



LAHTI

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

7.6.2021

Asemakaavatunnus
A-2767

Asemakaavan muutos

Kärpänen
Sippolankatu 6 ja 8

Lahti.fi

Asemakaavan muutoksen selustus, joka koskee 4. päivänä kesäkuuta 2021 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2767 sekä kaavan mukaista tonttijakoa M-21-123 (Sippolankatu 6 ja 8)



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee: Kärpäsän (30.) kaupunginosan korttelin 30057 tontteja 2 ja 8.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat: Kärpäsän (30.) kaupunginosan korttelin 30057 tontti 9 ja 10.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään sitova tonttijako.

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2019 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 7.3.2019 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä. Kaava-alueeseen (Sippolankatu 6) on ennen luonnosvaihetta otettu hakemuksesta mukaan viereinen tontti (Sippolankatu 8).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kärpäsän kaupunginosassa, Lahti-Riihimäki-junaradan ja Kärpäsänkadun välissä olevalla asuinalueella. Kohde sijaitsee Sippolankadun ja Turhalankadun risteyksessä ja rajautuu eteläsivultaan puistoon sekä omakotitalotonttiin ja länsisivultaan rivitalotonttiin. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3,2 ha.



Kuva 1 Ortoilmakuva vuodelta 2019. Suunnittelukohte kuvassa punaisella rajauksella.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on muuttaa suunnittelualueen tontit asuinpientalotonteiksi, jolle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Samalla tarkistetaan Turhalankadun katualueen leveys suunnittelualueen kohdalla.

Kaavamuutoksen myötä nykyiset omakotitalorakennukset tonteilta voitaisiin purkaa ja asukasmäärä suunnittelualueella todennäköisesti kasvaisi erityisesti, jos tonteille tulisi rivitalorakentamista. Rakennusoikeuden määrä tonteilla on sama kuin nykyisen asemakaavan eli tehokkuusluvun $e=0.35$ mukainen.

1.4 Kaupungin strategia

Kaupungin strategian (2017) mukaisesti kaava edistää kestävän kehityksen mukaista yhdyskuntarakennetta ja liikkumista (A4) ja kaavassa on huomioitu vesiensuojelu (A6).

1.5 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3 Kaavan tarkoitus	3
1.4 Kaupungin strategia.....	3
1.5 Selostuksen sisällysluettelo	4
1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
2 TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Toteuttaminen	5
3 LÄHTÖKOHDAT.....	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1 Yleiskuvaus.....	5
3.1.2 Luonnonympäristö	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	6
3.1.4 Ympäristöhäiriöt	6
3.1.5 Maanomistus.....	7
3.2 Suunnittelutilanne.....	7
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	7
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	10
4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	10
4.1.1 Aloite	10
4.1.2 Pohjakartan tarkistaminen	10
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	10
4.2.1 Osalliset	10
4.2.2 Vireilletulo	10
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	10
4.2.4 Viranomaisyhteistyö	10
4.3 Asemakaavan tavoitteet	10
4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	10
4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	11
4.4 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	12
4.4.1 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	12
5 KUVAAUS.....	12
5.1 Asemakaavan rakenne	12
5.1.1 Kokonaisrakenne	12
5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset	13
5.2 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen	13
5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	13
5.4 Kaavan vaikutukset	13
5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset	14
5.6 Nimistö.....	14
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	14
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus.....	14
7 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS.....	14
8 SEURANTALOMAKE.....	14

1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

asemakaavakartta A-2676
osallistumis- ja arviointisuunnitelma

selvitys rakennusten korjaustarpeista

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu maanomistajien aloitteesta. Kaavoituskatsauksessa on alun perin ilmoitettu kaavamuutoksen koskevan vain Sippolankatu 6:sta. Suunnittelualuetta on kuitenkin laajennettu Sippolankatu 8:sta saadun kaavahakemuksen myötä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle yhdessä kaavaluonnoksen kanssa. Kaavamuutoksesta ei ole pidetty erillistä aloituskokousta, mutta sen sisällöstä on neuvoteltu eri asiantuntijoiden kanssa valmistelun aikana. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 4.-19.2.2021, jolloin pyydettiin myös viranomaislausunnot.

2.2 Asemakaava

Kaavaluonnoksessa suunnittelualue on osoitettu asuinpientaloteiksi, joille voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Tontille 9 (Sippolankatu 6) on osoitettu rakennusoikeutta 580m² ja tontille 10 (Sippolankatu 8) 540m². Tonteille saa rakentaa yksikerroksisia rakennuksia. Lisäksi asemakaavassa on määrätty pohjaveden suojelusta sekä autopaikoista (1ap/80).

2.3 Toteuttaminen

Asemakaavan toteutuksesta vastaavat maanomistajat.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvas

Suunnittelualue kuuluu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen Kärpäsenmäen pientaloalueeseen, joka on mainittu kirjassa ”Selvitys Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista”. Kirjassa kerrotaan, että Kärpäsen alueelle muodostui 1900-luvun alkupuolelle mökkiasutusta, joka mukaili vapaasti maaston muotoja. Sippolankadun eteläpuolella on säilynyt vanhaa rakennuskantaa, mutta suunnittelualueen lähiympäristö on muutoin muuttunut vuosikymmenten aikana. Myös rakentamisen mittakaava on muuttunut, kun alueelle on rakennettu kerrostaloja ja rivitaloja.

Suunnittelualueen kumpikin tontti on suuri ja vehreä. Tontilla 9 sijaitseva päärakennuksen vanhimmat osat ovat vuodelta 1911, mutta rakennuksen ominaispiirteet ovat kadonneet myöhemmin tehdyissä muutos- ja laajennustöissä. Päärakennuksen julkisivu muuttui 1960-luvun alun muutoksissa ja rakennukseen tehtiin päärakennusta matalampi lisäosa 1970-luvulla. Tontilla on ollut talousrakennus vuodelta 1910, mutta se on ilmeisesti purettu 1960-luvulla uuden talousrakennuksen myötä.

Tontin 10 itäreunalla sijaitseva päärakennus on 1930-luvulta. Rakennukseen on tehty lisäsiipi 1970-luvulla. Tontin länsipuolella, Sippolankadun suuntaisesti sijaitsee myös toinen pieni asuinrakennus, joka on rakennettu 1940-luvulla.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella.

Alueen maaperä on karkeaa hietaa. Suunnittelualueen maasto laskee loivasti koilliskulmasta lounaan suuntaan. Tonteilla on joitakin kookkaita puita sekä muuta puustoa ja pensaita. Tontin 9 Turhalankadun puoleinen pensasaita on katualueella.

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

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kummallakin tontilla on tonttiliittymät Sippolankadulle. Tontit on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon sekä sähköverkkoon. Lisäksi tonteille tulee tietoliikennekaapeli. Turhalankadulla kulkee kaukolämpöverkko, johon kumpikaan tonteista ei ole liittynyt.



Kuva 2 Vasemmalla näkymä Turhalankadulta etelään, Sippolankatu 6:n asuinrakennus suoraan edessä. Oikealla näkymä Sippolankatu 6:n kohdalta, tontilla oleva talousrakennus näkyy kadun vasemmalla puolella.



Kuva 3 Kuvissa näkyy Sippolankatu 8:n rakennuskantaa.

3.1.4 Ympäristöhäiriöt

Alueen lähimmät merkittävät liikennemelun lähteet ovat Kärpäsenkatu, Hennalankatu ja Lahti-Riihimäki junarata. Alueella ei kuitenkaan ole nykyisin merkittäviä meluhaittoja, sillä päiväajan arvot pysyvät alle 55dB:ssä ja yöajan arvot alle 50dB:ssä. Alueella ei ole muita ympäristöhäiriöitä.



Kuva 4 Ote Lahden meluselvityksestä 2017. Kuvassa näkyy päiväajan (7-22) meluarvot, joiden mukaan suunnittelualueella on päiväsaikaan 50-55dB melutaso (tumman vihreällä)

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

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

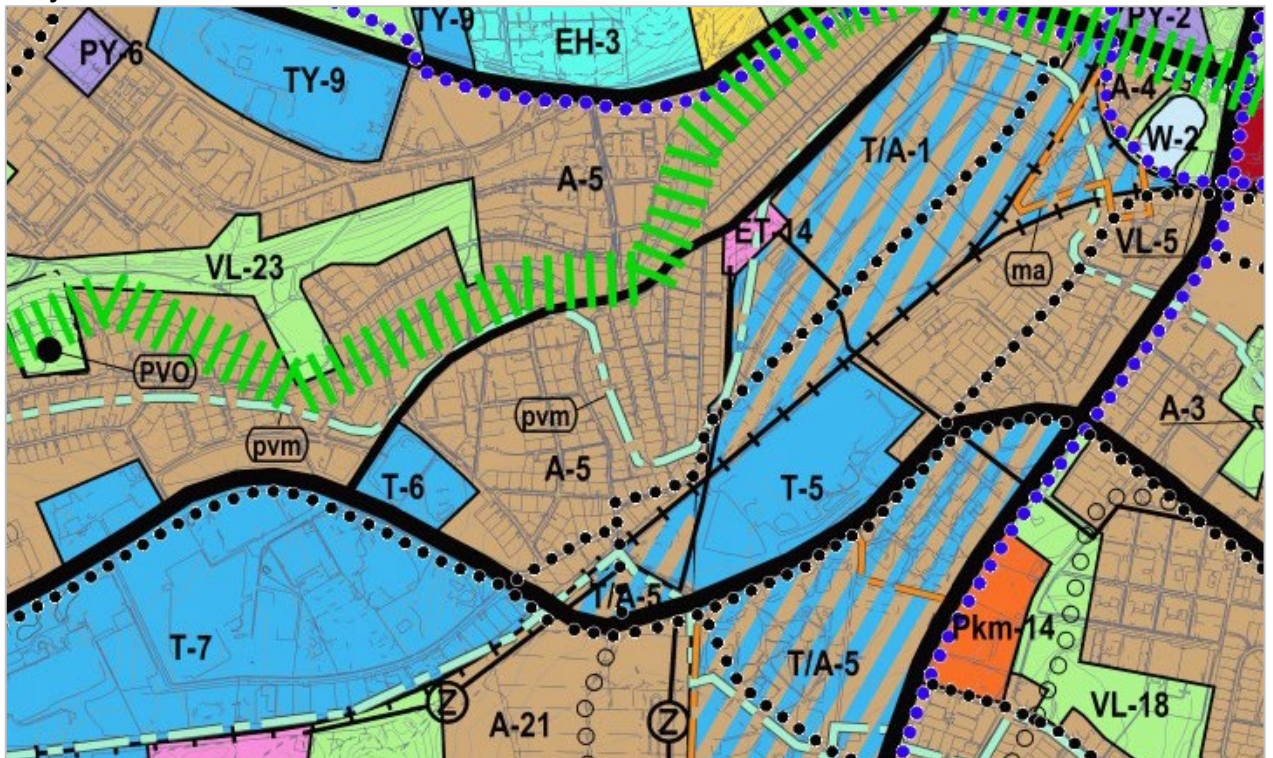
Maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen (A).

Suunnittelumääräyksen mukaan alueiden yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee mm. ottaa lähtökohdaksi taajaman rakenteellinen eheyttäminen ja elinympäristön laadun parantaminen niin, että palvelut ja työpaikat ovat mahdollisimman hyvin saavutettavissa kävellen, pyöräillen tai joukkoliikenteellä.



Kuva 5 Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta.

Osayleiskaava



Kuva 6 Ote voimassaolevasta yleiskaavasta.

Lahden läntisten osien osayleiskaava Y-202 (kv 27.6.2016 § 70) sai lainvoiman 5.10.2017.

Osayleiskaavassa suunnittelualue on asuinalue (A-5). Suunnitteluohjeessa todetaan mm. että alueen täydennysrakentamismahdollisuuksia tutkitaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen

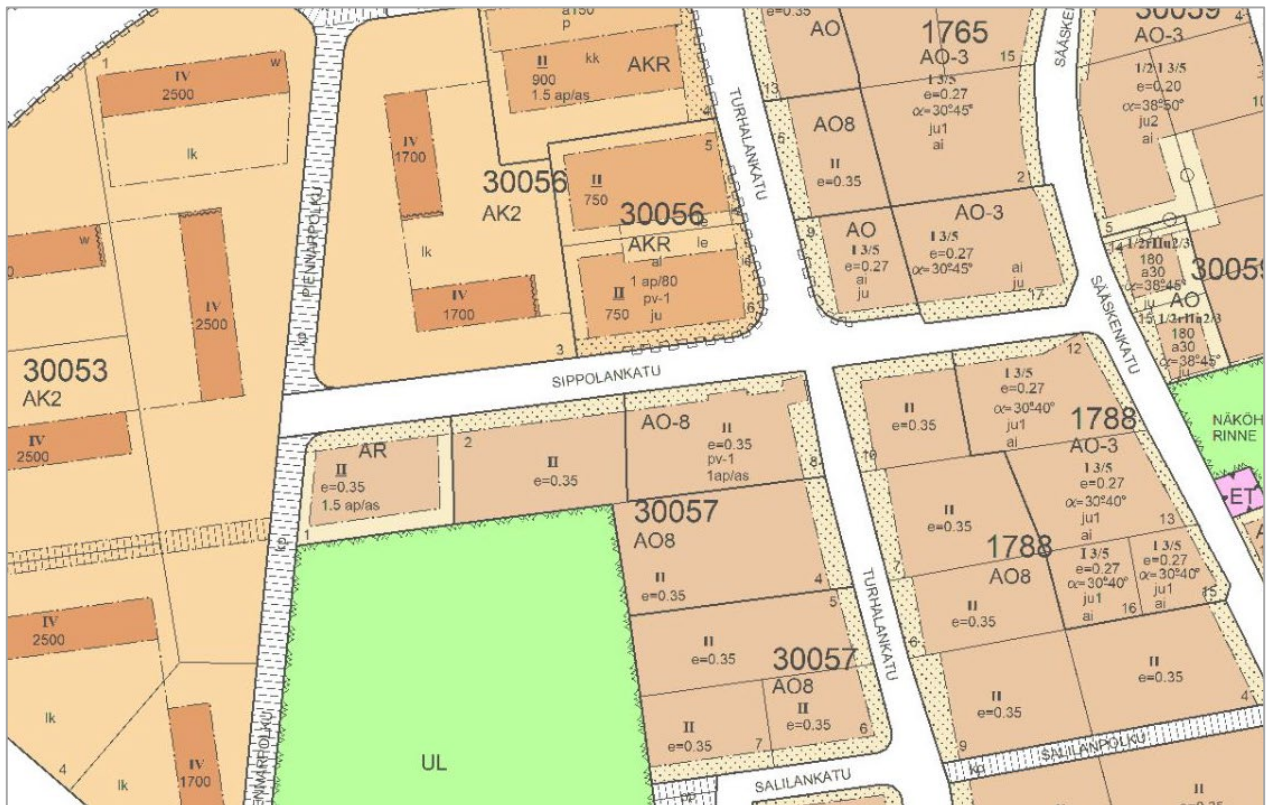
rakennettuun ympäristöön tai sen läheisyyteen kohdistuvat muutokset tulee suunnitella paikan henkeä kunnioittaen.

Asemakaava

Voimassaolevassa asemakaavassa tontti 8 (Sippolankatu 6) on asumisen aluetta (AO-8). Kerrosluvaksi on määrätty kaksi (II) ja rakennusoikeus on $e=0.35$ (n. 583m²). Autopaikkoja on määrätty yksi per asunto (1ap/as). Lisäksi kaavassa on määrätty pohjaveden suojelusta (pv-1).

Tontille 8 (Sippolankatu 6) vuonna 2010 valmistuneen asemakaavamuutoksen tarkoituksena oli muuttaa silloinen kevyen liikenteen väylä Turhalanpolku osaksi Turhalankatua. Samassa yhteydessä tontin rajausta muutettiin siten, että aiemmin osittain katualueella sijainnut asuinrakennus saatiin kokonaan tontille. Tontin pinta-ala kasvoi tuolloin 32m².

Tontin 2 (Sippolankatu 6) osalta voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1974. Tonttia koskeva AO8-määräyksen mukaan alue on omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue. Kerrosluvaksi on määrätty kaksi (II) ja rakennusoikeus on $e=0.35$ (n. 543m²).



Kuva 7 Ote voimassaolevasta asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Pohjakartan tarkistus on suoritettu 18.10.2019 ja suunnittelualan laajentumisen osalta 9.10.2020.

Laaditut selvitykset

Selvitys Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista (Lahden kaupunginmuseo, 2000).
Selvitys rakennusten korjaustarpeista (Rakennustoimisto SPT Oy, 2021)

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.1.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille maanomistajien aloitteesta.

4.1.2 Pohjakartan tarkistaminen

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

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

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

Osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Maankäyttö ja aluehankkeet
- Kunnallistekniikka
- Rakennus- ja ympäristövalvonta
- Lahden kaupungin museo
- Lahti Aqua
- Lahti Energia Oy, lämpöliikennetoiminta
- LE-sähköverkko Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Päijät-Hämeen liitto
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Kasakkamäen omakotiyhdistys

4.2.2 Vireilletulo

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2019 kaavoitusohjelmaan (kohde 18). Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 7.3.2019 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä. Kaava-alueeseen (Sippolankatu 6) on ennen luonnosvaihetta otettu hakemuksesta mukaan Sippolankatu 8.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille on toimitettu postitse kaavaluonnos ja OAS. Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 4.2.-19.2021. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä viranomaisille toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavatyön tavoitteena on kiinteistön omistajien kaavahakemustan mukaisesti mahdollistaa vanhojen pientalojen korvaaminen rivitaloilla. Kaavan yhteydessä ei ole laadittu vaihtoehtoisia suunnitelmia, koska korttelimääräys (AP) mahdollistaa rivitalojen, muiden kytkettyjä pientalojen sekä erillisten

pientalojen rakentamisen tonteille. Kaavatyön yhteydessä tarkistetaan Turhalankadun katualueen leveys suunnittelualueen kohdalla.

4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Kaavaluonnoksesta saatiin viisi lausuntoa ja yksi mielipide.

Saapuneiden lausuntojen ja mielipiteen pääsisältö	Kaavoittajan vastine
<p>Päijät-Hämeen pelastuslaitos 19.2.2021 Ei huomautettavaa.</p>	<p>Ei kommentoitavaa.</p>
<p>Päijät-Hämeen liitto 18.2.2021 Ei lausuttavaa.</p>	<p>Ei kommentoitavaa.</p>
<p>Lahti Energia Oy /Lämpöliiketoiminta 5.2.2021 Kohteena olevan asemakaavarajauksen ulkopuolella, itäpuolella Turhalankadulla sijaitsee kaukolämmön runkojohto. Kaukolämmön kapasiteetti alueen tuntumassa on erinomainen. Suosittelemme kohteen muutos- ja uudisosien lämmitystavaksi kaukolämpöä, ja kaavaan merkintää kaukolämpö.</p> <p>Mikäli lopullinen kaavaehdotus poikkeaa oleellisesti luonnos- ja valmisteluvaiheen suunnitelmista, varaamme oikeuden lausua siitä uudelleen.</p>	<p>Maankäyttö- ja rakennuslain § 57a on kumottu 1.1.2019 alkaen eduskunnan päätöksellä (9.11.2018/873). Muutoksen myötä kaukolämpöverkkoon liittymisestä ei voi enää määrätä asemakaavassa. Lakimuutoksen tavoitteena on ollut vähentää sääntelyä sekä edistää kuluttajien mahdollisuuksia valita itselleen sopiva lämmitystapa ja tätä kautta tukea vapaata kilpailua lämmitysmarkkinoilla.</p>
<p>ELY-keskus 24.2.2021 Kaavamuutoksen myötä nykyiset omakotitalorakennukset tonteilta voitaisiin purkaa. Purkamisen mahdollistavan asemakaavan laatimisen yhteydessä tulee varmistaa, että MRL 139 § mukaiset purkamisen edellytykset täyttyvät.</p>	<p>ELY-keskuksen ja Lahden kaupunginmuseon lausuntojen perusteella kiinteistöjen omistajat teettivät selvityksen tonteilla olevien rakennusten korjaustarpeista. Selvitys on kaavaselostuksen liitteenä.</p> <p>Selvityksen mukaan peruskorjauksen kustannusarvio ylittää purkutöiden ja mahdollisten haitta-aineidenpurkujen vuoksi uudisrakentamisen arvon noin kaksinkertaisesti. Selvityksen mukaan mittavalla peruskorjauksellakaan ei välttämättä saavuteta nykypäivän määrittelemää laatutasoa rakenteiden korkean iän ja sen aikaisen rakennussuunnittelun tilaratkaisuiden suhteen.</p>
<p>Lahden kaupunginmuseo / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo 17.2.2021 Kärpäsenmäen pientaloalue on Lahden läntisten osien osayleiskaavan kulttuurihistoriallinen arvokohde. Alueen ominaisuuteeseen kuuluu pienipiirteisyys, perinteiset pihapiirit talousrakennuksineen ja kasveineen sekä vehreys. Nämä piirteet ovat</p>	<p>ELY-keskuksen ja Lahden kaupunginmuseon lausuntojen perusteella kiinteistöjen omistajat teettivät selvityksen tonteilla olevien rakennusten korjaustarpeista. Selvitys on kaavaselostuksen liitteenä.</p> <p>Selvityksen mukaan peruskorjauksen kustannusarvio ylittää purkutöiden ja</p>

<p>paikoin vahvasti rapautuneet uutta rakennettaessa, ja Kärpäsenmäen alkuperäisluonnetta ja arvo-ominaisuuksia on vaikea hahmottaa.</p> <p>Kaava-aineistosta ei ilmene vanhojen rakennusten purkuperusteita. Lahden kaupungin omaksuman käytönnön mukaisesti rakennusten kunto tulee selvittää ennen purkupäätöstä.</p>	<p>mahdollisten haitta-aineidenpurkujen vuoksi uudisrakentamisen arvon noin kaksinkertaisesti. Selvityksen mukaan mittavalla peruskorjauksellakaan ei välttämättä saavuteta nykypäivän määrittelemää laatutasoa rakenteiden korkean iän ja sen aikaisen rakennussuunnittelun tilaratkaisuiden suhteen.</p>
<p>Mielipide 9.2.2021 Tontille ajoa ei tule sallia Turhalankadulta, joka on kapea ja jolla liikkuu paljon lapsia. Kaavoitettaville tonteille tulee osoittaa riittävästi vieraspysäköintipaikkoja.</p> <p>Tonteille ei tule rakentaa kaksikerroksista asumista, eikä talojen rakennuspohjaa tule korottaa.</p> <p>Turhalankadulla liikkuu paljon ulkoilijoita, joten tontille sijoittuvat yhteiskäyttöjäteastiat tulisi sijoittaa tontin länsipuolelle myös alueen ulkonäön kannalta.</p> <p>Lisäksi mielipiteessä oli lueteltu myös useita toimenpide-ehdotuksia liikenneturvallisuuden parantamiseksi Turhalankadulla.</p>	<p>Asemakaavassa on Turhalankadun puoleiselle sivulle osoitettu liittymäkielto, minkä myötä kaavoitettavien tonttien tonttiliittymät tulevat Sippolankadulle. Vieraspaiikkojen määrä ratkaistaan rakennusluvan käsittelyn yhteydessä, samoin kuin jäteastioiden sijainti. Naapurit kuullaan rakennuslupavaiheessa.</p> <p>Kaavassa rakentaminen on osoitettu yhteen kerrokseen.</p> <p>Turhalankatu ei kuulu suunnittelualueeseen, joten sitä koskevat toimenpide-ehdotukset on toimitettu kunnallistekniikalle huomioitavaksi palautteena.</p>

Asemakaavaan ei ole tehty muutoksia lausuntojen ja mielipiteen vuoksi.

4.4 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavasta ei ole laadittu erillisiä vaihtoehtoja.

4.4.1 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavan tavoitteellinen aikataulu on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS), joka on tämän selostuksen liitteenä.

5 KUVAAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

5.1.1 Kokonaisrakenne

Alueelle on osoitettu kaksi pientalotonttia (AP), joille voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Tontille 9 (Sippolankatu 6) on osoitettu rakennusoikeutta 580m² ja tontille 10 (Sippolankatu 8) 540m². Tonteille saa rakentaa yksikerroksisia rakennuksia. Lisäksi asemakaavassa on määrätty pohjaveden suojelusta sekä autopaikoista (1ap/80).

Kaava-alueen koillisreunasta on osoitettu pieni osa Turhalankadun katualueeksi, jotta Turhalankadun ja Sippolankadun näkemäalue paranisi ja jotta risteysaluetta voidaan tarvittaessa myöhemmin hieman leventää.

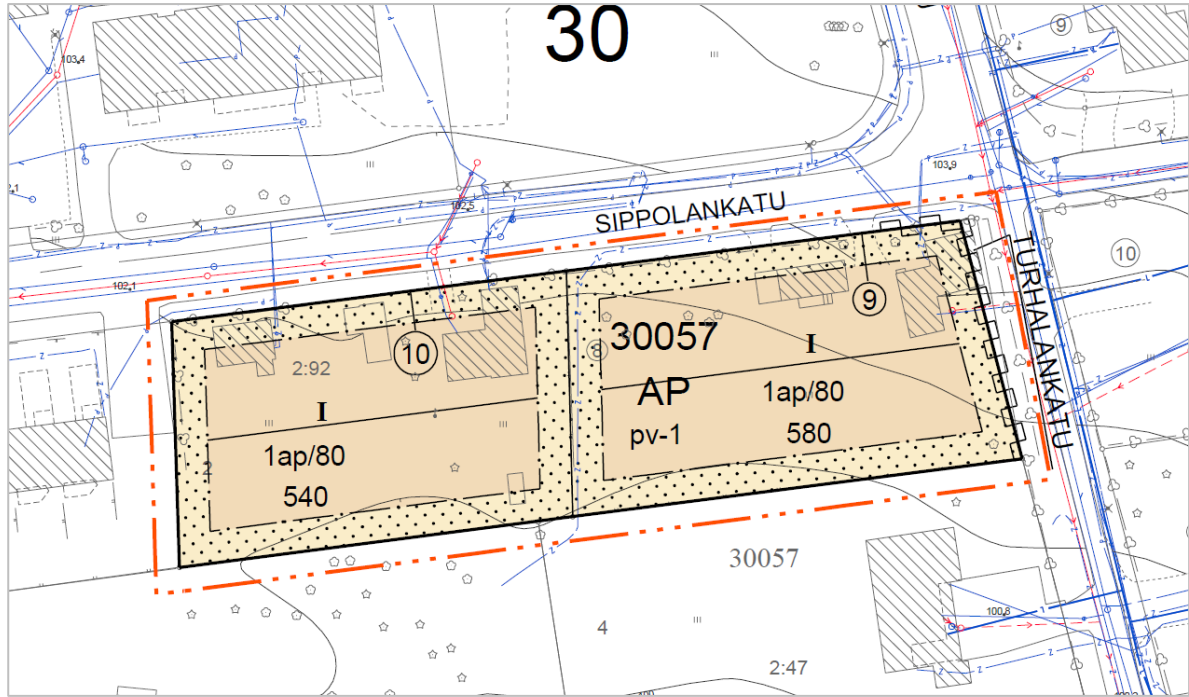
5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Asuinpientalojen korttelialueet (AP):

- | | |
|---|-----------------------|
| - tonttien pinta-ala yhteensä | 3159 m ² |
| - tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus | 1120 k-m ² |
| - tehokkuus | e = 0,35 |
| - autopaikkoja (1 ap/ 80 k-m ²) | 14 kpl |

Katualueet:

- | | |
|----------------------|---------------------|
| - pinta-ala yhteensä | 32,5 m ² |
|----------------------|---------------------|



Kuva 8 Kaavaehdotus.

5.2 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Lahden oikeusvaikutteista yleiskaavaa 2025 laadittaessa on otettu huomioon MRL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset, ja asemakaava on yleiskaavan mukainen. Asemakaavan muutos on Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 mukainen.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueen sijainti kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Kärpäsenmäen pientaloalueeseen on otettu kaavassa huomioon siten, että rakentamisen määrä on jätetty maltilliseksi. Kaava-alueen viereisten tonttien rakennuskanta on muuttunut jo aiemmin ja erityisesti tontin 9 rakennukset ovat aiempien rakennusvaiheiden myötä menettäneet ominaiset piirteensä.

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen perusteella kiinteistöjen omistajat teettivät selvityksen tonteilla olevien rakennusten korjaustarpeista. Selvitys on kaavaselostuksen liitteenä.

Selvityksen mukaan peruskorjauksen kustannusarvio ylittää purkutöiden ja mahdollisten haitta-aineidenpurkujen vuoksi uudisrakentamisen arvon noin kaksinkertaisesti. Selvityksen mukaan mittavalla peruskorjauksella ei välttämättä saavuteta nykypäivän määrittelemää laatutasoa rakenteiden korkean iän ja sen aikaisen rakennussuunnittelun tilaratkaisuiden suhteen.

Vanhojen rakennusten purkamisen myötä alue menettää pienen palan paikallishistoriaa. Vanhat, vehreät tontit muuttuvat tiiviimmän rakentamisen myötä, kun vanhaa kasvillisuutta poistetaan rakentamisen alta. Uuden rakentamisen myötä Sippolankadun katunäkymä muuttuu.

Mikäli tonteille rakennetaan rivitaloja, tulee alueen liikennemäärä hieman kasvamaan nykyisestä. Turhalankadun leventäminen kaava-alueen kohdalta mahdollistaa Turhalankadun ja Sippolankadun risteysalueen näkemien parantamisen. Katualueen leventämisen myötä osa tontin 9 olemassa olevasta asuinrakennuksesta osa jää katualueen puolelle.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamääräykset ovat kaavakartan liitteenä.

5.6 Nimistö

Alueelle ei tule uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Maanomistajat voivat toteuttaa kaavan mukaisen rakentamisen alueelle, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman. Kaavatyön suunniteltu aikataulu on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

7 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Lahdessa 7.6.2021

Suunnitteluinsinööri

Riina Puusaari

8 SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	398 Lahti	Täyttämispvm	13.04.2021
Kaavan nimi	ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: KÄRPÄSEN (30.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 30057 TONTTEJA 2 JA 8. ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU: KÄRPÄSEN (30.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 30057 TONTIT 9 JA 10 SEKÄ KATUALUE.		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	398A2767
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3194	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3194

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	0,3194	100,0	1120	0,35	0,0000	2
A yhteensä	0,3161	99,0	1120	0,35	-0,0033	2
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0033	1,0			0,0033	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3194	100,0	1120	0,35	0,0000	2
A yhteensä	0,3161	99,0	1120	0,35	-0,0033	2
AP	0,3161	100,0	1120	0,35	0,3161	1120
AO-8					-0,3194	-1118
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0033	1,0			0,0033	
Kadut	0,0033	100,0			0,0033	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						