

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	398 Lahti	Täyttämispvm	29.11.2007
Kaavan nimi	ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: ASEMANTAUSTAN (25.) KAUP.OSAN KORTTELIN 25253 T 16, SUOJAVIHER- JA KATUALUEITA. ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLE MUODOSTUU: ASEMANTAUSTAN (25.) KAUP.OSAN, KORTTELIN 25253 T 22-26, KORTTELIN 25260 T 1-5, YHDYSKUNTATEKNISTÄ-, PUISTO-, AUTOPAikka-, LÄHIVIRKISTYS- JA KATUALUEITA.		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	23.11.2007
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	398A2224
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,0019	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,0019

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	2,0019	100,0	11446	0,57	0,0000	-7445
A yhteensä	1,0431	52,1	10256	0,98	1,0431	10256
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä					-1,8891	-18891
V yhteensä	0,3839	19,2			0,3839	
R yhteensä						
L yhteensä	0,5575	27,8	1190	0,21	0,4605	1190
E yhteensä	0,0174	0,9			0,0016	
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	2,0019	100,0	11446	0,57	0,0000	-7445
A yhteensä	1,0431	52,1	10256	0,98	1,0431	10256
AK	0,6796	65,2	8800	1,29	0,6796	8800
AO-14	0,3635	34,8	1456	0,40	0,3635	1456
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä					-1,8891	-18891
T-5					-1,8891	-18891
V yhteensä	0,3839	19,2			0,3839	
VP	0,1828	47,6			0,1828	
VL	0,2011	52,4			0,2011	
R yhteensä						
L yhteensä	0,5575	27,8	1190	0,21	0,4605	1190
Kadut	0,1139	20,4			0,0169	
LPA	0,4436	79,6	1190	0,27	0,4436	1190
E yhteensä	0,0174	0,9			0,0016	
EV					-0,0158	
ET-2	0,0174	100,0			0,0174	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 23. PÄIVÄNÄ MARRASKUUTA 2007 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVA- KARTTAA NRO A-2224 (Moisionkadun pää, Vihdinkatu 2)

Asemakaavan muutos koskee:

**Asemantaustan (25.) kaupunginosan
korttelin 25253 tonttia 16
sekä suojaviher- ja katualueita**

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

**Asemantaustan (25.) kaupunginosan
korttelin 25253 tontit 22-26, korttelin 25260 tontit 1-5 sekä
yhdyskuntateknistä aluetta, puisto-, autopaikka-, lähivirkistys- ja
katualueita.**

Tonttijako: **Asemakaavan yhteydessä tehdään sitova tonttijako**

Alueen sijainti:

Moisionkadun pää, Vihdinkatu 2, Pyöräkadun ja junaradan välissä

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITE JA KESKEINEN SISÄLTÖ

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa teollisuus- ja varastoalue asuntoalueeksi. Tavoitteena on laatia entiselle, rakentamattomalle, teollisuustontille asuntoalueen asemakaava siten, että otetaan huomioon viereisen Anttilanmäen arvokas ympäristö sekä radan ja aseman läheisyys.

Tontti on vanha teollisuustontti, jonka rakennukset ovat palaneet tulipalossa 1980. Alue kaavoitettiin uudestaan 1980-luvun alussa Askon tehtaan lähettämöksi, jolloin myös Moisionkatu rakennettiin nykyisen levyiseksi. Rakentamaton teollisuustontti kasvaa nyt pääosin koivuja.

Oikoradan mahdollistaman nopean yhteyden hyödyntämiseksi kaupunki pyrkii tarjoamaan asuinalueita uudistetun, mahdollisesti matkakeskukseksi kehitettävän aseman läheisyydestä. Renor Oy on anonut maittensa kaavoittamista asuntoalueeksi. Maankäyttö on tarkastellut radan varren maiden kaavoitusta kaavarunkosuunnitelmassa vuodelta 2000. Aseman läheisyyden ja viereisen arvokkaan Anttilanmäen omakotiasutuksen kannalta teollisen toiminnan poistuminen alueelta on toivottavaa vaikka alue on sekä seutukaavassa että yleiskaavassa osoitettu teolliseen toimintaan. **Alue on pohjavesialuetta ja pohjaveden muodostumisalueen reunassa, mikä täytyy ottaa huomioon. Rautatieliikenteen aiheuttama tärinä, joka leviää kauttaaltaan alueelle todennäköisen orsiveden kostuttamia löysiä maita pitkin, täytyy ottaa huomioon rakenteissa.**

Alueelle on sijoitettu neljä viisikerroksista kerrostaloa, jotka tulee kytkeä toisiinsa kaksikerroksisilla melua torjuvilla rakenteilla. Rakennusoikeutta kerrostalotonteilla on yhteensä 8000 kem² + t 800 kem². Kerrostalojen asukaspysäköinnille on junaradan varressa LPA-alueella osoitettu 79 autotallipaikkaa. Myös kerrostalojen rakennusalalle voi rakentaa autotallipaikkoja (esim. talojen välisiin sekä pohjakerrokseen). Kerrostalojen eteläpuolella puistoalueella kulkevan kevyen liikenteen reitin eteläpuolella on 6 uutta omakotitonttia. Omakotitonteilla on rakennusoikeutta yhteensä 1200 kem² + t 300 kem².

Vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksissa 2004 - 2007 sekä kuulemiskirjeillä 20.3.2004 ja 15.5.2006

Asemakaavan muutokseen liittyvät asiakirjat

- sijaintikartta
- asemakaavan muutosanomus.
- asemakaavan muutosehdotus A-2224
- selostus
- ote yleiskaavasta
- ote ajantasa-asemakaavasta
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- havainnekuvaliite
- Vaihtoehtoiset ennakkokuullut luonnokset 4kpl
- Lausuntoja kaavamuutoksesta

1. KAAVA-ALUEEN KUVAUS

FYYSINEN YMPÄRISTÖ

Luonnonympäristö

Alue on vanha teollisuustontti jolla kasvaa n.25 v vanha koivikko ja aluskasvillisuutta.



Kuva 1 : Suunnittelualue Moisionkadun päästä itään katsottuna.

Rakennettu ympäristö

Tontti on vanha teollisuustontti, jonka rakennukset ovat palaneet tulipalossa 1980. Alue kaavoitettiin uudestaan 1980-luvun alussa Askon tehtaan lähettämöksi, jolloin myös Moisionkatu rakennettiin nykyisen levyiseksi. Rakentamaton teollisuustontti kasvaa nyt pääosin koivuja.

Tontin pohjoispuolella on jyrkän penkereen erottama ratapiha n. 2 - 3.5 m ylempänä. Osa penkereestä on ladottu kivistä. Alueen hoito tulevana teollisuusalueena on laiminlyöty ja tontilla kasvaa itsestään siementynyttä koivupuustoa. Alue on pohjavesialuetta, mutta se on ollut jo aikaisemmin rakennettua teollisuuden aluetta jota on osin täytetty.

TOIMINNALLINEN YMPÄRISTÖ

Maanomistus

Renor oy omistaa tontin.

Palvelut

Alue tukeutuu Lahden keskustan palveluihin. Perusopetuksen koulu ja päiväkoti sijaitsee Anttilanmäellä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueen vieressä kadulla kulkee vesi- ja viemäriverkosto

Sähköverkko rakennetaan alueen rakentamisen yhteydessä

Suojeluarvot

Suunnittelualue on pohjavesialuetta

Alue liittyy valtakunnallisesti arvokkaaksi luokiteltuun Anttilanmäen asuinalueeseen.

SUUNNITTELUTILANNE

Päijät-Hämeen seutukaava 8.2.1999 osoittaa alueen teollisuustoimintojen alueeksi ja Lahden oikeusvaikutukseton yleiskaava 9.11.1998 osoittaa alueen pääosin tuotannolle ja varastoinnille tarkoitetuksi toimitila-alueeksi (TO/T)

Alueella on voimassa 4.6.1983 vahvistunut asemakaava, jonka mukaan suunnittelualue on teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolle saa rakentaa tehokkuudella $e = 1.00$ kolmeen kerrokseen.

Maakuntavaltuuston 20.2.2006 hyväksymässä Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2006 alue on varattu keskustatoimintojen alueeksi.

2. KAAVOITUKSEN TAVOITE

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa teollisuus- ja varastoalue asuntoalueeksi. Tavoitteena on laatia entiselle, rakentamattomalle, teollisuustontille asuntoalueen asemakaava siten, että otetaan huomioon viereisen Anttilanmäen arvokas ympäristö sekä radan ja aseman läheisyys.

Ratkaisussa otetaan huomioon raideliikenteen aiheuttama melu sekä tärinä, sekä se, että alue on pohjavesialuetta pohjaveden muodostumisalueen reunassa.

3. SUUNNITTELUPROSESSI

Aloite

Ensimmäinen aloite kaavamuutoksen tekemiseksi on tullut Asko Kiinteistöt Oy:ltä 3.8.2000 (Laajemman kaavamuutoshakemuksen yhteydessä, liite)

Omistussuhteiden muutoksen jälkeen suunnittelualueen omistus on siirtynyt Renor Oy:lle , jonka 29.3.2004 päivätyistä kirjallisesta hakemuksesta asemakaavan muutos tehdään.

Edelliset suunnitelmat ja päätökset

Hanketta on valmisteltu hakijan aloitteesta jo aikaisemmin selvittämällä koko entisen Asko Oy:n ja Upo Oy:n maiden kehittämisen osana maaperää, sen saastumista ja puhdistamistapaa, ratamelua, alueen imagoa ja kaavataloudellisia kustannuksia. Vuodesta 2000 lähtien alueen asemakaavan muutosta on tutkittu yksityisen arkkitehtitoimiston toimesta ja neuvotellen rakennusliikkeiden kanssa ja myös kaupungin taholta selvitetty radanvarren lisärakentamismahdollisuuksia radanvarren maiden kaavarungossa.

Vireille tulo on kaavarunkotyön yhteydessä kuulutettu vuonna 2000. Hanke on ollut esillä raksamessuilla v. 2000 ja edelleen sen jälkeen lähes vuoden maankäytön tiloissa. Hankkeesta pyydettiin kirjallisia mielipiteitä sekä asukkailta että viranomaisilta. Kaavaluonnos on ennakkokuultu 20.3-8.4.2004 sekä 16.5-31.5.2006.

Tutkittujen vaihtoehtojen kuvaus

Esillä on ollut erilaiset kerrostalovaihtoehdot, puurakentamisen mahdollisuus, ” tiiviin ja matalan” periaatteella tehdyt ratkaisut ja ”Säterinmetsän” tapaiset ratkaisut. Kivirunkoiset talot soveltuvat paremmin alueelle, jossa on tärinää ja melua. Niiden yläkerrosten huojunta on vähäisempää kuin puurunkoisten joskin runkomelua voi niissäkin esiintyä. Asemakaavan muutoksella on haettu alueelle sopivaa asuntorakentamisen mahdollistavaa ratkaisua.

Ratahallintokeskus on selvittänyt omia suunnittelunormeja junaliikenteen aiheuttamalle melulle ja tärinälle. Enimmäistärinän ohjearvo on asetunut luokkaan 0.3 mm/s Tärinästä aiheutuvan runkomelun ohjearvot ovat VTT:n selvitettävänä, ja valmistunevat v. 2009

16.5 -31.5 2006 ennakkokuultu kaavaluonnos sisälsi 4 vaihtoehtoa

VE0 Kaavaa ei muuteta. Tämä mahdollistaa tehokkuudella $e = 1.0$ teollisuusrakentamisen kolmeen kerrokseen.

- Teollisuustoiminta ei ole tulevaisuudessa näin lähellä keskustaa näin laajassa mittakaavassa mahdollista, alueet tulisi varata muuhun maankäyttöön.

VE1 Uusi kaavaluonnos tärinäselvityksen jälkeen, 4 kerrostaloa ketjussa ja 6 omakotitonttia.
Hämeen ympäristökeskus suositteli lausunnossaan 29.5.2006 tätä

vaihtoehtoa. 4 kerrostaloa ketjussa parantavat olennaisesti myös nykyisen asutuksen meluoloja.

VE2 V.2004 ennakkokuultu kaavaluonnos, jossa on kolme kerrostaloa, kaksi rivitaloa ja 5 omakotitonttia.

- syksyllä 2004 valmistunut tärinäselvitys osoitti, että suunnitellut kerrostalot ovat liian lähellä rataa. Lisäksi erilliset kerrostalot eivät pysäytä melun leviämistä, vaan talojen välistä kulkeutuu melua eteläpuoliselle alueelle.

VE3a,b Asukasyhdistyksen esittämät luonnokset, 12-19 omakotitonttia.

- Pientaloja on mahdotonta rakentaa, jos melua ja tärinää ei saada eliminoitua. Puutalot kestävät tärinää huomoinnakin kuin raskaammista materiaaleista rakennetut suuremmat rakennukset.

Eri vaihtoehtoja vertailtaessa, tärinän ja melun, radan Moisionkadun varren ja itäpuolisen teollisuusalueen sekä Anttilanmäen pientaloasutuksen suhteen asemakaavan muutosehdotuksen pohjaksi valittiin VE 1.

Alustavan luonnoksen kuvaus

Asemakaavalla muodostetaan kaksi asuinrakennusten korttelialuetta. Moisionkadun päähän tulee kaksi kerrostalotonttia, joille kummallekin kaksi kerrostaloa. Kerrostalot ovat viisikerroksisia, ja niillä on rakennusoikeutta 2000 k-m² + talousrakennusoikeutta 200 k-m². Kerrostalot on kytketty toisiinsa talousrakennusosilla jotka tulee rakentaa kaksikerroksisina, koska ne toimivat samalla melusuojina tonttien leikkialueille, sekä eteläpuolella oleville omakotitonteille. Talousrakennusosaan voi sijoittaa autotalleja ja toiseen kerroksen esim. talovarastoja. Kolmelle Vihdinkadun varressa olevalle tontille voi rakentaa kaksikerroksisen 200 k-m² omakotitalon ja yksikerroksisen 50 k-m² talousrakennuksen. Pyöräkadun varressa oleville kahdelle tontille voi rakentaa kaksikerroksisen 200 k-m² omakotitalon ja yksikerroksisen 50 k-m² talousrakennuksen Pyöräkadun kolmannelle korttelin 25253 tontille 26 voi rakentaa e=0.3 tehokkuudella siten, että asuinrakennus on kaksikerroksinen ja talousrakennus yksikerroksinen.

Kerrostalojen ja omakotitalojen välissä on viherkaista jolle kerrostalojen leikkipihat aukeavat. Viherkaistalla kulkee kevyen liikenteen väylä.

Asemakaava mahdollistaa neljän kerrostalon ja kuuden omakotitalon rakentamisen. Kerrostalot on kytketty toisiinsa kaksi kerrosta korkeilla talousrakennusosilla, jolloin rakennukset muodostavat samalla meluesteen omakotialueelle. Kerrostalojen radan puoleiset seinät rakennetaan hyvin melua pitäviksi. Kerrostalojen parvekkeet ja leikkipihat ovat melulta suojassa etelän puolella.

Koska kerrostalot tulevat toimimaan myös alueen meluesteenä, pitää

kerrostalot rakentaa ennen omakotitaloja, tai meluntorjunta täytyy toteuttaa jollain muulla tavalla.

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Hankkeen vireille tulosta on kaavarunkotyön yhteydessä kuulutettu vuonna 2000.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 15.5.2006

Kaavan muutoksesta on kuultu naapureita kahdesti. Ensimmäisen kerran ennakkokuuleminen on järjestetty 20.3-8.4.2004 ja toisen kerran 16.5-31.5.2006. Suunnittelukohde on ollut Lahden kaupungin kaavoituskatsauksessa vuodesta 2004 lähtien

Anttilanmäen asukasyhdistys on järjestänyt kolme asukastilaisuutta, joissa kaavaluonnosta on käsitelty: 11.5.2005, 29.3.2006 ja 17.5.2006. Lahden kaupungin maankäytön järjestämä tilaisuus pidettiin 21.11.2007.

Asemakaavan muutoksesta on tiedotettu teknisen toimialan eri yksiköitä: liikennesuunnittelua, ympäristötoimialaa ja vihertointia, sekä LV Lahti Vesi Oy:tä ja Lahti Energia Oy:tä.

Hämeen ympäristökeskukselle on lähetetty kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Kaavaehdotuksesta on neuvoteltu Hämeen ympäristökeskuksen kanssa 24.9.2001, 5.1.2004, 20.4.2004, 6.6.2006, 14.11.2006 sekä 29.5.2007.

Ennakkokuulemisen aikana tulleita mielipiteitä:

Hämeen ympäristökeskus

- Hämeen ympäristökeskus on lausunut kaavaluonnoksesta kolme kertaa. Viimeisimmässä lausunnossa todettiin selvitysten olevan vielä riittämättömiä melun osalta.
- Lausunnosta ja sen merkityksestä käytiin vielä periaatteellinen keskustelu:

ote kaavaluonnosta koskevasta Hämeen ympäristökeskuksen kanssa käydystä neuvottelusta 14.11.2006:

a. Moisionkadun asemakaavan muutos ja radan varren rakentaminen

Kimmo Sutinen esitteli kaavamuutosluonnoksen, jonka perusteella on kuultu osallisia. RHK:n lausunnon ja Hämeen ympäristökeskuksen kannanoton perusteella asumisen sijoittaminen radan varteen vaikuttaa mahdottomalta tärinän takia. Radan varren teollisuus ja ratapihatoimintojen muuttaminen asuinkäyttöön on yleinen käytäntö useissa Suomen kaupungeissa ja Lahdessa on selkeä tavoite mahdollistaa asuminen aseman ja oikoradan tuoman yhteyden läheisyydessä.

Tornatorin alueen asemakaavan muutoksen mukaan on rakennettu ensimmäinen asuinkerrostalo, jonka toteutuksessa on tärinäsuojaus otettu huomioon. Rakennuksessa on tehtyjen mittausten perusteella on voitu todeta, että tärinän huomioon ottaminen perustamisvaiheessa on mahdollista.

Hämeen ympäristökeskuksen edustajat kertoivat kannanoton perustuvan VTT:n laatimiin raja-arvoihin tärinän haittavaikutuksista. Hyk:n velvollisuus on valvoa terveellisyyden, turvallisuuden ja viihtyisyyden toteutumista ympäristön, erityisesti asuinalueiden suunnittelussa. Mikäli esitetyt raja-arvot voidaan alittaa ja alueen sopivuus asumiseen muutenkin osoittaa, ei Hyk:lla ole mitään radan varressa toteutettavaa asumista lisäävää muutosta vastaan. Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen on kannatettava periaate. Esityksissä tulee kuitenkin ottaa huomioon myös se, että haittavaikutusten huomioon ottaminen voi edellyttää niin merkittäviä lisäkustannuksia, ettei asuinrakentaminen ehkä ole enää kannattavaa.

Sovittiin, että Tornatorin alueen toteutuksesta saadut mittaustulokset ja rakenteellisten tms. toimenpiteiden kustannusvaikutus selvitetään. Moisionkadun ja muidenkin radan varren asemakaavan muutosten yhteydessä laaditaan riittävät tärinäselvitykset, joiden vaikutusten huomioon ottaminen tulee esittää myös kaavamääräyksissä.

Ratahallintokeskus

- Ratahallintokeskus oli myös lausunut kaavaluonnoksesta siten, että lausunnon merkitystä tarkennettiin vielä viranomaisneuvottelussa 7.3.2007

ote kaavaluonnosta koskevan 7.3.2007 viranomaisneuvottelun muistion osasta:

- Moisionkadun kaava
- Kimmo esitteli asumiselle suunnitellun alueen kaavaluonnoksen edistymistä vuodesta 2004 lähtien. Tärinäselvitys valmistui 10/2004 aiheuttaen tarkistuksia rakennusten sijoitteluun. Kerrostalot siirrettiin rakenteille haitallisen tärinärajan ulkopuolelle 40 m päähän radasta.
- Nyt esitelty luonnos ennakkokuultu keväällä 2006. Kuulemisen jälkeen merkittävästi tärinään kantaa ottavien lausuntojen seurauksena (RHK, HAM (Hämeen ympäristökeskus)) lisätty määräys tär, rakennukset ja mahdolliset tärinän vaimennustoimenpiteet tulee suunnitella siten, että asuinrakennuksissa saavutetaan VTT:n laatiman ohjeen (suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta, VTT tiedotteita 2278) värähtelyluokka C ($v, w_{95} < 0,30 \text{ mm/s}$).
- 2001 tehty yleinen radan lähialueiden meluselvitys ei riitä, vaan selvitys täytyy tehdä juuri tästä kohteesta. Mukaan täytyy ottaa myös rakennetärinä, joka voidaan mitata myös suunnittelualueen

läheisyydessä samalla etäisyydellä radasta sijaitsevasta rakennuksesta.

- *RHK ei ota vastuuta tärinästä: tärinä täytyy hoitaa rakennuksen perustamisessa ja rakenteissa.*
- *Vireillä useita kaavahankkeita tärinäalueella; tarvitaan linjaus; RHK sekä HAM periaatteessa myönteisiä hankkeiden suhteen, kunhan tärinä hoidetaan em. tavalla.*

Lahden Kaupunginmuseo

ote Kaupunginmuseon lausunnosta 24.5.2006

Anttilanmäen pientaloalue on ympäristöministeriön ja museoviraston vuonna 1993 valtakunnallisesti arvokkaaksi luokiteleva kulttuurihistoriallinen ympäristö, jolla ovat voimassa valtioneuvoston erikseen määräämät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Myös arvoalueita rajaavien kohteiden suunnittelussa tulee huolellisesti kartoittaa, millaisia ominaisuuksia naapurustolta vaaditaan.

Kaava-alueen asemakaava massiivisine tehokkuuksineen on hengeltään vanhentunut. Aluetta tulee tarkastella uudesta näkökulmasta, jossa kulttuuriarvot otetaan huomioon.

Anttilanmäellä on tarkasteltava muun muassa rakennustyyppejä, mittakaavaa, rakeisuutta, materiaaleja ja kasvillisuutta. Koko kaava-alue on käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena, jolle annetaan kaavassa erillisiä kulttuuriarvoja tukevia määräyksiä.

Maastomuotojen ja rautatien selvästi rajaamalle alueelle, kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden vanhojen pienimittaisten puutalojen vierelle ei voi sijoittaa viisikerroksisia arkkitehtuuriltaan määrittämättömiä rakennuksia varsinkaan kun ne toteutettavaksi esitettyssä vaihtoehdossa muodostavat yhtenäisen, laajan päällystetyn liikennealueen ympäröimän massan.

- Radan varressa on rautatieaseman suunnasta lähdettäessä radanvartta seuraten 7- ja 5-kerroksisia rakennuksia, eli viisikerroksiset talot noudattavat tätä yhtenäistä radan varren massoittelua. Tontit ovat kolmisen metriä radan alapuolella, joten matalimmat esimerkiksi kolmikerroksiset rakennukset ovat visuaalisesti jo liian matalia. 5-kerroksisella massalla saadaan riittävä melusuoja jo olemassa olevalle ja suunnitellulle asutukselle. Mittakaava tontin tältä osalta liittyy radan varren tehokkaampaan rakentamiseen. Arkkitehtuuri on määritelty kaavamääräyksellä ympäristöön soveltuvaksi, jotta rakennukset ottavat myös etelän puolelta läheisyydessä olevaa omakotirakentamista huomioon. Uutta omakotirakentamista on kaavamääräyksillä ohjattu soveltuvaksi Anttilanmäen vanhan rakennuskannan yhteyteen. LPA -alueella on istutusmääräys.

Anttilanmäki-Kittelän asukasyhdistys ry:

- toimitettu aineisto on ollut puutteellista.
- Puutteellinen aineisto on täydennetty

Anttilanmäen asukkaat (24 kpl)

- Kaavoitusprosessissa ei ole kuultu asukkaiden mielipiteitä
 - Mielipiteitä on kuultu useaan otteeseen; selvitys kohdassa: Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen.
- Muutosluonnos ei anna oikeaa kuvaa asuntojen massiivisuudesta
 - 3d havainneaineistoa (jossa rakennusten massat on hyvin vertailtavissa ympäristöön nähden) on esitelty alueen asukkaille 21.11.2007
- Kerrostaloasumismuoto vahingoittaa Anttilanmäen alueen imagoa
 - Kerrostalot sijoittuvat radan varteen. Välissä on vihervyöhyke, jonka eteläpuolelta omakotiasutus alkaa. Kerrostalot suojaavat Anttilanmärkeä melulta, minkä olettaisi parantavan alueen imagoa.
- Liikenteellisiä kysymyksiä ei ole huomioitu.
 - Liikenne on pyritty ohjaamaan kerrostalotonteille Moisionkatua pitkin, joten tämän liikenteen ei pitäisi kuormittaa Anttilanmäen sisäistä liikennettä. Uusien omakotitalojen (6kpl) liikenne kulkee Moisionkadun lisäksi Vihdinkadulta Pyöräkadulle. Moisionkadun ja Vihdinkadun autoliikenteen ja kevyen liikenteen risteys on muutettu turvallisemmaksi siten, että kadut kohtaavat toisensa 90 asteen kulmassa. Risteyksestä tehdään erillinen katusuunnitelma.
- Läpiajo Anttilanmäen alueen läpi tulisi lisääntymään
 - Uuden alueen liikenne on pyritty ohjaamaan Moisionkadulle, josta päästään sujuvimmin kaupungin katuverkkoon sekä etelään, että pohjoiseen.
- Rautatien melu, tärinä ja kemikaalien ”pistävä” haju haittaa suunnittelualueella.
 - Uusi rakentaminen ei lisää näitä haittoja. Melu ja tärinä on huomioitu kaavoituksessa.
- Omakotitonttien rakennusten tyyli ja tehokkuusluku poikkeaa Anttilanmäen vanhasta rakennuskannasta.
 - Kaavamääräykset ja rakennustehokkuus omakotitonttien osalta on muutettu vastaamaan Anttilanmäen nykyisiä määräyksiä.

Airi Huuhtanen

- Alueesta ei ole tehty melututkimusta
 - Melututkimus on tehty ja esitelty asukastilaisuudessa 21.11.2007
- Huomioitava rautateiden lisääntynyt ja lisääntyvä käyttö.
 - tärinäselvityksessä on huomioitu siten että jopa suunnittelualuetta lähinnä oleva raide voidaan ottaa tulevaisuudessa käyttöön. Melumallinnuksessa on käytetty arviovuotena vuotta 2030.

- Puiset ratapölkkyt on vaihdettu betonisiin, tärinä on lisääntynyt.
- RHK:lta on tarkistettu pölkkyjen vaihtovuosi; pölkkyt oli vaihdettu ennen tärinämittausta. Lisäksi RHK:n kokemusten mukaan tärinä vaimenee pölkkyjen vaihdon myötä.

Muihin kysymyksiin on vastattu selostuksen muissa osissa.

Asemakaavaluonnos on esitelty asukastilaisuudessa 21.11.07, ja kaavaprosessiin kuuluva materiaali toimitettu. Keskustelutilaisuudessa on esitetty kaavaa koskevia kysymyksiä, joihin on samassa tilaisuudessa vastattu. Kaavaluonnosta on joiltain osin tarkistettu käydyn keskustelun perusteella.

Mielipiteiden huomioon ottaminen

Ennakkokuulemisen aikana sekä asukastilaisuudessa 21.11.07 esitettyjen mielipiteiden perusteella on kaavaluonnosta tarkistettu.

Luonnosta on muutettu rakennusoikeuksien, istutusmääräysten ja autopaikkavaatimusten osalta. Kaavaluonnoksen ennakkokuulemisen jälkeen valmistui vielä meluselvitys, joka tarkensi vaadittavan ääneneristyksen kerrostaloissa radan puolella 39 dB:in.

Vihdinkadun AO-14-tonttien rakennusalojen rajoja tarkistettiin myös kaasuputken rasitealueen tarkistuksen johdosta.

Pohjakartan tarkistaminen

Tarkistaminen on tehty kaavan laatimista varten.

4. ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SEN PERUSTELUT

Korttelialueet

AK Asuinkerrostalojen korttelialue

AO-14 Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö on otettava huomioon rakennettaessa. Uudet rakennukset tulee rakentaa vähintään 4 metrin ja talousrakennukset vähintään 2 metrin päähän naapuritontista. Naapurit voivat keskinäisestä sopimuksesta rakentaa talousrakennukset myös yhteen. Talojen on oltava höyläpaneli-verhoiltuja, vaaleiksi maalattuja harjakattoisia taloja, joissa toinen kerros on rakennettava ullakkohuoneina. Talojen runkosyvyys päädyissä saa olla enintään 8m ja lapekulma 30 astetta.

VP Puisto

VL Lähivirkistysalue

LPA Autopaikkojen korttelialue

ET-2 Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.

Maankäyttömerkinnät (harvinaisemmat merkinnät on esitelty tässä). Määräykset ovat kokonaisuudessaan kaavakartassa A-2224

11.6.2007 valmistuneen ympäristömeluselvityksen ohjaamana kerrostalojen radan puoleisten ulkoseinien meluntorjuntavaatimukseksi on määrätty 39 dBA.

39dBa Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisen rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 39 dB.

Lisäksi melusta on määrätty seuraavasti AK-tonttien osalta:

Tontille osoitetut leikkialueet tulee suojata melulta tontin 23 länsipuolelta ja tontin 24 itäpuolelta siten, ettei leikkialueille määrätty 55dB päivämeluarvo ylitä.

20.10.2004 valmistuneen rautatieliikennetärinän riskikartoituksen ohjaamana rakentaminen on sijoitettu V-alueen ulkopuolelle. V-alue on rajattu olettaen, että raskaat junat voivat kulkea myös lähintä raidetta pitkin. Mittausaikana raskaat junat liikennöivät 2. ja 3. raidetta. V-alueen raja sijoittuu varsin lähelle rataa (20-30 metrin päähän). Tämän alueen ulkopuolella tärinän ei voida katsoa olevan rakenteille haitallista.

Mittausten ja laskennallisten tarkastelujen perusteella koko selvitysalue lukeutuu H-alueelle, eli tärinä on todennäköisesti havaittavissa rakennuksissa ja voi aiheuttaa joillekin ihmisille häiriötä. H-alueelle lukeutuu myös tarkastelualueen eteläpuolella oleva vanha asuinalue (Anttilanmäki).

Tärinämittausten perusteella on kaavaan asetettu koko kaavamuutosalueelle merkintä:

tär rakennukset ja mahdolliset tärinän vaimennustoimenpiteet tulee suunnitella siten, että asuinrakennuksissa saavutetaan VTT:n laatiman ohjeen (suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta, vtt tiedotteita 2278) värähtelyluokka c ($v, w_{95} < 0.30$ mm/s).

pv-1 vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue. Alueella ei saa vaarantaa pohjaveden laatua eikä määrää.

Koska kerrostalot toimivat suunnittelualueen melusuojina. Pitää rakentaminen vaiheistaa siten, että ne rakennetaan ensin. Mikäli omakotitontit rakentuvat ennen kerrostaloja, täytyy niiden melusuojauksesta huolehtia muutoin, esimerkiksi meluvallilla tai – seinällä joka on sijoitettu omakotitalojen ja radan väliin.

AO-tontit

tontit voi rakentaa vasta korttelin 25253 tonttien 23 ja 24 rakentumisen jälkeen jos melun torjuntaa ei ole muulla tavalla hoidettu.

rakennusoikeus

tontti	käyttötarkoitus	pinta-ala	kerrosluku	rakennusoikeus
25253/22	LPA	4436	I	1190 a (auton säilytys)
25253/23	AK	3165	V	4000 + t 400
25253/24	AK	3630	V	4000 + t 400
25253/25	ET-2	173		
25253/26	AO-14	689	II , (t I)	e = 0.3 (207 k-m ²)
25260/1	AO-14	526	II , (t I)	200 + t 50
25260/2	AO-14	581	II , (t I)	200 + t 50
25260/3	AO-14	684	II , (t I)	200 + t 50
25260/4	AO-14	598	II , (t I)	200 + t 50
25260/5	AO-14	556	II , (t I)	200 + t 50

Kulku tonteille

Korttelin 25253 tonteille 23 ja 24 kuljetaan LPA -alueen (tontti 22) kautta, Korttelin 25260 tonteille 1 ja 2 liittymä on Vihdinkadulla, tonteilla 3-5 Pyöräkadulla ja korttelin 25253 tontin 26 liittymä Pyöräkadulla.

5. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN VAIKUTUSTEN ARVIOIMINEN

Vaikutus kaupunkirakenteeseen

Asemakaavamuutos tiivistää kaupunkirakennetta. Asemakaavalla osoitetaan asuntorakentamista keskustan ja erityisesti aseman läheisyydestä. Anttilanmäen omakotialueen välittömään läheisyyteen osoitetaan kuusi uutta omakotitonttia, joiden rakentamisessa tulee ottaa huomioon vanha omakotiasutus. Radan varteen muodostetaan kerrostalokortteli. Kerrostalokortteli liittyy tehokkaammin rakennettuun radanvarsiympäristöön. Kerrostalojen ja omakotitalojen välissä on puistoalue, jossa kulkee kevyen liikenteen väylä. Viheralue toimii kerrostalojen ja omakotitalojen vaihettumisvyöhykkeenä. Teollisuusalueen muuttaminen asuinalueeksi ja erityisesti suunnitellut pientalot tukevat Anttilanmäen asuinalueetta.

Vaikutus maisemakokonaisuuteen

Kerrostalot jämäköittävät radan vartta noudatellen lännestä päin rakennettujen talojen korkeutta. Epämääräinen vapaasti kasvanut kasvillisuusvyöhyke poistuu osittain. Omakotitalot liittyvät Anttilanmäen omakotiasutukseen. Luonnosvaihtoehto 1 mahdollistaa metsittyneen keskiosan puuston säilyttämisen.

Vaikutus muuhun rakennettuun ympäristöön

Rakentaminen sijoittuu nykyisen asuinrakentamisen pohjoispuolelle (Kaavamuutosalueen pohjoispuolella on junarata), joten uudet rakennukset eivät varjosta vanhoja rakennuksia.

Vaikutus asumisviihtyisyyteen

Viereisen Anttilanmäen asuinalueen uudisrakentaminen on ollut täydennysrakentamista jonka väestön lisäys on ollut vähäistä, joten tämä kaavan muutos lisää alueen väestöä merkittävästi.

Uusi rakentaminen lisää alueen asukkaita arviolta n. 200:lla. Uudet asukkaat lisäävät myös Anttilanmäen koulu- ja päiväkotipalvelutarvetta. Uusien korttteleiden liikenne on pyritty ohjaamaan Moisionkadun kautta. Moisionkadun liikenne kasvaa. Uusia autoja on kaavamuutosalueelle arvioitu tulevan noin sata, mikä lisää nykyistä liikennettä n. 10%.

Uusien rakennusten rakentamisesta aiheutuu aina väliaikaista haittaa alueen vanhalle asujaimistolle.

Uusien rakennusten valmistuttua ne toimivat melusuojana rataa vastaan myös vanhalle aiemmin melusta kärsineelle alueelle. Tältä osin asumisviihtyvyyden paranevat oleellisesti.

Uuden alueen rakentuminen asunnoiksi saattaa tuntua sosiaaliselta uhkalta vanhalle rauhalliseksi koetulle alueelle. Uusien asuinpaikkojen osoittaminen olemassa olevien palvelujen, verkostojen ja liikenneyhteyksien läheisyydestä on yhdyskuntarakenteen kannalta toiminnallisesti ja taloudellisesti edullista sekä kestävän kehityksen että Lahden kaupungin strategian mukaista.

6. TOTEUTTAMINEN

Maankäyttösopimus

Kaavamuutosalueesta laaditaan maankäyttösopimus kaavaehdotuksen julkisen nähtävillä olon jälkeen.

Tonttijako

Kaavamuutoksen yhteydessä tehdään sitova tonttijako.

Rakentamisohjeet

Kaavamääräysten lisäksi rakentamista ohjaa Lahden kaupungin rakennusjärjestys.

Rakentamisaikataulu

Alueen rakentaminen voidaan aloittaa heti kaavan saatua lain voiman.

Lahdessa 3.12.2007

Asemakaava-arkkitehti Kimmo Sutinen