

Lahti



Kuva: Spatium Toimitilat Oy

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

30.10.2023

Asemakaavatunnus
A-2768

Asemakaavan muutos

Sammonkatu 8,
Keski-Lahti

Lahti.fi

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Suunnittelualue.....	3
2 TIIVISTELMÄ.....	4
2.1 Aloite/hakija.....	4
2.2 Tavoite.....	4
2.3 Vireilletulo ja osallistumisen järjestäminen	4
2.4 Asemakaavan kuvaus.....	4
2.5 Asemakaavan toteutus	4
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista	5
3.2 Suunnittelutilanne	7
3.3 Selvitykset.....	9
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	11
4.1 Suunnittelun käynnistäminen.....	11
4.2 Asemakaavan tavoitteet	11
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	11
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	14
5.1 Kaavan rakenne.....	14
5.2 Mitoitus	14
5.3 Kaavan vaikutukset	14
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	15
7 ASEMAKAAVAN LAATIJA	16

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

Lahden kaupungin Keski-Lahden (1.) kaupunginosan korttelin 47 tonttia 9 sekä puistoaluetta.

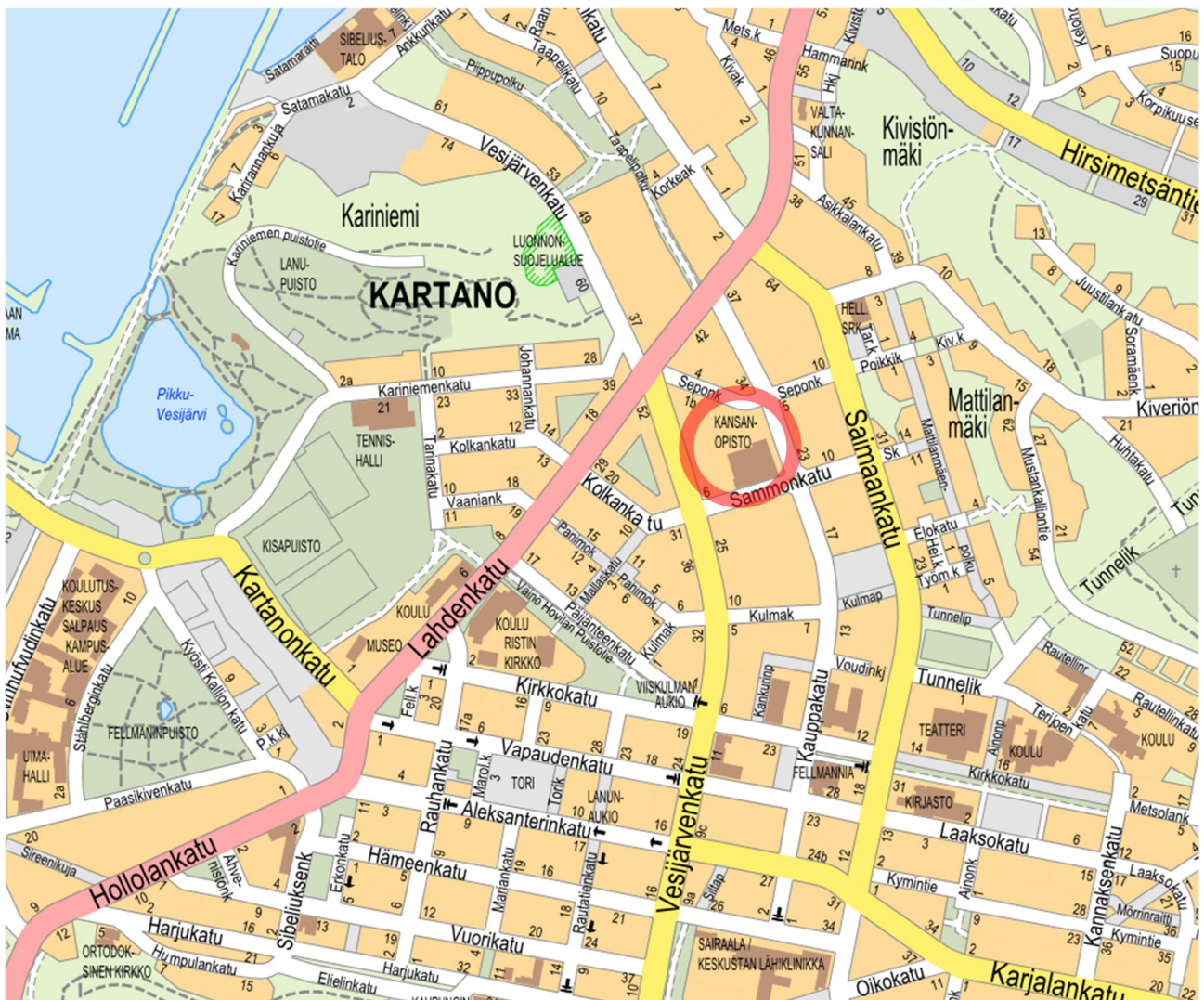
Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Lahden kaupungin Keski-Lahden (1.) kaupunginosan korttelin 47 kaavatontit 23–26 sekä puistoaluetta.

Asemakaavan pohjalta on laadittava erillinen sitova tonttijako.

1.2 Suunnittelualue

Suunnittelualue rajautuu itäpuolelta Kauppakatuun, eteläpuolelta Sammonkatuun sekä länsi- ja pohjoispuolelta asuinkerrostalojen ja teollisuustonttien korttelialueisiin (Sammonkatu 8/Kauppakatu 24). Suunnittelualue sijaitsee n. 600 m etäisyydellä Lahden kauppatorilta koilliseen.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti kartalla.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Aloite/hakija

Kiinteistö Oy Lahden Sammonkatu 8/Spatium Toimitilat Oy on hakenut asemakaavan muutosta.

2.2 Tavoite

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on yleisten rakennusten korttelialueen tontin muuttaminen osin asuinkäyttöön ja täydennysrakentaminen.

2.3 Vireilletulo ja osallistumisen järjestäminen

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuosien 2019–2023 kaavoitusohjelmiin. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä sekä osallisille kirjeitse luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 29.1.2019 (päivitetty 13.7.2023). Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 7.9.-21.9.2023, missä yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyötä on esitely keskustailloissa 12.6.2019 ja 24.11.2020. Kaavatyöhön liittyvä aineisto on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla internetissä.

2.4 Asemakaavan kuvaus

Asemakaavan muutoksella sallitaan tontilla asuin-, liike- ja toimistokäyttö (AL) aiemman yleisten rakennusten korttelialueen sijaan. Kaavassa osoitetaan tontille täydennysrakentamismahdollisuus uudelle kahdeksankerroksiselle asuin-, liike- ja toimistokerrostalolle sekä kaksikerroksisille asuinpientaloille. Uusi kerrostalo tulee sijoittaa tontin Sammonkadun puoleiselle sivulle ja sen julkisivut tulee toteuttaa tiilestä paikalla muuraten (ju-2). Korttelin keskelle sijoittuvien asuinpientalojen julkisivut on jaoteltava asuntokohtaisesti tiilen väriltään erilaisiin osiin (ju-1). Uudisrakennuksiin on tehtävä satulakatot.

Asemakaavan muutoksella osoitetaan vanha tehdasrakennus suojeltavaksi (sr-1, sr-2). Tehdasrakennuksen sisäpihan puoleinen, yksikerroksinen osa mahdollistetaan purettavaksi ja sen paikalle mahdollistetaan osittain rakennettavaksi yksikerroksinen uudisosa, joka toimisi Kauppakadun puoleisen rakennusosan laajennuksena maantasokerroksessa. Kauppakadun puolella lastauslaituri (s-l) ja rataiskot (s-r) määrätään suojeltaviksi. Suojeltavaan tehdasrakennukseen sallitaan eräitä julkisivu- ja vesikattomuutoksia uusien käyttötarkoitusten mahdollistamiseksi. Sisäpihalla oleva vanha lämpökeskus osoitetaan suojeltavaksi (sr-3) siten, että rakennuksessa sallitaan rakentaminen kahteen kerrokseen sekä uusien ikkuna- ja oviaukkojen avaaminen.

Tontin viereistä puistoaluetta (VP) laajennetaan tontin pohjoisosaan. Puistossa oleva, asemakaavaan merkitty öljysäiliön rakennusala poistetaan.

Asemakaavalla osoitetaan tontille yleinen jalankulkumahdollisuus pohjois-etelä-suunnassa. Kaavalla määrätään myös putkirasitteisiin, kerrostalon ylimmän kerroksen yhteistiloihin (yht), muuntamon rakennusalaan (z), talousrakennusten rakentamiseen (t), harjansuuntaan, tontin istuttamiseen (is), puuriviin, autopaikkoihin (ap), hulevesiin (hu), maaperän pilaantuneisuuteen (pima) ja pohjaveden suojeluun (pv-1) liittyvistä asioista.

2.5 Asemakaavan toteutus

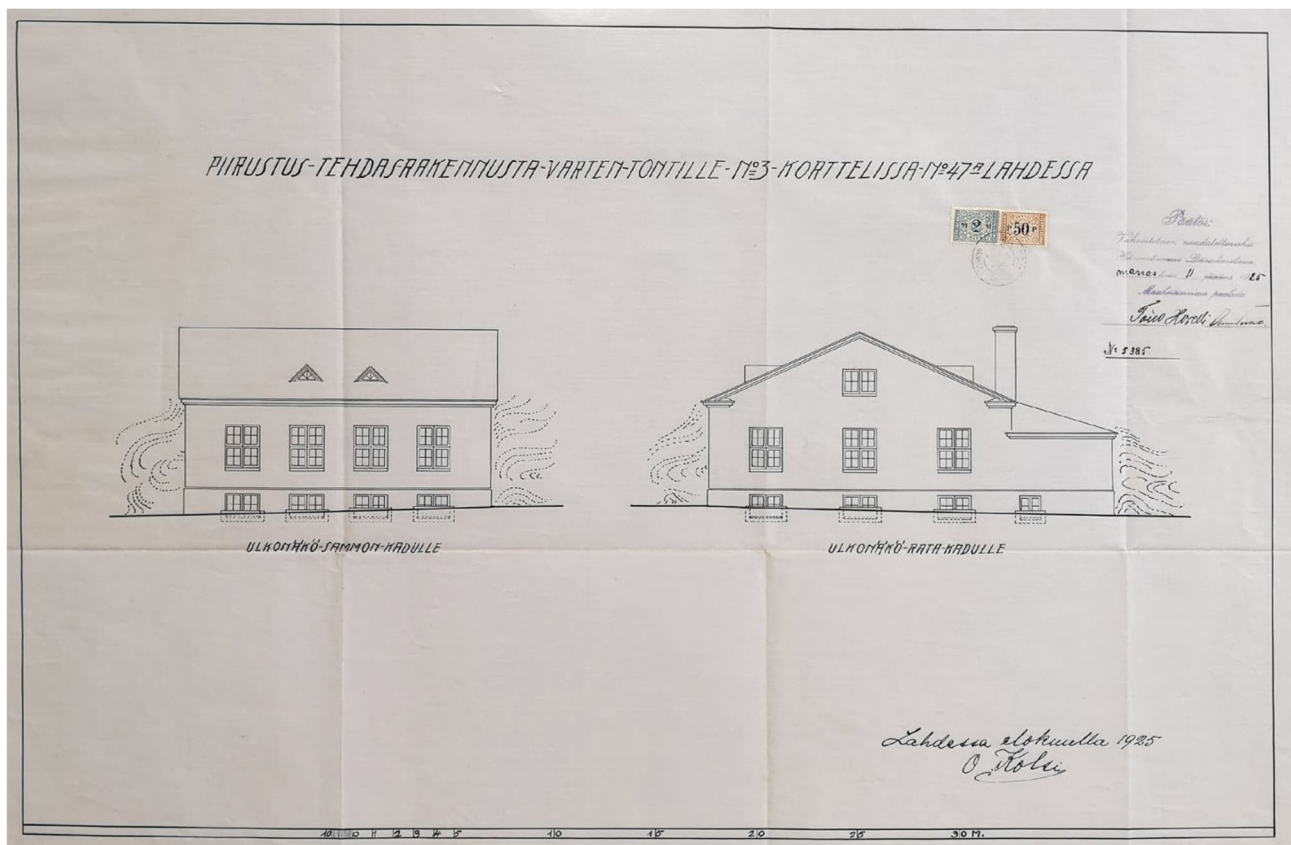
Kaava on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Historia

Häklin huonekalutehdas perustettiin vuonna 1925. Samana vuonna rakennusmestari Oiva Kolsi suunnitteli uudelle verstaalle toimitilat Sammonkadun varrelle, Loviisanradan viereen. Rakennukseen on myöhemmin tehty useita laajennuksia, korotuksia ja muutoksia, joista osan suunnitteli tehtailija ja taidemaalari Bernhard Häkli itse. Tehdas ajautui Häklin kuoleman jälkeen konkurssiin. Lahden kaupunki muutti rakennuksen vuonna 1966 kurssikeskukseksi (Selvitys Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista). Myöhemmin rakennuksessa on toiminut useita eri toimintoja, kuten ammattikoulu, Taideinstituutti, nuorisokeskus sekä muita yrityksiä, yhteisöjä ja luovien alojen toimijoita. Rakennuksessa on sijainnut vuosina 1982–2019 kaupungin nuorisopalveluiden tiloissa keikkapaikka Kasisali.



Kuva 2. Piirustus tehdasrakennusta varten vuodelta 1925 (Lahden kaupunginmuseon arkisto, kuva: Virpi Tervonen).

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet

Tontilla sijaitseva teollisuusrakennus on mainittuna selvityksessä Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista. Selvityksen mukaan vuosien varrella tehdyt muutokset ja laajennukset on toteutettu ikkunamuotojen ja -jakojen sekä materiaalien suhteen hyvin samankaltaisina, joten punatiilinen rakennus on saanut yhtenäisen ilmeen. Selvityksessä todetaan, että tehdasrakennuksen punatiili-ilmettä ja teollisuusluonnetta on syytä vaalia.

Kohde sisältyy myös yleiskaavan Y-203 teemakartalle ja kohdeluettelo 1/2 (Arvokkaat kulttuuriympäristöt).

Tontilla oleva lämpökeskusrakennus piippuineen on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi voimassa olevassa asemakaavassa (sr).

Suunnittelualueeseen välittömästi rajautuva, osoitteessa Vesijärvenkatu 27 sijaitseva asuin-, liike- ja korjaamorakennus on mainittu selvityksessä Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista.

Vesijärvenkadulla on vuonna 2019 liikennemäärä ollut suunnittelualueen kohdalla 10 229 ajoneuvoa/vrk, josta raskaan liikenteen osuus on ollut noin 3 %. Suunnittelualue sijoittuu vyöhykkeelle, jossa on keskimäärin 40–50 autoa/100 asukasta.

LSL:n joukkoliikennereitit kulkevat Vesijärvenkadulla sekä Kauppakadulla suunnittelualueen vieritse. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat noin 50–100 metrin päässä Kauppakadulla.

Vesijärvenkadulta aiheutuu liikennemelua tontille enimmillään päiväaikaan noin 55 dBA sekä yöaikaan noin 45 dBA (EU:n ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2022, kansalliset tunnusluvut).

Kunnallistekniset verkostot

Tontilla sijaitsee kaukolämpö-, sähkö-, sadevesi- ja viemäriverkostoa.

Väestö ja sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualueella aiemmin ja nykyisin sijaitsevat toiminnot ovat tarjonneet hyvin monipuolista ja eri väestöryhmiä tavoittavaa sosiaalista ympäristöä. Opetus-, kurssi-, työpaja- sekä elinkeinoelämän tilat ovat olleet osa monen henkilön elämää. Nuorisotilat ja niihin liittyvä kokoontumis- ja keikkapaikka Kasi-sali (8-sali) on tarjonnut sosiaalista ympäristöä myös nuorille.

Suunnittelualueella ei ole asukkaita. Suunnittelualueen ympäristössä on useita asuinrakennuksia.

Palvelut

Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee noin 100 metrin päässä ja lähimmät koulut (Lahden lyseo, Lahden yhteiskoulu, Gaudia) noin 500–600 metrin päässä. Suunnittelualue tukeutuu kaupungin keskustan monipuoliseen, julkiseen ja kaupalliseen palvelutarjontaan. Lähimmät laajemmat virkistysalueet (Kari-niemenmäki, Mustankallionmäenpuisto) sijaitsevat alle 500 metrin etäisyydellä.

Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Lahden kaupungin omistama. Tontti 9 on vuokrattu Kiinteistö Oy Lahden Sammonkatu 8:lle / Spatium Toimitilat Oy:lle.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

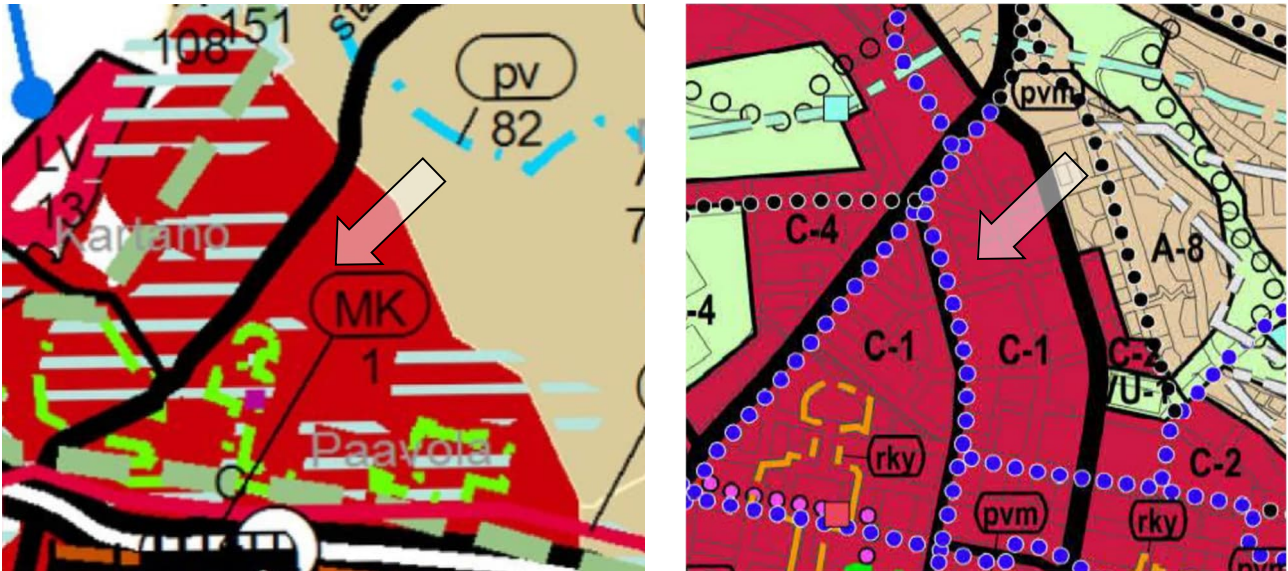
Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoimainen 14.5.2019) suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C). Merkinnällä osoitetaan kaupunkitasoisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen sekä asumisen alueita niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoineen. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä ja myymäläkeskittyä.

Yleiskaava

Lahden yleiskaavassa 2030 Y-203 (lainvoimainen 2.12.2022) suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C-1). Alue varataan keskustatoiminnoille, kuten palveluille, hallinnolle, kaupalle, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikoille ja keskusta-asumiselle. Ensisijainen paikka kaupan suuryksiköille ja palveluille. Maiseman ja rakennetun ympäristön ominaispiirteitä vaalitaan ja rakentamisen tulee olla laadukasta. Katuympäristön ja julkisen tilan suunnittelussa ja viimeistelyssä edistetään monimuotoista kaupunkiluontoa, hulevesien hallintaa sekä kävelyn ja pyöräilyn olosuhteita. Yksityiskohtaisemmissa suunnitelmissa tulee ottaa huomioon kulttuurihistorialliset selvitykset, Lahden arkkitehtuuripoliittinen ohjelma ja Lahden hulevesiohjelma.

Suunnittelualue on merkitty kuuluvaksi luokitellulle pohjavesialueelle (pv).

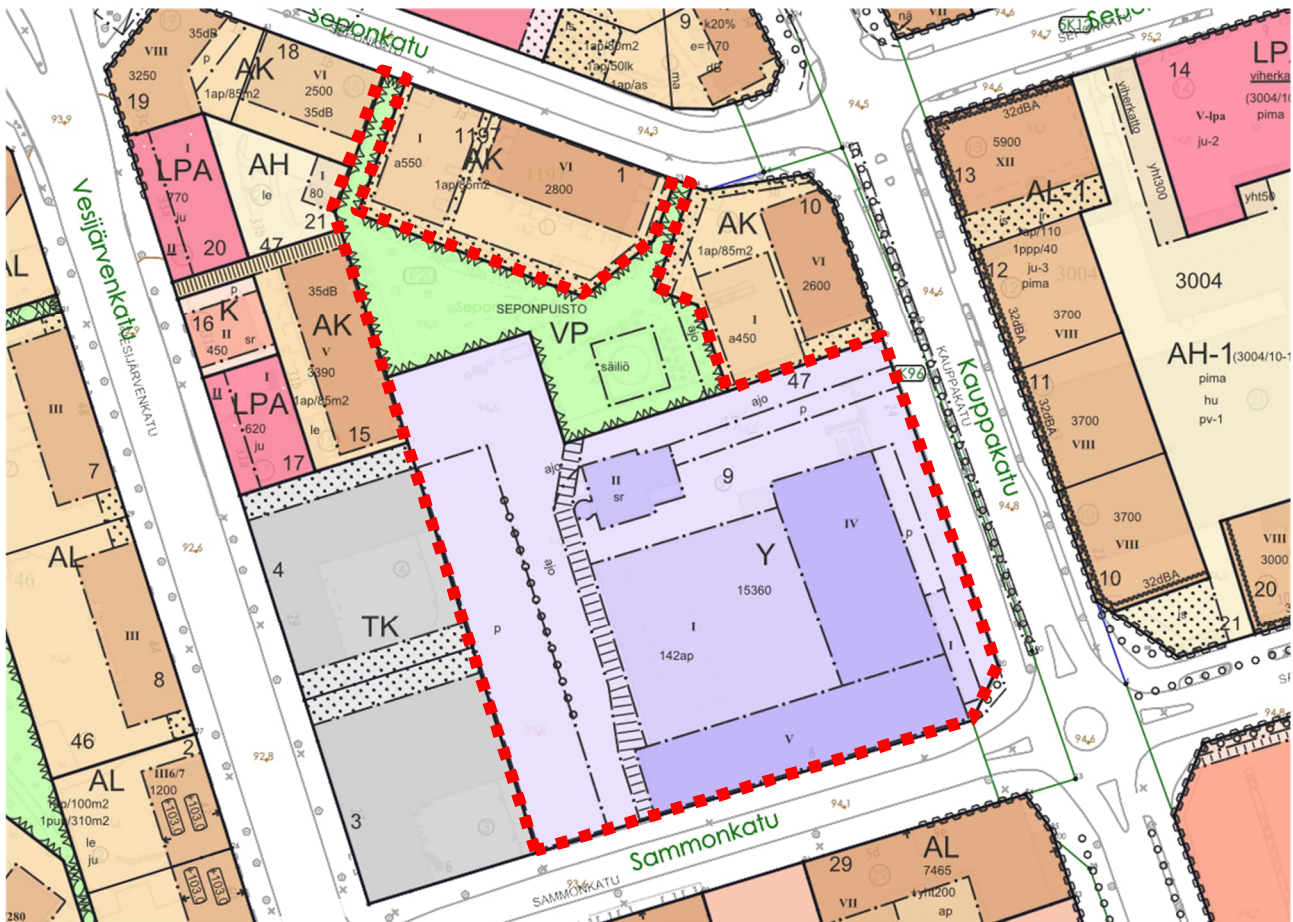
Kohde sisältyy myös yleiskaavan Y-203 teemakartalle ja kohdeluetteluun 1/2 (Arvokkaat kulttuuriympäristöt).



Kuvat 4 ja 5. Otteet maakuntakaavasta ja osayleiskaavasta Y-203, nuoli osoittaa suunnittelualueen sijainnin

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2003 lainvoiman saanut asemakaava A-2149. Asemakaavassa tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 15 360 k-m². Suurimmat sallitut kerrosluvut on osoitettu nykytilanteen mukaisesti. Lämpökeskus on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi (sr). Asemakaavassa osoitetaan myös tontin sisäisiä ajoyhteyksiä, yleiselle jalankululle varattu reitti Sammonkadulta Seponpuistoon sekä istutettava puurivi. Pysäköintipaikkoja edellytetään kaavalla rakennettavaksi 142 kpl, joita varten kaavassa on osoitettu erilliset pysäköimispaikat (p). Suunnittelualueen pohjoisosa on asemakaavassa osoitettu puistoksi (VP, Seponpuisto). Puistoalueelle on osoitettu alueet ajoyhteydelle (ajo) ja öljysäiliölle (säiliö).



Kuva 6. Ote ajantasa-asetuksesta sekä suunnittelualueen rajaus.

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Alueen pohjakartta on tarkistettu 13.5.2019 ennen kaavaehdotuksen laatimista. Pohjakartta täyttää MRL 54 §:ssä annetut kaavoitusmittausvaatimukset.

3.3 Selvitykset

Suunnittelualuetta koskien on tehty mm. seuraavia selvityksiä ja suunnitelmia:

Selvitys	Keskeinen sisältö
Kuntoarvio, Raksystems (2014)	Selvityksen mukaan kohde on rakennustekniikan osalta pääosin kuntoluokassa välttävä-tydyttävä, iv-tekniikan osalta kuntoluokassa tyydyttävä ja sähköjärjestelmien osalta kuntoluokassa välttävä. Selvityksessä annetaan suositukset välittömästi korjattaville puutteille ja lisätutkimuksille.
Iv-kanavistojen puhtauden arviointi, Oy Insinööri Studio (2016)	Tutkimuksen tulokset viittaavat ilmanvaihtokojeen mahdollisiin ohivuotoihin tai aiemmin kojetta on käytetty rikkoontuneilla suodattimilla. Tarkastettujen tilojen tuloilmakanaviston pölyn määrä on niin suuri, että puhdistus sen puolesta on välttämätöntä.
Asbesti- ja haitta-ainekartoitus, Oy Insinööri Studio (2018)	Tutkimuksessa on havaittu rakennuksessa asbestia sisältäviä materiaaleja sekä muita haitta-aineita.
Rakennustekninen kuntotutkimus, Nuorisopalvelun tilat, Oy Insinööri Studio (2019)	Kellarikerroksen (Sammonkadun puoleinen osa) lattiassa ja maanvastaisissa seinissä todettiin paikoin poikkeavaa kosteutta. Selvityksessä on todettu riskirakenteita. Ilmanvaihtojärjestelmässä todettiin puutteita. Selvityksessä suositetaan kiireellisiä toimenpiteitä sisäilmaolosuhteiden parantamiseksi.
Selvitykset peruskorjausta varten, Oy Insinööri Studio (2019)	Selvityksessä on tutkittu eri rakennusvaiheiden osalta seinä- sekä ylä-, ala- ja välipohjarakenteet.
Selvitykset peruskorjausta varten, sisäpihan matala osa, Oy Insinööri Studio (2019)	Selvityksessä on tutkittu sisäpihan yksikerroksisen osan seinä- ja ylä-, ala- ja välipohjarakenteet. Alapohja suositellaan uusimaan kauttaaltaan. Maaperän kosteuden pääsy seinärakenteisiin tulee estää. Julkisivun aukkopalkit joudutaan todennäköisesti uusimaan. Ummistetut aukot tulee uusiksi rakenteiksi. Yläpohjarakenteet tulee uusida kantavaan betonirunkoon saakka.
Maaperän pilaantuneisuus-tutkimus, Lepistö (2019)	Tontin piha-alueelta on raportissa todettu pilaantunutta maa-aineista arviolta 110 tonnia.
Betoni- ja tiilirakenteiden pilaantuneisuustutkimus, Lepistö (2019)	Sisäpihan 1-kerroksisessa osassa todettiin neljässä näytteessä kohonneita öljyhiilivetyjen pitoisuuksia. Rakenteista haihtuessaan öljyhiilivedyt todennäköisesti heikentävät sisäilman laatua. Öljyhiilivetyypilaantuneille rakenteille ei ole tutkitusti toimivia korjausratkaisuja, minkä vuoksi raportissa suositellaan vähintään öljyllä pilaantuneiden rakenteiden purkua.

Tarkentava maaperän pilaantuneisuustutkimus, Lepistö (2022)

Piha-alueen pilaantuma rajattiin pistemäiseksi, joka on arvion mukaan 120 tn öljyllä, PAH-yhdisteillä ja metalleilla pilaantunutta maa-aineista. Rakennuksen (sisäpihan 1. kerroksinen osa) alapuolisessa maaperässä todettiin kohonneita haitta-ainepitoisuuksia koboltin osalta.

Selvitys Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista, Lahden kaupungin-museo (2000)

Suunnittelualueen tehdasrakennus on mainittu selvityksessä arvokkaana kohteena. Häklin huonekalutehdas perustettiin 1925. Samana vuonna rakennusmestari Oiva Kolsi suunnitteli uudelle verstaalle toimitilat Sammonkadun varrelle, Loviisanradan viereen. Vuosien varrella tehdyt muutokset ja laajennukset toteutettiin ikkunamuotojen ja -jakojen sekä materiaalien suhteen hyvin samankaltaisina, joten punatiilinen rakennus sai yhtenäisen ilmeen. Tehdasrakennuksen punatiili-ilmettä ja teollisuusluonnetta on syytä vaalia.

Rakennushistoriaselvitys (luonnos), Arkkitehtitoimisto Virpi Tervonen (2020)

Selvitysluonnoksessa on kuvattu Sammonkatu 8 -kiinteistön kaavahistoriaa, teollisen ja muun toiminnan historiaa sekä rakennuksen muutosvaiheita. Selvityksen mukaan rakennuksen nykyasu on syntynyt useiden rakennusvaiheiden tuloksena. Vanha, vuonna 1925 rakennettu tehdas on jäänyt vuosikymmenten kuluessa nykyisen rakennuksen osaksi ja sisään. Ajan saatossa laajentunut rakennus on säilyttänyt 1900-luvun alun tehdasrakennuksille tyypillisen ominaisuutensa. Ruutuihin jaettujen ikkunoiden tyyli on säilynyt muutoksista huolimatta ennallaan.

Taulukko 1. Suunnittelualueetta koskien laadittuja selvityksiä ja suunnitelmia sekä niiden keskeinen sisältö.



Kuva 7. Viistoilmakuva suunnittelualueesta (2019).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen

Kiinteistö Oy Lahden Sammonkatu 8/Spatium Toimitilat Oy on hakenut asemakaavan muutosta.

4.2 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on yleisten rakennusten korttelialueen tontin muuttaminen osin asuinkäyttöön ja täydennysrakentaminen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset (MRL 62 §)

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tämän kaavatyön osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat / Spatium Toimitilat Oy
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Lahden kaupunkisuunnittelu
- Lahden kaupunkitekniikka
- Lahden rakennus- ja ympäristövalvonta / rakennusvalvonta, ympäristöpalvelut
- Lahden kaupunginmuseo
- Lahden Tilakeskus
- Nuorisopalvelut
- Nuorisovaltuusto
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Lahti Energia Oy
- Lahti Energia Sähköverkko Oy
- Lahti Aqua Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Salpakierto Oy
- Posti Group Oyj
- DNA Oy
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Salpausselän luonnonystävät ry
- Keskustan kumppanuuspöytä

Vireilletulo

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuosien 2019–2023 kaavoitusohjelmiin. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä sekä osallisille kirjeitse luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä.

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 29.1.2019 (päivitetty 13.7.2023). Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 7.9.-21.9.2023, missä yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyötä on esitelty keskustailloissa 12.6.2019 ja 24.11.2020. Kaavatyöhön liittyvä aineisto on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla internetissä.

Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu Hämeen ELY-keskukselle tiedoksi. Viranomaisilta on pyydetty kaavaluonnoksesta lausunto luonnosvaiheessa. Kaavatyötä on käsitelty kaavoituksen ja ELY-keskuksen yhteisessä neuvottelussa 9.6.2020.

Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet

Seuraavassa on kooste luonnosvaiheen kuulemisessa saaduista lausunnoista ja mielipiteistä lyhennyksessä muodossa sekä vastaukset niihin:

Osallinen	Lausunnon/mielipiteen keskeinen sisältö	Vastine ja vaikutukset kaavaan
Hämeen ELY-keskus	Kaavaluonnoksessa kaupunkikuvallisesti tärkeä lämpökeskuksen piippu on jätetty sr-merkinnän ulkopuolelle. ELY-keskus huomauttaa, että mikäli kaavamuutoksella mahdollistetaan piipun purkaminen, tulee purkamisen edellytykset selvittää ja perustella kaavaselostuksessa.	Lämpökeskuksen piippu on sisällytetty sr-rajaukseen kaavaehdotuksessa.
Lahden museot	<p>Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ei ole huomautettavaa.</p> <p>Kohde kuuluu yleiskaavan Y-203 arvokohdeluetteloon, mikä tieto puuttuu selostuksesta.</p> <p>Kaavan suojelu- ja julkisivumerkintöihin esitetään täydennyksiä. Lämpökeskuksen piippu tulee sisällyttää suojelumerkintään. Sisäpihan yksikerroksisen osan purkaminen on perusteltua kunto- ja haitta-ainetutkimusten tulosten vuoksi. Havainneaineistoa tulee päivittää tietyiltä osin.</p>	<p>Kaavaselostukseen on lisätty tietoa kohteen kuulumisesta yleiskaavan arvokohdeluetteloon.</p> <p>Lämpökeskuksen piippu on sisällytetty sr-rajaukseen kaavaehdotuksessa. Suojelu- ja julkisivumerkintöihin on lisätty museon esittämät täydennykset. Havainnekuvia on päivitetty esitettyjen kommenttien perusteella.</p>
Kaupunki-infran suunnittelu	Ei kommentoitavaa olettaen, että tontin ajo-yhteydet säilyvät nykyisessä paikassaan.	Ajoliittymät säilynevät likimain nykyisillä paikoillaan, Sammonkadulla toinen ajoliittymistä todennäköisesti poistuu.
Kaupunkitekniikka / kunnossapito	Vanhojen rakennusten sadevesirännit ohjaavat veden suoraan jalkakäytävälle. Olisi hyvä, jos vesi ohjautuisi suoraan hulevesiviemäriin. Öljysäiliön purkamiseen liittyen olisi hyvä olla olemassa jokin aikataulu.	Kaavaehdotukseen on lisätty hulevesimääräys, jolla kielletään hulevesien johtaminen tontilta tai rakennuksista katualueelle. Lahti Energia vastaa puistossa olevan öljysäiliön purkamiseen liittyvästä aikataulusta.
Keskustan kumppanuuspöytä	Lausunnon kannatetaan kaavamuutosta ja pidetään alueen kehittämistä erittäin myönteisenä asiana. Erityisen tärkeänä pidetään kortteliin muodostuvan puistoalueen ja kaupunkivihreän merkitystä koko alueen viihtyvyydelle. Puistoalueen suunnitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Lämpökeskuksen piipun suojeleminen on tärkeää.	Lämpökeskuksen piippu on sisällytetty sr-rajaukseen kaavaehdotuksessa.
Telia Finland Oyj	Täydennysrakennusten sijainnit eivät edellytä siirtotarpeita Telian kaapeleille.	-
Ympäristöpalvelut	Pilaantunut maaperä tulee puhdistaa rakennustöiden yhteydessä. Purkujäte tulee käsitellä määräysten mukaisesti. Alueella tulee noudattaa erityistä varovaisuutta kaikissa kaivu- ja rakennustöissä pohjaveden pilaantumisen ehkäisemiseksi. Pilaantuneet maainekset lisäävät pohjaveden pilaantumisen	Kaavaehdotuksessa on maaperän pilaantuneisuutta ja kunnostamista koskeva määräys (pima). Samoin pohjaveden suojelusta on erillinen määräyksensä (pv-1). Kaavaehdotukseen on lausunnon perusteella lisätty hulevesiä koskeva määräys, jossa on viivytämistä koskien annettu mitoitusluku sekä

riskiä. Suunnittelualueen ympäristössä on esiintynyt rankkasateiden aiheuttamia hulevesitulvia. Muodostuvien hulevesien käsittelyyn ja johtamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kaavaan tulee lisätä hulevesien viivyttämistä koskeva mitoituserä. Hulevesiä koskien tulee laatia erillinen suunnitelma. Alueelle kohdistuu liikennemelua.

edellytetty erillisen hulevesisuunnitelman laatimista rakennusluvan yhteydessä (hu).

Mielipide 1

Vaikutuksia naapurikiinteistöön tulee selvittää.

Vaikutuksia naapurikiinteistöihin on arvioitu kaavaselostuksessa sekä havainnekuvin.

Taulukko 2. Luonnosvaiheen kuulemisessa saadut lausunnot ja mielipiteet sekä vastaukset niihin.

Muilta osallisilta ei luonnosvaiheen kuulemisessa tullut lausuntoa tai mielipidettä.



Kuvat 8 ja 9. Tehdasrakennuksen julkisivutaidetta (2020).



Kuva 10. Kasisalin esiintymislava (2019).

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella sallitaan tontilla asuin-, liike- ja toimistokäyttö (AL) aiemman yleisten rakennusten korttelialueen sijaan. Kaavassa osoitetaan tontille täydennysrakentamismahdollisuus uudelle kahdeksankerroksiselle asuin-, liike- ja toimistokerrostalolle sekä kaksikerroksisille asuinpientaloille. Uusi kerrostalo tulee sijoittaa tontin Sammonkadun puoleiselle sivulle ja sen julkisivut tulee toteuttaa tiilestä paikalla muuraten (ju-2). Korttelin keskelle sijoittuvien asuinpientalojen julkisivut on jaoteltava asuntokohtaisesti tiilen väriltään erilaisiin osiin (ju-1). Uudisrakennuksiin on tehtävä satulakatot.

Asemakaavan muutoksella osoitetaan vanha tehdasrakennus suojeltavaksi (sr-1, sr-2). Tehdasrakennuksen sisäpihan puoleinen, yksikerroksinen osa mahdollistetaan purettavaksi ja sen paikalle mahdollistetaan osittain rakennettavaksi yksikerroksinen uudisosa, joka toimisi Kauppakadun puoleisen rakennusosan laajenuksena maantasokerroksessa. Kauppakadun puolella lastauslaituri (s-l) ja ratakiskot (s-r) määrätään suojeltaviksi. Suojeltavaan tehdasrakennukseen sallitaan eräitä julkisivu- ja vesikattomuutoksia uusien käyttötarkoitusten mahdollistamiseksi. Sisäpihalla oleva vanha lämpökeskus osoitetaan suojeltavaksi (sr-3) siten, että rakennuksessa sallitaan rakentaminen kahteen kerrokseen sekä uusien ikkuna- ja oviaukkojen avaaminen.

Tontin viereistä puistoaluetta (VP) laajennetaan tontin pohjoisosaan. Puistossa oleva, asemakaavaan merkitty öljysäiliön rakennusala poistetaan.

Asemakaavalla osoitetaan tontille yleinen jalankulkumahdollisuus pohjois-etelä-suunnassa. Kaavalla määrätään myös putkirasitteisiin, kerrostalon ylimmän kerroksen yhteistiloihin (yht), muuntamon rakennusalaan (z), talousrakennusten rakentamiseen (t), harjansuuntaan, tontin istuttamiseen (is), puuriviin, autopaikkoihin (ap), hulevesiin (hu), maaperän pilaantuneisuuteen (pima) ja pohjaveden suojeluun (pv-1) liittyvistä asioista.

5.2 Mitoitus

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

- pinta-ala	10 121 m ²
- rakennusoikeus yhteensä	16 025 k-m ²
- josta suojeltava rakennusoikeus	11 860 k-m ² (74 %)
- tonttitehokkuus	e = 1.6
- asukkaita	n. 200 asukasta

5.3 Kaavan vaikutukset

MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Selvitysten perusteella on voitava arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavalla sallitaan uudisrakennusten rakentaminen olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja ihmisten elinympäristöön. Rakentamisvaihe sekä rakennusten käyttö lisäävät osaltaan liikennettä ja häiriötä alueella, mutta samalla myös rauhoittavat osin tyhjillään olevan teollisuusrakennuksen ympäristöä. Uudet rakennukset peittävät jonkin verran viereisistä asuinrakennuksista avautuvia näkymiä. Kaupunkikuvassa merkittävät ja vanhat rakennukset määrätään säilytettäväksi tontilla.

Rakennuksissa sallitaan asumisen lisäksi myös muita toimintoja, kuten ravintola-, liike- tai kokoontumistilatoimintaa, joilla saattaa olla nykytilanteeseen verrattuna asuinympäristöön häiriötä lisäävä vaikutus. Ympäristön olemassa olevia asuinrakennuksia lähimmäs sallittava uudisrakennus on tontin pohjoisosan kaksikerroksinen pientalo, jossa sallitaan vain asuinkäyttö. Uudisrakennus sijoittuu noin 10 metrin päähän olevasta asuinkerrostalosta kulmittain. Kyseisessä osassa suunnittelualuetta viereisen kerrostalon kannalta olennainen muutos koskee myös puistoalueen laajentamista, kun nykyinen kohta tontista on nyt sorapintaista pysäköintialuetta. Tämä lisää arviolta naapuritalon asunnoista avautuvan vihreän määrää ja rauhoittaa asuntojen lähiympäristöä.

Sammonkadun puolelle osoitettu uusi kerrostalo sijoittuu noin 8 metrin etäisyydelle länsipuolen naapurirakennuksesta ja kiinteistönrajasta. Rakennus on sisennetty myös Sammonkadun puolen rajasta, eikä se sijoitu suoraan naapurin toimitilojen pääikkunoiden eteen.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Asemakaavan määräyksillä edellytetään maaperän pilaantuneisuuden kunnostamista alueella (pima). Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää osaltaan maaperän muokkaamista ja kaivamista. Suunnittelualue sijoittuu pohjavesialueelle, mistä syystä rakentamisessa on kaavamääräysten mukaisesti kiinnitettävä huomiota hulevesien käsittelyyn ja pohjaveden suojeluun. Kaavalla edellytetään vanhojen rakennusten säilyttäminen sekä toisaalta edellytetään sisäpihan istuttamista (is), millä olisi ilmastovaikutusten kannalta positiivisia vaikutuksia. Piha-alueen vihreys lisääntyy kaavamääräysten ansiosta, koska nykyisellään piha-alue on pääosin sorapintaista pysäköintialuetta. Kaavalla edellytetään hulevesien viivytämistä tontilla sekä erillisen hulevesisuunnitelman laatimista rakennusluvan yhteydessä (hu).

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavalla edellytetään piha-alueen istuttamista (is), kun nykytilanteessa piha on pääosin sorapintaista pysäköintialuetta ja kenttää. Istutettavat puut ja pensaat lisäävät kaupunkiympäristön vihreyttä ja monimuotoisuutta. Suunnittelualueella ei ole aiemman teollisuustoiminnan myötä enää luonnontilaista ympäristöä. Alueelle sijoittuvat, uudet asuintoiminnot edellyttävät istutettuja piha-alueita tontille.

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

Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja liikenneverkkoon. Uudisrakentaminen täydentää kaupungin keskustan rakennetta ja lisää keskusta-alueen vetovoimaa uusien asukkaiden myötä. Olemassa olevan kaupunkirakenteen täydennysrakentamisella on erittäin suuria ja myönteisiä vaikutuksia olemassa olevien palveluiden ja yritysten toimintaedellytysten turvaamiseksi ja parantamiseksi. Alueella on olemassa olevat, erittäin hyvät kävelyn, pyöräilyn ja julkisen liikenteen yhteydet. Keskustan tiivistäminen on myös yhdyskunta- ja energiataloudellisesti kaupungille kannattavaa.

Kaavalla määrätään tontin halki johtavasta jalankulkuyhteydestä Sammonkadulta Seponpuistoon. Yhteys mahdollistaa myös korttelin sisäisen jalankulun kaupungin keskustan suuntaan.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksella on olennaisia vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön sekä rakennettuun ympäristöön.

Kaupunkikuvan ja kulttuuriperinnön kannalta merkittävät, vanhat tehdasrakennukset suojellaan kaavassa, kun aiemmin niitä ei ole asemakaavalla suojeltu. Uusi täydennysrakentaminen on suunniteltu sijoitettavaksi tontille siten, ettei se olennaisesti heikennä tontilla sijaitsevan teollisuusrakennuksen suojelutavoitteita. Uudisrakennus muodostaa uuden, näkyvän elementin kaupunki- ja katukuvaan, mutta katutasolta tarkasteltaessa uudisrakennus jää kuitenkin suojeltuun rakennukseen nähden taemmaksi.

Kaavalla vaikutetaan naapurikiinteistöjen asunnoista avautuvaan maisemaan ja näkymiin. Tontilla sijaitseva sisäpihan yksikerroksinen osa on kaavan myötä mahdollista purkaa kokonaan. Kaavalla annetut julkisivumääräykset parantavat suojeltavan rakennuksen ja uudisrakennusten yhteensovittamista.

Maisemallisesti tärkeä lämpökeskuksen piippu suojellaan asemakaavalla.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Kaavamääräyksillä mahdollistetaan liiketilojen toteuttaminen tontille. Uudet, mahdolliset liiketilat sekä suunnittelualueelle kaavaan mahdollistamat uudet asukkaat parantavat osaltaan lähialueen sekä laajemmin kaupungin keskusta-alueen elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymistä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaava on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman.

7 ASEMAKAAVAN LAATIJA

Asemakaava-arkkitehti Markus Lehmuskoski
puhelin: 050 398 5113

osoite: Lahden kaupunki
Kaupunkiympäristön palvelualue
Kaupunkisuunnittelu
Askonkatu 2
15100 LAHTI
s-posti: etunimi.sukunimi@lahti.fi

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 398 Lahti Täyttämispvm 18.09.2023
ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: KESKI-LAHDEN (1.)
KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 47 TONTTIA 9 JA
PUISTOALUETTA. ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA
MUODOSTUU: KESKI-LAHDEN (1.) KAUPUNGINOSAN
KORTTELIN 47 TONTTI 22 JA PUISTOALUE.

Kaavan nimi

Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 398A2768
Generoitu kaavatunnus

Kaava-alueen pinta-ala [ha] 1,3119 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 1,3119

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,3120	100,0	16025	1,22	0,0000	665
A yhteensä	1,0121	77,1	16025	1,58	1,0121	16025
P yhteensä						
Y yhteensä					-1,0655	-15360
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,2999	22,9			0,0534	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	3	11860	2	11400

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,3120	100,0	16025	1,22	0,0000	665
A yhteensä	1,0121	77,1	16025	1,58	1,0121	16025
AL	1,0121	100,0	16025	1,58	1,0121	16025
P yhteensä						
Y yhteensä					-1,0655	-15360
Y					-1,0655	-15360
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,2999	22,9			0,0534	
VP	0,2999	100,0			0,0534	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	3	11860	2	11400
Asemakaava	3	11860	2	11400
Ei-asekaava				