveluihin liittyvä joustava käyttötarkoitus. Suojelumerkintä mahdollistaa rakennuksen purkamisen pakottavassa syyssä, kuten esimerkiksi oikoratahankkeen toteutuessa. Koulun rakennusala tiivistetään, jotta vanhan koulun osan kaupunkikuvallinen rooli koulumäen sisääntulossa säilyy. Lisäksi nykyisen Palettipuiston puustoista aluetta Ruukinkadun ja Vanhan Ahtialantien risteuksen tuntumassa säilytetään osana tonttia.

## 4.7 Osallispalaute

### 4.7.1 Luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Tiivistelmät lausunnoista ja mielipiteistä ja niiden huomioon ottaminen (taulukoiden tai lomakkeella).

Lausunnon keskeinen sisältö	Kaavoltajan vastine
<p><b>Hämeen ELY-keskus 30.11.2023</b></p> <p>Kaavaselostusta tulisi täydentää olemassa olevaa rakennuskantaa havainnollistavin kuvin. Mikäli opettajien asuntojen purkaminen mahdollistetaan, tulee kaavaa laadittaessa selvittää ja perustella purkamisen edellytykset.</p> <p>Laaditut luontoselvitykset ovat kattavat asemakaavan tarpeisiin. Luo-aluemerkintää tulisi täydentää monimuotoisuusarvot huomioon ottavalla suunnittelumääräyksellä. Tervapääskyt tulisi huomioida vanhan koulurakennuksen suunnittelumääräyksessä.</p> <p>Kaavaselostus ja kaavamerkinntät tulee korjata Vanhan Ahtialantien hallinnollista tilaa koskien. Liikenteellisten vaikutusten arviointi on hyvä tarkentaa selostukseen.</p> <p>Melu ja tärinä tulee selvittää ja huomioida kaavamääräyksissä. Raidemelusta ja -tärinästä sekä tiedossa olevasta ratahankkeesta lausuu Väylävirasto. Uudenmaan ELY-keskus ei osallistu esimerkiksi Ohitustien ajoneuvoliikenteestä aiheutuvan melun torjuntaan kaavoitettaessa tunnistetulle melualueelle.</p> <p>Asemakaavan keskeisin ratkaistava asia on melutilanteen ja olemassa olevan rakennuskannan suojelun ja käytön yhteensovittaminen. Jotta asemakaavan keskeiset vaikutukset voidaan arvioida, tulee käytössä olla riittävät selvitykset niin melun kuin rakennusten kunnon osalta. Riittävien selvitysten ja vaikutusten arvioinnin kautta voidaan viedä eteenpäin sisältövaatimukset täyttävää kaavaratkaisua.</p>	<p>Vastine: Merkitään tiedoksi. Kaavaselostusta on täydennetty.</p> <p>Opettajien asuntojen säilyttämisen edellytyksiä on arvioitu kaavaa laadittaessa, tilapalveluiden hankesuunnittelun yhteydessä (kuntataloudellinen ja toiminnallinen käyttäjänäkökulma, kuntotutkimukset) ja meluselvityksessä (meluntorjunnan mahdollisuuksien näkökulma). Melun ja runkomelun sekä tärinän vuoksi ei arvioida tarkoituksenmukaiseksi säilyttää rakennuksia asuinkäytössä: kokonaismeluntorjuntaa ei voida kohtuullisesti toteuttaa säilyttäen rakennusten ominaispiirteitä ja asumisen laatua. Kaavaehdotuksessa esitetään vain itäisintä opettajien asuinrakennuksista suojeltavaksi. Perustelut ratkaisulle kuvataan asemakaavan vaikutusten arvioinnissa.</p> <p>Luo-alueen määräystä on täydennetty. Tervapääskyt on huomioitu täydennetyissä määräyksissä.</p> <p>Vanhaa Ahtialantietä koskevat kaavamerkinntät ja selostuskohdat on tarkistettu. Liikenteellisten vaikutusten arviointia on tarkennettu.</p> <p>Meluselvitys on päivitetty käynnissä olevan monitoimitalon viitesuunnittelun mukaisesti. Meluun, runkomeluun ja tärinään liittyviä määräyksiä on päivitetty. Vaikutusten arviointia on päivitetty ja todettu valitun kaavaratkaisun olevan melun ja tärinän suhteen toteutuskelpoinen.</p>

<p><b>Lahden seudun liikenne 27.11.2023</b></p> <p>Joukkoliikenteen järjestäminen alueelle on kustannustehokasta sen tukeutuessa olemassa olevaan linjastoon. Vanhan Ahtialantien aluevarausta tulee tarkastella pysäkkien esteettömyyden sekä katosten tilavaatimus huomioiden. Ruukinkadulle saattaa ilmetä jatkotarkastelutarve pysäkkiparin toteuttamiselle.</p>	<p>Vastine: Merkitään tiedoksi.</p> <p>Vanhan Ahtialantien ja Ruukinkadun aluevarauksia on tarkasteltu pysäkkien kehittämisen näkökulmasta ja varmistettu kaavaehdotuksen katualueiden riittävyys. Vanhan Ahtialantien katualuetta levennetään.</p>
<p><b>Lahden kaupunki, kunnossapito 27.11.2023</b></p> <p>Savikujan länsipään lumitila vaikuttaa haastavalta. Savikujan liikennemäärä kasvaa nykyiseen verrattuna. Mutkapolun eteläpuolen tontti on jäämässä ainoaksi kaavoittamattomaksi tontiksi alueella, kun ei sisälly kaavaan.</p>	<p>Vastine: Merkitään tiedoksi.</p> <p>Kaavan liikenneratkaisua on arvioitu tarkemmin ehdotusvaihetta varten. Savikujan lumitilaa voidaan toteuttaa EV-alueelle, huomioiden kuitenkin luo-alueerajauksella osoitettu lehto. Kaavaehdotus mahdollistaa uuden ajoyhteyden sekä kävelyn ja pyöräilyn reitin Ruukinkadulta ja siten liikennemäärän tasaamista Savikujalla.</p>
<p><b>Päljät-Hämeen alueellinen vastuumuseo 5.12.2023</b></p> <p>Museolla ei ole huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.</p> <p>Museo ei lähtökohtaisesti puolla purkamisen mahdollistavaa kaavaratkaisua ilman riittävän kattavia selvityksiä.</p> <p>Alueen luonteen säilymisen kannalta tärkeitä tekijöitä ovat näkymälinjat koulurakennuksen juhlasalipäätyn sekä tontin reunojen metsäiset vyöhykkeet, jotka molemmat tulee ottaa huomioon kaavassa. Monitoimirakennuksen uudisosien tulee olla alisteisia suhteessa vanhaan koulurakennukseen ja noudatettava yksinkertaista muotokieltä. Kaavassa tulee riittävällä tasolla ohjata uudisrakentamista esimerkiksi rakennusalan sijoittelua, kerroskorkeutta, kattomuotoa ja julkisivukäsittelyä koskevien kaavamääräysten avulla. Vanhan koulurakennuksen suojelumerkintää tulee täydentää rakennuksen julkisivuihin, portaikkoihin sekä juhlasaliin liittyvillä määräyksillä.</p> <p>Vaikutusten arvioinnissa ei ole huomioitu purkamisen aiheuttamia negatiivisia ilmastovaikutuksia. Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön on esitetty puutteellisesti.</p> <p>Kaavaluonnoksen yleismääräyksessä tulee korjata valtakunnallista merkittävyyttä koskeva kirjaus.</p>	<p>Vastine: Merkitään tiedoksi.</p> <p>Lausunnossa on hyvää taustatietoa mm. alueen suojelukohteista sekä niitä koskevista ohjaavista määräyksistä.</p> <p>Opettajien asuntojen säilyttämisen edellytyksiä on arvioitu kaavaa laadittaessa, tilapalveluiden hankesuunnittelun yhteydessä (kuntataloudellinen ja toiminnallinen käyttäjänäkökuuma, kuntotutkimukset) ja meluselvityksessä (meluntorjunnan mahdollisuuksien näkökuuma). Melun ja runkomelun sekä tärinän vuoksi ei arvioida tarkoituksenmukaiseksi säilyttää rakennuksia asuinkäytössä: kokonaismeluntorjuntaa ei voida kohtuullisesti toteuttaa säilyttäen rakennusten ominaispiirteitä ja asumisen laatua. Kaavaehdotuksessa esitetään vain itäisintä opettajien asuinrakennuksista suojeltavaksi. Perustelut ratkaisulle kuvataan asemakaavan vaikutusten arvioinnissa.</p> <p>Kaavaehdotuksessa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- On valittu käyttötarkoitus osana laajempaa YO-1 -tonttia siten, että itäisimmän opettajien asuinrakennusten käyttö lähipalvelutarkoituksessa mahdollistuu.</li> <li>- Irjanpirttiä esitetään purettavaksi, jotta päiväkotijoukko saadaan suojeltavaksi mahdollistuu.</li> <li>- Koulun rakennusala ei ulotu suojeltavaksi osoitettuun opettajien asuinrakennukseen, jolloin kaavaratkaisu ei mahdollista merkittävästi samalle sijalle rakentamista</li> </ul>



<p>Museo kannattaa lähtökohtaisesti kaavaluonnosta A, mutta esittää kuitenkin ratkaisua kaavavaihtoehtojen väliltä: Irjanpirtti voidaan purkaa, mikäli opettajien asuintalot suojellaan. Tällöin opettajien asuintalojen säilyttämistä edistäisi myös monipuolinen ja mahdollistava käyttötarkoituksimerkintä.</p> <p>Irjanpirtti sekä koulualue tulee valokuvadokumentoida ennen purkamista ja monitoimitalon rakennustöiden aloittamista.</p> <p>Museo ehdottaa työneuvottelua ehdotusvaiheeseen.</p>	<p>eikä siten välillisesti kannusta purkamaan olevaa.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vanhan koulurakennuksen suojelumerkintää on täydennetty.</li> </ul>
<p><b>Lahden ympäristöpalvelut 30.11.2023</b> Alueen rakentamistöissä tulee kiinnittää erityistä huomiota tervapääskyjen pesäpaikkojen säästämiseen. Ehdotetaan lisäksi tervapääskyille soveltuvien pönttöjen asentamista alueen puihin tai uudisrakennuksiin ennen koulun rakentamistöiden alkua.</p> <p>Vieraslajit tulee hävittää siten, etteivät ne pääse leviämään uusille alueille (laki vieraslajeista aiheutuvien riskien hallinnasta 1709/2015 4 § ja 5 §).</p> <p>Rakentamistöissä tulee pyrkiä säästämään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita suuria ja varttuneita puita sekä puuryhmiä. Myös Palettipuiston puustoa on syytä säästää mahdollisimman paljon.</p> <p>Lausunnonssa annetaan ohjeistusta hulevesien hallintaan liittyen.</p> <p>Kaavan jatkosuunnittelussa tulee selvittää tarkemmin meluntorjuntaratkaisuja. Lausunnonssa kuvataan tarkemmin tarvetta.</p> <p>Nykyisen ja erityisesti suunnitteilla olevan rataliikenteen aiheuttama tärinä ja lisäys melukuormaan tulee ennakoivasti huomioida alueen suunnittelussa ja rakentamisessa.</p>	<p>Vastine: tervapääskyjä koskeva määräys on lisätty vanhan koulun suojelumääräykseen ja suositus linnunpönttöjen sijoittelulle yleisiin määräyksiin.</p> <p>Vieraslajeja koskeva huomio on välitetty tiedoksi monitoimitalohankkeelle.</p> <p>Palettipuiston puustoinen alue on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi ja rajoitettu rakentamisalaa kyseisellä alueella. Näin myös hulevesien käsittelylle varmistetaan laajemmin soveltuvaa alaa tontilla nykyisen ojan mukaisesti.</p> <p>Meluselvitys on päivitetty käynnissä olevan monitoimitalon viitesuunnittelun mukaisesti. Meluun, runkomeluun ja tärinään liittyviä määräyksiä on päivitetty. Vaikutusten arviointia on päivitetty ja todettu valitun kaavaratkaisun olevan melun ja tärinän suhteen toteutuskelppoinen.</p>
<p><b>Lahti Energia Oy 30.11.2023</b> Kaukolämpö sijaitsee kaava-alueen vierellä ja sen kapasiteetti on erinomainen. Lahti Energia olisi kiinnostunut saneeraamaan koulun käytössä olevan kaukolämmön liittymisjohdon. Mikäli kaavaehdotus poikkeaa luonnoksista, toivomme uutta lausuntomahdollisuutta.</p>	<p>Vastine: Merkitään tiedoksi.</p>

<p><b>Lahden kaupunki, liikenne- ja katusuunnittelu 28.11.2023</b> Lista korjausehdotuksia kaavaluonnoskartoille sekä havainnekuviin.</p>	<p>Vastine: korjausehdotukset on huomioitu yhteistyössä liikenne- ja katusuunnittelun kanssa kaavaehdotusvaiheessa.</p>
<p><b>Lahden kaupunki, rakennusvalvonta 9.11.2023</b> Radan viereiselle tontin osalle ja suojaviheralueelle olisi hyvä voida kaavamerkintöjen puitteissa rakentaa myös meluaita meluvallin lisäksi.</p>	<p>Vastine: kaavamerkinnät on tarkistettu.</p>
<p><b>Lahden kaupunki, tilakeskus 30.11.2023</b> Kaavamuutoksessa muodostettavalle YO- tontille on tarkoituksena rakentaa monitoimitalo, joka käsittää toimitilat Alasenjärven peruskoululle, Alasenjärven päiväkodille ja Ahtialan aluekirjastolle.</p> <p>Lausunnossa esitetään hankkeen suunnittelutavoitteita sekä kattavia näkökulmia ja perusteluja kaavaluonnosvaihtoehtoihin liittyen. Tiivistelmä johtopäätöksistä:</p> <p>Kaavaluonnoksessa A muodostuu useita haasteita mm. tilan puutteen, melutilanteen, teknistaloudellisen toiminnallisuuden, liikenteen, terveellisuuden ja turvallisuuden osalta. Asuinrakennusten suojelua ei voida (useita perusteluja) toteuttaa tarkoituksenmukaisesti.</p> <p>Kaavaluonnoksessa B esitetyllä ratkaisulla saavutetaan täysin hankesuunnitelman tavoitteiden mukainen kokonaisuus, joka huomioi riittävästi rakennussuojelullisia arvoja, mahdollistaa terveelliset ja turvalliset tilaratkaisut sekä antaa riittävästi liikkumavaraa eri käyttäjäryhmien toiminnallisten tarpeiden huomioimiseen.</p>	<p>Vastine: Merkitään tiedoksi.</p> <p>Lausunto sisältää useita oleellisia näkökulmia rakennussuojelun kysymysten haasteista sekä monitoimitalon tilantarpeesta. Kaavaehdotuksen valmistelussa pyritään huomioimaan tarkoituksenmukaisella tavalla esiin tuodut näkökulmat.</p> <p>Kaavaehdotus pohjautuu luonnokseen B. Lausunnossa mainittuja näkökulmia on huomioitu esittämällä vain yksi opettajien asunnoista suojeltavaksi.</p> <p>Kaavaehdotusta on valmisteltu tilakeskuksen hankesuunnittelun kanssa yhteensovittaen ja kaava mahdollistaa hankesuunnitelman toteutuksen itäisimmän opettajien asuinrakennuksen suojelusta huolimatta.</p>
<p><b>Lahden kaupunki, kaupunginpuutarhuri 22.11.2023</b> Hulevedet tulee viivyttää tontilla. Nostettu esille Ruukinkadun jalankulun ja pyöräilyn yhteyksissä huomioitava liikenneturvallisuusnäkökulma.</p>	<p>Vastine: kaavamerkintöjä on tarkistettu hulevesien osalta. Katu- ja liikennesuunnittelua on tarkistettu Ruukinkadun osalta.</p>

<p><b>Väylävirasto 4.12.2023</b> Väylävirasto lausuu rautateiden näkökulmasta:</p> <p>Asemakaavassa on huomioitava radanpidon tarpeet ja järjestettävä huoltoajoyhteys radalle kunnostustöitä varten. Jyrkäntien tasoristeyksen sekä Ruukinkadun ylittämän rautatiesillan kautta näyttäisi olevan järjestettävissä kulkuyhteys myös mahdolliselle Lahti-Heinola -radan rataoikaisulle. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi: melu, runkomelu ja tärinä tulee huomioida.</p> <p>Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin melun-, runkomelun- ja tärinätorjunnan kustannuksiin.</p> <p>Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta.</p>	<p>Vastine: merkitään tiedoksi.</p> <p>Huoltoajoyhteyden mahdollisuus on kaavaehdotusvaiheessa merkitty myös EV-3 alueelle sekä Y-alueen ev-1 -alueen osalle.</p> <p>Meluselvitys on päivitetty käynnissä olevan monitoimitalon viitesuunnittelun mukaisesti. Meluun, runkomeluun ja tärinään liittyviä määräyksiä on päivitetty. Vaikutusten arviointia on päivitetty ja todettu valitun kaavaratkaisun olevan melun ja tärinän suhteen toteutuskelpoinen.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Mielipiteen keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
<p><b>Mielipide 1, 30.11.2023</b> Kaavaluonnos B on parempi.</p>	<p>Vastine: kaavaluonnos B on otettu ehdotusvaiheen suunnittelun lähtökohdaksi.</p>
<p><b>Mielipide 2, 30.11.2023</b> Vastustan kaavaluonnosta A Mutkapolun ajoyhteyden osalta.</p>	<p>Vastine: kaavaluonnos B on otettu ehdotusvaiheen suunnittelun lähtökohdaksi.</p>
<p><b>Mielipide 3, 30.11.2023</b> Vastustan kaavaluonnosta A Mutkapolun ajoyhteyden osalta. Vaihtoehto B on hyvä.</p>	<p>Vastine: kaavaluonnos B on otettu ehdotusvaiheen suunnittelun lähtökohdaksi.</p>
<p><b>Mielipide 4, 30.11.2023</b> Vastustamme kaavaluonnosta A Mutkapolun ajoyhteyden liikenteellisten haasteiden ja tilatarpeen myötä tonttiin kohdistuvien vaikutusten osalta.</p>	<p>Vastine: kaavaluonnos B on otettu ehdotusvaiheen suunnittelun lähtökohdaksi.</p>
<p><b>Mielipide 5, 30.11.2023</b> The opinion is written in English. Below is a brief interpretation and summary in Finnish and to the right is the planner's response.</p> <p>Molemmat vaihtoehdot ovat hyviä, koska ne edistävät alueen kehittymistä ja koulupalveluiden palaamista Myllypohjaan. Alueen tuleville sukupolville tarvitaan koulun lisäksi laajemminkin lasten kasvua vauvoista nuoriin tukeva aluekokonaisuus.</p> <p>Vaihtoehto B on parempi, koska:</p>	<p>Response: the draft alternative B has been chosen as the basis of the current plan proposal.</p> <p>Vastine: kaavaluonnos B on otettu ehdotusvaiheen suunnittelun lähtökohdaksi.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se mahdollistaa laajemmin toimintojen kehittymisen alueelle.</li> <li>- Rakennukset muodostavat paremmin säältä suojautuvan ja turvallisuudentunnetta parantavan yhtenäisen kokonaisuuden.</li> <li>- Maarakentamisen kokonaisuus on järkevämpi, koska likainen ja synkkä hulevesioja voidaan rakentaa uudestaan Palettipuiston ympäristö huomioiden.</li> <li>- Kaava mahdollistaa kaksi erillistä päiväkotia toisiaan tukevana kokonaisuutena.</li> <li>- Laajemmin eri rakennuksiin sijoittuva oppimisympäristö ehkäisee tautien leviämistä ja luo rakennusten välille lapsille sopivia ulkotiloja.</li> <li>- Hoiva-asuminen rauhoittaa aluetta.</li> <li>- Kävely-yhteydet ovat kattavammat ja jakavat aluetta luontevasti.</li> <li>- Vanhojen rakennusten purkaminen on paras tapa kehittää aluetta. Alueita voisi kehittää myös esimerkiksi suojaviheralueina.</li> <li>- Alueen houkuttavuus kasvaa. Toivottavasti kaupunki saa muillakin samankaltaisilla kaupunginosilla aikaan vastaavaa kehittymistä.</li> </ul> <p>Alueelle tulee joka tapauksessa istuttaa ikivihreitä puita, etenkin Mutkapolun ja Savikujan asuinalueiden ja koulualueiden välille suojavyöhykkeeksi.</p> <p>Minulle on tärkeää, ettei suunnitelmilla ja rakentamisella ole vaikutusta taloni ja tonttini yksityisyyteen, sosiaaliseen ympäristöön ja maisemaan.</p>	
<p><b>Mielipide 6, 30.11.2023</b> Vastustan kaavaluonnosta A Mutkapolun ajoyhteyden osalta.</p>	<p>Vastine: kaavaluonnos B on otettu ehdotusvaiheen suunnittelun lähtökohdaksi.</p>
<p><b>Mielipide 7, 30.11.2023</b> Vastustan kaavaluonnosta A Mutkapolun ajoyhteyden osalta.</p>	<p>Vastine: kaavaluonnos B on otettu ehdotusvaiheen suunnittelun lähtökohdaksi.</p>
<p><b>Mielipide 8, 13.12.2023</b> (Mielipide annettiin nähtävilläolon jälkeen.) Alueella on nähty lajikirjoltaan runsasta eläimistöä. Ruukinkadun ja Vanhan Ahtialantien liikenneturvallisuuteen tulisi kiinnittää huomiota (hidasteet, liikenneympyrä ja turvalliset kävelyn ja pyöräilyn reitistöt koululaisille).</p>	<p>Vastine: kaavaehdotuksessa on kehitetty monimuotoisuuden kannalta tärkeiden alueiden ja puuston säilyttämisen määräyksiä sekä kiinnitetty huomiota eläimistöön, esim. tervapääskyyn. Palettipuiston ojan ja lehtikuusimetsikön säilyttämistä mahdollistetaan ist-1-merkinnällä. Ruukinkadun ja Vanhan Ahtialantien liikennejärjestelyjä on tarkistettu liikennesuunnittelun toimesta ja turvallisuuteen</p>

Ohikulkutien liikennemeluun tulisi kiinnittää erityisesti huomiota. Voisiko alueelle toteuttaa meluvallia tai muita melua torjuvia ratkaisuja? Alueelle olisi hyvä sijoittaa suuri jätepiesti, jota myös vapaaehtoiset roskien poimijat voisivat hyödyntää.	kiinnitetään erityistä huomiota. Kaava mahdollistaa meluvallin toteuttamisen radan varrelle. Palaute jätepiesteen suunnittelusta on välitetty koulun hankesuunnitteluun.
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### 4.7.2 Ehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Tiivistelmät lausunnoista ja muistutuksista ja niiden huomioon ottaminen. **Tarkentuu kaavaehdotuksen hyväksymisvaiheessa.**

Lausunnon keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
Lausunnon antaja NN pp.kk.2024 Tekstiä	Vastine

Muistutuksen keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
Mielipide 3 pp.kk.2024 Tekstiä	Vastine

#### 4.7.3 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

**Tarkentuu tarvittaessa kaavaehdotuksen hyväksymisvaiheessa.**

#### 4.7.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

**Tarkentuu kaavaehdotusvaiheessa.**

Kaavoitusta koskevat päätökset	Päivämäärä
Kaupunkiympäristölautakunta Asemakaavaehdotuksen / Asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettaminen	<b>xx.xx.20xx</b>

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

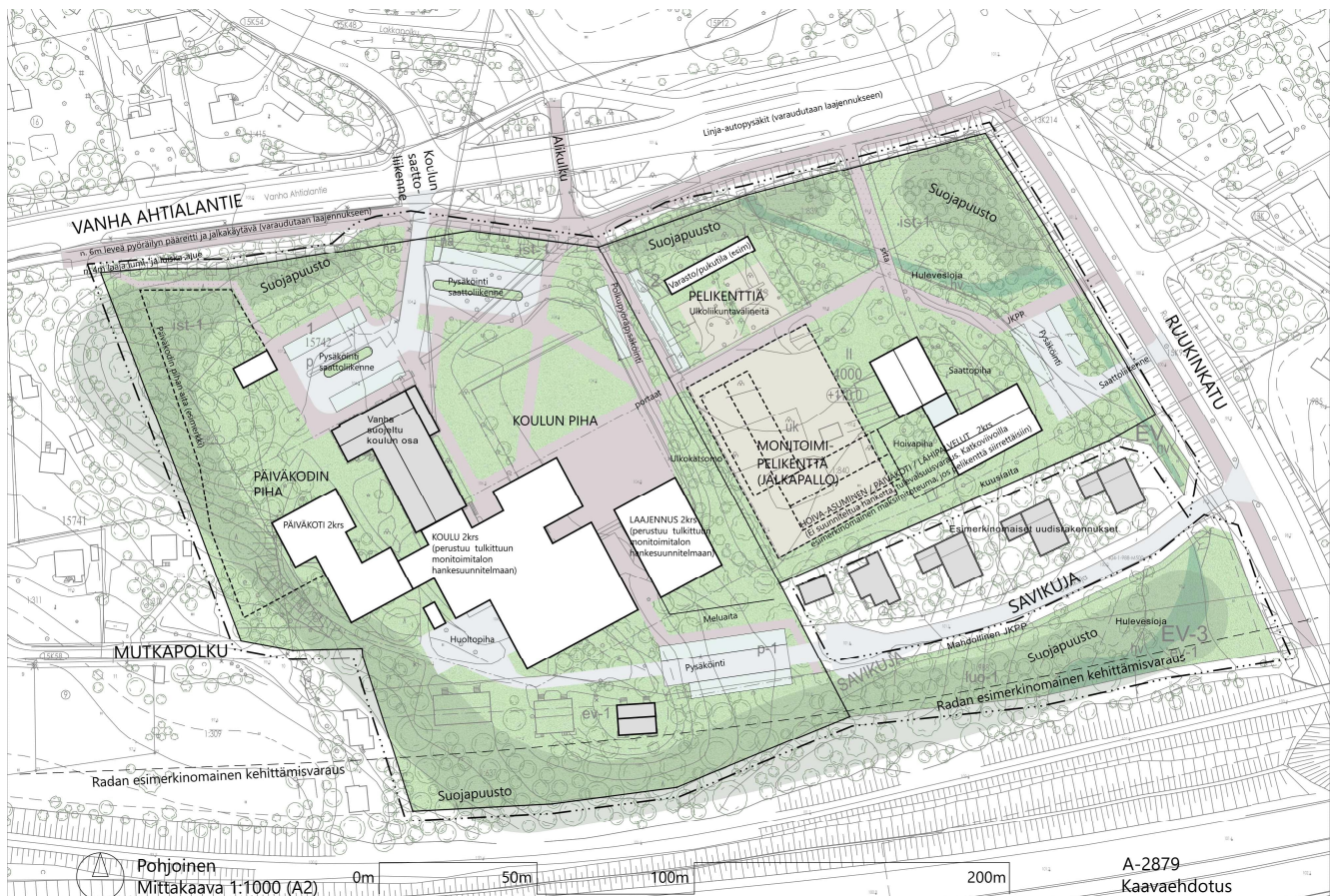
### 5.1 Asemakaavan rakenne

#### 5.1.1 Kokonaisrakenne

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uuden monitoimitalon, koulun, päiväkodin ja kirjaston sekä mahdollisen palveluasumisen rakentaminen alueelle. Lisäksi alueelle voidaan toteuttaa lähiliikuntapaikka (suuri monitoiminen urheilukenttä ja pienempiä urheilukenttiä). Nämä toiminnot muodostavat synergisen kokonaisuuden.

Koulun vanha osa suojellaan juhlallisena saapumisnäkymien päärakennuksena. Uusi monitoimitalo muodostaa vanhan koulun kanssa koulumäen yhtenäistä pihaa ja alueen toiminnallisen sydämen. Opettajien kolmesta asuinrakennuksesta idän puoleisin suojellaan ja kaava mahdollistaa kahden muun purkamisen. Suojeltu asuinrakennus on mahdollista purkaa pakottavasta syystä, kuten esimerkiksi mahdollisen ratakankkeen myötä.

Muutokset ovat koulutontin osalta suhteellisen vähäisiä verrattuna lähes samanlaista koulurakentamista lähes samassa määrin mahdollistavaan ajantasa-asemakaavaan ja kohdistuvat merkittävimmin kaava-alueen itäosiin, jolle mahdollistetaan mm. merkittävämpää lisärakentamista sekä lähiliikuntapaikka. Kaavaehdotuksessa rakennusaloja on rajattu siten, että koulutontin uudisrakentaminen sijoittuu ajantasakaavaan verrattuna taka-alalle suojellun koulurakennuksen etelä- ja länsipuolelle.



Kuva: Kaavaehdotuksen havainnekuva

### 5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

#### Kaavaehdotus

- Kaava-alueen laajuus on 46 273 m<sup>2</sup>
- YO-1, laajuus 42 513 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 13 660 k-m<sup>2</sup>.

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa koulun, päiväkodin sekä muita näihin kytkeytyviä julkisia lähipalveluita. Alueelle saa rakentaa myös enintään 2000 k-m<sup>2</sup> hoiva- tai palveluasumista. Alueella sijaitsevan asuinrakennuksen (huom. tarkoittaa säilytettävää opettajien asuinrakennusta) saa kunnostaa julkisten tai yksityisten lähipalveluiden käyttöön. Alueelle saa rakennusalan ulkopuolelle rakentaa meluaitoja sekä koulumäen saapumisnäkyistä sivuun sijoitettuja varastorakennuksia, meluaitoja ja polkupyörän säilytyspaikkoja.

- EV-3 ja EV suojaviheralueet, yht. 3 141 m<sup>2</sup>.

EV-3 -aluetta tulee hoitaa puustoisena. Alueelle saa rakentaa viereiseen rautatiealueeseen liittyvän meluaidan ja meluvallin sekä huoltoreittejä.

- Katualueiden pienet muutokset: Vanhan Ahtialantien aluetta on laajennettu linja-autopysäkkien ja pyöräilyn pääreitit jatkosuunnittelua varten. Savikujan kääntöpaikkaa on laajennettu. Katualueajajennukset yhteensä noin 619 m<sup>2</sup>.

### 5.1.3 Liikenne

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue rajautuu Vanhan Ahtialantien, Ruukinkadun ja Savikujan katualueisiin. Myllypohjan koulun tontilla 8 on tähän asti ollut yksi tonttiliittymä, kaava mahdollistaa nykyisen tonttiliittymän lisäksi liittymän myös Savikujalta. Tontille 9 on mahdollista rakentaa tonttiliittymä Ruukinkadulta.

Savikujalle on varattu tilaa erilliselle yhdistetylle jalkakäytävälle ja pyörätielle. Kadun kautta koululle voidaan ohjata huoltoajoa ja henkilökunnan pysäköintiä sekä koulun iltakäytön pysäköintiä. Savikujan käyttöä koululaisten kävelyn ja pyöräilyn reittinä täytyy tarkastella tarkemmin monitoimitalon jatkosuunnittelun edistytessä. Ruukinkadulta kävelevät ja pyöräilevät koululaiset on mahdollista ohjata turvallisesti myös tontin 9 kautta koululle, jos se ei Savikujan huolto- ym. liikenteen vuoksi onnistu.

Vanhan Ahtialantien koulutontin nykyisestä liittymästä voidaan ohjata koulun ja päiväkodin saattoliikenne ja koululle mahdollisesti tulevan kirjaston ja hammashoitolan asiakaspysäköinti. Vanhalla Ahtialantiellä on erilliset yhdistetyt jalkakäytävät ja pyörätiet molemmilla puolilla katua ja koulun kohdalla on alikulkutunneli, josta Vanhan Ahtialantien puolta voi vaihtaa turvallisesti. Koulun puoleinen yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie on määritelty kaupungin pääpyöräreitiksi ja sen rakennetta on tarkoitus parantaa vastaamaan pääpyöräreiteille asetettuja tavoitteita. Vanhalla Ahtialantiellä on myös pysäkkipari koulun välittömässä läheisyydessä, joilta on turvallinen kulku kouluun alikulun kautta. Pysäkkejä voidaan käyttää varsinkin isompien koululaisten saattopaikkoina. Vanhalla Ahtialantiellä kulkee bussi ruuhka-aikoina 20 min. välein.

Ruukinkadulla menee bussireitti, jota liikennöidään kerran tunnissa. Reitillä ei ole koulun kohdalla pysäkkiparia, mutta jos oppilaita ohjataan koululle tämän bussin reitiltä, voidaan Ruukinkadulle tutkia ajoratapysäkkiparia esim. Ratapellonkadun liittymän yhteyteen.

Vanhan Ahtialantien, Ruukinkadun ja Alasenkadun liittymäaluetta voidaan tarkastella tulevaisuudessa tarkemmin. Alueelle voidaan tuolloin tutkia liikenneympyrää, jos liikennemäärät ovat riittävät, muuten voidaan edetä kevyemmillä ratkaisulla. Tällä hetkellä liittymäalue on turhan laaja ja hieman sekava ja

siinä on tapahtunut jonkin verran onnettomuuksia. Ruukinkadun ja Savikujan nopeusrajoituksia tarkastellaan, kun tarkempi suunnitelma alueesta tehdään, näillä näkymin nopeusrajoitus voisi olla 40 km/h, mutta jos muut järjestelyt vaativat/tukevat, myös 30 km/h on mahdollinen.

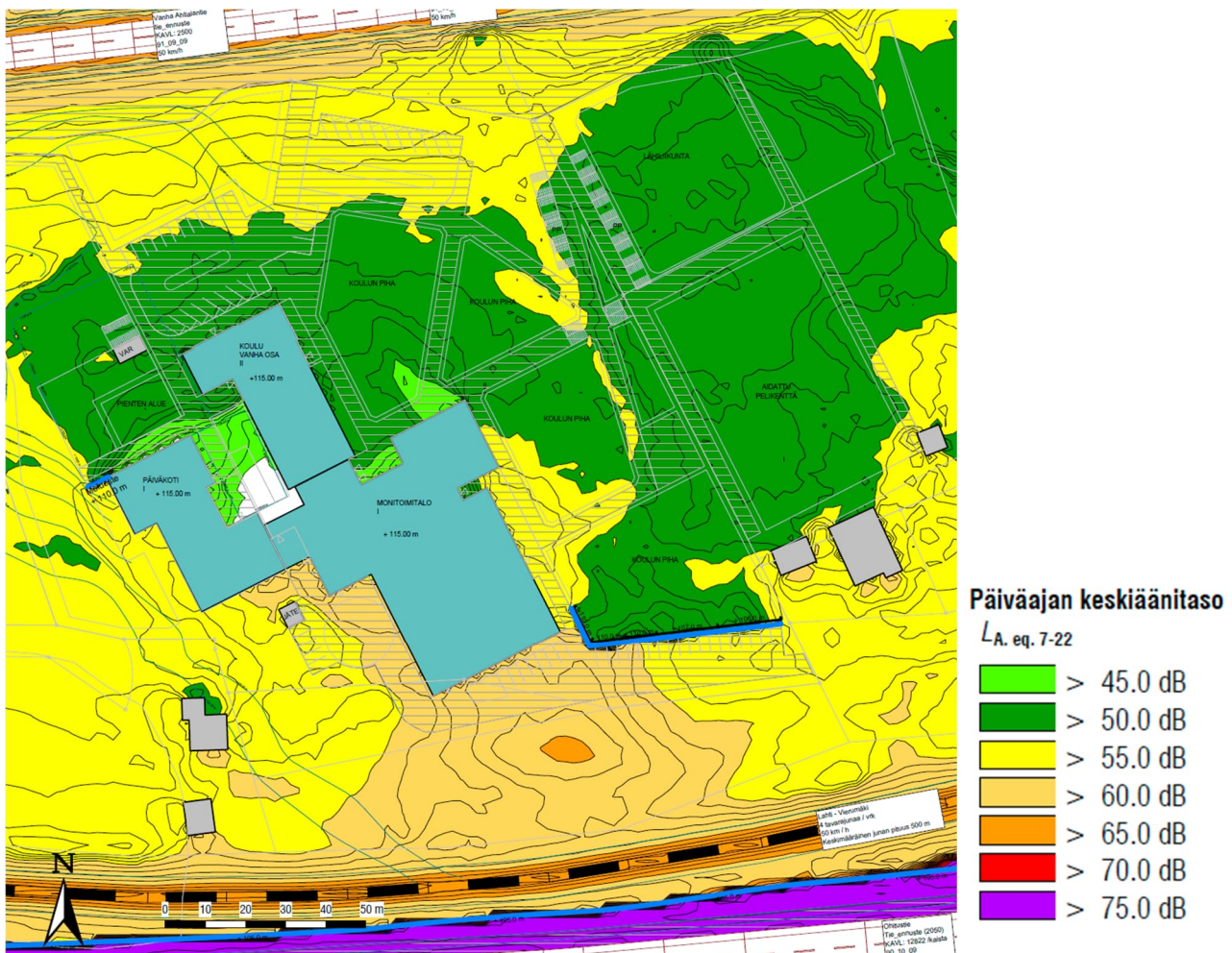
Kaavamuutoksen yhteydessä on arvioitu katualueiden, linja-autopysäkkien, jalankulun ja pyöräilyn kehitettävien väylien sekä tonttiliittymien edellyttämiä tilavarauksia ja Vanhan Ahtialantien katualuetta laajennetaan. Vanhan Ahtialantien ja Ruukintien liittymän tilavaraus voi edellyttää myöhemmin erillistä asemakaavan muutosta, mikäli päädyttäisiin liikenneympyrään.

#### 5.1.4 Palvelut

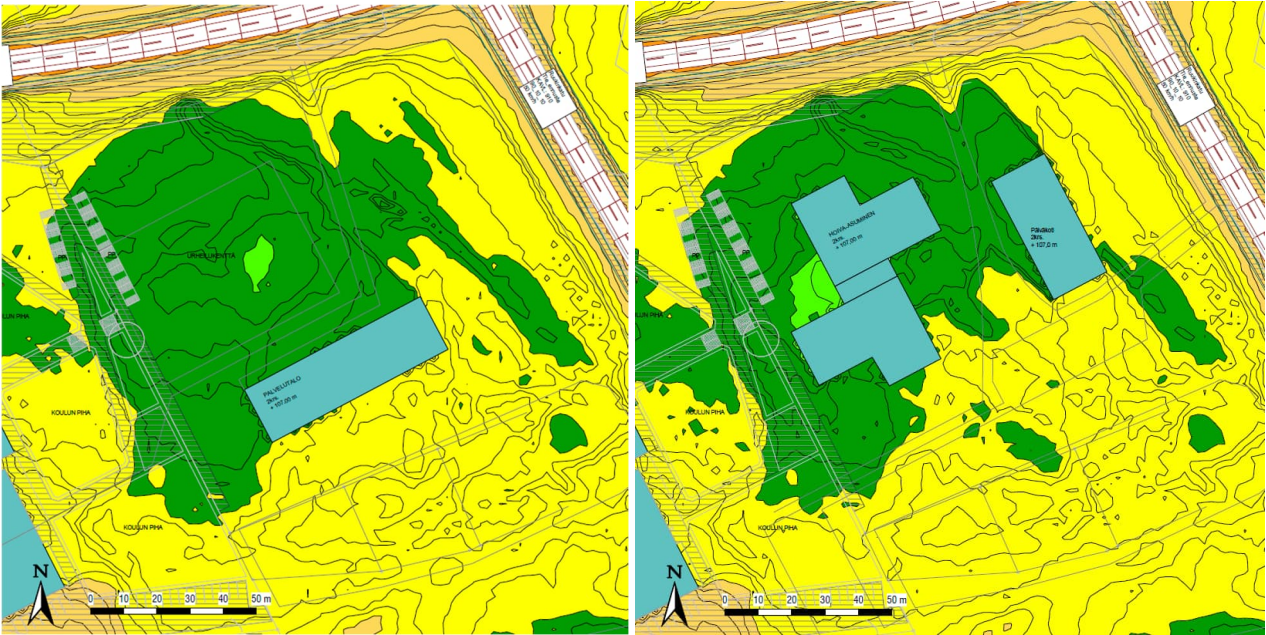
Suunnitelma mahdollistaa alueen lähipalveluiden täydentämisen ja tukeutuu pääosin mahdollistamiinsa ja alueen nykyisiin palveluihin.

#### 5.1.5 Melu, runkomelu ja värinä

Monitoimitalon hankesuunnitelmaan liittyy meluselvitys (Sitowise 2024). Meluselvityksessä on arvioitu kaava-aluetta monitoimitaloa laajemmin, jotta selvitys palvelee myös kaavan valmistelua. Rakennuksissa sisämelun torjunta onnistuu pääosin tavanomaisilla julkisivurakenteilla. Koulun ja päiväkodin pihoiilla Ohitustien melulle alttiilla mäellä melusuojaus edellyttää rakennusten ja meluaitojen sijoittamista teiden suuntiin. Itäpuoleisen tontin meluntorjunta ei ole yhtä haastavaa, sillä mm. Ohitustien ja tontin välinen ratapenger toimii luontaisena meluvallina. Kaavaan on merkitty yleismääräys melun huomioinnista.







Kuvat: Melusimulaatiokuvia ulko-oleskelualueiden melutasosta, ennustetilanne 2050.

Meluselvityksen yhteydessä laskettiin myös runkomelun ja tärinän riskit alueella. Runkomelu vaikuttaa koulumäellä, joka on osin kallioista. Koulun runkomelu vaimenee merkittävästi etäämmällä radasta, joten monitoimitalon viitesuunnitelman kaltainen ratkaisu, jossa runkomelulle vähemmän alttiita liikunta- ja huoltorakennuksia sijoituu radan lähellä, on luonnostaan hyvä. Tärinä vaikuttaa lähinnä itäisellä tontilla, joka on osin savikkoista. Itäisen tontin rakennusala sijoituu moreenipenkereelle, jolla tärinä luonnostaan vaimenee ja joustava rakennusala mahdollistaa rakentamista etäälle radasta ja tärinästä. Näihin liittyen kaavaehdotukseen täydennettiin yleismääräys. Meluselvityksen johtopäätöksiä (Sitowise 5.1.2024):

*Nykyinen tavarajunaliikenne aiheuttaa laskennallisesti runkomeluriskin koulun tiloille, joten suositellaan rakennuslupavaiheessa mittausta värähtelyn taajuussisällön ja voimakkuuden arvioimiseksi. Tilasijoittelulla ja yksittäisten tilojen vaimennusratkaisuilla voidaan todennäköisesti vaimentaa runkomelutasoja riittävästi. Tärinä todennäköisesti täyttää ohjearvot ilman lisätoimenpiteitä. Opettajien asuinrakennuksissa laskennallinen runkomelu ylittää selvästi ohjearvot, ja todennäköisesti sama tulos tulisi mittaamalla. Tärinä täyttäisi vanhojen rakennusten ohjearvotasoa. Opettajien asuinrakennusten runkomelun vaimentaminen ohjearvotasolle ei ole välttämättä mahdollista.*

*Itäisen tontin rakennusten osalta runkomelu täyttää laskennallisesti ohjearvon, mikäli ratarakenne ja kalusto ei ole erityisen huonossa kunnossa. Tärinän osalta tulokset ylittävät selvästi ohjearvot, joten suositellaan rakennuslupavaiheessa mittausta värähtelyn taajuussisällön ja voimakkuuden arvioimiseksi. Rakennuksen sijoittelulla (etäisyys radasta), rakenteisiin vaikuttamalla tai vaimennusratkaisujen avulla voidaan todennäköisesti vaimentaa tärinätasoja riittävästi.*

*Mahdollinen oikorata ei oleellisesti muuta tilannetta. Koulun osalta runkomelutasot kasvavat, mutta ovat todennäköisesti vaimennettavissa ratarakenteissa.*

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa huomioidaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan koulun suojelu, riittävien viheralueiden säilyminen, tarvittavat melusuojaukset sekä hulevesien käsittely, ilmasto ja pienilmasto.

Kaavaehdotusvaiheessa kaavaratkaisussa on supistettu koulutontin 8 rakennusala hankesuunnitteluun perustuen siten, että vanhasta koulusta muodostuu koulumäelle pohjoisesta saavuttaessa etualalla sijaitseva maamerkki. Monitoimitalon hankesuunnittelussa esitetään vanhaan koulurakennukseen sovittautuvaa ja taka-alalle jättäytyvää massoittelua, joka säilyttäisi vanhan koulun kaupunkikuvallisena huippukohtana, jonka ympärille koulumäki rakentuu.



Kuva: saapuminen koulumäelle, monitoimitalon viitesuunnitelma (Arkkitehtipalvelu Oy:n havainnekuva)

Tontin 9 osaksi muuttuvan palettipuiston puustoa säilytetään istutettavan alueen osan määräyksen avulla.

YO-1 -korttelialuetta koskevat kaavamerkintöjen lisäksi yleismääräykset, joilla varmistetaan ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutumista.

Kaavaan liittyvä hulevesien käsittely on selvitetty monitoimitalohankkeen osalta erillisessä suunnitelmassa (luonnos tammikuussa 2024) ja kaavaratkaisu tukeutuu ko. hulevesisuunnitelmaan.

Hulevesisuunnitelmassa vesiä ohjataan radan varrelle, jolla viivytykseen soveltuva luontainen painanne. Alue on asemakaavatonta aluetta sekä EV-3 -suojaviheraluetta ja soveltuu hyvin tarkoitukseen, joskin tulevaisuuden mahdollisten ratakankkeiden tai meluvallien suunnittelun yhteydessä ilmennee tarvetta hallita hulevesiä laajemmin radan varressa.

### 5.3 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen sekä suhde kaupunkistrategiaan

#### Yleiskaava

Lahden oikeusvaikutteista yleiskaavaa 2025 laadittaessa on otettu huomioon MRL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset. Asemakaava on yleiskaavan mukainen. Oikorata tulee ratkaista laajemmassa suunnittelussa ja se on huomioitu tässä asemakaavassa.

#### Maakuntakaava

Asemakaava ja asemakaavan muutos on Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 mukainen. Oikorata tulee ratkaista laajemmassa suunnittelussa ja se on huomioitu tässä asemakaavassa.

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaava ja asemakaavan muutos toteuttaa oivallisesti valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita mahdollistamalla saavutettavat lähipalvelut ja yhdyskuntarakenteen kestävästi tiivistämisen.

#### Kaupungin strategia

Lahden kaupunkistrategian (KV 14.3.2022 § 35) mukaisesti:

- Kaava mahdollistaa kestävästi kaupunkirakenteen.
- Kaava mahdollistaa kilpailukykyisen toimintaympäristön.
- Kaava mahdollistaa uusien yritysten sijoittumisen Lahden alueelle ja kaava mahdollistaa yritysten kasvun Lahden alueella mahdollistamalla esimerkiksi liikuntatoimintaa ja palveluasumista.
- Kaava mahdollistaa kaupungin kasvun tarjoamalla lähipalveluita.
- Kaava vahvistaa Lahden asemaa kansainvälisenä urheilu-, matkailu- ja tapahtumakaupunkina tarjoamalla paikalliskeskuksen näille toiminnoille.
- Kaava parantaa asuinalueiden viihtyisyyttä.
- Kaava lisää matalan kynnyksen liikunta- ja kulttuurimahdollisuuksia.
- Kaava vahvistaa lasten ja nuorten hyvinvointia.
- Kaava mahdollistaa terveelliset ja turvalliset oppimisen ja kasvun ympäristöt.
- Kaava edistää lahtelaisten yhteisöllisyyttä ja me-henkeä tarjoamalla alueelle yhteisöllisen historiallisen kyläkoulun renessanssin mahdollisuuden alueen sosiaalisena keskuksena.
- Kaava mahdollistaa hyvän ikääntymisen tarjoamalla mahdollisuuden senioriasumisen rakentamiselle ja saavutettaville lähipalveluille.

Kaava edistää vuoden 2023 kärkihanketta 1. Hiilineutraali Lahti

- edistämällä kestävästi liikkumista parantamalla kävelyn ja pyöräilyn reitistöjä,
- hiilineutraalia rakentamista mahdollistamalla puurakentamista,
- houkuttelemalla uusia yrityksiä ja turvaamalla nykyisten yritysten laajennusmahdollisuudet

#### Apoli

Lahden arkkitehtuuripoliittisen ohjelman 2022 (KV 5.9.2022 § 86) mukaisesti

- Kaava vahvistaa alueen tai kaupunginosan ominaispiirteitä.
- Kaava edistää puurakentamista mahdollistamalla sen. Hankesuunnitelman mukainen monitoimitalorakentaminen painottuisi puurakentamiseen.
- Kaava vaalii kulttuuriympäristön arvoja.

### 5.4 Kaavan vaikutukset

MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Selvitysten perusteella on voitava arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset.

### Suhde mahdolliseen oikorataan

Henkilöjunaliikenteen rata (140 km/h) olisi luonteeltaan hyvin erilainen kuin nykyinen tavarajunaliikenteen rata. Liikennöinnistä voitaisiin arvioida aiheutuvan huomattavaa melua, joka lähtökohtaisesti edellyttäisi meluntorjuntaa esimerkiksi meluaidalla radan varrella. Myös alueen tärinä ja runkomeluolosuhteet voisivat muuttua.

Koulun rakennusala ei sijoitu tulevan ratalinjan kanssa ristiriitaisesti FCG2011 tarkastelun perusteella, vaan tarkastelussa esitetyle mahdollisimman eteläiselle linjaukselle on jätetty vähintään 12 m tilaa tulevaan monitoimitalon uudisrakentamiseen (joka sijoittuisi lähimmäksi rataa). Tälle alueelle mahtuisi tuettu ratakaivanto, meluaita sekä radan huoltotie Mutkapolun ja Savikujan välille. Opettajien asunnot sijaitsevat osin kaivannon arvioidulla alueella, jolloin niiden säilyttäminen olisi luultavasti mahdotonta ratalinjan puitteissa.

Rataa ei oletettavasti nykyisellä asuinalueella voida toteuttaa ilman tarvittavaa melun- ja runkomelun sekä tärinän torjuntaa. Runkomeluntorjunta 15 dB asti on meluntorjuntamatoilla radan alla toteuttamiskelpoista ja suhteellisen edullista.



Kuva: ote 3D-havainneaineistosta, ARKJP 2023. Esimerkinomainen ratalinja (FCG 2011) havainnollistettuna mustalla viivalla.

### 5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön sekä ympäristön häiriötekijät

Julkisten lähipalveluiden mahdollistaminen tukee sitä, että koulumäestä muodostuu jälleen alueen sosiaalinen ja yhteisöllinen keskus. Kaava mahdollistaa koulu-, päiväkot-, kirjasto-, ja palvelurakentamista sekä palveluasumista keskeisellä ja saavutettavalla sijainnilla ja tukee alueen positiivista sosiaalista kehitystä. Monitoimitalohanke toteutuessaan toteuttaisi näitä vaikutuksia pikaisesti.

Kaava mahdollistaa opetusrakennusten lisäksi lähiliikuntaa sekä palveluasumista. Molemmat käyttötarkoitukset ovat sijainnille oivallisia. Palveluasuminen voisi tukeutua muun palvelurakentamisen toimintoihin synergisesti ja on kerrosalalliselta mitoitukseltaan tehokasta, jolloin paikallisesti keskeinen sijainti hyödynnetään hyvin.

Viitesuunnittelussa on tutkittu turvalliset kävelyn ja pyöräilyn reitit sekä riittävät näkemäalueet katualueilla ja tonteilla ja nämä on huomioitu kaavamerkinnöissä.

Kaavamuutoksen viitesuunnittelussa ja annetuissa merkinnöissä ja määräyksissä on kiinnitetty huomiota viherrakenteen säilymiseen ja lämpösaarekeilmiön sekä hulevesien luonnolliseen hallintaan, jolloin kaavamuutosalue vastaa ilmastonmuutoksen myötä ääreytyviin sääoloihin viihtyisänä, terveellisenä ja turvallisena elinympäristönä.

Kaavamuutoksen suunnittelussa on huomioitu liikennemelu perustuen meluselvitykseen (Sitowise 2024), kts. kappale 5.1.5. Kaava on melusimulaatioiden perusteella mahdollista toteuttaa siten, että valtioneuvoston asettamat sisä- ja ulkotilojen käyttötarkoitusten mukaiset melun ohjeavot alittuvat. Runkomelun ja tärinän osalta kaava edellyttää jatkosuunnittelussa tarkempaa mittausta, mutta meluselvityksen perusteella joustava kaava voidaan toteuttaa runkomelu ja tärinä huomioiden. Meluselvitys on laadittu ensimmäisenä toteutettavaa monitoimitalohanketta varten ja vastaa kaavan todennäköistä toteumaa.

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

Asemakaavan mukainen rakentaminen edellyttää maaperän muokkaamista ja kaivamista. Tarve on suhteellisen vähäinen, sillä oleva koulutontti pihoineen on jo muokattu kyseiseen käyttöön, ja uudisrakentamisen edellyttämät tarpeet ovat vähäisiä, kohdistuen lähinnä koulutontin luoteisosiin.

Suunnittelualue ei sijoitu pohjavesialueelle tai vedenhankinnan kannalta tärkeälle alueelle. Kaavaratkaisussa on tunnistettu ja merkitty hulevesien käsittelyn edellyttämät osa-alueet.

Kaavamuutos on ilmastonmuutoksen hillitsemisen ja siihen sopeutumisen näkökulmasta vaikutuksiltaan hyvä. Keskeisellä sijainnilla parannetaan olevan asuinalueen saavutettavien lähipalveluiden edellytyksiä sekä tiivistetään olevaa pientaloaluetta tukeutuen olevaan kunnallistekniikkaan ja katuverkostoon. Tämä kaavamuutoksen tavoite edistää ilmastokestävää kaupunkirakenteen tiivistymistä ja tarjoaa parempia elinoloja väkiluvultaan luonnollisesti kasvavalla kaupunkiseudulla. Kaavamuutos tukeutuu välittömästi joukkoliikenteeseen ja kaavamuutoksen suunnittelussa on varmistettu parantuvat kävelyn ja pyöräilyn verkostot, mikä mahdollistaa ilmastokestävän elämäntavan. Vanhalle Ahtialantielle on varattu lisää katualuetta kestävän liikkumisen (linja-autoliikenteen ja pyöräilyn) edellytysten parantamiseksi. Rakentaminen, kadut ja perustettavat piha-alueet sijaitsevat hyvällä maaperällä ja heikomman rakennettavuuden alueet on osoitettu viherrakenteelle, jolloin vältetään maarakentamisen ja perustamisen kautta muodostuvia hiilipäästöjä. Alueella on mahdollista käyttää esimerkiksi koulu- ja päiväkotirakentamisen alta siirtyviä maamassoja paikallisesti piha-alueiden muotoiluun tai pientalotonttien korkeusasemien parantamiseen. Alue soveltuu hyvin uusiutuvien energialähteiden, mm. aurinko- ja geoenergian hyödyntämiseen. Kaavaratkaisu on joustava ja mahdollistaa uusiutuvien energialähteiden hyödyntämisen eikä sido tiettyihin teknisiin ratkaisuihin. Myös puurakenteinen koulu voidaan arkkitehtuuriltaan sovittaa suojeltuun koulun osaan, joten kaava mahdollistaa puurakentamisen kaupungin strategian ja monitoimitalohankkeen mukaisesti. Kaavan yksi keskeinen päästölähde muodostuu olevan purkamisesta ja uuden rakentamisesta tilalle.

#### 5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavatyön yhteydessä on laadittu luontoselvitys, jonka perusteella kaavaratkaisussa varmistetaan luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden kasvi- ja eläinlajien ja viheralueiden säilyminen. Koulun vanhan osan rakennussuojelu varmistaa tervapääskyjen pesintämahdollisuutta alueella jatkossakin, joskin monitoimitalon vilkas käyttö ylipäänsä muodostaa alueesta ”ihmisten reviiiriä”. Alueen ekologista verkostoa on myös tarkasteltu kaavan valmisteluvaiheen maankäyttövaihtoehtoissa ja valittu ratkaisu, joka varmistaa ekologisten yhteyksien säilymisen esimerkiksi Ohitustien varrella ja Kiilapuiston kautta. Kaavamerkinnöin ja määräyksin varmistetaan alueen vehreä ja viihtyisä yleisilme sekä maisemallinen suojapuusto.

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

Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja liikenneverkkoon. Uudisrakentaminen paikallisen palvelukeskittymän rakennetta ja lisää osaltaan asuinalueen vetovoimaa. Alueella on olemassa olevat kävelyn, pyöräilyn ja julkisen liikenteen yhteydet, joiden sujuvuutta voidaan parantaa kaavamuuoksessa tutkitulla ja mahdollistetulla tavalla Vanhan Ahtialantien varrella. Alueen tiivistäminen ja monipuolistaminen on yhdyskunta- ja energiataloudellisesti kaupungille kannattavaa. Kaava toteuttaa omalta osaltaan tätä laajempaa tavoitetta kaupungin tiivistämiseksi, asukasmäärän kasvattamiseksi sekä elinvoiman lisäämiseksi.

Suunnittelualue voidaan kytkeä kaukolämpöön. Alue soveltuu hyvin uusiutuvien energialähteiden, mm. aurinko- ja geoenergian hyödyntämiseen. Kaavaratkaisu on joustava ja mahdollistaa uusiutuvien energialähteiden hyödyntämisen eikä sido tiettyihin teknisiin ratkaisuihin.

Kaavan liikenneratkaisu on valittu vaihtoehtojen tarkastelun perusteella. Alue tukeutuu Vanhan Ahtialantien joukkoliikenteeseen, jonka pysäkit sijaitsevat suunnittelualueen rajalla. Olevan koulutontin saattoliikenneyhteyttä voidaan hyödyntää ja se soveltuu hyvin tarkoitukseensa tulevaisuudessakin. Savikujan kautta mahdollistetaan työntekijä- ja vieraspysäköintiä ja iltatoimintojen pysäköintiä, minkä liikennevaikutus on suhteessa vähäinen verrattuna koulun ja päiväkodin saattoliikenteeseen. Kaavamuuoksen mahdollistaman liikenteen lisäys on vähäinen suhteessa ajantasa-asemakaavaan, joka on laadittu vastaavan kaltaiselle ja lähes vastaavan laajuiselle koulurakentamiselle. Savikujalle osoitetaan myös kävelyn ja pyöräilyn yhteys koululle sekä Mutkapolulle. Vanhan Ahtialantien kehitettävä kävelyn ja pyöräilyn pääreitti parantaa kestävän liikkumisen yhteyttä Lahden keskustan suuntaan. Vanhalle Ahtialantielle on varattu lisää katualuetta kestävän liikkumisen (linja-autoliikenteen ja pyöräilyn) edellytysten parantamiseksi.

#### 5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos mahdollistaa entisen Myllypohjan koulun osittaisen purkamisen, mutta rakennushistoriallisilta arvoiltaan merkittävin koulurakennuksen vanha osa suojellaan jatkossakin. Uudisrakentaminen on sopeutettu ja liitetty toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti suojeltavaan rakennuksen osaan, josta muodostuu keskeinen ja kytkävä elementti tulevalle koulu-, päiväkotijä lähipalvelukokonaisuudelle. Paikan historiallinen jatkumo ”koulumäkenä” säilyy ja kehittyy. Uudisrakennusten soveltuvuutta suojeltavan rakennuksen yhteyteen on otettu huomioon rakentamistapaa ja piha-alueen käsittelyä koskevien määräysten avulla sekä rakennusalan ajantasakaavaa tarkemmalla rajauksella.

Kaavaratkaisu mahdollistaa Irjanpirtin ja opettajien asuinrakennuksista kahden läntisimmän purkamisen. Alueelle tehdyn rakennushistoriaselvityksen mukaan koulukäytön jatkuminen alueella vanhan koulurakennuksen yhteydessä nähdään ehdottoman arvokkaana lisänä. Koulukäytön jatkumisen ehtona on kuitenkin esitetty monitoimitalohanke, ilman sen tuomaa uutta toiminnallisuutta ei vanhan koulun toiminnan jatkamiselle ole edellytyksiä. Monitoimitalon vaatimien lisärakennusosien sijoittuminen nimenomaisesti vanhan kouluosan etelä- ja länsipuolelle palvelee rakennushistoriaselvityksessä esille tuotuja arvoja liittyen vanhan kouluosan pohjoiseen ja itään avautuviin julkisivuihin sekä pääsaapumissuuntaan nähden.

Vaikka vanhat opettajien asuinrakennukset ovat olleet oleellinen osa koulun historiaa muodostaen koulun kanssa kokonaisuuden, tulisi uusi monitoimitalon rakennuskompleksi esitetyssä sijainnissaan merkittäväällä tavalla katkaisemaan vanhan kouluosan ja opettajien asuinrakennusten yhteyden. Tämä on rakennushistoriaselvityksen mukaan osin jo tapahtunut nykyisen koulun laajennusosan myötä.

Opettajien asuinrakennuksista itäisin on uusista rakennusosista huolimatta edelleen mahdollisesti hahmotettavissa osaksi kouluympäristön kokonaisuutta idän suunnalta katsottuna, mitä kaksi läntisempää rakennusta eivät enää olisi.

Opettajien asuinrakennusten suojelumahdollisuuteen vaikuttaa myös itse monitoimitalon rakennushanke. Maastonmuotojen vuoksi uudet toiminnot työntyvät lähelle nykyisiä asuinrakennuksia ja erityisesti läntisimmän rakennuksen kohdalla maanpintaa joudutaan nostamaan merkittävästi. Purettavaksi sallittavat rakennukset ovat nykytilanteessa asuinrakennuksia, kun suojeltava, itäisin rakennus on muutettu jo aiemmin koulun käyttöön. Itäisimmän rakennuksen suojelu ei sen sijainnin ja korkeusaseman vuoksi estä monitoimitalohankkeen toteuttamista.

#### 5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavan mahdollistamat julkiset ja lähipalvelut sekä uudet asukkaat parantavat omalta osaltaan lähialueen elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymistä. Kaava mahdollistaa esimerkiksi monikäyttöisten liikunta-, kulttuuri- ja harrastustilojen toteuttamisen ja siten myös paikallista elinkeinotoimintaa koulu- ja päiväkotitoiminnan lisäksi. Palveluasuminen lisää toteutuessaan työllistävää vaikutusta. Olemassa olevan kaupunkirakenteen täydennysrakentamisella on ylipäänsä myönteisiä vaikutuksia olemassa olevien palveluiden ja yritysten toimintaedellytysten turvaamiseksi ja parantamiseksi.

### 5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavakartan liitteenä.

### 5.6 Nimistö

Alueelle ei tule uutta nimistöä.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavaehdotuksen havainnollistamiseksi on laadittu havainnekuvat sekä erillinen 3D-kuvamateriaali (ARKJP 2024). Kaavan toteuttamista ohjaa keskeisesti monitoimitalon hankesuunnitelma, joka on käynnissä. Monitoimitalon viitesuunnitelmaa laatii Arkkitehtipalvelu Oy.

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Monitoimitalon hankesuunnitelman mukaisesti kaava olisi pääosin tarkoitus toteuttaa vuonna 2024. Alueen itäosat toteutunevat myöhemmin omana rakennusvaiheenaan, jolle ei ole käynnissä välitöntä suunnitteluhanketta koulun urheilukenttien lisäksi.

### 6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutusta valvotaan rakennusluvituksen kautta. Monitoimitalon rakennuslupaa on arvioitu haettavaksi vuoden 2024 aikana.

## 7 KAAVAN LAATIJA

Lahdessa 16.1.2024

Asemakaava-arkkitehti Markus Lehmuskoski  
puhelin: 050 398 5113

osoite: Lahden kaupunki  
Kaupunkiympäristön palvelualue  
Kaupunkisuunnittelu  
Askonkatu 2  
15100 LAHTI

s-posti: [etunimi.sukunimi@lahti.fi](mailto:etunimi.sukunimi@lahti.fi)

Kaavakonsultti Jussi Partanen, arkkitehti, YKS-541 ([www.arkjip.fi](http://www.arkjip.fi)) on laatinut kaava-aineiston kaupungin ohjauksessa.

## 8 SEURANTALOMAKE



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	398 Lahti	Täyttämispvm	06.03.2024
Kaavan nimi	ASEMAKAAVA KOSKEE: MYLLYPOHJAN (15.) KAUPUNGINOSAN TILAA/TILAN OSAA 404-1-637 JA 404-1-988.ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:MYLLYPOHJAN (15.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 742 TONTTEJA 1-3 SEKÄ LÄHIVIRKISTYS-,SUOJAVIHER- JA KATUALUETTA.ASEMAKAAVALLA JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU MYLLYPOHJAN (15.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 15742 TONTIT 8 JA 9 SEKÄ LÄHIVIRKISTYS- JA KATUALUE		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	398A2879
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,6273	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,7036
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,9237

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	4,6273	100,0	13660	0,30	0,7036	5899
A yhteensä					-1,0509	-750
P yhteensä						
Y yhteensä	4,2513	91,9	13660	0,32	2,2483	6649
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,7846	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0619	1,3			0,0619	
E yhteensä	0,3141	6,8			0,2289	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset	Suojeltujen rakennusten muutos		
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	2	3227	0	49

# Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>4,6273</b>	<b>100,0</b>	<b>13660</b>	<b>0,30</b>	<b>0,7036</b>	<b>5899</b>
<b>A yhteensä</b>					-1,0509	-750
AO-1					-0,8285	-500
AO					-0,2224	-250
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>	4,2513	91,9	13660	0,32	2,2483	6649
YO-1	4,2513	100,0	13660	0,32	2,2483	6649
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>					-0,7846	
VL-16					-0,3374	
VL					-0,4472	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,0619	1,3			0,0619	
Kadut	0,0619	100,0			0,0619	
<b>E yhteensä</b>	0,3141	6,8			0,2289	
EV-3	0,3141	100,0			0,2289	
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>2</b>	<b>3227</b>	<b>0</b>	<b>49</b>
Asemakaava	2	3227	0	49
Ei-asekaava				