



LAHTI

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

22.9.2022

Asemakaavatunnus
A-2818

Asemakaavan muutos

Kunnas
Sydänkankaankatu 1 ja 3

Lahti.fi

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 22. päivänä syyskuuta 2022 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2818 (Sydänkankaankatu 1 ja 3)



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:
Kunnaksen (12.) kaupunginosan
korttelin 12324 tontteja 5 ja 6
sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat:
Kunnaksen (12.) kaupunginosan
korttelin 12324 tontit 8, 9 ja 10
sekä katu- ja lähivirkistysaluetta.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään sitova tonttijako.

Kaavahanke sisältyy vuoden 2020–2022 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu 5.3.2020 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä (kohde 26. Kunnas, Sydänkankaankatu 1 ja 3).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kunnaksen kaupunginosassa noin 10 km etäisyydellä Lahden matkakeskuksesta koilliseen. Alue rajautuu pohjoisessa Opinkatuun idässä pientaloalueeseen etelässä Ahtialantiehen ja lännessä Sydänkankaankatuun. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,9 ha. Kaava-alue käsittää liiketontin, jossa sijaitsee tyhjiällä oleva myymälärakennus, liiketontin pohjoispuolella olevan rakentamattoman erillispientalotontin sekä katualuetta.



Ortokuvakartta.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen tavoite on liiketontin käyttötarkoituksen muuttaminen siten, että rakennukseen mahdollistetaan liiketoiminnan lisäksi myös asumista. Liiketontin pohjoispuolelle osoitetaan kaksi erillispientalo-tonttia. Liiketontin rajausta tarkennetaan Ahtialantien suuntaan. Asemakaavamuutoksen yhteydessä Ahtialantielle osoitettu alikulkumerkintä poistetaan.

1.4 Kaupungin strategia

Lahti 2030-Tehty kestäväksi kaupunkistrategian mukaisesti kaava tukee kaupungin elinvoimaa mitattavia tavoitteita. Kaava mahdollistaa kestävästä kaupunkirakenteesta sekä kilpailukykyisen toimintaympäristön. Kaava mahdollistaa uusien yritysten sijoittumisen Lahden alueelle ja kaupungin kasvun.

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.....	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	Luonnonympäristö.....	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö	7
3.1.4	Maanomistus.....	9
3.2	Suunnittelutilanne	9
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	9
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	11
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	11
4.2.1	Aloite.....	11
4.2.2	Sopimukset.....	11
4.2.3	Pohjakartan tarkistaminen	11
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	11
4.3.1	Osalliset.....	11
4.3.2	Vireilletulo.....	12
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	12
4.3.4	Viranomaisyhteistyö.....	12
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	13
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	13
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet.....	13
5	KUVAUS	13
5.1	Asemakaavan rakenne.....	13
5.1.1	Kokonaisrakenne.....	13
5.1.2	Mitoitus ja aluevaraukset	14
5.1.3	Palvelut.....	14
5.2	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen.....	14
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	14
5.4	Kaavan vaikutukset.....	14
5.4.1	Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen	14
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	14
5.4.3	Muut vaikutukset.....	15
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	15
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	16
5.7	Nimistö	16
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	16
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	16
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	16
6.3	Toteutuksen seuranta.....	16

7	PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS.....	16
8	SEURANTALOMAKE.....	17

1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- A-2818 Kaavaehdotuskartta
- A-2818 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu yksityisen aloitteesta (aloite 30.7.2018). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaselostusluonnos ja kaavakarttaluonnos (päiväty 1.6.2022) asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeet kotisivuille 11.8.2022. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 11.-31.8.2022, jolloin pyydettiin myös viranomaislausunnot.

2.2 Asemakaava

Kaavamuutoksen tavoite on liiketontin käyttötarkoituksen muuttaminen siten, että rakennukseen mahdollistetaan liiketoiminnan lisäksi myös asumista. Liiketontin pohjoispuolelle osoitetaan kaksi erillispientalotonttia. Liiketontin rajausta tarkennetaan Ahtialantien suuntaan ja Ahtialantietä koskeva alikulkumerkintä poistetaan.

2.3 Toteuttaminen

Asemakaavan toteutuksesta vastaavat Lahden kaupunki kunnallistekniikan osalta sekä yksityinen maanomistaja.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee pientalovaltaisella asuinalueella Kunnaksen kaupunginosassa noin 10 kilometrin etäisyydellä kaupungin keskustasta koilliseen. Kaava-alue muodostuu liiketontista, rakentamattomasta erillispientalotontista ja katualueesta. Alue rajautuu pohjoisessa Opinkatuun, idässä pientalotontteihin, etelässä Ahtialantiehen ja idässä Sydänkankaankatuun.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

Lahden maisemaselvityksen mukaan kaava-alue on maisemarakenteeltaan laaksoa. Alue ei kuulu valtakunnallisesti eikä maakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin.

Kaava-alue on pääosin rakennettua ympäristöä. Luonnontilaista aluetta löytyy Ahtialantien eteläpuolelta. Liiketontin pohjoispuolella on rakentamaton erillispientalotontti, joka on osittain metsitty.

Alueen läpi pohjois-eteläsuunnassa on osoitettu ekologisen verkoston paikallinen yhteys.

Maaperä

Kaava-alueen maaperä on hietaa ja hiekkaa. Alueen rakennettavuus on hyvä.



kuva 1.

Kaavamuutosalueeseen kuuluvat liiketontti ja sen viereinen rakentamaton erillispientalotontti (kuva1). Rakentamattoman erillispientalotontin pohjoisreunalla kasvaa muutamia kookkaita mäntyjä (kuva 2.).



kuva 2.

Pohjavesi

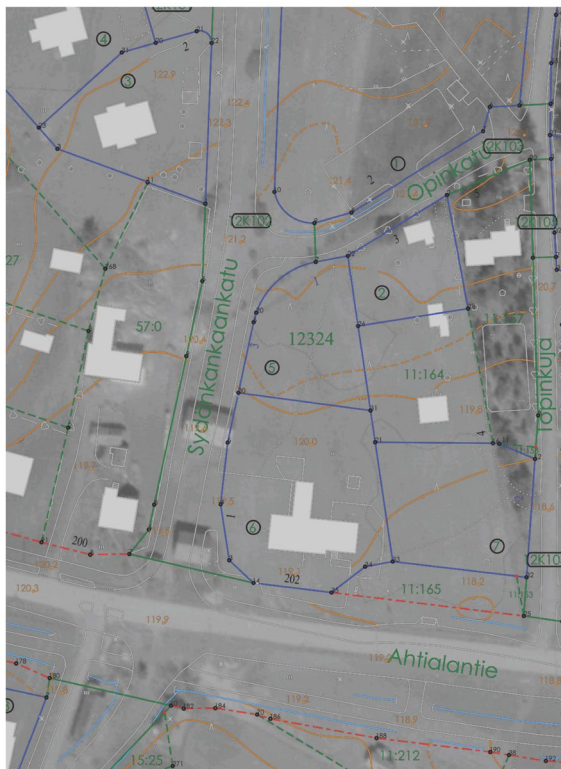
Kaava-alue sijoittuu tärkeälle vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella.

Radon

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

Maa- ja metsätalous

Alue ei kuulu luonnonsuojelualueisiin, suojeluohjelmien alaisiin alueisiin, luonnonsuojelulain mukaan suojeltaviin alueisiin eikä metsälain mukaan suojeltaviin alueisiin.



Kuva 3. Kaavamuutosalueen tontit ovat olleet 1940-luvulla viljelykäytössä (lähde: Lahden kaupunki 1940-luvun ortokuva).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunki- /taajamakuva

Kaava-alueen ympäristö on pientalovaltaista rakennettua aluetta, jonka rakennuskanta koostuu 1,5 kerroksista sodanjälkeen rakennetuista rintamamiestaloista vehreine pihapiireineen.

Sydänkankaankadun pohjoisosissa alueen rakennuskanta muodostaa yhtenäisen 2000-luvulla rakennetun pientaloalueen.

Kaava-alueella, Sydänkankaankadun ja Ahtialantien kulmauksessa, sijaitsee I-kerroksinen puinen v. 1955 valmistunut myymälärakennus, jonka etelä- ja länsipuolinen piha-alue on paikoitusaluetta.



kuva 3.



kuva 4.

Kaava-alueella sijaitsee v. 1955 valmistunut myymälärakennus (kuva 3). Alueen ympäristö on pääosin 1940- ja 1950-luvuilla rakennettuja rintamamiestaloja vehreine pihoineen. Osassa korttelia on myös purkukuntoista rakennuskantaa (kuva 4).



kuva 5.

■	2020-luku
■	2010-luku
■	2000-luku
■	1990-luku
■	1980-luku
■	1960- ja 1970-luku
■	1940- ja 1950-luku
■	1920- ja 1930-luku
■	1900- ja 1910-luku
■	< 1900 luku

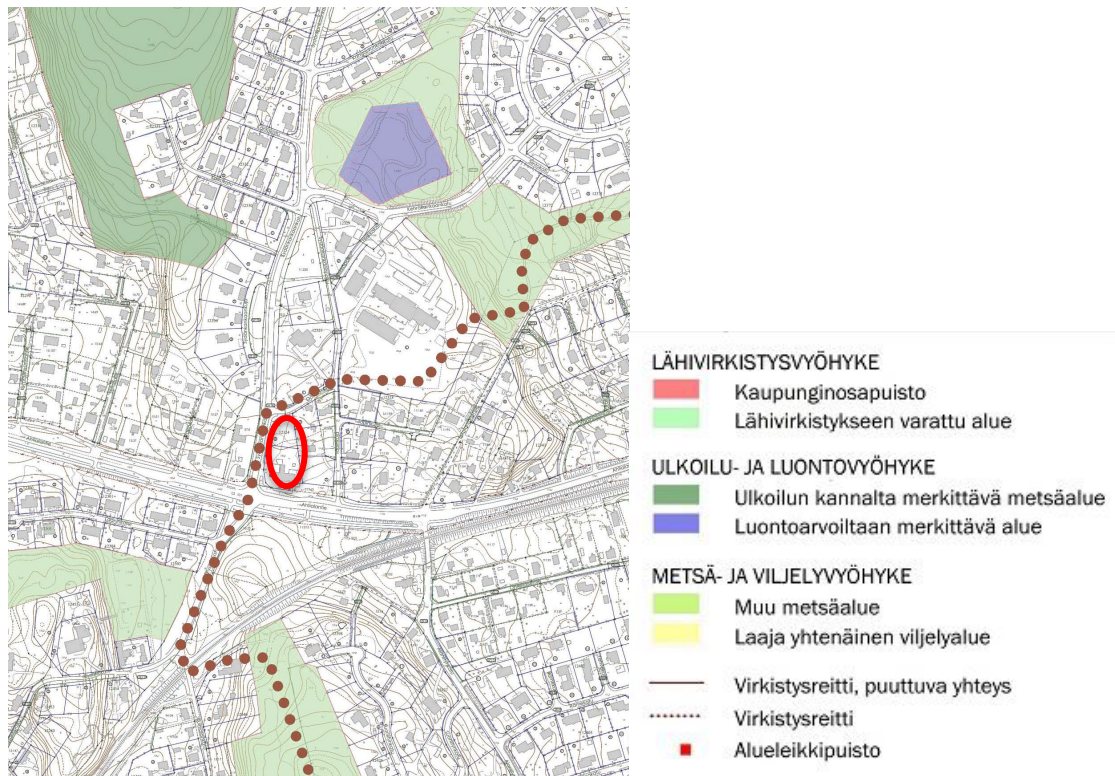
Kaavamuutosalueen korttelin rakennukset on rakennettu 1940- ja 1950-luvuilla. Vanhinta rakennuskantaa edustaa Sydänkankaankadun länsipuolella oleva ulkorakennus 1920-luvulta. Sydänkankaankadun pohjoisosissa sijaitsee uudempi 2000-luvulla rakennettu pientaloalue (kuva 5).

Palvelut

Kaava-alueen pohjoispuolella Opinkadun varressa sijaitsee Alasenjärven peruskoulu, Kunnaksen toimipiste, jossa toimivat luokat 1–6. Sydänkankaankadun varrella sijaitsee Kunnaksen seurakuntakuntakoti (2002), jossa toimii koululaisten iltapäiväkerho, päiväkerho ja perhekerho. Lähin päivittäistavara-kauppa sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä Sipurantien ja Ahtialantien kulmauksessa.

Virkistys

Ahtialantien pohjois- ja eteläpuolisia Kunnaksen virkistysalueita yhdistää virkistysreitti, joka on osoitettu Sydänkankaankadun ja Opinkadun kautta.



kuva 5. Ote Lahden virkistysalueverkoston yleissuunnitelmasta 2020.

Liikenne

Ahtialantie on kokoojkatu, jonka varrella kulkee ohjeellinen pyöräilyn aluereitti. Ahtialantien nopeusrajoitus on 50 km/h. Kaava-alueen tonttikatuina ovat Sydänkankaankatu ja Opinkatu, joista on liittymät kaava-alueen tonteille. Lähimmät julkisen liikenteen pysäkit sijaitsevat Ahtialantien varressa liiketontin itäpuolella.

Rakennettu kulttuuriympäristö (RKY, MARY, LaRY) ja muinaismuistot

Kaava-alue ei kuulu valtakunnallisesti (RKY) eikä maakunnallisesti (MARY) merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Alue ei kuulu Lahden kulttuurihistoriallisesti merkittäviin kohteisiin (LaRY). Alue ei kuulu Museoviraston seudullisiin muinaisjäännettöalueisiin.

Tekninen huolto

Alue kuuluu kunnallistekniikan piiriin.

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alueen kiinteistöt ovat yksityisessä maanomistuksessa ja tie- sekä katualueet ovat kaupungin omistuksessa.

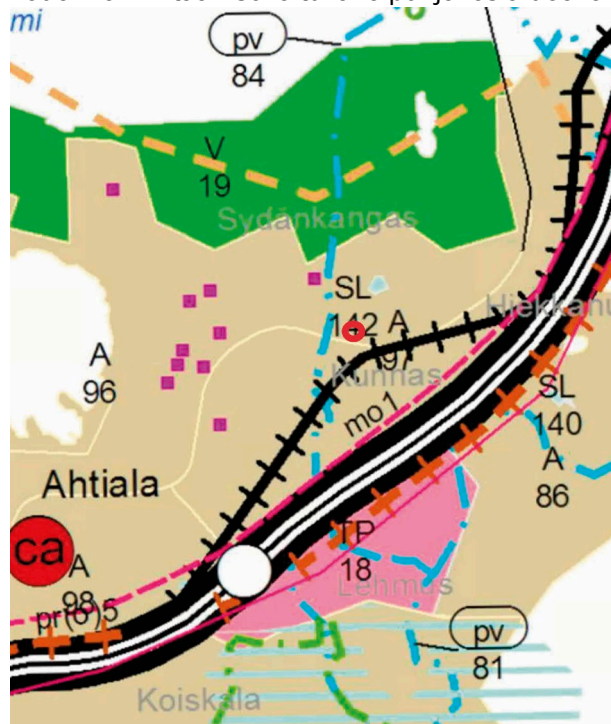
3.2 Suunnittelutilanne

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 on taajamatoimintojen aluetta (A). Kaavamuutosalue sijoittuu tärkeälle vedenhankintaan soveltuvalle pohjavesialueelle (pv).



kuva 6. Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta

Osayleiskaava

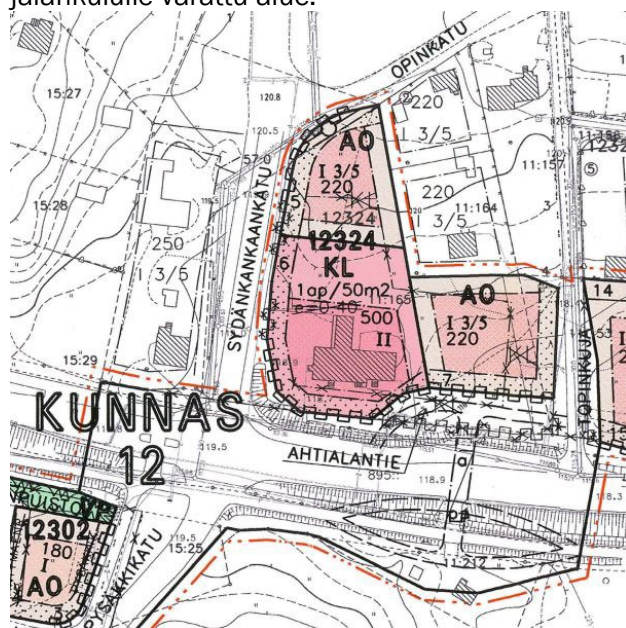
Lahden osayleiskaavassa (Y-202) suunnittelualue varataan pääasiassa asumiselle (A). Alue on pientaloaluetta. Palveluiden sijoittelussa kiinnitetään huomiota niiden saavutettavuuteen kävelen, pyörällä ja joukkoliikenteellä. Asuinalueiden suunnittelussa ja rakentamisessa kiinnitetään erityistä huomiota elinympäristöjen viihtyisyyteen ja turvallisuuteen. Ahtialantie on kokoojakatu, jossa osoitettu ohjeellinen pyöräilyn aluereitti. Alueen länsipuolella etelä koillisuuntaisesti on osoitettu ulkoilureitistön pääväylä. Kaavamuutosalue kuuluu pohjaveden muodostumisalueeseen (pvm).



kuva 7. Ote Lahden läntisten osien osayleiskaavasta Y-202 (hyväksytty 27.6.2016, kv).

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on liikerakennusten korttelialuetta (KL) ja erillispientalojen korttelialuetta (AO). Ahtialantien teialueelle on osoitettu teialueen alittava polkupyöräilylle ja jalankululle varattu alue.



kuva 8. Ote voimassa olevasta asemakaavasta (hyväksytty 8.11.1999, kv)

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Pohjakartta on tarkistettu 29.1.2021.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on laadittu yksityisen aloitteesta (aloite 19.3.2019). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaselostusluonnos ja kaavakarttaluonnos (päiväty 1.6.2022) asetettiin nähtäville kaavamutoshankkeet kotisivuille 11.8. 2022. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 11.-31.8.2022, jolloin pyydettiin myös viranomaislausunnot.

4.1.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.1.2 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille yksityisen aloitteesta (aloite 19.3.2019).

4.1.3 Sopimukset

Asemakaavan muutos ei vaadi maankäyttösopimusta.

4.1.4 Pohjakartan tarkistaminen

Alueen pohjakartta on tarkistettu ennen kaavaehdotuksen laatimista. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä annetut kaavoitusmittausvaatimukset.

4.1.5 Osallistuminen ja yhteistyö

4.1.6 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 ja muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Lahden kaupunkisuunnittelu
- Lahden kaupunkitekniikka
- Lahden rakennus- ja ympäristövalvonta / rakennusvalvonta, ympäristöpalvelut
- Lahden kaupunginmuseo
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Lahti Energia Oy
- LE-Sähköverkko Oy
- Lahti Aqua Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Posti Group Oyj
- DNA Oy
- TeliaSonera Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Salpausselän luonnonystävät ry

4.1.7 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §, 3 mom. mukaisesti 5.3.2020 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2020–2022 kaavoituskatsauksessa (kohde 26).

4.1.8 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaselostusluonnos ja kaavaluonnoskarta asetettiin nähtäville kaavamutoshankkeen kotisivulle 11.8.2022. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille toimitettiin postitse kaavaluonnoskarta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 11.-31.8.2022.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen 12.10.2022 julkisesti nähtäville (§ 142). Kaavaehdotus oli nähtävänä 27.10.–28.11.2022. Kaavaehdotuksesta saatiin yksi lausunto. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

4.1.9 Viranomaisyhteistyö

Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 11.-31.8.2022. Sen yhteydessä viranomaisille toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaselostusluonnos ja kaavaluonnoskarta ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot.

Ehdotusvaiheen kuuleminen järjestettiin 27.10.–28.11.2022, jonka yhteydessä viranomaisille toimitettiin ehdotusvaiheen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaselostus ja kaavaehdotuskarta sekä pyydettiin niistä viranomaislausunnot.

4.2 Osallisten lausunnot ja mielipiteet

Luonnosvaiheen aikana saatiin 7 lausuntoa. Oheisessa taulukossa on esitetty tiivistelmä saaduista lausunnoista ja vastineet niihin.

Lausunnon keskeinen sisältö	Vastine ja vaikutus kaavaan
Salpamaa 10.8.2022: Ei ole huomautettavaa.	
Elisa Oyj 10.8.2022: Ei ole huomautettavaa.	
Lahti Energia Oy 31.8.2022: Suosittelemme kohteen muutos- ja uudisosien lämmitystavaksi kaukolämpöä ja kaavaan merkintää kaukolämpö.	Maankäyttö- ja rakennuslain § 57a on kumottu 1.1.2019 alkaen eduskunnan päätöksellä (9.11.2018/873). Muutoksen myötä kaukolämpöverkkoon liittymisestä ei voi määrätä asemakaavassa. Lakimuutoksen tavoitteena on ollut vähentää säätelyä sekä edistää kuluttajien mahdollisuuksia valita itselleen sopiva lämmitystapa, ja tätä kautta tukea vapaata kilpailua lämmitysmarkkinoilla.
Lahti Energia sähköverkko Oy 11.8.2022: Jakokaappi ja kaapelit: Tontilla olevan jakokaapin ja kaapeleiden huomioiminen kaavassa.	Jakokaappi ja kaapelit: Jakokaappi ja kaapelit huomioidaan kaavakartassa.
Hämeen ELY-keskus 30.8.2022: Ahtialantien alikulkuvaraus: Selostuksessa perusteltava Ahtialantien alikulkuvarauksen poistaminen. Ekologinen paikallinen yhteys: Ekologisen paikallisen yhteyden perustelu ja säilymisen edellytykset.	Ahtialantien alikulkuvaraus: Alikulkuratkaistu on aikaisemmin perustunut viereisen Kunnaksen koulun ja kaupan liikenneturvallisuutta edellyttäviin ratkaisuihin. Päivittäistavarakauppa on lopettanut toimintansa ja Kunnaksen koulu on osana palveluverkkosuunnitelmaa, jossa koulun toiminnat siirtyvät muualle. Alueen

	<p>toimintaympäristö on muuttunut ajan kuluessa siten että alikulun osoittaminen ja rakentaminen kyseiseen paikkaan ei ole enää tarkoituksenmukaista.</p> <p>Ekologinen paikallinen yhteys ei heikkene: kaava-alue säilyy edelleen vehreänä erillispientalovaltaisena asuinalueena. Olemassa olevan puuston säilyminen tontilla 8 on huomioitu kaavamääräyksellä.</p>
<p>Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo 31.8. 2022</p> <p>Kerroskorkeus ja kattomuoto: Kerroskorkeuden ja kattomuodon huomioiminen kaavakartassa siten, että uudisrakentaminen soveltuu rakennettuun ympäristöön.</p>	<p>Kerrosluuku ja kattomuoto: Rakennettuun ympäristöön soveltuva kattomuoto huomioidaan kaavakartassa lisäämällä merkintä ju: katon tulee olla satulakatto. Kaavassa osoitettu kerrosluuku II soveltuu rakennettuun ympäristöön.</p>
<p>Rakennusvalvonta 30.8.2022:</p> <p>Tonttiliittymä: Pohjoisimman tontin 8 katuliittymän sijoittaminen Opinkadun puolelle voimassa olevan kaavan mukaisesti. Puut: Sydänkankaankadun ja Opinkadun risteyksessä olevien mäntyjen säilyttäminen.</p>	<p>Tonttiliittymä: Tontin 8 tonttiliittymä osoitetaan Opinkadun puolelle voimassa olevan kaavan mukaisesti. Puut: Puiden säilyttäminen huomioidaan kaavakartassa lisäämällä kaavakarttaan tontille 8 merkintä is: tontilla olevaa puustoa on pyrittävä säilyttämään.</p>

Ehdotusvaiheen aikana saatiin yksi lausunto Hämeen ELY-keskukselta 25.11.2022. Hämeen ELY-keskuksella ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Tavoitteet perustuvat yleiskaavan Y-202 tavoitteisiin, alueen oloista ja ominaisuuksista sekä kaavoitusaloitteesta johdettuihin tavoitteisiin.

4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Osallisten tavoitteet

Kaava-aloitteessa hakija on esittänyt liiketontin käyttötarkoituksen muuttamista siten, että rakennukseen mahdollistetaan liiketoiminnan lisäksi myös asumista. Liiketontin pohjoispuolelle osoitetaan kaksi erillispientalotonttia
Kaavarajausta on laajennettu koskemaan liiketontin eteläpuolella olevaa Ahtialantietä.
Kaavamuutoksen yhteydessä on poistettu Ahtialantien alikulkutunnelin varaus, jolloin osa katualueesta on osoitettu lähivirkistysalueeksi.

5 KUVAAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

5.1.1 Kokonaisrakenne

Alueelle on osoitettu asuin- ja liiketontin lisäksi kaksi erillispientalotonttia. Alueen tonttiliittymät on osoitettu Sydänkankaankadulta ja Opinkadulta. Liike- ja asuinrakennusten kerrosluuku on II. Kaavamääräyksissä on huomioitu alueen kuuluminen vedenhankinnalle tärkeään pohjavesialueeseen merkinnällä PV-1: Alue kuuluu vedenhankinnalle tärkeään pohjavesialueeseen. Alueella ei saa heikentää pohjaveden laatua eikä määrää.

Kaavamuutoksen yhteydessä poistetaan Ahtialantien alikulkutunnelin varaus, jolloin osa katualueesta kaavoitetaan lähivirkistysalueeksi. Ahtialantien eteläpuolelle osoitettu lähivirkistysalue on nimetty Metsäsianpuistoksi.

5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Asuin- ja liikerakennusten korttelialue (AL):

- tontin pinta-ala	1402 m ²
- tontin rakennusoikeus	450 k-m ²
- tehokkuus	e = 0,3
- autopaikkoja (1 ap/ 90 k-m ²)	5 kpl
- polkupyöräpaikkoja (1 ppp/ 40 k-m ²)	11 kpl

Erillispientalojen korttelialue (AO)

- tonttien pinta-ala	1446 m ²
- tonttien rakennusoikeus	440 k-m ²
- tehokkuus	e = 0,3
- autopaikkoja	2 ap/asunto

5.1.3 Palvelut

Kaava-alueelle ei ole osoitettu lisää palveluja.

5.2 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Lahden oikeusvaikutteista yleiskaavaa 2025 laadittaessa on otettu huomioon MRL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset, ja asemakaava on yleiskaavan mukainen. Asemakaavan muutos on Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2008 mukainen.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on huomioitu alueen mittakaava. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen lähivirkistys-, ulkoilu-, luonto-, metsä- ja viljelyvyöhykkeiden laajuuteen. Alueen virkistysreitit säilyvät. Hulevedet voidaan käsitellä tonttikohtaisesti.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Kaavamuutos täydentää yhdyskuntarakennetta ja rakennettua ympäristöä.

Alue toteutuessaan täydentää pientalovaltaista aluetta kahdella erillispientalotontilla. Kaavassa osoitettu rakennusoikeus ja rakennusten kerrosluku soveltuvat ympäristöön. Alueelle ei osoiteta uusia tonttikatuja, eikä kaavamuutos lisää merkittävästi alueen liikennettä. Kaavamuutoksen yhteydessä poistetaan Ahtialantien alikulkutunnelin varaus, jolloin osa katualueesta osoitetaan lähivirkistysalueeksi.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta luontoon ja luonnonympäristöön. Kaavamuutosalue sijaitsee taajama-alueella. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on jo kaavoitettu asumiseen sekä liikerakentamiseen. Liikerakennustontin pohjoispuolelle on osoitettu kaksi erillispientalotonttia. Alue muuttuu kaavan toteuduttua niiltä osin rakentamattomasta tonttimaasta rakennetuksi. Vaikutukset kasvillisuuteen ja eläimistöön ovat vähäiset. Alueen yleisilme on vehreä ja säilyy vehreänä kaavan toteuduttua. Kaavamuutoksen yhteydessä on poistettu Ahtialantien alikulkutunnelin varaus, jolloin osa katualueesta osoitetaan lähivirkistysalueeksi. Kaavassa on huomioitu määräyksiin pohjaveden suojelu ja hulevesien hallinta.

5.4.3 Muut vaikutukset

Kaavamuutos mahdollistaa yritystoiminnan jatkamisen alueella. Kaavamuutoksen toteuduttua liikerakennustontin pohjoispuolella oleva rakentamaton alue muuttuu asumisen paikaksi. Alueelle tulee uusia asukkaita rakentamisen toteuduttua.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Lahten meluselvityksen 2022 mukaan alueen melutasot ovat päivällä Ahtialantien puoleisella liiketontin paikoitusalueella 55-60 dB ja liikerakennuksen pohjoispuolella 50-55 dB. Yömeluarvot ovat 45-50 dB. Päivä- ja yömeluarvot eivät alueella ylity melulle sovellettavista ohjearvoista. Liikerakennuksen tontin pohjoispuolelle jää melulta suojattua piha-aluetta.

Melun tunnusluvut

Melulaskennalla on määritetty Suomen kansallisen lainsäädännön mukaiset päivä- ja yöajan keskiäänitasot:

- päiväajan A-taajuuspainotettu keskiäänitaso kello 7–22 väliselle ajalle, eli $L_{Aeg7-22}$
- yöajan A-taajuuspainotettu keskiäänitaso kello 22–7 väliselle ajalle, eli $L_{Aeg22-7}$

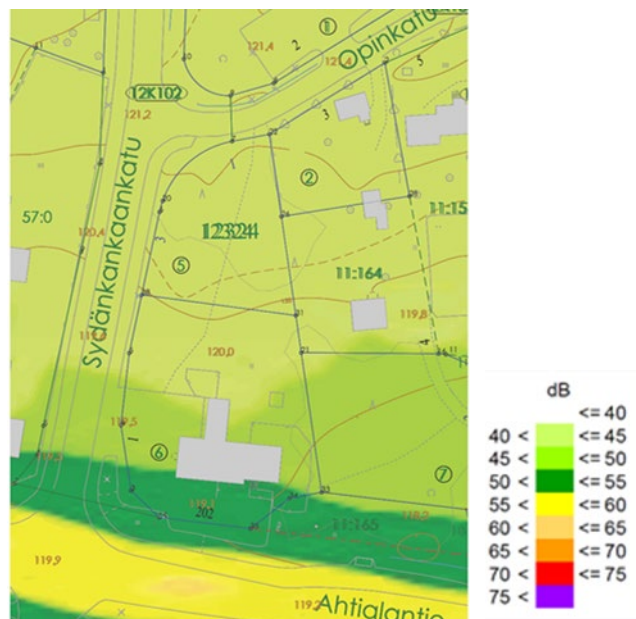
Valtioneuvoston päätöksessä 993/92 on määritelty melulle sovellettavat ohjearvot (taulukko 1.)

Ulkona	L_{Aeg} , enintään	
	Päivällä (07–22)	Yöllä (22–07)
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50/45 dB ¹⁾
Loma-asumiseen käytettävät alueet ³⁾ , leirintäalueet ja virkistysalueet taajamien ulkopuolella sekä luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB ²⁾
Sisällä		
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

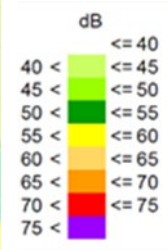
Taulukko 1. Vnp 993/92 mukaiset yleiset melun ohjearvot



Kuva 9: Melu päivä



Melu yö



(lähde: Lahden meluselvitys 2022)

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavakartan liitteenä, erityismerkinnät ja niiden perustelu avattu tarkemmin

5.7 Nimistö

Ahtialantien eteläpuolella oleva lähivirkistysalue on nimetty Metsäsianpuistoksi (nimistötoimikunta 22.3.2022). Nimi juontuu paikalliseen lähihistoriasta kertovaan tarinaan, jonka mukaan alueella metsän siimeksessä oli nuotiopaikka, joka oli nimetty Metsäsikakerhoksi.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamista ohjaavat asemakaavan määräykset.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonnan kaupunkikuvaryhmä ja kaupunkikuva-arkkitehti seuraavat ja ohjaavat kaavan toteutumista suunnittelu- ja toteutusvaiheessa yhteistyössä muiden palvelualueiden kanssa.

7 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Lahdessa 22.9.2022

Kaavoitusarkkitehti

Jaana Huovinen

8 SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	398 Lahti	Täyttämispvm	09.06.2022
Kaavan nimi	ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: KUNNAKSEN (12.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 12324 TONTTEJA 5 JA 6 SEKÄ KATUALUETTA. ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU: KUNNAKSEN (12.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 12324 TONTIT 8, 9 JA 10 SEKÄ LÄHIVIRKISTYS- JA KATUALUE		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	398A2818	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]		
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]		

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	0,8873		870	0,10	0,0000	150
A yhteensä	0,2849	32,1	870	0,31	0,1909	650
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,1807	-500
T yhteensä						
V yhteensä	0,0421	4,7			0,0421	
R yhteensä						
L yhteensä	0,5603	63,1			-0,0523	
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				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,8873		870	0,10	0,0000	150
A yhteensä	0,2849	32,1	870	0,31	0,1909	650
AO	0,1447	50,8	420	0,29	0,0507	200
AL	0,1402	49,2	450	0,32	0,1402	450
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,1807	-500
KL					-0,1807	-500
T yhteensä						
V yhteensä	0,0421	4,7			0,0421	
VL	0,0421	100,0			0,0421	
R yhteensä						
L yhteensä	0,5603	63,1			-0,0523	
Kadut	0,5603	100,0			-0,0523	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						