

LAHTI



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

11.10.2021
Päivitetty 2.1.2023

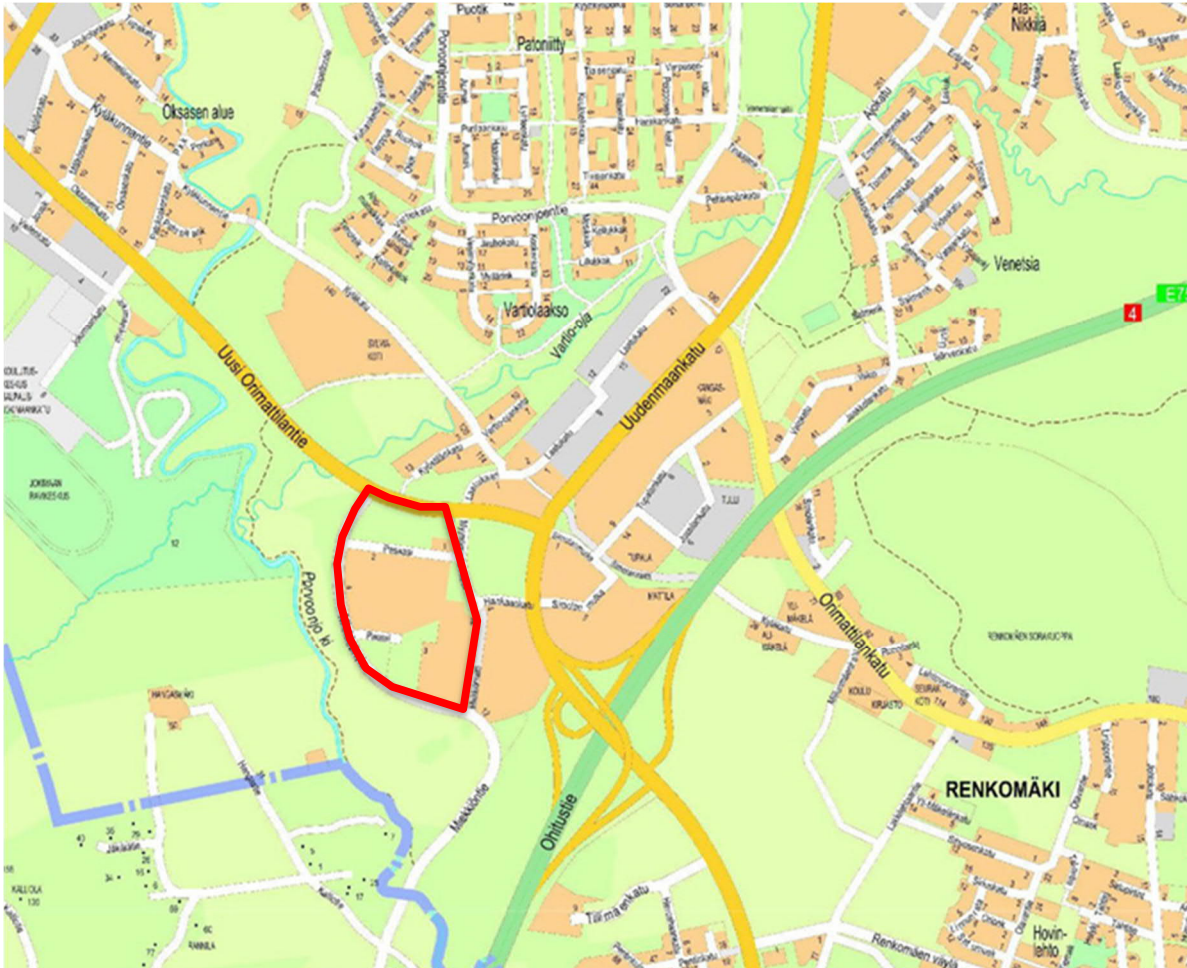
Asemakaavatunnus
A-2711

Asemakaavan muutos
Renkomäen (22.)
kaupunginosan
kortteleille 22045 ja
22069 sekä katu- ja
puistoalueelle

(Kärkkäinen ja ympäristö)

Lahti.fi

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 21. päivänä marraskuuta 2022 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2711a (sekä kaavan mukaista tonttijakoa M-21-148 ja M-21-149) (Pasaasin varsi, Kärkkäinen ja ympäristö)



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee: Renkomäen (22.) kaupunginosan kortteleita 22045 tontteja 3 ja 4. Korttelin 22069 tontteja 3,4,5,8 ja 9 sekä katu- ja puistoalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat: Renkomäen (22.) kaupunginosan korttelin 22045 tontit 5,6 ja 7, korttelin 22069 tontit 11,12 ja 13 ja katu- ja puistoalueet.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään sitova tonttijako.

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2021 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu jo kaavoituskatsauksessa 7.3.2017, sekä uudelleen 8.3.2021 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Renkomäessä, Lahden eteläisen sisääntulotien ja VT4 risteyksen lähellä.



Ortokuvakartta vuodelta 2017.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa yritystoiminnan kehittäminen rakennusoikeutta lisäämällä. Kaavan muutoksella mahdollistetaan uudisrakentaminen, jossa uusi liikerakennus voidaan liittää yhdeksi kokonaisuudeksi Kärkkäisen tavaratalon kanssa. Muutos edellyttää näin poistuvan Pasaasinimisen katuyhteyden ja liittymien korvaamista liikerakennuksen eteläpuolella Paussi-katua jatkaen liikenneympyrään asti.

1.4 Kaupungin strategia

Kaupungin strategian (2017) mukaisesti kaava mahdollistaa yritysten sijoittumisen ja työpaikkojen lisääntymisen alueella (A1).

Kaava edistää kestävästä kehityksestä mukaista yhdyskuntarakennetta ja liikkumista (A4).

Kaavassa on huomioitu vesiensuojelu (A6).

Kaava edistää kärkihanketta *4. Yrittäjien Lahti* mahdollistamalla olemassa olevien yritysten kehittymistä ja toimintaedellytyksiä. Kärkihanketta *5. Luonnollisesti liikkeessä* parantamalla pyöräpysäköintimahdollisuuksia. Kärkihanketta *5. Luonnollisesti liikkeessä* parantamalla joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä alueella.

1.5 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3	Kaavan tarkoitus.....	3
1.4	Kaupungin strategia.....	3
1.5	Selostuksen sisällysluettelo.....	5
1.6	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	6
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.....	8
3.1.4	Maanomistus.....	9
3.2	Suunnittelutilanne.....	10
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	10
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	12
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	12
4.1.1	Aloite.....	12
4.1.2	Sopimukset.....	12
4.1.3	Pohjakartan tarkistaminen.....	12
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	12
4.2.1	Osalliset.....	12
4.2.2	Vireilletulo.....	12
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	13
4.2.4	Viranomaisyhteistyö.....	13
4.3	Asemakaavan tavoitteet.....	13
4.3.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	13
4.3.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet.....	13
4.4	Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	13
4.4.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	13
4.4.2	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	13
4.4.4	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	16
5	KUVAUS.....	16
5.1	Asemakaavan rakenne.....	16
5.1.1	Kokonaisrakenne.....	16
5.1.2	Mitoitus ja aluevaraukset.....	17
5.1.3	Palvelut.....	17
5.2	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen.....	17
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	17
5.4	Kaavan vaikutukset.....	18
5.4.1	Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen.....	18
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	18
5.4.3	Muut vaikutukset.....	19
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	20
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	20
5.7	Nimistö.....	20
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	21
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	21

6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	21
7	PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS.....	21
8	SEURANTALOMAKE.....	22

1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

asemakaavakartta A-2711
osallistumis- ja arviointisuunnitelma
havainnekuvat
kaupan selvitys
liikenneselvitys
hulevesiselvitys

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu Koy Savarin aloitteesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 26.1.2021. Kaavamuutoksen aloituskokous pidettiin 23.2.2021. Kaavatyötä käsittelevä yleisötilaisuus järjestettiin 11.5.2021 ja luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 10.5.–25.5.2021, jolloin pyydettiin myös viranomaislausunnot.

2.2 Asemakaava

Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa yritystoiminnan kehittäminen rakennusoikeutta lisäämällä. Kaavan muutoksella mahdollistetaan uudisrakentaminen, jossa uusi liikerakennus voidaan liittää yhdeksi kokonaisuudeksi Kärkkäisen tavaratalon kanssa. Pasaasi-katuyhteys katkaistaan ja sen pohjoispuolella korttelin 22045 tontti 3 ja eteläpuolella korttelin 22069 tontti 4 liitetään yhteen. Muutos edellyttää näin poistuvan Pasaasi-nimisen katuyhteyden ja liittymien korvaamista liikerakennuksen eteläpuolella Paussi-katua jatkaen liikenneympyrään asti. Kaava-alueen rakennusoikeus on 76515 kem² ja vastaava tehokkuusluku on $e = 0,54$. Uutta rakennusoikeutta kokonaisrakennusoikeudesta on 18500 kem².

2.3 Toteuttaminen

Asemakaavan toteutuksesta vastaavat Lahden kaupunki kunnallistekniikan osalta sekä yksityiset maanomistajat.

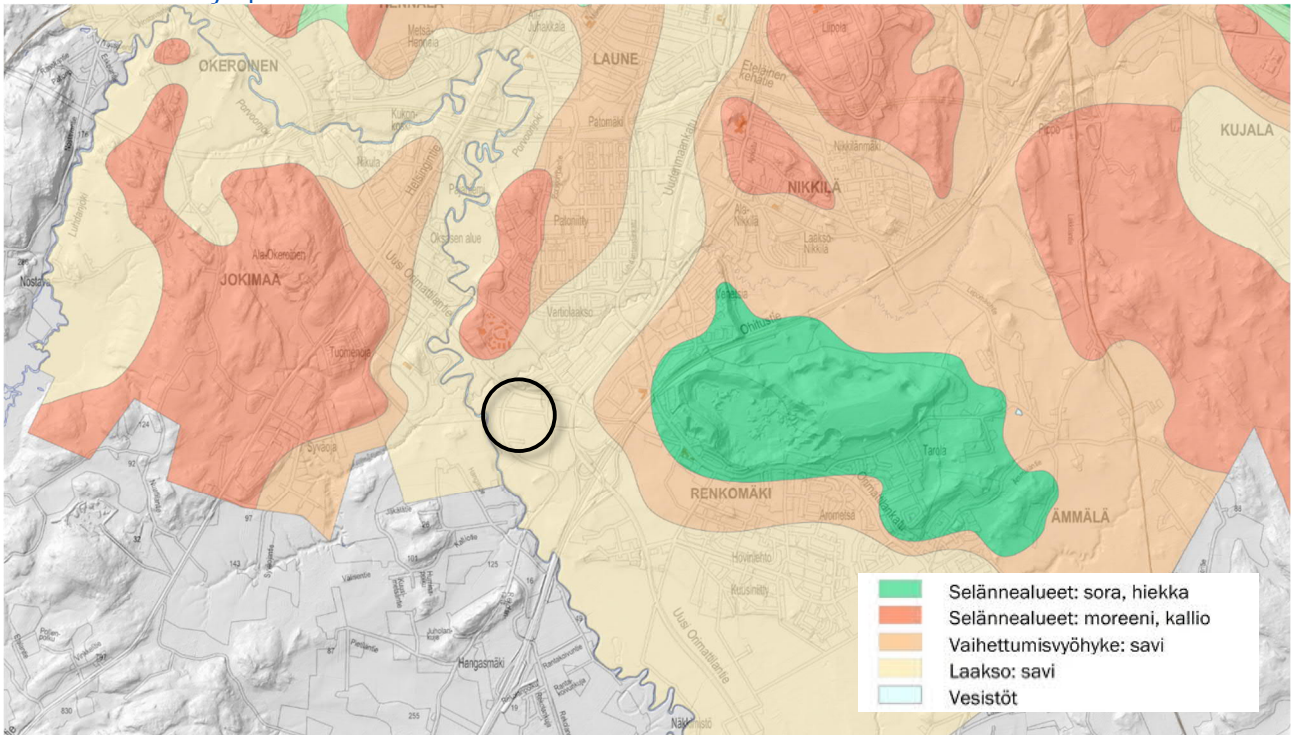
3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

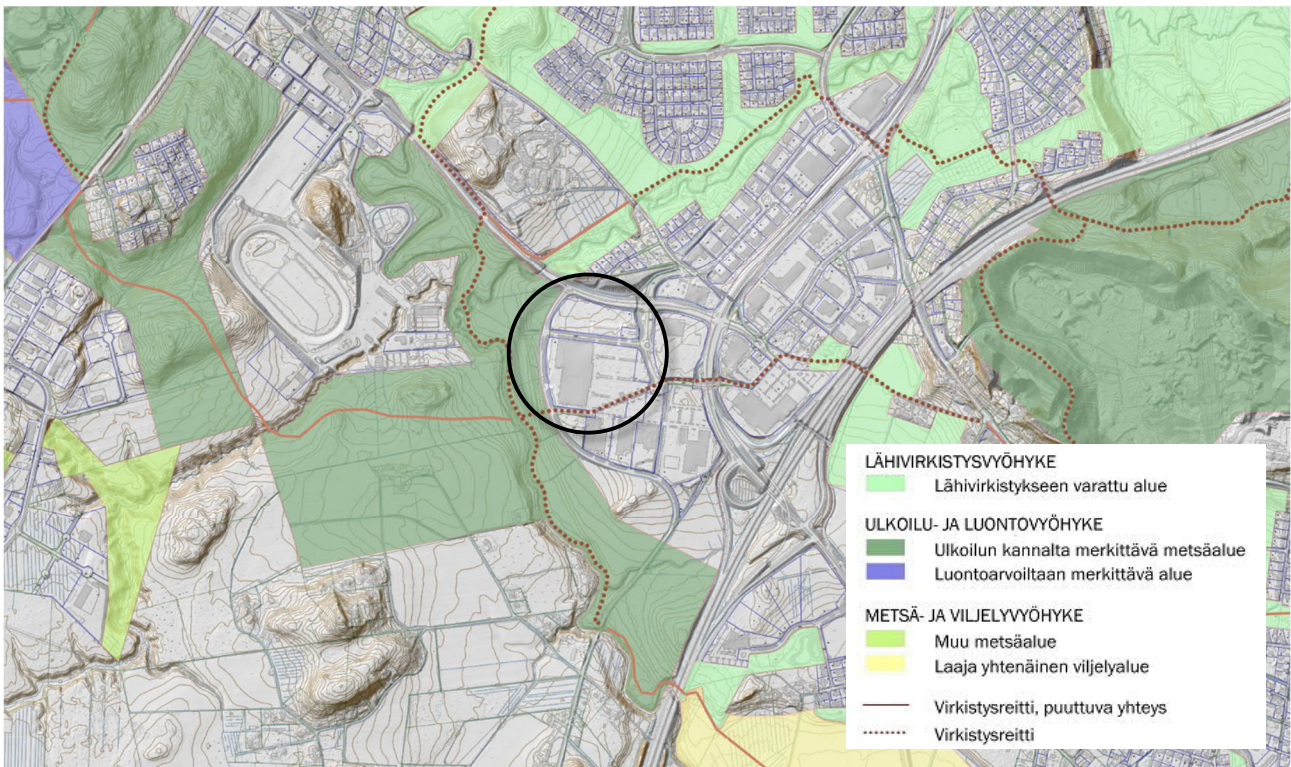
3.1.1 Yleiskuvaus

Kaava-alueen ja sen lähiympäristön fyysisen tilan sekä toiminnallisen ja sosiaalisen ympäristön kuvaus.

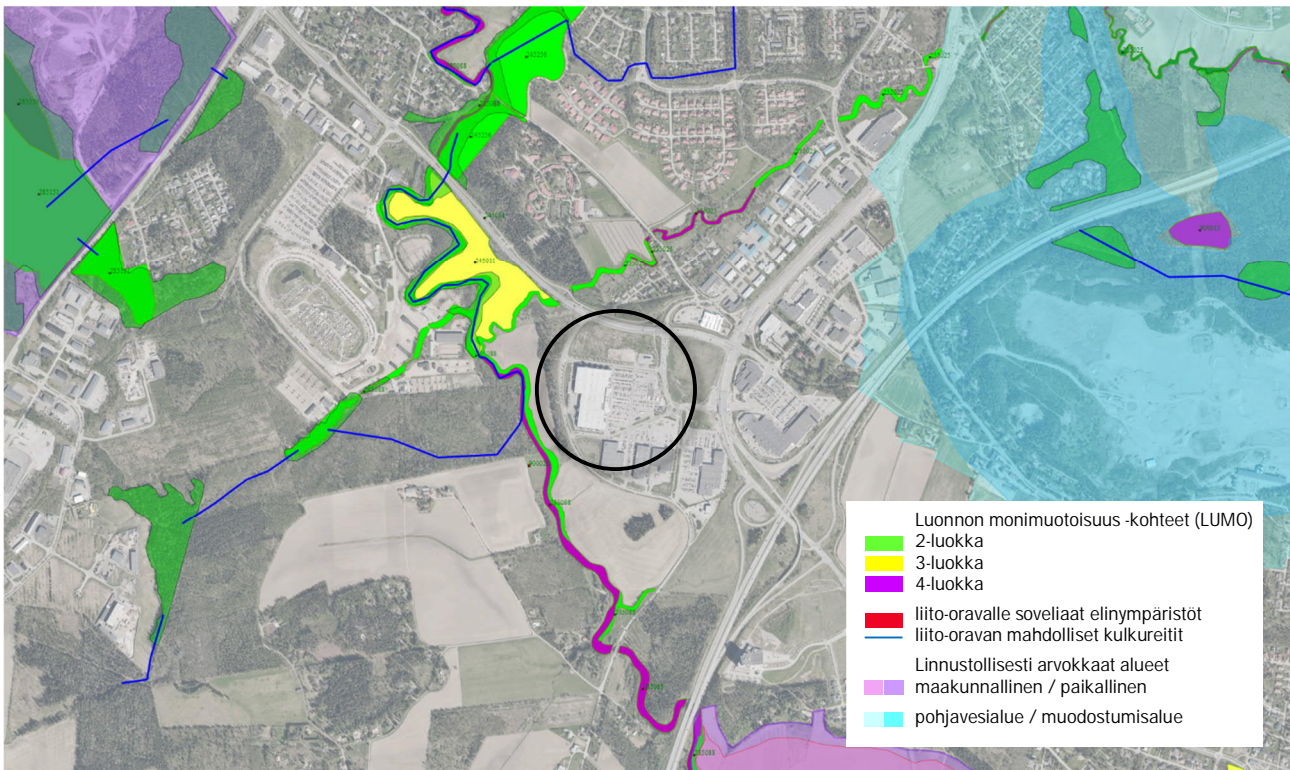
3.1.2 Luonnonympäristö



Kaava-alue sijoittuu Etelä-Lahteen Porvoonjoen viljelylaaksoon. Alueen maisemalle ovat tyypillisiä avoimet purolaaksojen viljelyalueet, joita rajaavat metsäiset moreeni- ja kallioselänteet. Renkomäessä maisemassa merkittävänä maastonmuotona on Renkomäen hiekkadelta, joka kohoaa laajana yhtenäisenä selänteenä muutoin tasaisella laaksoalueella. Kaava-alueen länsipuolista Porvoonjoen viljeltyä peltoaukeaa voidaan pitää paikallisesti arvokkaana maisema-alueena.



Kaava-alue sijoittuu Lahden yhdyskuntarakenteen laidalle, Renkomäen kaupallisten palvelujen alueelle. Heti kaava-aluetta rajaavan Miekkiontien länsi- ja eteläpuolelta alkaa ulkoilu- ja luontoalueiden muodostama virkistysvyöhyke. Porvoonjoen varressa kulkee etelä-pohjoissuuntainen virkistysreitityhteys. Itä-länsisuuntaiset virkistysyhteydet ovat nykytilassaan puutteelliset. Kaava-alueen eteläreunaa myöten kulkee kevyen liikenteen yhteys kohti itää, joka yhdistää Porvoonjoen laakson virkistysalueet Renkomäen asuinalueen lähivirkistysalueisiin.



Kaava-aluetta lähimmät luontoarvot sijoittuvat Porvoonjoen varteen, jossa on luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä alueita (LUMO). Uuden Orimattilankadun varressa sijaitsee arvokas Ristolán perinnumaisema – muinaismuistoalue, jota hoidetaan niittynä. Porvoonjoen varteen sijoittuu jääkauden aikainen Ancylysjärvivaiheen muinaisrantavyöhyke, jonka rannoilta on tehty löytöjä kiviakutisesta asumisesta.

Varsinaisella kaava-alueella on kasvillisuutta niukasti. Pasaasin ja Uuden Orimattilankadun välissä on nuorta puustoa kasvava rakentamaton alue. Muutoin kaava-alue muodostuu lähinnä rakennuksista ja asfaltoiduista pysäköintikentistä. Pysäköintialueella on muutamia puita. Miekkiontien ja Pasaasin varressa on istutetut katupuut.

Kaava-alueelta ei ole tiedossa uhanalaisten eläinten elinympäristöjä. Liito-oravalle soveliaat metsäalueet ja kulkureitit sijoittuvat kaava-alueen länsipuolelle ja Porvoonjoen varteen. Linnustollisesti arvokkaat alueet sijoittuvat Rälssiin ja VT4:n itäpuolelle.

Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella. Renkomäen pohjavesialueen reunaan on matkaa reilut 600 metriä. Alueella on hulevesiviemärointi. Hulevedet on johdettu Miekkiontien varren ojaan, josta ne edelleen laskevat Porvoonjokeen.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella ei ole tällä hetkellä yhtään asukasta.

Alue on kaavoitettu kaupallisille palveluille, ja siellä on paljon tilaa vaativan kaupan yksiköitä sekä yritystoimintaa.

Yhdyskuntarakenne on melko väljää ja matalaa, lukuun ottamatta maisemassa kauemmaksi erottuvaa Luhdan toimistotornia.

Liikerakentamisen ympärillä on pääasiassa pientalovaltaista rakennuskantaa.

Renkomäessä on oma koulu ja kirjasto. Kattavat kaupalliset palvelut ovat keskittyneet ABC-liikennemyymälän yhteyteen.

Alue on huomattava työpaikkojen keskittymä.

Alueelta on hyvät yhteydet virkistysreitteihin.

Lahden eteläinen sisääntulotie on muutettu juuri nelikaistaiseksi, ja pyöräilyreitistö on kattava.

Alueen liikenne on kasvamassa.

Alueen liikenteen toimivuudesta on tehty erillinen liikenneselvitys, joka on selostuksen liitteenä.

muinaismuistot

24 Renkomäen Ristolan eroosioranta

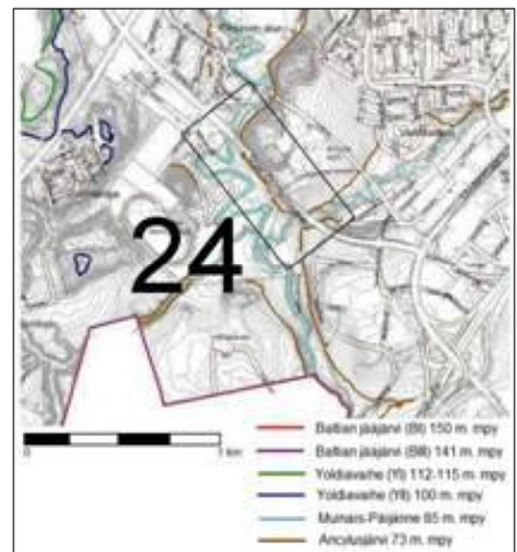
Koordinaatit: 6758750N 26479320E.

Kohteessa on Ancyclusjärvivaiheessa muodostunut kivikkoinen eroosiotörmä. Kallioalueelta huuhtoutunut hienoaines on kerrostunut alemmas rantakerrostumaksi.

25 Luhdanjoen muinaisjärvi

Koordinaatit: 6758980N 26476220E.

Maaperä on silttiä, joen ympäristössä on myös savea. Tulvaniitty on saraturvetta. Tulvaniityn alueella oli muinaisjärvi Ancyclusjärvivaiheessa. Se oli tutkimusten mukaan järvenä viimeksi noin 1 500 vuotta sitten (Liite 4, Kuva 28).⁵¹ Nykyään kohde on suojelualuetta.



Lahden kaupunginmuseo on tehnyt koekaivauksia alueella, eikä nähnyt asemakaavan toteuttamiselle esteitä.

Alueella on valmis kunnallistekniikka.

3.1.4 Maanomistus

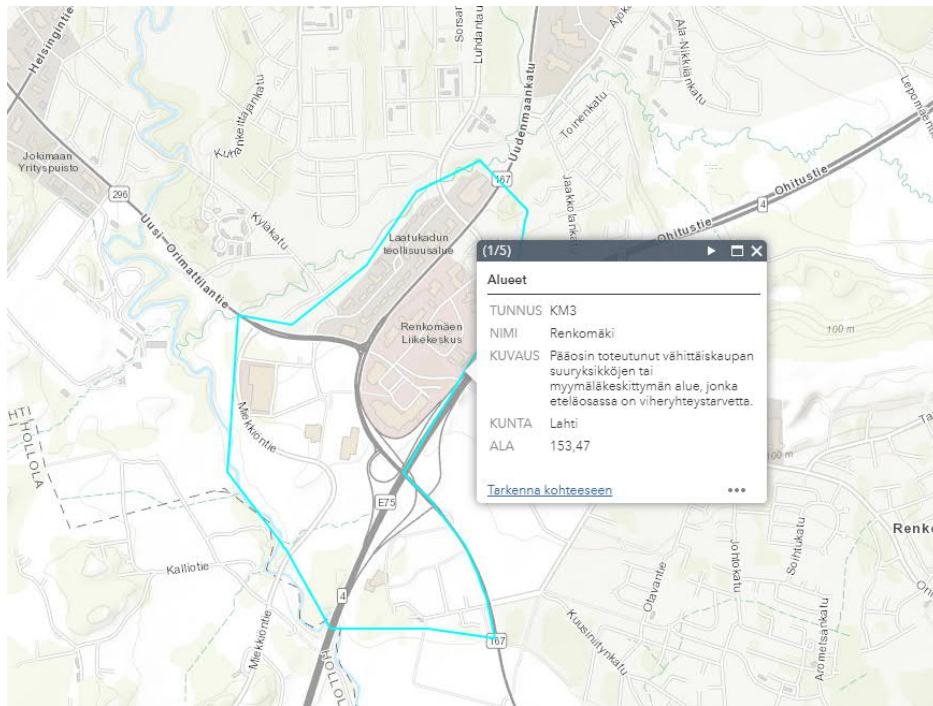
Kaavamuutosalue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Kaupunki omistaa osan parkkialueesta ja polttonestetaseman tontin.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset Maakuntakaava

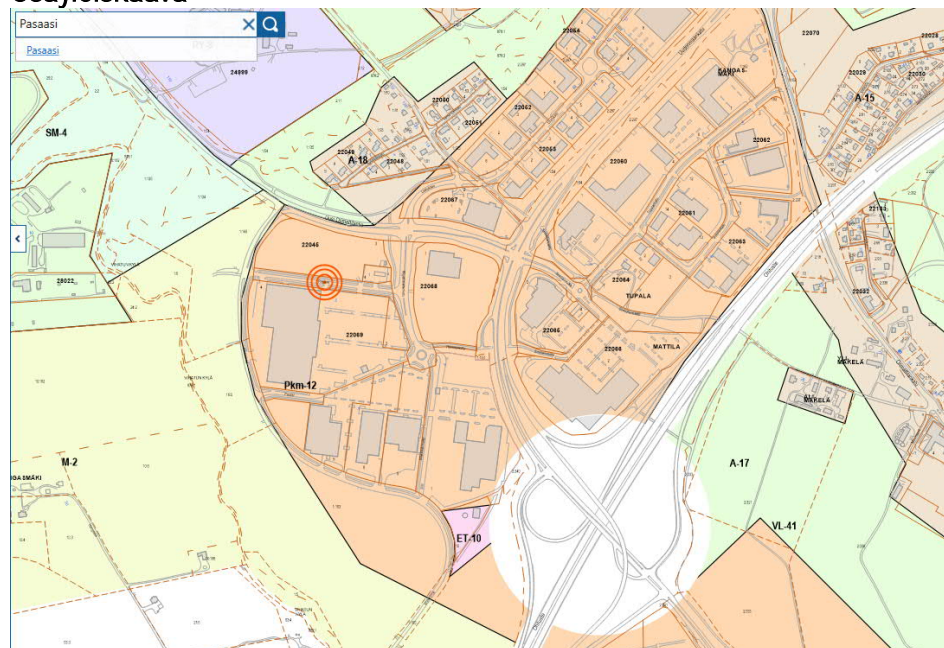
Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan maankäyttö ja rakennusasetuksen 93 § mukaisten kuulutusten myötä 13.5.2019.

Maakuntakaavassa alue on km3, vähittäiskaupan suuryksikköjen tai myymäläkeskittymän alue, jonka liikerakennusoikeuden kokonaismäärä voi olla 243000 kem2.



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta.

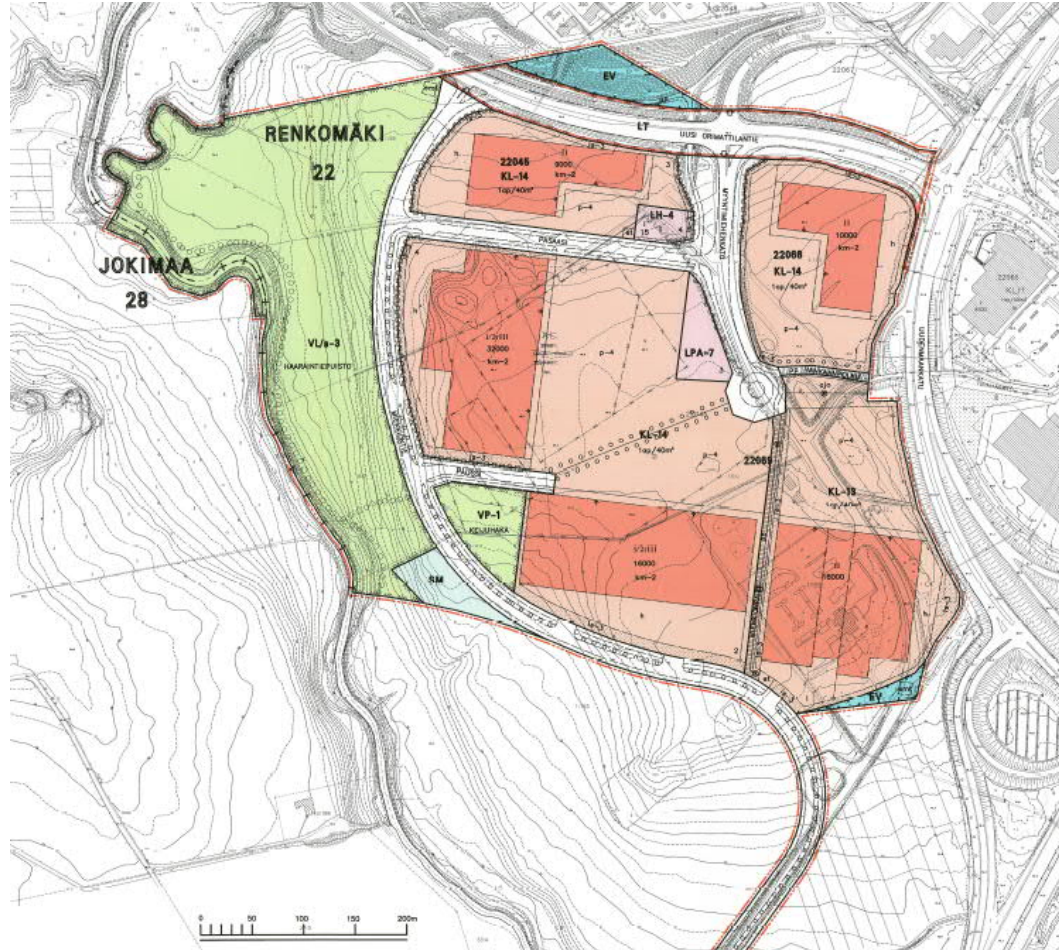
Osayleiskaava



Yleiskaavassa alue on pkm 12 kaupallisten palvelujen alue, jonka liikerakennusoikeuden kokonaismäärä voi olla 200000 kem².

Alue poikkeaa maakuntakaavan aluerajauksesta siten, että moottoritien kaakkoispuolinen alue ei ole mukana kuten maakuntakaavassa.

Asemakaava



Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Asemakaavassa alue on kl-14 liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätiloja. erikseen osoitetulle rakennusalalle (km²) saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköiden piiriin kuuluvan myymälän. alueelle ei saa sijoittaa elintarvikkeiden myymälätiloja.

Tontin 398-22-69-4 pa 54422 m²

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

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

Laaditut selvitykset

Lahden läntisten osien osayleiskaavan Y-202 kaavatyön yhteydessä tehdyt perusselvitykset:

Lahden kävelyn ja pyöräilyn kehittämissuunnitelma 2025 (2012)
Muinaisrantaselvitys (2010)
Lahden maisemarakenne (2010)
Lahden viheralueiden arvottaminen (2010)

Kaavatyön yhteydessä laadittiin lisäksi seuraavat selvitykset:

liikenneselvitys
kaupan selvitys
hulevesiselvitys

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.1.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta.

4.1.2 Sopimukset

Asemakaavatyön yhteydessä tehdään maankäyttösopimus yksityisten maanomistajien kanssa.

4.1.3 Pohjakartan tarkistaminen

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

4.2 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
- Kaupungin hallintokunnat
- Naapurikunnat
- Päijät-Hämeen liitto
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Uudenmaan ELY-keskus / liikenne
- Lahden kaupunginmuseo
- Erityistehtäviä hoitavat yhteisöt
- Muut yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §, 3 mom. mukaisesti 4.3.2021 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2021 kaavoituskatsauksessa (kohde39).

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 26.1.2021. Kaavatyötä käsittelevä yleisötilaisuus järjestettiin 11.5.2021. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille on toimitettu postitse kaavaluonnos ja OAS. Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 10.5.–25.5.2021. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen aloituskokous pidettiin 23.2.2021. Aloituskokous oli samalla aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu. Viranomaisten toiveesta tehtiin liikenneselvitys, kaupallinen selvitys sekä hulevesiselvitys. Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 10.5.–25.5.2021. Sen yhteydessä viranomaisille toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnosvaihtoehdot ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa yritystoiminnan kehittäminen rakennusoikeutta lisäämällä. Kaavan muutoksella mahdollistetaan uudisrakentaminen, jossa uusi liikerakennus voidaan liittää yhdeksi kokonaisuudeksi Kärkkäisen tavaratalon kanssa. Tontit liitetään yhteen. Muutos edellyttää näin poistuvan Pasaasi-nimisen katuyhteyden ja liittymien korvaamista liikerakennuksen eteläpuolella Paussi-katua jatkaen liikenneympyrään asti.

4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

4.4 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavasta on laadittu vain yksi vaihtoehto, jossa Pasaasi on katkaistu, sen eteläpuolinen ja pohjoispuolinen tontti liitetty yhteen, ja Paussia jatkettu liikenneympyrään asti. Muita vaihtoehtoja ei tehty, koska asemakaavan muutoksen tavoitteita ei voitu täyttää toisenlaisella ratkaisulla.

4.4.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset

Lausunnot

Lausuntoja saatiin 5 kpl.

ELY-keskus

Asemakaavamuutoksen merkittävimmät arvioitavat vaikutukset kohdistuvat liikenteeseen, Lahden alueen ja seudun kauppaan ja elinkeinoelämään. Ympäristövaikutuksia saattaa aiheutua myös hulevesistä.

Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa yritystoiminnan kehittäminen rakennusoikeutta lisäämällä. Kaavan muutoksella mahdollistetaan uudisrakentaminen, jossa uusi liikerakennus voidaan liittää yhdeksi kokonaisuudeksi olemassa olevan tavaratalon kanssa. Muutos edellyttää poistuvan Pasaasi-nimisen katuyhteyden ja liittymien korvaamista liikerakennusten eteläpuolella Paussi-katua jatkaen liikenneympyrään asti

Kaavatilanne ja muutos

Lahden läntisten osien osayleiskaavan kaupallisten palvelujen alueen enimmäismitoitus on 200000 k-m². Asemakaavan muutoksen mukainen rakennusoikeuden lisäys yhdessä voimassa olevien asemakaavojen liikerakentamisen rakennusoikeuden kanssa on 206 300 k-m². Rakennusoikeus ylittää hieman osayleiskaavan vähittäiskaupan enimmäismitoituksen.

Voimassa olevassa asemakaavassa Renkomäen kaupallisten palvelujen alue on varattu paljon tilaa vaativalle erikoiskaupalle (KL-14). Vähittäiskaupan suuryksikkö muulle erikoistavarakaupalle on mahdollistettu rakennusalojen erillisellä aluevarauksella (km²). Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueen rakennusoikeus on 41000 k-m², josta 32000 k-m² on nykyisen tavaratalon tontilla ja 9000 k-m² laajennusalueella. Suunnitellun kokoisen myymälärakennuksen sijoittuminen alueelle edellyttää rakennusoikeuden lisäämistä 19000 k-m²:llä.

Kaupalliset vaikutukset

Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioiden ole perusteltu (MPL 71c §).

Renkomäen kaupan alue sijaitsee noin 7 km etäisyydellä Lahden keskustasta. Kaavamuutoksen kohteena oleva kauppa laajennuksineen on tuotevalikoimaltaan monipuolista. Osa tavarasta myydään verkkokaupasta, jonka arvioidaan laajenevan merkittävästi. Kaupallisten vaikutusten arvioinnissa tunnistetaan erikoistavarakaupan kilpailuasema keskustan kaupallisten palveluisten kanssa, mutta arvioidaan että haitalliset vaikutukset eivät ole merkittäviä. Koska keskusta-alue on etenkin erikoistavarakaupan ensisijainen sijaintipaikka, niin merkittävääkin vähäisemmän haitan merkitys keskustan kaupalle, sekä väestöennusteen tai ostovoiman kehittymisen epävarmuus on hyvä tunnistaa.

Alueelle on joukkoliikenneyhteys ja pyöräilyn ja kevyen liikenteen reitit. Palveluiden saatavuuden kannalta kaupan sijainnin heikkoutena voidaan kuitenkin pitää lähistön vähäistä asutusta, josta selvityksen perusteella seuraa ostosmatkojen todennäköisin toteutuminen pääasiassa yksityisautolla.

Yleiskaavan mukainen kaupan rakennusoikeus alueella tulee tällä kaavamuutoksella käytettyä ja laajenemisen edellytyksiä ei muulle kaupalle enää jää.

Liikenne

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu erillinen liikenneselvitys, jossa on kattavasti käyty läpi alueen liikenteellinen nykytilanne eri kulkumuodoin sekä tarkasteltu liittymien toimivuutta. Selvitysluonnoksessa on esitetty arvioitu kaavassa osoitetun kaupan rakennusoikeuden tuottamasta lisäliikenteestä sekä tarkasteltu alueen keskeisten liittymien toimivuutta lisärakentamisen toteuduttua sekä vuoden 2040 ennustetilanteessa.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan selvitys on pääosin riittävä, mutta sen keskeinen epävarmuus koskee vallitsevan pandemiatilanteen vaikutusta liikennemääriin. Koronapandemian aikana maantieverkon kokonaisliikennemäärä on laskenut 5-10%. Vähennys näkyy erityisesti työmatkaliikenteessä. Liikenteen osalta erilaisissa suunnitteluhankkeissa on päädytty käyttämään vuoden 2019 liikennemäärätietoja koska ne kuvaavat parhaiten ns. normaalia tilannetta.

Ilmeisesti kaava-alueen osalta ei ole ollut käytettävissä vuoden 2019 liikennemääriä, koska vertailukohtia on tältä osin haettu saman toimijan Ylivieskan liikennemäärätiedoista sekä Oulun alueelta kahden vastaavanlaiseksi kuvatun kaupan keskittymän osalta. Johtopäätöksenä tehdyn vertailun perusteella ja tarkemmin määrittelemättömistä simulointiteknisistä syistä kaavamuutoksen liikennearviossa on päädytty tekemään koko liikenteelle 3% korotus liikennemääriin.

Vastine

Liikenneselvitystä on täydennetty ottamalla Koronapandemian vaikutukset huomioon analysoimalla Pandemian vaikutuksia vastaavanlaisten kauppakeskittymien liikenteen muutoksia markkina-alueeltaan Lahtea vastaavassa kaupungissa = Oulussa. Sieltä saadut vertailuluvut on sovellettu Renkomäen alueelle, ja arvioitu tulevaisuuden liikenteen kasvu. Johtopäätöksissä on todettu liikenteen toimivan Kärkkäisen laajennuksen jälkeenkin. Lisäksi on esitetty liikenteen toimivuuden parannusesityksiä, joilla vielä voidaan lisätä alueen tieverkon kapasiteettiä.

Deski/Teliafinland Oyj

Pasaasin varressa kulkee Telian kuitukaapeli ja se menee nykyiseen liikerakennukseen sisään rakennuksen pohjoispäästä. Kuitukaapelille pitää siis suunnitella uusi reitti ja siirtää pois ennen rakennustöiden aloittamista. Siirrosta ilmoitettava hyvissä ajoin, mielellään 3kk etukäteen, sähköpostiin production-desk@teliacompany.com. Siirto tehdään lähtökohtaisesti sulan maan aikana. Telian kaapelikartat ja kaapelinäytön voi tilata osoitteesta www.verkkoselvitys.fi.

Vastine

OK. Tontin pohjoisosaan on varattu rasitealue johdoille ja viemäreille.

Lahti Aqua

Olemassa oleva Pasaasi-katu jää uuden muodostuvan kiinteistön ja rakennusalueen kohdalle. Kadun alueella on Lahti Aqua Oy:n betoninen Dn600 hulevesiviemäri. Insinööritoimisto Lepistö on laatinut Kärkkäisen toimeksiannosta alueen hulevesien hallintasuunnitelman (19.5.2021), jossa on esitetty ehdotettu linjaus uudelle hulevesiviemäriille. Suunnitelma liitteenä. Suunnitelmassa ehdotetulle uudelle hulevesilinjalle on varattava kaavaan putkijohtorasite. Kuva 1:ssä esitetty ohjeelliset putkijohtorasitteiden alueet. Putkisiirron suunnittelee ja rakentaa kaavamuutoksen hyödyn saaja kustannuksellaan. Ohjeistus suunnitteluun ja rakentamiseen tulee Lahti Aqua Oy:ltä.

Kaava-alueen eteläpuolelle korttelin 22069 tonteilla 11-13 on rakennettua vesi- ja jätevesiverkostoa, joilla ei kaavassa ole merkitty rasitealueita. Kaavamuutoksen yhteydessä näille kohteille tulisi merkitä rasitealueet. Rasitealueet on merkitty ohjeellisesti kuvaan 2.

Vastine

Kuvat ovat kaavamuutoksen liitteenä. Tarvittavat rasitealueet merkitään kaavamuutosehdotukseen.

Päijät-Hämeen liitto

Päijät-Hämeen liitolla ei ole lausuttavaa. Asemakaavaa ohjaa Lahden läntisten osien yleiskaava 2017. Kaupallinen selvitys 2021 selkeyttää hyvin hankkeen tavoitteita ja vaikutuksia,

Vastine

Ok.

Lahden kaupunginmuseo

Arkeologinen kulttuuriperintö

Asiakohdan asemakaavamuutosalueesta ei ole saatavilla ajantasaista tietoa muinaisjäänöksistä. Sen lähialueilla sijaitsee useita tunnettuja kivikautisia asuinpaikkoja (mj-rek. Renkomäki W 398010013, Kangasmäki 398010002, Ristola 398010003 ja Oksasenalue 398010027). Edellä esitetyn perusteella museo edellyttää, että kaavahankkeeseen liitetään selvityksenä maastotarkastus/arkeologinen inventointi. Koska kyse on pienestä alueesta, Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo voi pyynnöstä suorittaa kyseisen tarkastuksen virkatyönään kesän/syksyn 2021 aikana.

Rakennustutkimus

Museon rakennuskulttuuriyksiköllä ei ole huomautettavaa asemakaavamuutosluonnokseen.

Vastine

Inventointi on tehty kesän 2021 aikana, ja estettä asemakaavan muuttamiselle ei koekaivauksissa realisoitunut. Alueelle tehtiin muutama koekuoppa josta löytyi tiukka savi suoraan pintamullan alta. Arkeologi totesi, että kaavalle ei ole esteitä muinaisjäänösten osalta.

4.4.3 Asemakaavan muutosehdotukseen lausuntojen perusteella tehdyt korjaukset

Lisätty johtorasitteet Lahti Aqvan esityksen mukaisesti.

4.4.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkiympäristölautakunta 20.10.2021

5 KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

5.1.1 Kokonaisrakenne

Pasaasi-katu liitetään tonttiin ja tontin kokonaisrakennusoikeutta lisätään 18500 kem² Koska toiminta tulee jatkossa olemaan ns. hybridimallin mukaista myymälätoimintaa KL-14(selitetty alla) voidaan autopaikotusvelvoitetta keventää 30%. Paikotustarpeen väheneminen suhteessa toimitilojen pinta-alaan on arvioitu liikenneselvityksessä joka on kaavaehdotuksen liiteasiakirjoissa. Jotta liikenne alueella toimisi jatkossakin, avataan uusi alueen halkaiseva Paussi-katuyhteys.

KL-14 LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLE SAA SIOITTA PALJON TILAA VAATIVAN ERIKOISTAVARAN KAUPAN MYYMÄLÄTILOJA. ERIKSEEN OSOITETULLE RAKENNUSALALLE (km-2) SAA SIOITTA VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖIDEN PIIRIIN KUULUVAN MYYMÄLÄN. ALUEELLE EI SAA SIOITTA ELINTARVIKKEIDEN MYYMÄLÄTILOJA.

KL-15 LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLE SAA SIOITTA PALJON TILAA VAATIVAN ERIKOISTAVARAN KAUPAN MYYMÄLÄTILOJA. ERIKSEEN OSOITETULLE RAKENNUSALALLE (km-2) SAA SIOITTA VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖIDEN PIIRIIN KUULUVAN MYYMÄLÄN. ALUEELLE EI SAA SIOITTA ELINTARVIKKEIDEN MYYMÄLÄTILOJA. JOS MYYMÄLÄTILAT OVAT NS. HYBRIDITILAJA, ELI NE

TOIMIVAT MYÖS VERKKOKAUPAN VARASTO- JA KERÄILYTILOINA VOI AUTOPAIKKAVELVOITTEeseen TEHDÄ 30% VÄHENNYKSEN.

Hybridimallin mukainen myymälä

Kärkkäinen käyttää nimitystä hybridimallin mukainen myymälä kuvatessaan myymälää, joka palvelee niin walk-in asiakkaita kuin verkkokaupan asiakkaita. Hybridimallin mukaisessa myymälässä sen toiminnot ja prosessit on luotu siten, että mainitut asiakasryhmät ja niiden tarpeet voidaan tyydyttää myymälästä. Hybridimallin mukaisessa myymälässä esillä olevat tavarat ovat niin myymäläasiakkaiden kuin verkkokaupan asiakkaiden saatavilla ja ostettavissa. Myymäläasiakkaat noutavat haluamansa tavarat hyllystä itse, kuten nytkin, kun taas verkkokaupan keräilijä noutaa tavarat verkkokaupan asiakkaalle. Molemmat asiakkaat palvelevat samasta paikasta eli myymälävarastosta. Myymälävarastolla tarkoitetaan myymälätiloissa ja varsinaisessa myymälävarastossa olevia tavaroita. Hybridimallin mukaisessa myymälässä siellä olevaan tavaravalikoimaan ja -varastoon kohdistuu suurin kysyntä verkkokaupan asiakkailta, joiden ostot ovat Kärkkäisellä jo suuremmat kuin Lahden myymälän walk-in asiakkaiden tekemät ostot. Lähivuosina verkkokaupan asiakkaiden ostot tulevat olemaan moninkertaiset walk-in asiakkaisiin nähden. Kysyntään vastaaminen vaatii, että myymälän tavaravalikoimaa laajennetaan ja valikoiman syvyyttä kasvatetaan (tavarat kappalemäärää myymälässä kasvatetaan). Hybridimallin mukaisessa myymälässä valikoiman laajuus ja tavaroiden saatavuus on siten huomattavasti parempi, mitä normaalissa myymälässä ja tavaroiden esillepano on kehittyneempää. Hybridimallin mukainen myymälä tuo merkittäviä synergiaetuja niin Kärkkäiselle kuin sen myymälän ja verkkokaupan asiakkaille. Hybridimallin mukaisessa myymälässä on otettava huomioon logistiikka. Myymälän sisäisen logistiikan osalta on huolehdittava, että tavarat saadaan mahdollisimman nopeasti hyllyyn sekä suuren menekin tavarat ns. myymälän massapaikoille. Tämä tarkoittaa, että myymälätiloissa on oltava asianmukaiset tavaroiden kuljetusväylät ja myymälähyllyissä sekä massapaikoilla riittävät tilat kasvavalle tavaravalikoimalle ja -määrälle. Massapaikkoja voi olla myös myymälän varastossa. Myymälään sisään tulevalle tavaramäärälle on huolehdittava riittävät vastaanotto- ja lajittelutilat sekä myymälästä lähtevälle tavaralle riittävät lajittelu-, pakkaus- ja toimitustilat. Hybridimallin mukaisessa myymälässä on kyettävä yhdistämään myymälästä lähtevään verkkokaupan toimitukseen myymälän ulkopuolelta tulevat tavarat. Hybridimallin mukaisessa myymälässä sisäinen ja ulkoinen logistiikka on yhdistetty saumattomasti toisiinsa myymälän asiakasturvallisuutta vaarantamatta.

5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

- tonttien pinta-ala yhteensä	12480 m ²
- tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	76515 k-m ²
- tehokkuus	e = 0,61
- autopaikkoja (1 ap/ 40-60 k-m ²)	1409 kpl

5.1.3 Palvelut

Kaavamuutosalueella ei ole asukkaita.

5.2 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Lahden oikeusvaikutteista yleiskaavaa 2025 laadittaessa on otettu huomioon MRL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset. Yleiskaavassa määritetty rakennusoikeus ylittyy jonkin verran. Ylitys ja sen vaikutus on kuvattu tarkemmin kohdassa 5.4 Asemakaavan muutos on Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2016 mukainen.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on huomioitu viheralueiden säilyminen sekä hulevesien käsittely.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Renkomäen asemakaava-alue sijaitsee olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa ja olemassa olevalla kaupan alueella, joten alueelle suunnitellulla liikerakentamisella ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta.

Vaikutukset liikenteeseen

Alueelle on tehty liikenneselvitys, jossa arvioidaan lisääntyneen kerrosalan vaikutus paikalliseen ja seudulliseen liikenteeseen.

Liikenneselvityksen perusteella alueen liittymät toimivat lisärakentamisen jälkeenkin nykytilanteessa vähintään tyydyttävästi ja vuoden 2040 tilanteessa vähintään välttävästi. Lisärakentaminen ei aiheuta toimenpiteitä lähialueen liikennejärjestelyissä.

Selvityksessä laadittiin alueelle toimivuuden herkkyystarkastelu. Tarkastelussa ensimmäiseksi kapasiteetti täyttyy Uudenmaankadun ja Uuden Orimattilan-tien liittymässä, joka kestää noin 12 % kokonaisliikenteen kasvun vuoden 2040 liikennetilanteeseen. Muissa liittymissä kapasiteettia on selkeästi enemmän käytössä.

Alueen sisäisen liikenteen toimivuuden varmistaa mahdollisuus useampaan reitin valintaan pääväyläjaksoille.

Myöskään joukkoliikenteen kannalta liikennevalojen kuormituksen kasvu ei ole kriittistä, koska joukkoliikenteelle on tarvittaessa mahdollisuus järjestää liikennevaloetuedet. Niiden toteutuminen voimakkaan liikennevalojen kuormitustilanteessa kuitenkin voi aiheuttaa muun liikenteen toimivuuden heikkenemistä.

Henkilöautoliikenteen kuormituksen kasvu voi myös edistää muiden kulkumuotojen käyttöä varsinkin, kun alueella on esim. joukkoliikenteen hyvä tarjonta ja fasilitiitit sen kehittymiselle.

Riskejä ja varmuuksia, jotka voivat vaikuttaa selvityksen lopputulokseen ovat:

- Varmuutta selvitykseen tuo koronatilanteen huomioiminen liikennemäärissä kokonaisliikenteen kasvukertoimena kaikissa liikennetilanteissa ja kulkumuotojakauman huomioiminen Ylivieskan alueen mukaisena
- Uuden 2020 käyttöön otetun vt 12 ohitustien pitkäaikaisvaikutukset vaikutukset Uudenmaankadun ja Uuden Orimattilantien liikennemääriin, joka mahdollisesti pienentää entisestään selvitysalueen autoliikenteen kuormitusta
- Muun maankäytön kehittyminen alueella. Alueen maankäyttö on kehittynyt vuoden 2006 kaavoituksen laajuuteen, joten merkittäviä muutoksia ei ole odotettavissa.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei ole negatiivisia vaikutuksia luontoon.

Kaava-alueelta ei ole tiedossa uhanalaisten eläinten elinympäristöjä. Liito-oravalle soveliaat metsäalueet ja kulkureitit sijoittuvat kaava-alueen länsipuolelle ja Porvoonjoen varteen.

Linnustollisesti arvokkaat alueet sijoittuvat Rälssiin ja VT4:n itäpuolelle.

Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella. Renkomäen pohjavesialueen reunaan on matkaa reilut 600 metriä. Alueella on hulevesiviemärointi. Hulevedet on johdettu Miekkiöntien varren ojaan, josta ne edelleen laskevat Porvoonjokeen.

5.4.3 Muut vaikutukset

Vaikutukset yritystoimintaan

Asemakaava-alue sijaitsee Päijät-Hämeen maakuntakaavan vähittäiskaupan suuryksiköiden alueella (KM3) ja Lahden läntisten osien osayleiskaavan kaupallisten palvelujen alueella (Pkm-12). Moottoritien länsipuolisen alueen voimassa olevien asemakaavojen laskennallinen liikerakentamisen rakennusoikeus on noin 187 300 k-m².

- Asemakaavamuutoksen myötä moottoritien länsipuolisen kaupallisten palvelujen alueen asemakaavojen liikerakentamisen rakennusoikeus olisi noin 206 300 k-m², joka ylittäisi hieman Lahden läntisten osien osayleiskaavan enimmäismitoituksen (200 000 k-m²), mutta ei maakuntakaavan enimmäismitoitusta (noin 210 000 k-m² moottoritien länsipuolella).
 - Rakennusoikeuden lisäyksestä 9 000 k-m² on varastotilaa ja 18 000 k-m² sekoitunutta myymälä- ja varastotilaa. Moottoritien länsipuolen alueella on toteutunutta liiketilaa noin 131 300 k-m² ja käyttämätöntä liikerakentamisen rakennusoikeutta noin 56 000 k-m². Koska suurella osalla tonteista käyttämättömän rakennusoikeuden määrä on pieni, on todennäköistä, ettei se tule jatkossakaan toteutumaan kokonaisuudessaan. Tältä osin Lahden läntisten osien osayleiskaavan mukaisen enimmäismitoituksen ylitystä ei voida pitää kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten näkökulmasta merkityksellisenä.
 - Lahden oman väestön kysynnän kasvun perusteella arvioitu erikoiskaupan liiketilan lisätarve mahdollistaa laajennushankkeen toteuttamisen, joten hankkeen myötä ei ole odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia olemassa olevien myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin Lahdessa eikä myöskään seututasolla.
 - Asemakaavamuutos ja tavaratalon laajennus parantavat tavaratalon omia toiminta- ja kehitysedellytyksiä ja mahdollisuuksia palvella asiakkaitaan entistä paremmin. Laajentuneessa myymälässä on mahdollisuus ottaa huomioon eri asiakasryhmien muuttuvat odotukset ja ostotottumukset. Myymälän laajennus mahdollistaa myös konseptimuutoksen, joka vahvistaa tavaratalon mahdollisuuksia kilpailla verkkokaupan jatkuvasti kasvavassa ja kehittyvässä kansallisessa ja kansainvälisessä markkinassa.
 - Asemakaava-alue on hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Jalankulun ja pyöräilyn verkosto mahdollistaa hyvän saavutettavuuden kävellen ja pyöräillen. Lähiasutuksen vähäinen määrä kuitenkin rajoittaa kävelyn ja pyöräilyn kulkutapaosuuden kasvua. Kävellen ja pyöräillen sekä henkilöautolla tapahtuvan asiointin lisäksi asemakaava-alue on saavutettavissa myös joukkoliikenteellä. Todennäköistä kuitenkin on, että Renkomäen alueella asioidaan jatkossakin pääosin henkilöautolla.
 - Maankäyttö- ja rakennuslain viimeisimpien uudistusten tavoitteena on ollut elinkeinoelämän toimintaedellytysten parantaminen ja toimivan kilpailun toteutumisen edistäminen. Mahdollistamalla olemassa olevan myymälän laajennus olemassa olevalle, kaikilla kulkumuodoilla saavutettavalle kaupan alueelle, edistetään myös maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteita.
- Johtopäätöksiä jatkosuunnitteluun
- Päijät-Hämeen maakuntakaavassa Renkomäen vähittäiskaupan suuryksiköiden alueen vähittäiskaupan enimmäismitoitus on 243 000 k-m², josta moottoritien länsipuolella on laskennallisesti noin 210 000 k-m². Asemakaavamuutoksen mukainen rakennusoikeuden lisäys (19 000 k-m²) yhdessä voimassa olevien asemakaavojen liikerakentamisen rakennusoikeuden (187 300 k-m²) kanssa ei ylitä maakuntakaavan vähittäiskaupan enimmäismitoitusta.
 - Lahden läntisten osien osayleiskaavan kaupallisten palvelujen alueen enimmäismitoitus on 200 000 k-m². Asemakaavamuutoksen mukainen rakennusoikeuden lisäys yhdessä voimassa olevien asemakaavojen liikerakentamisen rakennusoikeuden kanssa (206 300 k-m²) ylittää osayleiskaavan vähittäiskaupan enimmäismitoituksen. Ylitystä ei kuitenkaan voida pitää kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten näkökulmasta merkittävänä. Lahden oman väestön kysynnän kasvun pohjalta arvioitu liiketilan lisätarve mahdollistaa liiketilan lisäyksen ilman merkittäviä haitallisia vaikutuksia Lahden ja Lahden seudun kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella on liikenteen aiheuttama melu- ja pölyhaitta.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavakartan liitteenä, erityismerkinnät ja niiden perustelu avattu tarkemmin

- KL-14** LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLE SAA SJOITTA A PALJON TILAA VAATIVAN ERIKOISTAVARAN KAUPAN MYYMÄLÄTILOJA. ERIKSEEN OSOITETULLE RAKENNUSALALLE (km-2) SAA SJOITTA A VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖIDEN PIIRIIN KUULUVAN MYYMÄLÄN. ALUEELLE EI SAA SJOITTA A ELINTARVIKKEIDEN MYYMÄLÄTILOJA.
- KL-15** LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLE SAA SJOITTA A PALJON TILAA VAATIVAN ERIKOISTAVARAN KAUPAN MYYMÄLÄTILOJA. ERIKSEEN OSOITETULLE RAKENNUSALALLE (km-2) SAA SJOITTA A VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖIDEN PIIRIIN KUULUVAN MYYMÄLÄN. ALUEELLE EI SAA SJOITTA A ELINTARVIKKEIDEN MYYMÄLÄTILOJA. JOS MYYMÄLÄTILAT OVAT NS. HYBRIDITILLOJA, ELI NE TOIMIVAT MYÖS VERKKOKAUPAN VARASTO- JA KERÄILYTILOINA VOI AUTOPAIKKAVELVOITTEESEEN TEHDÄ 30% VÄHENNYKSEN.
- VP-1** PUISTO, JOKA ON KORTTELEIDEN 22045, 22068 JA 22069 KÄYTÖSSÄ. KAUPUNKI EI HOIDA ALUETTA
- LH-4** HUOLTOASEMARAKENNUSTEN KORTTELIALUE JOLLE SAA SJOITTA A POLTTOAINEENJAKELUKENTÄN
- LPA-7** AUTOPAIKKOJEN KORTTELIALUE, JOKA ON VARATTU KORTTELEIDEN 22045, 22068 JA 22069 PITKÄAIKAISPYSÄKÖINTIIN
- h** OHJEELLINEN HUOLTOON JA HENKILÖKUNNAN PAIKOITUKSEEN TARKOITETTU ALUEEN OSA, JOKA TULEE ISTUTTTAA NIILTÄ OSIN KUIN ALUE EI OLE LIIKENNEKÄYTÖSSÄ. LASTAUSLAITUREIDEN JA MUIDEN HUOLTOTILOJEN SUOJAKSI TIETÄ YLEISTÄ TIETÄ VASTEN ON RAKENNETTAVA VÄHINTÄÄN 3M KORKEA SUOJAMUURI, JONKA ON VÄHINTÄÄN 1M KORKEUDELLE OLTAVA KIVEÄ, TIILTÄ TAI PINNOITETTUA BETONIA JA MUILTA OSIN METALLI- TAI PUUSÄLEIKKÖÄ. PAIKOITUSALUE TULEE SUOJATA YLEISTÄ TIETÄ VASTEN JOKO SUOJAMUURILLA TAI TIIVIILLÄ ISTUTUKSILLA.
- is-3** ISTUTETTAVA ALUEEN OSA, JONKA PUU- JA PENSASRYHMIEN LAJIEN JA KOON TULEE KOROSTAA ALUEEN MERKITYSTÄ KAUPUNGIN SISÄÄNTULOPORTTINA. ALUEELLE EI SAA SJOITTA A AUTOPAIKKOJA, MUTTA ALUEEN KAUTTA SAA JÄRJESTÄÄ HUOLTOLIKENNETTÄ PALVELEVAN AJOYHTEYDEN. ALUEELLE SAA SJOITTA A HUOLTOPIHAN SUOJAMUURIN. YLI METRIN MAANPINNAN KORKEUSEROT TULEE PYRKIÄ HOITAMAAN TUKIMUUREIN.
- p-4** PYSÄKÖIMISPAIKKA, JOKA TULEE JAKAA OSIIN PUU- JA PENSASISTUTUKSIN. ALUETTA EI SAA KÄYTTÄÄ AVOVARASTOINTIIN, MUTTA ALUEITA JAKAVIA PIENIÄ KATOKSIA JA PIHARAKENNUKSIA SUOSITELLAAN. ALUETTA EI SAA AIDATA.
- p-5** PYSÄKÖIMISPAIKKA, JOKA TULEE JAKAA OSIIN PUU- JA PENSASISTUTUKSIN. ALUEELLE TULEE ISTUTTTAA 1 PUU / 10 AUTOPAIKKAA."

Uudelle parkkialueelle pitää viihtyvyyden ja suojavarjostuksen aikaansaamiseksi istuttaa riittävästi puita. Määrä on nyt sidottu autopaikkojen määrään.

5.7 Nimistö

Alueelle ei tule uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat



Havainnekuva lännestä

Kaikki havainne kuvat ovat liitteenä.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Toteuttaminen voidaan aloittaa heti kun asemakaavan muutos on saanut lain voiman.

7 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Lahdessa 11.10.2021

Asemakaava-arkkitehti Kimmo Sutinen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen kokouksessaan 20.10.2021 asetettavaksi julkisesti nähtäville (§50)

Asemakaavan nähtävillä olon aikana (4.11-7.12.2021) jätettiin kolme lausuntoa.

Lausuntojen perusteella asemakaavan muutosehdotukseen tehtiin seuraavia korjauksia:

- Asemakaavakarttaan lisättiin huleveden viivytysmääräys korttelin 22045 tontin 8 laajennusosalle (entinen korttelin 22045 tontti 3):

hu-1 ALUEEN JA RAKENNUSALAN OSA, JOLLA HULEVESIEN VIIVYTYSJÄRJESTELMÄT TULEE MITOITTAA VASTAAMAAN 1 m³ VIIVYTYSTILAVUUTTA 100 m² LÄPÄISEMÄTÖNTÄ TONTIN PINTA-ALAA KOHDEN.

LPA-7 määräys muutettiin muotoon: AUTOPAIKKOJEN KORTTELIALUE, JOKA ON VARATTU ENSIJAISESTI LIITYNTÄPYSÄKÖINTIIN.

- Lisättiin painovirheenä pois jäänyt autopaikkamääräys kaikille KL-tonteille:

1 ap/40 MERKINTÄ OSOITTAAN, KUINKA MONTA KERROSALANELIOMETRIÄ KOHTI ON RAKENNETTAVA YKSI AUTOPAIKKA.

- Poistettiin Uuden Orimattilantien varresta tarpeeton liityntäkielto
- Laajennettiin Myyntimiehenkadun katualuetta polttoaineen jakeluaseman kohdalla siten, että entisen Pasaasin katualueella sijaitseva liikenneympyrää lähellä oleva suojatie rajautuu katualueen puolelle. Korttelin 22045 tontti 8 pieneni vastaavasti.
- Poistettiin korttelin 22069 tontilla 11 ollut liityntäkielto olemassa olevan kulkurasitteen kohdalta.
- Mahdollistettiin toinen liittymä huoltopihalle Miekkiöntieltä poistamalla liityntäkielto kyseiseltä tontin kohdalta
- Laajennettiin korttelin 22045 tontin 6 rakennusala lähelle huoltoaseman tonttia, jotta laajennusmassa voidaan tehdä L-muotoon niin kuin se on nykyisessä kaavassa. Tämä parantaa uuden rakennuskokonaisuuden toiminnallisuutta,

Muutosten jälkeen asemakaavan tunnus on A-2711a.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt korjaukset ovat pääosin teknisluonteisia ja siinä määrin vähäisiä, että muutosehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Asemakaavan yhteydessä on tehty maankäyttösopimus joka hyväksyttiin Kaupunkiympäristölautakunnan kokouksessa 28.11.2022 § 178

8 SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	398 Lahti	Täyttämispvm	26.11.2021
Kaavan nimi	ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: RENKOMÄEN (22.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 22045 TONTTEJA 3 JA 4, KORTTELIN 22069 TONTTEJA 3, 4, 5, 8 JA 9 SEKÄ KATU- JA PUISTOALUEITA. ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU: KORTTELIN 22045 TONTIT 5, 6 JA 7, KORTTELIN 22069 TONTIT 11, 12 JA 13 SEKÄ KATU- JA PUISTOALUEET		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	398A2711a
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	14,1003	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	14,1003

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	14,1003	100,0	76515	0,54	0,0000	19500
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	12,4141	88,0	76500	0,62	0,2914	19500
T yhteensä						
V yhteensä	0,5521	3,9			0,0000	
R yhteensä						
L yhteensä	1,1341	8,0	15	0,00	-0,2914	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	14,1003	100,0	76515	0,54	0,0000	19500
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	12,4141	88,0	76500	0,62	0,2914	19500
KL-14	4,3832	35,3	16000	0,37	-7,7395	-41000
KL-15	8,0309	64,7	60500	0,75	8,0309	60500
T yhteensä						
V yhteensä	0,5521	3,9			0,0000	
VP-1	0,5521	100,0			0,0000	
R yhteensä						
L yhteensä	1,1341	8,0	15	0,00	-0,2914	0
Kadut	0,6322	55,7			-0,2914	
LH-4	0,1792	15,8	15	0,01	0,0000	0
LPA-7	0,3227	28,5	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						