

Lahti



Asemakaavan selostus

Asemakaavatunnus A-2953, Salinkallion koulu
Asemakaavan muutos
Salinmäentie 1, Laune

24.6.2026

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan tarkoitus	3
1.4	Asemakaavaan liittyvät asiakirjat	3
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava	4
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.2	Suunnittelutilanne	14
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	23
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	23
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	24
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	24
4.4	Asemakaavan tavoitteet	25
4.5	Ensimmäinen kaavaluonnosvaihe	25
4.6	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	31
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	46
5.1	Asemakaavan rakenne	46
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	48
5.3	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen	48
5.4	Kaavan vaikutukset	49
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	51
5.6	Nimistö	51
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	51
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	51
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	53
7	KAAVAN LAATIJA	53

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 16. päivänä kesäkuuta 2026 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2953 (Salinkallion koulu, Salinmäentie 1 sekä Salinmäenpuisto)

Kuva 1 Kaavakohteen sijainti opaskartalla.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Launeen (24.) kaupunginosan korttelin 1566 tonttia nro 1, Salinmäenpuiston puistoaluetta ja Salinmäentien katualuetta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee noin 2,5 km päässä Lahden ydinkeskustasta ja kauppatorista. Kaavoitettava alue sijaitsee Launeen kaupunginosassa, osoitteessa Salinmäentie 1.

Suunnittelualueeseen kuuluu käytöstä poistunut Salinkallion koulu, sen viereinen urheilukenttä ja puistoalue (Salinmäenpuisto) sekä Salinmäentien katualue. Suunnittelualueen pinta-ala on 65 691,14 m² eli noin 6,56 ha.



Kuva 2 Ortoilmakuva suunnittelualueen ympäristöstä vuodelta 2024.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on tutkia, voidaanko käytöstä poistunut koulurakennus osoittaa johonkin muuhun käyttöön vai puretaanko se. Työssä tutkitaan erilaisia vaihtoehtoja rakennuksen säilyttämisestä, osittaisesta purkamisesta ja rakennuksen purkamisesta kokonaan. Purkavissa vaihtoehdoissa alueelle tutkitaan pientalo- ja kaupunkipientaloratkaisuja. Kaavatyössä uutta rakentamista tutkitaan myös koulurakennuksen viereiselle urheilukentälle. Olemassa olevan virkistysalueen kaavamääräyksiä päivitetään alueella kulkevat reitit ja luontoarvot huomioiden.

1.4 Asemakaavaan liittyvät asiakirjat

A-2953 Kaavaluonnoskartta
A-2953 Kaavaselostus
A-2953 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
A-2953 Rakennushistoriaselvitys
A-2953 Korjaustarveselvitys

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu koulukiinteistön omistajan eli kaupungin aloitteesta.

Kaavatyön vaihe	Päivämäärä
Vireilletulo	05.03.2025 (kaavoituskatsaus)
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	24.06.2025
Aloituskokous	05.03.2025
Yleisötilaisuus	16.09.2025 ja 25.09.2025 (kaavakävely)
1. luonnosvaiheen kuuleminen	18.12.2025 – 16.1.2026
2. luonnosvaiheen kuuleminen	2.7. – 24.8.2026

Asemakaavan ensimmäisessä luonnosvaiheessa laadittiin kolme erilaista vaihtoehtoa. Vaihtoehdossa 1 (VE1) tutkittiin rakennuksen säilyttämistä ja osoittamista uuteen käyttöön. Vaihtoehdoissa 2 (VE2) ja 3 (VE3) tutkittiin koulun purkamista ja erilaisia asuinaluekorjauksia koulun ja sen urheilukentän alueelle: perinteistä omakotitaloasumista ja tehokkaampaa kaupunkientaloasumista.

Saatujen mielipiteiden ja lausuntojen pohjalta päätettiin pitää toinen luonnosvaihe, joka laadittiin VE2:n ja VE3:n yhdistelmänä.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla suunnittelualueelle osoitetaan 12 omakotitalotonttia ja kolme rivitaloille tai kaupunkientaloille sopivaa tonttia. Rakentamisen laatua ohjataan julkisivumääräyksillä sekä myöhemmin kaavaehdotusvaiheessa laadittavalla rakentamistapaohjeella. Alueelle tulee uusi tonttikatu, joka on n. 220 metriä pitkä. Olemassa olevan Salinmäenpuiston lähivirkistysalueen kaavamääräyksiä päivitetään alueella kulkevat reitit ja luontoarvot huomioiden.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee Launeen kaupunginosassa, pientalovaltaisten Launeen ja Ali-Juhakkalan asuinalueiden keskellä. Suunnittelualueella sijaitsee myös Salinkallion koulu, omassa rauhassaan metsäisessä kalliorinteessä. Käytöstä poistetun koulun tonttia reunustaa etelässä kouluun liittyvä Salinkallion lähiliikuntapaikka ja muilta sivuiltaan koulukiinteistö kääriytyy Salinmäenpuiston puistoalueen sisään. Suunnitteluala rajautuu viereisten katujen eli Mustamäenkadun, Mäntsäläntien, Korsitien ja Alijuhakkalantien omakoti- ja rivitalotontteihin sekä Salinmäentien varressa olevaan Salinkallion lastensuojelun toimintayksikköön.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

Lahden maisematyypiselvityksen 2024 mukaan kaava-alue ympäristöineen edustaa Porvoonjoen savi- ja hietalaakson maisematyyppiä. Ihmisen mittakaavasta tarkasteltuna Salinmäenpuiston metsäinen kalliorinne hallitsee lähiympäristön muutoin tasaista maisemaa. Korkeuseroa koulun kentältä kallion laelle on enimmillään 9 metriä.

Kaava-alueita ympäröivät Launeen pientaloalue ja Ali-Juhakkalantien pientaloalue edustavat jälleenrakennuskauden pientaloaluesuunnittelua ja nykyään nämä puutarhamaiset ympäristöt kuuluvat Lahden kauneimpiin ja eheimpänä säilyneisiin pientaloalueisiin. Launeen pientaloalue on maakunnallisesti arvokas ympäristö ja niin Launeen kuin Alijuhakkalantienkin pientaloalueet on arvioitu paikallisesti arvokkaiksi kohteiksi. Ajallisesti hyvin yhtenäinen asuinaluekokonaisuus on rakentunut vuosien 1944–1959 aikana pääosin siirtoväen ja rintamamiesten tarpeisiin. Alueille tyypillistä on rakennusten sijoittuminen kadunvarsille sekä suuret, pensasaidoin rajatut puutarhatontit.

Luonnonolot

Salinmäenpuiston metsäiset kalliorinteet on todettu monimuotoisuudelle tärkeiksi alueiksi. Vastaavasti koulun sorakentän läheisyydessä lajien monimuotoisuutta tai sitä edistäviä alueita ei juuri esiinny. Kallioisella alueella kangasmetsän pääpuulajit ovat mänty ja kuusi. Niiden joukossa kasvaa joitakin koivuja ja haapoja. Lehtipuiden määrä lisääntyy kalliolta laskeuduttaessa ja havupuista kuusi on vahvasti edustettuna.

Salinmäenpuistossa on havaittu liito-oravien kulkuyhteys vuoden 2015 liito-oravatutkimuksessa, mutta ei varsinaista niille soveltuvaa elinympäristöä. Vuoden 2023 koko kaupungin kattavassa liito-oravaselvityksessä Mustamäenkadun ylittävä ja koulun pohjoispuolella kulkeva kulkuyhteys on arvioitu laadultaan kohtalaiseksi. Koulun luoteiskulmalta etelään Mäntsäläntien suuntaan liito-oravien kulkuväylän laatu oli arvioitu hyväksi. Edellä mainittu yhteys on todennäköisesti kuitenkin heikentynyt alueella tehtyjen kirjanpainajahakkuiden vuoksi.

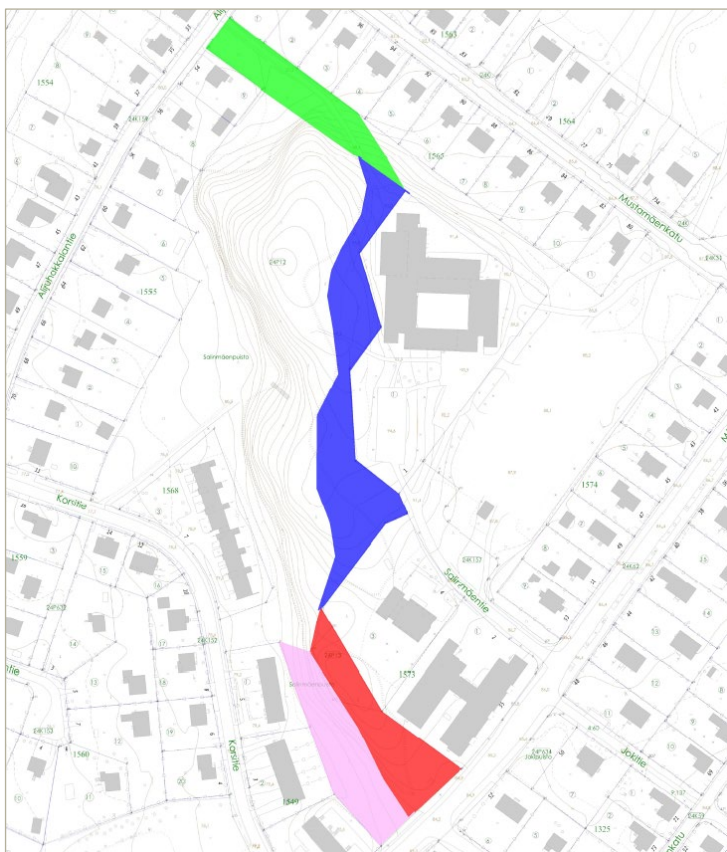
Salinmäenpuistossa on tehty metsänhoitotöitä vuonna 2023. Pohjoisosassa on Alijuhakkalantien suuntaan vievän kulkureitin varrelta harvennettu koivuja (vihreä), koulun länsipuolelta on poistettu kuivia kuusia (sininen) ja Mäntsäläntien puoleiselta sivulta on poistettu kirjanpainajan heikentämiä kuusia (punainen). Korsitien puoleiselle sivulle on jätetty kapea kuusia kasvava kaistale, jonka kuntoa seurataan (vaaleanpunainen). Alueella on havaittavissa yksittäisiä tuulenkaatoja. Hakkuun yhteydessä on jätetty jonkin verran pötkelöitä, erityisesti Mäntsäläntien puoleiselle puiston osalle liito-oravia varten.

Kaava-alueella ei ole tehty liito-oravan lisäksi muita direktiivilajihavaintoja, mutta kaava-alueen ulkopuolisessa lähiympäristössä on muutamia yksittäisiä havaintoja silmälläpidettävistä ja uhanalaisista lajeista, joita ovat ruusuruohokiitäjä, varpunen ja kanahaukka. Maastokäynnillä helmikuussa 2026 Salinmäenpuistossa havaittiin lintulajeista käpytikka, punatulku, hippiäinen ja talitiainen.

Yksi Salinmäenpuiston länsilaidalla olevista rivitaloista on levittänyt luvatta piha-alueitaan puiston puolelle. Kaupungin yleisten alueiden hallinnasta vastaava yksikkö tulee kehottamaan taloyhtiötä puiston puolella olevien piharakenteiden ja istutusten poistamiseen sekä vallatun puiston osan ennallistamiseen.

Suunnittelualue sijaitsee useamman maaperätyypin risteyskohdassa. Maaperä vaihtelee kalliosta savimaahan ja karkeasta hiedasta hienoon hietaan. Alueen kallioperä on kauttaaltaan graniittia. Kaava-alueella tai sen lähiympäristössä ei ole pilaantuneita maa-aineksia tai ympäristöriskikohteita.

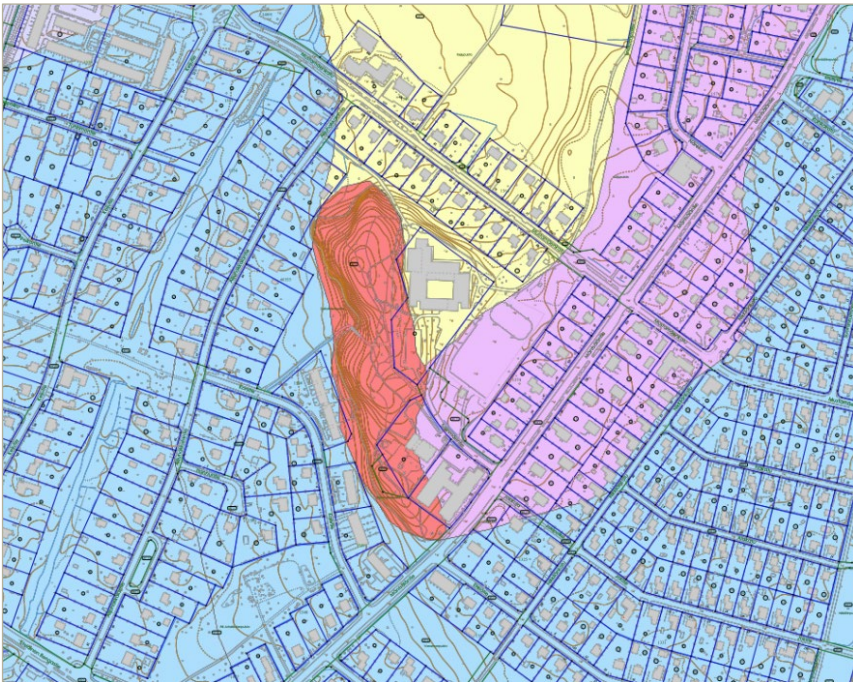
Lahti kuuluu korkean radonpitoisuuden alueeseen, minkä vuoksi radonsuojaus tulee ottaa kaikessa rakentamisessa huomioon rakennusjärjestyksen ohjeen mukaisesti.



Kuva 3 Karttaote Salinkallion vuoden 2023 metsänhoitotöistä.



Kuva 4 Kuva Mäntsäläntien suunnasta luoteeseen. Kuva on otettu helmikuussa 2026.



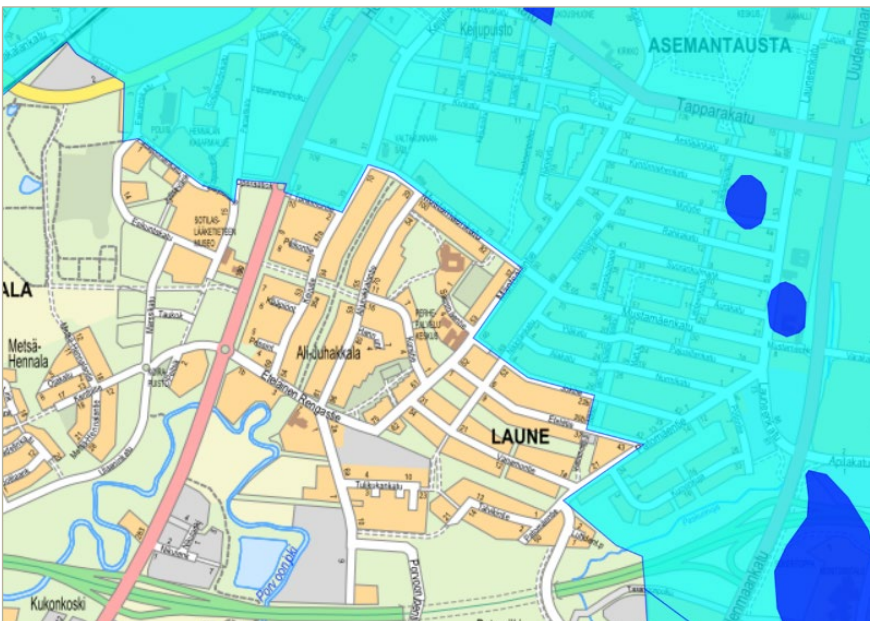
Kuva 5 Ote Geologian tutkimuskeskuksen maaperäkartasta. Kaava-alueella maaperä on osin karkeaa hiettaa (keltainen), osin hienoa hiettaa (violetti) ja osin kalliota (punainen). Puistoalueen laitamilla löytyy myös savimaata (sininen).

Pienilmasto

Salinmäenpuiston kallio puustoisine rinteineen tekee alueen pienilmastosta suojaisan verrattuna muihin Porvoonjoen laakson laakeisiin alueisiin, jotka saattavat olla ajoittain tuulisia.

Pohjavesi, vesistöt, vesitalous

Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueen reunalla. Kaavatyöalue ei ole tulvariskialuetta tai erityistä hulevesien kehittämisaluetta.



Kuva 6 Ote pohjavesikartasta. Pohjavesialue on merkitty vaalean sinisellä ja pohjaveden muodostumisalue tumman sinisellä.



Kuva 7 Suunnittelualue idästä kuvattuna. Etualalla Mäntsäläntie.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Tällä hetkellä väestön ikäjakauma kaava-alueen ympärillä on lähes ideaali, sillä naapurustossa asuu tasaisesti kaikenikäisiä ihmisiä. Lähes joka kadulla asuu niin lapsia kuin vanhuksiakin, lievän enemmistön alueen asukkaista muodostavat 55–64-vuotiaat. Yleisimmin alueella asutaan 1-2 ja 3-5 hengen talouksissa, mutta naapurustoon mahtuu myös muutamia suurempia 6-10 henkilön perhekuntia.

Vuoteen 2040 mennessä väestön ennustetaan vähenevän alueella noin 66 henkilöllä. Yli 65-vuotiaiden määrän ennustetaan kasvavan, kun taas nuorten ja varsinkin pienten lasten osuus alueella vähenee trendilaskelman 2040 mukaan.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelualue sijaitsee tiiviisti rakennetulla asuinalueella, jonka rakennuskanta on pääosin pientaloja. Launeen pientaloalueella sijaitsee myös rivitaloja sekä pienkerrostaloja. Koulurakennus on alueen massiivisen yksittäinen rakennus. Kaupunkikuva on pääosin puutarhamainen, koska alue on rakentunut pitkälti 1940-1970 välisenä aikana. Alueella on myös tuoreempaa uudisrakentamista, mutta vehreä yleisilme on säilynyt.

Palvelut

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä Salinmäentien alkupäässä sijaitsevat Salinmäen Palvelukeskus (vammaisten palveluasumisen yksikkö) ja Perhekeskus (ammattillinen perhehoitolaitos). Lähimmät

päivähoitopalvelut sijaitsevat alle kilometrin päässä kaava-alueelta: Taidepäiväkoti Satakieli n. 900 m etäisyydellä ja Hennalan päiväkotia n. 1,8 km päässä. Lähimmät leikkialueet ovat Ali-Juhakkalanpuiston leikkialue (390 m), Vähä-Saksalanpuiston leikkialue (620 m) ja Launeen perhepuisto (900 m). Lähteen monitoimitalo, jossa sijaitsee Launeen aluetta palveleva Lähteen peruskoulu sijaitsee n. 1,7 km päässä.

Kaupallisista palveluista lähin päivittäistavarakauppa S-market Hennala palvelee n. 700 metrin päässä ja Launeen markettikeskittymään on matkaa alle 2 km.

Lähin kirjaston toimipiste löytyy nykyisin Liipolasta monitoimitalo Onnista, Launeen lähikirjaston toiminnan loputtua vuoden 2025 päätteeksi. Muissa kulttuuripalveluissa alue tukeutuu pääasiassa Lahden keskusta-alueen tarjontaan. Launeen keskuspuiston tapahtumakentällä voi järjestää monenlaisia tapahtumia. Kentällä vierailee vuosittain sirkus ja tivoli.

Virkistys

Salinmäenpuiston kallion laella sijaitseva metsäalue on tärkeä lähivirkistysalue ympäristön asukkaille. Alueen reittejä käytetään kävelyyn, pyöräilyyn sekä lemmikkien ulkoiluttamiseen. Talvisin alueella on useita pulkkamäkiä.

Salinkallion lähiliikuntapaikka ja erityisesti luistelukaukalon merkitys lähialueen asukkaille tuotiin esiin asukastilaisuudessa. Lähiliikuntapaikka on monelle asukkaalle mieluinen ja tärkeä. Seuraavat lähiliikuntapaikat löytyvät alle kilometrin päässä sijaitsevasta Launeen perhepuistosta, mutta luistelukaukalo on lähialueella ainoa laatuaan. Seuraavaksi lähimmät luistelukaukalot löytyvät Radiomäeltä (n. 2 km) ja monitoimitalo Lähteen yhteydestä (n. 1,5 km).

Launeen keskuspuistossa on perhepuiston lisäksi mm. skeittipuisto ja koirapuisto.

Liikenne

Koulun tontille päättyvä Salinmäentie on tonttikatu, joka liittyy kaakossa Mäntsäläntiehen. Mäntsäläntie ja kaava-alueen koillispuolella kulkeva Mustamäenkatu ovat Launeen pientaloalueen kokoojkatuja. Alue on hyvin saavutettavissa julkisella liikenteellä, jalkaisin ja pyörällä. Mäntsäläntiellä liikennöi kaksi paikallisliikenteen linjaa: 12 Kauppatori - Syväojankatu ja 16 Metsä-Hennala - Vierumäen urheiluopisto. Joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat Mäntsäläntiellä Mustamäenkadun risteuksen lähellä. Lisäksi Hennalan kautta kulkee linja 32 Myyntimiehenkatu – Pilkotunmäki, jonka kyytiin pääsee Helsingintien varresta.

Mäntsäläntiellä ja Mustamäenkadulla kulkevat molemmin puolin yhdistetyt jalankulku- ja pyörätiet. Koululle ja lähiliikuntapaikalle pääsee saapumaan Salinmäenpuiston läpi Mustamäenkadulta, Alijuhakkalantieltä sekä Korsitieltä. Salinmäentien tonttikadulla ei ole ajoradasta erotettua jalankulun tai pyöräilyn yhteyttä. Jalankululle ja pyöräilylle osoitettuja väyliä on edelleen osittain talvisin aurattu vaikkei koulu ole enää käytössä.

Salinmäenpuistossa kulkee useita polkuja ristiin rastiin, joita käytetään virkistyskäytössä. Usea polku on myös talvisin tallattu. Korsitieltä tulevalla väylällä on puiset portaat kalliorinteen nousun mahdollistamiseksi. Portaat lienevät perua ajalta, jolloin niiden vieressä olevaa jyrkkää rinnettä käytettiin mäkihyppyyn. Nykyisin samaa mäkeä käytetään pulkkamäkenä. Portaiden kunto on huono ja niiden käyttöä on yritetty estää, mutta silti niitä käytetään.

Koulun tontin lounaiskulmaan on varattu pieni pysäköintialue koulun henkilökunnalle ja lähiliikuntapaikan iltakäyttäjille. Koulun huoltoliikenne on ohjattu Salinmäentieltä koulun pohjoispuolella sijaitsevalle huoltopihalle Mustamäenkadulle johtavan jalankulun ja pyöräilyn väylän kautta. Koulun kentälle ja kaukalolle on lisäksi erillinen sorapintainen huoltoyhteysväylä Salinmäentieltä.

Salinmäenpuiston Mustamäenkadun puoleisen jalankulun ja pyöräilyn väylän kautta on tonttiliittymä Mustamäenkatu 80:n tontille. Tonttiliittymä on vanhojen ilmakuvien ollut käytössä niin kauan kuin sen

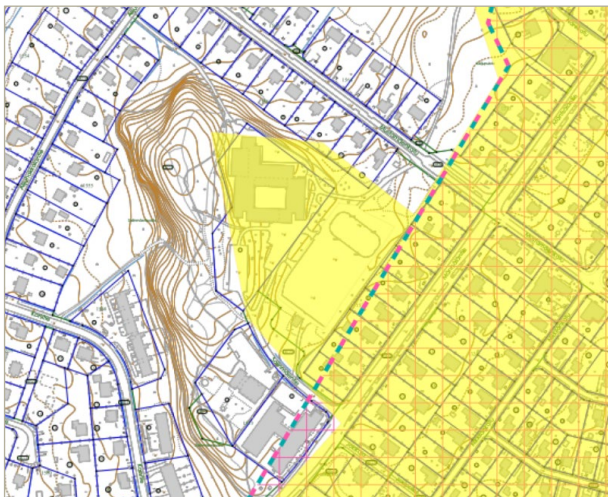
viereinen jalankulun ja pyöräilyn väylä on rakennettu. Tontille ei kuitenkaan ole laadittu rasietta puistossa olevan reitin käyttämisestä.



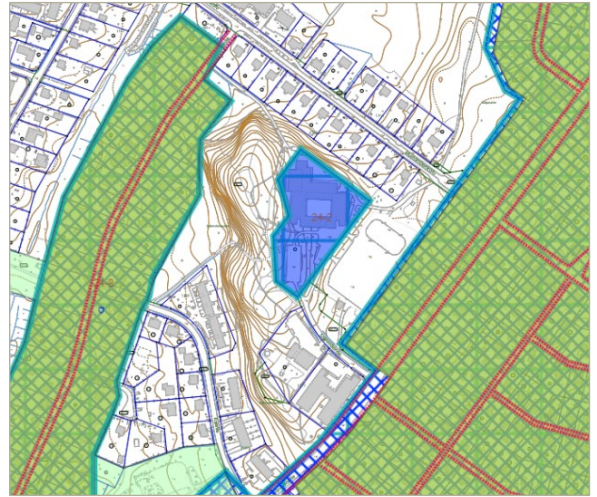
Kuva 8 Salinmäenpuistossa olevat portaat helmikuussa 2026.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueella on paikallisia arvoja. Paikallisesti arvokkaita kohteita ovat Launeen ja Ali-Juhakkalantien pientaloalueet sekä vuonna 1958 valmistunut Salinkallion koulurakennus eli entinen Lahdenpohjan keskikoulu, joka siirrettiin Lahteen Karjalasta sodan jaloista. Koulurakennuksen historiaa on käsitelty tarkemmin rakennushistoriallisessa selvityksessä (RHS).



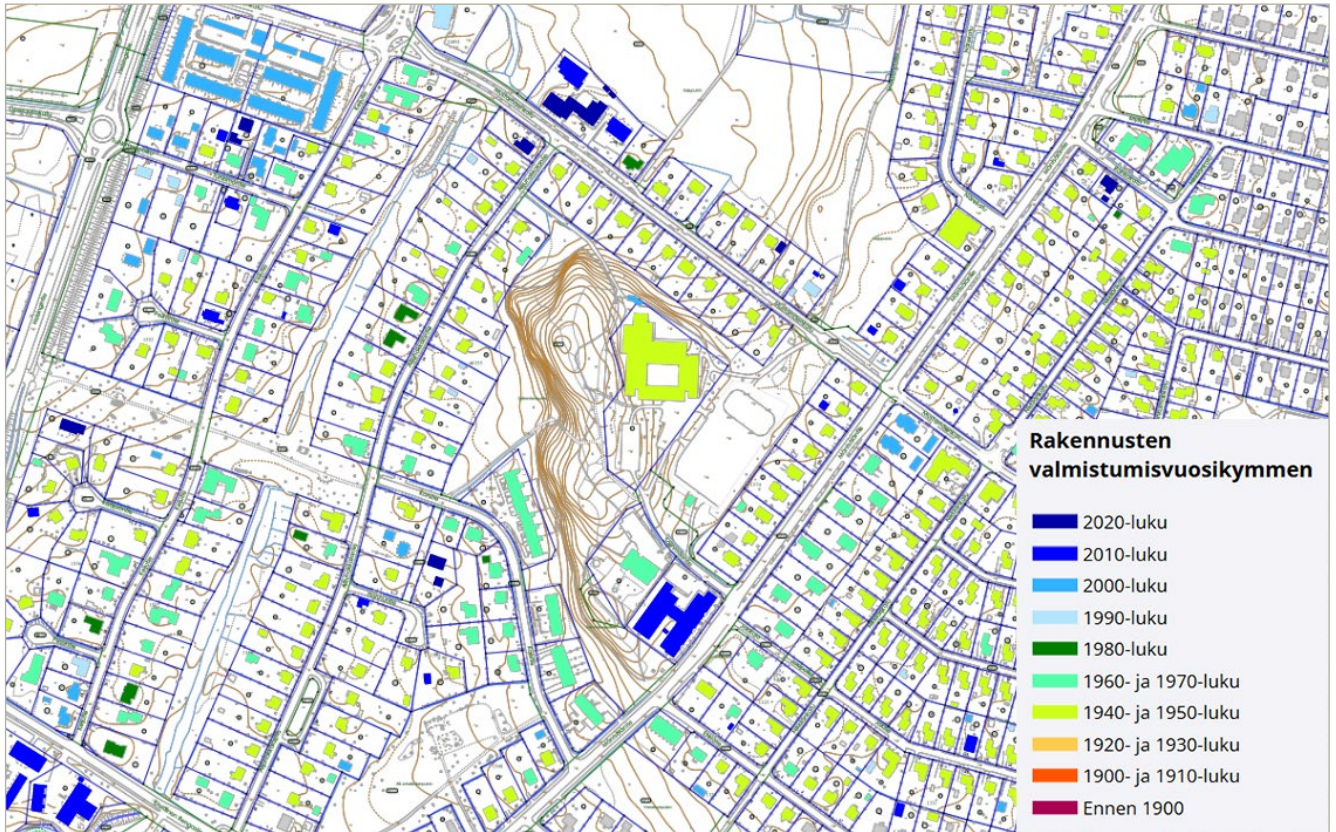
Kuva 10 Maakunnallisesti arvokkaiden kohteiden aluerajaus.



Kuva 9 Paikallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön aluerajaukset.

Salinkallion koulu lukeutuu maakunnallisesti arvokkaaseen Launeen pientaloalueeseen (MARY2-inventointi vuodelta 2024). Laune liitettiin Lahteen vuoden 1933 alueliitoksessa ja ensimmäisen asemakaavan alueelle laati Carolus Lindberg vuonna 1936. Alueen katuverkko perustuu yhä pääosin tähän ensimmäiseen asemakaavaan. Laune rakentui voimakkaasti 1940–1950-luvuilla. Osa tonteista

luovutettiin Karjalan siirtoväelle ja rintamamiehille. Alueelle on rakennettu paljon aikakauden tyyppitaloja ja alue on rakentunut yhtenäisesti. Launeen pientaloalueeseen nivoutuu Lahden teollisuus-, sairaanhoito- ja kouluhistoriaan kuuluvia rakennettuja kokonaisuuksia. Näistä Salinkallion koulu on yksi.



Kuva 11 Rakennusten valmistumisvuosikymmenet.

Tekninen huolto

Koulukiinteistö on liitetty vesi- ja viemäriverkkoon sekä kaukolämpöön. Kaukolämpöjohto kulkee koulun tontille rasitteena yhden pientalotontin läpi Mustamäenkadulta. Urheilukentän alueella on hulevesien kuivatusta varten paljon putkistoa sekä valaistusta.

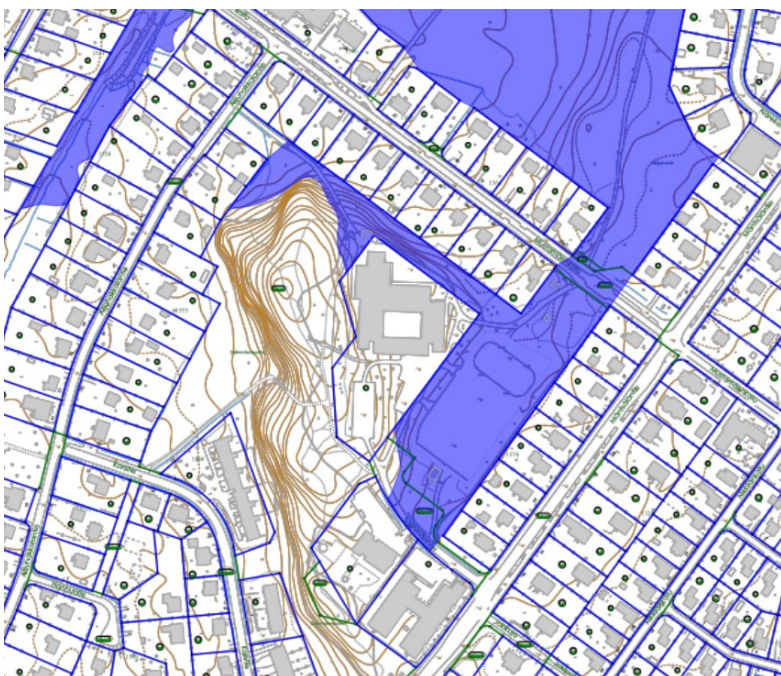
Osalla jalankulun ja pyöräilyn väylistä on myös valaistus ja luonnollisesti koulun piha-alueella. Alueella on myös tietoliikenneverkkojohtoja. Salinmäenpuiston eteläpäässä, Mäntsäläntien varressa on kaksi puistomuuntamoaa. Mustamäenkadun puolella Salinmäenpuistoa on myös kaksi puistomuuntamoaa.



Kuva 12 Mustamäenkadun puoleiset puistomuuntamot.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alueella ei ole havaittu mitään erityisiä ympäristöhäiriöitä. Alueella ei esiinny juurikaan melua, eikä tärinälähteitä tai saastuneita maa-alueita sijaitse kaava-alueella tai sen lähiympäristössä.



Kuva 13 Hiljaiset alueet -kartoitus 2018.



Kuva 14 Melutilanne päiväaikaan (Lahden kaupungin meluselvitys 2022).



Kuva 15 Melutilanne yöaikaan (Lahden kaupungin meluselvitys 2022).

Sosiaalinen ympäristö

OmaLahti -verkkoalustalla tyhjän koulun edusta on ilmoitettu turvattoman tuntuiseksi paikaksi, sillä autiotalon pihalla kokoontuu silloin tällöin ”epämääräistä porukkaa autoineen”. Tyhjänä oleva koulu on altis ilkeille vartioinnista ja suojausyrityksistä huolimatta. Samalla verkkoalustalla Salinkallion metsäalue sekä luistelukenttä ja pulkkamäki (urheilukentällä) ovat saaneet useamman keuhon viihtyisänä arkiympäristön paikkana.

Liikenneonnettomuuksia on rekisteröity lähinnä suunnittelualan ympäristössä Mäntsäläntiellä, joista yksi Salinmäentien ja Mäntsäläntien risteyksessä sekä useampia läheisessä Mäntsäläntien ja

Mustamäenkadun risteyksessä. Salinmäentien päässä nykyisellä koulun parkkipaikalla on rekisteröity yksi mopeditonnettomuus vuonna 2010, josta ei syntynyt henkilövahinkoja. Launeen pientaloalueen mittakaavassa onnettomuuslukumäärät eivät kuitenkaan ole silmiinpistäviä, vaan samankaltaisia risteysonnettomuuksia on tapahtunut miltei jokaisessa yhtä suuressa risteyksessä alueella. Erityisiä liikenteellisiä vaaranpaikkoja alueella ei siten ole.

3.1.4 Maanomistus

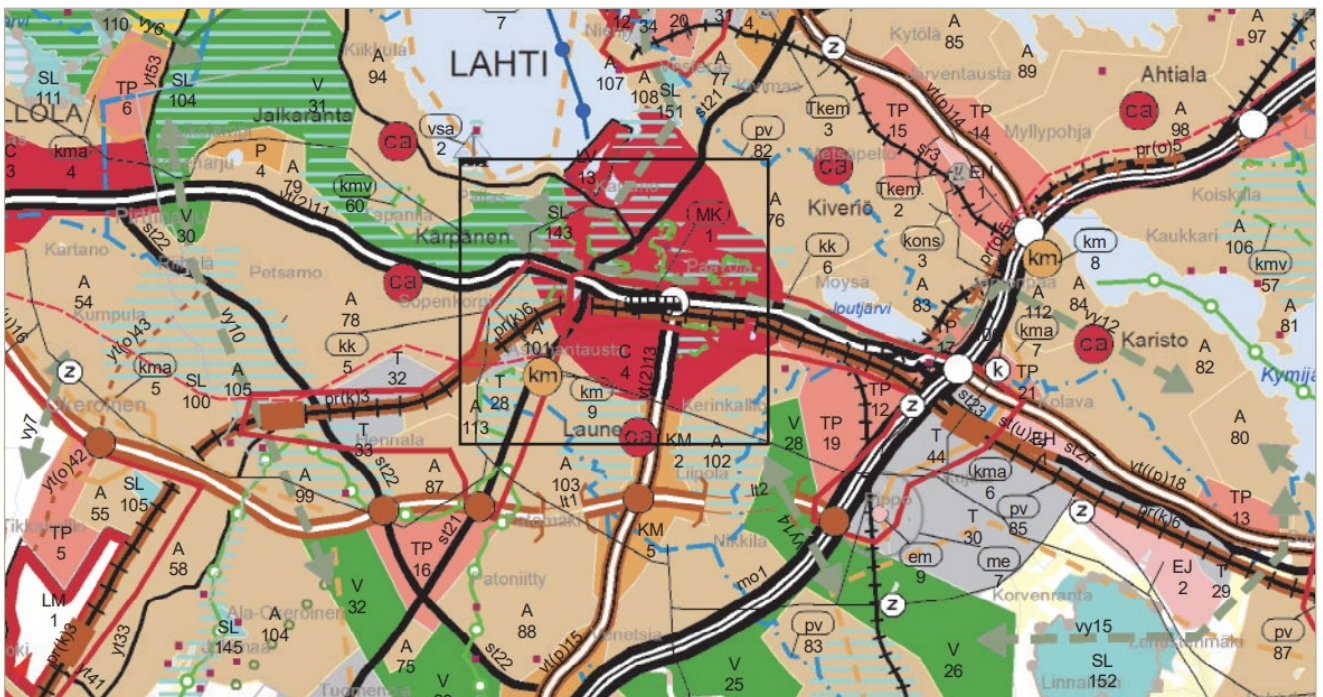
Koko kaava-alue on Lahden kaupungin omistamaa maata. Lisäksi aluetta ympäröivistä omakotitonteista noin viidesosa on kaupungin vuokratontteja, syvemälle Launeen pientaloalueelle siirryttäessä vuokratonttien osuus pientalotonteista on tätäkin suurempi.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan maankäyttö ja rakennusasetuksen 93 § mukaisten kuulutusten myötä 14.5.2019. Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta (A). Alueen kaavoittamisessa tulee mm. ottaa lähtökohdaksi taajaman rakenteellinen eheyttäminen ja elinympäristön laadun parantaminen niin, että palvelut ja työpaikat ovat mahdollisimman hyvin saavutettavissa kävellen, pyöräillen tai joukkoliikenteellä. Suunnittelussa on turvattava päivittäisten palveluiden saatavuus, riittävät kanssakäymis-, ulkoilu- ja virkistysmahdollisuudet sekä ulkoilureittien jatkuvuus taajamien sisällä, asuin ympäristön selkeys ja esteettömyys. Suunnittelualan itäreunaa sivuaa maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö tai maisema (vaalean sininen viivarasteri).

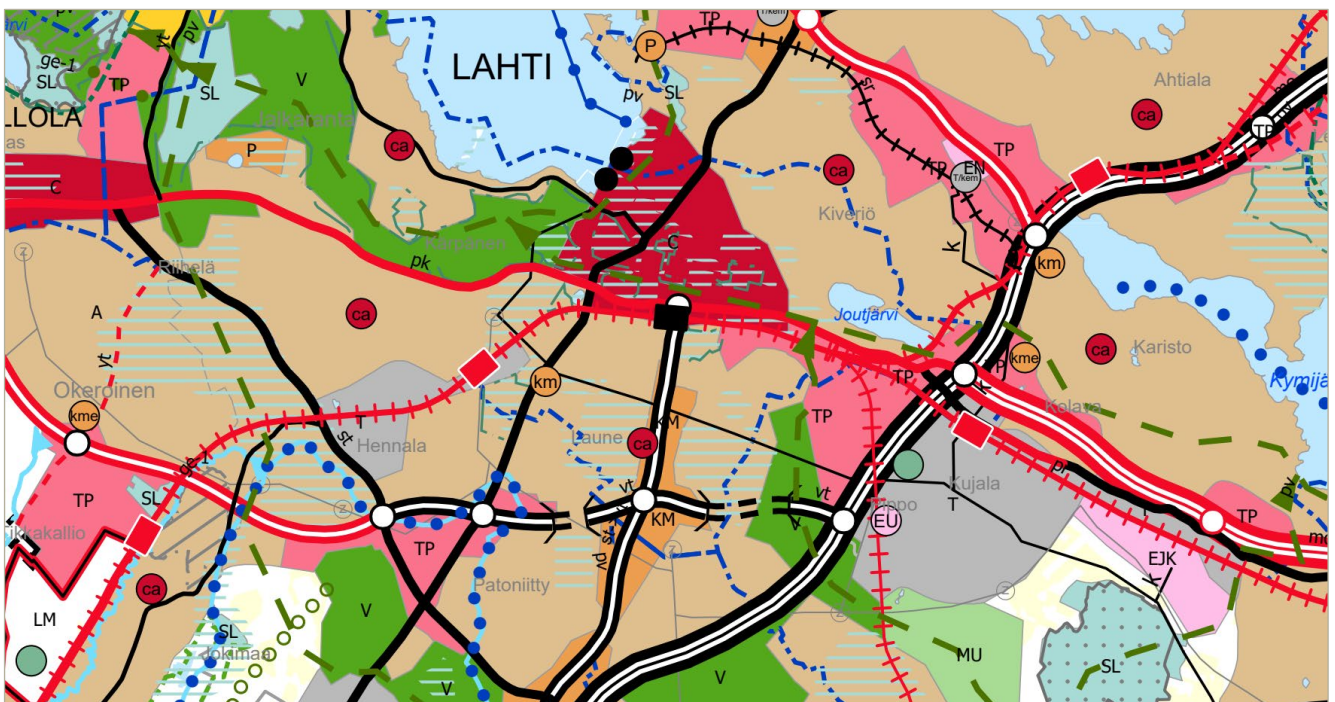


Kuva 16 Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta.

Maakuntakaava 2060 on valmisteilla. Maakuntakaavan luonnos oli nähtävillä 29.9.-4.11.2025. Luonnoksessa suunnitteluala on taajamatoimintojen aluetta (A). Suunnittelumääräyksen mukaan aluetta suunnitellaan sekoittuneena alueena, jonka pääkäyttötarkoitus on asuminen. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttä, toimivuutta ja kokonaiskestävyyttä kiinnittäen erityistä huomiota elinympäristön laatuun. Suunnittelussa on

varmistettava virkistys- ja viheralueiden riittävyys. Kestävän liikkumisen toimintaedellytyksiä on kehitettävä palvelujen ja työpaikkojen alueellinen saavutettavuus huomioiden. Asuinalueiden omaleimaisuutta, viihtyisyyttä ja sosiaalista tasapainoisuutta tulee vahvistaa ja tukea. Ilmastonmuutoksen sopeutumiseen ja sään ääri-ilmiöiden haittojen ehkäisyyn on kiinnitettävä huomiota.”

Suunnittelualueetta koskee maakuntakaavan luonnoksessa myös osittain maakunnallisesti arvokas maisema-alue tai rakennettu kulttuuriympäristö määräys (vaalean sininen viivarasteri), jonka mukaan alueen suunnittelussa on otettava huomioon maisema-alueen ja rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuudet ja ominaislaatu. Alueiden erityispiirteitä tulee vaalia. Maakunnallisesti arvokkaiden alueiden suunnittelun yhteydessä on pyydettävä lausunto ympäristöviranomaiselta ja museoviranomaiselta. Alerajaus perustuu maakuntakaavaa 2060 varten laaditusta rakennetun kulttuuriympäristön selvityksestä (MARY2). Koulu otettiin mukaan Launeen pientaloalue -rajaukseen vuonna 2024 valmistuneessa Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö -selvityksessä (MARY2), joka on laadittu maakuntakaavaa 2060 valmistelua varten. Selvityksessä todetaan ”Alueen palvelurakennukset, kuten Salinkallion koulu, Launeen päiväkoti sekä kirkko edustavat ajalleen tyypillistä rakentamista. -- Laune on maakunnan tasolla harvinaisen laaja esimerkki sodanjälkeisestä asuinaluekokonaisuudesta, johon kuuluvat asuinrakennusten lisäksi alueen asukkaita varten rakennetut palvelut ja lähivirkistysalueet.” Aiemmassa vuonna 2005 valmistuneessa selvityksessä (MARY) koulu ei siis vielä ollut mukana Launeen pientaloalueen rajauksessa.



Kuva 17 Ote maakuntakaava 2060 luonnoksesta.

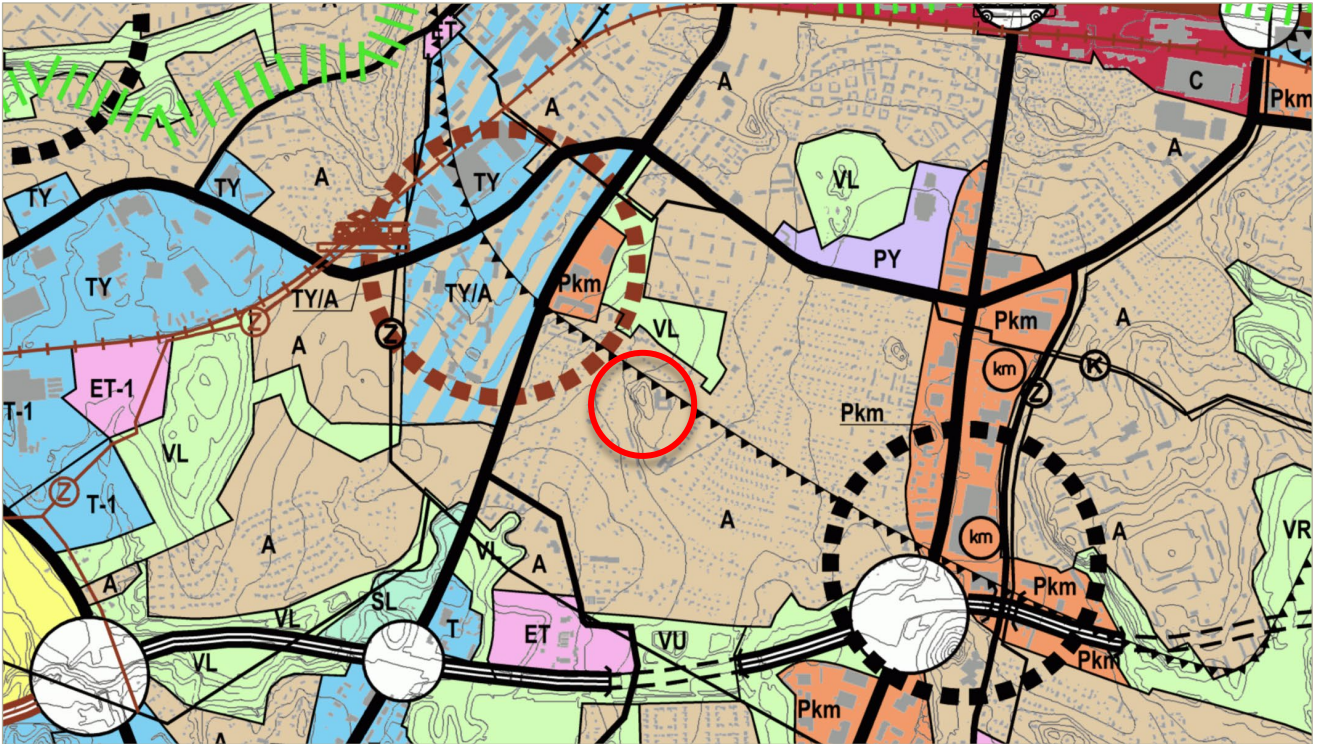
Yleiskaava

Lahden oikeusvaikutteinen yleiskaava 2035 (Y-205) sai lainvoiman 12.2.2025 (KV 9.12.2024 § 128).

Yleiskaavan kartalla 1: kestävä yhdyskuntarakenne suunnittelualue on asuinalue (A). Kaavamääräys kuuluu seuraavasti: ”Alue varataan pääasiassa asumiselle. Asuinalueet tulee suunnitella ja rakentaa elinympäristöltään viihtyisiksi ja turvalliseksi sekä kaupunkiluonoltaan monipuoliseksi. Alueella tulee tarkemmassa suunnittelussa mahdollistaa lähipalvelujen kehittyminen alueen tarpeiden mukaisesti. Alue sisältää palvelualuevarauksia (julkiset/kaupalliset) ja viheralueita, joiden sijoittelussa kiinnitetään huomiota niiden määrään ja saavutettavuuteen kävellen ja pyörällä sekä palvelualuevarauksissa myös joukkoliikenteellä. Viheralueet suunnitellaan sijainniltaan ja kooltaan täydentämään laajempaa

viherverkostoa ja ekologisia yhteyksiä. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa kohteissa edellytetään maisematyölupaa (MRL 128§).”

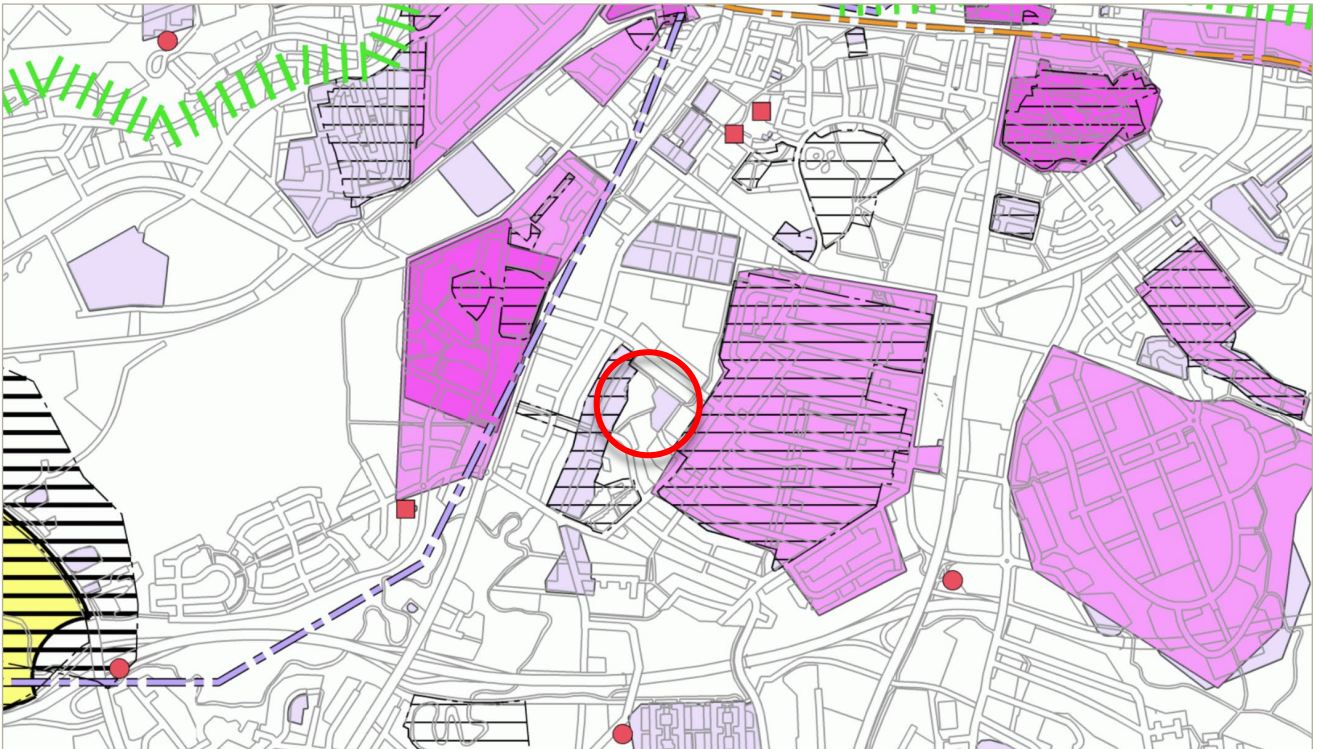
Suunnittelualue sijaitsee yleiskaavassa kaupunkipientalojen vyöhykkeen rajalla (musta kolmioviiva). Vyöhykkeen sisällä tulee edistää ympäristöönsä soveltuvaa ja rakennuskantaa monipuolistavaa matalaa ja tiivistä rakentamista.



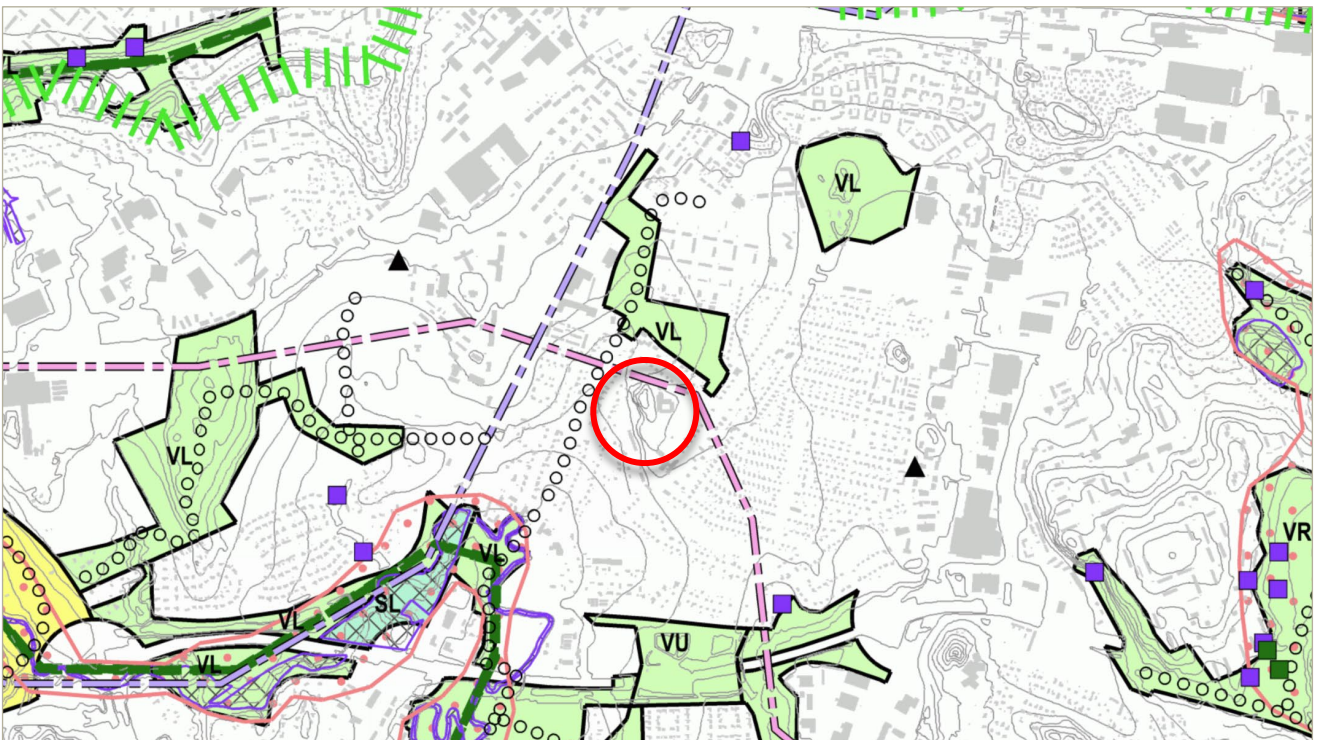
Kuva 18 Ote yleiskaavakartasta 1: kestävä yhdyskuntarakenne. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä kartan keskikohdassa.

Yleiskaavan kartalla 2: kulttuuriympäristö suunnittelualue on paikallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Kaavamääräys kuuluu seuraavasti: ”Kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön tai sen läheisyyteen kohdistuvat muutokset tulee suunnitella alueen arvoja kunnioittaen ja ominaispiirteitä vaalien.”

Alueen länsipuolella oleva Ali-Juhakkalantien pientaloalue on myös paikallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö sekä paikallisesti arvokasta maisema-alueita. Alueen itäpuolen Launeen pientaloalue on paikallisesti ja maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö sekä paikallisesti arvokasta maisema-alueita.



Kuva 19 Ote yleiskaavakartasta 2: kulttuuriympäristö. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä kartan keskikohdassa.



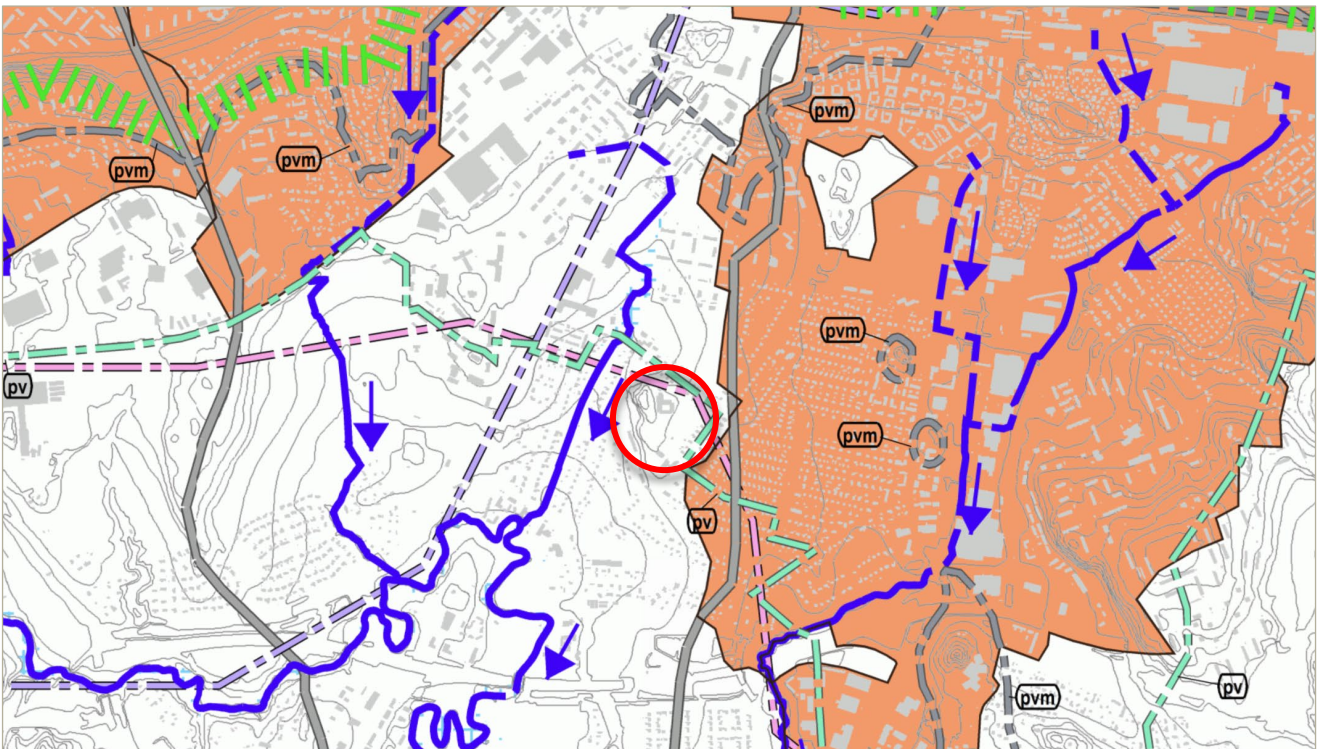
Kuva 20 Ote yleiskaavakartasta 3: luonto- ja viherympäristö. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä kartan keskikohdassa.

Yleiskaavan kartalla 3: luonto- ja viherympäristö suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee tärkeä ekosysteemien tuotantopalvelu (vaaleanpunainen pistekatkoviiva).

Yleiskaavan kartalla 4: vesiensuojelu ja -hallinta suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee tärkeä ekosysteemien tuotantopalvelu (vaaleanpunainen pistekatkoviiva) ja luokitellun pohjavesialueen raja (turkoosin värinen pistekatkoviiva). Alueen länsipuolella, Ali-Juhakkalantien ja Keijutien välissä kulkee merkittävä hulevesien purku-uoma (sininen viiva). Alueen itäpuolella Launeella on hulevesien hallinnan kehittämisalue (oranssi alue).

Yleiskaavan kartalla 5: kiertotalous suunnittelualueeseen ei kohdistu määräyksiä.

Yleiskaavan kartalla 6: kestävä liikkuminen suunnittelualueen koillispuolella Mustamäenkadulla ja kaakkoispuolella Mäntsäläntiellä kulkee pyöräilyn tavoitteellinen aluereitti (musta pisteiviiva). Alueen länsipuolella Ali-Juhakkalantien ja Keijutien välissä kulkee ulkoilureitistön tavoitteellinen pääväylä.



Kuva 21 Ote yleiskaavakartasta 4: vesiensuojelu ja -hallinta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä kartan keskikohdassa.

Asemakaava

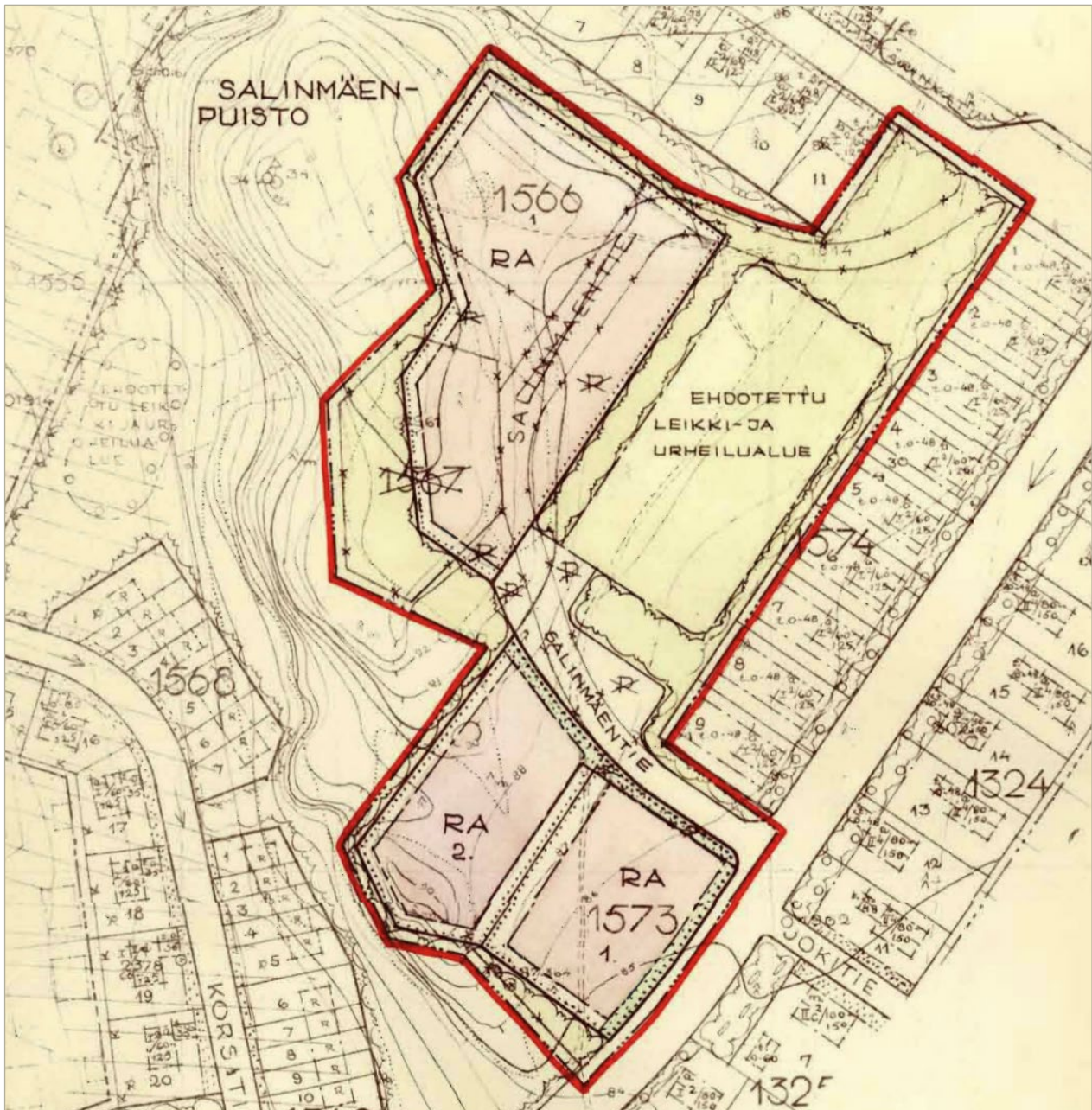
Suunnittelualueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Vuoden 1953 asemakaavassa (hyväksytty 23.3.1953) alue on puistoa ja julkisten rakennusten aluetta. Vuoden 1955 asemakaavassa (hyväksytty 5.9.1955) alue on julkisen rakennusten aluetta ja puistoaluetta (P). Kummassakin asemakaavassa on esitetty koulun tontin ympäristöön puistoaluetta ja sijaintiehdotukset leikki- ja urheilualueille.

Vuoden 1955 asemakaavan muutoksessa muutettiin kaksi erillistä julkisen rakennuksen tonttia yhdeksi isommaksi, mikä mahdollisti Launeen yhteislyseon rakentamisen. Kaavakartalla näkyvässä pohjakartassa näkyy myös hyppyrimäen sijainti Salinmäenpuistossa.

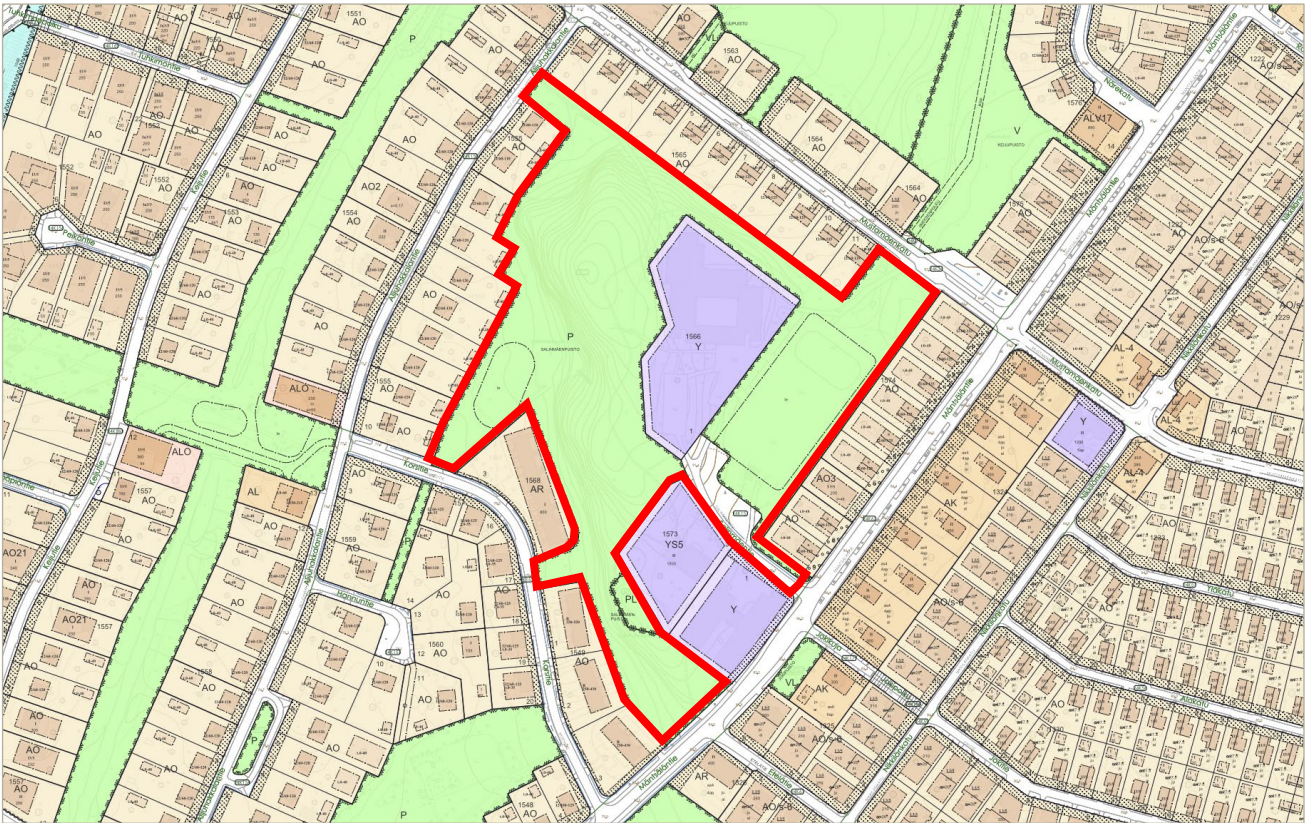
Vuoden 1955 asemakaavassa julkinen rakentaminen on osoitettu RA-alueena, mutta asemakaava on asemakaavayhdistelmässä tulkittu nykyisten käytössä olevien asemakaavamääräysten mukaan Y-alueeksi (kuva 26).



Kuva 24 Ote voimassa olevasta vuoden 1953 asemakaavakartasta.



Kuva 25 Ote voimassa olevasta vuoden 1955 asemakaavakartasta.



Kuva 26 Ote ajantasakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen rajausta on esitetty kartalla punaisella viivalla.

Rakennusjärjestys

Lahden kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2025.

Muut kaavoitusta ohjaavat suunnitelmat

Kaupunki on tiivistänyt kouluverkkoaan ja osana palveluverkkosuunnittelua Salinkallion koulusta on päätetty luopua. Koulutoiminta rakennuksessa loppui lukuvuoden 2017-2018 jälkeen. Salinkallion koulu yhdistettiin hallinnollisesti Launeen kouluun 1.8.2017. Voimassa oleva palveluverkkosuunnitelma on vuodelta 2021 (sivistyslautakunta 19.10.2021) ja siinä todetaan, että rakennukselle ei ole tarvetta koulukäyttöön. Salinkallion koulun jäädessä tyhjiilleen oli rakennuksen kuntoluokitus välttävä perustuen vuonna 2015 valmistuneeseen korjaustarveselvitykseen. Kaupungin tavoitteena on luopua sellaisista kaupungin omistuksessa olevista rakennuksista, joihin ei ole osoitetta kaupungin omaa toimintaa.

Kaupungin strategia

Lahden kaupunkistrategian (KV 27.10.2025 § 113) mukaisesti kaava mahdollistaa kestävä ja saavutettavan kaupunkirakenteen, parantaa asuinalueiden viihtyisyyttä ja tukee luonnon monimuotoisuutta.

Apoli

Lahden arkkitehtuuripoliittisen ohjelman 2022 (KV 5.9.2022 § 86) mukaisesti kaava vahvistaa alueen tai kaupunginosan ominaispiirteitä ja edistää puurakentamista. Lisäksi kaava vaalii kulttuuriympäristön arvoja joko osoittamalla koulurakennuksen uuteen käyttöön tai sovittamalla uutta asumista paikalle vanhaa rakennuskantaa kunnioittaen.

3.2.2 Selvitykset

Lähtökohtana ovat Päijät-Hämeen maakuntakaavan ja Lahden yleiskaavatyön yhteydessä tehdyt perusselvitykset.

Salinkallion koulusta on tehty 2000-luvulla useita sisäilma- ja haitta-ainetutkimuksia sekä kuntoarvioita, joista tuorein on vuodelta 2009. Lisäksi rakennuksesta on tehty korjaustarveselvitys vuonna 2015. Kaavatyön yhteydessä on lisäksi laadittu rakennushistoriallinen selvitys Salinkallion koulusta.



Kuva 27 Salinkallion koulun alkuperäistä arkkitehtuuria. Oppilaita lukion siivessä 1950-luvun lopulla. Kuvaaja Matti Salmi (Salinkallion koulun RHS s. 17, H&M Arkkitehdit 2025).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavatyöhön on ryhdytty kaupungin Tilakeskuksen jätettyä tarpeettomaksi jääneestä Salinkallion koulusta purkulupahakemuksen. Maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaaksi inventoidun rakennuksen uudelleenkäyttömahdollisuudet tutkitaan kaavoitusprosessissa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.2.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

4.2.2 Pohjakartan tarkistaminen

Alueen pohjakartta on tarkistettu ennen kaavaehdotuksen laatimista (tarkistus valmistunut 12.9.2025). Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54 §:ssä (jatkossa lakiin viitataan lyhenteellä AKL) annetut kaavoitusmittausvaatimukset.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

AKL 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
- Päijät-Hämeen liitto
- Lupa- ja valvontavirasto
- Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus
- Lahden kaupunginmuseo
- Ali-Juhakkalan omakotiyhdistys
- Lahden seudun omakotiyhdistys ry
- Launeen omakotiyhdistys
- Eteläinen kumppanuuspöytä

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu AKL 63 §, 3 mom. mukaisesti 5.3.2025 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2025 kaavoituskatsauksessa (kohde nro 49).

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 24.6.2025. Kaavatyötä käsittelevä yleisötilaisuus järjestettiin 16.9.2025 Lahden kaupungintalolla ja etäyhteydellä Teamsin välityksellä. Tilaisuuden lisäksi järjestettiin erillinen kaavakävely 25.9.2025, jolloin käsiteltiin Salinkallion koulun lisäksi kahta muutakin Launeen alueen ajankohtaista kaavatyötä.

Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille toimitetaan postitse kaavaluonnos ja OAS. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 18.12.2025–16.01.2026. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla koko kaavaprosessin ajan.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyöstä pidettiin kaupungin sisäinen aloituskokous 10.3.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu Hämeen ELY-keskukselle tiedoksi sen valmistuttua. Kaavatyötä on käsitelty ELY-keskuksen edustajien kanssa kaavakokouksessa 26.11.2025. Uutta luonnosvaihetta esiteltiin kaupungin, Lupa- ja valvontaviraston ja Kaakkois-Suomen elinvoimakeskuksen yhteisessä kaavaneuvottelussa 16.6.2026.

Luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä ja ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana viranomaisille toimitetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaselostus ja kaavakartta ja pyydetään niistä viranomaislausunnot.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on ratkaista tyhjilleen jääneen koulun tilanne niin, että ilkevallan torjuntaan ei ole tarpeen käyttää enempää varoja. Koulutoiminnan tilalle tulee rakennukselle löytää uusi käyttötarkoitus tai myöntää purkamislupa Tilakeskuksen hakemuksen mukaisesti.

Yleiskaavassa kohde on asumisen aluetta (A), joten asuinrakentamisen mahdollisuudet tutkitaan kaavatyössä. Vanha asemakaava on määräyksiltään hyvin niukkasanainen puistoalueiden ja mm. hulevesien suhteen, joten uuden kaavan merkintöjä täytyy niiden osalta ajanmukaistaa ja monipuolistaa.

Tyhjilleen jääneen koulun ilkevalta aiheuttaa alueella ajoittain turvattomuutta, joten koulun kysymys kaipaa ratkaisua tältäkin osin. Salinmäenpuiston pidetyn virkistysalueen kulkuväylät lisätään kaavakartalle ja metsäalue säilytetään virkistyskäytössä.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Yleisötilaisuudessa ja kaavakävelyllä asukkaat toivat esiin huolen kiekkokaukalon säilymisestä alueella. Toisaalta kaukalosta raportoitiin aiheutuneen myös melu- ja valohaittaa lähimmille kiinteistöille.

Ympäristövalvonnan yksikkö nosti vuoden 2025 ELY-kaavaneuvottelussa esiin, että Salinmäenpuistossa kulkevaa liito-oravien kulkureittiä ei tule kaventaa asumista alueelle esittävisissä kaavaratkaisuissa. Samoin kaupunginmuseo peräänkuulutti, että asumisen ratkaisuisissa julkisivumääräysten tulisi tukea uuden asuntokannan soveltumista kulttuurihistoriallisesti tärkeälle jälleenrakennusaikana syntyneelle Launeen asuinalueelle.

4.5 Ensimmäinen kaavaluonnosvaihe

Tämä osio kuvaa ensimmäisen kaavaluonnosvaiheen prosessia ja nähtävänä olleita kolmea kaavaluonnosvaihtoa. Toisen kaavaluonnosvaiheen kuvaus alkaa kohdasta 5. Sitä ennen on kohdassa 4.6 käsitelty ensimmäisen vaiheen luonnoksista saatuja lausuntoja ja mielipiteitä.

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Aluksi kaavasta suunniteltiin laadittavan neljä vaihtoehtoa

- koulun kokonaan säilyttävä vaihtoehto,
- koulun osittain säilyttävä vaihtoehto,
- koulun purkava vaihtoehto, jossa alueelle esitetään erillisiä omakotitaloja ja
- koulun purkava vaihtoehto, jossa alueelle esitetään kaupunkientaloja.

Asukastilaisuudessa saatiin paikallisilta osallistujilta toive, että kaavoituksessa tarkasteltaisiin koulun soveltuvuutta palveluasumisen käyttöön. Näin pitkään Launeella asuneet ihmiset voisivat jatkaa elämäänsä alueella silloinkin, kun oma kunto ei enää riitä omatoimiseen asumiseen tai omakotitalon ylläpito käy liian työlääksi. Asukastilaisuudessa käytiin läpi rakennuksen selkeitä haasteita (monitasoisuus, esteettömyys), mutta toisaalta teknisten ratkaisujen kirjo on nykyisin laaja. Rakennuksen suuri massa mahdollistaisi eriateisen tuetun asumisen - yhdessä siivessä asuminen voisi olla itsenäisempää ja kodinomaisempaa, ja asukkaan kunnan huonontuessa maisemaa ei tarvitsisi vaihtaa, vaan olisi mahdollisuus siirtyä toiseen osaan rakennusta suuremman tuen ja ympärivuorokautisen hoivan

piiriin. Rakennuksessa riittäisi tilaa myös asumisen tukipalveluille, kuten parturille tai jalkahoitajalle ja muille pienemmille liiketoimijoille. Tästä ideasta muodostui pohja koulun säilyttävälle kaavaratkaisulle (VE1, koulu säilyy).

Rakennushistoriaselvityksen valmistuttua saatiin kaavoituksen tueksi yksityiskohtaisempaa tietoa koulun arkkitehtuurista ja vaiheista. Koulurakennuksessa on monia arvokkaita piirteitä ja osia, mutta arkkitehtonisesti erityisimpinä esiin nousivat luoteis- ja kaakkoissivun siipiosat. Alun perin johtoajatuksena oli pitkän käytävän molemmista päistä tulviva luonnonvalo ja korkea ilmavaa aulatilaa halkoivat sirot portaikot ja toisen kerroksen pinnakaiteiset siltatasot. Näiden tilojen luonne on kuitenkin myöhempien muutosten myötä kärsinyt, kun päätyikkunat on ummistettu laajennuksilla. Toinen aikansa arkkitehtuuria kauniisti edustava tila on pääovien jälkeinen aula, joka on varsin hyvin säilynyt. Tarkempi tutkimus kuitenkin osoitti, että näitä erityisen ansioituneita rakennuksen osia on haastavaa säästää yksinään, sillä jos rakennus otetaan uuteen käyttöön, saneeraukseen ryhtyvä toimija olisi luultavasti eniten kiinnostunut (valoisat sivukäytävät tukkivasta) uudehkosta esteettömästä ruokalasiivestä keittiöineen. Niinpä koulurakennuksen osittain säästävästä kaavaratkaisusta luovuttiin rakentamisen realiteettien vuoksi.

Kaavasta päätettiin laatia kolme erilaista vaihtoehtoa:

- koulun kokonaan säilyttävä vaihtoehto (VE1)
- koulun purkava vaihtoehto, jossa alueelle esitetään erillisiä omakotitaloja (VE2) ja
- koulun purkava vaihtoehto, jossa alueelle esitetään kaupunkipientaloja (VE3).

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Kaikkien kaavavaihtoehtojen ratkaisevat tyhjän koulun ongelman ja siihen liittyvän ilkeivallan kustannuskysymykseen. Kaikki vaihtoehtot ovat myös yleiskaavan mukaisia, sillä vaihtoehtoissa tarjotaan erityyppisiä asumisen ratkaisuja.

Säilyttävä vaihtoehto VE1

VE1 pohjalta eri asteiseen palveluasumiseen voitaisiin käyttää koko rakennuksen nykyinen kerrosala, 6715,0 k-m². Toisaalta palveluasumisen lisäksi rakennukseen voisi sovittaa myös palveluasumista tukevaa pienimuotoista liiketoimintaa. Koulun tontin maankäyttömerkintä vaihtuisi Y-tontista liike- ja palvelurakennusten korttelialueeksi. Uudelle KLP-tontille saisi sijoittaa yksityisiä tai julkisia palveluita, palvelu- ja muita erityisasuntoja sekä hyvinvointiin liittyviä toiminta- ja liiketiloja.

Kaavatalouden näkökulmasta uusia katumetrejä tai kunnallistekniikkaa ei tarvittaisi, vaan voitaisiin jatkaa nykyisillä yhteyksillä ja liittymillä. Koulurakennuksen säilyttävä vaihtoehto myös mahdollistaisi urheilukentän ja kaukalon säilyttämisen nykyisillä paikoillaan. Tämä ei kuitenkaan takaa kaukalon pysyvän alueella loputtomiin. Liikuntapalvelut joutuu kaupungin taloustilanteen huomioiden tarkastelemaan säännöllisesti lähiliikuntapaikkojen sijoittelua ja palveluverkon kattavuutta kaavatyöstä erillisenä prosessina.

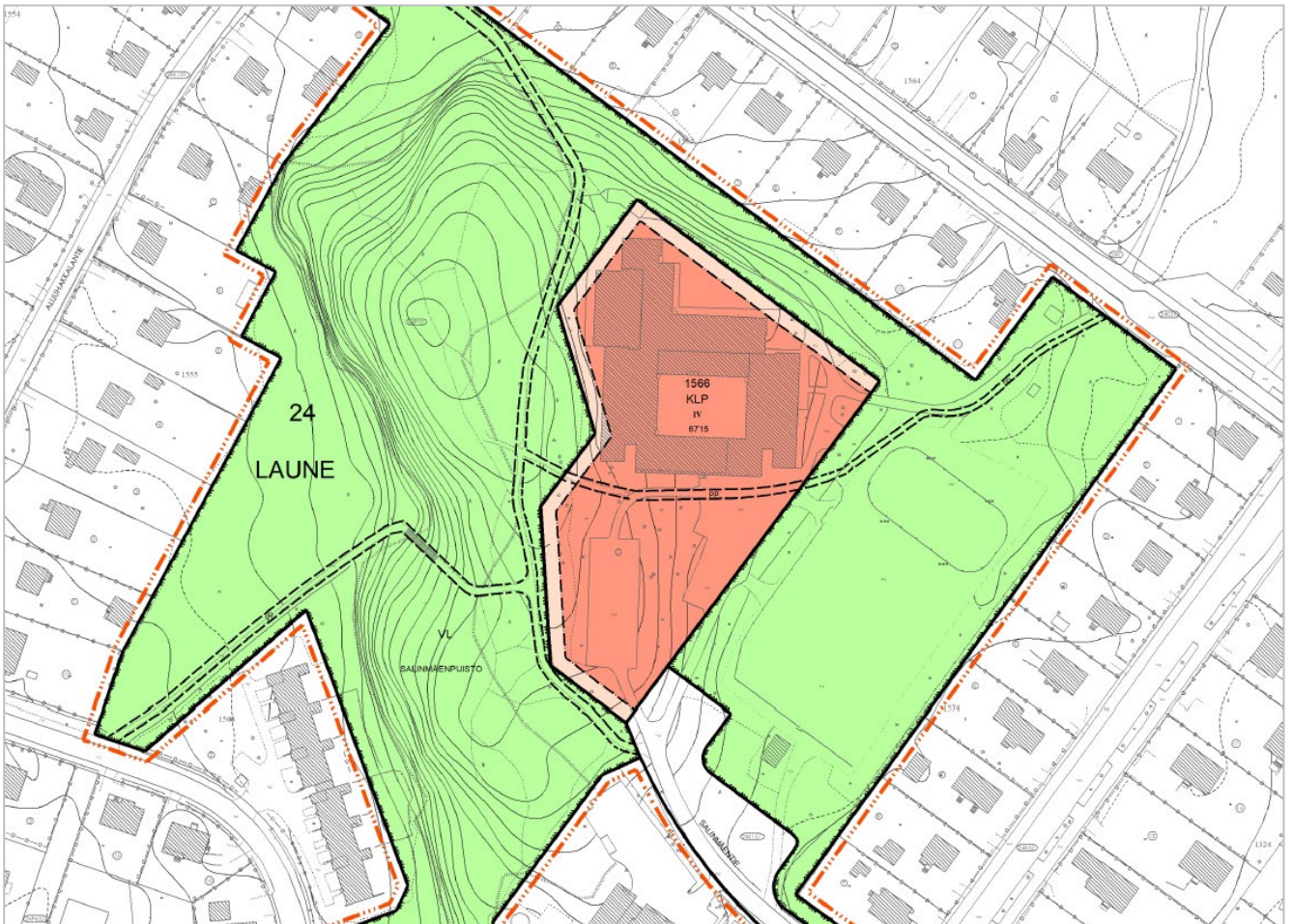
Kaavavaihtoehdolla ei ole vaikutuksia ympäröivään Salinmäenpuistoon, sen kulkuyhteyksiin tai luonnonoloihin. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna liikennemäärät eivät merkittävästi muutu, vaikkakin asiointiliikennettä tulisi olemaan todennäköisesti jonkin verran enemmän kuin koulun ollessa toiminnassa.

Alueen mitoitus on seuraava:

Liike- ja palvelurakennusten korttelialue (KLP):	
tonttien pinta-ala yhteensä	10 415,0 m ²
tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	6715,0 k-m ²
tehokkuus	e = 0,64

Lähivirkistysalue (VL):
pinta-ala yhteensä

52 949 m²



Kuva 28 Ote säilyttävästä vaihtoehdosta VE1.

Omakotitalovaihtoehto VE2

VE2:ssa koulun ja urheilukentän paikalle tulisi 17 kpl omakotitalotonttia (AO ja AO-1), joiden koot vaihtelevat 440–827 m² välillä. Yleisimmin tontit ovat kooltaan 700–800 m². Uudet asuinrakennukset ovat koulun tavoin eri koordinaatistossa kuin Launeen pientaloalueen rakennuskanta. Vanhan ja uuden asuinalueen väliin jää viherkaistaleet, joten rakentaminen ei tule kiinni olemassa oleviin tontteihin. Julkisivumääräyksiltään uudet pientalot kuitenkin sovitetaan jälleenrakennuskauden kaimoihinsa. Julkisivuilta vaaditaan puu- tai rappauspintaa ja vaaleita sävyjä (ju). Lisäksi tonteille on osoitettu rakennusten harjansuunta.

Tontit ovat hieman pienempiä alueen keskellä ja suuremmat tontit jäävät alueen ulkoreunoille. Pienimmille tonteille korttelissa 5 on osoitettu pienempi rakennusoikeus, jotta rakennuskantaan saadaan vaihtelua. Pienet yksikerroksiset kodit pienellä pihalla sopisivat esimerkiksi yhden tai kahden hengen kotitalouksille, kuten esimerkiksi eläköityneelle pariskunnalle, joka ei enää jaksaa ylläpitää suurta pihapiiriä.

Omakotitalovaihtoehdossa uusia katumetrejä tulisi noin 250 m, kun pyritään hyödyntämään mahdollisimman pitkälle nykyisiä Salinmäentien ja koulun parkkipaikalle johtavan tien pohjia. Jyrkimmät osat maastosta jätetään viheralueeksi ja alueen läpi diagonaalisesti suuntautunut kulkuyhteys säilytetään. Maastoa ei tarvitse juurikaan tasata, vaan rakentaminen voidaan porrastaa luonnollisen rinteiden nousun

mukaan. Rakentaminen porrastetaan niin, että alavimmalla osalla (koulun kenttä) sallitaan yksikerroksiset talot, mutta korkeammalla rinteessä rakentaminen määrätään kaksikerroksiseksi. VE2:ssa alueelle tulee omakotitaloasumisen myötä henkilöautoliikennettä. Liikennemäärä ei kuitenkaan kasvaa merkittävästi, mutta se tulee vaikuttamaan Salinmäentien liikenteeseen ja edelleen lievästi alueen kokoojakatuihin. Kaavan myötä liikenne lisääntyy myös hieman alueen jalka- ja pyöräteillä ja voi vähäisesti lisätä joukkoliikenteen käyttöä.

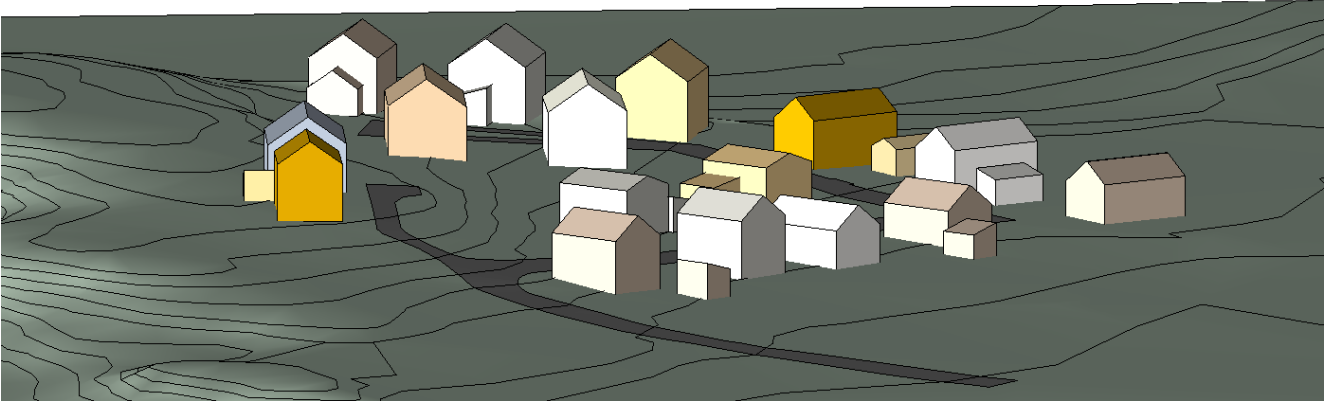
Salinmäenpuistossa ja osittain nykyisen asuinalueen päällä kulkeva, luoteesta itään suuntautuva liito-oravien kulkuväylä on huomioitu kaavavaihtoehdossa, vaikka kulkureitti arvioitiin enää kohtalaisen käytetyksi vuonna 2023: korttelieihin 1 ja 2 tonttien takaosaan on lisätty istutettava vyöhyke (st), joka on säilytettävä luonnontilaisena ja puustoisena. Näin varmistetaan, että puistoalueella sijaitseva kulkuväylä ei kapene liiaksi esim. tuulenkaatamien puiden mahdollisuutta ajatellen.

Alueen mitoitus on seuraava:

Erillispientalojen korttelialueet (AO ja AO-1):	
tonttien pinta-ala yhteensä	11 092,0 m ²
tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	2 929,6 k-m ²
tehokkuus	e = 0,2 tai 0,3 korttelista riippuen
asukkaita (laskettuna 1 as / 40 k-m ²)	n. 74
autopaikkoja (2 ap / asunto)	34 kpl
Lähivirkistysalue (VL):	
pinta-ala yhteensä	50 365 m ²



Kuva 29 Ote omakotitalovaihtoehdosta VE2.



Kuva 30 Rakennusmassojen porrastuminen maaston mukaan omakotitalovaihtoehdossa VE2. Mallinäköymä Salinmäentien suunnasta pohjoiseen, nykyistä koulurakennusta kohti.

Kaupunkipientalovaihtoehdo VE3

VE3 toisi alueelle tiivistä rakentamista. Alueelle olisi mahdollista toteuttaa jopa 40 omalla tontilla sijaitsevaa kytkettyä kaupunkipientaloa. Rakentaminen on osoitettu nykyisen koulun ja urheilukentän paikalle, jotta olemassa olevaa Salinmäenpuiston kasvillisuutta voidaan säästää mahdollisimman paljon.

Kaupunkipientalovaihtoehdossa kukin asuinrakennus sijaitsee omalla pienellä tontillaan (AP) ja asukaspysäköinti on osoitettu yhteisille pysäköintialueille (LPA). Asuintonttien koko vaihtelee 184–230 m² välillä. Rakentamisoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla. Mikäli rakentaminen tehdään vain yhteen kerrokseen, voi rakentamisen määrä olla enintään $e=0,4$ ja mikäli rakennetaan kahteen kerrokseen, tehokkuusluku on enintään $e=0,6$.

Rakentamisen laatua ohjataan julkisivumääräyksellä (ju). Julkisivujen tulee olla peittomaalattua puuta tai rappautsa. Käytettyjen värisävyjen tulee olla vaaleita eivätkä vierekkäiset talot saa olla saman värisiä. Näin uusi rakentaminen saadaan sovitettu paremmin olemassa olevaan pientalokantaan ja pitkistä muutoin yhtenäisistä julkisivuista saadaan kiinnostavia. Rakentamista ohjataan myös osoittamalla se rakennusalan sivu, johon rakentaminen tulee kiinni. Tavoitteena rakennusalojen sijoittamisessa on ollut luoda pieniipiirteistä ja kiinnostavaa rakennettua ympäristöä. Rakennusmassoista ei ole myöskään haluttu tehdä liian pitkiä.

VE3:ssa uutta katua tulee noin 200 m. Salinmäenpuistoon on osoitettu olemassa olevat kulkureitit. Koilliskulman korttelin läpi on osoitettu yleinen kulkuyhteys jalankululle ja pyöräilylle, joka yhdistyy puiston reitistöön. Alueen sijainti Launeen pientaloalueella on oletettavaa, että alueen kullakin asuinkunnalla on ainakin yksi auto. Asumisen lisääntyessä alueella tarkoittaa se myös henkilöautoliikenteen lisääntymistä Salinmäentiellä sekä alueen kokoojakaduilla. Liikenne lisääntyy myös kävely- ja pyöräteillä ja voi näkyä vähäisesti myös joukkoliikenteen matkustajamäärissä.

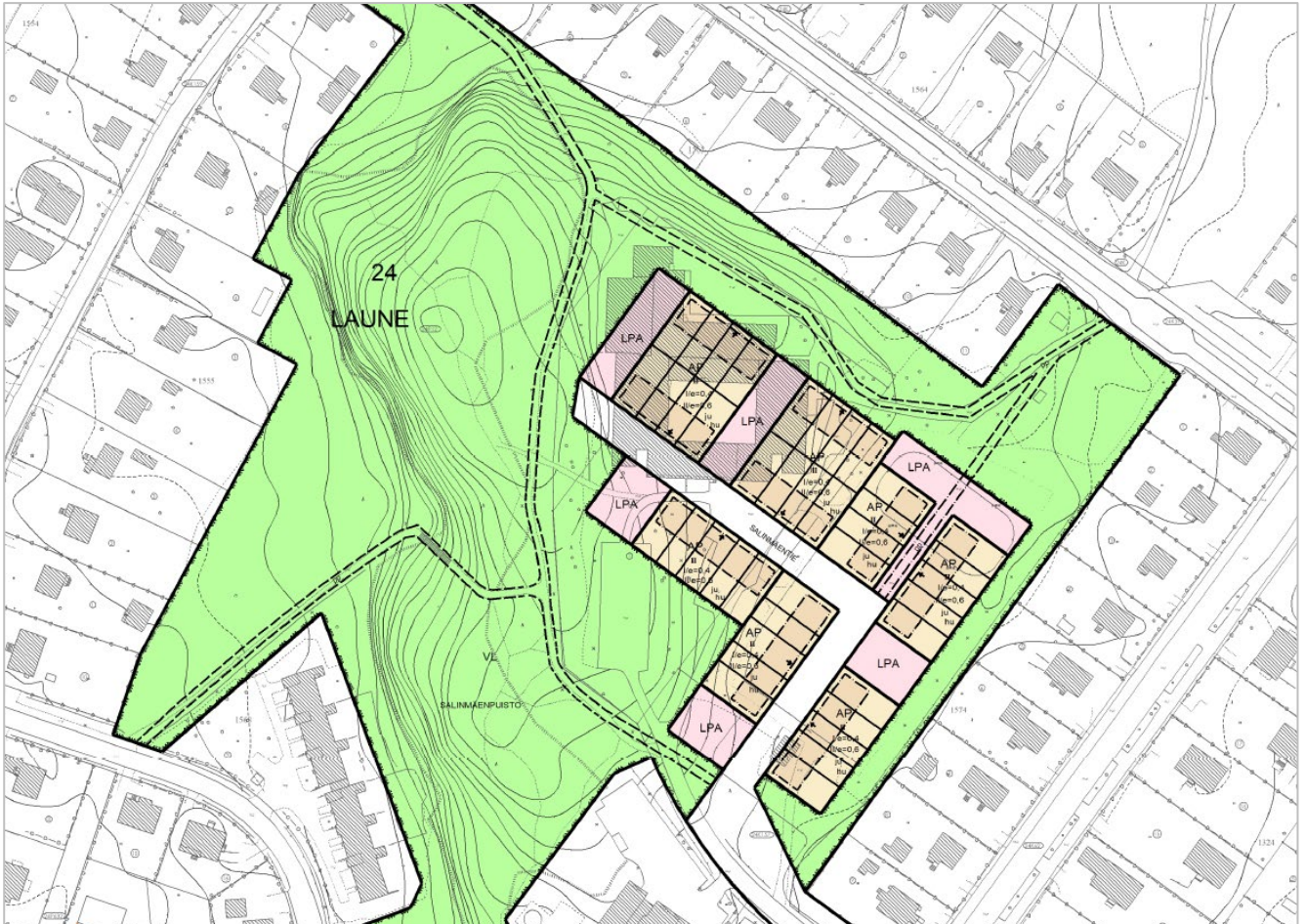
Alueen mitoitus on seuraava:

Asuinpientalojen korttelialueet (AP):	
tonttien pinta-ala yhteensä	8254 m ²
tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus I	3302 k-m ² (rakennettaessa yhteen kerrokseen)
tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus II	4952 k-m ² (rakennettaessa kahteen kerrokseen)
tehokkuus	$e = 0,4$ tai $e = 0,6$
asukkaita (laskettuna 1 as / 40 k-m ²)	n. 82–123

Autopaikkojen korttelialueet (LPA):	
tonttien pinta-ala yhteensä	3399 m ²

autopaikkoja (2 ap / asunto)

80 kpl

Lähivirkistysalue (VL):
pinta-ala yhteensä50150 m²

Kuva 31 Ote kaupunkipientalovaihtoehdosta VE3.

4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

VE1 on nykytilaa lähinnä oleva vaihtoehto ja sen vaikutukset ovat rakennuksen säilyessä vähäisimmät. VE2:ssa ja VE3:ssa joudutaan kummassakin olemassa oleva rakennus purkamaan ja rakentamaan uutta kunnallistekniikkaa (kadut, verkostot), mistä tulee kaupungille kustannuksia. Uusi rakentaminen tuo kuitenkin tullessaan uusia asukkaita alueelle, mikä tuo kaupungille verotuloja ja tukee lähialueella olevien palveluiden käyttöä.

Mikäli jatkosuunnittelua päädytään jatkamaan VE2:n tai VE3:n pohjalta, tulee harkita, tarvitaanko alueelle vielä tarkempia rakentamisen laatua ohjaavia määräyksiä tai jopa rakentamistapaohjeet.

Mikäli jatkosuunnittelua päädytään jatkamaan VE3:n pohjalta tulee huomioida rakentamisen sujuvampi mahdollistaminen ohjeellisella tonttijaolla. Sitova tonttijako voisi vaikeuttaa rakentamista, kun yksittäisen asuinrakennuksen runkoleveys olisi tonttijaolla lyöty lukkoon.

4.6 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Ensimmäisen kaavaluonnosvaiheen jälkeen päädyttiin saadun palautteen sekä kaupungin tavoitteiden pohjalta laatia uusi kaavaluonnos, joka on vaihtoehtojen 2 ja 3 sekoitus. Uusi luonnos mahdollistaa Salinkallion koulun purkamisen ja omakotitalojen ja rivitalojen/kaupunkipientalojen rakentamisen alueelle.

4.6.1 Luonnoksista saadut lausunnot ja mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Tiivistelmät lausunnoista ja mielipiteistä ja niiden huomioon ottaminen jatkosuunnittelussa.

Lausunnon keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
<p>Rakennusvalvonta, tekninen lausunto 19.12.2025</p> <p>Vuoden 2015 korjaustarveselvityksen mukaan koulurakennuksen korjaustoimenpiteet tulevat olemaan mittavat eikä rakennuksesta jää käytettäväksi kuin runkorakenteet. Selvityksen mukaan myös koko vesikatto pitää uusia, maanvastaiset lattiat purkaa ja uusia, kellarikerroksen seinät purkaa ja uusia sisäpuolelta ja välipohjat purkaa, puhdistaa ja uusia.</p> <p>Rakennuksen korjaamisesta ei pysty antamaan tarkkaa kustannusarviota ilman varsinaisia korjaussuunnitelmia. Tarvittavat korjaukset ovat kuitenkin erittäin laajat ja sitä kautta kalliit. Arvioitu korjausaste on 100-140% kustannuksina arvioiden. Rakennuksen korjaaminen terveelliseksi maksaisi Lahden hintatasolla todennäköisesti vähintään 3000€/m² ja saattaa maksaa jopa 4000-4400€/m².</p> <p>Rakennusta ei voida ottaa käyttöön ilman korjaamista. Käytännössä näin suuria korjauksia on Suomessa pystytty tekemään vain silloin, kun rakennus on sijainnut niin arvokkaalla paikalla, että sen huoneneiliöiden myyntihinnat ovat olleet 6000-8000€ hintaluokassa tai kaupunki/kunta on itse korjannut rakennuksen välittämättä korkeista kustannuksista. Johtuen korjauksen hinnasta ja Lahden matalasta vuokrahintatasosta, kaupallisilta markkinoilta ei tule löytymään tahoja, joka saisi hankkeen taloudellisesti kannattamaan.</p> <p>Rakennusvalvonta ei puolla vaihtoehtoa 1, jossa koulu säilytettäisiin, ellei kaupunki itse korjaa rakennusta ennen sen myyntiä.</p>	<p>Rakennus on ollut kylmillään pitkään ja kärsinyt paljon ilkevallasta. On selvää, että rakennuksen kunto on heikentynyt entisestään vuoden 2015 korjaustarveselvityksen jälkeen.</p> <p>Kaupungin hallintokunnilla ei ole tarvetta vanhalle koulurakennukselle ja sen vuoksi rakennuksen korjaaminen kaupungin toimesta ei ole kannatettavaa. Kaupungin taloustilanne on tiukka ja Tilakeskuksella on useita merkittäviä investointikohteita tuleville vuosille. Senkään vuoksi Salinkallion koulun korjaaminen kaupungin toimesta ei ole järkevää.</p> <p>Kaavatyössä on päädytty laatimaan uusi kaavaluonnos, joka on vaihtoehtojen 2 ja 3 yhdistelmä. Vaihtoehto mahdollistaa koulurakennuksen purkamisen.</p>
<p>Asuntotoimi 19.12.2025</p> <p>Lahden kaupungin asunto- ja maapoliittisissa linjauksissa on tavoitteena muun muassa</p>	<p>Koulurakennuksen muuttaminen esteettömäksi vaatisi merkittäviä muutostöitä rakennuksen sisäosiin, koska rakennuksessa on todella paljon</p>

<p>monipuolisten asumisen vaihtoehtojen turvaaminen. Kaupunkipientaloille ja rivitalotuotannolle tulisi löytää paikkoja nykyisen kaupunkirakenteen sisältä. Ohjelmassa on linjattu myös ikäystävällisten asuinympäristöjen, asumisratkaisuiden ja ympärivuorokautisen ja yhteisöllisen asumisen riittävän määrän turvaamiseen.</p> <p>Vaihtoehdossa VE1 rakennuksen muuttaminen esimerkiksi ikääntyneiden asumisen paikaksi ei kuitenkaan ole ideaali maaston korkeuserojen vuoksi vaikka muutoin sijainti on toiminnan näkökulmasta kohtuullinen. Näin ollen vaihtoehto toimisi kenties paremmin toisenlaisessa palveluasumisen mallissa, edellytyksellä että toteuttaminen on taloudellisesti myös järkevää. Kahdesta muusta vaihtoehdosta on pidettävä parempana kaupunkipientaloja, jolla voidaan mahdollistaa omakotitalomainen asuminen myös pienipiirteisemmin tuoden siten alueelle monipuolisuutta.</p>	<p>eri tasoja. Lisäksi rakennukseen pitäisi rakentaa useampi hissi. Rakennusvalvonnan teknisen lausunnon mukaan rakennuksen korjaamistarpeet ja sen myötä korjaamiskustannukset ovat mittavat. Lahden hintatasolla ei ole todennäköistä, että rakennusta saataisiin kaupaksi yksityisille toimijalle, joka saneeraisi koko rakennuksen.</p> <p>Kaavatyössä on päädytty laatimaan uusi kaavaluonnos, joka on vaihtoehtojen 2 ja 3 yhdistelmä. Vaihtoehto mahdollistaa koulurakennuksen purkamisen.</p>
<p>Digita Towers Oy 19.12.2025 Kaava-alueelle tulisi varata paikkavaraus mastolle ja laitetilalle. Kaava-alueella ja sen ympäristössä on tarvetta parantaa langattomia yhteyksiä ja siten mahdollistaa nykyaikaisten ja tulevien sähköisten palveluiden tarjoamisen tarvealueella (häätäpuhelut, paikannus yms.).</p>	<p>Lausunnonssa olevaan karttaan oli merkitty ehdotus maston ja laitetilän sijoittamispaikasta. Esitetty paikka on kuitenkin puustoinen ja liito-oravien kulkureitti, joten mastoa ei osoiteta sinne. Sen sijaan Mäntsäläntien varressa jo olevien puistomuuntamoiden yhteyteen on uudessa kaavaluonnoksessa merkitty ET-alue, jolle voi maston voi sijoittaa.</p>
<p>Telia Finland Oyj 29.12.2025 Koululle menee Telian kuitukaapeli lausunnonssa esitetyn kartan mukaisesti. Tällä hetkellä kaapeli ei ole käytössä ja mikäli koulu puretaan, sille ei välttämättä ole enää tarvetta. Toivomme yhteydenottoa ennen rakentamistöitä.</p>	<p>Lausunto huomioidaan kaavan toteuttamisessa.</p>
<p>Lahti Energia Sähköverkko Oy 30.12.2025 Ei lausuttavaa.</p>	<p>Merkittään tiedoksi.</p>
<p>Lahden ympäristöterveys 9.1.2026 Rakennuksen kunto on saatavilla olevien tietojen mukaan (korjaustapaselvitys 2015, rakennushistoriaselvitys) heikko ja vaatii mittavan peruskorjauksen, jotta rakennuksesta saadaan terveellinen ja turvallinen.</p> <p>Rakennuksessa on tutkimuksissa havaittu mittavia kosteus- ja mikrobivaurioita, toimimattomia rakenneratkaisua ja haitta-aineita (PAH, asbesti). Korjaustarveselvityksessä on todettu, että</p>	<p>Rakennus on ollut kylmillään pitkään ja kärsinyt paljon ilkvallasta. On selvää, että rakennuksen kunto on heikentynyt entisestään vuoden 2015 korjaustarveselvityksen jälkeen.</p> <p>Kaupungin hallintokunnilla ei ole tarvetta vanhalle koulurakennukselle ja sen vuoksi rakennuksen korjaaminen kaupungin toimesta ei ole kannatettavaa. Kaupungin taloustilanne on tiukka ja Tilakeskuksella on useita merkittäviä investointikohteita tuleville vuosille. Senkään</p>

<p>mittavalla peruskorjauksella rakennuksesta olisi mahdollista saada lähes terveellinen ja turvallinen, mutta tällöin rakennuksesta jää jäljelle ainoastaan runkorakenteet. Onko tällaisiin mittaviin korjaustoimiin järkevää ryhtyä, etenkin kun varmuutta täydellisestä kuntoon saamisesta ei ole. Lahden ympäristöterveydenhuolto ei voi suositella rakennuksen säästämistä (VE1) edellä mainituin perustein.</p> <p>VE2:ssa suunniteltujen tonttien koot ovat pieniä ja rakennukset sijoittuvat täten väkisin lähelle toisiaan. Tästä syytä erillisen rakennustapaohjeen laatiminen olisi tällöin välttämätöntä, jotta erilaiset häiriöt ja pienhiukkaspäästöt (esim. puulämmitteiset paljut, porealtaat, grillikatokset yms.) voidaan minimoida.</p> <p>VE3:ssa on suunniteltu hyviin tiivistä kaupunkipientalorakentamista. Myös tässä tapauksessa erillisen rakentamistapaohjeen laatiminen on välttämätöntä.</p>	<p>vuoksi Salinkallion koulun korjaaminen kaupungin toimesta ei ole järkevää.</p> <p>Kaavatyössä on päädytty laatimaan uusi kaavaluonnos, joka on vaihtoehtojen 2 ja 3 yhdistelmä. Vaihtoehto mahdollistaa koulurakennuksen purkamisen.</p> <p>Kaavatyön yhteydessä tullaan laatimaan rakentamistapaohje. Sen laadinnassa pyritään huomioimaan erilaisten laitteiden ja tulisijojen mahdolliset häiriöt niiltä osin kuin se asemakaavan yhteydessä on mahdollista.</p>
<p>Lahden Tilakeskus 12.1.2026 Tilakeskus ei puolla kaavavaihtoehtoa 1. Koulurakennus vaatisi kuntotutkimusten perusteella todella laajamittaiset korjaukset, jotta sitä voidaan käyttää terveysturvallisesti. Korjaukset olisivat peruskorjausluonteisia ja kustannuksiltaan vastaavaa uudisrakennusta kalliimpia. Tämän on todennut myös terveydensuojeluviranomainen lausunnoissaan tehdyistä kuntotutkimuksista. Rakennus on lisäksi kärsinyt paljon ilkivallasta ja siellä ei ole ollut reiluun vuoteen enää lämmöt päällä.</p> <p>Tilakeskus ei usko, että kaavavaihtoehdolla 1 rakennukselle löytyisi ostajaa. Se, että kaupunki jäisi rakennuksen omistajaksi, ei myöskään ole vaihtoehto, koska kaupungilla ei ole omassa toiminnassaan tarvetta rakennukselle eikä tiloja voi nykyisessä kunnossa vuokrata.</p>	<p>Kaavatyössä on päädytty laatimaan uusi kaavaluonnos, joka on vaihtoehtojen 2 ja 3 yhdistelmä. Vaihtoehto mahdollistaa koulurakennuksen purkamisen.</p>
<p>Päijät-Hämeen liitto 13.1.2026 Päijät-Hämeen rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (2024) asemakaavoitettava alue on tunnistettu osaksi maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Kaavaluonnosvaihtoehtojen vaikutusten arviointia varten tulisi selvittää minkälaisia vaikutuksia eri vaihtoehdoilla on rakennetun kulttuuriympäristön arvoihin, ja kuvata se kaavaselostuksessa.</p>	<p>Selostukseen on päivitetty tiedot maakuntakaavan 2060 valmistelusta karttaotteineen sekä suunnittelumääräyksineen. Lisäksi selostusta on täydennetty rakennetun kulttuuriympäristöselvityksen (MARY2) mukaisesti.</p> <p>Kaavan vaikutusten arviointia on täydennetty.</p>

<p>Lisäksi esitämme, että kaavaselostusta täydennetään ajantasaisella tiedolla vireillä olevan Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2060 tilanteesta sekä tarkistetaan kohta ”Lähtökohdat, Rakennettu kulttuuriympäristö” tuoreen Päijät-Hämeen rakennetun kulttuuriympäristöselvityksen perusteella.</p>	
<p>Vammaisneuvosto 13.1.2026 Vanha koulu on kokonaisuudessa ollut hyvin esteellinen. Koulun muuttaminen esteettömäksi vaatisi merkittäviä muutoksia. Suurista muutoksistakin huolimatta on haastava saada monitasoinen rakennus esteettömästi toimivaksi. Esteettömyyden toteutumisen kannalta uudisrakentaminen on parempi vaihtoehto.</p> <p>Esitetyistä (uudisrakentamisen) luonnoksista niiden yhdistelmä nähdään houkuttelevimpana. Yksikerroksinen rakentaminen on helpompi esteettömyydelle.</p> <p>Kaavoituksen ja suunnittelun eri vaiheissa tulee ottaa huomioon esteettömyys myös muuten kuin liikkumisessa. Näkemistä helpottavat värit ja kontrastit. Esteettömän katurakentamisen mahdollistaminen kaavassa on tärkeää, jotta kulkureiteille ja lumelle jää riittävä.</p> <p>Vammaisneuvosto ehdottaa esteettömän mallitalon rakentamista edelläkävijäksi muille ja kotihoidon pysäköintitilan huomioimista.</p>	<p>Kaavatyössä on päädytty laatimaan uusi kaavaluonnos, joka on vaihtoehtojen 2 ja 3 yhdistelmä. Vaihtoehto mahdollistaa koulurakennuksen purkamisen. Alueelle on suunniteltu 1–2-kerroksista uudisrakentamista. Länsilaidan AP-tontit on suunnattu tiiviille rivitalo-/kaupunkipientalorakentamiselle ja ne on veloitettu toteuttamaan kaksikerroksisina. Omakotitalotonteilla voi rakentaa joko 1- tai 2-kerroksisen asuinrakennuksen.</p> <p>Uuden kadun katualue on mitoitettu 10 metriä leveäksi, mikä mahdollistaa pysäköintipaikkojen sijoittamisen katualueelle kadun suuntaisesti. Tätä on hahmotettu ohjeellisella osa-alueen raja -viivalla katualueella. Leveä katualue mahdollistaa myös toimivat lumitilat talvikaudella. Katualueen ratkaisut päätetään kuitenkin tarkemmassa katusuunnittelussa asemakaavan saatua lainvoiman.</p> <p>Esteettömän mallitalon rakentamista ei ratkaista asemakaavalla, vaan se tulisi ratkaista tontinluovutusehdoilla. Idea on välitetty maapolitiikasta vastaavalle yksikölle.</p>
<p>Vanhusneuvosto 13.1.2026 Uudisrakentamista esittävien luonnosten yhdistelmä nähdään parhaimpana vaihtoehtona. Yhdistelmä tai kaupunkipientalotalo palvelisi pelkkää omakotitaloaluetta paremmin monenlaisia ihmisiä. Vanhusten määrän kasvaessa esteettömän asuinympäristön tarve kasvaa.</p> <p>Suunnittelussa tulee ottaa huomioon liikkumisen lisäksi muu esteettömyys esim. näkemistä helpottavat värit ja kontrastit. Esteettömän katurakentamisen mahdollistaminen kaavassa on tärkeää, jotta kulkureiteille ja lumelle jää riittävä tila.</p> <p>Kaavan kohteena oleva ympäristö on arvokas. Alueen rauhallinen virkistysalue metsineen ja luontopolkuineen on tärkeää säilyttää.</p>	<p>Kaavatyössä on päädytty laatimaan uusi kaavaluonnos, joka on vaihtoehtojen 2 ja 3 yhdistelmä. Vaihtoehto mahdollistaa koulurakennuksen purkamisen. Alueelle on suunniteltu 1–2-kerroksista uudisrakentamista. Länsilaidan AP-tontit on suunnattu tiiviille rivitalo-/kaupunkipientalorakentamiselle ja ne on veloitettu toteuttamaan kaksikerroksisina. Omakotitalotonteilla voi rakentaa joko 1- tai 2-kerroksisen asuinrakennuksen. Rakentaminen on osoitettu jo rakennetuille alueille eli koulun tontille, sen pihalle ja liikuntapaikoille. Näin saadaan Salinmäenpuiston kasvillisuutta säilytettyä mahdollisimman paljon.</p> <p>Uuden kadun katualue on mitoitettu 10 metriä leveäksi, mikä mahdollistaa pysäköintipaikkojen sijoittamisen katualueelle kadun suuntaisesti. Tätä on hahmotettu ohjeellisella osa-alueen raja -</p>

<p>Luonnoksissa esitelty (uudis-)rakentamisen sijoittelu toteuttaisi edellä mainitun toiveen.</p> <p>Kaavoituksessa ja rakentamisessa tulisi huomioida ihmisten tarve yhteiselle kokoontumistilalle. Pienten tonttien ja kotien alueella tarve korostuu. Naapurien kohtaamisen, pienten tapahtumien ja perhejuhlien järjestämisen mahdollisuus vahvistaa alueen yhteisöllisyyttä.</p> <p>Kaavassa tulisi harkita varausta palvelutoiminnan kuten kotihoidon pysäköintitilalle. Pysäköinnin nopeuttaminen pidentää asiakkaan luona vietettyä aikaa.</p>	<p>viivalla katualueella. Vierasmaakkoja voidaan toteuttaa myös asuintonteille. Leveä katualue mahdollistaa myös toimivat lumitilat talvikaudella. Katualueen ratkaisut päätetään kuitenkin tarkemmassa katusuunnittelussa asemakaavan saatua lainvoiman.</p> <p>Asemakaavassa ei ole esitetty yhteisiä kokoontumistiloja. 10 metriä leveä katualue kääntöpaikkoineen mahdollistaa kuitenkin esim. katujuhlien järjestämisen alueella.</p>
<p>Eteläinen kumppanuuspöytä 14.1.2026 Salinkallion koululla on merkittävä kulttuurihistoriallinen arvo alueelle, ja sen säilyttäminen tukisi kaupungin identiteettiä. Rakennus voisi toimia esimerkiksi yhteisötalana, kulttuurikeskuksena tai yritystoiminnan tiloina. Purkaminen olisi peruuttamaton menetys alueen historialle.</p> <p>Salinkallion koulurakennuksen säilyttäminen ei vaikuta tarkoituksenmukaiselta, koska sen kunto ja käyttötarkoituksen muutoksen haasteet ovat merkittäviä. Alueen kehittäminen asumiseen tukee kaupungin strategiaa tiivistää yhdyskuntarakennetta ja vastaa pientalo- ja rivitaloasumisen kysyntään. Tämä ratkaisu parantaa alueen elinvoimaisuutta ja hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria tehokkaasti.</p> <p>On tärkeää varmistaa, että alueelle jää/tulee riittävästi viherväliä ja että mahdollistetaan tilallisesti yhteisöjen kokoontuminen.</p>	<p>Rakennus on ollut kylmillään pitkään ja kärsinyt paljon ilkevallasta. On selvää, että rakennuksen kunto on heikentynyt entisestään vuoden 2015 korjaustarveselvityksen jälkeen.</p> <p>Kaupungin hallintokunnilla ei ole tarvetta vanhalle koulurakennukselle ja sen vuoksi rakennuksen korjaaminen kaupungin toimesta ei ole kannatettavaa. Kaupungin taloustilanne on tiukka ja Tilakeskuksella on useita merkittäviä investointikohteita tuleville vuosille. Senkään vuoksi Salinkallion koulun korjaaminen kaupungin toimesta ei ole järkevää.</p> <p>Kaavatyössä on päädytty laatimaan uusi kaavaluonnos, joka on vaihtoehtojen 2 ja 3 yhdistelmä. Vaihtoehto mahdollistaa koulurakennuksen purkamisen.</p> <p>Asemakaavassa ei ole esitetty yhteisiä kokoontumistiloja. 10 metriä leveä katualue kääntöpaikkoineen mahdollistaa kuitenkin esim. katujuhlien järjestämisen alueella. Katualueen leveys mahdollistaa istutusalueiden rakentamisen katualueelle. Salinmäenpuisto säilyy pääosin rakentamattomana, kun rakentaminen on ohjattu uudessa luonnoksessa koulun tontille ja sen viereisille kentille.</p>
<p>Rakennusvalvonta 14.1.2026 VE1:ssä ei ole osoitettu sr-merkintöjä rakennukselle tai sen osalle eli vaihtoehto mahdollistaa koulurakennuksen purkamisen. Rakentamiselle hyvin soveltuvaa urheilukentän aluetta ei ole hyödynnetty. Rakennuksen ja tontin soveltuvuus kaavaluonnoksen KLP-määräykselle on ongelmallinen liikerakentamisen osalta. Pääpaino pitäisi olla palveluilla.</p>	<p>VE1:ssä ajatuksena oli, että koulurakennus voitaisiin säästää joko kokonaan tai osittain. Rakennus soveltuu kuitenkin huonosti uudiskäyttöön sen sokkeloisen ja monikerroksisen luonteen vuoksi sekä sen vaatimien korjausten vuoksi. Rakennus on ollut kylmillään pitkään ja kärsinyt paljon ilkevallasta. On selvää, että rakennuksen kunto on heikentynyt entisestään vuoden 2015 korjaustarveselvityksen jälkeen.</p>

VE2:n toteuttaminen edellyttää koulun purkamista. Tonttien sijoittelussa ja rajauksessa kannattaa käyttää tehokkaasti hyväksi rakennetut alueet, kulkuväylät ja piha-alueet. Puistoksi kannattaa osoittaa jo ennestään vihreää aluetta. Katumetrejä on vaihtoehdossa melko paljon suhteessa tonttien määrään. Tontit asettuvat sinällään luontevasti suhteessa rinteeseen. Kerroslukumerkinnässä kannattaa edellyttää rakennusten porrastusta rinnetonteilla.

Kaavan harjasuuntaa määritettäessä tulee huomioida uudisrakentamisessa pakollisten aurinkopaneelien sijoittamisen mahdollistaminen. Onko harjasuunnan määrääminen kaupunkikuvallisestikaan perusteltua? Ju-määräyksessä kannattaa määrätä kattomuodot ja niiden värikyset sekä materiaalit ainakin kortteleittain yhtenäiseksi, tai laatia alueelle kaavaan sidottu rakentamistapaohje. Kaavassa kannattaa tutkia ja ohjeistaa, miten autojen pysäköinti ja piharakennukset sijoitetaan tonteille. Isojen autotallien oviaukot eivät saa avautua suoraan kadulle.

Tonteilla olevan st-merkinnän edellyttämän kapean kaistaleen luonnontilaisena säilyttäminen on hankalaa. Mikäli rakennus sijoitetaan kiinni rakennusalueen rajaan st-alueen viereen, ei puustoa jää juurien vaurioituessa. Tonteilla on parempi käyttää istutusmääräystä, jossa edellytetään käyttökelpoisen kasvillisuuden säilyttämistä mahdollisuuksien mukaan ja täydentävää uuden istuttamista. Puistoon rajautuvilta tonttien osilta kannattaa kaavassa edellyttää aitaamista puurakenteisella tai pensasaidalla tai rajaavalla istutuksella. Kadun puolelle on syytä määrätä istutettavaksi (lehti)pensasaita ja huolehtia riittävän leveästä istutettavasta alueesta kadun varressa. Hulevesimääräyksessä kannatta huomioida ensisijaisesti viivytyt tontilla.

VE3 on melko alustavassa vaiheessa, eikä luonnoksessa ole huomioitu kortteleiden ideaaleja suuntauksia tai rakennettavuutta suhteessa ilmansuuntiin tai maastomuotoihin. Alueen ennestään rakennetut osat ovat osin hyödyntämättä. Osalle tonteista ei ole osoitettu kulkuyhteyttä kuin puiston kautta. Alueelle on osoitettu suuri määrä rakennettavuudeltaan haastavan mallisia, hyvin pieniä tontteja.

Rakennusvalvonnan teknisessä lausunnossa on avattu rakennuksen korjaamisen mahdollisia kustannuksia.

Kaupungin hallintokunnilla ei ole tarvetta vanhalle koulurakennukselle ja sen vuoksi rakennuksen korjaaminen kaupungin toimesta ei ole kannatettavaa. Kaupungin taloustilanne on tiukka ja Tilakeskuksella on useita merkittäviä investointikohteita tuleville vuosille. Senkään vuoksi Salinkallion koulun korjaaminen kaupungin toimesta ei ole järkevää.

Kaavatyössä on päädytty laatimaan uusi kaavaluonnos, joka on vaihtoehtojen 2 ja 3 yhdistelmä. Vaihtoehto mahdollistaa koulurakennuksen purkamisen.

Uudessa kaavaluonnoksessa pientalotontit (AO) on sijoitettu lausunnon mukaisesti hankalimmille osille kaava-alueella eli rinteeseen. Alueella joudutaan tekemään jonkin verran tasausta suuremman pientalokorttelin lounaiskulmassa. Koulun pihan alueelta joudutaan poistamaan olemassa olevat asfalttirakenteet.

Rivitaloille/kaupunkipientaloille varatut tontit (AP) on sijoitettu tasaiselle alueelle, mikä helpottaa niiden toteutettavuutta. Tonttien rakennusala on 13 metriä leveä ja tonteille on osoitettu erillinen talousrakennuksille osoitettu rakennusala tontin puiston puoleiselle sivulle. Asuinrakennuksen rakennusalan etäisyys katualueeseen vaihtelee kolmesta neljään metriin, mikä antaa liikkumatilaa kadun puoleisen sivun suunnitteluun. Rakentaminen voidaan toteuttaa perinteisinä rivitaloina, kaupunkipientaloina tai yhtiömuotoisina kytkettyinä erillispientaloina.

AP-tonttien pysäköintialueet on keskitetty kahdelle alueelle. Pysäköintialueet ohjataan ehdotusvaiheessa korttelinumeroiden antamisen myötä tarkemmin AP-tonttien kortteille.

Kaavatyön yhteydessä tullaan laatimaan rakennustapaohje. Uudessa luonnoksessa alueelle on määrätty yhtenäinen kattoväri.

Kaavaehdotuksen ja rakentamistapaohjeiden valmistelussa voidaan tutkia vielä tarkemmin mm. autotallien ja istutusalueiden sijoittamista tonteille sekä ohjata tonttien aitaamista. Myös

<p>Onnistuneet ryhmärakentamiskorttelien toteutukset vaativat vahvaa rakentamisen ohjausta ja hankkeen vetämistä koko toteutuksen ajan. Urheilukentän tasattu alue lienee sopivin tälle rakennustyyppille, mutta se soveltuisi myös hyvin kaksikerroksiselle rivitalorakentamiselle. Myös rivitalon tai kytkettyjen pientalojen rakentaminen tulisi mahdollistaa, ja julkisivumääräyksillä niitäkin voi ohjata kaupunkikuvallisesti vaihteleviksi.</p> <p>Tonttien rakennusalat kannattaa osoittaa takaosastaan laajemmiksi, jos nuolimerkinnällä osoitetaan rakennus rakennusalueen rajaan kiinni. Kaavassa katualueen ja rakennusalueen väliin jäävä alue on hyvin kapea, eikä siihen mahdu edes pientä pensasistutusta. Kaupunkikuvallisesti voi näin syntyä ikävän näköinen kaistale rakennusten eteen. Pienet tontit eivät juuri mahdollista istutuksia, mutta puiston puoleisille rajoille kannattaa määrätä ainakin rajaavat pensasaidat.</p> <p>Samanlaisten, haastavasti toteutettavien rakennusten määrä on alueelle turhan suuri. Osin rinteeseen sijoittuvien, koulun paikalle rakennettavien tonttien toteutuminen kaavan mukaisesti on epätodennäköistä. Tälle alueelle tulisi tutkia toisenlaista kaavarakennetta ja rakennustyyppiä, joka paremmin huomioi maiseman ja paikan olosuhteet. LPA-alueet ovat osin sijoitettu parhaille, puistoon rajautuville paikoille. Erityisesti eteläisin, heti sisäänajokadun tuntumassa oleva LPA-alue on kaupunkikuvallisesti näkyvimmällä paikalla. LPA-alueilla tulee ohjata autokatosten ja varastotilojen sekä jätehuollon sijoittelua. LPA-alueilla tulee ohjata liittymän ja rajaavien istutusten sijoittamista.</p>	<p>istutusalueita koskevaa määräystä voidaan täydentää tarkemmilla ohjeilla.</p> <p>Hulevesimääräys ohjaa, että hulevedet tulee imeyttää tontilla maaperän niin sallissa.</p> <p>Uuden kadun katualue on mitoitettu 10 metriä leveäksi, mikä mahdollistaa pysäköintipaikkojen ja istutusalueiden sijoittamisen katualueelle. Tätä on hahmotettu ohjeellisella osa-alueen raja -viivalla katualueella. Katualueen ratkaisut päätetään kuitenkin tarkemmassa katusuunnittelussa asemakaavan saatua lainvoiman.</p>
<p>Lahden museot 16.1.2026 Kolmesta kaavaluonnoksesta millekään ei ole esteitä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.</p> <p>Kaavatyössä tulisi huomioida alueidenkäyttölain tavoitteet kaavoitukselle. Lain 5 §:n mukaan kaavoituksen tulisi ”vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää - - rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista”. Lain 54 §:ssä todetaan, että ”rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa</p>	<p>VE1:ssä ajatuksena oli, että koulurakennus voitaisiin säästää joko kokonaan tai osittain. Rakennus soveltuu kuitenkin huonosti uudiskäyttöön sen sokkeloisen ja monikerroksisen luonteen vuoksi sekä sen vaatimien korjausten vuoksi. Rakennus on ollut kylmillään pitkään ja kärsinyt paljon ilkeillä. Rakennuksen kunto on heikentynyt entisestään vuoden 2015 korjaustarveselvityksen jälkeen.</p> <p>Kaupungin hallintokunnilla ei ole tarvetta vanhalle koulurakennukselle ja sen vuoksi rakennuksen korjaaminen kaupungin toimesta ei ole kannatettavaa. Kaupungin taloustilanne on tiukka</p>

hävittää.” Lisäksi on huomioitava maakuntakaavan ja yleiskaavan ohjausvaikutukset asemakaavaa laadittaessa (32 § ja 42 §). Museo esittää huolensa siitä, toteutuuko lain tavoite käsillä olevassa kaavatyössä.

Kaavaratkaisun tulisi perustua ensisijaisesti rakennuksen säilyttämiseen. VE1 lähtee kaavaselostuksen mukaan siitä lähtökohdasta, että se tukee rakennuksen säilyttämistä. Rakennus on merkitty liike- ja palvelurakennusten korttelialueeksi (KLP), ja tontin rakennusoikeus on määrätty olevan rakennuksen mukaisesti. Kaavaluonnoksessa ei ole kuitenkaan tutkittu riittävällä tavalla rakennuksen säilyttämisen tukemista, ja kaavaratkaisu mahdollistaa rakennuksen purkamisen. Rakennuksen uutta käyttöä voisi tukea tontille osoitettu lisärakennusoikeus. Rakennuksella on sellaisia arvoja, jotka perustelevat myös rakennuksen osoittamista suojelluksi kaavassa.

VE1:n ansio on käyttötarkoituserkinnän monipuolisuus. Jotta rakennus löytäisi uuden käytön, tulee kaavan mahdollistaa monenlaista toimintaa. Nyt esitetty ”säilyttävä” kaavavaihtoehto ei luultavasti herätä ostajien mielenkiintoa. Useissa viimeaikaisissa hankkeissa on todettu kevyidenkin viitesuunnitelmien edistävän haastavienkin (julkisomisteisten) kohteiden myyntiä. Museo esittääkin rakennuksesta laadittavaksi viitesuunnitelmia kaavatyön yhteydessä tukemaan säilyttävää vaihtoehtoa.

Kaavaa laadittaessa on syytä huomioida purkamisluvan edellytykset rakentamislain 56 §:n sekä Lahden rakennusjärjestyksen mukaan. Lain mukaan purkaminen ei saa haitata rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakennusjärjestyksessä todetaan, että purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteutumista tai maankäytön suunnittelua. Kun on kyse maakunnallisesti merkittävästä ja Lahden kouluhistorian kannalta todistusvoimaisesta kohteesta, on syytä arvioida, toteutuvatko nämä kriteerit purkamislupaa haettaessa. Myös Lahden arkkitehtuuripoliittisen ohjelman (APOLI 2022) tavoitteet ohjaavat

ja Tilakeskuksella on useita merkittäviä investointikohteita tuleville vuosille. Senkään vuoksi Salinkallion koulun korjaaminen kaupungin toimesta ei ole järkevää.

Kaavaprosessi on käynnistynyt Tilakeskuksen haettua rakennukselle purkulupaa. Kaavoitus eikä Tilakeskus ole teettänyt viitesuunnitelmia rakennuksen mahdollisesta tulevasta käytöstä. Rakennusta on yritetty myydä tuloksetta. Rakennuksen korjaustarpeet ja sen myötä korjauskustannukset ovat mittavat. Rakennusvalvonnan teknisessä lausunnossa on avattu rakennuksen korjaamisen mahdollisia kustannuksia. Kaupungilla on myös tarve löytää hyvällä sijainnilla olevia tontteja omakotitaloille ja rivitaloille/kaupunkipientaloille.

Selostukseen on täydennetty vaikutusten arviointia sekä arvioitu purkamisen edellytyksiä.

Kaavatyössä on päädytty laatimaan uusi kaavaluonnos, joka on vaihtoehtojen 2 ja 3 yhdistelmä. Vaihtoehto mahdollistaa koulurakennuksen purkamisen.

Uudessa kaavaluonnoksessa pientalotontit (AO) on sijoitettu rinteeseen ja purettavan koulurakennuksen paikalle. Rivitaloille/kaupunkipientaloille varatut tontit (AP) on sijoitettu tasaiselle alueelle. AP-tonttien rakentaminen voidaan toteuttaa perinteisinä rivitaloina, kaupunkipientaloina tai yhtiömuotoisina kytkettyinä pientaloina.

Rakentaminen on sijoitettu Mustamäenkadun ja Mäntsäläntien pientalotonttien kanssa samaan koordinaatistoon. Mäntsäläntien itäpuolella on 2,5-kerroksista pienkerrostalorakentamista. Korsitien puolella on yksikerroksista rivitalorakentamista. Uudessa luonnoksessa AP-tontit voidaan toteuttaa perinteisinä rivitaloina, kaupunkipientaloina tai yhtiömuotoisina erillispientaloina.

Kaavatyön yhteydessä tullaan laatimaan rakennustapaohje. Uudessa luonnoksessa alueelle on määrätty uutena yhtenäinen kattoväriytyksenä aiempaan ju-määräykseen. Kaavaehdotuksen ja rakentamistapaohjeiden valmistelussa voidaan tutkia vielä tarkemmin mm. autotallien ja istutusalueiden sijoittamista tonteille sekä ohjata tonttien aitaamista.

<p>säilyttämään ja vaalimaan kulttuuriympäristöä kaupungin toiminnassa. Näiden lisäksi on huomioitava Lahden kunnianhimoiset ilmastotavoitteet, jossa rakennetun ympäristön aiheuttamien päästöjen vähentäminen ja minimointi on keskeistä. Olevan rakennuskannan hyödyntäminen tästä näkökulmasta tulisi olla ensisijalla.</p> <p>Viimesijainen vaihtoehto alueella on sen osoittaminen purkavaan uudisrakentamiseen. VE2:ssa alueelle osoitetaan 17 omakotitalotonttia ja VE3:ssa 40 osittain toisiinsa kytkettyä kaupunkipientalotonttia. Molemmissa versioissa rakennuksia on pyritty ohjaamaan sopimaan ympäröivän Launeen pientaloalueen rakennuskantaan ju-määräyksellä. Rakentamistapaohjeiden laatiminen on kannatettavaa, sillä ju-määräys sekä kaavan muut määräykset eivät ohjaa rakentamista riittävästi.</p> <p>VE2:ssa ja VE3:ssa rakennukset on sijoitettu ympäröivästä asutuksesta poikkeavaan koordinaatistoon. Tämän lisäksi kaupunkipientalot ovat alueelle vieras rakennustyyppi. Uusien pientalojen ja vanhan asuinalueen väliin jää kuitenkin kaavaluonnoksissa kasvillisuutta, joten uusi rakentaminen jää vanhasta erilliseksi saarekkeekseen.</p> <p>Kaavan yhteydessä ei ole tehty vaikutusten arviointia tarpeeksi kattavasti. Koska luonnosvaihtoehtoja on kolme, vaikutusten arviointi tarkentuu varmasti kaavatyön edetessä. Vaikutukset kulttuuriympäristöön ja ilmastoon tulee erityisesti huomioida, mikäli päädytään edistämään vaihtoehtoa, jossa koulu on mahdollista purkaa.</p>	<p>Ilmastovaikutukset arvioidaan kaavaehdotusvaiheessa.</p>
<p>Lahden ympäristöpalvelut 29.1.2026 Liito-oravien kulkuyhteydet etelä-pohjoissuunnassa sekä koulurakennuksen pohjoispuolella tulee turvata kaavassa. Kaavaselostukseen tulee korjata liito-oravien kulkuyhteyksien laatua kuvaavaa tekstiä.</p> <p>VE2:ssa liito-oravan mahdollinen kulkureitti kapenee yhden omakotitontin kaventaessa puistokaistaletta koillisessa. Em. tontti on varustettu kaavamääräyksellä st, mikä on hyvä asia. Em. tontin uudelleen asetelua voisi miettiä, jotta liito-oravan kapeaa kulkureittiä ei olisi tarvetta kaventaa enempää.</p>	<p>Kaavatyössä on päädytty laatimaan uusi kaavaluonnos, joka on vaihtoehtojen 2 ja 3 yhdistelmä. Uudessa luonnoksessa liito-oravien kulkuyhteydet on turvattu. Uutta rakentamista esitetään koulun tontille sekä sen viereisille kentille. Ratkaisun myötä koulun pohjoispuolelle jää aiempaa enemmän puistoaluetta, mikä mahdollistaa liito-oravien reitin vahvistamisen uusilla istutuksilla. Salinmäenpuisto on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL-1), jolla on luontoarvoja ja jossa alueen puustoa tulee hoitaa ympäristöarvot huomioiden. Kaavassa osoitetut ohjeelliset jalankulun ja pyöräilyn väylät ovat olemassa olevia</p>

<p>VE3:ssa koillisosan kevyenliikenteen uusi väylä näyttäisi vievän tieltään liito-oravalle tärkeää puustoa. Voisiko sijaintia muuttaa tai sovittelua niin, että nykyinen puusto säilyisi?</p> <p>Koska alueelle ei ole tehty lepakkoselvityksiä, meillä ei ole tietoa kaavoituksen alle jäävien metsäalueiden merkityksestä lepakoille. Tietoa ei ole siitä, onko kaava-alueella lepakoille tärkeitä II tai III-alueita tai lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Lisäksi tulee huomioida, että mikäli rakennuksia puretaan kaavoituksen myötä, tulee niiden mahdollinen arvo lepakoille selvittää.</p> <p>Koska kaavaluonnoksissa on esitetty vaihtoehtoja, jotka menevät metsän päälle (asuinrakennukset, mahdollisesti kevyenliikenteen väylät) tulee luontoselvitys teettää asemakaavatasoisena.</p>	<p>väyliä, mikä osaltaan mahdollistaa nykyisen puuston säilyttämisen.</p> <p>Kaavatyössä ei ole päädytty teettämään erillistä luontoselvitystä, koska rakentaminen kohdentuu pääosin rakentuneeseen ympäristöön. Lepakoiden esiintymistä alueella ei ole pidetty todennäköisenä. Koska työssä on päädytty esittämään koulurakennuksen purkamista, laaditaan kaavatyön yhteydessä lepakkoselvitys. Selvitys tehdään kesän aikana ja sen tulokset ovat käytettävissä kaavaehdotusta valmisteltaessa.</p>
<p>Lupa- ja valvontavirasto 30.1.2026 Suunnittelualue kuuluu Lahden yleiskaavassa paikallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Salinkallion koulu on esitetty Launeen pientaloalueen kuvauksessa avainkohteeksi Päijät-Hämeen rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (MARY2). Suunnittelualue sijoittuu sekä paikallisesti että maakunnallisesti arvokkaalle rakennetun kulttuuriympäristön alueelle.</p> <p>Kaavaluonnoksista yksikään vaihtoehto ei perustu olemassa olevan koulurakennuksen säilyttämisen edellytysten mahdollistamiseen, koska rakennusta ei ole merkitty suojeltavaksi. VE1:ssä esitetyt rakennusalan rajat poikkeavat paikoin olemassa olevan rakennuksen rajoista. Selostuksen mukaan ”Kaikki vaihtoehdot ovat myös yleiskaavan mukaisia, sillä vaihtoehdoissa tarjotaan erityyppisiä asumisen ratkaisuja.”.</p> <p>Kaavaluonnosvaihtoehtojen ei voida katsoa kaikilta osin olevan voimassa olevan yleiskaavan mukaisia, sillä ne kaikki mahdollistavat Salinkallion koulurakennuksen purkamisen. AKL 42 § mukaisesti yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Kaavaluonnoksissa yleiskaavan ohjausvaikutusta rakennetun kulttuuriympäristön osalta ei kuitenkaan ole tältä osin huomioitu ja kaavaluonnosvaihtoehtojen voidaan katsoa olevan yleiskaavan vastaisia.</p>	<p>VE1:ssä ajatuksena oli, että koulurakennus voitaisiin säästää joko kokonaan tai osittain. Rakennus soveltuu kuitenkin huonosti uudiskäyttöön sen sokkeloisen ja monikerroksisen luonteen vuoksi sekä sen vaatimien korjausten vuoksi. Rakennus on ollut kylmillään pitkään ja kärsinyt paljon ilkeillä. Rakennuksen kunto on heikentynyt entisestään vuoden 2015 korjaustarveselvityksen jälkeen.</p> <p>Kaupungin hallintokunnilla ei ole tarvetta vanhalle koulurakennukselle ja sen vuoksi rakennuksen korjaaminen kaupungin toimesta ei ole kannatettavaa. Kaupungin taloustilanne on tiukka ja Tilakeskuksella on useita merkittäviä investointikohteita tuleville vuosille. Senkään vuoksi Salinkallion koulun korjaaminen kaupungin toimesta ei ole järkevää.</p> <p>Rakennuksen korjaustarpeet sekä sen myötä korjauskustannukset ovat mittavat. Rakennusvalvonnan teknisessä lausunnossa on avattu rakennuksen korjaamisen mahdollisia kustannuksia. Kaupungilla on myös tarve löytää hyvällä sijainnilla olevia tontteja omakotitaloille ja rivitaloille/kaupunkipientaloille.</p> <p>Kaavatyössä on päädytty laatimaan uusi kaavaluonnos, joka on vaihtoehtojen 2 ja 3 yhdistelmä. Uudessa luonnoksessa liito-oravien kulkuyhteydet on turvattu. Salinmäenpuisto on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL-1), jolla on</p>

Kaavaselostuksessa ei ole arvioitu riittävällä tavalla kaavavaihtoehtojen suhdetta yleiskaavaan tai valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin. Kaava-aineistoa tulee näiltä osin täydentää ehdotusvaiheeseen. Kaavavaihtoehtojen mahdollistaessa myös koulurakennuksen purkamisen, tulee lisäksi arvioitavaksi myös Rakentamislain 56 §:n 2. momentissa mainitut purkamisluvan edellytykset.

Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota rakentamisen sopeuttamiseen olemassa olevaan ympäristöön uudisrakentamista sisältävien kaavaluonnosvaihtoehtojen osalta.

Luonnosvaihtoehtojen mukainen rakentaminen sijoittuu pääosin nykyisen urheilukentän ja koulurakennuksen alueelle, joilla ei ole tiedossa maankäytössä huomioitavia suojelu- ja monimuotoisuusarvoja. Vaihtoehtoissa 2 ja 3 tutkitaan myös koulurakennuksen purkamista. Mikäli kaavoituksessa päädytään rakennuksen purkaviin vaihtoehtoihin, tulee arvioida voiko rakennuksella olla merkitystä lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkana. Mikäli potentiaalia ilmenee, tulee laatia erillisselvitys lajien esiintymisestä.

Salinmäen kalliometsien todettuja monimuotoisuusarvoja tulisi kuvata selostuksessa tarkemmin ja tarvittaessa huomioimaan em. arvot asianmukaisin kaavamerkinnöin ja -määräyksin sekä huomioimaan liito-oravan todetun kulkuyhteyden turvaavin kaavamääräyksin.

Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella. Lahti-niminen vedenhankintaa varten tärkeä 1-luokan pohjavesialue sijaitsee alle 100 metrin päässä kaava-alueen pohjois- ja itäpuolella. Kaava-alueen maaperä on maaperäkartan mukaan pääasiassa kohtalaisesti vettä läpäisevää hietaa. Tarkempaa tietoa maaperästä ja pohjaveden pinnankorkeudesta ei ole käytettävissä. Kaavan pohjavesivaikutuksia ei ole arvioitu. Suunnittelussa tulee arvioida ja suunnitella myös hulevesien hallinnan ratkaisuja ja antaa niistä tarpeelliset kaavamääräykset.

luontoarvoja ja jossa alueen puustoa tulee hoitaa ympäristöarvot huomioiden.

Lepakoiden esiintymistä alueella ei ole pidetty todennäköisenä. Koska työssä on päädytty esittämään koulurakennuksen purkamista, laaditaan kaavatyön yhteydessä lepakkoselvitys. Selvitys tehdään kesän aikana ja sen tulokset ovat käytettävissä kaavaehdotusta valmisteltaessa.

Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella eikä alueen rakentamisella ole merkittävää vaikutusta viereiseen pohjavesialueeseen. Kaavassa määrätään hulevesien käsittelystä hu- määräyksellä, jonka mukaan hulevedet tulee imeyttää tontilla maaperän salliessa. Kadun kuivatus ratkaistaan katusuunnittelun yhteydessä kaavan saatua lainvoiman.

Selostusta on täydennetty kulttuurihistoriallisen ympäristön ja vaikutusten arvioinnin osalta sekä purkamisen edellytysten osalta. Ilmasto-vaikutukset arvioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

Mielipiteen keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
<p>Mielipide 1 12.1.2026 On hyvä, jos alue kaavoitetaan asumiseen. Kohtuullinen määrä perheasuntoja sopisi alueelle hyvin.</p> <p>Liikunta/pelialue tulisi säilyttää. Pelikentälle on tehty hyvät pohjat, joten mahdollisuus luistinrataan ja eri pallopeleihin tulisi säilyttää myös jatkossa.</p>	<p>Kaavoituksen yhteydessä on kysytty kaupungin liikuntapalveluiden näkemystä liikuntapaikan poistamisesta. Liikuntapalveluiden mukaan liikuntapaikan poistolle ei ole esteitä. Kaukalo voidaan siirtää esim. Mukkulaan, jossa sille olisi liikuntapalveluiden mukaan enemmän tarvetta. Vaikka liikuntapaikka on alueen asukkaille tärkeä, niin kaukalosta on sekä liikuntapalveluiden mukaan että asukkailta saadun palautteen perusteella aiheutunut myös melu- ja valohaittaa lähimmille kiinteistöille. Liikuntapaikan lakkauttamisesta päättää elinvoima- ja hyvinvointilautakunta.</p> <p>Seuraavat lähiliikuntapaikat löytyvät alle kilometrin päässä sijaitsevasta Launeen perhepuistosta, mutta luistelukaukalo on lähialueella ainoa laatuaan. Seuraavaksi lähimmät luistelukaukalot löytyvät Radiomäeltä (n. 2 km) ja monitoimitalo Lähteen yhteydestä (n. 1,5 km).</p> <p>Alle puolen kilometrin päässä on Mustamäenkadulla Launeen nurmikenttä ja noin kilometrin päässä sijaitsevan Länsiharjun koulun pihalla on tekonurmikenttä. Lisäksi Patomäen jalkapalloiluun tarkoitettut harjoituskentät (n. 1 km päässä) on otettu käyttöön keväällä 2026. Ali-Juhakkalassa Korsitien eteläpuolella on Ali-Juhakkalanpuiston leikkialue. Lisäksi Hennalan kasarmin alueella olevaa Lippukenttää käytetään aktiivisesti liikkumiseen, vaikkei se virallinen liikuntapaikka olekaan.</p>
<p>Mielipide 2 16.1.2026 Päätösten vaikutusten ennakoarvioinnin näkökulmasta on pysäköintitilan varaamisessa syytä huomioida seuraavat piha-alueilla ja niiden välittömässä läheisyydessä vaadittava muu kuin asukasliikenne. Jo nähtävissä oleva sekä tulevaisuuden trendi osoittavat etenkin kotihoidon, kotipalvelujen sekä palveluliikenteen ajoneuvojenpysäköintipaikkojen tarpeen.</p> <p>Koska asunnot ovat yhä pienempiä, eivät ne mahdollista perhejuhlien järjestämistä. Yhteistila alueella on tarpeen. Toisaalta yhteisöllistä tilaa tarvitaan jumppaan, askarteluun, ehkä yhteiseen kokkaamiseen, eri palveluista informoimiseen jne.</p>	<p>Uuden kadun katualue on mitoitettu 10 metriä leveäksi, mikä mahdollistaa pysäköintipaikkojen sijoittamisen katualueelle kadun suuntaisesti. Tätä on hahmotettu ohjeellisella osa-alueen raja -viivalla katualueella. Vieraspaiikkoja voidaan toteuttaa myös asuintonteille.</p> <p>Asemakaavassa ei ole esitetty yhteisiä kokoontumistiloja. Leveä katualue kääntöpaikkoineen mahdollistaa esim. katujuhlien järjestämisen.</p> <p>Katualueen ratkaisut päätetään tarkemmassa katusuunnittelussa asemakaavan saatua lainvoiman.</p>

Mielipide 3 16.1.2016

Salinkallion kenttä ja sen ympäristö palvelevat monipuolisena ja aktiivisena talviliikuntapaikkana. Toiminta on maksutonta, helposti saavutettavaa ja tukee lasten liikunnallisuutta, ulkoilua sekä yhteisöllistä yhdessäoloa luonnollisessa ympäristössä. Salinkallion kenttää ympäröivä metsä ja viheralue muodostavat arvokkaan lähiluontokohteen, joka tukee tutkitusti mielenterveyttä, stressin lievittymistä ja henkistä palautumista.

Lahti on profiloitunut sekä ympäristökaupunkina että liikunta- ja urheilukaupunkina. Tämä tarkoittaa, että kaupungin tulisi johdonmukaisesti säilyttää ja kehittää tällaisia lähiluonto- ja liikunta-alueita osana asukkaiden jokapäiväistä elinympäristöä, ei kaventaa niitä. Kaventamalla niitä tuloksena on se, että vapaa-ajan aktiivisuus vähenee merkittävästi ja yhteiskuntaluokkien kuilu kasvaa: vain varakkailta perheillä on mahdollisuus viedä lapsia ja nuoria harrastuksiin tai hyvätuloisella aikuisella on mahdollisuus liikkua kauemmaksi harrastusten pariin.

Salinkallion kenttä tulisi säästää ja luonto pitää mahdollisimman koskemattomana. Mikäli kenttä ja sen alue poistetaan, niin Lahti ei kaupunkina tue strategista tavoitettaan. Liikunta ja sen luomat mahdollisuudet poistuvat alueelta luoden segregaatiota. Lisäksi maisemointi muuttuu merkittävästi ja alentaa esimerkiksi talojen arvoa: lähimetsät ja puistot kenttineen ovat vaikuttavia tekijöitä asuntoa etsiville. Alueen muuttoliikenne saattaa kärsiä.

Kaavatyössä on päädytty laatimaan uusi kaavaluonnos, joka on vaihtoehtojen 2 ja 3 yhdistelmä. Vaihtoehto mahdollistaa koulurakennuksen purkamisen.

Uudessa kaavaluonnoksessa rakentaminen on osoitettu koulun tontille sekä viereisille kentille. Näin on voitu säästää mahdollisimman paljon Salinmäenpuiston puustoa samalla huomioiden luontoarvot. Salinmäenpuistoon on merkitty ohjeellisena olemassa olevat jalankulun ja pyöräilyn yhteydet. Kaupunkitekniikan mukaan puistossa olevat huonokuntoiset portaat voidaan korvata uusilla. Tämä osaltaan mahdollistaa jatkossakin puistoalueen käytön eri-ikäisten ihmisten virkistyskäytössä.

On selvää, että koulurakennuksen purkaminen ja uudisrakentaminen tulee muuttamaan alueen luonnetta. Rakentaminen jää kuitenkin olemassa olevan alueen syliin, muodostaen omanlaisensa kokonaisuuden. Näkymät Mustamäenkadun sekä Mäntsäläntien varren tonteilta muuttuvat, kun uudisrakentaminen tulee olemaan koulurakennusta matalampaa ja puistoalueelle tulee ennen pitkää nykyistä enemmän kasvillisuutta.

Kaavoituksen yhteydessä on kysytty kaupungin liikuntapalveluiden näkemystä liikuntapaikan poistamisesta. Liikuntapalveluiden mukaan liikuntapaikan poistolle ei ole esteitä. Kaukalo voidaan siirtää esim. Mukkulaan, jossa sille olisi liikuntapalveluiden mukaan enemmän tarvetta. Vaikka liikuntapaikka on alueen asukkaille tärkeä, niin kaukalosta on sekä liikuntapalveluiden mukaan että asukkailta saadun palautteen perusteella aiheutunut myös melu- ja valohaittaa lähimmille kiinteistöille. Liikuntapaikan lakkauttamisesta päättää elinvoima- ja hyvinvointilautakunta.

Kaava-alueelta katsottuna seuraavat lähiliikuntapaikat löytyvät alle kilometrin päässä sijaitsevasta Launeen perhepuistosta, mutta luistelukaukalo on lähialueella ainoa laatuaan. Seuraavaksi lähimmät luistelukaukalot löytyvät Radiomäeltä (n. 2 km) ja monitoimitalo Lähteen yhteydestä (n. 1,5 km). Edellä mainitut etäisyydet ovat taittavissa niin jalan kuin pyörällä. Lähteelle kävelee puolesta tunnissa ja polkee alle kymmenessä minuutissa.

	<p>Alle puolen kilometrin päässä on Mustamäenkadulla Launeen nurmikenttä ja noin kilometrin päässä sijaitsevan Länsiharjun koulun pihalla on tekonurmikenttä. Lisäksi Patomäen jalkapalloiluun tarkoitetut harjoituskentät (n. 1 km päässä) on otettu käyttöön keväällä 2026. Ali-Juhakkalassa Korsitien eteläpuolella on Ali-Juhakkalanpuiston leikkialue. Lisäksi Hennalan kasarmin alueella olevaa Lippukenttää käytetään aktiivisesti liikkumiseen, vaikkei se virallinen liikuntapaikka olekaan.</p> <p>Lähiliikuntapaikan poistaminen ei tule lisäämään segregaatiota alueella, koska kaava-alueen lähellä on useita erilaisia liikkumisen mahdollistavia paikkoja. Lisäksi Salinmäenpuisto säilyy pääosin ennallaan, mikä mahdollistaa liikkumisen ja leikkimisen lähimetsässä.</p> <p>Laune on haluttua asuinalueetta. Kaupungilla on tarve löytää hyvällä sijainnilla olevia tontteja omakotitaloille ja rivitaloille/kaupunkipientaloille. Alueen olemassa olevien asuntojen arvo ei tule muuttumaan uudisrakentamisen myötä. Rakentaminen ei muuta merkittävästi olemassa olevaa Salinmäenpuistoa. Koulurakennuksen purkamisen myötä turvallisuus alueella paranee, kun jatkuva ilkeä alueella loppuu. Uusien asuntojen myötä alueelle muuttaa lisää asukkaita.</p>
<p>Mielipide 4 16.1.2026 Salinkallion kenttä ja sitä ympäröivä metsäalue tarjoavat ympärivuotisen, helposti saavutettavan ja maksuttoman mahdollisuuden liikkumiseen, ulkoiluun ja yhdessäoloon tavalla, jota ei käytännössä voida korvata muualla Launeen alueella.</p> <p>Alueella harrastetaan aktiivisesti kesäkaudella koira-agilityä, johon kentän pinta ja ympäröivät alueet soveltuvat erinomaisesti. Lisäksi hiekkakenttä tarjoaa puitteet eri ikäisten jalkapalloon, pesäpalloon ja muihin pallopeleihin, joita harrastetaan kentällä jatkuvasti.</p> <p>Talvikaudella kenttä on toiminut aktiivisessa luistelukäytössä. Luistelu on maksuton ja matalan kynnyksen liikuntamuoto, joka tukee lasten motoristen taitojen kehittymistä, liikkumisen iloa ja yhteisöllistä yhdessäoloa. Esim. maalien ansiosta eri ikäryhmiä on kokoontunut pelaamaan niin sanottua pipolätkää, joka on tarjonnut yhteisen liikuntamuodon lapsille, nuorille ja aikuisille.</p>	<p>Kaavatyössä on päädytty laatimaan uusi kaavaluonnos, joka on vaihtoehtojen 2 ja 3 yhdistelmä. Vaihtoehto mahdollistaa koulurakennuksen purkamisen.</p> <p>Uudessa kaavaluonnoksessa rakentaminen on osoitettu koulun tontille sekä viereisille kentille. Näin on voitu säästää mahdollisimman paljon Salinmäenpuiston puustoa samalla huomioiden luontoarvot. Salinmäenpuistoon on merkitty ohjeellisena olemassa olevat jalankulun ja pyöräilyn yhteydet. Kaupunkitekniikan mukaan puistossa olevat huonokuntoiset portaat voidaan korvata uusilla. Tämä osaltaan mahdollistaa jatkossakin puistoalueen käytön eri-ikäisten ihmisten virkistyskäytössä.</p> <p>Kaavoituksen yhteydessä on kysytty kaupungin liikuntapalveluiden näkemystä liikuntapaikan poistamisesta. Liikuntapalveluiden mukaan liikuntapaikan poistolle ei ole esteitä. Kaukalo voidaan siirtää esim. Mukkulaan, jossa sille olisi liikuntapalveluiden mukaan enemmän tarvetta.</p>

Tähän toimintaan ovat voineet osallistua myös ne, joilla ei ole ollut taloudellisia tai muita mahdollisuuksia harrastaa luistelua tai jääkiekkoa jäähallissa.

Mikäli tämä alue poistetaan tai sen käyttömahdollisuuksia merkittävästi heikennetään rakentamisen vuoksi, vaikutukset kohdistuvat suoraan alueen lasten, nuorten ja perheiden arkeen, hyvinvointiin ja yhteisöllisyyteen. Samalla menetetään kaupunkirakenteesta vihreä, rauhoittava ja liikunnallisesti monikäyttöinen kokonaisuus, jonka arvoa ei voida korvata pelkästään uusilla rakennuksilla tai kauempana sijaitsevilla liikuntapaikoilla.

Salinkallion kentän säilyttäminen tukee Lahden kaupungin omia strategisia tavoitteita liikunnan edistämisestä, asukkaiden hyvinvoinnista, mielenterveyden tukemisesta, ympäristöarvoista, tasa-arvosta ja osallisuudesta. Tämän vuoksi kenttä ja sen välitön luontoalue tulee säilyttää mahdollisimman koskemattomina myös tulevaisuudessa.

Vaikka liikuntapaikka on alueen asukkaille tärkeä, niin kaukalosta on sekä liikuntapalveluiden mukaan että asukkailta saadun palautteen perusteella aiheutunut myös melu- ja valohaittaa lähimmille kiinteistöille. Liikuntapaikan lakkauttamisesta päättää elinvoima- ja hyvinvointilautakunta.

Kaava-alueelta katsottuna seuraavat lähiliikuntapaikat löytyvät alle kilometrin päässä sijaitsevasta Launeen perhepuistosta, mutta luistelukaukalo on lähialueella ainoa laatuaan. Seuraavaksi lähimmät luistelukaukalot löytyvät Radiomäeltä (n. 2 km) ja monitoimitalo Lähteen yhteydestä (n. 1,5 km). Edellä mainitut etäisyydet ovat taittavissa niin jalan kuin pyörällä. Lähteelle kävelee puolessa tunnissa ja polkee alle kymmenessä minuutissa.

Alle puolen kilometrin päässä on Mustamäenkadulla Launeen nurmikenttä ja noin kilometrin päässä sijaitsevan Länsiharjun koulun pihalla on tekonurmikenttä. Lisäksi Patomäen jalkapalloiluun tarkoitetut harjoituskentät (n. 1 km päässä) on otettu käyttöön keväällä 2026. Ali-Juhakkalassa Korsitien eteläpuolella on Ali-Juhakkalanpuiston leikkialue. Lisäksi Hennalan kasarmin alueella olevaa Lippukenttää käytetään aktiivisesti liikkumiseen, vaikkei se virallinen liikuntapaikka olekaan.

Salinkallion liikuntapaikkaa ei ole osoitettu koirien koulutusalueeksi. Lähimmät koirapuistot ovat Launeen keskuspuistossa ja Kenttäpuistossa Metsä-Hennalassa. Kumpikin sijaitsee noin kilometrin päässä kaava-alueesta. Lähin koirien koulutuskenttä on urheilukeskuksen vieressä oleva Löytymäen koirien koulutuskenttä.

Lähiliikuntapaikan poistaminen ei tule lisäämään segregatiota alueella, koska kaava-alueen lähellä on useita erilaisia liikkumisen mahdollistavia paikkoja. Lisäksi Salinmäenpuisto säilyy pääosin ennallaan, mikä mahdollistaa liikkumisen ja leikkimisen lähimetsässä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

5.1.1 Kokonaisrakenne

Uudessa asemakaavaluonnoksessa esitetään koulurakennuksen purkamista ja uudisrakentamista. Rakentaminen on osoitettu nykyisen koulun ja urheilukentän paikalle, jotta olemassa olevaa Salinmäenpuiston kasvillisuutta voidaan säästää mahdollisimman paljon. Kaavaluonnoksessa on osoitettu 12 erillispientalotonttia (AO) ja kolme asuinpientalotonttia (AP) rivitaloille ja/tai kaupunkipientaloille. AP-tonttien rakentaminen voidaan toteuttaa perinteisinä rivitaloina, kaupunkipientaloina tai yhtiömuotoisina kytkettyinä erillispientaloina.



Kuva 32 Ote uudesta kaavaluonnoskartasta.

Uuden kadun varteen tulevat neljä erillispientalotonttia ovat kooltaan 540 m² ja kullekin tontille on osoitettu rakennusoikeutta 135 m². Isommat AO-tontit ovat kooltaan 736 m² ja niiden rakennusoikeus on 220 m². Kaikilla AO-tonteilla voi rakentaa kahteen kerrokseen. Uuden kadun varressa oleville tonteille on osoitettu päärakennuksen harjansuunta. Kaikille AO-tonteille on osoitettu ju-määräys sekä rakennusalan sivut, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Uuden kadun varteen tulevien kolmen rivitalo- ja/tai kaupunkipientalotonttien koot vaihtelevat 1160-1488 m² välillä. Niiden rakennusoikeus on mukautettu tontin kokoon vaihdellen 695-895 m² välillä.

Rakentaminen tulee päärakennusten osalta toteuttaa kahteen kerrokseen. Tonttien puiston puolelle on lisäksi osoitettu talousrakennuksia varten rakennusala, joka mahdollistaa yksikerroksisten talousrakennusten toteuttamisen. Talousrakennuksia voi rakentaa yhden per asunto. Talousrakennus voi olla enintään 10 m² kokoinen eikä sitä lasketa kerrosalaan.

AP-tonttien pysäköintialueet on keskitetty kahdelle autopaikkojen korttelialueelle (LPA). Pysäköintialueet ohjataan ehdotusvaiheessa korttelinumeroiden antamisen myötä tarkemmin AP-tonttien kortteleille. LPA-alueille on osoitettu autokatosten rakentamista varten rakennusalat ja -oikeudet.

Kaavaluonnoksessa on määrätty julkisivujen käsittelystä (ju ja ju-1). Julkisivujen tulee olla peittomaalattua puuta tai rappausta ja värisävyjen tulee olla vaaleita ja maanläheisiä. Vierekkäiset AO- ja AP-tonttien talot eivät saa olla samanvärisiä keskenään. Rakennusten kattojen tulee olla kaikilla tonteilla tummanruskeita ja AO- ja AP-tonteilla harjakattoisia.

Kaikille tonteille on osoitettu istutettavaa aluetta (pisterasteri). Lisäksi kaavassa on määrätty hulevesien käsittelystä (hu), jossa ohjataan hulevesien imeyttämiseen tontilla maaperän niin salliessa.

Salinmäenpuisto osoitetaan lähivirkistysalueeksi, jolla on luontoarvoja (VL-1). Alueen puustoa tulee hoitaa ympäristöarvot huomioiden. Lähivirkistysalueelle on osoitettu ohjeellisena olemassa olevat jalankulun ja pyöräilyn yhteydet. Lisäksi Mustamäenkadun puolelle on osoitettu olemassa oleva ajoyhteys tontille (pp/t).

Puiston eteläpäähän, Mäntsäläntien varteen on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET).

Uutta katuja tulee noin 240 metriä.

Omakotitalotonttien ja Salinmäentien risteykseen on osoitettu pieni suojaviheralue (EV).

5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Kuvataan ja perustellaan alueelle kaavoitetut toiminnot ja aluevaraukset ja keskeiset mitoitus tiedot.

Asuinpientalojen korttelialueet (AP):	
tonttien pinta-ala yhteensä	3873 m ²
tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	2325 k-m ²
tehokkuus	e = 0,60
asuntoja (laskettuna 1 as / 70 k-m ²)	33 kpl
asukkaita (laskettuna 1 as / 40 k-m ²)	n. 58
autopaikkoja (1 ap / 70 k-m ²)	33 kpl

Erillispientalojen korttelialueet (AO):	
tonttien pinta-ala yhteensä	8046 m ²
tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	2300 k-m ²
tehokkuus	e = 0,29
asukkaita (laskettuna 1 as / 40 k-m ²)	n. 58
autopaikkoja (2 ap / as)	24 kpl

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET):	
tontin pinta-ala yhteensä	439 m ²

Lähivirkistysalue (VL-1): pinta-ala yhteensä	47 336 m ²
Suojaviheralue (EV): pinta-ala yhteensä	197 m ²
Katualue: pinta-ala yhteensä	4071 m ²

5.1.3 Palvelut

Kaava-alueelle ei tule uusia palveluita. Kaava-alue tukeutuu Launeen ja Asemantaustan palveluihin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava mahdollistaa maakunnallisesti ja paikallisesti kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Salinkallion koulun purkamisen. Uudisrakentamista ohjataan kaavaluonnosvaiheessa julkisivumääräyksin. Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä alueelle laaditaan erillinen rakentamistapaohje, jossa rakentamista ohjataan kaavaluonnoksen määräyksiä tarkemmin. Kaavaehdotuksen ja rakentamistapaohjeiden valmistelussa voidaan tutkia vielä tarkemmin mm. autotallien ja istutusalueiden sijoittamista tonteille sekä ohjata tonttien aitaamista. Myös istutusalueita koskevaa määräystä voidaan täydentää tarkemmilla ohjeilla.

Kaavaluonnoksen lähtökohtana on ollut säilyttää mahdollisimman paljon Salinmäenpuiston puustoa ja mahdollistaa liito-oravien reitin säilyminen ja sen vahvistaminen. Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä laaditaan ilmastovaikutusten arviointi.

5.3 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Lahden oikeusvaikutteista yleiskaavaa 2025 laadittaessa on otettu huomioon AKL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset. Asemakaava poikkeaa osin yleiskaavasta. Kaava-alueella koskee yleiskaavan kartan 2 määräys ”Kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön tai sen läheisyyteen kohdistuvat muutokset tulee suunnitella alueen arvoja kunnioittaen ja ominaispiirteitä vaalien.” Koulurakennuksen purkamisen ei voida katsoa kunnioittavan alueen arvoja. Asemakaava on muilta osin laadittu yleiskaavan mukaisesti osoittamalla alueelle asumista huomioimalla viheralueet, ekologiset yhteydet ja kestävä liikkuminen. Rakentamista ohjataan Launeen pientaloalueeseen sopivaksi julkisivumääräyksin ja myöhemmin kaavaehdotusvaiheessa rakentamistapaohjeella.

Kaava on voimassa olevan maakuntakaavan mukainen. Maakuntakaavan 2014 valmistelun yhteydessä valmistuneessa MARY – maakunnallisesti arvokkaat rakennetut ympäristöt (2005) Salinkallion koulu ei ollut mukana Launeen pientaloalueen rajauksessa. Koulu otettiin mukaan rajaukseen vuonna 2024 valmistuneessa Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö -selvityksessä (MARY2), joka on laadittu maakuntakaavaa 2060 valmistelua varten. Selvityksessä todetaan ”Alueen palvelurakennukset, kuten Salinkallion koulu, Launeen päiväkotit sekä kirkko edustavat ajalleen tyypillistä rakentamista. - - Laune on maakunnan tasolla harvinaisen laaja esimerkki sodanjälkeisestä asuinaluekokonaisuudesta, johon kuuluvat asuinrakennusten lisäksi alueen asukkaita varten rakennetut palvelut ja lähivirkistysalueet.”

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Koulurakennuksen ja liikuntapaikan purkaminen vaikuttaa alueen asukkaiden lähiympäristöön ja liikuntamahdollisuuksiin. Koulurakennuksen purkaminen vähentää häiriötekijöitä alueella, kun kouluun kohdistuva ilkeä loppuu. Liikuntapaikan purkamisella on myös myönteisiä vaikutuksia kentän viereisiin asukkaisiin, kun kentän valaistus puretaan ja erityisesti jääkiekkokaukalosta kuuluvat talviset kiekoniskut loppuvat. Uusille asukkaille alue tarjoaa viihtyisän ja vihreän asuinympäristön, josta on hyvät kulkuyhteydet palveluiden äärelle.

Alueelle voi kaavan myötä muuttaa 100-120 henkeä. Mikäli alueelle toteutuisi kaupunkipientalo tai useampi, mahdollistaisi se Lahdessa uudenlaisen asumismuodon.

5.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Vaikutukset maa- ja kallioperään sekä veteen ja ilmaan ovat vähäiset. Rakentaminen ei aiheuta merkittävää massansiirtoa. Suuremman AO-korttelin lounaispäässä joudutaan todennäköisesti hieman tekemään luiskausta ja/tai tasaamista. Hulevedet pyritään imeyttämään tonteilla maaperän niin salliessa. Kadun kuivatus ratkaistaan katusuunnittelun yhteydessä kaavan saatua lainvoiman.

Koulurakennuksen purkamisesta tulee ilmastopäästöjä samoin kuin uusien talojen ja katujen rakentamisesta. Ilmastovaikutuksia arvioidaan tarkemmin kaavaehdotusvaiheessa.

5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Vaikutukset luonnonympäristöön ja lajistoon ovat vähäiset. Uudisrakentaminen osoitetaan pääosin jo rakennetuille alueille eli koulun tontille sekä lähiliikuntapaikalle. Rakentamisen myötä liikuntakentän lounaispäässä oleva pienialainen metsikkö poistetaan. Koulurakennuksen purkaminen, katujen ja muun infran rakentaminen vaikuttaa lisäksi yksittäisten puiden poistamiseen.

Salinmäenpuistoon voidaan istuttaa myös uutta kasvillisuutta, kun uuden rakentamisen ja vanhan rakennuskannan väliin jää puistokaistaleet. Puiden istuttaminen vahvistaisi myös liito-oravien kulkureittiä. Mustamäenkadun puolella puistoa jää noin 27 metrin levyinen puistokaistale ja Mäntsäläntien puolella puistokaistaleen leveys on 11 metriä. Mäntsäläntien puoleisella puistokaistaleella on tällä hetkellä kenttien valaisimet, jotka tullaan poistamaan.

Asemakaavassa on määrätty tonteille istutettavaa aluetta. Määräystä voidaan tarkentaa kaavaehdotusvaiheessa.

5.4.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Asemakaavalla osoitetaan asumista olemassa olevalle asuinalueelle, mikä on yhdyskuntataloudellisesti tehokasta. Pientalomainen rakenne sopii alueen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Alue on hyvin saavutettavissa auton lisäksi kävellen, pyörällä ja joukkoliikenteellä.

Uutta katua tulee noin 240 metriä. Katualue on pääosin 10 metriä leveä. Katualueen leveys mahdollistaa riittävät lumitilat. Katualueelle voidaan myös toteuttaa kadun suuntaisia pysäköintipaikkoja ja istutusalueita. Salinmäenpuistoon on osoitettu olemassa olevat jalankulun ja pyöräilyn väylät. Lisäksi Mustamäenkadun päähän puistoa on jalankulun ja pyöräilyn väylälle sallittu tontille ajo (pp/t) olemassa olevan tilanteen mukaisesti. Kaavamuutoksen myötä tontille joudutaan laatimaan rasite ajoyhteydestä.

Alueen sijainnin ja rakennustyyppien perusteella voidaan olettaa, että kullakin asuinkunnalla on ainakin yksi auto. Asumisen lisääntyessä alueella tarkoittaa se myös henkilöautoliikenteen lisääntymistä

Salinmäentiellä sekä alueen kokoojakaduilla. Liikenne lisääntyy myös kävely- ja pyöräteillä ja voi näkyä vähäisesti myös joukkoliikenteen matkustajamäärissä.

Kaavassa on osoitettu erillinen tontti yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville rakennuksille ja laitoksille (ET). Tontilla on entuudestaan jo kaksi puistomuuntamoaa. Lausunnoissa esiin tullut telemaston sijoittaminen alueelle voidaan mahdollisesti ratkaista sijoittamalla se nyt suunnitellulle ET-tontille.

Kaavataloudellisesti osa purkukustannuksista ja uuden infran rakentamisesta voidaan kattaa tonteista saatavilla tuloilla. Asemakaavan myötä kaupunki saa tulevina vuosina lisää verotuloja.

5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaava mahdollistaa maakunnallisesti ja paikallisesti kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Salinkallion koulun purkamisen. Rakennuksen purkaminen heikentää rakennetun ympäristön arvoja.

Rakentamislain 56 § käsittelee purkamisluvan edellytyksiä seuraavasti:

”Rakennuksen saa purkaa, jos asema-, yleis- tai maakuntakaavassa, joka on alle 13 vuotta vanha, sallitaan purkaminen eikä rakennusta ole suojeltu lain nojalla. - - -

Kunta voi myöntää luvan asemakaavalla suojellun rakennuksen purkamiseen, jos:

- 1) rakennus on ollut kunnan tai kuntaomisteisen yhtiön omistuksessa vähintään kymmenen vuotta;
- 2) rakennus ei ole teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti korjattavissa;
- 3) purkaminen johtaa purkumateriaalin uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen; ja
- 4) rakennus ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä.

Luvan hakijan on selvitettävä purkamistyön järjestäminen ja edellytykset huolehtia syntyvän rakennusjätteen käsittelystä sekä käyttökelpoisten rakennusosien uudelleen käyttämisestä.”

Lahden rakennusjärjestyksen mukaan purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteutumista tai maankäytön suunnittelua.

Koulurakennusta koskeva asemakaava on vuodelta 1955 ja koulurakennus valmistui vuonna 1958. Rakennusta ei ole tällä hetkellä suojeltu asemakaavassa eikä rakennusperintölailla. Rakennusta ei myöskään ole kohteena suojeltu yleiskaavassa siten, että sen purkaminen olisi kielletty. Lisäksi asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan mukainen.

Rakennus on ollut vuosikymmeniä kaupungin omistuksessa. Tyhjillään rakennus on ollut syksystä 2018 alkaen ja kylmillään vuodesta 2024 alkaen. Rakennuksen korjaamistarve ja -kustannukset ovat mittavia. Rakennusvalvonnan teknisen lausunnon mukaan rakennuksen korjaamisesta ei pysty antamaan tarkkaa kustannusarviota ilman varsinaisia korjaussuunnitelmia. Lausunto perustuu aiempiin rakennuksesta tehtyihin selvityksiin. Rakennus on vuoden 2015 korjaustarveselvityksen jälkeen tyhjänä ollessaan kärsinyt merkittäviä ilkevaltavahinkoja ja oletettavasti mikrobivaurioita.

Rakennusvalvonnan teknisen lausunnon mukaan koulurakennuksen arvioitu korjausaste on 100-140 % kustannuksina arvioiden. Rakennuksen korjaaminen terveelliseksi maksaisi Lahden hintatasolla todennäköisesti vähintään 3000 €/m² ja saattaisi maksaa jopa 4000-4400 €/m². Rakennusta ei voida ottaa käyttöön ilman korjaamista. Käytännössä näin suuria korjauksia on Suomessa pystytty tekemään vain silloin, kun rakennus on sijainnut niin arvokkaalla paikalla, että sen huoneliöiden myyntihinnat ovat olleet 6000-8000 € hintaluokassa tai kaupunki/kunta on itse korjannut rakennuksen välittämättä korkeista kustannuksista. Johtuen korjauksen hinnasta ja Lahden matalasta vuokrahintatasosta, kaupallisilta markkinoilta ei tule löytymään tahoja, jotka saisi hankkeen taloudellisesti kannattamaan.

Lahden kaupungilla ei ole käyttöä Salinkallion koulurakennukselle ja siksi se onkin ollut pitkään tyhjiään. Koulurakennusta on yritetty myydä, mutta tuloksetta. Purkaminen on kaupungin talouden kannalta järkevin vaihtoehto. Kaupungilla on myös tarve löytää tontteja omakotitaloille sekä rivitaloille ja/tai kaupunkipientaloille – etenkin suosituilta asuinalueilta, kuten Launeen pientaloalueelta.

Uusi rakentaminen jää olemassa olevan rakennuskannan ja puiston syliin muodostaen omanlaisensa kokonaisuuden. Rakentamisen laatua ohjataan julkisivumääräyksellä (ju ja ju-1). Julkisivujen tulee olla peittomaalattua puuta tai rappautsa. Käytettyjen värisävyjen tulee olla vaaleita eivätkä vierekkäiset talot saa olla saman värisiä. Näin uusi rakentaminen saadaan sovitettu paremmin olemassa olevaan pientalokantaan ja eritoten AP-tonttien pitkistä muutoin yhtenäisistä julkisivuista saadaan kiinnostavia. Yhtenäisyyttä on haettu värisävyjen lisäksi määrämällä kattojen yhtenäisestä väristä.

Rakentamista ohjataan myös osoittamalla se rakennusalan sivu, johon rakentaminen tulee kiinni sekä määrämällä harjansuunnasta. Tavoitteena rakennusalojen sijoittamisessa on ollut luoda pienipiirteistä ja kiinnostavaa rakennettua ympäristöä erityisesti uuden kadun alkupäässä, jossa on neljä pienempää AO-tonttia ja AP-tontit. Suuremmat AO-tontin mahdollistavat toisistaan vaihtelevan rakennusmuodon ja katon harjansuunnan.

Erilliset LPA-alueet auttavat osaltaan kiinnostavan kaupunkikuvan muodostamisessa, kun rivitalojen ja/tai kaupunkipientalojen sisäänkäyntien edessä ei ole kadulle aukeavia autotalleja tai -katoksia. Katualue on 10 metriä leveä ja se mahdollistaa kiinnostavan, istutusalueita sisältävän katu ympäristön tekemisen.

Kaavaehdotusvaiheessa laaditaan rakentamistapaohjeet, joilla rakentamista ohjataan tarkemmin Apolin ja yleiskaavan ohjaus huomioiden.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat kaavaluonnoksen liitteenä.

5.6 Nimistö

Salinmäenpuisto säilyy samannimisenä. Mikäli kaavaehdotus on kaavaluonnoksen mukainen, tullaan Salinmäentiestä kääntyvälle kadulle esittämään uusi kadunnimi. Kadun nimiehdotuksen laatii nimistötoimikunta.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavaluonnoksesta on laadittu yksinkertainen mallinnus, jonka tavoitteena on auttaa ymmärtämään, miten asemakaavan mukainen rakentaminen voisi toteutua.

Suuremmilla omakotitalotonteilla rakennukset toteutuvat todennäköisesti toisistaan poikkeavina, koska rakennusalan raja on niin väljä, että se mahdollistaa myös L-mallisten talojen rakentamisen tontille. Suuremmilla AO-tonteilla rakennusten harjansuuntaa ei myöskään ole määrätty, joten niiden osalta vaihtelua voi tulla myös harjansuunnan suhteen.



Kuva 33 Havainnekuva kaavaluonnoksesta. Kuva on otettu lännestä, taka-alalla näkyy Mustamäenkadun ja Mäntsäläntien risteys.



Kuva 34 Havainnekuva kaavaluonnoksesta. Kuva on otettu idästä. Salinkalliontie on kuvassa etualalla ja Mäntsäläntie oikealla.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttaminen on mahdollista kaavaehdotuksen saatua lainvoiman. Tavoitteena on laatia kaavaehdotus ja rakentamistapaohjeet syksyn 2026 aikana ja saada kaavamuutos hyväksymiskäsittelyyn valtuustoon viimeistään alkuvuodesta 2027.

7 KAAVAN LAATIJA

Lahdessa 24.6.2026

Kaavoitusarkkitehti
Suunnitteluinsinööri

Heidi Kontulainen
Riina Puusaari