



LAHTI

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

30.11.2020

Asemakaavatunnus
A-2774

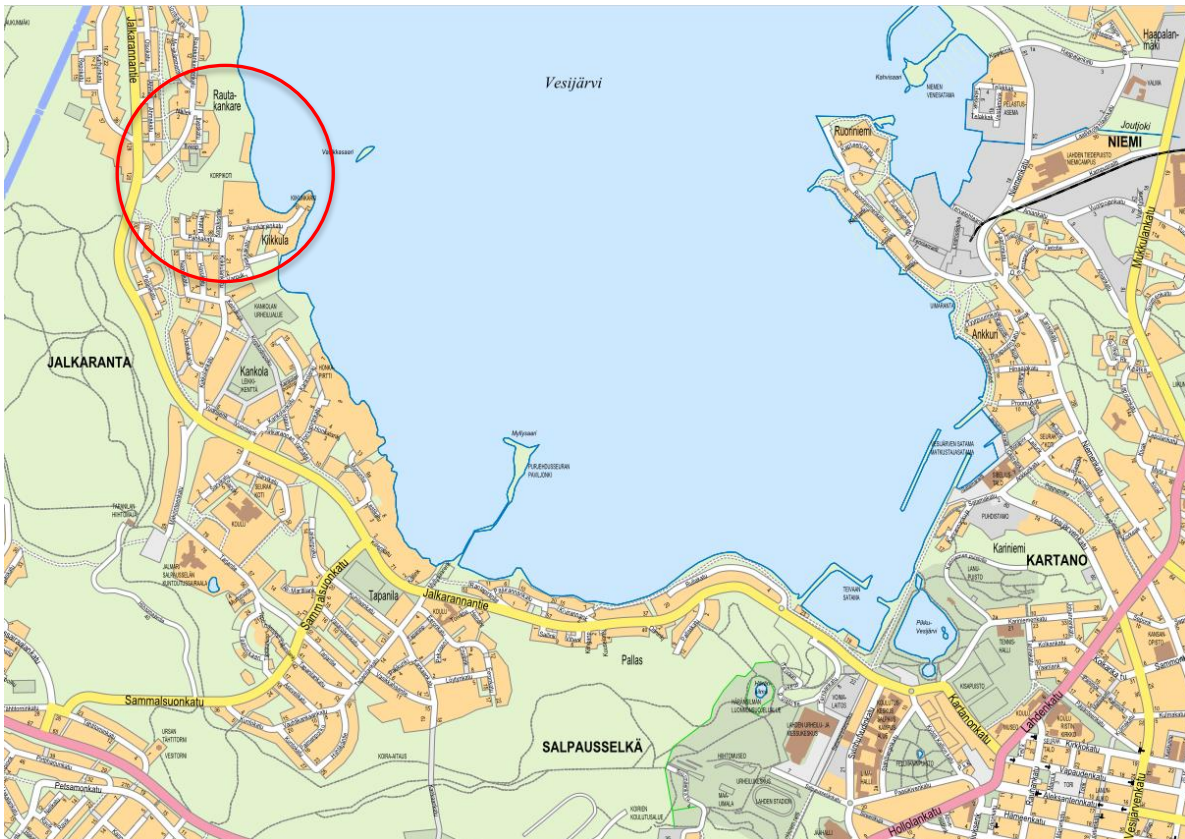
Asemakaava ja
asemakaavan muutos

Jalkaranta
Korpikoti ja virkistysalue

Lahti.fi

(30.11.2020)

**Asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen selostus, joka koskee 30. päivänä marraskuuta 2020 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2774 (sekä kaavan mukaista tonttijakoa M-20-173 ja M-20-174)
(Korpikoti ja virkistysalue)**



Opaskartta ja kaava-alueen sijainti ympyröitynä.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee tiloja 398-402-1-40 (Korpikoti), 398-402-1-39 (Hiippapolku), 398-402-1-31 (Tapanila), 402-3-79, 398-402-4-105 (Jaakkola) sekä määrääalaa 398-402-4-105-M608.

Asemakaavan muutos koskee:

JALKARANNAN (33.) KAUPUNGINOSAN
PUISTO- JA KATUALUETTA

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu:

JALKARANNAN (33.) KAUPUNGINOSAN
KORTTELIN 33282 TONTTI 7
KORTTELIN 33283 TONTIT 1 - 3 SEKÄ
LÄHIVIRKISTYS- JA KATUALUETTA

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään sitova tonttijako.

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2020 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu 5.3.2020 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Jalkarannan kaupunginosassa Korpikankareen alueella, noin 5km etäisyydellä kaupungin keskustasta pohjoiseen. Etelässä suunnittelualue rajautuu Kiikkulan ja pohjoisessa Rautakankareen asuinalueeseen, lännessä Jalkarannantiehen ja idässä Vesijärveen. Alue liittyy Salpausselän reunavyöhykkeellä oleviin pohjois-eteläsuuntaisiin viheryhteyksiin.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 86ha.



Ortokuvakartta 2019 ja kaavarajaus.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa kolmen uuden omakotitontin muodostaminen ja osoittaa niille tarvittava katuyhteys, turvata kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Korpikodin päärakennuksen säilyminen ja sen toiminnan edellytykset sekä osoittaa yleiskaavan mukaiset virkistysalueet myös asemakaavassa.

Kaavan päätarkoitus osoittaa yleiskaavan VR-3 -alueen virkistysalueiksi.

Kaupungin strategia

Kaupungin strategian (2017) mukaisesti

- kaava edistää kestäväen kehityksen mukaista yhdyskuntarakennetta ja liikkumista (A4).
- kaavassa on huomioitu vesiensuojelu (A6).
- kaavassa on huomioitu luonnon monimuotoisuuden säilyminen alueella (A6).
- kaava mahdollistaa kestäväen matkailun kehittämisen alueella (A6).

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3 Kaavan tarkoitus	3
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
2 TIIVISTELMÄ	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2 Asemakaava	6
2.3 Toteuttaminen	6
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1 Yleiskuvaus.....	6
3.1.2 Luonnonympäristö	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	13
3.1.4 Maanomistus.....	18
3.2 Suunnittelutilanne.....	19
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	19
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	24
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	24
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	24
4.2.1 Aloite	24
4.2.2 Sopimukset.....	24
4.2.3 Pohjakartan tarkistaminen	24
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	25
4.3.1 Osalliset	25
4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	25
4.3.3 Viranomaisyhteistyö	25
4.4 Asemakaavan tavoitteet	26
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	26
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	26
4.4.3 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	26
4.4.4 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	26
4.4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	27
5 KUVAAUS.....	35
5.1 Asemakaavan rakenne	35
5.1.1 Kokonaisrakenne	35
5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset	36
5.1.3 Palvelut	36
5.2 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen	36
5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	36
5.4 Kaavan vaikutukset	37
5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen	37
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	37
5.4.3 Muut vaikutukset	37
5.5 Ympäristön häiriötekijät.....	37
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	38
5.7 Nimistö.....	39
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	39
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	39
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	39

6.3	Toteutuksen seuranta.....	39
7	PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS.....	39
8	SEURANTALOMAKE	39

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista
asemakaavakartta A-2774

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu yksityisen aloitteesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 20.10.2020. Kaavan ja kaavamuutoksen aloituskokous pidettiin 27.10.2020. Kaavatyötä käsittelevä yleisötilaisuus järjestettiin 2.11.2020 ja luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 29.10.–11.11.2020, jolloin pyydettiin myös viranomaislausunnot.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan keskeinen sisältö

- kaavoitetaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Korpikodin päärakennus lähiympäristöineen sen nykyisen käyttötarkoituksen mukaan
- kaavoitetaan 3 omakotitonttia sekä tarvittava katualue
- kaavoitetaan yleiskaavan mukaiset virkistysalueet virkistysalueiksi

2.3 Toteuttaminen

Asemakaavan toteutuksesta vastaavat Lahden kaupunki kunnallistekniikan osalta sekä yksityiset maanomistajat.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

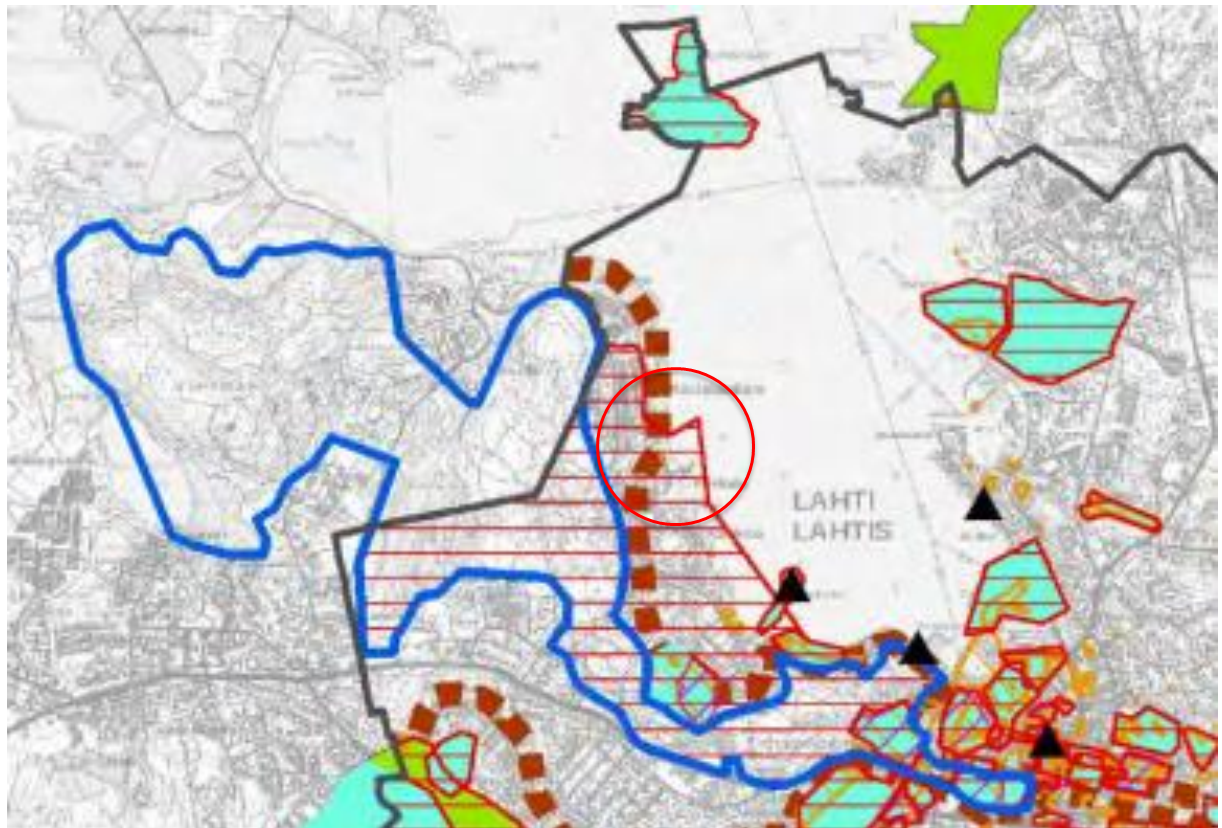
Kiikkulankadun päässä sijaitsee kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokas huvila Korpikoti rantasaunoineen sekä Vesijärven rannassa, Korpikankareen kohdalla on kolmen kesämökin ryhmä. Pääosa kaava-alueesta on luonnontilaista metsää, joka kuuluu suurelta osin Korpikankareen luonnon monimuotoisuuskohteeseen (LUMO).

Kaava-alue sijaitsee kaupungin joukkoliikennevyöhykkeellä.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

Lahden maisemarakenne ja viheralueet (Lahden kaupunki 2010)



- Kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde
- ▲ Muinaisjäännökset
- ▭ Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (ehdotus)
- ▭ Nastolan kulttuuriympäristökohteet
- ▭ Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue
- ▨ Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kult.ympäristö
- ▨ Kulttuurihistoriallisesti arvokas alue
- ▭ Maakunnallisesti arv. rak. ymp. MARY
- ▭ Maakunnallisesti arvokkaat maisemat
- ▭ Salpausselkä

Kartta. Maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, kaavakohde ympyröity

Luonnonolot

Topografia

Korkeusvaihtelut kaava-alueella ovat suuret. Maasto nousee Vesijärven rantaviivalta (Vesijärvi +81,4 mmpy) Jalkarannantien varteen (+135 mmpy), reilun 500 metrin matkalla 54 metriä ja pohjoisempaa Vesijärven rannasta avokallion päälle (+115 mmpy) 90...170 metrin matkalla noin 34 metriä.

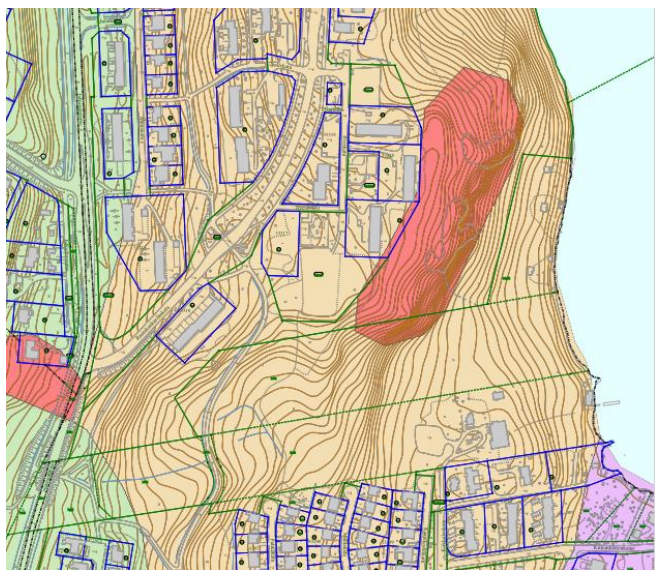
Tasaisinta on Korpikodin (Kiikkulankatu 35) pihapiirissä, joka sijaitsee 12...14 metriä Vesijärven pintaa korkeammalla.



Rinnejrkkyysskarta. Paikannusmerkki Kiikkulankatu 35

Maaperä

Maaperä Salpausselän reunavyöhykkeellä sijaitsevalla kaava-alueella on pääosin hiekkamoreenia. Pohjoisosan jyrkimmällä alueella on avokalliota ja Jalkarannantien läheisyydessä maaperä muuttuu hiekkamaaksi. Kaava-alueen rajan ulkopuolella kaakossa alkaa hienon hiedan alue.



Maaperäkarta. Ruskeat alueet hiekkamoreenia, punainen kalliomaata ja vihreä hiekkama

Kasvillisuus

Kaava-alue on pääosaltaan metsää, joka on arvotettu luonnon monimuotoisuusalueeksi (Arvokas vanha metsä). Metsässä valtapuuna on kuusi ja aluskasvillisuus lehtomaisen rehevää. Siellä kasvaa mustikkaa, saniaisia ja ketunleipää sekä mm. sinivuokkoja, sudenmarja ja näsiä.

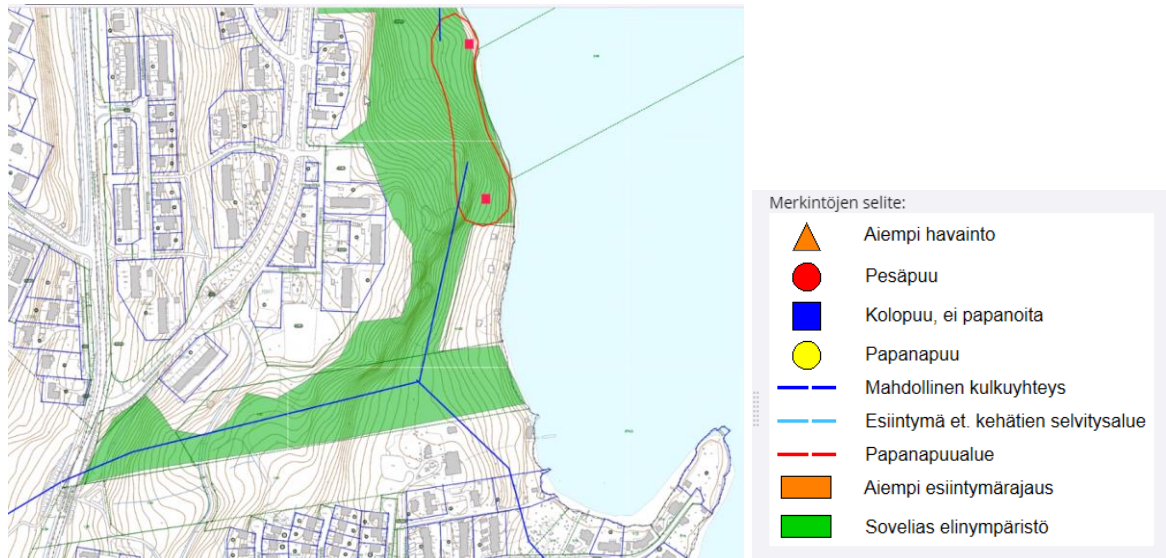
Korpikodin sisääntulopihassa on pensasistutuksia. Järven puoleisen rinteeseen kasvillisuus on luonnontilaista, mutta harvennushakkuiden jälkeen heinittymässä. Pystyyn on jätetty harvaksen suuria koivuja. Rantavyöhykkeellä on enimmäkseen lehtipuita, tervaleppiä ja koivuja.

Kaava-alueen kasvillisuus ja maaperä ovat merkittävä hiilivarasto ja -nielu.

Eläimistö

Korpikodin vanha metsä lähialueineen on liito-oravan elinaluetta. Liito-oravaselvityksessä (2014-2015) alue on tunnistettu liito-oravalle soveliaaksi elinympäristöksi sekä mahdolliseksi kulkuyhteydeksi. Tätä havaintoa tukee välittömästi alueen pohjoispuolelta tunnistettu papanapuualue. Liito-orava on EU:n direktiivilaji.

Myös muut eliölajit käyttävät samoja ekologisia käytäviä kuin liito-oravat.



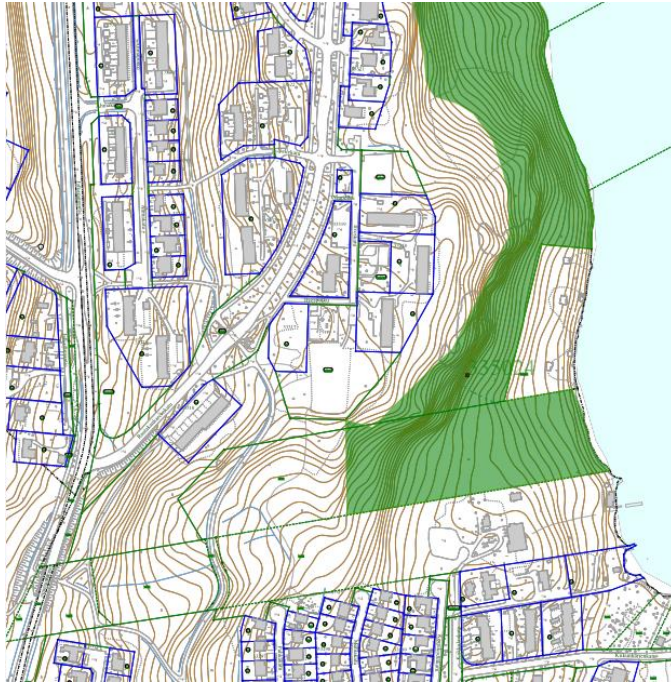
Kartta. Liito-oravan elinympäristöstä.

Lintu-Atlaksen mukaan rantavyöhyke kaava-alueesta pohjoiseen on myös linnuston tärkeä elinympäristö.

Luontotyytit / Luonnon monimuotoisuus

Kaava-alueelle ulottuu Luonnon monimuotoisuuskohte *Korpikodin vanha metsä ja lähde* (tunnus 335024). Aluekuvaus on *Arvokas vanha metsä*.

Alue on kokonaisuudessaan noin kaksi kilometriä pitkä kaitale metsäistä rantaa Vesijärven länsipuolella, ulottuen kaava-alueelta pohjoiseen Hollolan rajalle asti. Alue on maisemallisesti tärkeä Vesijärven ranta-alue.



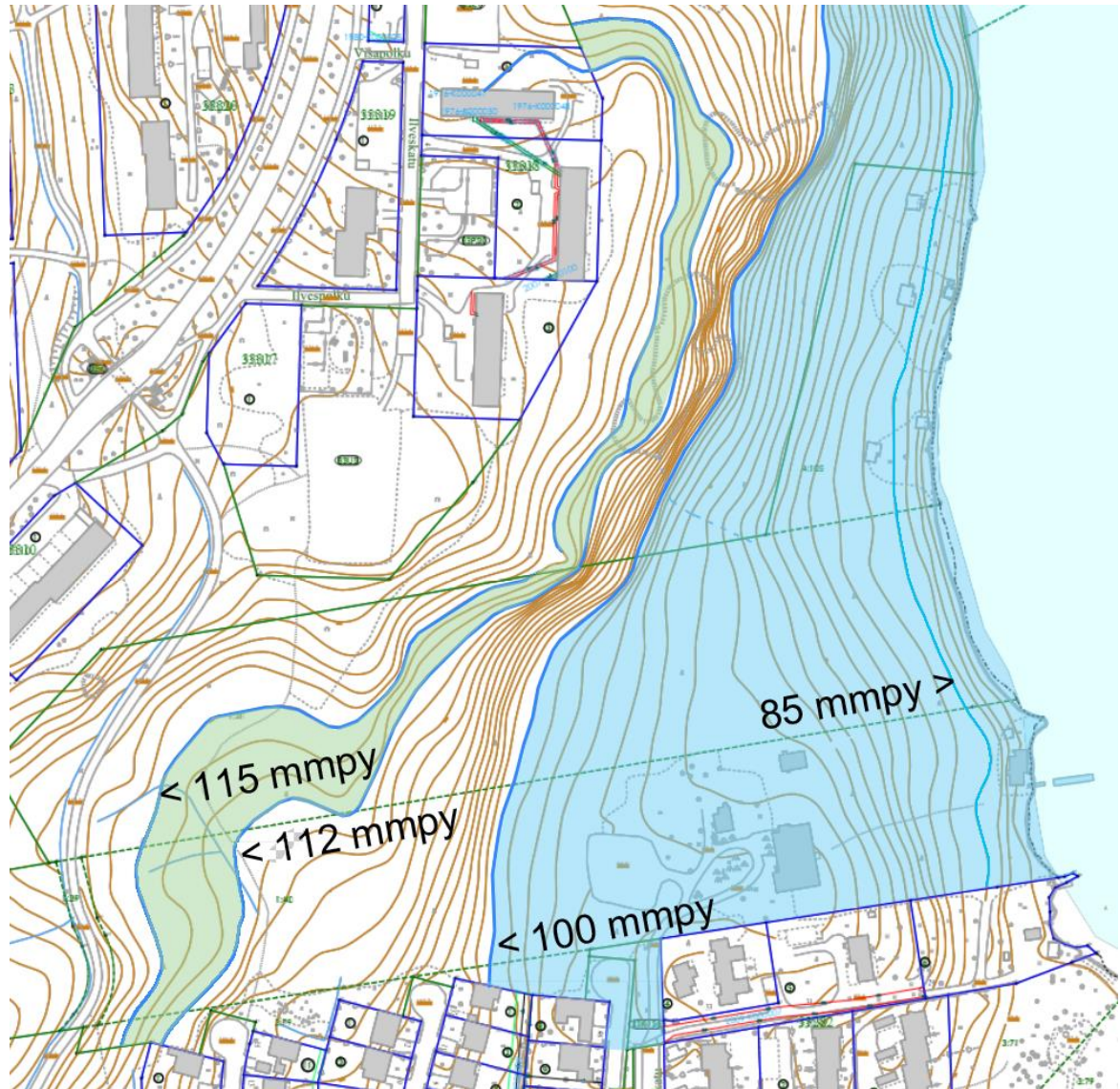
Kartta. LUMO-kohde kaava-alueella



Kartta. LUMO-kohde Korpikodin vanha metsä ja lähde (tunnus 335024) kokonaisuudessaan. Kaava-alueen osa ympyröity.

Maiseman ja ympäristön erityispiirteet

Kaava-alue sijaitsee Salpausselän reunamuodostuman itärinteessä ja sen alueella on useita jääkauden jälkeisten vesistövaiheiden korkeustasoja, jotka ovat havaittavissa myös maastossa.



1. Yoldiameren rantaviivan taso 112-115 mmpy, rantakivikko (11500...10800 vuotta sitten)
2. Yoldiameren nuorempi rantaviiva tasolla 100 mmpy
3. Muinais-Päijänteiden ylin ranta tasolla noin 85 mmpy (7000 vuotta sitten)

Vesijärven rantaviiva ennen Vääksyn kanavan syventämistä 1820-luvulla, oli korkeudella 83...84 mmpy. Nykyisen Vesijärven vedenpinnan korkeus on 81,4 mmpy

Korpikodista itään avautuu hieno järvinäkymä.
Metsäalueet ovat Salpausselän maisemallisesti näkyvä osa.

Ei maa- ja metsätaloutta.

Alue on sijoitettu Lahden hiljaisten alueiden kartoituksessa luokkaan 1.

Pienilmasto

Itään voimakkaasti laskevassa rinteessä pienilmasto on paikoin ympäristöään kylmempi.

Pohjavesi, vesistöt, vesitalous

Pääosa kaava-alueesta on luokiteltua pohjavesialuetta. Avokallion kupeessa on lähde, jossa kallion kolosta pulppuaa vettä, joka muodostaa alempana puron ja kosteikon. Lähteeseen on tehty puinen kouru, jonka avulla vettä on ilmeisesti hyödynnetty rannalla olevien kesämökkien juomaveden keräämiseen.



Kartta. Pääosa kaava-alueesta on luokiteltua pohjavesialuetta. Lähde ympyröitynä.

Vedenottamo

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

Maa- ja metsätalous

Luonnonsuojelu

Ei luonnonsuojelukohteita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella ei ole vakituista asutusta

Yhdyskuntarakenne

Alue liittyy etelässä melko tiiviiseen Kiikkulan omakotiasutukseen ja pohjoisessa Korpikankareen kerros- ja rivitalokortteleihin.

Palvelut ja työpaikat ovat Jalkarannassa, kaupungin keskustassa sekä Pirttiharjussa sairaala-alueella (PHKS).

Kaava-alueen metsät ovat virkistyskäytössä.

Liikenne

Kiikkulankatu on asuinalueen kokoojkatu, joka päättyy kaava-alueeseen. Kaava-alueen rajalla sillä on rinnakkaisväylä Korpikodinkatu, joka on tonttikatu. Kadut yhdistyvät kaava-alueen reunalla kääntöpaikan kohdalla. Kummallakaan kaduista ei ole erotettua jalkakäytävää.

Kääntöpaikkaa käytetään pysäköintiin. Bussilinjan 1 kääntöpaikka on Kiikkulankadulla n. 150 metrin päässä kaava-alueen rajalta.

Ajo Kiikkulankadun päässä Korpikodin pihaan on estetty puomilla. Korpikodin pysäköintialue on yksityinen.

Kaupunki- /taajamakuva

Kaava-alue on pääosin metsäistä luontoa. Korpikodin loma- lepo- ja virkistyskoti on Kiikkulankadun päättävä kulttuuriympäristö. Alueelle johtavan Kiikkulankadun varrella on omakotiasutusta, joka on alkanut levitä kaupunginosaan 1950-luvulta lähtien.

Korpikodista lounaaseen Kiikkulaan rakennettu yhtenäinen tiivis pientaloalue on rakennettu 1970-luvun loppupuoliskolla. Muuten ympäristön rakennuskanta ei ole kovin yhtenäistä.

Korpikankareen asutus luoteispuolella on rakentunut 1970-luvun lopulla.

Virkistys

Kaava-alue on merkittävä alue virkistuksen kannalta. Alueen kautta kulkee käytön muovaama luonnonmukainen polkuverkko, joka johtaa Salpausselän itäreunaa etelästä pohjoiseen sekä Salpausselän laen ulkoilualueilta Vesijärven rantaan. Lisäksi alueen länsiosan kautta kulkee rakennetut kevyenliikenteen reitit, jotka palvelevat myös ulkoilua. Vanhan metsän alueelle on polkuyhteys myös Korpikodin pihapiiristä.

Rantaa on käytetty vähäisessä määrin soutuveneiden rantautumiseen ja säilytykseen. Veneiden säilyttäminen on epävirallista eikä siihen ole lupaa.



Kartta. Viheralueuokitus ja ulkoilureittiverkosto. Violetti on "Arvokas luontokohde". Vihreän käyttö on "lähivirkistys". Alueella oleva polkuyhteys on merkitty karttaan palloviivalla.

Rakennettu kulttuuriympäristö (RKY, MARY, LaRY) ja muinaismuistot

Ilmakuva ja piirros. Korpikodin pihapiiri ilmakuvasa (2019).

Korpikoti

Helsingiläisen rakennusmestarin Vilho Lekmanin suunnittelema Korpikoti-niminen huvila valmistui 1905. Huvilan rakennutti helsinkiläinen tuomari Anton Wuorinen, joka lahjoitti sen jo vuonna 1911 Pikku- ja Kiertokoulujen opettajain ja opettajatarten Liitolle (nykyinen Alkuopetuksen Opettajain Liitto Aool), jonka omistuksessa se on edelleen.

Huvilassa oli kaksi kerrosta sekä mansardikerros. Vuonna 1915 lisättiin mansardikerrokseen huoneita, jolloin katonlappeseen puhkaistiin ikkunat. Rakennuksen itäisivulla on pohjoispäättyyn kiertyvä suuri terassi. Alunperin rakennus on ollut punamullattu, mutta jo ainakin 1920-luvulla se maalattiin vaaleaksi. Ulkoarkkitehtuurissa on viittauksia kansallisromantiikkaan. Kansallisromantiikka on ilmeisempää sisätiloissa. Suuri kaksikerroksinen sali takkasyvennyksineen, hirsiseinineen, portaikkoineen ja toisen kerroksen sisäparvineen on erityisen komea. Rakennus on huvilaksi poikkeuksellisen suurikokoinen. Rantasauna on samalta ajalta kuin päärakennus.

Huvila on rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas.

Lähde: Selvitys Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista (2000)



Korpikodin huvilarakennus sisääntulopihalta.



Korpikoti ja naapurin asu rakennus.

Päärakennus on käytössä vain kesäkaudella. Se on liitetty kunnallisteknisiin verkostoihin sekä sähköverkkoon. Rantasaunassa ei ole kunnallistekniikkaa.

Päärakennuksen (1905) kerrosala on 650 k-m²
Rantasauna (1905) on 70 k-m²
Talonmiehen talo on vuodelta 1920, 54 k-m²

Maasto uusien omakotitonttien ja Kiikkulankadun jatkeen alueella pengerrerettyä tasaista hiekkakenttää. Sen pohjoispuolella on vanhaa, nyt metsittyvää, raivattua kasvimaata tai puutarhaa.



Kuva. Näkymä Korpikodilta Vesijärvelle. Rannassa suojeltu sauna.

Muu rakentaminen, Mökkiranta

Korpikodin rantasaunalta noin 200 metrin etäisyydellä pohjoiseen, kinttupolun varrella, on kolmen puurakenteisen kesämökin ryhmä. Mökit ovat yksityisiä ja sijaitsevat määrälalla, joka sijaitsee yleiskaavan mukaisella lähivirkistysalueella Vesijärven rannassa. Rakennukset ovat hoitamattomia ja erittäin huonokuntoisia, paikoin luhistumassa. Niissä ei ole kunnallistekniikkaa eikä sähköä.



Kuvat. Mökkejä 2020



Kuvia mökkirannasta.

Alueella ei ole tunnistettuja muinaismuistoja.

3.1.4 Maanomistus

Tila 398-402-1-40 (Korpikoti) sekä määräalaa 398-402-4-105-M608 ovat yksityisomistuksessa. Muu osa kaava-alueesta on kaupungin omistuksessa.



Maanomistuskartta. Yksityisen omistamat alueet ovat valkoisella. Kaupungin omistuksessa olevat vihreällä. Siniset kiinteistöt (ei kaava-alueella) ovat kaupungin vuokratontteja.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

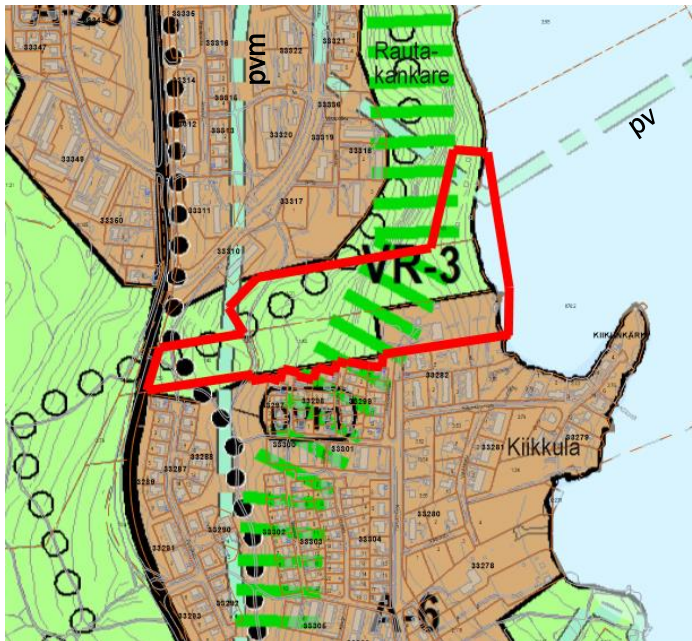
Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan maankäyttö ja rakennusasetuksen 93 § mukaisten kuulutusten myötä 13.5.2019.



Kartta. Kaava-alue maakuntakaavakartalla. Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta (A) ja sen sijaitsee pääosin tärkeällä vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (sininen pistekatkoviiva).

Yleiskaava

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



Kaava-alue yleiskaavakartalla (Y-202). Alue on pääosin *Retkeily- ja ulkoilualue* (VR-3) ja osittain *taajamatoimintojen aluetta* (A-6) ja sen sijaitsee pääosin tärkeällä vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (sinivihreä pistekatkoviiva).

Yleiskaavamerkinnot



SALPAUSSELKÄ, HOUKUTTELEVAN JA ELONVOIMAISEN YMPÄRISTÖKAUPUNGIN PERUSTA.

Maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon reunamuodostuman merkitys maiseman, geologian, pohjaveden luonnonympäristön, ilmaston, kulttuurihistorian ja virkistyskannalta.

A

ASUINALUE. 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.

Indeksi + alueen nimi: **A-6 Pallas, Tapanila, Jalkaranta, Kankola ja Kiikkula**

Alueen nykytilan kuvaus: Alue on pientalovaltainen, mutta alueella on pienehköjä kerrostaloryhmiä. Asunnoista noin 60 % on kerrostaloissa. Rivitalojen osuus alueella on melko suuri. Alueella on toteutumaton rakennusoikeutta. Asukkaita on noin 4700. Alueella on julkisia palveluita (päiväkoti, koulu, terveyspalvelut, palveluasuminen). Alueella on liikunta- ja virkistyspalveluita (lähiliikuntapaikka). Alueella on kaupallisia palveluita (päivittäistavarakauppa). Alueella on monitoimitalo. Alueella on varhaiskasvatuksessa käytettävä lähimetsä. Alueella on arvokkaita luontokohteita (LUMO: luokat 1, 2, 3). Alueella on kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennetun ympäristön kohteita (RKY, MARY, LaRY). Alueella on muinaisrantoja.

Suunnitteluohje: Monitoimitaloon voidaan sijoittaa julkisia palveluja joustavasti alueen väestön tarpeiden mukaan esimerkiksi päiväkoti, alakoulu, kirjastopalveluja, itsehoitoa tukevia sosiaali- ja terveyspalveluja sekä harraste- ja oleskelutiloja eri väestöryhmille. Palvelutarjonta muuttuu alueen väestön tarpeiden muuttuessa. Päiväkotien ja koulujen lähialueiden suunnittelussa kiinnitetään erityisesti huomiota kävely- ja pyöriteiden 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 läheisyyteen suunniteltaessa ja rakennettaessa vaalitaan luonnon monimuotoisuutta. Lähialueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon rajautuminen arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Palveluasumisen yhteen voidaan tutkia perhekerrostalojen sijoittamista. Pohjavesialueelle rakennettaessa on saavutettava valtakunnallisen viherkerrointyökalun tavoitetaso tai sitä vastaava viherrakentamisen laatutaso.

VR

RETKEILY- JA ULKOILUALUE. Merkinnällä osoitetaan kaupunkirakennetta jakavat luonnontilaiset viheralueet. Maiseman ja luonnonympäristön ominaispiirteitä vaalitaan, jotta luonnon monimuotoisuus ja alueen erityisasema ekosysteemipalveluja tuottavana laajana viheralueena säilyvät. Alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus ja MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus

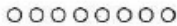
Indeksi + alueen nimi: **VR-3 Salpausselän, Jalkarannan ja Pirttiharjun retkeily- ja ulkoilualueet**

Alueen nykytilan kuvaus: Metsäpeitteinen Salpausselän reunamuodostuma. Alue on valtakunnallisesti merkittävä retkeily- ja ulkoilualue sekä toiminnallisesti tärkeä viheralue. Alueella on vanhaa metsää, suppia, muinaisrantoja, äänitasoltaan hiljaisia alueita (alle 45 dB). Alueella on arvokkaita luontokohteita (Luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja eliölajeja, LUMO: luokat 1, 2, 4). Rautakankare ja Korpikankare ovat paikallisesti tärkeitä pesimälinnustoalueita. Alueella on kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennetun ympäristön kohteita (LaRY). Alueen maisemassa on nähtävissä merkittäviä geologisen historian jäänteitä. Kintterönsuolla ja sitä ympäröivällä alueella on erityisen arvokkaita luonnonolosuhteita: Kosteikkoja, suppia, aarnialuetta ja rikas linnusto. Alueella on pohjavedenottamo. Suunnitteluohje: Arvokkaiden luontokohteiden läheisyyteen suunniteltaessa ja rakennettaessa vaalitaan luonnon monimuotoisuutta. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön tai sen läheisyyteen kohdistuvat muutokset tulee suunnitella paikan henkeä kunnioittaen. Nykyisen latu- ja polkuverkoston sekä liikenne- ja

yhdyskuntateknisen verkon osien hienovaraiset kehittämis- ja kunnostustoimenpiteet tulee suunnitella siten, että niistä metsäkasvillisuudelle, eläimistölle ja maankamaralla aiheutuvat vauriot ovat mahdollisimman vähäiset. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon paikan merkitys linnustolle. Kintterönsuolla ja sitä ympäröivällä alueella ei saa ryhtyä toimenpiteisiin, jotka vaarantavat suojeluarvot. Alueella saa suorittaa ulkoilu- ja virkistysreittien reunametsien hoitotoimenpiteitä ja nuorten metsien suunnitelmallisia ja huolellisia harvennuksia. Myrskytuhopuut korjataan hyönteistuholain käytännön mukaisesti. Liikkumista alueella ohjataan luonnonympäristön kulumisen ehkäisemiseksi ja metsää hoidetaan siten, että luonnon ominaispiirteitä ennallistetaan. Kintterönsuon ja sitä ympäröivälle alueelle on tarkoitus muodostaa luonnonsuojelualue. Rauhoitusmääräyksissä määritellään tarkemmin alueen hoidosta ja käytöstä. Jokamiehenoikeuden piiriin kuuluvia käyttömuotoja ei alueella rajoiteta. Alueella sijaitsevan pohjavedenottamon lähisuoja-alueen laajuus ja laajentamistarve tulee arvioida tuoreimpien pohjavettä koskevien selvitysten ja suunnitelmien perusteella.



OHJEELLINEN PYÖRÄILYN ALUEREITTI



ULKOILUREITISTÖN PÄÄVÄYLÄ



LUOKITELLUN POHJAVESIALUEEN RAJA.

Merkinnällä osoitetaan yhdyskunnan vedenhankinnan kannalta tärkeät alueet. Asemakaavoitettavalla alueella tai rakennuspaikalla tulee selvittää pohjaveden taso. Suojaetäisyyden pohjaveden pintaan tulee olla riittävä maaperän laatu ja maankäyttö huomioon ottaen. Kiinteistöjen viemärointi ja jätehuolto tulee järjestää siten, että jätevesien imeytyminen vettä läpäisevään maaperään ja pohjaveteen ei ole mahdollista. Pohjavesialuetta koskevista maankäyttösuunnitelmista on kuultava kunnallista ympäristönsuojeluviranomaista.



POHJAVEDEN MUODOSTUMISALUEEN RAJA.
(kaavassa ei rakennettavalla alueenosalla)

LAHDEN VIRKISTYSALUEVERKOSTO

YLEISSUUNNITELMA 1 : 60 000

LÄHIVIRKISTYSVYÖHYKE

- Kaupunginosapuisto
- Lähivirkistykseen varattu alue

ULKOILU- JA LUONTOVYÖHYKE

- Ulkoilun kannalta merkittävä metsäalue
- Luontoarvoiltaan merkittävä alue

METSÄ- JA VIJELYVYÖHYKE

- Muu metsäalue
- Laaja yhtenäinen viljelyalue

- Vesistö
- ▤ Salpausselkä
- ↔ Virkistysreitti, puuttuva yhteys
- ⋯ Virkistysreitti
- Alueleikkipuisto



Kartta. Lahden virkistysalueverkko. Vireillä olevan yleiskaavan Y-203 tavoitekartta.

Asemakaava

Pääosa kaava-alueesta on asemakaavoittamaton alue.

Asemakaavan muutos koskee asemakaavaa 41725/A, joka on vahvistunut 8.10.1974. Siinä kaava-alueen osa on puistoaluetta (P) sekä pieneltä osalta Korpikodinkadun ja Kiikkulankadun katualuetta.



Ote ajantasa-asetuskaavakartasta. Kaavatyö käsittää asemakaavoittamattoman alueen osan (valkoiset alueet). Kaavanmuutos koskee puistoaluetta P, joka on osa laajempaa luonnonmonimuotoisuuskohdetta (LUMO). Rannassa siihen kuuluu osa yksityisen omistamaa määräalaa. Muutosalueet rajattu on rajattu punaisella.

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 tehty kaavatyön aikana.

Laaditut selvitykset

Kaavatyön aikana laaditut selvitykset:

Korpikoti. Maastotarkastusraportti. Esihistoriallisten ja historiallisen ajan jäänteiden selvittäminen tulevilla rakennuspaikoilla (tontit, katualueet ja liki ympäristö); Antti Bilund/ Lahden kaupungin museo/Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo. 17.11.2020.

Selvitys uuden katualueen jäsentelystä ja tilatarpeista (KYMP/kt)
Maastokäyntien valokuvaus.

Lahden yleiskaavatöiden (Y-202, Y-203) yhteydessä tehdyt perusselvitykset

- Lahden arkkitehtuuripoliittinen ohjelma (2010)
- Lahden kaupungin hiljaisten alueiden kartoitus (SITO 2010)
- Lahden maisemarakenne ja viheralueet (Lahden kaupunki 2010)
- Lahden muinaisrannat (2010) (Lahden kaupunginmuseo 2010)
- LEPAKKOKARTOITUS YLEISKAAVAA VARTEN 2009 (ei kohteita)
- Selvitys Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista, 2000, s. 184
- Lahden II lintuatlas 2009–2011, Timo Metsänen, 2011
- Yleiskaavaehdotus Y-203, liite Selvitys Lahden tärkeimmistä ekosysteemipalveluista/ FCG 2019
- Yleiskaavaehdotus Y-203, liite Luonnon monimuotoisuus ja ekologiset yhteydet teemakartta ja kohdeluettelo
- Yleiskaava ehdotus Y-203, liite pyöräliikenteen tavoiteverkko/2019
- Yleiskaava ehdotus Y-203, liite Virkistysalueverkoston yleissuunnitelma, 2020

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaupunki on saanut kaksi (2) yksityistä hakemusta asemakaavan laatimiseksi kaava-alueella. Kaupungin oma tarve on varmistaa yleiskaavan virkistysalueen säilyminen myös asemakaavassa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.2.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille yksityisen hakemuksesta.

Hakemus 1: Alkuopetuksen Opettajain Liitto ry on esittänyt omakotitonttien kaavoittamista osalle omistamaansa tilaa, jotta Korpikodin ylläpitäminen ja vaaliminen olisi taloudellisesti mahdollista.

Hakemus 2: koskee yksityisten omistamaa määräalaa, jolla sijaitsee kolme kesämökkiä tiettömän taipaleen päässä Vesijärven rannassa. Aluetta on esitetty omakotitonteiksi.

Maankäytön järjestämiseksi on syytä laatia asemakaava myös kaupungin omistamalle asemakaavoittamattomalle alueelle ja muuttaa LUMO-alueeseen kuuluva puisto virkistysalueeksi.

4.2.2 Sopimukset

Asemakaavatyön yhteydessä tehdään maankäyttösopimus yksityisen maanomistajan kanssa.

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

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:

- Lahden Kaupunkiympäristön (KYMP) yhteistyötahot
- Hämeen ELY-keskus / alueidenkäyttö
- Lahden kaupunginmuseo/ Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Lahti Aqua Oy
- Lahti Energia Oy, lämpöliiketoiminta
- LE-Sähköverkko Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Dna Oyj
- Salpausselän luonnonystävät ry
- Jalkaranta-seura
- yhteisen vesialueen 398-402-876-2 osakkaat

Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §, 3 mom. mukaisesti:

- 5.3.2020 julkaistu Lahden kaupungin vuoden 2020 kaavoituskatsaus (kohde 45).

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

- Asemakaavan muutos on laadittu kaupungin sekä yksityisten aloitteesta
- asemakaavatyön lähtökohdat esiteltiin Jalkaranta-illassa 8.10.2019
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 20.10.2020
- Aloituskokous pidettiin 27.10. 2020
- Kaavaluonnosta koskeva **maastotapaaminen** järjestettiin Korpikodilla **2.11.2020** (muistio kaavan liitteenä)
- Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin **29.10.-11.11.2020**, naapurina olevan vesialueen osakkaille ilmoitettiin kuulemisesta kuulutuksella Uusi Lahdessa ja Etelä-Suomen Sanomissa.
- kuulemisaikana pyydettiin viranomaislausunnot
- Ehdotusvaiheessa pyydetään lausunnot ELY-keskukselta ja Päijät-Hämeen alueelliselta vastuumuseolta sekä Lahden seudun ympäristöpalveluilta.
- Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla Internetissä.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

- Kaavamuutoksen aloituskokous pidettiin 27.10.2020
- Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 29.10.-11.11.2020, jolloin viranomaisille toimitettiin OAS ja kaavaluonnosvaihtoehdot ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot.
- esittelyt ELY-kaavaneuvottelussa
- kaavatyön aikana on keskusteltu sisällöstä asiantuntijoiden

4.4 Asemakaavan tavoitteet

- kaavoitetaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Korpikodin päärakennus lähiympäristöineen sen nykyisen käyttötarkoituksen mukaan
- kaavoitetaan Korpikodin alueelle 3 omakotitonttia sekä tarvittava katualue
- kaavoitetaan yleiskaavan mukaiset virkistysalueet virkistysalueiksi

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet:

- kaavoittaa asemakaavoittamaton alue
- tukea rakennetun kulttuuriympäristön säilymistä

Ympäristönsuojelutavoitteet:

- mahdollistaa LUMO-kohteen luontoarvojen säilyminen ja virkistyskäyttö myös tulevaisuudessa sekä varmistaa ekologisten käytävien säilyminen

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

- elinvoimaisuuden tukeminen ja vahuuksien hyödyntäminen, luonnon monimuotoisuuden ja ekologisten yhteyksien säilyttäminen, viherverkoston jatkuvuus sekä kulttuuriympäristöjen arvojen (arkeologinen perintö) turvaaminen.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Osallisten, asukkaiden tavoitteet (asukastapaaminen)

- varmistetaan asukkaiden sujuva yhteys virkistysalueelle
- parannetaan liikenneturvallisuutta
- tärkeää tutkia, että pysäköintipaikat riittävät alueella. Pysäköintipaikkoja hyödynnetään jo nyt paljon.
- tonteille johtavalle kadulle pitäisi hakea suurempi linjaus.
- uusia tontteja toivottiin siirrettäväksi vähän ylemmäksi, metsän ja rinteeseen suuntaan.
- Toisaalta tuotiin esille huoli, että silloin menetetään puita ja siirtäminen toisi hulevesiongelmia:
- Osallistujat eivät halunneet pienentää Korpikodin pihaa.

4.4.3 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Ehdotukseksi on esitetty vain yksi vaihtoehto

- Viheryhteyksien vaaliminen on ollut yksi periaate monimuotoisen luontoympäristön säilyttämisessä.
- Luonnon erityispiirteiden vaaliminen on keskeinen tavoite. Siksi kaava-alue on rajattu laajasti
- Rakentamista esitetään ainoastaan Kiikkulankadun pohjoispäähän. Kadun päähän on esitetty kolme (3) omakotitonttia ja niille johtava kadun jatke sekä kääntöpaikka
- Korpikoti pihapiireineen tullaan säilyttämään.
- Korpikodin pohjoispuolelta alkava upea ja arvokas luontokokonaisuus säilytetään luonnontilaisena. Nykyiset metsäpolut palvelevat kuntalaisia nykyisellään ja tulevaisuudessa.
- Rannassa olevalle erilliselle kesämökkiryhmälle ei osoiteta rakentamismahdollisuutta, vaan se kaavoitetaan yleiskaavan mukaisesti osaksi virkistysaluetta.
- Ylempänä rinteessä oleva Jalkarannantien suuntainen kevyen liikenteen yhteys (Hiipparaitti) säilyy.
- Kiikkulantien uusia omakotitontteja lukuun ottamatta kaavatyön tavoitteena on nykytilanteen turvaaminen.

4.4.4 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Uusi katualue ja omakotitontit on sijoitettu kaava-alueen tasaisimmalle alueelle niin, että uudisrakentaminen ei riko metsässä olevaa muinaisrannan vyöhykettä ja nykyisten metsäpolkujen käyttö voi pääosin jatkua ennallaan.

Korpikodin päärakennuksen edustalle jää nykyinen etupiha. Etupihan ja tonttien väliin on osoitettu uusi Kiikkulankadun jakso, joka johtaa kääntopaikan kautta Korpikodin uudelle pysäköintialueelle, mutta myös kadun päätteenä säilyvään metsään.

Luonnoksessa Korpikodin rantasaunan yläpuolelle rinteeseen esitetystä rakennusalueesta luovutaan, koska saunarakennus merkittiin suojelluksi eikä sitä niin ollen voi eikä tarvitse korvata uudella rakennuksella.

Muun kaava-alueen maankäytölle ei ole esitetty vaihtoehtoja. Metsäalue osoitetaan virkistysalueiksi (VL), joilla on erilaisia luontoarvoja, LUMO-kohde (Korpikodin vanha metsä) ja sen suojavyöhykkeet omina aluevarauksinaan sekä VL-alueen osat Jalkarannantien läheisyydessä omana aluevarauksenaan. Olemassa olevat, rakennetut jalankulku- ja pyörätiet on huomioitu kaavavarauksissa, mutta uusia jalankulku- ja pyöräteitä ei ole esitetty. Yleiskaavan virkistysalueella olevaa yksityisen omistamaa mökkiryhmää Vesijärven rannassa ei missään suunnitteluvaihtoehdossa ole esitetty rakentamiselle, vaan alue on osoitettu virkistysalueeksi. Mökkiryhmän ylläpito on laiminlyöty vuosien ajan.

Omakotikorttelin kohdalla ylärinteestä valuvat hulevedet ehtivät normaalitilassa imeytyä maahan virkistysalueosan matkalla jo ennen tonttien takarajaa. Tarvittaessa vesiä on mahdollista ohjata korttelin päissä viheralueelle. Katualue rakennekerroksineen voi vähäisessä määrin padota veden kulkua, mutta katualueelta huleveden voidaan ohjata sadevesiviemäriin.

Alueen olosuhteet eivät asemakaavoituksen myötä muutu oleellisesti nykyisestä.

4.4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaluonnoksesta saatiin ennakkokuulemisen aikana 29.10.-11.11.2020:

- **lausuntoja 6 kpl.** Hämeen ELY-keskus, Lahden ympäristöpalvelut, Lahden kaupunginmuseo/ Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo sekä lisäselvityksen tehnyt museon arkeologi, Päijät-Hämeen pelastuslaitos, Lahti Energia/ sähköverkko sekä Telia Oyj.

- **mielipiteitä 3 kpl.**

Seuraavassa on esitetty lausuntojen ja mielipiteiden **tiivistelmät**. Asiakirjat kokonaisuudessaan ovat kaava-asiakirjojen liitteenä. Yksityisten henkilötiedot on poistettu tietosuojan vuoksi,

Lausunnot

Lausunto 1 (Hämeen ELY-keskus):

Suunnittelualueen kuvaus ja vaikutusten arviointi ovat kesken, mutta alueen suunnitteluun liittyvät oleelliset asiat on tunnistettu. Kaavaratkaisu on yleiskaavan tavoitteen mukainen.

Kaavaluonnoksessa esitetyt pientalotontit ovat hyvä lähtökohta alueen jatkosuunnittelulle. Uusi korttelialue liittyy välittömästi olemassa olevaan asuinalueeseen ja on liitettävissä katuverkkoon ja kunnallistekniikkaan.

Korpikodin **kulttuurihistoriallinen** arvo on otettu huomioon ja asemakaavalla edistetään kulttuuriympäristön arvojen säilymistä.

Muutosalueilla on hyvä selvittää alueiden elinympäristöpotentiaali ja arvioida vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja suojeluarvoihin.

Yleiskaavan mukaisella lähivirkistysalueella rannassa on pienimuotoista rakentamista. Rakennusten kuvaus ja MRL 139 § mukaisten purkamisen edellytysten täyttyminen on hyvä täydentää kaavaselostukseen.

Käytettävissä olevat selvitykset koskevat ensisijaisesti luonto-, virkistys- ja kulttuuriarvoja. Alueella on tunnistettu useita suojelu- ja monimuotoisuusarvoja. Kaavan aluevarausmerkinnöissä ja asemakaavamääräyksissä on huomioitu luonnon monimuotoisin osa ja sen tarvitsemat suoja-alueet sekä herkän metsäluonnon haavoittuvuus. Rakentamattomat alueet tukevat hyvin näiden monimuotoisuusarvojen säilymistä ja kehittymistä.

Vireillä olevalla asemakaavoituksella on merkittävä rooli Korpikankareen rakentamattoman ranta-alueen monimuotoisuusarvojen ja ekologisten yhteyksien turvaamisessa, sekä niiden kytkeytymisessä Jalkarannantien länsipuolisiin tärkeisiin metsäalueisiin.

- Ulkoilureittiä ei voi rakentaa turmelematta maastoa ja kasvillisuutta.
- Kaava tukee myös Salpausselän maisemallisten arvojen säilymistä.
- esitettyjen toimintojen muodostamaa riskiä pohjavedelle voidaan pitää vähäisenä.
- Asemakaavaratkaisu ottaa ilmastonmuutokseen sopeutumistarpeen huomioon säilyttämällä alueen ekologiset yhteydet ja luonnon monimuotoisuutta.
- Uudisrakentamisen ohjauksessa esitetään pohdittavaksi keinoja vähähiilisen rakentamisen edistämiseksi.

Vastaus 1:

- Lähivirkistysalueelle jäävien rantamökkien nykytila on heikko eikä niiden purkaminen ”merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä se häitää kaavoituksen toteuttamista. - Purkulupahakemuksessa tulee selvittää purkamistyön järjestäminen ja edellytykset huolehtia syntyvän rakennusjätteen käsittelystä sekä käyttökelpoisten rakennusosien hyväksi käyttämisestä. MRL 139 § mukaiset purkamisen edellytykset täyttyvät.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman selvitystietoihin on lisätty Hollola-Lahti-Nastola. Seudullinen pohjaveden suojelusuunnitelma vuosille 2012–2021.
- Asemakaavaselostusta on täydennetty tarkemmalla kuvauksella Lahden pohjavesialueesta.
- Lähivirkistysalue-merkintöihin VL (täydennettynä VL-2) sekä VL-1 on lisätty lause: **ALUEEN MERKITYS EKOLOGISEN YHTEYDEN OSANA ON HUOMIOITAVA ALUETTA KOSKEVISSA LUONNONHOITOTOIMENPITEISSÄ.**
- Uudisrakentamista on kaavamääräyksillä ohjattu vähähiiliseen rakentamiseen edellyttämällä puurakentamista.

Lausunto 2 (Lahden ympäristöpalvelut):

Ympäristöpalvelut pitää hyvänä, että alueen ekologiset yhteydet, liito-oravan elinympäristö ja luonnonmonimuotoisuusalue on asemakaavaluonnoksessa huomioitu VL, VL-1 ja VL/s - aluemerkinnoilla. AO-korttelin hu-2 -määräystä voisi muuttaa esim: ”Kaava-alueella tonttien hulevedet tulee imeyttää tontilla. Rakennusten perusvedet voidaan tarvittaessa johtaa hulevesiviemäriin”. Asemakaavaluonnokseen ei ole muutoin kommentoitavaa.

Vastaus 2:

- asemakaavaluonnoksen VL- ja VL-merkintöjen määräystekstiä on tarkennettu ELY:n esityksestä turvaamaan aiempaa paremmin ekologiset yhteydet ja liito-oravan elinympäristö.
- hu-2 -merkintä on muutettu lausunnon mukaiseksi

Lausunto 3 (Lahden kaupunginmuseo/ Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo)

Arkeologian osalta lausunnossa todetaan, että alueen muinaisjäännoksistä ei ole ajantasaista inventointitietoa. Tiedot alueen muinaisjäännoksistä tulisi siten ehdottomasti päivittää. Museo toteaa, että kaava-alueella tulee järjestää arkeologinen inventointi/ maastokartoitus kaavas suunnitelman rakennuspaikoille ja niiden lähiympäristöön. Vastuumuseo lupaa pyynnöstä suorittaa kyseisen tarkastelun.

Rakennuskulttuurin osalta museo toteaa, että Korpikoti edustaa 1900-luvun alussa Vesijärven rannoille kehittynyttä huvilakulttuuria. Talon rakennutti perheelleen helsinkiläinen tuomari Anton Wuorinen. Sen piirsi tunnetussa Nyström-Petrelius-Penttilä -arkkitehtitoimistossa työskennellyt rakennusmestari Vilho Lekman. Huvila valmistui 1905.

Wuorinen lahjoitti Korpikodin vuonna 1911 Pikku- ja Kiertokoulujen opettajain ja opettajatarten Liitolle (nykyisen omistajan aikaisempi nimi). Huvilan pihapiiriin kuuluvat vartijan asunto ja liiteri sekä rantasauna. Korpikoti on rakennus- ja henkilöhistoriallisesti arvokas ja maisemakuvan kannalta merkittävä. Se sisältyy Selvitykseen Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista vuodelta 2000, joka on vanhan Lahden osalta Lahden läntisten osien osayleiskaavan arvokohdeluettelo. Lausunnossa todetaan, että huvilaa koskevaa suojelumääräystä tulee täsmentää ja että myös saunarakennus ansaitsee suojelumerkinnän.

Lisäksi lausunnossa esitetään pysäköinnin ja katualueen tarkempaa tarkastelua paremmin arvoympäristöön sopivaksi.

Vastaus 3: -Lahden kaupungin museo teki lausuntonsa johdosta omana työnään arkeologisen inventoinnin kaavasuunnitelman rakennuspaikoille. Inventoinnin loppuraportissa todetaan: ”*Tarkastuksen perusteella luonnoksen mukaisella kaavalla ei ole haitallisia vaikutuksia arkeologisen kulttuuriperinnön suojelemisen kannalta.*”

- Korpikotia koskevaa suojelumerkintää on täydennetty käsittämään myös osia sisätiloista. Korpikodin rantasauna on merkitty suojeltavaksi.

Huvilaa koskeva suojelumääräys sr-1 on täydennetty käsittämään myös osan sisätiloista.

Saunarakennus on osoitettu rakennusalueella merkinnällä sr-2, suojeltava rakennus.

Korpikotia koskevaan käyttötarkoitusmerkintää R-1/s on täydennetty lauseella ALUEELLISELLE VASTUUMUSEOLLE ON MUUTOS- JA KORJAUSTÖISSÄ VARATTAVA TILAISUUS LAUSUNNON ANTAMISEEN.

Korttelialueen pysäköinnille osoitettiin paikka tarkemmin niin, että ajoyhteys voidaan järjestää kadun kääntöpaikalta.

Lausunto 4 (PHPELA)

Päijät-Hämeen pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa koskien asemakaavatyötä.

Lausunto 5 (Lahti Energia/ Sähköverkko)

LES ei tarvitse maanalaiselle johdolle varattua aluetta kaavaan. Kohdassa on vain kiinteistön oman rakennuksen (suojeltu rakennus) liittymisjohto. Kohdasta on aikanaan mennyt kaapeli myös kiinteistölle Kiikkulankatu 31. Kaapeli ei ole enää käytössä ja on romutettu. Ei muuta kommentoitavaa.

Vastaus 5: Kaavaluonnoksessa esitetty maanalaisen johdon varaus on poistettu.

Lausunto 6 ((Telia Oyj):

Telialla ei ole kaava-alueella kaapeleita tai muuta vastaavaa infraa, joten ei huomautettavaa.

Mielipiteet

Mielipide 1

Kuultavat omistavat kaavoitettavalla alueella Vesijärven rannassa sijaitsevan määräalan, jolla sijaitsee kolme mökkiä ja talousrakennuksia. He ovat anomuksella 26.12.2018 pyytäneet käynnistämään selvitystyön maa-alueen kaavoittamiseksi omakotitonteiksi. Anomukseen Kaupunkiympäristö on vastannut, että kaavan laatiminen esitetyllä tavalla ei ole mahdollista.

Kuultavat katsovat edelleen, että heidän omistamansa maa-alue tulee kaavoittaa omakotitonteiksi vastaavalla rakennusoikeudella kuin alueen muutkin kiinteistöt. Kaavaluonnoksessa toiselle kiinteistölle on ehdotettu 3...5 omakotitonttia ja tarvittavat katualueet.

Mielipiteessä esitetään, että perustuslain 6§:n yhdenvertaisuusperiaate koskee myös maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaista kaavoitusta niin, että alueiden maanomistajia ei aseteta tosistaan poikkeavaan asemaan ilman hyväksyttäviä maankäytöllisiä perusteita. Mielipiteen mukaan alueen kiinteistönomistajia ei kaavaluonnoksessa kohdella tasapuolisesti.

Kuultavat ihmettelevät miksi kaavaluonnoksessa ei ole esitetty perusteita, jotka voisivat olla esteenä omakotitonttien kaavoittamiselle kiinteistölle. Heidän mielestään alueelle tai sen lähiympäristöön jää riittävästi virkistykseen soveltuvia alueita. Kuultavat pyytävät ottamaan anomuksen huomioon kaavan jatkokäsittelyssä.

Vastaus 1:

Asemakaavoitusta ohjaa – erityisesti asemakaavoittamattomalla alueella – yleiskaava. Lahden läntisten osien osayleiskaavassa Y-202 (kv 27.6.2016 § 70), joka sai lainvoiman 5.10.2017, kuultavien alue sijaitsee Retkeily- ja ulkoilualueella (VR). VR-alueiden merkitys, virkistysarvojen lisäksi, on toimia kaupunkirakennetta jäsentävinä luonnontilaisina viheralueina, jotka ovat tärkeitä luonnon monimuotoisuuden ja ekologisten väylien turvaamiselle.

Kaava-alueita koskee yleiskaavan yksilöidympi merkintä VR-3, jonka mukana luonnon monimuotoisuuskohde *Korpikodin vanha metsä ja lähde* (tunnus 335024), jolla määräala sijaitsee, kuuluu laajempaan Salpausselän, Jalkarannan ja Pirttiharjun retkeily- ja ulkoilualueeseen, jolla on tunnistettu arvokkaita luontokohteita ja geologisen historian jäänteitä. VR-3 -aluetta koskevassa suunnitteluohjeessa korostetaan luonnon monimuotoisuuden vaalimista niin, että tehtävät toimenpiteet aiheuttavat mahdollisimman vähän vaurioita metsäkasvillisuudelle, eläimistölle ja maankamaralle. (tarkemmin selostuksen kohdassa 3.2.1). Alueen yleiskaava on ollut voimassa jo kuultavien jättäessä hakemuksensa. Hakemuksen mukainen maankäyttö olisi yleiskaavan vastaista eikä kaavatyötä siitä syystä ole voitu viedä eteenpäin. Mielipiteessä mainittu MRL edellyttää, että asemakaavan mukaiselle tontille tulee olla katuyhteys ja että tontille on järjestettävä kunnallistekniikka. Niiden järjestäminen kiinteistöön tuhoaisi yleiskaavassakin esiin tuodut ympäristöarvot ja muuttaisi väistämättä myös maisemaa.

Se, että alueella on jo rakennuksia, ei ole peruste omakotitonttien kaavoittamiselle. Vesijärven rannassa olevat mökit ovat olleet kauan vailla kunnossapitoa ja silminnähden huonokuntoisia, pääosin käyttämättömiä ja asumiskelvottomia.

Koska kuultavat ovat useissa eri yhteyksissä olleet yhteydessä Kaupunkiympäristöön, he ovat jo anomuksen jättäessään olleet tietoisia yleiskaavan ja anomuksensa ristiriidasta. Myös nykyistä yleiskaavaa edeltäneessä yleiskaavassa (Y-201, 2012) alue oli määräalan osalla Retkeily- ja ulkoilualuetta (VR-3) Tämän kaavatyon tarkoituksena onkin osaltaan vastata kuultavien anomukseen edelleen kielteisesti ja asemakaavoittaa alue yleiskaavan mukaiseksi.

Kaava-alueelle esitettyjen omakotitonttien kaavoittamista ja ao. määräalan osoittamista virkistysalueen osaksi ei koske yhdenvertaisuusperiaate. Perusteena siihen on juuri mielipiteessäkin mainitut hyväksyttävät maankäytölliset perusteet. Yleiskaavassa Kiikkulankadun päähän kaavoitettavat tontit sijaitsevat yleiskaavan (Y-202) Asuinalueella (A). Kuultavien määräala sitä vastoin sijaitsee Retkeily- ja ulkoilualueella (VR).

Myös niiden asemat kaupunkirakenteessa poikkeavat toisistaan oleellisesti. Kaavoitettavat omakotitontit liittyvät välittömästi olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja kunnallistekniisiin verkostoihin, kun em. määräala taas sijaitsee irrallisena vailla yhteyksiä kaupunkirakenteeseen. Liittyminen olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen on myös Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) keskeinen periaate maankäytön ohjauksessa.

- Määräala ei liity olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen eikä sitä ole mahdollistakaan liittää siihen turmelematta maastoa, kasvillisuutta ja viherverkkoa
- Yleiskaavan mukainen maankäyttö Retkeily- ja ulkoilualueena on sen ainoa mahdollinen käyttötarkoitus.

Mielipide 2

Lahti on Euroopan ympäristöpääkaupunki. Vastustamme Korpikodin historiallisen pihapiirin tuhoamista rankentamalla piha-alueelle tai talon päätyyn parkkipaikkoja, kun Korpikodilla on nyt käytössään luonnon tilassa oleva parkkialue.

2.1. Asemakaavaluonnoksessa ehdotettu kulku nykyistä Korpikodin käyttämää reittiä leventämällä Se turmelisi Korpikodin piha-alueita ja toisi sinne autoja nykyisen puutarhamaisen piha-alueen paikalle. Ehdotuksessa puomi pitäisi poistaa ja se houkuttelisi asiattomiakin vieraita Korpikodin ympäristöön ja lisäksi ilkeällä mahdollisuutta. Se myös pienentäisi Korpikodin nykyistä lännen puoleista piha-alueita huomattavasti. Lisäksi se vähentäisi rajusti Korpikodin olemassa olevia parkkipaikkoja.

Vastaus 2.1. Kaavaehdotuksessa pysäköintialue on osoitettu vanhan talonmiehen asuintalon takaiselle alueelle Korpikodin taakse, ei päärakennuksen pihapiiriin.. Kaavoitettavan alueen liittäminen katuverkkoon voi tapahtua varsin rajatulla alueella. Uudet omakotitontit tarvitsevat katuyhteyden. Muutoinkin lähiympäristössä tapahtuu väistämättä muutoksia. Suunnitelmaa on tarkistettu niin, että katualueita on kavennettu 12 metrin levyiseksi, jolloin siihen mahtuu 3m levyinen jalkakäytävä ja 5,5 levyinen ajorata sekä lumitilat. Korpikodin etupiha samankokoinen kuin nykyisin. Etupihan rajaamiseksi edellytetään rajaavia istutuksia tai olevan puuston säilyttämistä tontin puolella. Muutokset Korpikodin etupihaan ovat vähäiset. Kaavaehdotuksessa etupiha muodostaa oman kokonaisuuden, jossa ei saa pysäköidä. Nykyinen pysäköintialue jää kadun ja omakotikorttelin alle. Uudet pysäköintijärjestelyt ovat tarpeen ja Korpikodin pysäköinnille on nyt varattu tilaa nykyisen vahtimestarin talon takaa, minne tulee kadun kääntöpaikalta uusi tonttiliittymä. Nykyinen portti on mahdollista säilyttää käännettynä, jos omistaja niin haluaa.

Alueelle tulee uusien talojen myötä sosiaalista kontrollia, mikä voi vähentää ilkivaltaa.

2.2 Toivomme kulkua uusille tonteille Korpikodinkadun päässä olevan kääntöpaikan kohdalla. Reitti olisi luonteva jatkumo Korpikodinkadulle ja metsäinen maisema Korpikodinkadun päässä avaisi luontonäkymän ja siitä alkaisi virkistyskäytössä olevat metsäpolut. Reitti olisi myös lyhyt rakentaa ja korkeuserot ovat pieniä. Opettajayhdistykselle jäisi käyttöönsä lähes nykyisen kokoinen parkkialue ja kokonaisuudessaan yhdistyksen nykyinen piha-alue.

Vastaus 2.2. Uusi katu on osoitettu johdonmukaisesti Kiikkulankadun jatkeeksi. Korpikodinkatu on luonteeltaan tonttikatu. Kadun sijainti liittyy omakotitonttien sijoitukseen maastoon. Tontit on sijoitettu mahdollisimman alas tasaiselle alueelle, jotta uudisrakentaminen ei tuhoa rinteessä olevaa muinaista rantakivikkoa eikä katkaise sen alapuolella olevaa kinttupolkua. Linjaus säilyttää metsäisen näkymän kadun päätteenä. Korpikodin pihaan voi kulkea nykyistä reittiä, mutta ajoneuvoliikenne tulee ohjata kääntöpaikan kautta. Siellä parkkialue on erillään etupihasta. Korpikodin etupihan järjestelyä ja istutuksia tulee kehittää arvoympäristöön sopivalla tavalla (is-1-määräys). Kadun rakentamiseksi tullaan laatimaan erillinen katusuunnitelma.

2.3. Kolme uutta tonttia tulisi kaavoittaa hieman enemmän lännen suuntaan kohti metsän reunaan / rinnettä.

Vastaus 2.3. Tontteja ei voi sijoittaa pitemmälle länteen kuin ne nyt kaavaehdotuksessa on esitetty, Tonttien takaraja ulottuu jo nyt vähäisessä määrin yleiskaavan VR-3 -alueelle, mutta näin pieni ylitys voidaan tulkita yleiskaavan tarkentumiseksi asemakaavassa. Ensisijaisesti asemakaavan on noudatettava yleiskaavaa, jossa asumisen (A) ja retkeilyn ja ulkoilun (VR-3) välinen raja on määritelty. Perusteena on yleiskaavaa laadittaessa käytetty metsäluonnon, maaston ja geologisen historian tuntemusta. Hulevesien hallintaan pyritään mahdollisimman luonnonmukaisin keinoin.

2.4. Muistiossa ei ollut selkeää mainintaa Korpikodinkadun ja Kiikkulankadun päässä olevasta ajoväylästä, mikä yhdistää nämä kadut. Kiikkulankatu 31 kohdalla päättyvää kävelytieta tulisi jatkaa pienen nurmialueen läpi Korpikodinkadulle ja siitä koko kadun loppuun asti. Tämä mahdollistaisi luontoreiteille menon kävelytien kautta.

Vastaus 2.4. Kadun rakentamiseksi tullaan laatimaan erillinen katusuunnitelma.

Mielipide 3 (Salpausselän Luonnonystävät ry, SSLY)

Salpausselän Luonnonystävät ry (SSLY) on jo aiemmin eri asemakaavojen valmistelun yhteydessä korostanut, että uusia rakennusalueita ei tule kaavoittaa ranta-alueille eikä niiden lähivyöhykkeille. Samoin olemme esittäneet, ettei olemassa olevia arvokkaita luontoalueita tule muuttaa rakennusmaaksi. Ymmärrämme toki, että Korpikodin alueen kulttuurihistorialliset arvot tulee turvata asemakaavoituksen keinoin. Mutta lisärakentamista luontoon, ei ole hyväksyttävissä! Tosiasia on, että suunniteltujen omakotitalojen paikalla sijaitsee vanhan metsän reunavyöhyke. Jos alueen kuuset kaadetaan, niin tuuli- ja valaistusolosuhteet muuttuvat metsikössä. Sen seurauksena tuuli kaataa ja katkoo puita, kirjanpainajakuoriainen iskee metsään ja jälki on rumaa.

SSLY esittää, että

1. VL-alueet tulisi sisällyttää valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen.
2. Korpikodin ympäristö on kulttuurihistoriallisesti arvokas alue, joka tulee rajata puustovyöhykkeellä itään päin.
3. Merkittävät puut ja luonnon arvokkaat yksityiskohdat tulee merkitä karttaan, samoin muinaisrannat kivikkoineen, jotta niiden säilyminen voidaan turvata.
4. Virkistysväylä (pampulaviiva) kulkee luontevasti loivapiirteisimmässä maastonkohdassa ja on tärkeä yleisen käytön kannalta, tontit ovat jo nyt liian lähellä.
5. Lähivirkistysalue (VL-1) on kaavamerkinnän mukaan säilytettävä ja hoidettava luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeän alueen suojavyöhykkeenä. Kaavaehdotus ei tällaisenaan kuitenkaan mahdollista tätä tavoitetta, koska virkistysväylä kulkee lähes uusien tonttien takapihalla ja tontit hävittävät suojapuuston.
6. Esitämme, että vanha metsä jätetään kokonaisuudessaan rauhaan, käsitellään sitä LUMO metsänä ja sen reunaa kulkee virkistysreitti Korpikankareen suuntaan.
7. Kaikki uudisrakentaminen Vesijärven rantojen tuntumassa synnyttää erityisesti rakentamisvaiheessa kuormitusta Vesijärveen.
8. Korpikodin kohdalla on kaavassa ylisuureksi kaavoitettu katualue. Katualuetta tulee kaventaa, sitä kauttahan ei ole läpiajoa mihinkään. Mikäli uudet omakotitontit alueelle kaavoitetaan, katualuetta kaventamalla tontit voidaan sijoittaa kavennuksen verran Korpikotiin päin! Ajo tonteille kulkisi tässä tilanteessa Kiikkulankatua pitkin.

Vastaus 3:

SSLY:n mielipiteeseen kirjatut asiat on huomioitu suurelta osin jo luonnoksessa ja kaavamääräyksiä on tarkennettu kaavatyön edistyessä. Tavoitteekseen kaavan laadintaa anoneet Korpikodin toimijat kertoivat rahoittaa kiinteistön ylläpitokustannuksia omakotitonttien myynnillä. Siitä näkökulmasta omakotitonttien kaavoittaminen pihapiiriin tukee kulttuuriympäristön säilymistä.

- Kaava-alueen VL-alueet liittyvät välittömästi laajempaan Salpausselän, Jalkarannan ja Pirttiharjun retkeily- ja ulkoilualueeseen, joka on valtakunnallisesti arvokas maisema-alue. Asemakaavalla ei ole mahdollista vaikuttaa valtakunnallisiin arvotuksiin.
- Korpikodin kulttuuriympäristö avautuu itään kohti Vesijärveä. Kaavassa on pidetty arvokkaana maiseman läpinäkyvyyttä. R-1/s -alueen eteläreuna rajautuu olemassa olevaan kortteliin. Kaavaan on Korpikodin alueelle kirjattu useita istutuksi koskevia määräyksiä, osalla niistä on tarkoituksena rajata pihapiiriä.
- kaikkia yksittäisiä puita tai kiviä ei ole mielekästä merkitä karttaan, mutta VL-määräyksiin on tehty tarkennuksia, jotka suojaavat metsäluontoa ja muinaisrantojen kivikoita toimenpiteiltä.
- virkistysväylät on merkitty kaavakarttaan nykytilanteen mukaisina ja ne tulee pitää rakentamattomina polkuina
- rakentaminen muuttaa väistämättä lähiympäristöään. Rikkoutuneiden puuston reunavyöhykkeiden korjaantumisesta voidaan tukea luonnonhoitotoimin. Määräyksillä on pyritty estämään tonttien kasvillisuuden leviäminen lähimetsään
- kaava ei mahdollista uudisrakentamista Vesijärven tuntumassa
- Kiikkulankadun katualuetta on kavennettu luonnoksesta, se on nyt poikkileikkaukseltaan 12 m leveä.

Uudisrakentaminen (omakotitontit) sijaitsevat yleiskaavan A-alueella.

Ehdotusvaihe:

Ehdotuksesta saatiin nähtävilläolon aikana yksi lausunto ja 1 muistutus.

Lausunto:

Lahden kaupunginmuseo / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo 15.2.2021:

Arkeologia. Viitaten 9.11.2020 antamaansa lausuntoon museo toteaa, ette museo edellyttämässä suunnittelualueen maastotarkastuksessa havaittu muinaismuistolain (295/1963) suojaamia kiinteitä muinaisjäännöksiä, arkeofyyttejä tai muitakaan ihmisen toimintaan viittaavia seikkoja, jotka olisi syytä ottaa huomioon asiakohdan kaavahankkeessa. Korpikodin ja virkistysalueen asemakaavalle ja asemakaavn muutokselle ei näin ollen ole esteitä arkeologisen kulttuuriperinnön kannalta.

Rakennuskulttuuri. Saunaa koskevaa tulee kohdistaa niihin arvopiirteisiin, joita korjaus- ja muutostöissä halutaan säilyttää.

Vastaus: Museon lausunnon johdosta ei ole tarpeen tehdä muutoksia ehdotukseen.

Ehdotusvaiheen muistutus ja vastine:

(lyhennelmä, kokonaisuudessaan muistutus on kokousasian liitteissä)

Määräalan omistajien edustaja on jättänyt 26.12.2018 päivätyn anomuksen selvitystyön ja kaavoituksen käynnistämiseksi koskien omistamaansa määräalaa 398-402-4-105. Anomuksessa esitetään määräalan kaavoittamista omakotitonteiksi ”samalla kertoimella, millä Lahden kaupunki kaavoittaa vieressä olevia vastaavia alueita.”

Vastine:

Kaupunginarkkitehti Anne Karvinen-Jussilainen on vastannut asemakaavahakemukseen 14.3.2019 mm. seuraavasti:

”Hakijan esittämä toive kaavoittaa omakotitontteja heidän omistamalleen määräalalle olisi yleiskaavan vastaista. Omakotikorttelin osoittaminen ko. ranta-alueelle edellyttäisi kaupungilta katuyhteyden ja kunnallistekniikan järjestämistä. Jopa 250 metrin pituisen katuyhteyden ja kunnallistekniikan järjestäminen tonteille olisi paitsi kohtuuttoman kallista, myös hyvin vaikeaa rinnemaaston vuoksi. Lisäksi se pirstoisi virkistysalueen ja estäisi todennäköisesti myös pintavesien luonnollista valumaa. Kadun rakentaminen rinteeseen tuhoasi myös Vesijärven maisemaa. Kaavan muuttaminen anomuksessa esitetyllä tavalla ei Kaupunkiympäristön näkemyksen mukaan ole mahdollista.”

Kaupunkisuunnittelun näkökulmasta tilanne ei ole muuttunut kaavatyön aikana.

Kaavatyö on edennyt aloitusvaiheesta ehdotusvaiheen nähtävillä oloon kaavaselostuksen luvussa 4.3.2 'Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt' kuvatulla tavalla.

Muistuttajien omistamalla noin 0,5 ha suuruisella määräalalla Vesijärven rannassa on kolme mökkiä ja talousrakennuksia, jotka eivät ole kunnallistekniikan piirissä. Määräalalle ei ole tieyhteyttä eikä se liity olemassa olevaan taajamarakenteeseen. Rakennuskanta on hyvin huonokuntoista. Määräalueella ei ole asemakaavaa.

Kaavaehdotuksessa määräala 398-402-4-105 on osoitettu merkinnällä VL-1. Määräalaa ympäröivä, kaava-alueeseen sisältyvä laajemman LUMO-kohteen osa, on osoitettu merkinnällä V/s.

Asemakaavaehdotus on laadittu maakunta- ja yleiskaavan tavoitteiden sekä Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti. Muistuttajien esittämä vaatimus ei tue

yhdenvertaisuusvaatimusta, koska kaavaan sisältyvät uudet omakotitontit liittyvät välittömästi olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja katuverkkoon toisin kuin määräala.

Lähtökohdat ovat olleet muistuttajan tiedossa kaavaprosessin alusta lähtien. Kaavan muuttaminen muistutuksessa esitetyllä tavalla ei Kaupunkisuunnittelun näkemyksen mukaan ole mahdollista.

Muistutuksen johdosta kaupunki käynnisti muistutuksen tekijöiden edustajan kanssa neuvottelut määräalan ostamiseksi kaavaehdotuksen mukaiseen käyttöön yleiseksi lähivirkistysalueeksi (VL-1). Neuvotteluissa on päästy sopimukseen niin, että muistutuksen kohteena ollut määräalan maankäyttöratkaisu ei ole kaavan hyväksymisen esteenä. Määräala on siirtynyt 4.11.2021 tehdyn kauppakirjan perusteella Lahden kaupungin omistukseen. Kauppa on saanut lainvoiman.

Ehdotukseen ei ole tehty muutoksia nähtävillä olon jälkeen.

5 KUVAUS

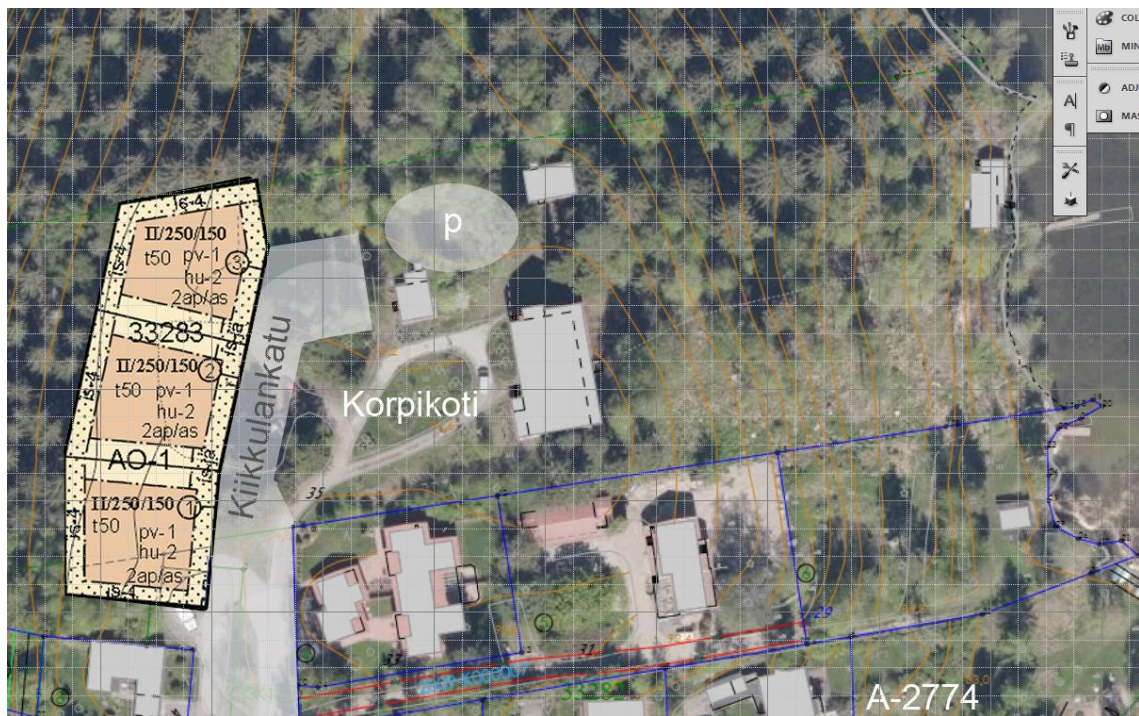
5.1 Asemakaavan rakenne

5.1.1 Kokonaisrakenne

Kaava-alue on pinta-alaltaan 8,6 ha, josta 84% (7,2 ha) on lähivirkistysaluetta. Loput 16% on rakennettavaa aluetta.

Rakennettavat alueen osat

- uusi omakotikortteli (AO-1)
- Korpikodin huvila-alue (R-1/s)
- uusi osa Kiikkulankadun katualuetta niiden välissä.



Kuva. Uudet tontit ja katualue ilmakuvapohjalla.

Omakotitontit

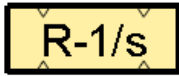
AO-1

ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE. KORTTELIALUEELLE VOIDAAN RAKENTAA PUULLA VERHOTTU, PUURAKENTEINEN OMAKOTITALO.

Omakotikorttelissa **AO-1** on kolme tonttia. Niiden pinta-alat ovat 776, 815 ja 788 m². Enimmäiskerroslukua ja rakennusoikeus on ilmaistu lukusarjalla **II/250/150**, JOSSA ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAA PÄÄRAKENNUKSEN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN, ENSIMMÄINEN LUKU RAKENNUKSEN KOKONAISRAKENNUSOIKEUDEN JA JÄLKIMMÄINEN SEN ENIMMÄISALAN. Päärakennuksen ala (maantasokerros) saa olla siten enintään 150 k-m². Merkintätavalla halutaan ohjata rakentamista kahteen kerrokseen, jolloin tontille jää enemmän pihatilaa. Lisäksi tontille saa rakentaa erillisen 50 m²: suuruisen talousrakennuksen (autotalli). Yksittäisen tontin kokonaisrakennusoikeus on siten 300 k-m². Korttelin kaavan mukainen tehokkuus on e=0,38.

Rakennusmateriaaliksi edellytetään puuta. Vaatimus puusta rakennusmateriaalina on ilmastotietoinen ratkaisu.
Tonttien rakennusala on pääsääntöisesti 4 metrin päässä rajasta.

Korpikodin korttelialue



YHTEISÖJEN KÄYTTÖÖN TARKOITETTU LOMA-, LEPO- JA VIRKISTYSRAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLA YMPÄRISTÖKUVA SÄILYTETÄÄN. ALUEELLISELLE VASTUUMUSEOLLE ON MUUTOS- JA KORJAUSTÖISSÄ VARATTAVA TILAISUUS LAUSUNNON ANTAMISEEN.

Korpikodin alue on oma korttelialueensa, joka muodostaa yhden tontin.
Korttelialueen suojeluarvot on huomioitu myös asemakaavan rakennuslakohtaisissa määräyksissä.

Virkistysalueet (VL)

Korpikodista pohjoiseen ja länteen on osoitettu erilaisilla määräyksillä virkistysalueita sen mukaan, minkälaisia arvoja alueen osat sisältävät. Yhdessä osa-alueet muodostavat yhtenäisen virkistysalueen ihmisille ja elinympäristön luonnon kasvillisuudelle ja eläimille.

5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Erillispientalojen korttelialue (AO-1):

- tonttien pinta-ala yhteensä	2378 m ²
- tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	900 k-m ²
- tehokkuus	e = 0,38
- asuntoja (arvio)	3...6 kpl
- asukkaita (laskettuna 1 as / 40 k-m ²)	22 henkeä
- autopaikkoja (2 ap/ asunto)	6...12 kpl

Yhteisöjen käyttöön tarkoitettu loma-, lepo- ja virkistysrakennusten korttelialue (R-1/s)

- tontin pinta-ala	9980 m ²
- tontin yhteenlaskettu rakennusoikeus rak.alat ja suojelurakennukset	860 k-m ²
- tehokkuus	e = 0,09
- asuntoja (arvio)	0...1 kpl
- asukkaita (laskettuna 1 as / 40 k-m ²)	0...2 henkeä
- autopaikkoja (määrätty lukuarvo)	20 kpl

5.1.3 Palvelut

Kaava-alueen palvelut, ekosysteemipalveluita lukuun ottamatta, on haettava alueen ulkopuolelta.

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. Kaava on yleiskaavan mukainen. Asemakaava/asekaavan muutos on myös Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2008 mukainen.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on huomioitu kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen suojelu, viheralueiden säilyminen, pohjavesi sekä hulevesien käsittely, ilmasto ja pienilmasto, Se on myös Arkkitehtuuripoliittisen ohjelman (APOLI) mukainen suunnitelma.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

- Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön: kaava osoittaa asuinrakentamista olemassa olevan kaupunkirakenteen ja kunnallisteknisen verkoston yhteyteen.
- Vaikutukset kaupunkikuvaan: Kaava jatkaa alueen pientalovaltaista rakennustapaa.
- Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön: kaava edistää arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön vaalimista
- Vaikutukset liikenteeseen: Kaava lisää vähäisessä määrin alueen autoliikennettä

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

- Vaikutukset maisemaan: kaava ei vaikuta oleellisesti maisemaan
- Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon: Kaava pyrkii edistämään maa- ja kallioperän koskemattomuutta, mutta uuden korttelin, kunnallistekniikan ja kadun rakentaminen sekä uuden pysäköintipaikan toteuttaminen edellyttää kaivua ja vähentää jossakin määrin maanpinnan läpäisevyyttä. Kaavassa on huomioitu sijainti pohjavesialueella. Metsä ovat merkittävä hiilinielu.
- Vaikutukset kasvillisuuteen ja eläimistöön: Korpikodin alueella kasvillisuus on kulttuuriperäistä ja sellaisena se tulee säilymään, uusilla tonteilla kasvillisuus ja puusto tulee vähenemään pysyvästi. Puukatoa voidaan kompensoida uusilla kotoperäisillä istutuksilla. Pääosa kaava-alueella on kuitenkin kasvillisuudestaan rikasta vanhaa metsää. Eläimistöön kaavalla ei ole suuria vaikutuksia.
- Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin: alueella oleva LUMO-alue arvoineen on huomioitu asemakaavamääräyksissä ja -merkinnöissä
- Vaikutukset maa- ja metsätalouteen ovat ennallaan. Asemakaava ei mahdollista metsän käyttöä ja hoitoa talousmetsänä.

5.4.3 Muut vaikutukset

- Vaikutukset väestörakenteeseen ja elinoloihin: Kaavalla ei ole suurta vaikutusta väestörakenteeseen. Vaikutukset ihmisten elinoloihin ovat marginaaliset
- Sosiaaliset vaikutukset: uudisrakentaminen muuttaa naapurustoa, mutta tuo myös toivottua sosiaalista kontrollia Korpikodin kiinteistön turvaksi.
- Mökkirannan omistajien toiveet määrälänsä muuttumisesta asumiselle kariutuvat
- Vaikutukset lapsiin: laaja luontoympäristö on lapsille oivallinen ja opettavainen kasvuympäristö
- Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen: Vaikutukset ovat tavanomaiset. massiivipuorakentaminen, jota pientalossa edellytetään, edistää ilmastokaupungin tavoitteita
- Vaikutukset yritystoimintaan: ei vaikutuksia
- Kaavalla ei ole vaikutuksia arkeologisen kulttuuriperinnön suojeluun.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristöön ei kohdistu meluhaittoja, päinvastoin, kaava-alue on luokiteltu 1. luokan hiljaiseksi alueeksi (<45 dB)

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaikki merkinnät ja määräykset ovat kaavakartan liitteenä

Korttelialueet

- AO-1** ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE. KORTTELIALUEELLE VOIDAAN RAKENTAA PUULLA VERHOTTU, PUURAKENTEINEN OMAKOTITALO.
- VL-1** LÄHIVIRKISTYSALUE, JOKA ON SÄILYTETTÄVÄ JA HOIDETTAVA LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA TÄRKEÄN ALUEEN SUOJAVYÖHYKKEENÄ. ALUEELLA SIJAITSEVIA MUINAISIA RANTAMUODOSTUMIA EI SAA MUUTTA. ALUEEN MERKITYS EKOLOGISEN YHTEYDEN OSANA ON HUOMIOITAVA ALUETTA KOSKEVISSA LUONNONHOITOTOIMENPITEISSÄ.
- VL-2** LÄHIVIRKISTYSALUE. ALUEEN MERKITYS EKOLOGISEN YHTEYDEN OSANA ON HUOMIOITAVA ALUETTA KOSKEVISSA LUONNONHOITOTOIMENPITEISSÄ.
- VL/s** LÄHIVIRKISTYSALUE, JOKA ON MAISEMAN JA LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ARVOKAS. ALUEELLA SIJAITSEE LUONNONTILAINEN LÄHDE JA LÄHDEPURO. ALUEELLA EI SAA SUORITTA SEN LUONNONTILAA MUUTAVIA TOIMENPITEITÄ. KASVILLISUUS, MAAPUUT JA ALUEELLA OLEVAT KIVET TULEE JÄTTÄÄ PAIKOILLEEN.
- R-1/s** YHTEISÖJEN KÄYTTÖÖN TARKOITETTU LOMA-, LEPO- JA VIRKISTYSRAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLA YMPÄRISTÖKUVA SÄILYTETÄÄN. ALUEELLISELLE VASTUUMUSEOLLE ON MUUTOS- JA KORJAUSTÖISSÄ VARATTAVA TILAISUUS LAUSUNNON ANTAMISEEN.

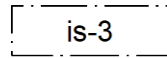
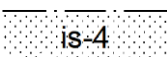
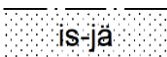
Rakennusaloja R-1/s -korttelialueella

Rakennusalojen väri kaavakartassa vaalean vihreä.

- rm** ERILLINEN PÄÄKÄYTTÖTARKOITUSTA PALVELEVAN RAKENNUKSEN RAKENNUSALA. UUDISRAKENNUKSEN TULEE OLLA PUULLA VERHOTTU, PUURAKENTEINEN JA HARJAKATTOINEN.
- sr-1** SUOJELTAVA KULTTUURI- JA RAKENNUSHISTORIAN KANNALTA ARVOKAS RAKENNUS, JONKA ULKOASU SEKÄ SALI MATERIAALEINEEN, TULISIJA, PORRAS- JA PARVIRAKENTEET TULEE KORJAUS- JA MUUTOSTÖISSÄ SÄILYTTÄÄ. ENTISTÄVÄT MUUTOKSET OVAT MAHDOLLISIA.
- sr-2** SUOJELTAVA RAKENNUS.

Istutusalueet

- is-1** TONTIN OSA, JOLLA TERVE KASVILLISUUS ON SÄILYTETTÄVÄ. LISÄKSI ALUEELLE ON ISTUTETTAVA PUITA JA PENSAITA NIIN, ETTÄ NE OLEVAN PUUSTON KANSSA MUODOSTAVAT SUOJAVYÖHYKKEEN. ALUETTA ON HOIDETTAVA PYSYVÄSTI NIIN, ETTEI SEN METSÄINEN LUONNE MUUTU.
- is-2** ISTUTETTAVA ALUEEN OSA, JONKA TULEE MUODOSTAA LAADUKAS, LUONTEELTAAN AVOIN SISÄÄNTULOPIHA KULTTUURIHISTORIAALISESTI ARVOKKAALLE RAKENNUKSELLE. ALUEEN ISTUTUKSISSA TULEE KÄYTTÄÄ KOTIMAISIA PUITA JA PENSAITA. TARVITTAVAT KULKUYHTEYDET TULEE TOTEUTTA HIEKKAKÄYTTÄVINÄ. KADUN PUOLEISELLE TONTIN OSALLE TULEE ISTUTAA KATUTILAA RAJAAVIA PUITA TAI PENSAITA. ALUEELLE EI SAA OSOITAA PYSÄKÖINTIÄ.

	ALUEEN OSA, JOLLE TULEE ISTUTTAA PUUSTOA JA MATALAA LUONNONKASVILLISUUTTA. ALUETTA TULEE HOITAA PUOLIAVOIMENA METSIKKÖNÄ, JONKA LÄPI SÄILYVÄT JÄRVINÄKYMÄT.
	ISTUTETTAVA ALUEEN OSA, JOKA ON AIDATTAVA VIRKISTYSALUETTA VASTAAN 1,2 METRIÄ KORKEALLA PUUAIDALLA. ALUETTA EI SAA KÄYTTÄÄ VARASTOINTIIN. MAANPINNAN LUONNOLLISTA KORKEUTTA EI SAA OLEELLISESTI MUUTTA.
	ETUISTUTUSALUE. ISTUTETTAVA TONTIN OSA, JOLLE SAADAAN LISÄKSI SIJOITTA JÄTEKATOS VÄHINTÄÄN 2 METRIN ETÄISYYDELLE NAAPURIN RAJASTA JA 1 METRIN ETÄISYYDELLE KATUALUEEN RAJASTA.

5.7 Nimistö

Kaava-alueelle ei tule uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan mukainen rakentaminen voi toteutua, kun kaava on saanut lainvoiman, tarvittavat sopimukset on tehty ja tontit on valmisteltu rakennuskelpoiksi. Muilta osin kaava toteaa olemassa olevan tilanteen.

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavaan ei liity erillistä rakentamistapaohjetta. R-1/s -alueella rakentamisesta on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava edellyttää maankäyttösopimusta. Toteuttaminen edellyttää vahvistettua tonttijakoa. Rakentaminen on mahdollista kun katu ja kunnallistekniikka on valmistunut.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta seuraa rakentamisen edistymistä. Lahden kaupunginmuseo/Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo on osallinen rakennetussa suojeluympäristössä tapahtuvien toimenpiteiden luvittamisessa ja seurannassa. Virkistysalueiden hoito on kaupungin toimijoiden tehtävä.

7 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Lahdessa 30.11.2020
Kaavoitusarkkitehti Päivi Airas

8 SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 398 Lahti Täyttämispvm 30.11.2020

ASEMAKAAVA KOSKEE:
JALKARANNAN (33.) KAUPUNGINOSAN
TILOJA RN:O 398-402-1-31. 402-1-39, 402-1-40, 402-3-79 JA 402-4-105

Kaavan nimi

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
JALKARANNAN (33.) KAUPUNGINOSAN
PUISTO- JA KATUALUETTA

ASEMAKAAVALLA JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLE MUODOSTUU:
JALKARANNAN (33.) KAUPUNGINOSAN
KORTTELIN 33282 TONTTI 7
KORTTELIN 33283 TONTIT 1 - 3 SEKÄ
LÄHIVIRKISTYS- JA KATUALUETTA

Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	30.11.2020
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	398A2774
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	8,5921	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] 7,3623
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 1,2298

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	8,5921	100,0	1040	0,01	7,3623	1040
A yhteensä	0,2378	2,8	900	0,38	0,2378	900
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	7,1765	83,5			6,1202	
R yhteensä	0,9980	11,6	140	0,01	0,9980	140
L yhteensä	0,1798	2,1			0,0063	
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	2		720	

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	8,5921	100,0	1040	0,01	7,3623	1040
A yhteensä	0,2378	2,8	900	0,38	0,2378	900
AO-1	0,2378	100,0	900	0,38	0,2378	900
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	7,1765	83,5			6,1202	
P,PL,Pvy					-1,0563	
VL-1	3,1162	43,4			3,1162	
VL-2	1,2988	18,1			1,2988	
VL/s	2,7615	38,5			2,7615	
R yhteensä	0,9980	11,6	140	0,01	0,9980	140
R-1/s	0,9980	100,0	140	0,01	0,9980	140
L yhteensä	0,1798	2,1			0,0063	
Kadut	0,1798	100,0			0,0763	
Kev.liik.kadut					-0,0700	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2		720	
Asemakaava	2		720	