



LAHTI

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

5.3.2021

Asemakaavatunnus
A-2797

Asemakaavan muutos

Tietotie 5,
Niemi

Lahti.fi

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Suunnittelualue	3
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Aloite/hakija	4
2.2	Tavoite	4
2.3	Vireilletulo ja osallistumisen järjestäminen	4
2.4	Asemakaavan kuvaus	4
2.5	Asemakaavan toteutus	4
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2	Suunnittelutilanne	7
3.3	Selvitykset	8
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1	Suunnittelun käynnistäminen	10
4.2	Asemakaavan tavoitteet	10
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	10
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
5.1	Kaavan rakenne	13
5.2	Kaavan vaikutukset	13
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	14
6.1	Kaavan toteutusaikataulu	14
6.2	Kaavan toteutusta havainnollistavat suunnitelmat	14
7	ASEMAKAAVAN LAATIJA	15
8	LIITTEET	15

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

Lahden kaupungin Niemen (4.) kaupunginosan korttelia 375 ja lähivirkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Lahden kaupungin Niemen (4.) kaupunginosan kortteli 375 sekä katu- ja lähivirkistysalue.

Asemakaavan yhteydessä on tehty sitova tonttijako.

1.2 Suunnittelualue

Suunnittelualue rajautuu Tietotiehen sekä Anianpuistoon (Tietotie 5). Suunnittelualue sijaitsee n. 2,2 km etäisyydellä Lahden kauppatorilta pohjoiseen.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti kartalla.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Aloite/hakija

Asemakaavan muutos tehdään kaupungin aloitteesta.

2.2 Tavoite

Asemakaavatyön tavoitteena on muuttaa yleisten rakennusten tontti asumiskäyttöön.

2.3 Vireilletulo ja osallistumisen järjestäminen

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuosien 2019–2021 kaavoitusohjelmiin. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä sekä osallisille kirjeitse luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 14.1.2021. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 28.1.–10.2.2021, missä yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyöhön liittyvä aineisto on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla internetissä.

2.4 Asemakaavan kuvaus

Asemakaavan muutoksella koulu- ja nuorisotalokäytössä ollut rakennus osoitetaan asuinkäyttöön (A-1). Koulurakennus suojellaan määräämällä, ettei siinä suoritettavat korjaus- ja muutostyöt saa vähentää rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa (sr-1). Koulurakennukseen saa sijoittaa muuta asumista, kuin laitosmaista asumista tai asuntola- ja majoitustoimintaa. Rakennusoikeutta osoitetaan olevan rakennuksen verran (700 k-m²) siten, että myös ullakon tasolle voi sijoittaa asumiseen liittyviä tiloja (Ilu1/2). Koulurakennukselle osoitetaan oma, pienempi tontti, joka tulee istuttaa vanhan kouluympäristön luonnetta ja periaatteita noudattaen (is-1). Tontille saa rakentaa erillisen 90 k-m² laajuisen ja yksikerroksisen talousrakennuksen, joka tulee julkisivuiltaan sovittaa suojeltavaan koulurakennukseen (ju-2).

Muulle koulutontin osalle osoitetaan kaksi uutta omakotitonttia (AO-1), joista kummallekin saa rakentaa yhteen kerrokseen 175 k-m² laajuisen asuinrakennuksen sekä 50 k-m² laajuisen talousrakennuksen. Tonttien väliin varataan alue koulurakennukselle johtaville johdoille. Uudisrakennusten ulkoasuun annetaan määräyksiä (ju-1).

Entiselle koulurakennukselle johtava kulkutie Tietotieltä muutetaan lähivirkistysalueesta osaksi koulurakennuksen tonttia.

Kaavalla annetaan myös tontin korkeuseroja, piha- ja istutussuunnitelmia, alimman viemäritävän lattiapinnan korkeusasemaa, istutettavien alueiden osia, autopaikkoja, suojeltavia puita sekä luonnon monimuotoisuuden liittyviä arvoja koskevia määräyksiä.

2.5 Asemakaavan toteutus

Kaava on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Historia

Tontilla sijaitsee vuonna 1909 valmistunut Niemen koulu, joka on myöhemmin toiminut nuortentalona. Rakennuksen on suunnitellut Uno Alanco, joka oli ensimmäinen Lahdessa vakituisesti työskennellyt ja asunut arkkitehti (Riitta Niskanen 2012: Kaupunki syntyy - lahtelaista jugendia. Teoksessa Kuusenoksa ja lukinlanka, sata vuotta jugenditunnelmaa). Rakennusta on korotettu 1950 ja sen yhteyteen on rakennettu maanalainen lämpökeskus piippuineen, käymälätilat ja erillinen katosrakennelma, mikä sittemmin on purettu. Tontilla aiemmin sijainneen ja purettun piharakennuksen paikalle on rakennettu kenttä. Suunnittelualueella on vanhoja puita ja istutuksia.



Kuva 2. Ortokuva suunnittelualueesta vuodelta 1946 nykyisillä kiinteistörajoilla.

Nykytilanne

Rakennus on tällä hetkellä tyhjiään.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet

Tontilla sijaitseva Niemen koulu sisältyy Kaarlonkadun, Omenapellontien ja Tietotien aluerajaukseen, mikä on mainittuna selvityksessä Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee arvokas metsälehmus sekä muita puita, pensaita ja istutuksia. Puiden kunnan perusteella osa niistä on asemakaavaehdotuksessa osoitettu suojeltaviksi. Koulurakennukselle johtaa Tietotieltä isokokoisista lehtikuusista muodostuva puukujanne, mikä on määritelty luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeäksi kohteeksi (LUMO-kohde). Suunnittelualueeseen rajautuu myös länsi- ja pohjoispuolella LUMO-kohteeksi määritelty lehmusmetsä. LUMO-alueet ovat Lahden kaupungin eri inventoinneissa itse määrittämiä, luonnonympäristön kannalta arvokkaita alueita. Suunnittelualueeseen rajautuvat LUMO-alueet kuuluvat luokkaan 2, mitkä eivät ole suoraan lailla suojeltuja, mutta joilla on tunnistettu muita luontoarvoja. Luokan 2 alueilla toimenpiteet ovat sallittuja, kun kohteen luontoarvot huomioidaan.



Kuva 3. Suunnittelualueen ympäristössä sijaitsevia luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä kohteita sekä luokitus.

Suunnittelualueen eteläpuolella, noin 50 metrin päässä sijaitsee luonnonsuojelulain 29 §:n mukainen suojeltu luontotyyppi, Niemenkallion jalopuumetsä, jossa kasvaa runkomaisia metsälehmäksiä ja vaahteroita (rajauspäätös 27.2.2004, ALO/luo/24A/04, dnro 0300L0455-251).

Suunnittelualueella tai sen välitöntä ympäristössä ei ole todettu liito-oravalle soveliaaksi elinympäristöksi (Liito-oravaselvitys Lahdessa 2014–2015). Lähimmät liito-orava-alueet sijaitsevat Niemenkallion jalopuumetsän alueella.

Pohja- ja pintavedet

Suunnittelualue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Ruoriniemen pohjavesialueen rajausta on muutettu vuonna 2018.

Rakennettu ympäristö

Tontilla sijaitsee vuonna 1909 valmistunut rapattu ja peltikattoinen koulurakennus. Rakennuksessa on kaksi kerrosta sekä kellari- ja ullakotilat.

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu eteläpuolella Tietotiehen. Lähimmät joukkoliikennereitit kulkevat Niemenkadulla ja Aniankadulla noin 200 metrin päässä. Suunnittelualueen vanhalle koulurakennukselle johtaa ajotie lähivirkistysalueen (Anianpuisto) läpi Tietotieltä.

Kunnallistekniset verkostot

Tontilla sijaitsevalle rakennukselle on johdettu kaukolämpöliittymä Tietotieltä rakennuksen eteläpuolelta. Tontin vesi- ja viemäri-liittymä on johdettu Aniankadulta koillispuolelta.

Väestö ja sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualue sijoittuu asuinrakennusten ympäröimälle alueelle. Lähistöllä on sekä omakotitaloja että kerrostaloja. Tietotien toisella puolella (Tietotie 10) sijaitsee Niemen päiväkotitoiminta. Niemen koulu ja myöhemmin nuortentalo ovat olleet osa sosiaalista ympäristöä käyttäjilleen ja lähialueen asukkaille.

Palvelut

Suunnittelualueen lähin koulu on Kivimaan peruskoulu. Kehittyvä Niemen alue tarjoaa tulevaisuudessa monipuolisia palveluja. Niemen alueelle on suunniteltu myös päivittäistavarakauppaa. Tällä hetkellä lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee noin 800 metrin päässä. Tietotie 10 -osoitteessa toimii Niemen päiväkoti.

Maanomistus

Lahden kaupunki omistaa kokonaisuudessaan suunnittelualueen.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

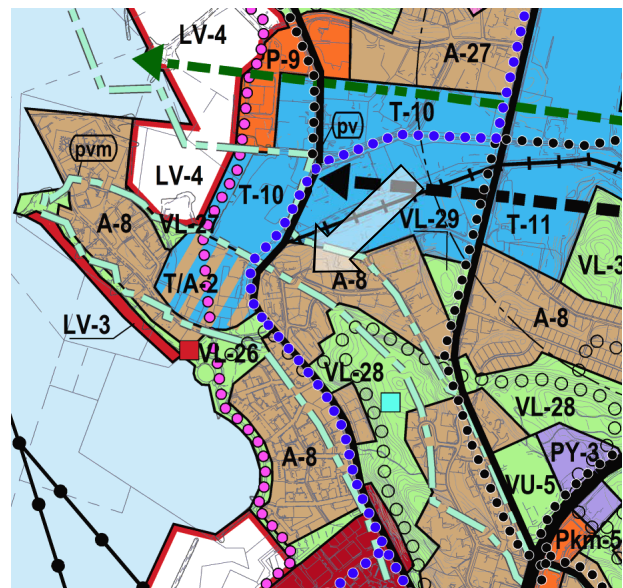
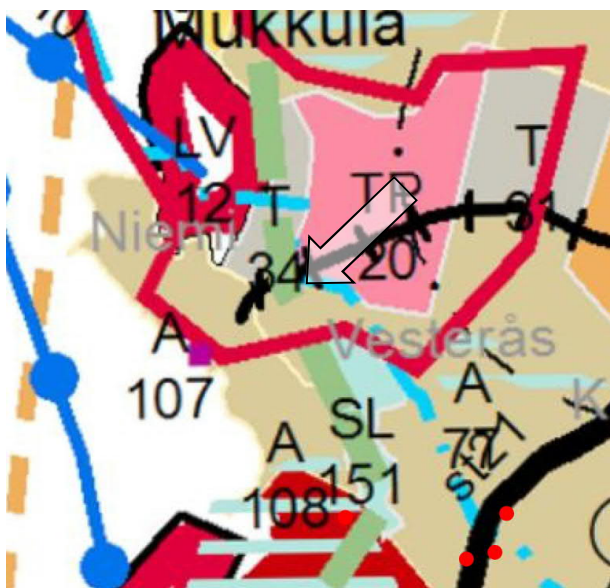
Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoimainen 14.5.2019) suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A). Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikennealueita, virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita sekä näiden tarvitsemia laajentumisalueita. Suunnittelualueen läpi on merkitty kulkeväksi viheryhteystarve Salpausselältä Mukkulan kautta Patakallion alueelle. Suunnittelualue on merkitty kuuluvaksi kehittämisen kohdealueelle, mikä on asteittain muuttuva maakuntakeskuksen merkittävä osaamiskeskittymä (kk7).

Yleiskaava

Lahden läntisten osien osayleiskaavassa Y-202 (oikeusvaikutteinen, lainvoimainen 5.10.2017) suunnittelualue on asuinalue (A-8). Alue varataan pääasiassa asumiselle. Palveluiden sijoittelussa kiinnitetään huomiota niiden saavutettavuuteen kävelen, pyörällä ja joukkoliikenteellä. Asuinalueiden suunnittelussa ja rakentamisessa kiinnitetään erityistä huomiota elinympäristöjen viihtyisyyteen ja turvallisuuteen.

Aluetta koskevassa suunnitteluohjeessa todetaan, että alueen täydennysrakentamismahdollisuuksia tutkitaan. Palveluasumisen yhteyteen tutkitaan perhekerrostalojen sijoittamista. Päiväkotien ja koulujen lähialueiden suunnittelussa kiinnitetään erityisesti huomiota kävely- ja pyöräilyteiden jatkuvuuteen, turvallisuuteen ja viihtyisyyteen. Lähipalveluiden ympäristön suunnittelussa tulee ottaa huomioon paikan merkitys lapsille ja nuorille. Varhaiskasvatuksessa käytettävän metsän suunnittelussa ja hoidossa tulee ottaa huomioon luonnonympäristön merkitys lapsille. Arvokkaiden luontokohteiden läheisyyden suunniteltaessa ja rakennettaessa vaalitaan luonnon monimuotoisuutta. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön tai sen läheisyyteen kohdistuvat muutokset tulee suunnitella paikan henkeä kunnioittaen. Pohjavesialueelle rakennettaessa on saavutettava valtakunnallisen viherkerrointyökalun tavoitetaso tai sitä vastaava viherrakentamisen laatutaso.

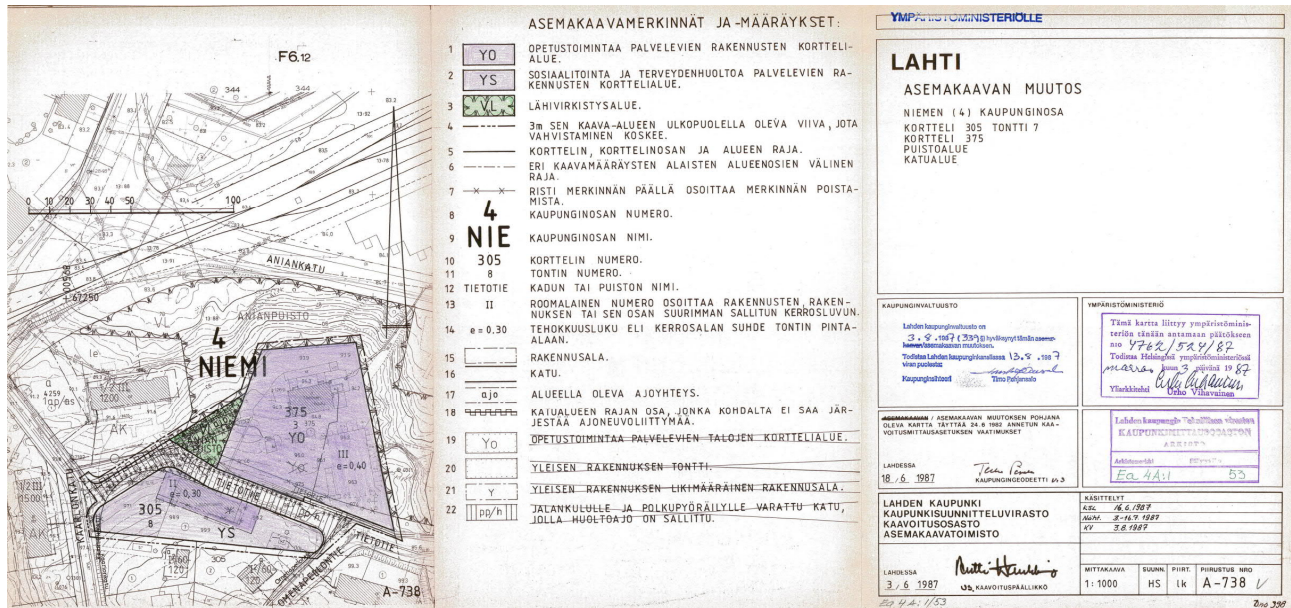
Lahden yleiskaavaehdotuksessa Y-203 suunnittelualue on asuinalue (A-7).



Kuvat 4 ja 5. Otteet maakuntakaavasta ja osayleiskaavasta Y-202, nuoli osoittaa suunnittelualueen sijainnin.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1987 hyväksytty asemakaava A-738. Asemakaavassa tontti on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Rakentaminen sallitaan kolmeen kerrokseen (III) tehokkuudella $e=0,40$. Tontille on merkitty ajoyhteys (ajo) viereiselle lähivirkistysalueelle (VL, Anianpuisto).



Kuva 6. Suunnittelualueelle vuonna 1987 hyväksytty asemakaava A-738.

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Alueen pohjakartta on tarkistettu 3.9.2020 ennen kaavaehdotuksen laatimista. Pohjakartta täyttää MRL 54 §:ssä annetut kaavoitusmittausvaatimukset.

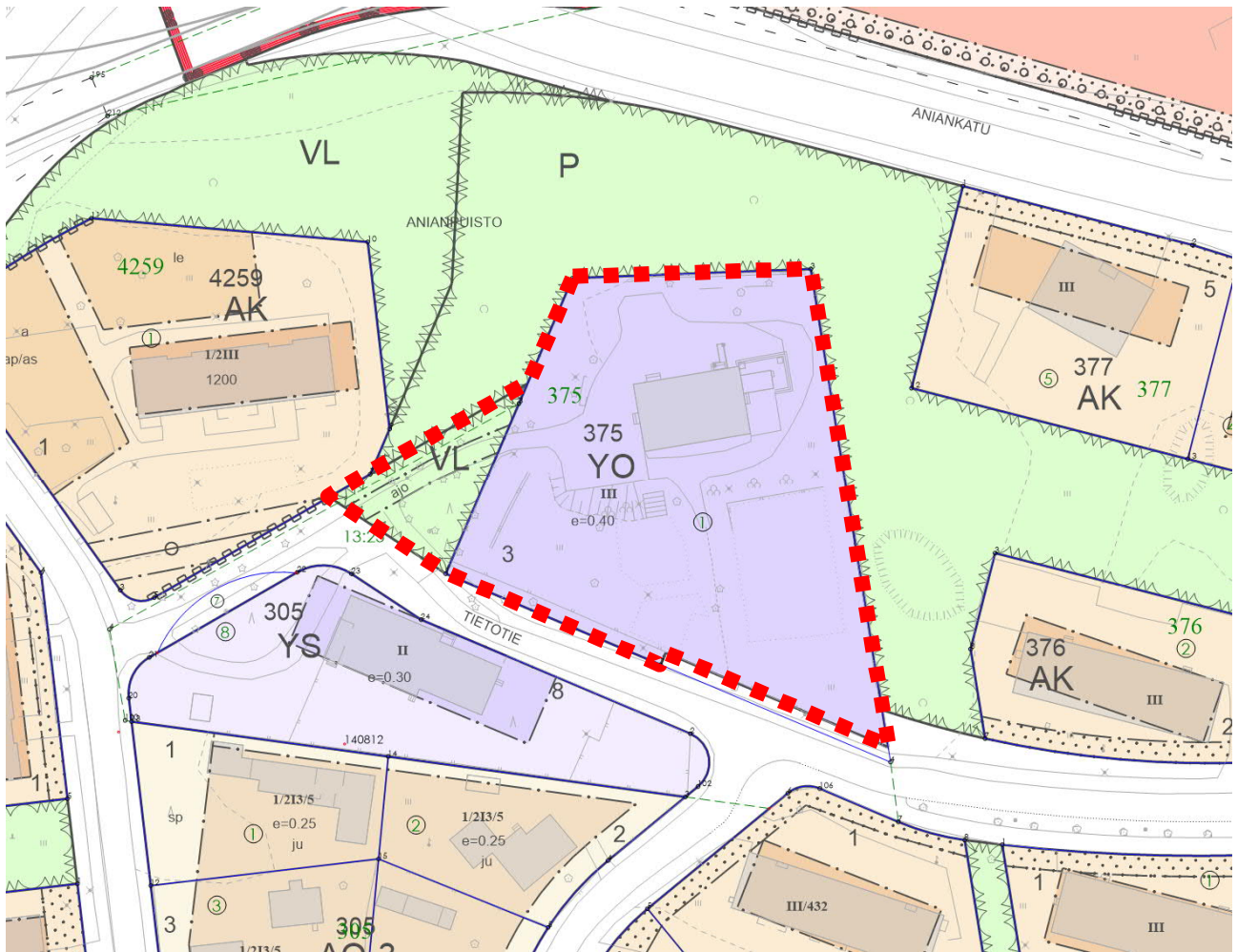
3.3 Selvitykset

Suunnittelualueetta koskien on tehty mm. seuraavia selvityksiä ja suunnitelmia:

Selvitys	Keskeinen sisältö
Korjaustarveselvitys, Sisäilmakeskus (2017)	Tutkimusten tarkoituksena on ollut arvioida kiinteistön käytettävyyttä rakennusteknisten kuntotutkimusten avulla. Lisäksi suoritettiin LVI-järjestelmien korjaustarpeen arviointi, joka sisälsi järjestelmien osien teknisen käyttöön ja visuaalisen tarkastuksen. Lisäksi selvitettiin muita sisäilman laatuun vaikuttavia tekijöitä. Tehtyjen tutkimusten perusteella rakennuksesta saadaan poistettua peruskorjauksen yhteydessä lähes kaikki sellaiset seikat, jotka voivat vaikuttaa rakennuksen terveelliseen ja turvalliseen käyttöön seuraavan peruskorjauksen aikana.
Selvitys Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista, Lahden kaupunginmuseo (2000)	Suunnittelualue sisältyy selvityksessä mainittuun Kaarlontien, Omenapelontien ja Tietotien alueeseen. Selvityksen mukaan aluetta tulee täydentää ja rakentaa harkiten, vanhat talot ja niiden mittakaava ja materiaalit huomioon ottaen. Rikas kasvillisuus on olennainen osa aluetta.

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

Suunnittelualueetta koskien on tehty myös luonnon monimuotoisuusalueiden inventointeja sekä liito-oravaselvitys (Liito-oravaselvitys Lahdessa 2014–2015).



Kuva 7. Ote ajantasa-asemakaavasta sekä suunnittelualueen rajaus.



Kuvat 8 ja 9. Koululle johtava lehtikuusikuja sekä koulurakennus kuvattuna saapumissuunnasta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan muutos tehdään kaupungin aloitteesta.

4.2 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavatyön tavoitteena on muuttaa yleisten rakennusten tontti asumiskäyttöön.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset (MRL 62 §)

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 maankäyttö ja aluehankkeet
- Lahden kunnallistekniikka / puistot, metsät, kadunpito, liikenne
- Lahden rakennus- ja ympäristövalvonta / rakennusvalvonta, ympäristöpalvelut
- Lahden Tilakeskus
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Lahden kaupunginmuseo
- Päijät-Hämeen Jätehuolto Oy
- Lahti Energia Oy
- LE-Sähköverkko Oy
- Lahti Aqua Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Posti Group Oyj
- DNA Oy
- TeliaSonera Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Salpausselän luonnonystävät ry
- Liekki ry

Vireilletulo

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuosien 2019–2021 kaavoitusohjelmiin. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä sekä osallisille kirjeitse luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä.

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 14.1.2021. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 28.1.–10.2.2021, missä yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyöhön liittyvä aineisto on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla internetissä.

Viranomaisyhteistyö

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

Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet

Seuraavassa on kooste luonnosvaiheen kuulemisessa saaduista lausunnoista ja mielipiteistä lyhennyssä muodossa sekä vastaukset niihin:

Osallinen	Lausunnon/mielipiteen keskeinen sisältö	Vastine ja vaikutukset kaavaan
Hämeen ELY-keskus	Kaavaratkaisu on kokonaisuutena perusteltu. Suojelumääräystä esitetään täsmennettäväksi. Uudispientalojen sijaintia suhteessa koulurakennukseen voisi olla tarpeen ohjata tarkemmin. Kaupunkikuvallisin ja historiallinen perusteiden voisi olla hyvä selvittää myös muiden, kuin luonnoksessa esitetyn yhden lehmuksen suojelumahdollisuus. Kaavaselostukseen voisi lisätä LUMO-alueiden rajaukset sekä avata niiden määrittelyn taustaa. Lisäksi selostuksessa voisi mainita 50 m päässä eteläpuolella sijaitseva jalopuualueesta. Suunnittelualueetta ei ole mainittu liito-oravaselvityksessä (Metsänen 2016).	Niemen koulun suojelumääräystä (sr-1) on täsmennetty kaupunginmuseon ja ELY-keskuksen kanssa käydyn keskustelun perusteella. Uusien omakotitonttien rajoja on siirretty kauemmas koulurakennuksesta. Alueen puut on kartoitettu virkamiestyönä ja suojeltavat, hyväkuntoiset puut on merkitty kaavaehdotukseen. Kaavaselostuksessa on esitetty alueen LUMO-alueet sekä niiden määrittelyn perusteet. Selostuksessa on kuvattu myös lähistön jalopuualue sekä tehdyn liito-oravaselvityksen sisältöä.
Lahden ympäristöpalvelut	Ei kommentoitavaa.	-
Telia Finland Oyj	Ei kommentoitavaa.	-
LE-Sähköverkko Oy	Sähkönkäyttö suojeltavalle rakennukselle tulee luoteen suunnasta. Sähkönkäyttö on tarkoitus siirtää kaavaluonnokseen merkitylle johtorasitealueelle kaukolämpölinjan yhteyteen.	Kaavaehdotukseen on muutettu lämpöjohtoa varattu alueen osa yleisesti johtoa varten varatuksi alueen osaksi.
Lahti Aqua	Uudet omakotitontit edellyttävät vesihuolto- linjan rakentamista. Kaavaan tulee lisätä yhdelle omakotitontille alinta viemäritähtävää lattiatasoa koskeva merkintä.	Alin viemäritähtävä lattiataso +97.5 on merkitty kaavaehdotukseen toiselle uusista omakotitontteista.
Kaupunginmuseo	Niemen vanha koulurakennus on kuntoraportin mukaan korjattavissa. Rakennuksen suojelulauselmasta tulee täsmentää. Koulun ympäristöä ei pidä istuttaa kokonaan, vaan siinä tulee säilyttää myös avoimuutta. Ympäristössä tulee suosia koulun alkuvaiheessa käytettyjä kasvilajeja. Olemassa olevat, koulun historiaan liittyvät puut tulee suojella.	Niemen koulun suojelumääräystä (sr-1) on täsmennetty kaupunginmuseon ja ELY-keskuksen kanssa käydyn keskustelun perusteella. Istutusmääräystä (is-1) on täsmennetty niin, että uudet istutukset ja lajivalinnat tulee toteuttaa vanhan kouluympäristön luonnetta ja periaatteita noudattaen. Alueelle on jätettävä myös avoimia, istuttamattomia alueita. Kaavalla edellytetään piha- ja istutussuunnitelmaa. Alueen puut on kartoitettu virkamiestyönä ja suojeltavat, hyväkuntoiset puut on merkitty kaavaehdotukseen.

Päijät-Hämeen pelastuslaitos	Ei kommentoitavaa.	-
Salpausselän luonnonystävät ry	<p>Uusille omakotitonteille ei ole tarvetta, päiväkodin ja mahdollisten lapsiperheiden kannalta vapaa luontoalue on tarpeellisempaa. Paikan käyttömahdollisuuksia pitäisi pohtia laajemmin. Koulu, ympäröivä kiviäitä ja isot puut tulisi jättää jälkipolville ihailtaviksi. Alueesta tulisi tehdä tarkempi luonto- ja kulttuurihistoriallinen inventointi. Paikka olisi sopiva mm. yrttitarhalle. Uudet omakotitalot varjostavat koulurakennusta, alueesta tulisi tehdä leikkauskuva, jotta tasoerot voidaan nähdä.</p> <p>Kaavaselostuksen mukaan suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta, mutta yleiskaavan mukaan on pohjavesialuetta. Pohjavesialueella olisi parasta, ettei luontoalueita tuhata tarpeettomasti rakentamiseen. Lahdessa ei ole asuntopulaa. Vanhaa kiviäitä voisi kunnostaa kiviaineksella läheltä, koska suunnittelualue on muinaisen Päijänteen huuhtoutuneella rantavallilla.</p>	<p>Päiväkodeille tehdyn lähiluontokartoituksen (2014/2016) perusteella esimerkiksi Niemen päiväkotikäyttöä eteläpuolella olevaa, laajaa Lepolan puiston aluetta. Kaavatyön tavoitteena on, että kestävä kehityksen mukaisesti käytöstä poistuvalla rakennuksella etsitään uutta käyttötarkoitusta ja täydennetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta - ympäristöä ja kulttuurihistoriallisia arvoja kunnioittaen. Kaupunginmuseon kanssa käytyjen keskustelujen perusteella lisärakentaminen on mahdollista kaavaluonnoksessa esitetyillä ehdoilla, eikä se vaaranna paikan kulttuurihistoriallista arvoa.</p> <p>Kaavaehdotusta on muokattu luonnosvaiheen jälkeen siten, että uudisrakennusosikeutta on vähennetty ja uusien omakotitonttien rajausta on siirretty kauemmas koulurakennuksesta. Suunnittelualueesta on tehty leikkauspiirros.</p> <p>Niemen koulun suojelumääräystä (sr-1) on täsmennetty kaupunginmuseon ja ELY-keskuksen kanssa käydyssä keskustelun perusteella. Istutusmääräystä (is-1) on täsmennetty niin, että uudet istutukset ja lajivalinnat tulee toteuttaa vanhan kouluympäristön luonnetta ja periaatteita noudattaen. Alueelle on jätettävä myös avoimia, istuttamattomia alueita. Kaavalla edellytetään piha- ja istutussuunnitelmaa. Alueen puut on kartoitettu virkamiestyönä ja suojeltavat, hyväkuntoiset puut on merkitty kaavaehdotukseen. Uusista omakotitonteista lännenpuoleisella on rakennusalan rajaa muutettu niin, että vanha kiviäitä on mahdollista säilyttää.</p> <p>Ruoriniemen pohjavesialueen rajausta on muutettu vuonna 2018. Uusi rajausta on esitetty myös uudessa yleiskaavaehdotuksessa Y-203.</p>

Taulukko 2. Luonnosvaiheen kuulemisessa saadut lausunnot ja mielipiteet sekä vastaukset niihin.

Lisäksi on käyty keskusteluja kunnallistekniikan kanssa. Kunnossapitoon sekä katu- ja puistoalueiden suunnitteluun liittyvien kysymysten vuoksi kaavaehdotukseen on tehty muutos, jossa koulun tontti on ulotettu länsiosasta Niemenkatuun saakka. Lisäksi kaava-alueen kaakkoiskulmaan on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL) ja koulurakennuksen yhteyteen sallitun piharakennuksen sijaintia ja suuntausta on muutettu. Muilta osallisilta ei luonnosvaiheen kuulemisessa tullut lausuntoa tai mielipidettä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella koulu- ja nuorisotalokäytössä ollut rakennus osoitetaan asuinkäyttöön (A-1). Koulurakennus suojellaan määräämällä, ettei siinä suoritettavat korjaus- ja muutostyöt saa vähentää rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa (sr-1). Koulurakennukseen saa sijoittaa muuta asumista, kuin laitospaikkaa tai asuntola- ja majoitustoimintaa. Rakennusoikeutta osoitetaan olevan rakennuksen verran (700 k-m²) siten, että myös ullakon tasolle voi sijoittaa asumiseen liittyviä tiloja (Ilu1/2). Koulurakennukselle osoitetaan oma, pienempi tontti, joka tulee istuttaa vanhan kouluympäristön luonnetta ja periaatteita noudattaen (is-1). Tontille saa rakentaa erillisen 90 k-m² laajuisen ja yksikerroksisen talousrakennuksen, joka tulee julkisivuiltaan sovittaa suojeltavaan koulurakennukseen (ju-2).

Muulle koulutontin osalle osoitetaan kaksi uutta omakotitonttia (AO-1), joista kummallekin saa rakentaa yhteen kerrokseen 175 k-m² laajuisen asuinrakennuksen sekä 50 k-m² laajuisen talousrakennuksen. Tonttien väliin varataan alue koulurakennukselle johtaville johdoille. Uudisrakennusten ulkoasuun annetaan määräyksiä (ju-1).

Entiselle koulurakennukselle johtava kulkutie Tietotieltä muutetaan lähivirkistysalueesta osaksi koulurakennuksen tonttia.

Kaavalla annetaan myös tontin korkeuseroja, piha- ja istutussuunnitelmia, alimman viemäritävän lattipinnan korkeusasemaa, istutettavien alueiden osia, autopaikkoja, suojeltavia puita sekä luonnon monimuotoisuuden liittyviä arvoja koskevia määräyksiä.

5.2 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.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan muutoksella sallitaan entisen koulutontin jakaminen siten, että sille rakentuu kaksi uutta omakotitonttia. Omakotitontit sijoittuvat istutettuun ja puustoiseen tontin osaan, joka on ollut tärkeä osa koko Tietotien varren ympäristöä. Uudet omakotitontit muuttavat olennaisesti ympäristöä, vaikka kaavalla ei kokonaisuutena merkittävästi heikennetä laajemman ympäristön vihreyttä tai väljyyttä. Vanha koulurakennus ja sen välitön ympäristö tulee pääosin säilyttää istutettavana alueena. Lähialueen asukkaiden ja viereisen päiväkodin kannalta alueen merkittävin lähivirkistysalue sijoittuu kaakon suunnassa sijaitsevalle, laajalle Lepolanpuiston alueelle (Niemenkallion jalopuumetsä).

Kaavalla annettavat määräykset suojeltavaan koulurakennukseen sijoittuvan asuintoiminnan laadusta turvaavat osaltaan alueen rauhallisuutta ja lähialueen asukkaiden elinoloja. Aiempi kaavamerkintä on mahdollistanut toimintoja, jotka aiheuttaisivat enemmän häiriöitä ympäristöönsä, kuin mitä uusi kaavamääräys mahdollistaa.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Asemakaavan mukainen rakentaminen edellyttää maaperän muokkaamista ja kaivamista uudisrakentamiseen tarkoitetuilla omakotitonteilla. Kaavalla mahdollistetaan nykyisen koulutontin osittainen säilyttäminen ennallaan sekä toisaalta edellytetään piha-alueiden istuttamista, millä olisi ilmastovaikutusten kannalta positiivisia vaikutuksia. Kaavalla annetaan määräyksiä omakotitonttien maan muokkaamiseen ja mahdollisiin pengerryksiin liittyen.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavalla suojellaan yksi, suuri metsälehmus sekä muita puita niiden kunnan perusteella. Kaavalla ei muutoin vaikuteta lähiympäristössä oleviin luonnon monimuotoisuuskohteisiin tai lehtikuusikujaan, jotka tulee tontin osana tai lähivirkistysalueella säilyttää edelleen. Kaavan toteuttaminen vaatii nykyisen koulutontin piha-alueelta puuston ja istutusten poistamista siltä osin, mitä uudisrakentaminen edellyttää. Kaavalla annetaan kuitenkin omakotitonttien istuttamista koskevia määräyksiä.

Kaavalla ei olennaisesti heikennetä tai vaikuteta ympäristön luonnon monimuotoisuuden tai luonnonvaroihin. Luonnonympäristöön liittyvät arvot on selvitetty ja huomioitu kaavatyössä.

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

Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja liikenneverkkoon. Uudisrakentaminen täydentää yhdyskuntarakennetta. Alueella on olemassa olevat, hyvät kävelyn, pyöräilyn ja julkisen liikenteen yhteydet. Tiivistäminen on myös yhdyskunta- ja energiataloudellisesti kaupungille kannattavaa.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksella on vaikutuksia Tietotien varren katutilaan, maisemaan, kulttuuriperintöön sekä rakennettuun lähiympäristöön.

Rakennushistorian ja kulttuuriperinnön kannalta merkittävä koulurakennus suojellaan kaavassa, kun aiemmin sitä ei ole asemakaavalla suojeltu. Uusi täydennysrakentaminen on suunniteltu sijoitettavaksi tontille siten, ettei se olennaisesti heikennä koulurakennuksen suojelutavoitteita. Uudet omakotitontit muodostavat uuden, näkyvän elementin katutilaan. Pihan istutusmääräykset sekä kaavalla annetut julkisivu- ja kerroslukumääräykset sekä rakennusten koko ja sijoittelu parantavat suojeltavan rakennuksen ja uudisrakennusten yhteensovittamista.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

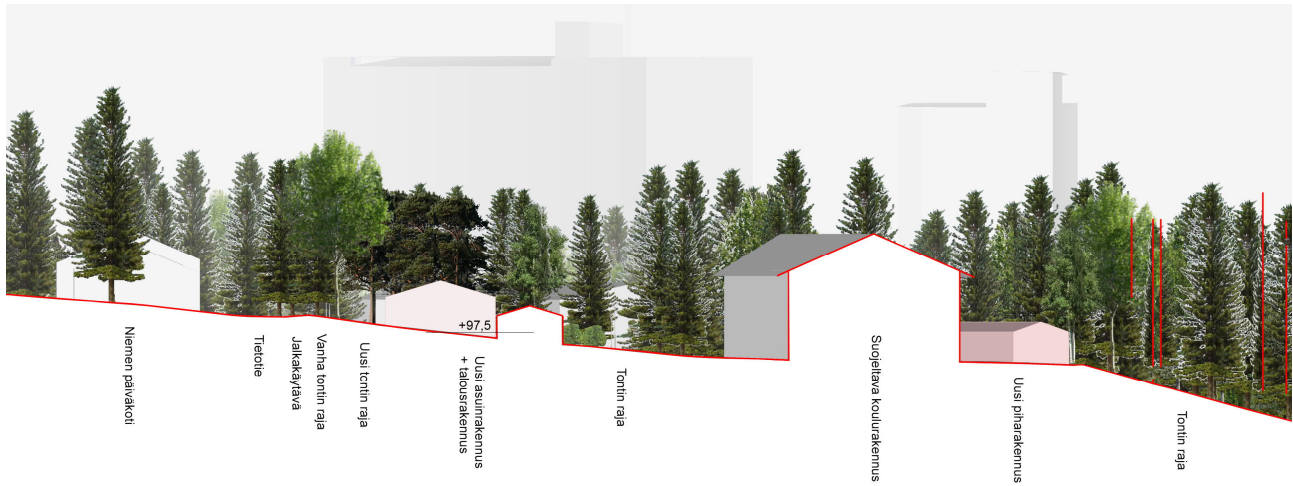
Kaavaan mahdollistamat uudet asukkaat parantavat osaltaan lähialueen elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymistä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Kaavan toteutusaikataulu

Kaava on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman.

6.2 Kaavan toteutusta havainnollistavat suunnitelmat



Kuva 10. Leikkauskuva lounais-koillissuunnassa kohtisuoraan Tietotiehen nähden.

7 ASEMAKAAVAN LAATIJA

Kaavoitusarkkitehti Markus Lehmuskoski
puhelin: 050 398 5113

osoite: Lahden kaupunki
Kaupunkiympäristön palvelualue
Maankäyttö ja aluehankkeet
Askonkatu 2
15100 LAHTI

s-posti: etunimi.sukunimi@lahti.fi

8 LIITTEET

Tämän asemakaavan selostuksen liitteitä ovat:

- asemakaavakartta A-2797
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	398 Lahti	Täyttämispvm	05.03.2021
Kaavan nimi	ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: NIEMEN (4.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIA 375 JA LÄHIVIRKISTYSALUETTA. ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLE MUODOSTUU: NIEMEN (4.) KAUPUNGINOSAN KORTTELI 375 SEKÄ KATU- JA LÄHIVIRKISTYSALUE.		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	398A2797
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5499	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,5499

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5499	100,0	1240	0,23	0,0000	-748
A yhteensä	0,4813	87,5	1240	0,26	0,4813	1240
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,4969	-1988
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0248	4,5			-0,0282	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0438	8,0			0,0438	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	700	1	700

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5499	100,0	1240	0,23	0,0000	-748
A yhteensä	0,4813	87,5	1240	0,26	0,4813	1240
A-1	0,2989	62,1	790	0,26	0,2989	790
AO-1	0,1824	37,9	450	0,25	0,1824	450
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,4969	-1988
YO					-0,4969	-1988
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0248	4,5			-0,0282	
VL	0,0248	100,0			-0,0282	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0438	8,0			0,0438	
Kadut	0,0438	100,0			0,0438	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	700	1	700
Asemakaava	1	700	1	700