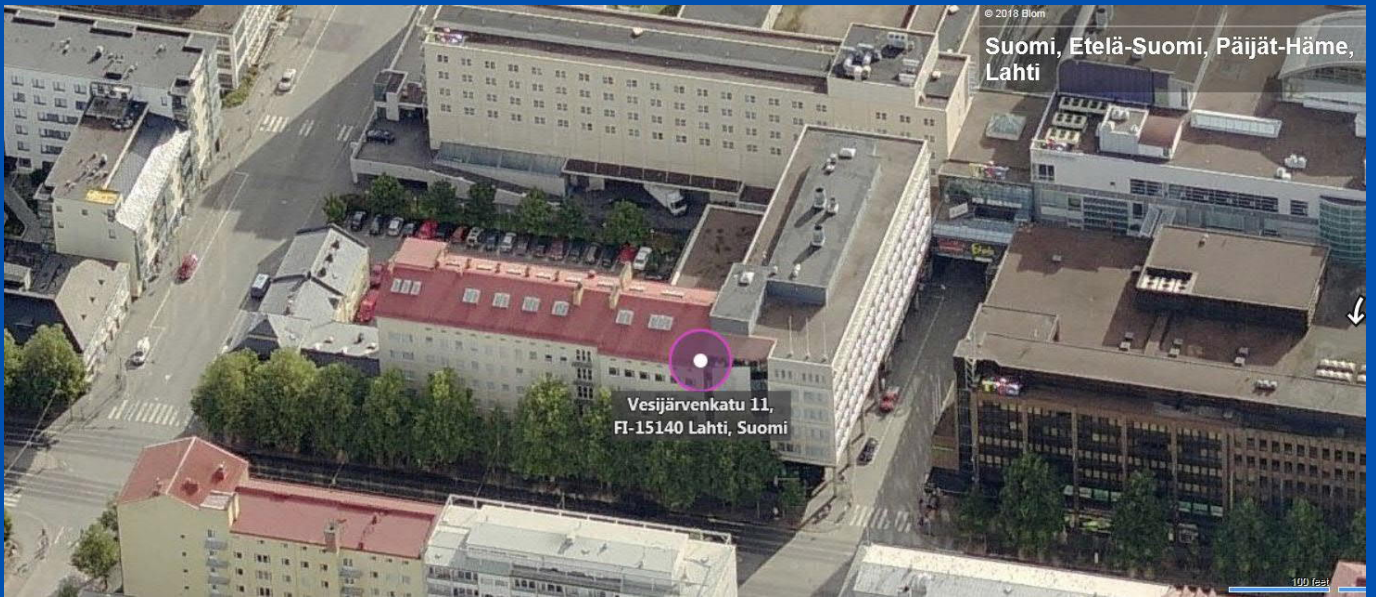


LAHTI



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

15.1.2021

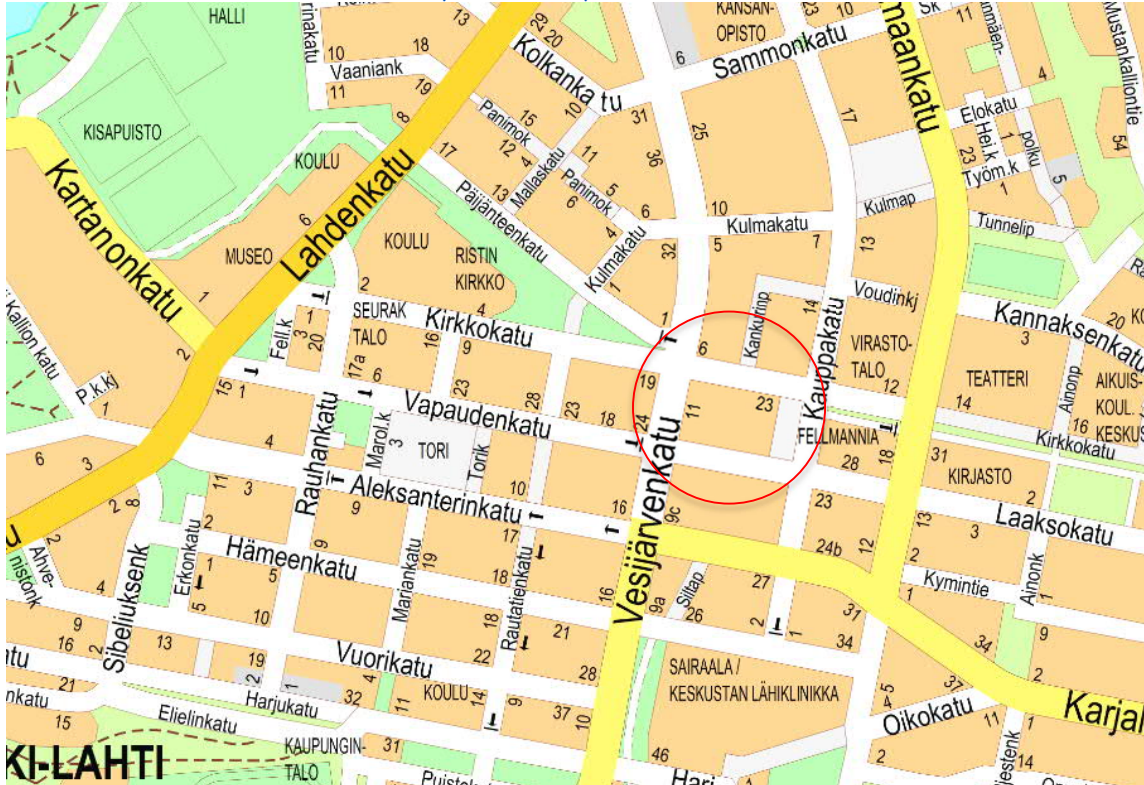
A-2754a

Asemakaavan muutos

Vesijärvenkatu 11 (Vanha
Tevi),
Keski-Lahti

Lahti.fi

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 15. päivänä tammikuuta 2021 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2754a (Vanha Tevi)



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

KESKI-LAHDEN (1.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 1450 TONTTIA 1

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2018 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 2018 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kirkkokadun ja Vesijärvenkadun kulmassa Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,4 ha.



Kaavamuutosalueen sijainti

1.3 Kaavan tarkoitus

Tavoite on osoittaa hallinto- ja viristorakennus uuteen käyttöön sekä tutkia uudisrakentamisen mahdollisuus ja määrä mikäli nykyinen taidemuseon varasto-osa puretaan. Vanhan sähkölaitoksen rakennus sekä vanhan Teknisen viraston Vesijärvenkadun puoleinen julkisivu tullaan suojelemaan asemakaavamääräyksellä.

Tontilla on tällä hetkellä rakennusoikeutta 7000 m², josta on käyttämättä 1260 m². Rakennusoikeutta nostetaan 1200 m², jolloin kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu 8200 m², joka vastaa tonttitehokkuutta e=2.1. Tämä mahdollistaa 2460 m² kerrostalon rakentamisen tontille.

1.4 Kaupungin strategia

Kaupungin strategian 2025 mukaisesti kaava toteuttaa Lahden Arkkitehtuuripoliittisen ohjelman rakennetun ympäristön laatutavoitteita kaupunkitilojen osalta. Kaava mahdollistaa keskusta-alueen vetovoiman vahvistamista. Kaava kehittää tiivistä, kestävä kehityksen mukaista yhdyskuntarakennetta. Kaava lisää kerrostalo- ja liiketonttitarjontaa jalankulkuyöhykkeellä palvelujen läheisyydessä. Kaava ottaa huomioon pohjaveden suojelun ja ilmastonmuutokseen varautumisen, ja tukee yhteisöllisyyttä.

1.5 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan tarkoitus	3
1.4	Kaupungin strategia	3
1.5	Selostuksen sisällysluettelo.....	4
1.6	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
2	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Toteuttaminen	5
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1	Yleiskuvaus.....	5
3.1.2	Luonnonympäristö.....	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö	6
3.1.4	Maanomistus.....	6
3.2	Suunnittelutilanne	6
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	6
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	9
4.1.1	Aloite.....	9
4.1.2	Sopimukset.....	9
4.1.3	Pohjakartan tarkistaminen	9
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	9
4.2.1	Osalliset.....	9
4.2.2	Vireilletulo.....	9
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	9
4.2.4	Viranomaisyhteistyö.....	10
4.3	Asemakaavan tavoitteet	10
4.3.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	10
4.3.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	10
4.4	Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	10
4.4.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	10
4.4.2	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	10
4.4.3	Asemakaavan muutosehdotukseen lausuntojen perusteella tehdyt korjaukset.....	13
4.4.4	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	14
5	KUVAUS	14
5.1	Asemakaavan rakenne.....	14
5.1.1	Kokonaisrakenne.....	14
5.1.2	Mitoitus ja aluevaraukset	15
5.1.3	Palvelut.....	15
5.2	VAT:in, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen.....	15
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	15
5.4	Kaavan vaikutukset.....	15
5.4.1	Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen	15
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	15
5.4.3	Muut vaikutukset.....	16
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	16
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	16
5.7	Nimistö	16
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	16

6.1	Rakennusvolyymin havainnollistavat visualisointikuvat	16
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	18
7	PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS.....	18
8	UUDELLEEN NÄHTÄVILLE ASETTAMINEN.....	18
9	SEURANTALOMAKE.....	21

1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- asemakaavakartta A-2754a
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- luonnosvaiheen lausunnot
- hakemuskirje
- maaperän pilaantuneisuuden tutkimus- ja kunnostussuunnitelma

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu yksityisen maanomistajan aloitteesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 27.6.2018. Kaavamuutoksen aloituskokous pidettiin 30.1.2019. Kaavatyötä esiteltiin keskustan asemakaavojen yleisötilaisuudessa 17.10.2018 ja luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 17.2. – 4.3.2020, jolloin pyydettiin myös viranomaislausunnot.

2.2 Asemakaava

Korttelin 1450 tontin 1 käyttötarkoitusta laajennetaan hallinto- ja virastorakentamisen käytöstä myös asumisen käyttöön muuttamalla tontti ALY, asuin-, liike ja yleisten rakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeutta lisätään siten että se mahdollistaa uuden kahdeksankerroksisen kerrostalon rakentamisen. Vanhan sähkölaitoksen rakennus sekä vanhan Teknisen viraston Aleksanterinkadun puoleinen julkisivu suojellaan asemakaavamääräyksillä sr1 ja sr2. Vanha kytkinhalli suojellaan asemakaavamääräyksellä sr3.

2.3 Toteuttaminen

Asemakaavan toteutuksesta vastaavat Lahden kaupunki sekä yksityiset maanomistajat.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Lahden ydinkeskustassa. Muuten umpinainen kortteli 1450 avautuu pohjoiseen Kirkkokadulle, jolta muutosalueen liikenne- ja huoltoyhteys on järjestetty. Vapaudenkadun varressa olevan tontin 2 huolto on toteutettu tontin 1 kautta siten, että pihalta johtaa ajoyhteys kellaritasolle, johon tontilta 2 on rakennuksen sisäinen yhteys. Korttelin keskiosa on avoin ja mahdollistaa täydennysrakentamisen. Tontilla on pilaantuneita maa-aineksia, jotka poistetaan ennen uudisrakentamista. Korttelin läpi Kirkkokadulta Vapaudenkadulle kulkee jonkin verran käytetty kevyen liikenteen yhteys, jota ei voimassa olevan asemakaavan mukaisesti ole pakko säilyttää.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

Asemakaavan muutosalue on kaupungin keskustan ruutukaava-aluetta. Vesijärvenkadun ja Kirkkokadun kulmasta länteen nousee kohtalaisen jyrkästi Kirkkopuiston puistoalue.

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

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Asemakaavan muutosalue on keskustan ruutukaava-aluetta. Suunnittelualueella ei asu tällä hetkellä ketään.

Suunnittelualueella on toiminut Lahden sähkölaitos sekä Lahden teknillinen virasto. Nämä rakennukset suojellaan kaavamääräyksillä.

Suunnittelualue rajautuu lännessä vilkkaaseen Vesijärvenkatuun ja pohjoisessa Kirkkokatuun. Kirkonmäki lähtee nousemaan Alueesta Luoteeseen. Samassa suunnassa on myös Viiskulman aukio.

Alue tukeutuu ydinkeskustan palveluihin. Vesijärvenkadulla sijaitsee Linja-autopysäkki ja Kauppatorille on matkaa alle 300m. Salpausselän virkistysalueet ovat hyvin saavutettavissa. Tontilla on sähkölaitoksen peruna hiilivedyillä saastunutta maata, joka poistetaan ennen uudisrakentamista.

3.1.4 Maanomistus

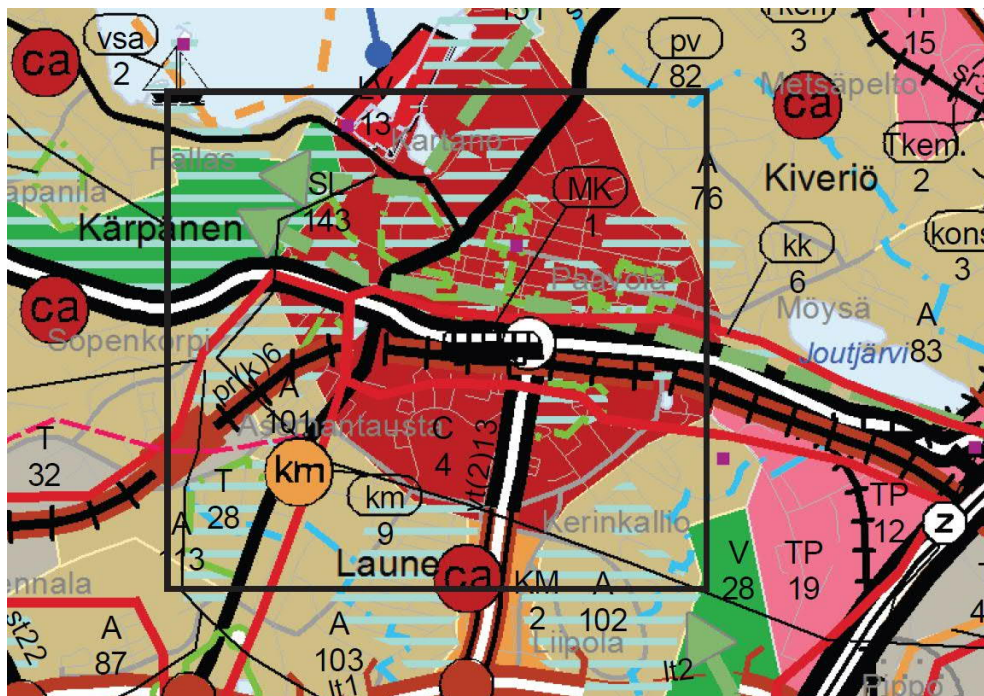
Kaupunki omistaa 12/74 osan tontista. Lopun omistaa kiinteistöosakeyhtiö Legorak.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Lakimuutoksen myötä ympäristöministeriön vahvistusmenettelystä luovuttiin ja maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 2.12.2016. Maakuntakaavasta jätetyt valitukset kumottiin Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätöksellä 29.1.2018. Korkeimmalle hallinto-oikeudelle osoitettiin yksi valitus 20.6.2018, jonka korkein hallinto-oikeus hylkäsi 15.4.2019. Maakuntakaava sai lainvoiman 14.5.2019. Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta C.



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta.

Yleiskaava

Lahden läntisten osien osayleiskaava Y-202 (kv 27.6.2016 § 70) sai lainvoimaisen 5.10.2017. Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta C-1.



" Alue varataan Päijät-Hämeen maakuntakeskusta ja sen vaikutusalueetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten palveluille, hallinnolle, kaupalle, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikoille ja keskusta-asumiselle. Katuympäristön ja julkisen tilan suunnittelussa ja viimeistelyssä otetaan erityisesti huomioon kävely ja pyöräily. Maiseman ja rakennetun ympäristön ominaispiirteitä vaalitaan ja rakentamisen laatuun kiinnitetään erityistä huomiota. Yksityiskohtaisemmissa suunnitelmissa tulee ottaa huomioon kulttuurihistorialliset selvitykset ja lahden arkkitehtuuripoliittinen ohjelma."

Alueen suunnitteluohje on seuraava: " Kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön tai sen läheisyyteen kohdistuvat muutokset tulee suunnitella paikan henkeä kunnioittaen. Keskustakaupan isot yksiköt keskitetään ydinkeskustan alueelle ja sopeutetaan ympäristöönsä kooltaan ja ulkoasultaan. Saimaankadun ja Kauppakadun välisiin kortteleihin voidaan

tutkia tornitalojen sijoittamista. Kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennettua ympäristöä koskevissa suunnitelmissa huolehditaan, että kohteen ja sen lähiympäristön tunnusomaiset piirteet säilyvät. Tärkeitä arkkitehtuuripoliittisia teemoja ovat: Keskustan kaupunkimaisema ja kaupunkikuva, maamerkit, näkymät, hyvä suunnittelu ja laadukas rakentaminen, viimeistely katu- ja viherympäristö. Katuympäristön suunnittelussa otetaan huomioon lasten itsenäinen liikkuminen kävellessä ja pyörällä. Koulu- ja kauppakeskuksen lähiympäristön sekä puistojen merkitys lapsille tärkeinä paikkoina tulee

ottaa huomioon suunnittelussa. Suunnitelmissa on selvitettävä vaikutukset kasvihuonekaasupäästöihin ja muihin päästöihin, luonnonvarojen kulutukseen ja ekosysteemipalvelujen toimintaedellytyksiin tehtävään soveltuvalla työkalulla. Pohjavesialueelle rakennettaessa on saavutettava valtakunnallisen viherkerrointyökalun minimitaso tai sitä vastaava viherrakentamisen laatutaso. Alueelle toteutetaan kaupungin pääterveysasema, jossa tarjotaan perusterveydenhuollon palveluita."

Asemakaava

Asemakaavassa tontti on YH, hallinto ja viristorakennusten korttelialue. (8.12.1986, A-594)



Ote voimassaolevasta asemakaavasta.

Lähiympäristön asemakaavoissa maankäyttö on pääosin liikerakentamista.

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.1.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta.

4.1.2 Sopimukset

Asemakaavatyön yhteydessä tehdään maankäyttösopimus yksityisten maanomistajien kanssa.

4.1.3 Pohjakartan tarkistaminen

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

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat:

- kaavan vaikutusalueen asukkaat
- yritykset ja niiden työntekijät
- elinkeinonharjoittajat
- kunnallistekniikan liikennesuunnittelu
- Lahden seudun ympäristöpalvelut
- Lahden rakennusvalvonta
- Päijät-Hämeen Pelastuslaitos
- Lahti Energia Oy
- LE Sähköverkko Oy
- Lahti Aqua Oy
- Lahden kaupunginmuseo, museovirasto
- Hämeen ELY-keskus
- Uudenmaan ELY-keskus
- Päijät-Hämeen liitto
- DNA Oy
- TeliaSonera Oyj
- Itella Oyj
- vanhusneuvosto
- vammaisneuvosto

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §, 3 mom. mukaisesti 8.3.2018 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2018 kaavoituskatsauksessa.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 8.3.2018. Kaavatyötä käsittelevä yleisötilaisuus järjestettiin syksyllä 2018. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille on toimitettu postitse kaavaluonnos ja OAS. Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 17.2. – 4.3.2020. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla Internetissä.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen aloituskokous pidettiin 30.1.2019. Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 17.2. – 4.3.2020, jolloin viranomaisille toimitettiin OAS ja kaavaluonnos ja pyydettiin viranomaislausunnot.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Tavoite on osoittaa hallinto- ja virastorakennus uuteen käyttöön sekä tutkia uudisrakentamisen mahdollisuus ja määrä, mikäli nykyinen taidemuseon varasto-osa puretaan. Vanhan sähkölaitoksen rakennus sekä vanhan Teknisen viraston Aleksanterinkadun puoleinen julkisivu tullaan suojelemaan asemakaavamääräyksellä.

Tontilla on tällä hetkellä rakennusoikeutta 7000 m², josta on käyttämättä 1260 m².

Rakennusoikeutta nostetaan 1200 m², jolloin kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu 8200 m².

Tämä mahdollistaa 2460 m² asuinkerrostalon rakentamisen tontille.

Suunnittelualueella sijaitseva pilaantunut maa-aines poistetaan tai puhdistetaan.

4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Prosessin aikana ilmeni kytkinhallin kulttuurihistoriallinen arvo, ja se pyritään säilyttämään suojelumääräyksellä sr3.

4.4 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Korttelin 1450 nykyiset rakennukset määrittävät mahdollisen rakennuspaikan tarkasti. Tämän paikan uudisrakentaminen edellyttää taidemuseon hallin eli vanhan kytkinhallin purkamista.

Valmisteluvaiheen kuulemiseen valmisteltiin yksi ehdotusluonnos, jossa korttelin 1450 tontille 1 on esitetty kahdeksankerroksin uudisrakennus. Korttelin autopaikat on luonnoksessa sijoitettu pihalle sekä maan alle purettavan hallin ja osin uuden kerrostalon ja pihan kohdalla.

4.4.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Tiivistelmä lausunnoista ja mielipiteistä ja niiden huomioon ottaminen

Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana asemakaavan muutoksen luonnoksesta annettiin 7 lausuntoa:

Telia

Ei huomautettavaa

Päijät-Hämeen pelastuslaitos

- kaavoituksessa tulee huomioida rakennusten poistumis- ja pelastustiejärjestelyt.
- Liikennejärjestelyiden tulee mahdollistaa kaavoitusalueella olevien kohteiden mahdollisimman hyvä saavutettavuus myös pelastuslaitoksen raskailla ajoneuvoilla.

Vastine

Ok.

LE- Sähköverkko Oy

Tontin sisäpihalla sijaitsee karttaliitteen mukaisesti kahdella eri reitillä Lahti Energian viestikaapeleita. Kaapelit tulee säilyttää.
Tontin Vesijärvenkadun puoleisella reunalla rakennuksen kellarissa sijaitsee LE- Sähköverkko Oy:n nykyinen kiinteistömuuntamo. Muuntamotila ja siihen liittyvät kaapelitilat on säilytettävä nykyisellään.

Vastine

Ok. Mikäli kaapeleita siirretään, se tehdään siirtoa haluavan kustannuksella.

Hämeen elinkeino, liikenne ja ympäristökeskus

Täydennysrakentamista suunnitellaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten kortteliin. Rakentaminen edellyttää purkamista, minkä edellytykset (MRL 139 §) tulee kaavatyön yhteydessä selvittää. Kaupunkikuvallisesti tärkeät katujulkisivunäkymät on otettu kaavaluonnoksessa huomioon. Nyt esitetyn täydennysrakentamisen kaupunkikuvalliset ja asuin ympäristön tavoitteet ja ratkaisun perustelut mahdollisine vaihtoehtotarkasteluineen täydentynevät kaavaselostukseen. Toivottavaa on, että korttelin täydennysrakentaminen sovitetaan myös sisäpihan kaupunkinäkömää ja asuinviihtyvyyttä kohentavalla tavalla rakennustavaltaan luontevaksi osaksi korttelikokonaisuutta. Hulevesien hallintaa kannustetaan suunnittelemaan myös viherrakentamisen keinoin. Jatkosuunnittelussa esitetään varmistettavaksi, että läheisten liikekortteleiden ilmanvaihtolaitteiden ääni tai muu toiminta eivät aiheuta kohtuutonta häiriötä asumiselle.

Vastine

Ok.

Lahden ympäristöpalvelut

Kaavamuutoksen kohteena olevalla alueella on sijainnut mm. kaupungin sähköntuotantolaitos ja muuta toimintaa, josta on aiheutunut maaperän pilaantumista. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetaan, että kaavatyön yhteydessä tullaan tekemään pilaantuneen maaperän(pima) -selvitys.
Asemakaavan muutosluonnoksessa kaavamääräyksissä ei ole pima -merkintää. Pima -merkintä tulee lisätä kaavaan koska maaperän puhtaudesta ei ole tietoa ja tontti osoitetaan myös asumiselle. Mikäli maaperä todetaan selvityksessä riittävän puhtaaksi ja asumisen kannalta turvalliseksi ei pima-merkintää kaavassa tarvita.
Korttelin 1450 Vesijärvenkadun ja Kirkkokadun puoleiset julkisivut ovat päivällä yli 65 dB:n ja yöllä yli 55 dB:n liikennemelualueella.
Asemakaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa myös olemassa oleviin rakennuksiin asumista. Kaavamääräyksiin tulee varmistaa, että mahdollisissa asuinhuoneistoissa tulee olemaan riittävän alhainen melutaso.

Vastine

Lisätään kaavamääräyksiin **pima**, mahdollisesti puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Karttaan merkitään pilaantuneen alueen tutkittu raja. Pilaantuneiden maiden tutkimus ja kunnostussuunnitelma ovat mukana asemakaavan muutoksen liitteaineistossa.

Lahti Energia Oy/Lämpöliiketoiminta

Suunnittelualueen läpi menee kaukolämpörunko, joka tulee siirtää hyvissä ajoin ennen suunnitellun hankkeentoteutuksen aloittamista.

Kaukolämpöjohtoja haarautuu kohteen kiinteistön sisällä myös naapurikiinteistöihin, ja haarat tulee huomioida tai siirtää hankkeen tarpeen mukaan. Siirtojen kustannuksista vastaa siirtoa haluava. Kohteena olevan asemakaavarajauksen ulkopuolella, lounaispuolella ja pohjoispuolella kaduissa on kaukolämmön runkojohtoja.

Kaukolämmön kapasiteetti alueen tuntumassa on erinomainen.

Suosittellemme kohteen muutos- ja uudisosien lämmitystavaksi kaukolämpöä, ja kaavaan merkintää kaukolämpö.

Mikäli lopullinen kaavaehdotus poikkeaa oleellisesti luonnos- ja valmisteluvaiheen suunnitelmista, varaamme oikeuden lausua siitä uudelleen.

Vastine

Lisätään kaavamääräyksiin merkintä **kaukolämpö**, uudisrakennukset on liitettävä kaukolämpöverkkoon poikkeuksena MRL 57a §ssä luetellut rakennukset. Kaukolämpöjohtojen siirroista ja uusimisista vastaa siirtoja haluava.

Lahden kaupunginmuseo

Tevin talo on arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas. Rakennus, sen hallittu ilme ja korkeatasoiset materiaalit ilmentävät kaupungin rakennustaiteellista ja kaupunkikuvallista kunnianhimoa sodanjälkeisen kasvun aikaan. Se kuvastaa myös kunnallisen infrastruktuurin kehitystä kaupungin laajetessa ja asukasmäärän voimakkaasti kasvaessa. Rakennuksen suunnitteli apulaiskaupunginarkkitehti Irma Kolsi, jolla on tärkeä osuus Lahden sodanjälkeisessä rakentamisessa, Rakennusvalvonta, kaupunkisuunnittelu ja museo ovat sitoutuneet vaalimaan Kolsin elämäntyötä.

Tevin talo sisältyy Selvitykseen Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista. Selvitys on osa Lahden läntisten osien osayleiskaavan arvoluetteloa.

Asemakaavaluonnos perustuu ratkaisulle, jossa tevin kytkinhalliosuus puretaan lähes kokonaan.

Museo pitää tärkeänä hallin säilyttämistä sen poikkeuksellisten kulttuurihistoriallisten arvojen perusteella. Arvot kiinnittyvät sekä hallin tekniseen vaiheeseen, että sen taidenäyttelyhistoriaan.

Museon näkemyksen mukaan umpikorttelin keskelle kahdeksankerroksiselle rakennukselle osoitettu rakennusoikeus on Lahden kaavoitushistorialle vieras ja kaupunkikuvaa vahvasti heikentävä ratkaisu.

Rakennus näkyy ympäristöön kaikilta suunniltaan, ja Kirkkokadun avoin kulmaus paljastaa sen ja ahtaan piha-alueen kokonaisuudessaan. Museo ei puolla korttelin keskelle toteutettavaa rakennusta.

sr- ja sr2-määräyksiä tulee täydentää rakennusten alkuperäis- tai sitä vastaavan ilmeen säilymisen varmistamiseksi.

Vastine

Kaavaluonnosta laadittaessa kytkinhallin osuudesta kaavan laatijalla oli virheellistä tietoa hallin iästä sekä kulttuurihistoriallisesta merkittävydestä.

Prosessin aikana selvisi, että kytkinhallin julkisivut ovat huomattavasti kulttuurihistoriallisesti arvokkaan hallin sisäosia nuoremmat.

Kytkinhalli voidaan säilyttää, ja sille osoitetaan suojelumääräys.

Uudisrakennuksen rakennusala siirretään siten, että sen etäisyys kytkinhallista on 8m.

Kytkinhallin paikalle suunniteltu ajoneuvopysäköinti siirretään toteutettavaksi laajempaan maanalaisena hallina. Kellarin rakennusala laajennetaan kirkkokatua kohden. Kellarin ajoyhteys

mahdollistetaan nykyiseltä kytkinhallin kellariin johtavalta ajoluiskalta. Uudisrakennus sijoittuu kellarin osan päälle.

Rakennusoikeutta pudotetaan 600 m² kokonaisrakennusoikeuteen 8200 m², koska rakennusala on pienentynyt.

Autopaikkavaatimusta kevennetään vastaamaan Lahden kaupungin uudistuvaa pysäköintipolitiikkaa, jossa ydinkeskustan autopaikkavelvoitetta asumisen osalta on kevennetty mitoituskehykseen 1ap/110m².

sr ja sr2- määräyksiä täydennetään seuraavaan muotoon: **sr1, sr2**.
lisätään kytkinhallin osalle **sr3**.

Vanha sähkölaitos (siis myös Kirkkokadun puoleinen laajennus) (sr1): Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat julkisivun ja vesikaton rakennustaiteellista arvoa. Julkisivu- ja vesikattokorjauksissa tulee käyttää alkuperäismateriaaleja. Kaikkien muutos- ja korjaustöiden yhteydessä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Teknillinen virasto (sr2): Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat julkisivun ja vesikaton rakennustaiteellista arvoa. Julkisivu- ja vesikattokorjauksissa tulee käyttää alkuperäismateriaaleja. Sisätilojen alkuperäisiä lattiamateriaaleja tulee vaalia. Kaikkien muutos- ja korjaustöiden yhteydessä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Kytkinhalli (sr3): Historiallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Julkisivun palauttavat muutokset ovat suositeltavia. Kaikkien muutos- ja korjaustöiden yhteydessä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

4.4.3 Asemakaavan muutosehdotukseen lausuntojen perusteella tehdyt korjaukset

- Lisätään kaavamääräyksiin pima, mahdollisesti puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Karttaan merkitään pilaantuneen alueen tutkittu rajaus. Pilaantuneiden maiden tutkimus ja kunnostussuunnitelma ovat mukana asemakaavan muutoksen liiteaineistossa.
- Lisätään kaavamääräyksiin merkintä kaukolämpö, uudisrakennukset on liitettävä kaukolämpöverkkoon poikkeuksena MRL 57a §ssä luetellut rakennukset.
- Uudisrakennuksen rakennusala siirretään siten, että sen etäisyys kytkinhallista on 8m.
- Kytkinhallin paikalle suunniteltu ajoneuvopysäköinti siirretään toteutettavaksi laajempaan maanalaisena hallina. Kellarin rakennusala laajennetaan kirkkokatua kohden. Kellarin ajoyhteys mahdollistetaan nykyiseltä kytkinhallin kellariin johtavalta ajoluiskalta. Uudisrakennus sijoittuu kellarin osan päälle.
- Rakennusoikeutta vähennetään 600 m² niin, että tontin kokonaisrakennusoikeudeksi jää 8200 m²
- Autopaikkavaatimusta kevennetään vastaamaan Lahden kaupungin uudistuvaa pysäköintipolitiikkaa, jossa ydinkeskustan autopaikkavelvoitetta asumisen osalta on kevennetty mitoituskehykseen 1ap/110m².
- sr ja sr2- määräyksiä täydennetään seuraavaan muotoon: sr1, sr2. Lisätään kytkinhallin osalle sr3. Määräystekstit ovat kokonaisuudessaan mainittu edellisessä kappaleessa.

4.4.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Tekninen ja Ympäristölautakunta 16.6.2020

5 KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

5.1.1 Kokonaisrakenne

Alueen rakennuksiin sijoittuvan toiminnan laatua on pyritty rajoittamaan mahdollisimman vähän, jotta nykyisten rakennusten säilyminen taataan.

ALY-1 Asuin-, Liike-, toimisto-, ja yleisten rakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa erityisryhmien asuntoja ja tarvittavia palvelutiloja
Tontin keskiosaan on merkitty rakennusala, jolle on mahdollista rakentaa kahdeksankerroksinen rakennus.

kk Merkintä osoittaa, että tontille saa rakentaa kellarikerroksen.

y Ylikulkukäytävä, jonka alin korkeusasema +101.00.

le Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

istutettava alueen osa.

säilytettävä / istutettava puurivi.

jr tontilla tulee mahdollistaa korttelin kaikkien tonttien jätevesien johtaminen myöhemmin perustettavana rasitteena.
katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

1 ap/110

Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

1 ppp/40

Merkintä osoittaa, kuinka montaa kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka.

sr1 Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat julkisivun ja vesikaton rakennustaiteellista arvoa. Julkisivu- ja vesikattokorjauksissa tulee käyttää alkuperäismateriaaleja. Kaikkien muutos- ja korjaustöiden yhteydessä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto

sr2 Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat julkisivun ja vesikaton rakennustaiteellista arvoa. Julkisivu- ja vesikattokorjauksissa tulee käyttää alkuperäismateriaaleja. Sisätilojen alkuperäisiä lattiamateriaaleja tulee vaalia. Kaikkien muutos- ja korjaustöiden yhteydessä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

- sr3 Historiallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Julkisivun palauttavat muutokset ovat suositeltavia. Kaikkien muutos- ja korjaustöiden yhteydessä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.
- pv-1 vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue. alueella ei saa vaarantaa pohjaveden laatua eikä määrää.

5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Esim: Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK):

- tonttien pinta-ala yhteensä	3920 m ²
- tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	8200 k-m ²
- tehokkuus	e = 2.1
- asuntoja (laskettuna 1 as/75 k-m ²)	110 kpl
- asukkaita (laskettuna 1 as / 40 k-m ²)	n. 200 kpl
- autopaikkoja (1 ap/ 110 k-m ²)	75 kpl

5.1.3 Palvelut

Kaava-alueen tukeutuu Lahden ydinkeskustan palveluihin.

5.2 VAT:in, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Lahden oikeusvaikutteista yleiskaavaa 2025 laadittaessa on otettu huomioon MRL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset, ja asemakaava on yleiskaavan mukainen. Asemakaavan muutos on Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 mukainen.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on huomioitu kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen suojeleminen.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön kaavan toteutuminen tiivistää yhdyskuntarakennetta.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Tontilla sijaitsevat kaupunkikuvan kannalta merkittävät rakennukset suojellaan. Uudisrakentamisen soveltuminen ympäristöönsä arvioidaan rakennusluvan yhteydessä.

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Kulttuuriympäristön kannalta merkittävät rakennukset suojellaan.

Vaikutukset liikenteeseen

Tonttiliikenne lisääntyy uuden rakentamisen myötä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vaikutukset maisemaan

Uudisrakentaminen sijoittuu korttelin sisäosaan, joten se ei vaikuta maisemarakenteeseen on vähäinen.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Tontilla oleva pilaantunut maa-aines poistetaan

Vaikutukset kasvillisuuteen ja eläimistöön
Tontin puusto pyritään säilyttämään.

5.4.3 Muut vaikutukset

Vaikutukset väestörakenteeseen ja elinoloihin
Nykyisen asumisväljyyden mukaan (1 asukas/40m²) alueen asukasmäärä lisääntyy n. 60-120 asukkaalla.

Sosiaaliset vaikutukset
Uudisrakentamiseen liittyvä toiminta lisää alueen toimeliaisuutta.

Vaikutukset yritystoimintaan
Rakennusten käyttötarkoitusten väljentäminen lisää yritystoiminnan edellytyksiä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella on liikenteestä johtuva meluhaitta. Meluhaittaa rajoittuu kadun varressa sijaitseviin rakennuksiin, jotka suojaavat korttelin sisäosaan tulevaa uudisrakentamista.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

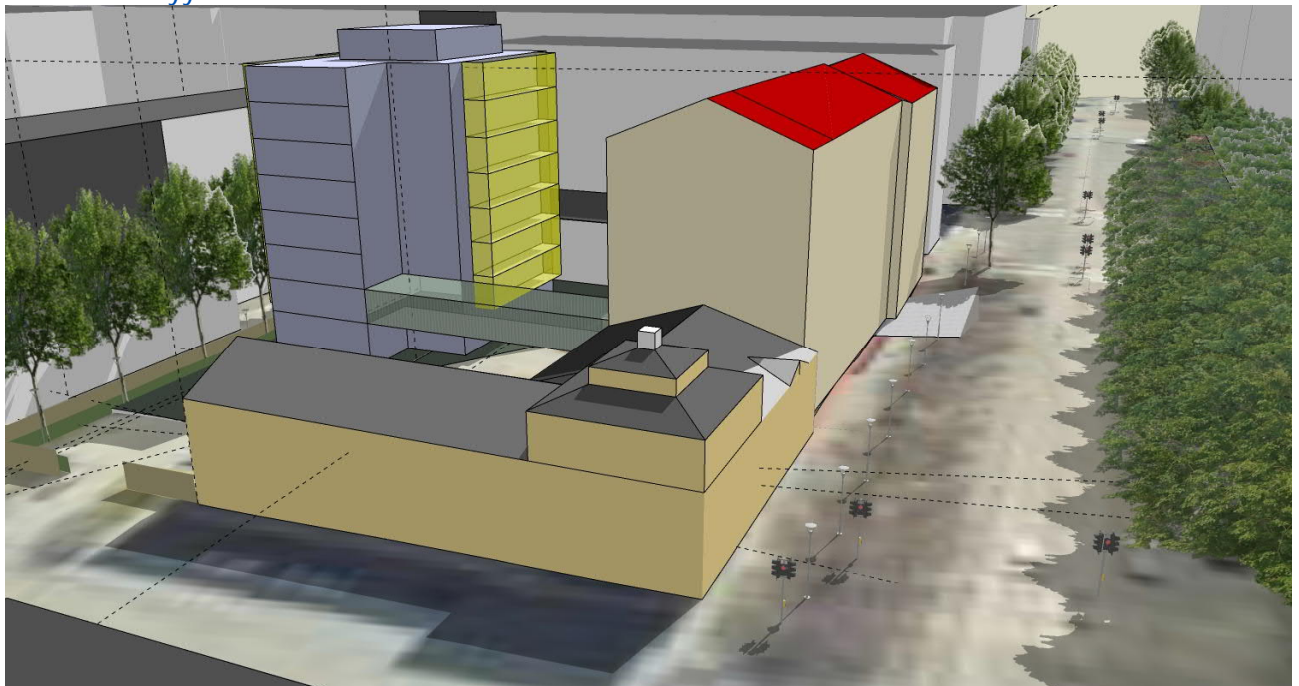
Kaavakartan liitteenä, erityismerkinnät ja niiden perustelu avattu tarkemmin kohdassa 5.1

5.7 Nimistö

kaavamutosalueelle ei tule uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

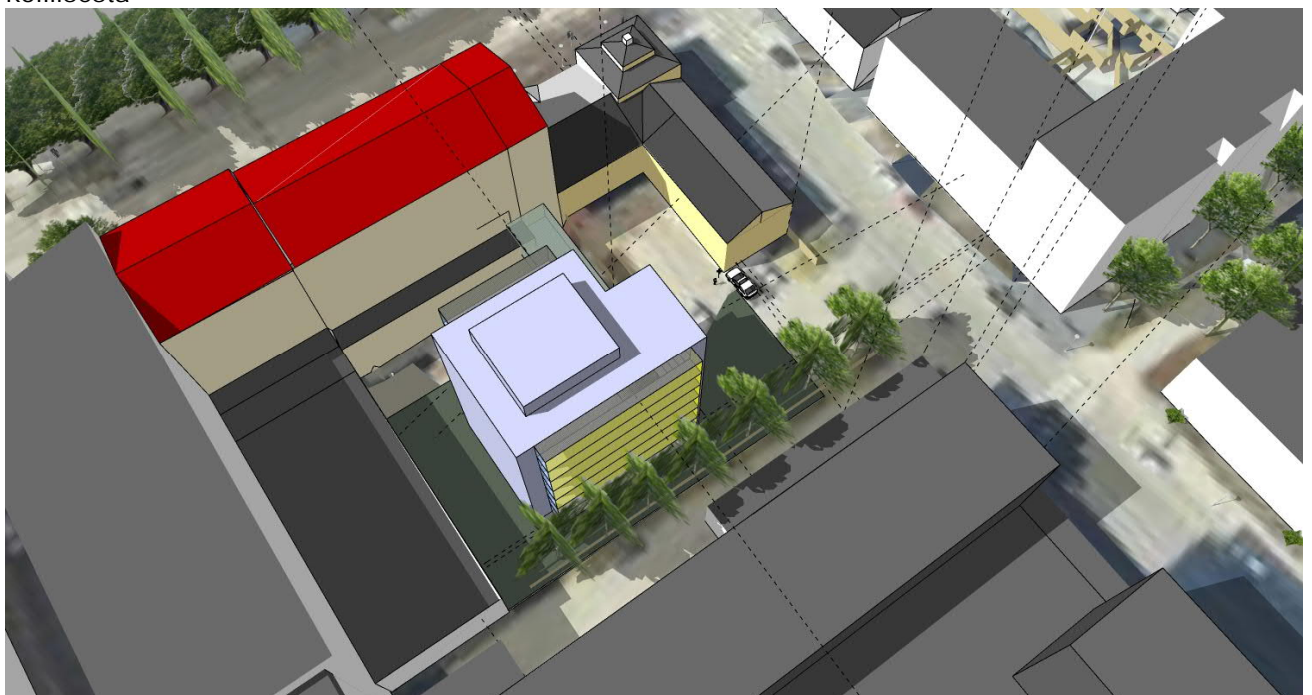
6.1 Rakennusvolymin havainnollistavat visualisointikuvat



pohjoisesta



koillisesta



havainnekuva idästä, lintuperspektiivistä



Havainnollistavat kuvat, uudisrakennuksen massa sinisävyisenä.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Pilaantunut maa-aines puhdistetaan vuoden 2021 aikana ja tontin uudisrakentaminen voi alkaa tämän jälkeen.

7 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Lahdessa 29.5.2020

Asemakaava-arkkitehti

Kimmo Sutinen

8 UUELLEEN NÄHTÄVILLE ASETTAMINEN

Asemakaavaehdotukseen on tehty nähtävillä olon jälkeen niin merkittäviä muutoksia, että asemakaavan muutos viedään uudelleen Teknisen ja Ympäristölautakunnan käsittelyyn ja asetetaan sen jälkeen uudelleen nähtäville.

Piirustusnumero on muutosten jälkeen A-2754a

Asemakaavehdotuksessa sr3 merkinnällä suojellulle kytkinhallille tehtiin kuntotutkimus, jossa ilmeni, että rakennus on niin pilaantunut ja huonossa kunnossa, että sen säilyttäminen on käytännössä mahdotonta. Arvion mukaan alapohjat purettava, kellarinseinät purettava sisä- ja ulkopuolelta, vesikatto uusittava kokonaan, ulkoseinistä laajoja osia purettava ja uusittava. Tällöin korjausaste nousee 100:aan prosenttiin.

Kuntotutkimus on asiakirjojen liitteenä.

Kytkinhallin purettavan osan laajuus on 560 kem²

Muutokset:

Kytkinhallin purkaminen on mahdollistettu ja suojelumerkintä (sr3) poistettu.

Kytkinhallin kaksikerroksisesta siivestä säilytetään n.7.5 metrin pituinen osa joka on julkisivultaan alkuperäisen kaltainen

Kytkinhallin purettavan kellarin tilalle voi rakentaa uuden kellarin

Kytkinhallin purettavan osan tilalle voi maan tasoon rakentaa autopaikkoja

Uudisrakennuksen rakennusala on laajennettu etelään, purettavan kytkinhallin suuntaan n.1,5m kaukolämpö-määräys on poistettu (MRL 75a § kaukolämpöön liittymisvelvollisuuden määrittämisestä asemakaavassa on kumottu ja tullut voimaan 1.1.2019. Asemakaavalla ei näin ollen voida velvoittaa liittymään kaukolämpöön)

Muutosten johdosta uuden autopaikkavaatimuksen (1ap/110m²) kaikki rakennusoikeuden käytön mitoittamat autopaikat voidaan osoittaa maantasossa pihalla, eikä niitä ole välttämätöntä osoittaa kellaritiloihin.

Aiempaa asemakaavan muutosehdotusta vastaan esitettiin yksi muistutus:

Muistutus Citycon Finland Oyj

Asemakaavaehdotuksen uudisrakennus sijoittuu vastapäätä hotellia. Lisärakentamisen edellytetään sovitettavan ympäristöön julkisivujen ja piharakentamisen osalta siten, että myös majoitusliiketoiminnan läheisyys ja majoitustilojen näkymät huomioidaan.

Läheinen majoitustoiminta tulee huomioida lisä- ja muutosrakentamisessa äänimaiseman osalta sekä teknisten ratkaisujen ja konehuoneiden tuottaman äänihaitan osalta.

Edellytetään, että lisärakentamisessa huomioidaan KOy Lahden Hansaa palvelevien kaukolämpöreittien, sitä palvelevien teknisten tilojen ja muiden mahdollisten järjestelmien toteutus siten, ettei lisärakentaminen haittaa toimintaa tai tulevia huoltotarpeita.

Vastine

KOy Lahden Hansan rakentaminen on tällä hetkellä n. 10.5m päässä tontin rajasta ja uuteen ehdotetun rakennuspaikan rakennusalan rajaan on n. 18.5m. KOy Lahden hansa voi kuitenkin halutessaan rakentaa n. 5m päähän tontin rajasta. Tällöin uuden rakennuspaikan rajaan jää etäisyyttä n.13m.

Minimietäisyys paloturvallisuuden kannalta on 8m, joten voidaan todeta että uusi rakennuspaikka on jo 5m kauempana. Tämän hetkinen etäisyys hotellihuoneiden ikkunoihin on 18.5m, jota voidaan pitää varsin kohtuullisena keskusta-alueella. Mm. Vapaudenkadun katuleveys hotellin kohdalla Trion kauppakeskuksen seinään on noin. 13.5m.

Konehuoneet, eli tässä tapauksessa IV-konehuone toteutetaan voimassa olevien määräysten mukaisesti siten, että siitä ei ole ympäristölleen haittaa.

Kaukolämpöreittien siirrot tehdään niin, ettei siitä ole haittaa KOy Lahden Hansalle. Lisärakentaminen ei haittaa KOy:n toimintaa eikä tulevia hoitotarpeita.

Asemakaavaehdotusta ei ole muutettu muistutuksen perusteella.



Näkymä pohjoiskoillisesta (kytkinhalli purettu)



Näkymä itäkaakosta lintuperspektiivistä (kytkinhalli purettu)

Havainnekuivissa on esitetty asemakaavan mahdollistaman uudisrakennuksen massa, jota ei ole tarkemmin suunniteltu. Mm. kuvissa esitetyt parvekkeet ovat viitteelliset, ja voivat sijaita myös eri puolilla rakennusta riippuen toteutuvasta suunnitelmasata.

Lahtessa 15.1.2021

Asemakaava-arkkitehti

Kimmo Sutinen

9 SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	398 Lahti	Täyttämispvm	15.01.2021
Kaavan nimi	ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: KESKI-LAHDEN (1.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 1450 TONTTIA 1		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	17.06.2020
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	398A2754a
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3920	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3920

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3920	100,0	8200	2,09	0,0000	1200
A yhteensä	0,3920	100,0	8200	2,09	0,3920	8200
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,3920	-7000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
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	4	5180	3	4180

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3920	100,0	8200	2,09	0,0000	1200
A yhteensä	0,3920	100,0	8200	2,09	0,3920	8200
ALY	0,3920	100,0	8200	2,09	0,3920	8200
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,3920	-7000
YH					-0,3920	-7000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
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	4	5180	3	4180
Asemakaava	4	5180	3	4180