



LAHTI

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

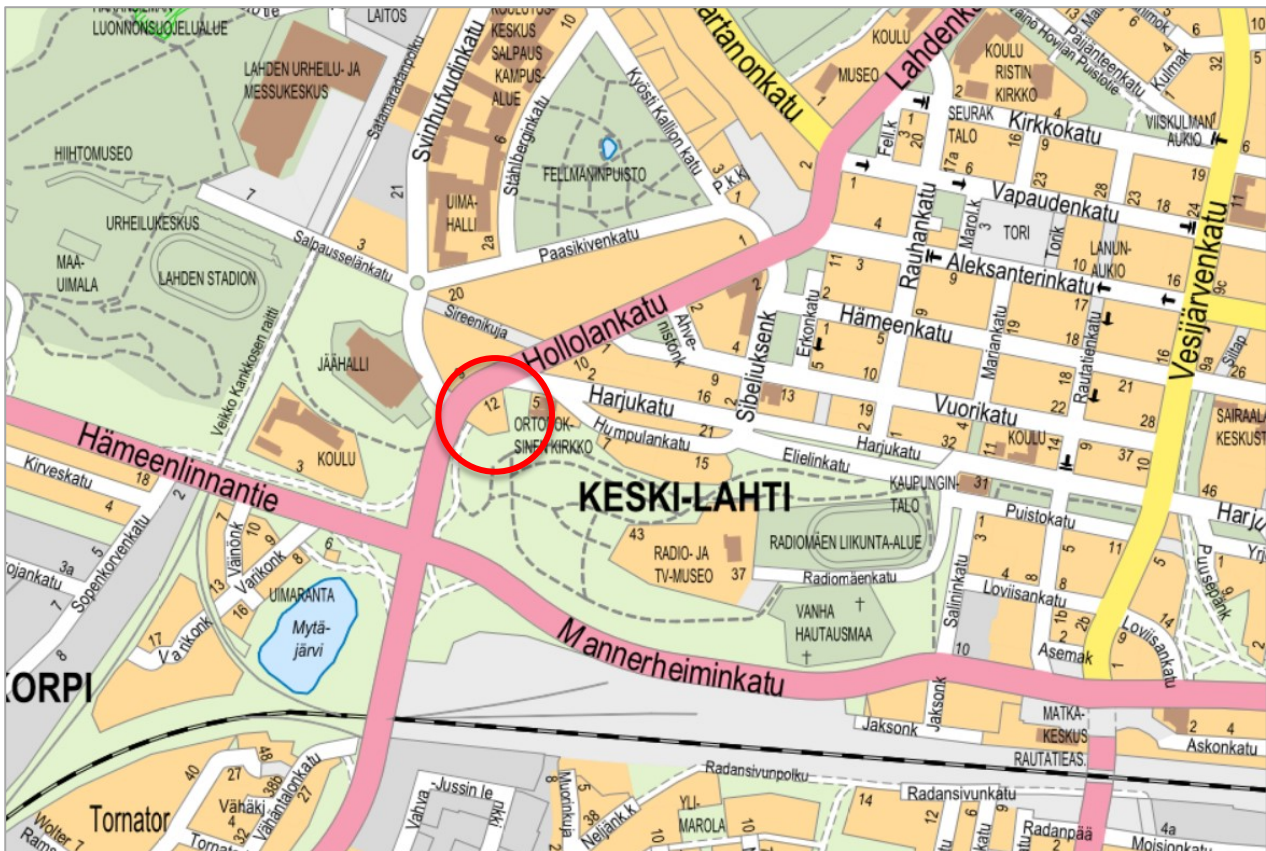
4.11.2021

**Asemakaavatunnus
A-2807**

Asemakaavan muutos

**Keski-Lahti
Hollolankatu 12**

Lahti.fi

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 3. päivänä marraskuuta 2021 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2807 (Hollolankatu 12)

Kuva 1 Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee: Keski-Lahden kaupunginosan (1.) korttelin 1090 tonttia 1.

Asemakaavan muutoksella muodostuu: Keski-Lahden kaupunginosan (1.) korttelin 1090 tontti 2.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään sitova tonttijako.

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2019 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 7.3.2019 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava alue sijaitsee Keski-Lahden kaupunginosassa. Suunnittelualue käsittää tontin osoitteessa Hollolankatu 12. Suunnittelualue rajautuu Hollolankadun katualueeseen ja Radiomäen lähivirkistysalueeseen. Suunnittelualueen pinta-ala on 2489 m².



Kuva 2 Ortoilmakuva vuodelta 2019. Kaavamuutosalue on esitetty punaisella rajauksella.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa yleisten alueiden korttelialue (Y) uuteen käyttötarkoitukseen, jotta kaupunki voi myydä kiinteistön.

1.4 Kaupungin strategia

Kaupungin strategian (2017) mukaisesti kaava edistää kestävästä kehityksestä 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	5
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 Rakennettu ympäristö	6
3.1.3 Maanomistus.....	8
3.2 Suunnittelutilanne	8
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	8
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	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.....	11
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	11
4.2.4 Viranomaisyhteistyö.....	12
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	12
4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	12
4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet.....	12
4.4 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	14
4.4.1 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	14
5 KUVUUS	15
5.1 Asemakaavan rakenne.....	15
5.1.1 Kokonaisrakenne.....	15
5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset	15
5.2 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen.....	15
5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	16
5.4 Kaavan vaikutukset.....	17
5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen	17
5.5 Ympäristön häiriötekijät.....	17
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	18
5.7 Nimistö	18
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	18
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus.....	18
7 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS.....	18
8 SEURANTALOMAKE.....	18

1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

asemakaavakartta A-2807
osallistumis- ja arviointisuunnitelma
kuntoarvio
liikennemeluserveys

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu kaupungin aloitteesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle samaan aikaan kaavaluonnosaineiston kanssa. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 31.5.-14.6.2021, jolloin pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavaluonnoksesta tehtiin myös Maptionnaire-kysely, jonka avulla mielipiteen pystyi jättämään.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella muutetaan nykyinen yleisten alueiden korttelialue (Y) asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Kaavassa suojellaan tontilla sijaitseva päärakennus ja osoitetaan lisärakentamisen paikat. Lisäksi kaavassa määrätään pohjaveden suojelusta, hulevesien käsittelystä ja liikennemelun huomioimisesta.

2.3 Toteuttaminen

Asemakaavan toteutuksesta vastaa tuleva maanomistaja.



Kuva 3 Suunnittelualue kuvattuna tonttiliittymän suunnasta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Salpausselän pohjoisrinteessä, pienen mäennyppylän päällä. Tontti rajautuu Hollolankadun katualueeseen sekä Radiomäen lähivirkistysalueeseen. Tontin itäpuolella sijaitsee Lahden ortodoksinen kirkko ja luoteispuolella sijaitsevat Isku-Areena (jäähalli) ja Lahden vanha kansakoulu.

Tontilla sijaitsee asemakaavalla suojeltu rakennus, joka on tällä hetkellä kokouskäytössä. Tontin rakennusoikeudesta on käytetty 236 m².

Kokouskäytöstä johtuen piha-alue on laajalti asfaltoitu. Piha-alueella on jonkin verran vanhaa kasvillisuutta, mutta pihaa ei selvästikään ole suuresti hoidettu pitkään aikaan. Tontilla kasvaa muutama suurempi puu, kuten lehtikuusi ja koivu. Osa tontilla olleesta vanhasta puustosta on kannoista päätellen kaadettu. Rinteissä oleva kasvillisuus on luonnonmukaista ja lehtipuuvaltaista. Alue sijaitsee pohjaveden muodostumisalueella.

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



Kuva 4 Piha-alue on laajalti asfaltoitu pysäköintialueeksi.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Tontilla sijaitseva rakennus on mainittu vuonna 2000 julkaistussa Lahden kaupunginmuseon selvityksessä Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista ja se on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa. Alun perin asuin- ja työtilana toiminut rakennus on suunniteltu vuonna 1922 edustaen tyyliltään myöhäisjugendia. Rakennuksen suunnittelija oli lahtelainen rakennusmestari August Nieminen. Talon pohjakerroksessa sijaitsi peltiseppä Antti Vaahdon verstaas ja muun rakennuksen ollessa asuinkäytössä. Rakennuksessa toimi vuosina 1940-1980 Humpulan lastenseimi, jonka toimintaa varten tehtiin rakennuksessa muutostöitä. Muutokset suunnitteli arkkitehti Kaarlo Könönen vuonna 1946. Lastenseimen toiminnan loputtua tiloissa on ollut vuokralla AA-ryhmä.

Rakennus on rungoltaan hirsirakennus, joka on lautaverhoiltu. Alin kerros on muurattu punatiilestä ja maalattu ruskeaksi. Sokkeli on betonia. Muutostöiden myötä rakennuksen kattomateriaaliksi on jossain vaiheessa vaihdettu pelti. Kustia on myös muutostöissä laajennettu. Rakennuksen laudoituksen pääväri on vanhojen kuvien perusteella ollut vaalea ja ikkunapuitteet ja karmit valkoiset. Nykyisin ikkunoiden puitteet ovat tummanruskeat, vaikka karmit ovat edelleen valkoiset. Rakennukseen on asennettu sen tyylin sopimaton metallirunkoinen luiska vanhojen portaiden päälle sekä hätäpoistumista varten metallinen portaikko rakennuksen itäisivulle. Sisäpuolella on

kokouskäytössä olevissa tiloissa hirsiseinää näkyvissä ja rakennuksessa on säilynyt vanhoja huoneuneja ja ovia.

Laaditussa kuntoarviossa rakennuksen kokonaiskunto on määritelty välttäväksi, mikä tarkoittaa peruskorjausta 1–5 vuoden kuluessa. Edelliset peruskorjaukset on tehty kuntoarvion mukaan vuosina 1994 ja 2004. Selostuksen liitteenä olevassa kuntoarviossa on laajasti esitetty toimenpiteitä rakennuksen kuntoon saattamiseksi.

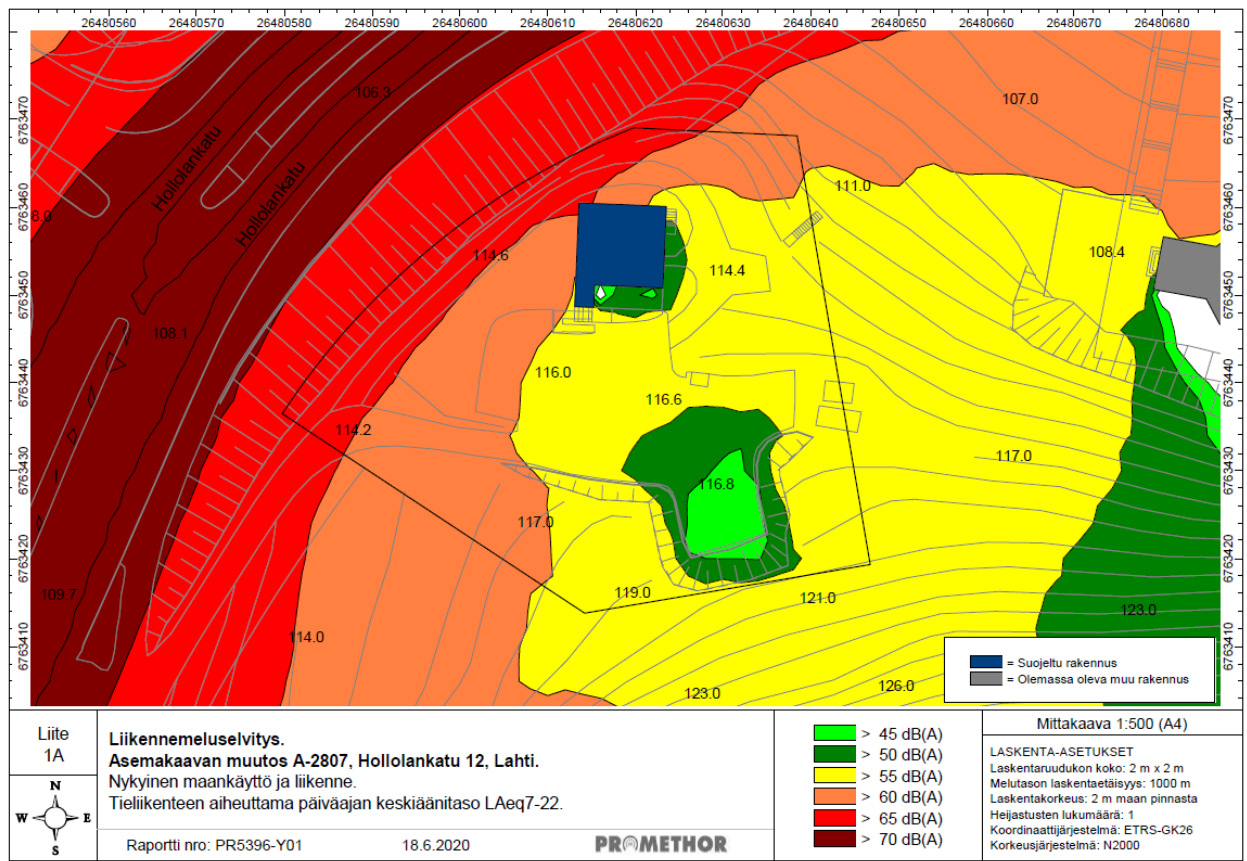


Kuva 5 Metallinen luiska ja portaat eivät sovi rakennuksen tyyliin.

Tontin itäreunalla sijaitsee pari pientä rakennelmaa, jotka ovat mahdollisesti toimineet väliaikaismajoituksena ja/tai varastoina. Kyseiset rakennelmat ovat purkukuntoisia.

Kiinteistö on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon. Rakennuksen lämmitysmuoto on öljylämmitys. Rakennukseen on 1980-luvulla asennettu koneellinen ilmanvaihto kokoustiloihin. Tontille kulku tapahtuu alueen länsipuolelta, Hollolankadulta. Johtuen maaston jyrkkyydestä nykyinen tonttiliittymä on ainoa luonteva paikka järjestää tontille ajo jatkossakin.

Tontin sijainti vilkkaan Hollolankadun varressa altistaa suunnittelualueen liikennemelulle, minkä vuoksi kaavatyön yhteydessä teetettiin liikennemeluselvytys. Piha-alueella melulta suojattuna ovat nykytilanteessa lähinnä kuisti sekä Radiomäen rinteeseen kaivettu aukko.



Kuva 6 Liikennemelu nykytilanteessa päiväaikaan

3.1.3 Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin 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 alue kuuluu keskustatoimintojen alueeseen (C).

Osayleiskaava

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

Osayleiskaavassa suunnittelualue kuuluu keskustatoimintojen alueeseen (C). Määräys kuuluu seuraavasti:

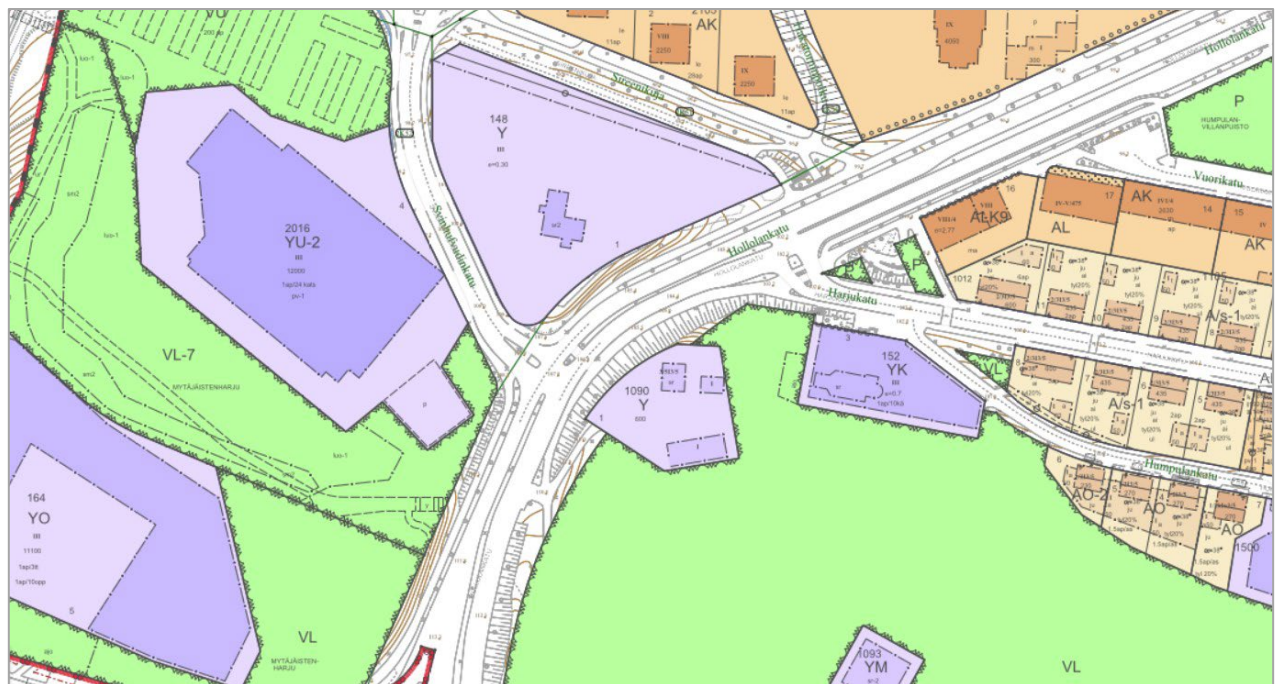
”Alue varataan Päijät-Hämeen maakuntakeskusta ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten palveluille, hallinnolle, kaupalle, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikoille ja keskusta-asumiselle. Katuympäristön ja julkisen tilan suunnittelussa ja viimeistelyssä otetaan erityisesti huomioon kävely ja pyöräily. Maiseman ja rakennetun ympäristön ominaispiirteitä vaalitaan ja rakentamisen laatuun kiinnitetään erityistä huomiota. Yksityiskohtaisemmissa suunnitelmissa tulee ottaa huomioon kulttuurihistorialliset selvitykset ja Lahden arkkitehtuuripoliittinen ohjelma.”

Suunnittelualue kuuluu myös seuraaviin aluerajauksiin:

- Salpausselkä. Houkuttelevan ja elinvoimaisen ympäristökaupungin perusta. Maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon reunamuodostuman merkitys maiseman, geologian, pohjaveden, luonnonympäristön, ilmaston, kulttuurihistorian ja virkistystyksen kannalta.
- Pohjaveden muodostumisalue (pvm).



Kuva 7 Vasemmalla ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta ja oikealla ote Lahden läntisten osien osayleiskaavasta.



Kuva 8 Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava 398A-718, mikä on saanut lainvoiman 9.6.1988. Asemakaavassa suunnittelualue on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Rakennusoikeutta on osoitettu 600 k-m² ja tontilla on osoitettu erilliset rakennusalat suojellulle rakennukselle (sr) ja lisärakentamiselle.

Asemakaavan sr-merkintä kuuluu seuraavasti:

”Kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.”

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 7.4.2020.

Suojelupäätökset

Suunnittelualueella sijaitseva rakennus on voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu rakennus (sr).

Laaditut selvitykset

Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet (Lahden kaupunginmuseo, 2000)

Kaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset:

- Kuntoarvio, Raksystems 24.4.2019
- Liikennemeluserveys, Promethor 18.6.2020

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

4.1.1 Aloite

Asemakaavan muutos tehdään kaupungin aloitteesta, koska kaupunki haluaa myydä kiinteistön. Ilman käyttötarkoituksen muutosta kiinteistön myyminen saattaisi olla vaikeaa.

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 kaupunginmuseo
- Lahti Aqua Oy
- Lahti Energia Oy, lämpöliikennetoiminta
- LE-Sähköverkko Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Lahti-seura ry

4.2.2 Vireilletulo

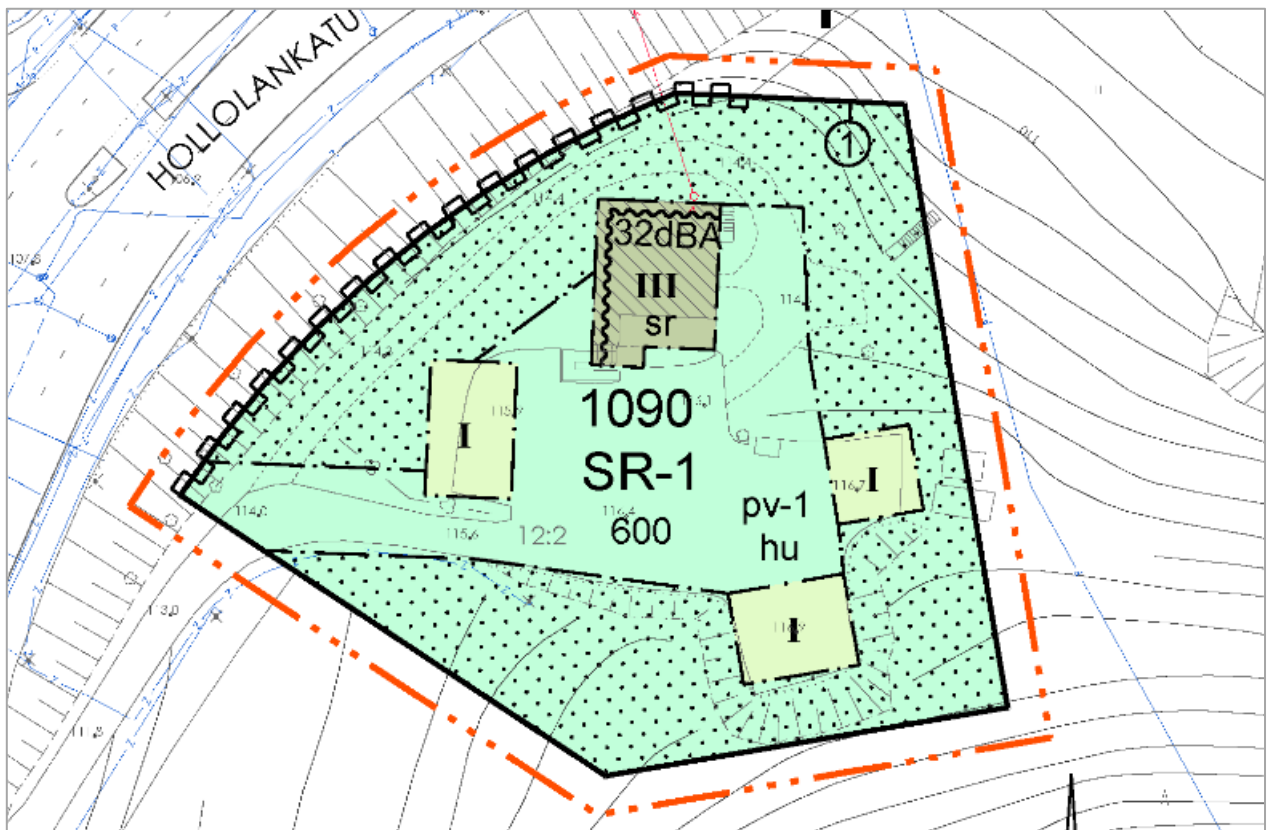
Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §, 3 mom. mukaisesti 7.3.2019 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2019 kaavoituskatsauksessa (kohde 29).

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle samaan aikaan kaavaluonnosaineiston kanssa. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille toimitettiin postitse tai sähköisesti, jos siihen on saatu suostumus, kaavaluonnos ja OAS. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 31.5.-14.6.2021. Kaavaluonnoksesta tehtiin myös Maptionnaire-kysely, jonka avulla mielipiteen pystyi jättämään verkossa.

Kaavaluonnoksesta saatiin 3 lausuntoa ja 8 mielipidettä, joista 7 jätettiin Maptionnaire-kyselyn kautta.

Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla koko kaavaprosessin ajan.



Kuva 9 Ote kuultavana olleesta kaavaluonnoksesta.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyöstä ei ole pidetty erillistä aloituskokousta, mutta kaavatyön sisällöstä on keskusteltu eri asiantuntijoiden kanssa kaavaluonnoksen valmistelun aikana. Luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä pyydettiin viranomaislausunnot.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa yleisten alueiden korttelialue (Y) uuteen käyttötarkoitukseen, jotta kaupunki voi myydä kiinteistön. Käyttötarkoituksen muutoksessa huomioidaan tontilla olevan rakennuksen suojelu. Lisäksi tutkitaan, miten tontille voidaan sijoittaa lisärakentamista ja selvitetään liikennemelun määrä.

4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

ELY-keskuksen ja Lahden kaupunginmuseon lausuntojen perusteella päätettiin muuttaa tontin käyttötarkoitus luonnosvaiheen SR-määräyksestä AL-määräykseen. Lisäksi tarkennettiin muita kaavamääräyksiä ja poistettiin yksi uudisrakennukselle osoitettu rakennusala.

Saapuneiden lausuntojen ja mielipiteiden pääsisältö on esitetty seuraavassa taulukossa vastineineen.

Saapuneiden lausuntojen ja mielipiteiden pääsisältö	Kaavoittajan vastine
LE-Sähköverkko Oy 8.6.2021 Mikäli tontilla olevia LE-Sähköverkon maakaapelia ja ilmajohtoa siirretään tai muutetaan, kustannuksista vastaa siirtoa haluava taho.	Ei kommentoitavaa.
Lahden kaupunginmuseo / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo 15.6.2021 Rakennuksen piha-alue on pinnoitettu kauttaaltaan asfaltilla. Rinteen reunustoja on muovattu voimakkain kaivuutöin. Museo esittää lisättäväksi määräyksiä piha-alueen pintarakennetta ja pinnanmuotoja palauttaviin muutoksiin sekä suosituksia kasvillisuuden lisäämisestä. Rakennuksessa on jonkin verran mm. alkuperäisiä uuneja, sisäovia karmeineen sekä seinä- ja kattopintoja. Inventointitietojen mukaan talossa on myös pieni ruokahissi, joka on kulkenut kellarissa sijainneen verstaan ja asuinkerroksen väliä. Hissiä ei ole toistaiseksi löydetty. Museo esittää, että rakennuksen uunit varustetaan suojelumerkinnöin ja vanhoja rakennusosia ja pintamateriaaleja suositellaan vaalittavan.	Päärakennusta ympäröiville tontin sivuille on kaavaehdotuksessa osoitettu istutettavaa aluetta, jolla olemassa oleva puusto tulee säilyttää (is-1) ja rinteeseen on osoitettu pääasiassa luonnontilaisena säilytettävää alueen osaa (is-2). Koska pihan jäsentely ja sinne tulevat toiminnot riippuvat siitä, mitä toimintaa tontille tulee, ei muita pihaa tai luiskauksia koskevia määräyksiä ole nähty tarpeellisiksi. Kaavaehdotuksen sr-määräykseen on lisätty seuraava lause: "Sisustuksen alkuperäiset rakennusosat ja pintamateriaalit, kuten sisäovet karmeineen, seinä- ja kattopinnat suositellaan säilytettäväksi. Rakennuksen ensimmäisen kerroksen ja kellarikerroksen alkuperäiset uunit tulee säilyttää."
ELY-keskus 15.6.2021 Alueelle liikennemelusta aiheutuva haitta on otettu kaavaluonnoksessa hyvin huomioon.	Selostukseen on lisätty kuvausta tontin kasvillisuudesta. Päärakennusta ympäröiville tontin sivuille on kaavaehdotuksessa osoitettu

<p>Kasvillisuutta tai muuta luonnonympäristöä ei ole lähtötiedoissa kuvattu, ja niiltä osin selostusta tulee täydentää, ja tarvittaessa selvittää alueen tai rakennusten potentiaali suojelluille lajeille.</p> <p>Asemakaavamuutoksella tontin käyttötarkoitukseksi esitetään rakennussuojelua (SR-1), mikä on käyttökelpoinen silloin, kun ensisijaisena tavoitteena on suojella alueella olevat rakennukset ja rakenteet pihapiireineen ja/tai ympäristöineen ja silloin, kun suojelutarve asettaa reunaehdot käyttötarkoitukselle. Erillinen rakennusala suojellulle rakennukselle on SR-tontilla lähtökohtaisesti tarpeeton. Mikäli koko tontin käyttötarkoitukseksi esitetään rakennussuojelu, olisi kaavaselostuksessa hyvä todeta suojelun perusteet. Kaavamääräyksessä olisi hyvä myös todeta, mitä rakennuksia, rakenteita ja pihapiirin osia tai ympäristöä suojelu mahdollisesti ei koske. Suojelumääräyksen ei ole tarkoituksenmukaista koskea kaavan mahdollistamaa mutta vielä toteutumaton rakennuskantaa, suojeltavaan rakennukseen ja pihapiiriin soveltumattomia rakenteita tai materiaaleja.</p> <p>Pohjakartalla näkyvät pienet rakennukset ja niiden ajateltu tulevaisuus olisi hyvä kuvata myös kaavaselostuksessa.</p>	<p>istutettavaa aluetta, jolla olemassa oleva puusto tulee säilyttää (is-1) ja rinteeseen on osoitettu pääasiassa luonnontilaisena säilytettävää alueen osaa (is-2). Erillistä selvitystä mahdollisista suojelulajeista ei ole nähty tarpeelliseksi teettää lähtötietojen ja paikan päällä tehdyn tarkastelun perusteella.</p> <p>Lausunnon perusteella käyttötarkoitus on muutettu kaavaehdotukseen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL) ja päärakennukselle osoitettua sr-merkintää on tarkennettu.</p> <p>Tontin itäreunalla sijaitsevat rakennelmat ovat purkukuntoisia. Niitä koskien on lisätty kuvaus selostukseen.</p>
<p>Mielipide 1, Maptionnaire-kysely 8.6.2021 Mukavaa, että suojellaan niitä harvoja taloja, mitä meillä on Lahdessa jäljellä – syntyy monipuolista kaupunkia. Myös monien toimintojen mahdollistuminen tontilla on hyvä asia.</p>	<p>Ei kommentoitavaa.</p>
<p>Mielipide 2, Maptionnaire-kysely 8.6.2021 Hyvä, että mahdollisuus sekä asumiseen että liiketoimintaan. Väljät rajat mahdollistavat elävän kaupunkiympäristön ja innovatiivisuuden eri elämäntilanteissa.</p>	<p>Ei kommentoitavaa.</p>
<p>Mielipide 3, Maptionnaire-kysely 8.6.2021 Hienoa, että kaavalla huomioidaan rakennuksen säilyttäminen ja sen joustava käyttö tulevaisuudessa.</p>	<p>Ei kommentoitavaa.</p>
<p>Mielipide 4, Maptionnaire-kysely 8.6.2021 Vastaaja on merkinnyt kartalle pitävänsä SR-1-määräyksestä.</p>	<p>ELY-keskuksen lausunnon perusteella tontin käyttötarkoitus on muutettu kaavaehdotukseen asuin-, liike- ja toimistorakennusten</p>

	korttelialueeksi (AL) ja päärakennukselle osoitettua sr-merkintää on tarkennettu.
Mielipide 5, Maptionnaire-kysely 8.6.2021 Vastaaja ei ole tehnyt karttamerkintöjä eikä jättänyt sanallista palautetta luonnoksesta.	Ei kommentoitavaa.
Mielipide 6, Maptionnaire-kysely 10.6.2021 Rakennus on parhaassa käyttötarkoituksessaan ja aluetta ei tulisi kaavoittaa uudelleen. Lisäksi vastaaja on merkinnyt kartalle uudisrakentamiselle osoitetut kerrosalat kohteina, joista hän ei kaavaluonnoksessa pidä.	Uudisrakentamisen määrää on luonnosvaiheesta vähennetty kolmesta erillisestä rakennusalasta kahteen. Kaupungilla ei ole tarvetta kiinteistölle ja tontin myyminen yleistä käyttöä velvoittavana voisi olla vaikeaa. Kaavaehdotuksessa esitetty käyttötarkoitus mahdollistaa rakennuksen käyttämisen asumisen lisäksi myös toimistona ja/tai liiketilana.
Mielipide 7, Maptionnaire-kysely 10.6.2021 Onko alueelle mahdollista sijoittaa sosiaalitoimea palveleva alue?	Sosiaalitoimen sijoittamista alueelle ei ole tutkittu eikä siihen ole minkään alan toimijan puolesta esitetty kiinnostusta. Kaupunki myy kiinteistön avoimella kaupalla.
Mielipide 8, Salpausselän luonnonystävät ry 14.6.2021 Salpausselän ja sen reuna-alueiden merkitys maisemassa ja pohjaveden suojelussa on tärkeä. Radiomäen näkyvä rinnetöyräs on erityisesti paikka, jota pitää vaalia kaupunkikuvassa. Kaikki lisärakentaminen ei ole hyväksi pohjavedensuojelulle. Lisäksi Radiomäki on kaikkien yhteistä virkistysaluetta, joten nykyisiä Y-alueita ei pidä muuttaa käyttötarkoitukseltaan ja yksityistää ja samalla lisätä rinteiden kulutusta lisärakennuksilla ja lisäasumisella. Asemakaavoituksessa pitää paremmin huomioida yleiskaavan Salpausselän reuna-alueen merkintä maisemallisena tekijänä.	Asemakaavassa on määrätty pohjaveden suojelusta (pv-1) ja hulevesien käsittelystä (hu). Uudisrakentamisen määrää on luonnosvaiheesta vähennetty kolmesta erillisestä rakennusalasta kahteen. Rakennus pihapiireineen on ollut pitkään yksityisessä käytössä, kun kaupunki on vuokrannut rakennusta yhdistyksen toimintaan. Kaupungilla ei ole tarvetta kiinteistölle ja tontin myyminen yleistä käyttöä velvoittavana voisi olla vaikeaa. Kaavaehdotuksessa esitetty käyttötarkoitus mahdollistaa rakennuksen käyttämisen asumisen lisäksi myös toimistona ja/tai liiketilana. Päärakennusta ympäröiville tontin sivuille on kaavaehdotuksessa osoitettu istutettavaa aluetta, jolla olemassa oleva puusto tulee säilyttää (is-1) ja rinteeseen on osoitettu pääasiassa luonnontilaisena säilytettävää alueen osaa (is-2).

4.4 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavasta ei ole laadittu erillisiä vaihtoehtoja.

4.4.1 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

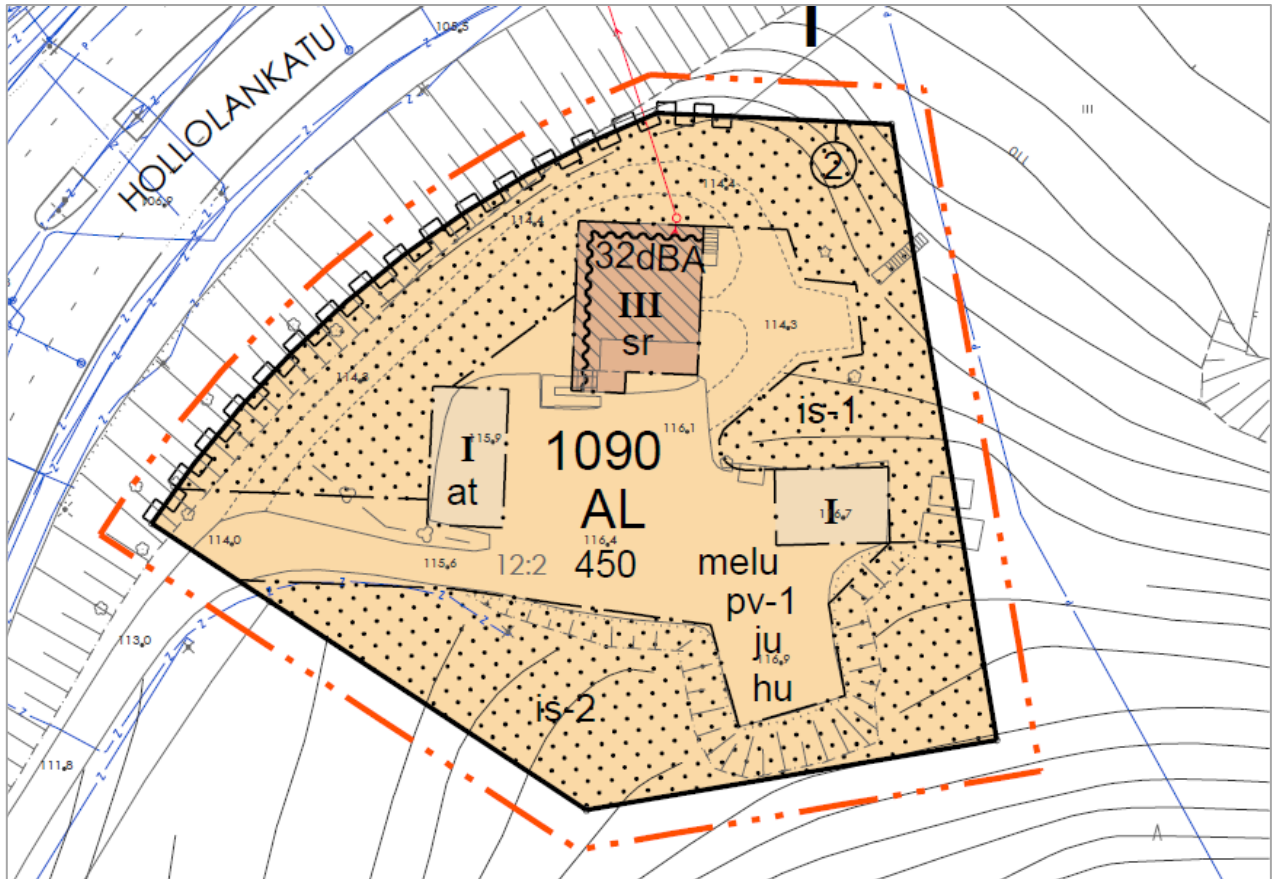
Kaavan tavoitteellinen aikataulu on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS), joka on tämän selostuksen liitteenä.

5 KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

5.1.1 Kokonaisrakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu yksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL) ja yksi tontti. Uudisrakentamisen paikat on osoitettu kahdelle erilliselle rakennusalalle, joista toinen on osoitettu autotallien ja varastorakennusten rakennusalaksi. Tontin länsipuolella olevalle uudisrakentamisen rakennusalalle ei ole erikseen määrätty käyttötarkoitusta.



Kuva 10 Ote kaavaehdotuskartasta.

5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL):

- tonttien pinta-ala yhteensä 2489 m²
- tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus 450 k-m²
- tehokkuus e = 0,18

Autopaikkojen määrään vaikuttaa tontin käyttötarkoitus.

5.2 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Lahden läntisten osien osayleiskaavaa (Y-202) laadittaessa on otettu huomioon MRL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset, ja asemakaava on yleiskaavan mukainen. Asemakaavan muutos on Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 mukainen.



Kuva 11 Kuvapari päärakennuksen säilytettävistä uuneista. Vasemmalla ensimmäisen kerroksen kaakeliuuni ja oikealla kellarikerroksen eli entisen verstaan uuni.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on huomioitu kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen suojeleminen erillisellä sr-merkinnällä. Uudisrakentamista on ohjattu julkisivumääräyksellä (ju).

sr-määräys

”Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavat korjaus- ja muutostyöt eivät saa vähentää rakennuksen kulttuurihistoriallisia arvoja. Erityisesti julkisivun ja katon korjauksessa tulee käyttää rakennukselle tyypillisiä materiaaleja. Sisustuksen alkuperäiset rakennusosat ja pintamateriaalit, kuten sisäovet karmeineen, seinä- ja kattopinnat suositellaan säilytettäväksi. Rakennuksen ensimmäisen kerroksen ja kellarikerroksen alkuperäiset uunit tulee säilyttää.”

ju-määräys

”Uudisrakentaminen tulee sovittaa suojelurakennuksen arkkitehtuuriin.”

Asemakaavassa on määrätty melusuojauksesta (32dBA), hulevesien käsittelystä (hu) ja pohjaveden suojelusta (pv-1).

Päärakennusta ympäröiville reunoille on osoitettu istutettavaa aluetta, jolla olemassa oleva puusto tulee säilyttää (is-1) ja tontin eteläreunalle on osoitettu rinteeseen pääasiassa luonnontilaisena

säilytettävää alueen osa (is-2). Näiden lisäksi Hollolankadun puoleiselle tontin rajalle on osoitettu liittymäkielto.

5.4 Kaavan vaikutukset

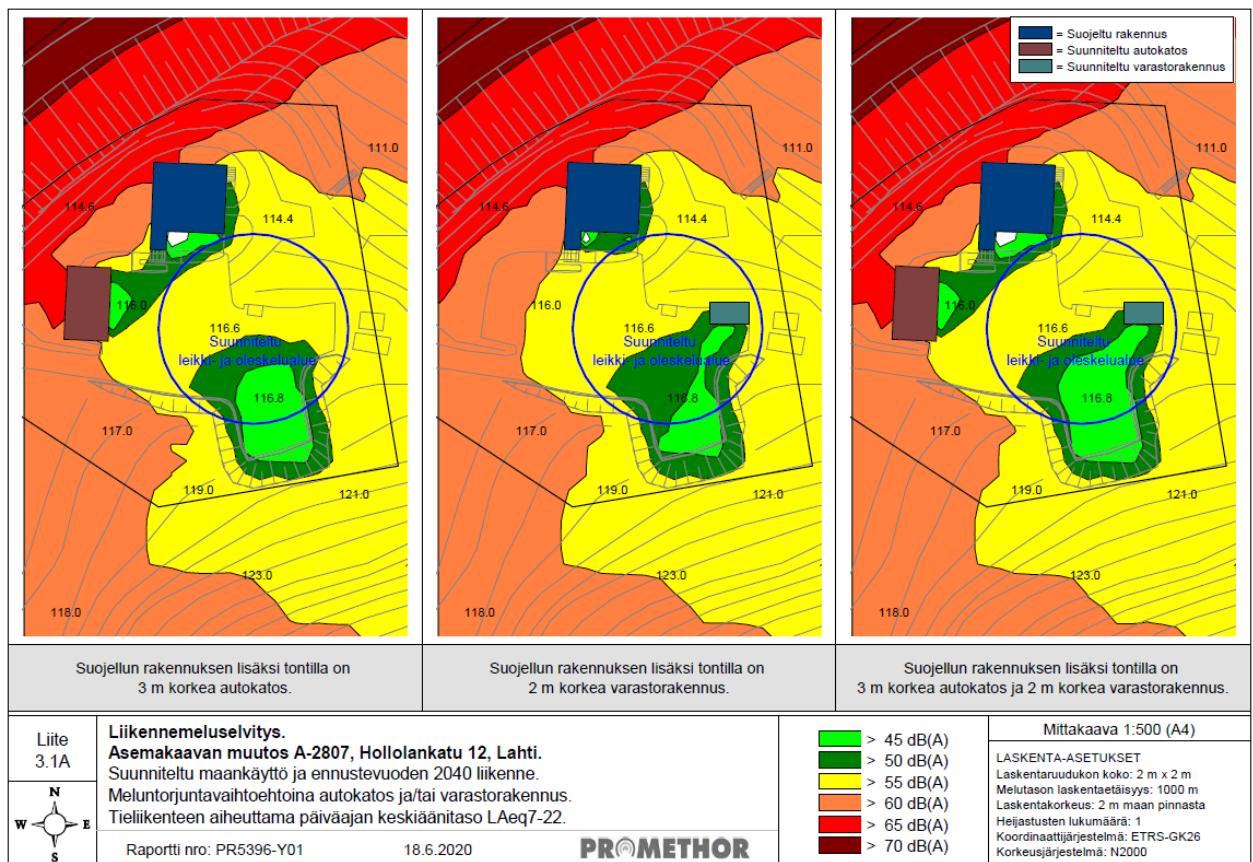
5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Kaavamuutoksen vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat vähäiset, koska kaava suojelee olemassa olevan rakennuksen ja pienimuotoinen lisärakentaminen on alisteista päärakennukselle. Liikenteelliset vaikutukset ovat vähäiset, koska suunnittelualueelle on vain yksi ajoliittymä vilkkaasti liikennöidyltä Hollolankadulta.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Hollolankadun liikennemelu on laaditun selvityksen mukaan merkittävä. Asemakaavassa on osoitettu olemassa olevan rakennuksen kahdelle sivulle melumääräys, jonka mukaan ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32dBA. Rakennuksen ulkovaipan ääneneristystä voidaan parantaa lähivuosina tarpeen olevissa julkisivu- ja ikkunaremonteissa.

Asemakaavassa on huomioitu käyttötarkoituksen vaikutus leikki- ja oleskelualueiden melunsuojaustarpeeseen (melu). Melunsuojausta piha-alueella on mahdollista parantaa rakentamalla kaavassa osoitetut yksikerroksiset uudisrakennukset ja/tai melulta suojaavia aitoja tai muita rakennelmia. Uudisrakentamiselle osoitetut rakennusalat on mallinnettu meluselvityksessä.



Kuva 12 Meluselvityksessä mallinnettiin lisärakentamisen vaikutuksia piha-alueen meluun ennustetilanteessa.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamääräykset ovat kaavakartan liitteenä

5.7 Nimistö

Alueelle ei tule uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen on mahdollista toteuttaa asemakaavan saatua lainvoiman.

7 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Lahdessa 4.11.2021

Suunnitteluinsinööri

Riina Puusaari

8 SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	398 Lahti Täyttämispvm	01.11.2021
Kaavan nimi	ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: KESKI-LAHDEN (1.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIA 1090	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	398A-2807
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2489	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,2489

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	0,2489	100,0			0,0000	-150
A yhteensä	0,2489	100,0			0,2489	450
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,2489	-600
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2489	100,0			0,0000	-150
A yhteensä	0,2489	100,0			0,2489	450
AL	0,2489	100,0			0,2489	450
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,2489	-600
YL					-0,2489	-600
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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