

# LAHTI



# ASEMAKAAVAN SELOSTUS

16.05.2022

Asemakaavatunnus  
A-2796

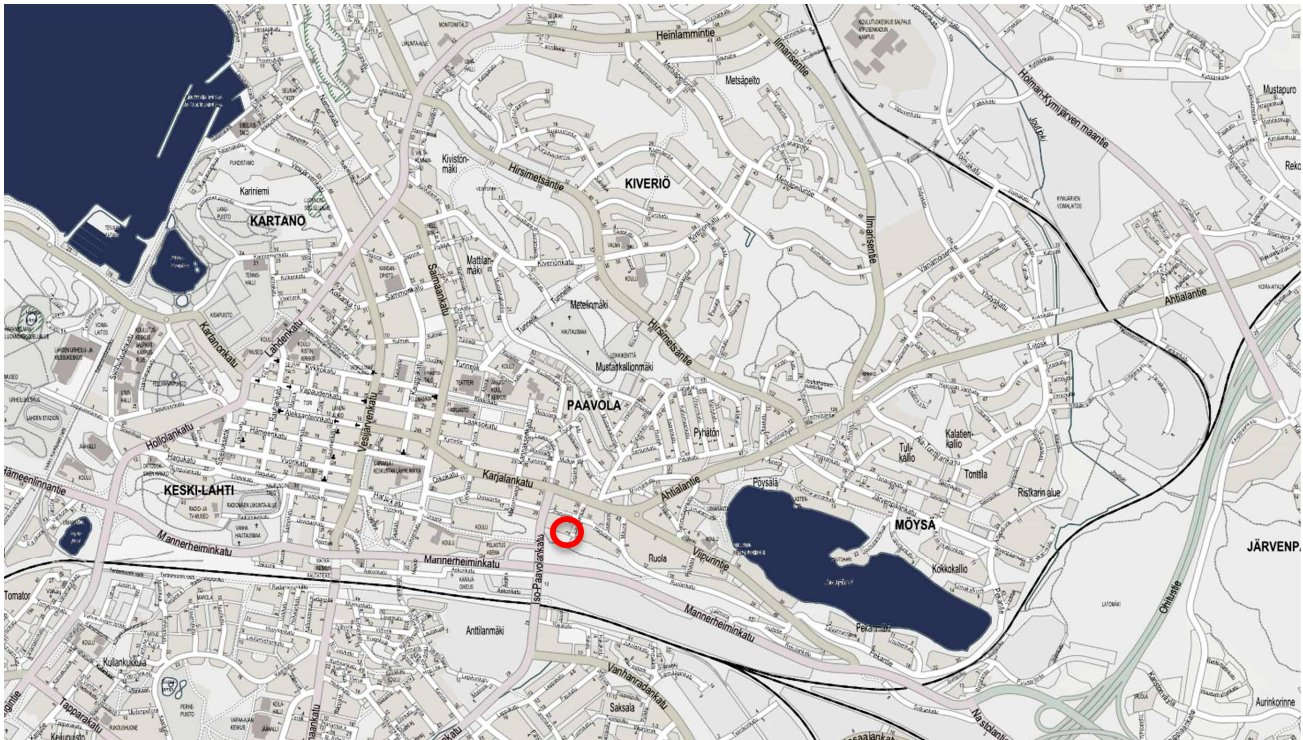
Asemakaavan muutos

Paavola (3.)  
Lounaankatu 2

[Lahti.fi](http://Lahti.fi)

Asemakaavan muutoksen selostus,

joka koskee 16. päivänä toukokuuta 2022 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2796



## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Paavolan (3.) kaupunginosan korttelin 3037 tonttia 5.

Asemakaavan muutos päivittää asemakaavan vastaamaan nykytilaa mahdollistaen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen käytön asumiseen.

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2020, 2021 ja 2022 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 05.03.2020 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Salpausselän harjun pohjoisrinteessä. Se on lähiympäristönsä viimeinen säilynyt ja asuinkäytössä ollut 1920-luvun puurakennus.

Lounaankatu 2:n rakennus on määritelty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi kohteeksi vuonna 2000 julkaistussa "Selvitys Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista"-selvityksessä.

Kaavamuutosalue rajautuu etelässä Lotilanharjun puiston rinteeseen. Tontin länsi-puolella sijaitsee 2010-luvulla rakennettu vanhusten ja erityisryhmien asumista palveleva 8-kerroksinen rakennus. Tontin pohjoispuolella sijaitsee rinteeseen osittain upotettu 2010-luvulla rakennettu kaksi kerroksinen parkkihalli. Idässä Lounaankadun toisella puolella sijaitse 5-kerroksinen 1970-luvun asuinrakennus.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,18 ha.



Ortokuvakartta suunnittelualueesta.

## 1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen tarkoituksena on tontin maankäytön muuttaminen vastaamaan nykyistä toteutettua tilannetta. Asemakaavatunnus YS (sairaaloiden ja muiden sosiaalisten toimintaa palvelevien rakennetun tontti) päivitetään asuinkerrostalotontiksi (AK). Rakennusoikeus säilyy entisellään. Kerrosluku päivittyy ullakolle ja pohjakerrokseen toteutettujen asuntojen seurauksena.

Kaavatyön yhteydessä tutkittiin myös, ettei nykyisestä suojeltavan rakennuksen pihapiiristä voinut lohkoa maanomistajalle erillistä pientalotonttia, joka olisi pienentänyt pihaa entisestään. Kaavassa esitetään arvokasta pihapiiriä rajaavalle 30 kem<sup>2</sup> kokoiselle talousrakennukselle paikkaa tontin länsireunalle.



*Kuva korjatun ja asunnoiksi muutetun Lounaankatu 2:n päärakennuksesta Lotilanharjunrinteestä kuvattuna helmikuussa 2022.*

#### 1.4 Kaupungin strategia

Kaupungin strategian (2017) mukaisest kaava edistää kestävän kehityksen mukaista yhdyskuntarakennetta ja liikkumista (A4).

##### JATKUVIEN KAAVOJEN OSALTA:

Kärkihanketta 4. *Yrittäjien Lahti* lisäämällä asumista kaupallisten yritysten läheisyyteen ja siten edistämällä yritysten toimintamahdollisuuksia alueella.

## 1.5 Selostuksen sisällysluettelo

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1     | PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....  | 2  |
| 1.1   | Tunnistetiedot .....  | 2  |
| 1.2   | Kaava-alueen sijainti .....   | 3  |
| 1.3   | Kaavan tarkoitus .....  | 3  |
| 1.4   | Kaupungin strategia .....   | 4  |
| 1.5   | Selostuksen sisällysluettelo .....  | 5  |
| 1.6   | Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....   | 5  |
| 2     | TIIVISTELMÄ .....   | 6  |
| 2.1   | Kaavaprosessin vaiheet .....  | 6  |
| 2.2   | Asemakaava .....  | 6  |
| 2.3   | Toteuttaminen .....   | 6  |
| 3     | LÄHTÖKOHDAT .....   | 7  |
| 3.1   | Selvitys suunnittelualueen oloista .....  | 7  |
| 3.1.1 | Yleiskuvaus .....   | 7  |
| 3.1.2 | Luonnonympäristö .....  | 8  |
| 3.1.3 | Rakennettu ympäristö .....  | 9  |
| 3.1.4 | Maanomistus .....   | 10 |
| 3.2   | Suunnittelutilanne .....  | 11 |
| 3.2.1 | Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....   | 11 |
| 4     | ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....  | 15 |
| 4.1   | Asemakaavan suunnittelun tarve .....  | 15 |
| 4.2   | Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....  | 15 |
| 4.2.1 | Aloite .....  | 15 |
| 4.2.2 | Sopimukset .....  | 15 |
| 4.2.3 | Pohjakartan tarkistaminen .....   | 15 |
| 4.3   | Osallistuminen ja yhteistyö .....   | 15 |
| 4.3.1 | Osalliset .....   | 15 |
| 4.3.2 | Vireilletulo .....  | 15 |
| 4.3.3 | Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....   | 15 |
| 4.3.4 | Viranomaisyhteistyö .....   | 15 |
| 5     | KUVAUS .....  | 17 |
| 5.1   | Asemakaavan rakenne .....   | 17 |
| 5.1.1 | Kokonaisrakenne .....   | 17 |
| 5.1.2 | Mitoitus ja aluevaraukset .....   | 18 |
| 5.1.3 | Palvelut .....  | 18 |
| 5.2   | Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen ..... | 18 |
| 5.3   | Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....   | 18 |
| 5.4   | Kaavan vaikutukset .....  | 19 |
| 5.4.1 | Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen .....  | 19 |
| 5.4.2 | Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....  | 19 |
| 5.4.3 | Muut vaikutukset .....  | 19 |
| 5.5   | Kaavamerkinnot ja -määräykset .....   | 20 |
| 6     | ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....  | 20 |
| 7     | PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS .....  | 20 |
| 8     | SEURANTALOMAKE .....  | 20 |

## 1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista asemakaavakartta A-2796 osallistumis- ja arviointisuunnitelma

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu yksityisen aloitteesta. Kaavaprosessin alussa tutkittiin maanomistajan toiveesta kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen pihapiirin lohkosta ja mahdollisuutta omakotitalotontin rakentamiseen olevan rakennuksen pihapiiriin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamutoshankkeen kotisivulle 5.10.2021. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 17.12.2021–14.01.2022, jolloin pyydettiin myös viranomaislausunnot.

### 2.2 Asemakaava

Kaavamuutoksen tarkoituksena on tontin maankäytön muuttaminen vastaamaan nykyistä toteutettua tilannetta. Asemakaavatunnus YS (sairaaloiden ja muiden sosiaalisten toimintaa palvelevien rakennetun tontti) päivitetään asuinkerrostalotontiksi (AK). Rakennusoikeus säilyy entisellään. Kerrosluku päivittyy ullakolle ja pohjakerrokseen toteutettujen asuntojen seurauksena.

Kaavatyön yhteydessä tutkittiin myös, ettei tontista voinut lohkoa maanomistajalle erillistä pientalotonttia. Pienelle arvokasta pihapiiriä rajaavalle mahdolliselle talousrakennukselle esitetään paikkaa tontin länsireunalle.

Rakennus saa kaavamuutoksen yhteydessä suojelu merkinnän "sr", joka kieltää sen purkamisen ja edellyttää korjaus- ja muutostöiden yhteydessä ottamaan arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset arvot huomioon.

### 2.3 Toteuttaminen

Asemakaavan toteutuksesta vastaavat Lahden kaupunki kunnallistekniikan osalta sekä yksityiset maanomistajat.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

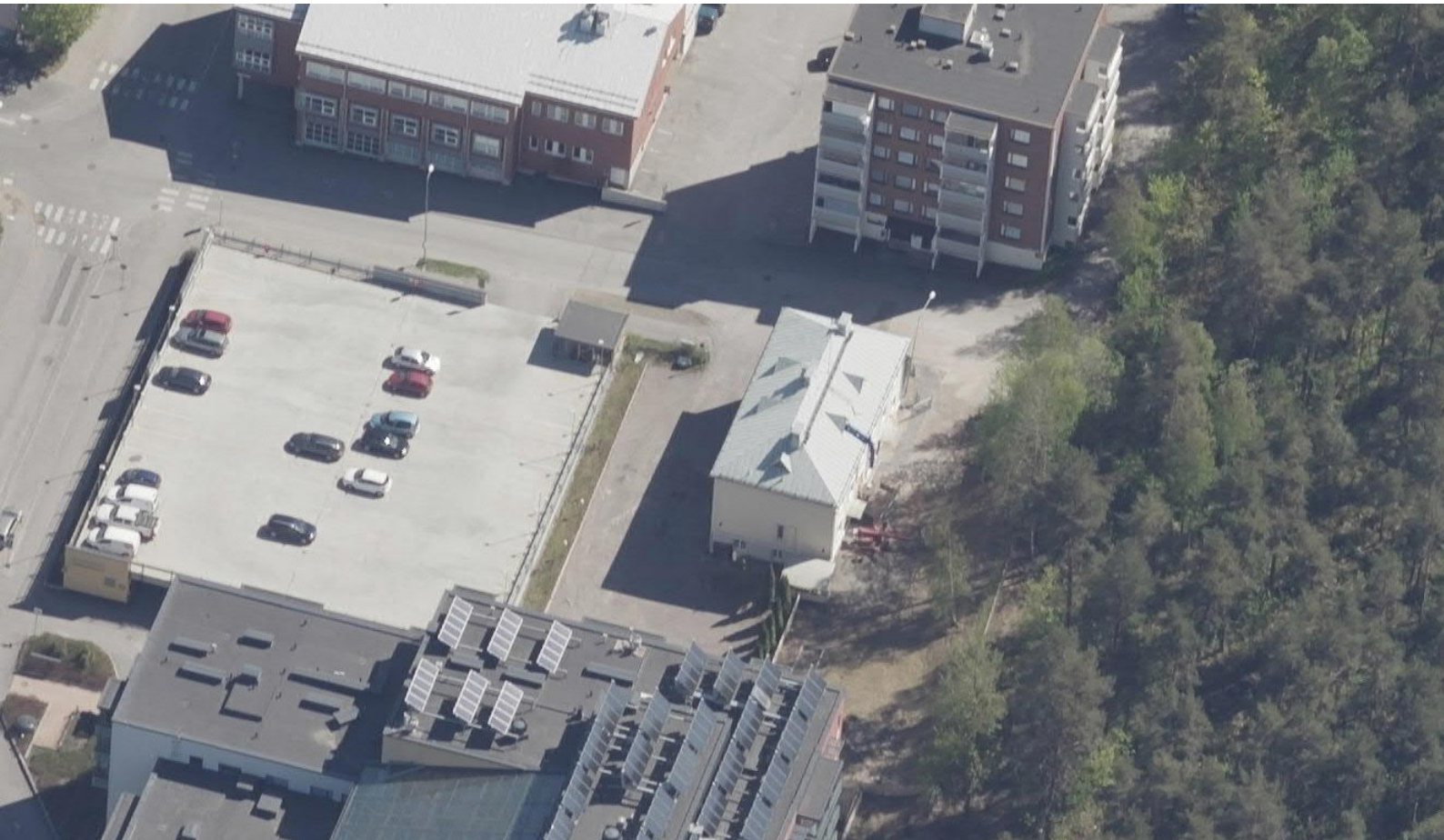
##### 3.1.1 Yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Paavolan (3) kaupunginosassa noin 2 km keskustasta itään. Tontilla sijaitsee 3-kerroksinen asuinkerrostalo, johon saa nykyisellään sijoittaa asuntoja kahteen kerrokseen, sekä 1-kerroksinen varastorakennus.

Alue rajautuu etelässä Lotilanharjun puiston rinteeseen. Länsi-puolella on 2010-luvulla rakennettu vanhusten ja erityisryhmien asumista palveleva 8-kerroksinen rakennus. Tontin pohjoispuolella

sijaitsee osittain rinteeseen uppoava 2010-luvulla rakentunut kaksi kerrkoksinen parkkihalli. Idässä Lounaankadun toisella puolella sijaitse 5-kerroksinen 1970-luvun asuinrakennus.

Yhdyskuntarakenteen osalta kiinteistö on osa olevaa kaupunkirakennetta. Lähimpiä palvelukohteita ovat 200 metrin päässä oleva päivittäistavarakauppa ja Ruolan ostoskeskus sekä 800 metrin päässä oleva uimaranta. Kiinteistöstä 70 metrin päässä sijaitsee päiväkot.



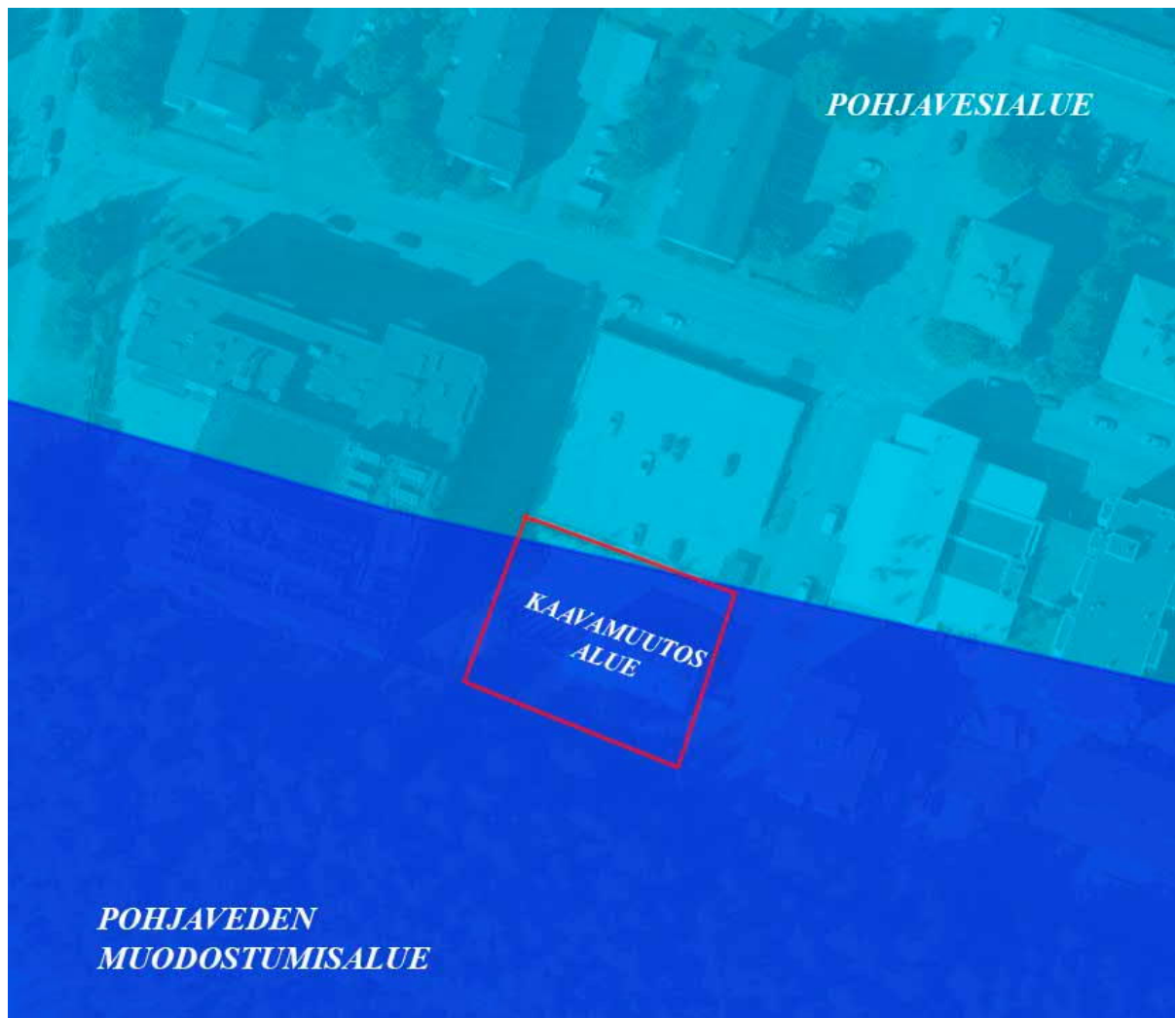
*Viistokuva kaavamuutoksen kohteena olevan alueen viimeisen puutalon suhteesta ympäröiviin rakennuksiin ja Lotilanharjun metsäiseen puiston rinteeseen*

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Tontin eteläpuolella on LUMO-kohde Loitilanharjun paisterinne, mikä on määritelty arvokkaaksi kasvikohteeksi. Muuten ympäristö lähiympäristö ja pihapiiri on tiiviisti rakennettua.

Suunnittelualueen pihapiirissä ei sijaitse puita - nuorta koivua ja 2010-luvulla istutettua tuija-riviä lukuunottamatta. Pihapiiri on rinteinen laskien kohti pohjoista. Piha on pinnoiltaan pääosin vettä hyvin läpäisevää hiekkaa ja länsiosassa nurmikkoa. Ympäröivät tontit ovat sijaitsevat myös rinteessä ja ovat pääosin puuttomia ja asfaltti-pintaisia.

Alue on myös pohjaveden muodostumisaluetta.



*Pohjavesikartta osoittaa tontin sijaitsevan kokonaan pohjaveden muodostumisalueella.*

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



### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenteen osalta kiinteistö on osa olevaa kaupunkirakennetta. Kaupunkirakenne säilyy hyvin tiheänä ja kantakaupunkimaisena torilta Karjalankatua aina Möysän kiertoliittymään asti – suunnittelualueen sijoittuessa tähän tiheän kaupunkirakenteen osaan.

Lähimpiä palvelukohteita ovat 200 metrin päässä oleva päivittäistavarakauppa ja Ruolan ostosekus sekä 800 metrin päässä oleva uimaranta. Kiinteistöstä 70 metrin päässä sijaitsee päiväkot.

Kiinteistön alueelle ei ole tehty meluselvitystä, mutta ympäröivä alue on kartoitettu Lahden meluselvitys 2017:ssa eikä sen mukaan alueelle kohdistu meluhaittaa.

#### **Kulttuuriympäristö**

Lahden kaupunki harjoitti 1900-luvun alkupuolella sosiaalista asuntotuotantoa vähävaraisten asunto-olojen helpottamiseksi. Paavolaan rakennettiin neljä pienasuntolaa. Niistä on jäljellä enää yksi, Lounaankatu 2:ssa sijaitseva, rakennusmestari Aaro Ruotsalaisen suunnittelema talo alkuperäisine piharakennuksineen. Talo valmistui vuonna 1924. Ruotsalainen käytti suunnitelmiansa pohjana sosiaalihuollituksen mallipiirustuksia. Pienasuntolat olivat Lahden kaupungin ensimmäiset omaa asuntotuotantoa edustavat rakennukset. Rakennuksessa on ollut vuosien varrella monenlaista toimintaa, kuten lastentarha ja kuvataideoppilaitos, mutta rakennus on muutettu takaisin asuinkäyttöön vuonna 2021.

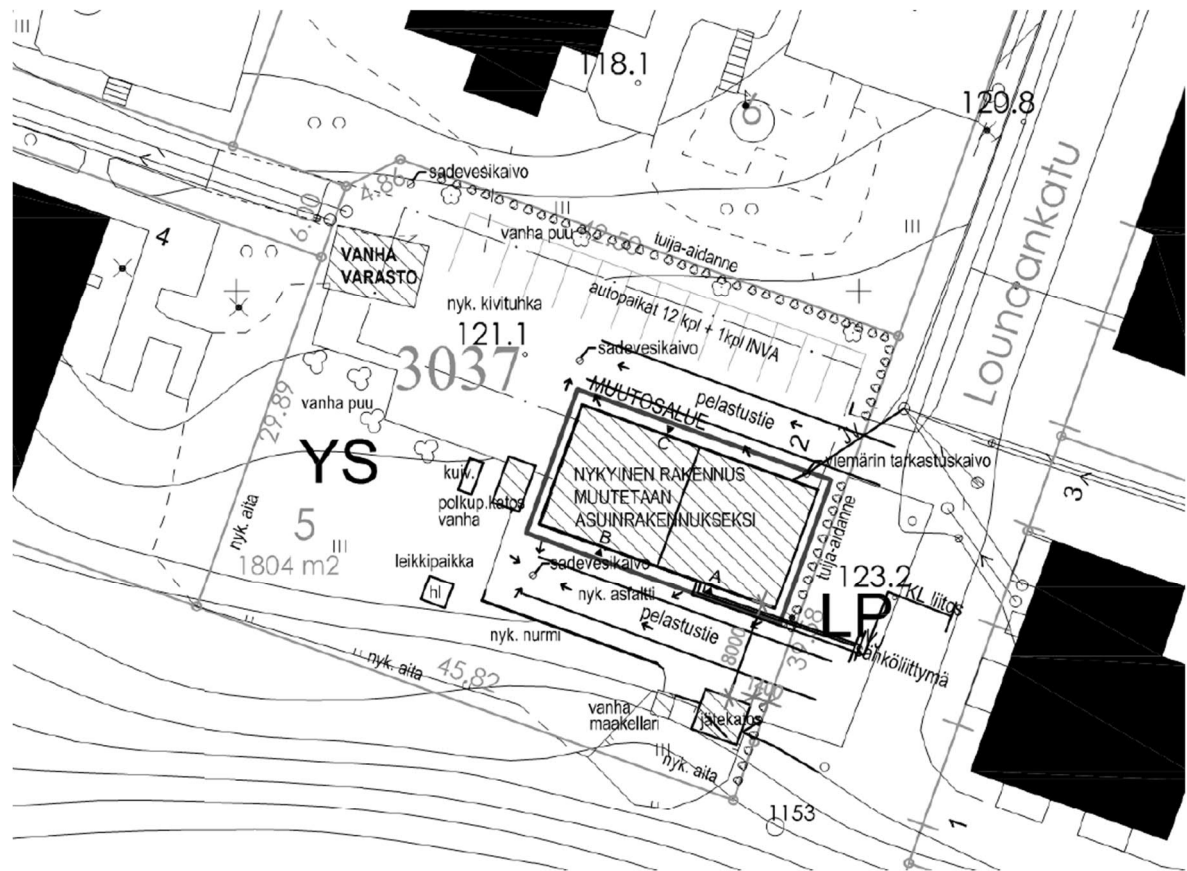
Lounaankatu 2 sisältyy Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden luetteloon sekä Lahden yleiskaavan arvokohdeluetteloon arkkitehtonisten, sosiaalihuolluksellisten, kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen ansiosta. Yleiskaavan suunnitteluohjeessa on todettu, että "kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön tai sen läheisyyteen kohdistuvat muutokset tulee suunnitella paikan henkeä kunnioittaen".

#### **Ympäristö**

Lotilanharju muodostaa yhtenäisenä itä-länsisuuntaisena metsäisenä puistoalueena merkittävän luonto- ja virkistysalueen, joka samalla suojelee kaupunkirakennetta VT12 ja junaradan liikenteen ääniltä. Rinteen laella kulkee ulkoilureitti.

#### **Liikenne ja pysäköinti**

Ajo ja pysäköinti kaavamuutos tontille tapahtuu Lounaankadulta tontin koilliskulmasta. Rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä tontin pohjoisosaan sijoitettiin 13 pysäköintipaikkaa, joista yksi on inva-paikka. Huolto- ja toinen pelastustie sijaitsee rakennuksen etelä-puolella. Hulevesien imeytymisen sekä rakennuksen ja pihapiirin arvokkaan luonteen vuoksi pysäköintialueet tulee toteuttaa jatkossakin hyvin vettä läpäisevänä hiekka-pintaisina tai paikoittaisin nurmikivetyksin – ilman asfaltointia.



Rakennuksen poikkeusluvan mukainen asemapiirustus osoittaa pysäköintien sijoittumisen.

### Asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Rakennuksessa sijaitsee nykyään 13 asuntoa kooltaan 23-50 kem<sup>2</sup>. Uusien asunnot todennäköisesti monipuolistavat välittömän lähialueen ikärakennetta rakennuksen ollessa hissiton. Tontin itäpuolella Harjukatu 1:ssä sijaitsee palvelukeskus Onnelanpolku.

#### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä maanomistuksessa.

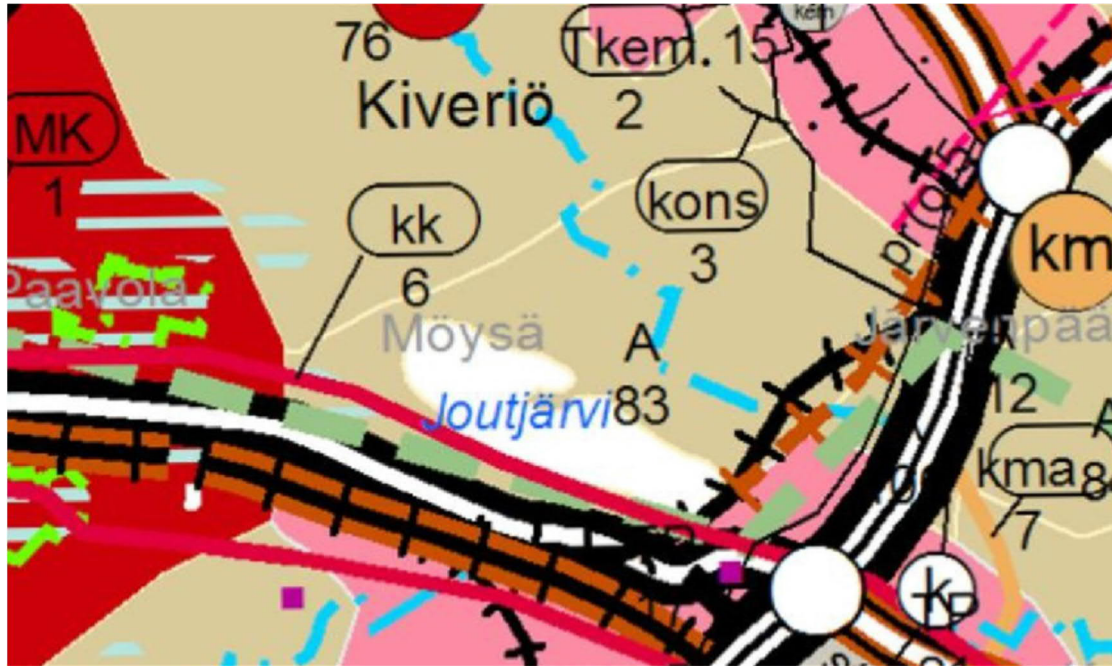
## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan maankäyttö ja rakennusasetuksen 93 § mukaisten kuulutusten myötä 13.5.2019.

Maakuntakaavassa alue on taajama-alueita

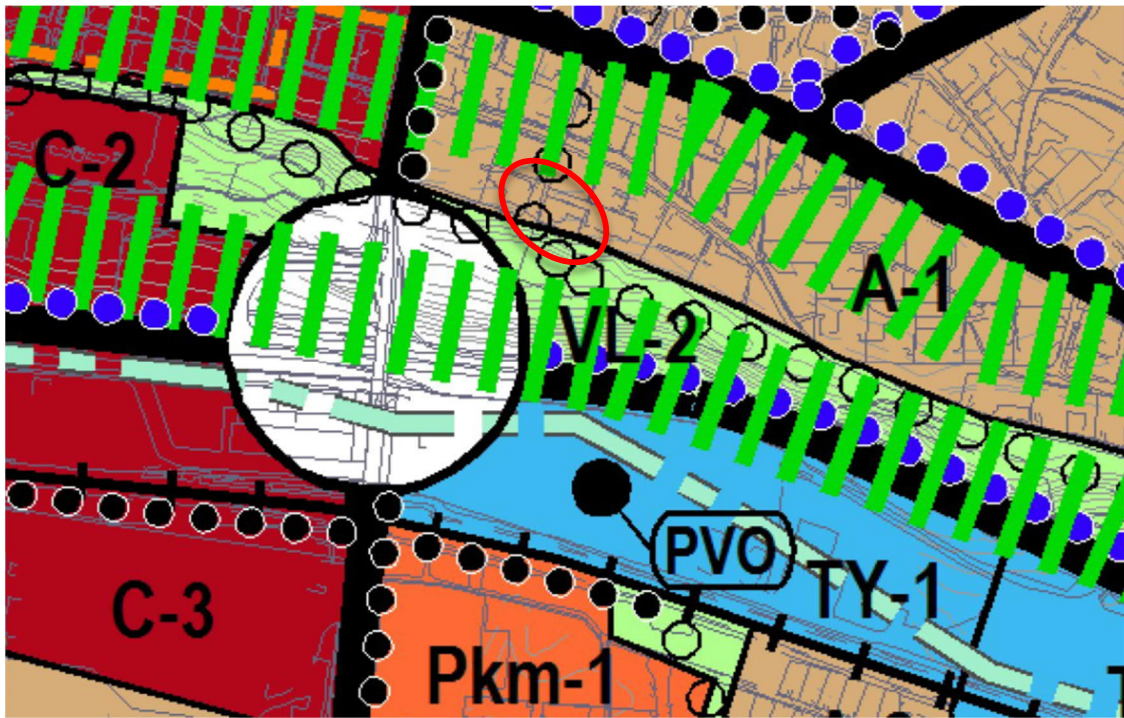


Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta.

#### Osayleiskaava

Lahden läntisten osien osayleiskaavan Y-202 (kv 27.6.2016 § 70) mukaan suunnittelualue kuuluu asumiselle osoitettuun alueeseen "A-1 Paavola, Möysä ja Mustankallionmäki".

Alueella on eri vuosikymmeninä rakentuneita pientaloalueita ja kerrostaloalueita. Alueen asunnoista noin 80 % on kerrostaloissa. Alueella on toteutumaton rakennusoikeutta. Asukkaita on noin 8400. Alueella on julkisia palveluita (päiväkoti, koulu). Alueella on kaupallisia palveluita (päivittäistavarakauppa, Tonttilan lähiön ostoskeskus, vähittäiskaupan suuryksikkö). Alueella on varhaiskasvatuksessa käytettävä lähimetsä. Alueella on arvokkaita luontokohteita (LUMO: luokat 1, 2, 3). Alueella on kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennetun ympäristön kohteita (MARY, LaRY).

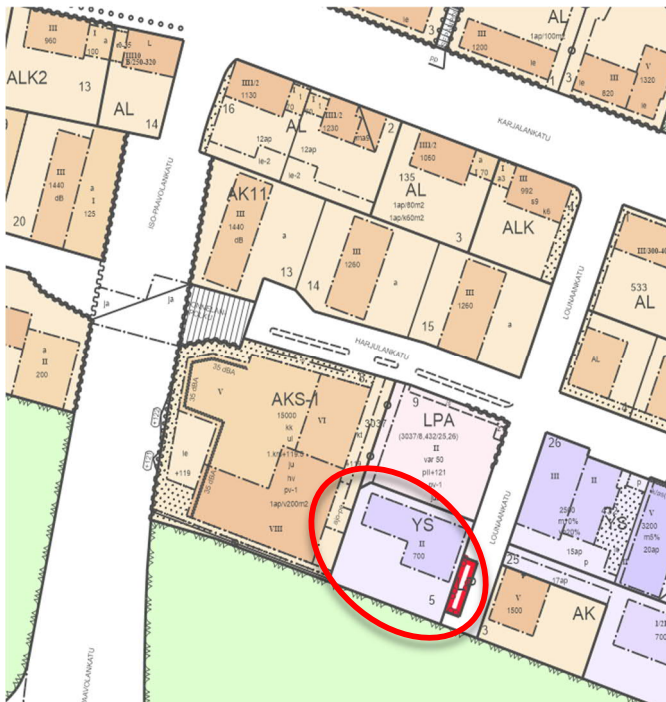


Ote Y-202 osayleiskaavasta.

**Asemakaava**

Alueella on tällä hetkellä voimassa vuonna 1980 hyväksytty asemakaava 39851781/A.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on määritelty sairaaloiden ja muiden sosiaalisten toimintaa palvelevaksi rakennuksille merkinällä YS. Eteläpuolella sijaitseva Lotilanharju on määritetty istutettavaksi puistoalueeksi merkinnällä PI.



Ote voimassaolevasta, vuonna 1980 hyväksytystä asemakaavasta 39851781/A.

## Rakennusjärjestys

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

## Pohjakartta

Pohjakartan tarkistus on tehty 9.12.2021.

## Suojelupäätökset (tarvittaessa)

Kaavatyön yhteydessä rakennus saa suojelumerkinnän 'sr':

" SUOJELTAVA RAKENNUS. KULTTUURIHISTORIALLISESTI JA RAKENNUSTAITEELLISESTI ARVOKAS, KAUPUNKIKUVAN SÄILYMISEN KANNALTA TÄRKEÄ RAKENNUS. RAKENNUSTA EI SAA PURKAA. RAKENNUKSEN KORJAUS- JA MUUTOSTÖIDEN TULEE OLLA SELLAISIA, ETTÄ SEN KAUPUNKIKUVALLISTE SEKÄ ARKKITEHTONISIE ARVOT SÄILYVÄT."

## Laaditut selvitykset

Kaavatyön aikana tutkittiin rinteessä olevan ja pohjavesiasluheen muodostumisalueella olevan tontin hulevesien imeyttämisen ja viivyttämisen varmistamiseksi pihan istutus- ja pintamateriaaleja viherkerrointyökalun avulla:



Lisäksi kaavatyön yhteydessä tutkittiin myös maastokäynneillä ja karttatarkasteluin, ettei nykyisestä suojeltavan rakennuksen pihapiiristä voinut lohkoa maanomistajalle erillistä pientalotonttia, joka olisi pienentänyt pihaa, vettäläpäiseviä pintoja ja istutuksia entisestään. Kaavassa kuitenkin esitetään mahdollista rakennuspaikkaa arvokasta pihapiiriä rajaavalle 30 kem<sup>2</sup> kokoiselle talousrakennukselle tontin länsireunalle.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on tullut vireille yksityisen aloitteesta.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

#### 4.2.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille yksityisen aloitteesta.

#### 4.2.2 Sopimukset

Asemakaavatyön yhteydessä ei tehdä maankäyttösopimusta.

#### 4.2.3 Pohjakartan tarkistaminen

Alueen pohjakartta on tarkistettu 9.12.2021 ennen kaavaehdotuksen laatimista. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä annetut kaavoitusmittausvaatimukset.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 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:

- Alueen maanomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Maankäyttö ja aluehankkeet
- Kunnallistekniikka
- Rakennus- ja ympäristövalvonta
- Lahden kaupungin museo
- Lahti Aqua Oy
- Lahti Energia Oy, lämpöliiketoiminta
- LE-Sähköverkko Oy
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- DNA Oy, Etelä-Suomi
- Posti
- 

#### 4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §, 3 mom. mukaisesti 05.03.2020 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 5.10.2021. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille on toimitettu postitse kaavaluonnos ja OAS. Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 17.12.2021–14.01.2022. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 17.12.2021.–14.01.2022. Sen yhteydessä viranomaisille toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnosvaihtoehdot ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot. Hanke esiteltiin ELY-kaavaneuvottelussa 17.3.2020.

Alla saapuneet ja kaavaehdotusta ohjanneet viranomaislausunnot:

|  |   |
|--|---|
| Hämeen ELY-keskus 10.1.2022            | Kaavamuutoksen tavoitteita pidetään hyvinä, pohja- ja ullakkokerrosten rakennusoikeuksia esitetään tarkennettavaksi nykytilanteen mukaisiksi.   |
| Lahden museot 14.12.2022               | Rakennukselle esitetään suojelumerkintää, sillä rakennus sisältyy Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden luetteloon ja yleiskaavan arvokohde luetteloon. Suojelumerkinnän täsmällisyyden vuoksi museo esittää myös rakennushistoriallisen selvityksen laatimista kohteesta. |
| Päijät-Hämeen pelastuslaitos 14.1.2022 | Ei lausuttavaa  |
| Lahti Energia 28.1.2021                | Ei lausuttavaa  |
| Telia Oyj 16.1.2021                    | Ei lausuttavaa  |
| Lahden ympäristöpalvelut 13.1.2022     | Kaavoituskohteen vettä läpäisemättömien pintojen määrä ei tulisi kasvattaa nykyisestä ja hulevesien hallinta tulee huomioida.   |
| Kaupunki-infra/maisema 4.1.2022        | Kaavakohteen hulevesien hallintaan ja istutusten määrään esitetään tehtäväksi tarkennuksia  |



## 5 KUVAUS

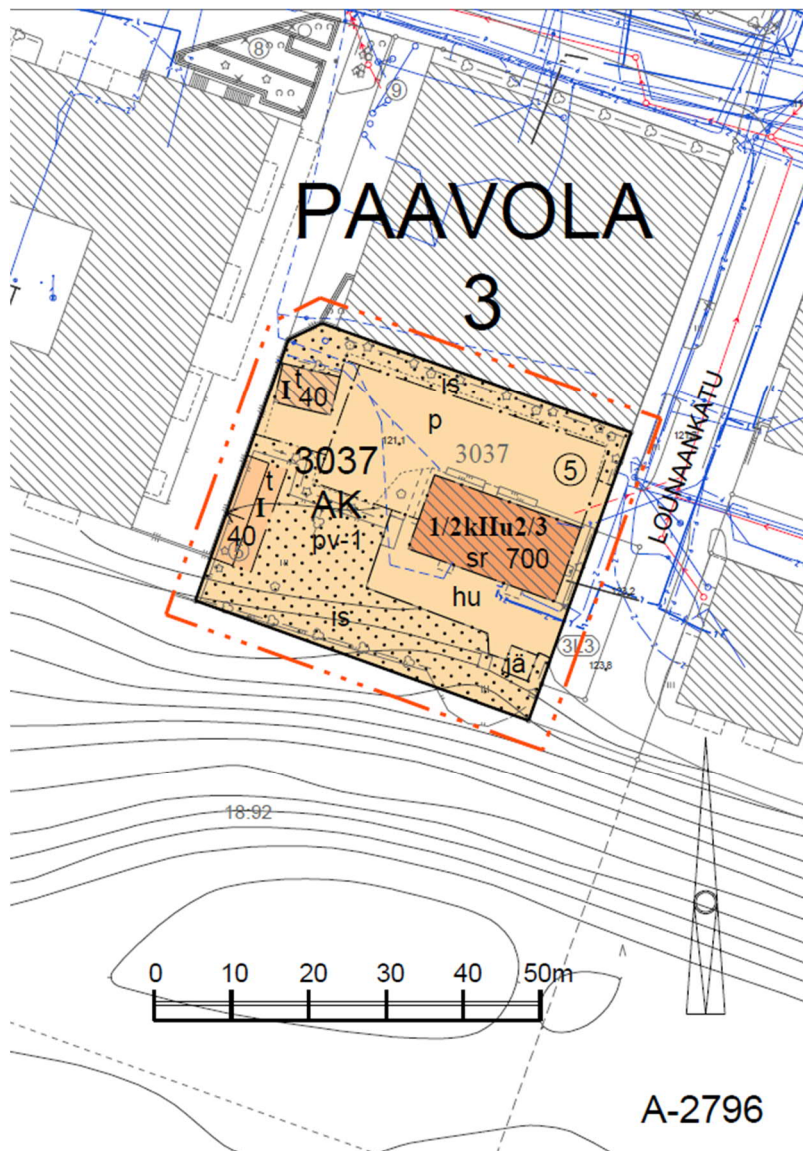
### 5.1 Asemakaavan rakenne

#### 5.1.1 Kokonaisrakenne

Kaavamuutoksella tontin maankäyttö päivitty vastaamaan nykyistä toteutettua tilannetta. Asemakaavatunnus YS (sairaaloiden ja muiden sosiaalisten toimintaa palvelevien rakennetun tontti) päivitetään asuinkerrostalotontiksi (AK). Rakennusoikeus säilyy entisellään. Kaavan kerrosluku päivittyy ullakolle ja pohjakerrokseen toteutettujen asuntojen seurauksena.

Hulevesien imetysten, viivytysten ja rakennuksen sekä pihapiirin arkkitehtonisten arvojen vuoksi pihaan osoitetaan istutuksia ja pintamateriaaleissa tulee suosia vettä läpäiseviä materiaaleja.

Pysäköintipaikat sijaitsevat rakennuksen pohjoispuolella. Asukkaiden varsinainen piha-alue sijaitsee tontin lounaisosassa, jonne myös mahdollisen tonttia rajaavan piharakennuksen paikka on osoitettu kaavassa.



A-2796

### 5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK):

|  |                      |
|--|----------------------|
| - tonttien pinta-ala yhteensä                        | 1804 m <sup>2</sup>  |
| - tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus             | 712 k-m <sup>2</sup> |
| - tehokkuus  | e = 0,43             |
| - asuntoja   | 13 kpl               |
| - asukkaita (laskettuna 1 as / 40 k-m <sup>2</sup> ) | n. 18                |
| - autopaikkoja (1 ap/ 80 k-m <sup>2</sup> )          | 13 kpl               |

### 5.1.3 Palvelut

Kiinteistö on osa olevaa kaupunkirakennetta ja palveluja. Lähimpiä palvelukohteita ovat 200 metrin päässä oleva päivittäistavarakauppa ja 800 metrin päässä oleva uimaranta. Kiinteistöstä 70 metrin päässä sijaitsee päiväkot.

## 5.2 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

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

## 5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on huomioitu kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen ja pihapiirin suojelu. Rakennus on suojeltu sr-merkinnällä. Rakennuksen tulevissa korjaustöissä tulee huomioida rakennuksen arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset arvot. Samoin pihapiirin tulee säilymään nykyisen kaltaisena avoimena ja mahdollinen täydentävän talousrakennuksen paikka on sijoitettu arvokasta pihapiiriä rajaavaksi.

Pihapiiri on osoitettu istutettavaksi ja sisältämän isoja puita vähintään viisi kappaletta sekä pensaita. Hulevesien imetysten, viivytysten ja rakennuksen sekä pihapiirin arkkitehtonisten ja historiallisten arvojen vuoksi pihaan pintamateriaaleissa tulee suosia vettä läpäiseviä materiaaleja, myös pysäköintialueella.

Kaavatyö toteuttaa myös Lahden arkkitehtuuripoliittisen ohjelman APOLI:n tavoitteita vanhan rakennuksen korjauksessa ja toiminnan päivittämisessä uuteen käyttötarkoitukseen.

Kaavatyön yhteydessä tontin hulevesien imeytystä, viivytystä ja vihreän määrää tutkittiin viherkerroin työkalun avulla:

A-2796  
Lounaankatu 2  
27.1.2021

VIHERKERROINLASKELMA  
nykytilanne



- rakennus
- vettä läpäisemätön pinta: esim. asvaltti, kiveys
- puoliiläpäisevä pinnoite: esim. nurmikivi, kivituhka
- läpäisevä pinnoite: esim. sora- ja hiekkapinnat
- nurmikko
- niitty, keto tai kunta
- pensaat
- viherkatto
- isokokoinen puu (täysikasvuina yli 10 m)

**VIHERKERROIN 1,01**  
Tavoitetaso 1,00

tontin pinta-ala 1805 m<sup>2</sup>  
kasvipeitteinen ala 800 m<sup>2</sup>  
läpäisevät pinnoitteet 558 m<sup>2</sup>  
läpäisemättömät pinnoitteet 218 m<sup>2</sup>  
kattopinta-ala 270 m<sup>2</sup>  
puut 5 kpl

*pihan materiaalit arvioitu  
pihasuunnitelman ja  
ilmakuvien perusteella*

A-2796  
Lounaankatu 2  
27.1.2021

VIHERKERROINLASKELMA  
asemakaavan tilanne



- rakennus
- vettä läpäisemätön pinta: esim. asvaltti, kiveys
- puoliiläpäisevä pinnoite: esim. nurmikivi, kivituhka
- läpäisevä pinnoite: esim. sora- ja hiekkapinnat
- nurmikko
- niitty, keto tai kunta
- pensaat
- viherkatto
- isokokoinen puu (täysikasvuina yli 10 m)

**VIHERKERROIN 0,92**  
Tavoitetaso 1,00

tontin pinta-ala 1805 m<sup>2</sup>  
kasvipeitteinen ala 656 m<sup>2</sup>  
läpäisevät pinnoitteet 593 m<sup>2</sup>  
läpäisemättömät pinnoitteet 218 m<sup>2</sup>  
kattopinta-ala 379 m<sup>2</sup>  
puut 5 kpl

*pihan materiaalit arvioitu  
pihasuunnitelman ja  
ilmakuvien perusteella*

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ympäristöön ja liikenteeseen, sillä se ei muuta nykytilannetta, vaan päivittää kaavan vastamaan toteutunutta tilannetta. Kaavamuutos takaa kuitenkin suojelumerkinnällään 'sr', että rakennus tulee säilymään myös tulevaisuudessa. Nykyisessä kaupunkirakenteessa, joka koostuu pääasiassa korkeammista uudiskohteista, rakennus tuo kaupunkikuvaan virkistävän poikkeuksen 1920-luvulta kertoen samalla alueen historiasta.

### 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon ja ympäristöön, sillä se ei muuta nykytilannetta, vaan päivittää kaavan vastamaan toteutunutta tilannetta. Pihapiiriin on osoitettu istutuksia.

### 5.4.3 Muut vaikutukset

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia, sillä se ei muuta nykytilannetta, vaan päivittää kaavan vastamaan toteutunutta tilannetta. Pitemmällä aikavälillä kaavamuutos takaa arvokkaan rakennuksen ja pihapiiriin säilymisen nykyisen kaltaisena myös pidemmälle tulevaisuuteen.

## 5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavakartan liitteenä, erityismerkinnät ja niiden perustelu avattu tarkemmin

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman.

## 7 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Lahdessa 16.05.2022

Kaavoitusarkkitehti

Tuomas Helin

## 8 SEURANTALOMAKE

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                    |  |                                      |                   |
|------------------------------------|--|--------------------------------------|-------------------|
| Kunta                              | <b>398 Lahti</b>   | Täyttämispvm                         | <b>04.02.2022</b> |
| Kaavan nimi                        | <b>ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: PAAVOLAN (3.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 3037 TONTTIA 5</b> |                                      |                   |
| Hyväksymispvm                      |  | Ehdotuspvm                           |                   |
| Hyväksyjä                          |  | Vireilletulosta ilm. pvm             |                   |
| Hyväksymispykälä                   |  | Kunnan kaavatunnus                   | <b>398A-2796</b>  |
| Generoitu kaavatunnus              |  |                                      |                   |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]        | <b>0,1804</b>  | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]      |                   |
| Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha] |  | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | <b>0,1804</b>     |

|                                 |                         |                 |
|---------------------------------|-------------------------|-----------------|
| <b>Ranta-asemakaava</b>         | Rantaviivan pituus [km] |                 |
| <b>Rakennuspaikat [lkm]</b>     | Omarantaiset            | Ei-omarantaiset |
| <b>Lomarakennuspaikat [lkm]</b> | Omarantaiset            | Ei-omarantaiset |

| Aluevaraukset     | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>0,1804</b>  | <b>100,0</b>  | <b>780</b>                    | <b>0,43</b>   | <b>0,0000</b>             | <b>80</b>                               |
| <b>A yhteensä</b> | 0,1804         | 100,0         | 780                           | 0,43          | 0,1804                    | 780                                     |
| <b>P yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>Y yhteensä</b> |                |               |                               |               | -0,1804                   | -700                                    |
| <b>C yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>K yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>T yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>V yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>R yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>L yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>E yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>S yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>M yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>W yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |

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

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset |                     | Suojeltujen rakennusten muutos |                        |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
|                 | [lkm]                 | [k-m <sup>2</sup> ] | [lkm +/-]                      | [k-m <sup>2</sup> +/-] |
| <b>Yhteensä</b> | 1                     |                     | 0                              |                        |

## Alamerkinnot

| Aluevaraukset     | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala<br>[k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus<br>[e] | Pinta-alan muut.<br>[ha +/-] | Kerrosalan muut.<br>[k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------|------------------------------|--|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>0,1804</b>     | <b>100,0</b>     | <b>780</b>                       | <b>0,43</b>      | <b>0,0000</b>                | <b>80</b>                                  |
| A yhteensä        | 0,1804            | 100,0            | 780                              | 0,43             | 0,1804                       | 780  |
| AK                | 0,1804            | 100,0            | 780                              | 0,43             | 0,1804                       | 780  |
| <b>P yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>Y yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  | -0,1804                      | -700                                       |
| YS                |                   |                  |                                  |                  | -0,1804                      | -700                                       |
| <b>C yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>K yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>T yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>V yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>R yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>L yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>E yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>S yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>M yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>W yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |