

LAHTI



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

20.4.2021 Päivitetty 10.5.2021

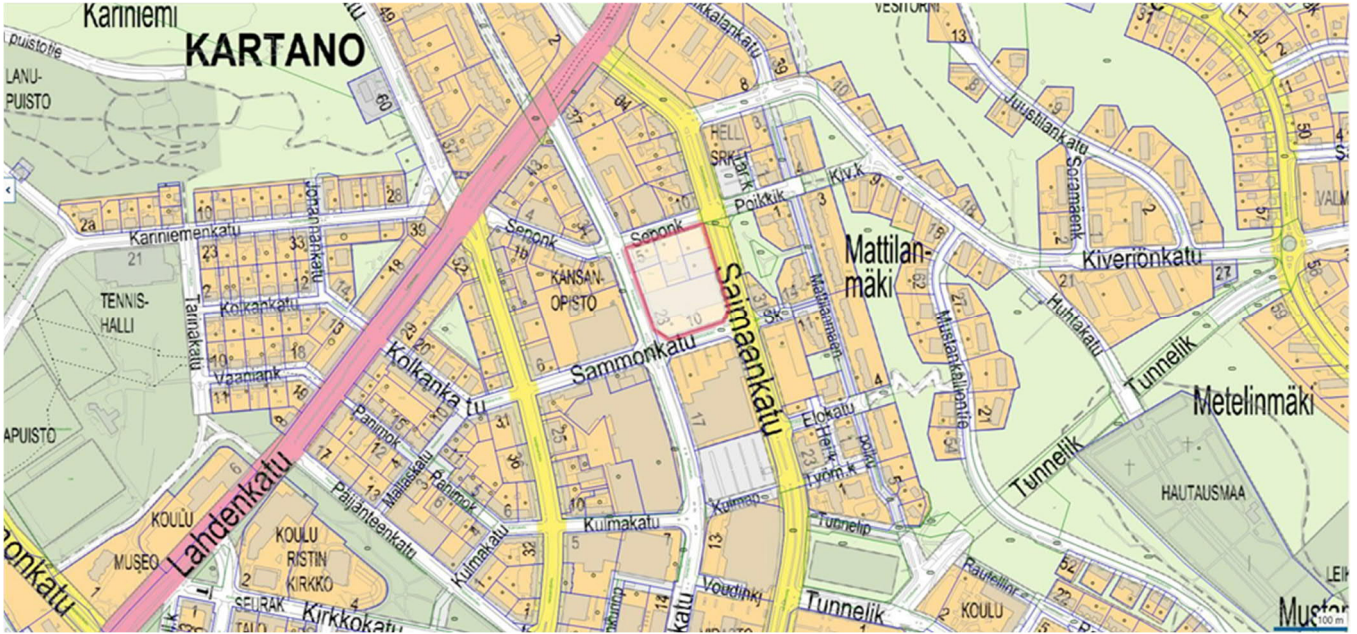
Asemakaavatunnus
A-2801a

Asemakaavan muutos

Paavola: Kauppakatu,
Seponkatu, Saimaankatu
ja Sammonkatu
(Vanha Isku)

Lahti.fi

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 7. päivänä toukokuuta 2021 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2801a (sekä kaavan mukaista tonttijakoa M-21-57) (Vanha Isku)



Suunnittelualueen sijainti

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee: Paavolan (3.) kaupunginosan korttelia 3004

Asemakaavan muutoksella muodostuvat: Paavolan (3.) kaupunginosan korttelin 3004 tontit 10-21

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään sitova tonttijako.

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2018 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 8.3.2018 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Paavolan kaupunginosassa. Alue rajautuu Seponkatuun, Saimaankatuun, Sammonkatuun ja Kauppakatuun. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1.42 ha.



1.3 Kaavan tarkoitus

Tavoite on mahdollistaa liikerakennusten korttelin muuttaminen asumisen käyttöön. Massoitteilla tavoitellaan ympäristöön sopivaa umpikorttelirakennetta, jonka sisäosaan saadaan hyvät ja melulta suojaisat oleskelupihat. Kerrosalataavoite on noin 40000 kem² joka vastaa 40m²/asukas mitoituksella 1000 asukasta.

1.4 Kaupungin strategia

Kaupungin strategian (2017) mukaisesti kaava mahdollistaa oppilasasuntojen sijoittumisen alueelle (A1).Kaava edistää kestävän kehityksen mukaista yhdyskuntarakennetta ja liikkumista (A4).Kaava edistää keskustan elinvoiman kasvua (A4). Kaavassa on huomioitu vesiensuojelu (A6).

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	5
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
4.1.1	Aloite	9
4.1.2	Sopimukset	9
4.1.3	Pohjakartan tarkistaminen	10
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	10
4.2.1	Osalliset	10
4.2.2	Vireilletulo	10
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	10
4.2.4	Viranomaisyhteistyö	11
4.3	Asemakaavan tavoitteet	11
4.3.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	11
4.3.2	Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet	11
4.4	Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	11
4.4.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	11
4.4.2	Yhteenvedon vaihtoehtojen vertailusta	13
4.4.3	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	13
4.4.4	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	20
5	KUVAUS	20
5.1	Asemakaavan rakenne	20
5.1.1	Kokonaisrakenne	20
5.1.2	Mitoitus ja aluevaraukset	21
5.1.3	Palvelut	21
5.2	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen	21
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	21
5.4	Kaavan vaikutukset	21
5.4.1	Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen	21
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	22
5.4.3	Muut vaikutukset	22
5.5	Ympäristön häiriötekijät	23
5.6	Nimistö	23
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	23
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	23
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	24

7	PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS.....	24
8	ASIAN UUDELLEEN VALMISTELU.....	24
9	SEURANTALOMAKE.....	25

1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

asemakaavakartta A-2801a
osallistumis- ja arviointisuunnitelma
havainnekuvat
maaperän tutkimusraportti
meluselvitys
varjostusselvitys

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu maanomistajan aloitteesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 12.10.2020. Kaavatyötä käsittelevä yleisötilaisuus järjestettiin 24.11.2020 ja luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 10.12.–31.12.2020, jolloin pyydettiin myös viranomaislausunnot.

2.2 Asemakaava

Kortteliin 3004 mahdollistetaan 10 kpl 8-16krs asuinkerrostalon, sekä näitä palvelevan parkkitalon rakentaminen.

2.3 Toteuttaminen

Asemakaavan toteutuksesta vastaavat yksityiset maanomistajat.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee tiiviisti rakennetulla keskusta-alueella. Lähiympäristössä on 6-8 kerroksisia asuinrakennuksia ja pääosin 2-kerroksisia liikerakennuksia. Alue ei ole aivan ydinkeskustaa.

3.1.2 Luonnonympäristö

Muutosalue on kaupungin keskustan ruutukaava-alueita.

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

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella ei asu tällä hetkellä ketään.

Suunnittelualue rajautuu lännessä vilkkaaseen kauppakatuun, jolla on myös joukkoliikennenyhteys ja idässä Saimaankatuun, joka on osa Lahden LIISU 2030 kehäkatua.

Suunnittelualue on tällä hetkellä kaavoitettu liikerakennusten korttelialueeksi ja siinä toimii mm. Isku Oy:n huonekaluliike.

Alue tukeutuu ydinkeskustan palveluihin. Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat Kauppakadun ja Sammonkadun risteyksessä.

Salpausselän virkistysalueet ovat hyvin saavutettavissa.



Alueen Purettuja ja nykyisiä rakennuksia



Iskun 1980-luvulla rakennettu myymälä.

3.1.4 Maanomistus

Kortteli 3004 on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa

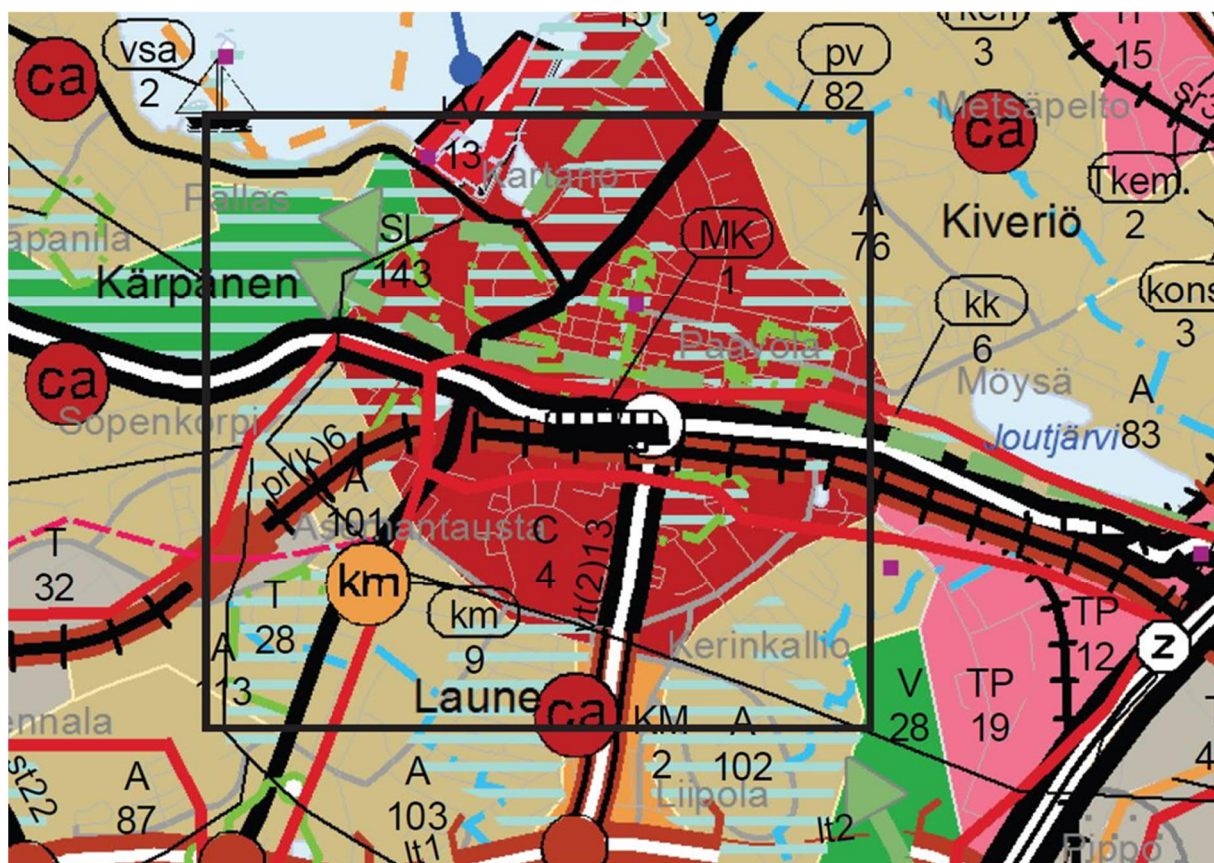
3.2 Suunnittelutilanne

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 C, keskustatoimintojen alue.



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta.

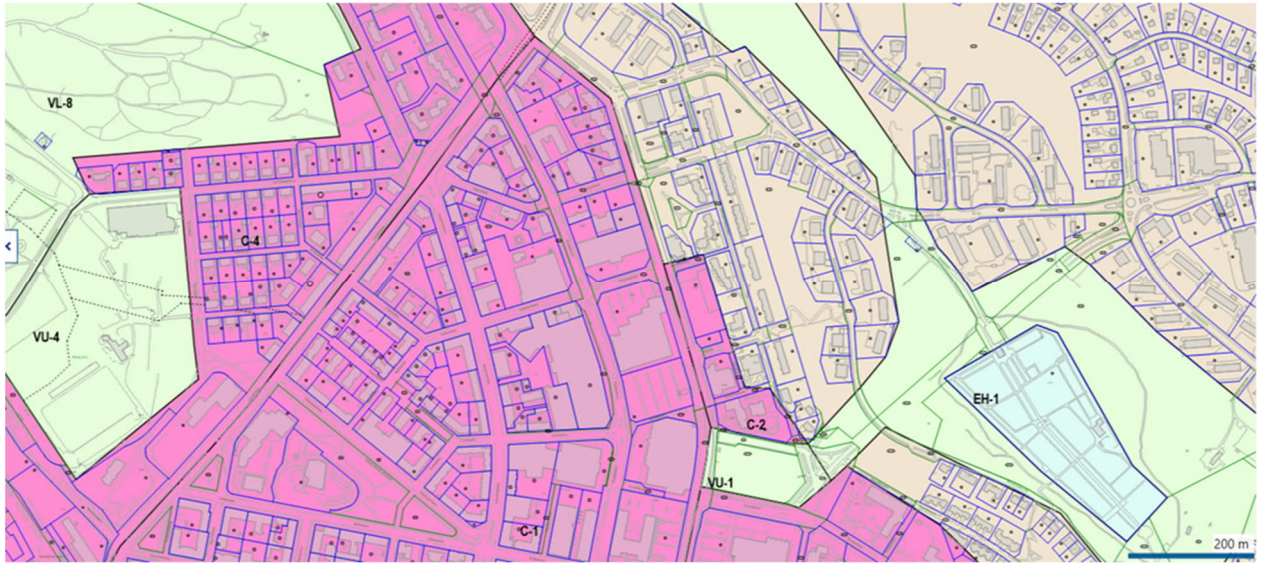
Osayleiskaava

Lahden läntisten osien osayleiskaava Y-202 (kv 27.6.2016 § 70) sai lainvoimainen 5.10.2017. Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta C-1, jonka suunnitteluohje on seuraava:

" Alue varataan Päijät-Hämeen maakuntakeskusta ja sen vaikutusalueita 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. Koulujen 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

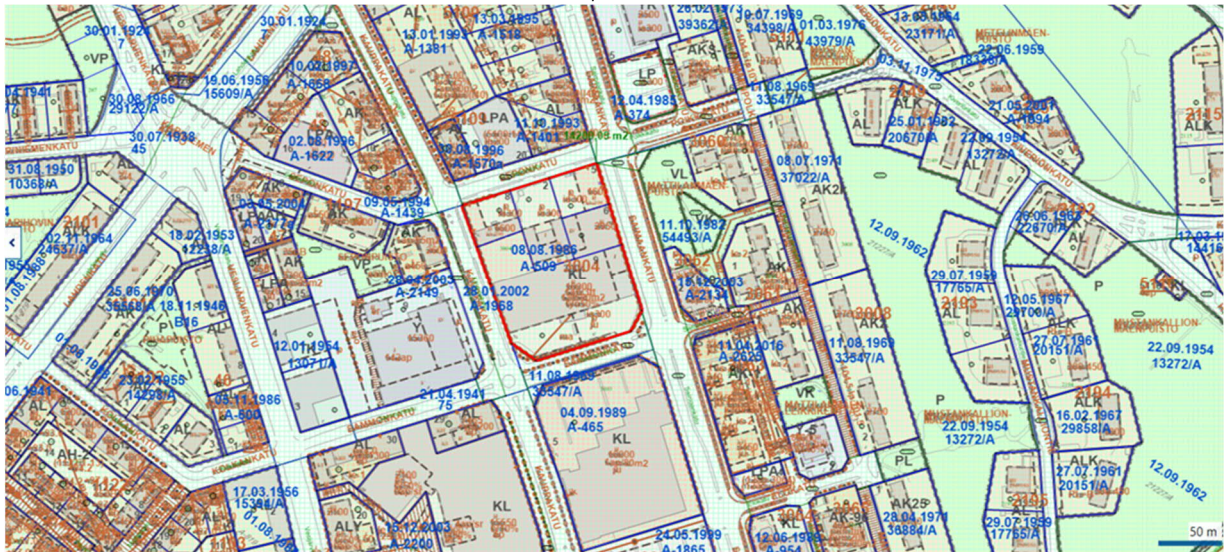
tehtävään”.



Ote Lahden läntisten osien osayleiskaavasta Y-202.

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on KL, liikerakennusten korttelialue.



Ote voimassaolevasta asemakaavasta.

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.

Laaditut selvitykset

Kaavamuutosalueen pohjoispuolen korttelissa on tehty pohjavesitarkkailua ja mm. 2019 tarkkailuraportissa todetaan ”Pohjavesikerros alkaa kohteessa n, 7-9 metrin syvyydellä, noin 4...5m

paksun hienorakeisten maakerroksen alla. Pohjavesi on kohteessa paineellista siten, että vedenpinnan painetaso on noin 3,5 m maanpinnasta”.

Paavolan alueen tornitaloselvitys

PAAVOLAN ALUEEN TORNITALOSELVITYS

KORTTELI 3004

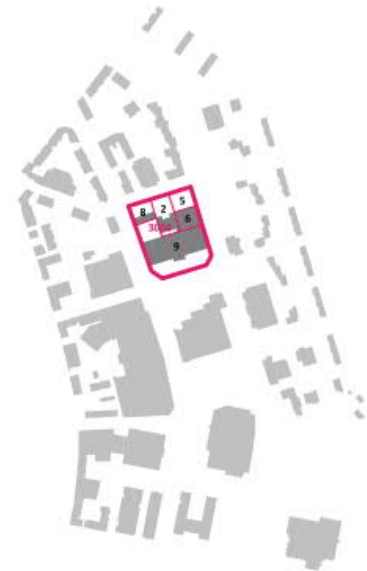
pinta-ala	14 126 m ²
toteutunut rakennusoikeus	14 077 k-m ²
salliittu rakennusoikeus yht.	19 350 k-m ²
salliittu tehokkuus	e=1,37

Seponkadun, Saimaankadun Sammonkadun ja Kauppakadun rajaama kortteli on liikerakennusten kortteli-alueita. Alueen rakennuskanta on vaihtelevaa ja kaava on vuodelta 1986. Alueen vanhimmat rakennukset ovat tonttien 2 ja 8 liikerakennukset 1940-luvun vaihteesta. Korttelin eteläosalla, tontilla 9, toimii Isku Oy:n huonekalumyymälä.

Korttelin rajautuminen Seponkatuun ja Sammonkatuun on väljä ja alueella on laajahkot pysäköintikentät. Rakennukset ovat matalia, pääasiassa 2-kerroksisia. Kortteli on merkitty kokonaisuudessaan kehitettäväksi alueeksi.

Korttelin Kauppakadun puoleiselle sivustalle voidaan sijoittaa tornitaloja, joiden maksimikorkeus on noin 150 m m.p.y. Muiden uudisrakennusten maksimikorkeudeksi on määritelty 110-120 m m.p.y. Uudisrakentamisessa tavoitteena on rajata katutilaa rakennuksiin ja muodostaa piha-alueet korttelin keskelle. Rakennusten arkkitehtuurilla on myös merkittävä vaikutus katutilan viihtyisyyteen. Korttelin uudistamisen yhteydessä pysäköinti on toteutettava rakenteellisena.

Seponkadun varteen tulisi kehittää viheryhteys Mattilänmäenpuistosta Seponpuistoon. Myös korttelin Kauppakadun suuntaista laitaa tulisi kehittää viherrakentamisen keinoin. Korttelin suunnittelussa tulee myös huomioida näkymälinjat viereisissä korttelissa 47 sijaitsevaan punatiiliseen lämpölaituoksen piippuun sekä Mustankallionmäen vesitorniin.



Korttelin rakennuskanta on matalaa ja erityisesti Saimaankadun varsi on epäviihtyisä.

Vasemmalla: Iskun talo Kauppakadulta katsoen.

Oikealla yllä: Tontin 2 rakennuksen seinään on toteutettu seinämaalaukset.

Oikealla alla: Saimaankadun varren näkymä kohti kaupunginteatteria.



4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille yksityisen 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 maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä (jatkossa lakiin viitataan lyhenteellä MRL) 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 Lahden kaupungin vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa (kohde 19).

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuuotoshankkeen kotisivulle 12.10.2020. Kaavatyötä käsittelevä yleisötilaisuus järjestettiin 24.11.2020. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille on toimitettu postitse kaavaluonnos ja OAS. Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 10.12.–31.12.2020. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 10.12.–31.12.2020. Sen yhteydessä viranomaisille toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnosvaihtoehdot ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

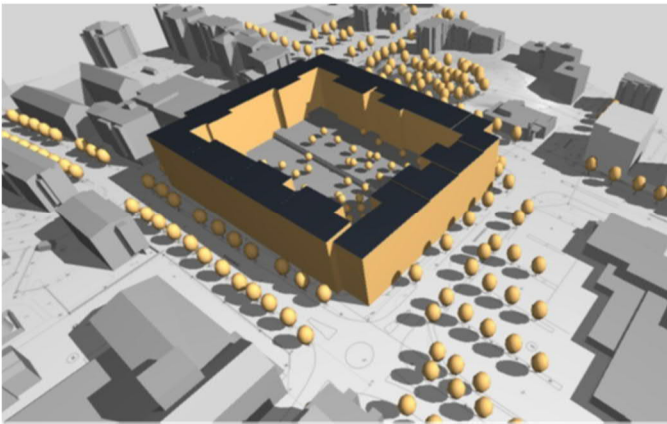
4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Tavoite on mahdollistaa liikerakennusten korttelin muuttaminen asumisen käyttöön. Korttelissa mahdollistetaan myös liikerakentaminen, ja sitä toivotaan ensisijaisesti katutasoon. Massoitellulla tavoitellaan ympäristöön sopivaa umpikorttelirakennetta, jonka sisäosaan saadaan hyvät ja melulta suojaisat oleskelupihat. Kortteliin on tarkoitus mahdollistaa joidenkin tornitalojen rakentaminen joiden maksimikorkeus ei ylitä 150mpy. Tavoitellaan keskustarakentamisen tehokkuutta $\leq 3,0$

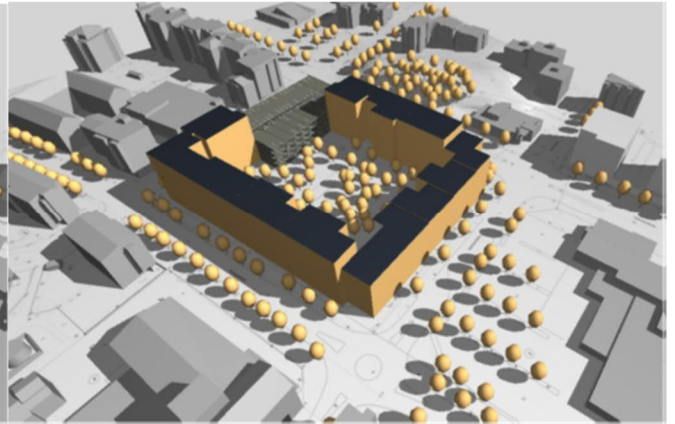
4.3.2 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Keskustan tulvaherkkyuden johdosta hulevesien imeytymisen parantaminen korttelin sisällä.

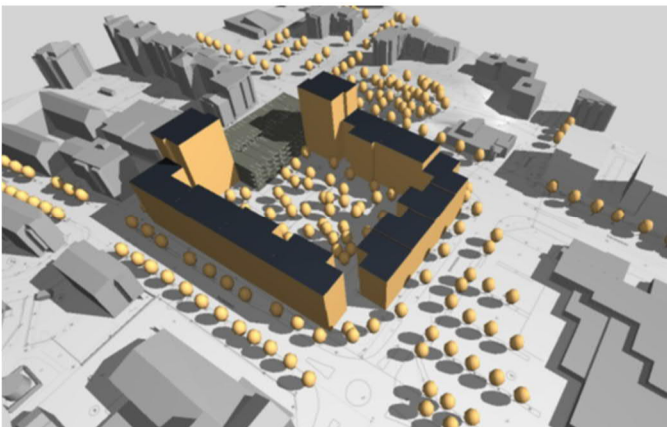
4.4 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset



versio 1



versio 2



versio 3



versio 4

4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnittelutyön edetessä korttelin rakenne on muuttunut seuraavasti:

Versio 1 Täysi umpikorttelirakenne, jossa asuinrakennukset muodostavat koko korttelin pituisen muurin, jonka taakse jää suojattu korttelipiha. Autopaikat on sijoitettu pihakannen alle.

- + Piha on suojaisa
- kallis parkkiratkaisu, pihakannella eivät puut menesty, pelastautuminen pihan puolelta ongelmallista. Muurimaista julkisivuratkaisua ei suositella Paavolan tornitaloselvityksessä. Pohjavesi vaarantuu kellarirakentamisessa.
- Versio 2 Täysi umpikorttelirakenne, poistettu 3 kerrostaloa autopaikat korttelin kulmassa sijaitsevassa parkkitalossa
- + Piha on suojaisa ja maanvarainen, puut menestyvät ja hulevesien imeytys onnistuu
- pelastautuminen pihan puolella ongelma, edelleen muurimainen ja monotoninen julkisivu.
- Versio 3 Poistettu 1 kerrostalo lisää Yhdestä kulmasta avattu umpikorttelirakenne, kaksi korkeampaa rakennusta, joilla korvattu kulman avaamisen rakennusoikeutta.
- + Piha suojaisa jne.
- Parkkitalo suoraan kahden talon seinässä kiinni
 - pelastautuminen edelleen haasteellista tai pelastustie vie suuren osan pihalueesta
- Versio 4 Korttelipihalle avattu 3 uutta reittiä poistamalla 1 kerrostalo lisää. Talot otettu irti parkkitalosta. Korotettu 1 rakennus korvaamaan rakennusoikeutta.
- + Piha suojaisa, mutta myös läpikuljettava, pelastautumiseen useita reittejä, kaupunkikuvan kannalta monimuotoisempia näkymiä, sommittelultaan vastaa ympäröivää rakennetta.
- Parkkitalo ahdistaa hieman tornitalon alimpia kerroksia



- Versio 5 Parkkitalon ja viereisen kerrostalon väliä suurennettu muuttamalla talon muotoa, korotettu 16 kerrokseen, kaakkoiskulman rakennuksen muotoa korjattu. Ensimmäiseen luonnokseen verrattuna poistettu 5 kerrostaloa.
- + Aikaisempien versioiden puutteet saatu korjattua, päästy lähelle tehokkuutta $e=2.8$.

4.4.2 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Rinnakkaisia versioita ei tehty, vaan luonnosta kehitettiin asteittain parempaan suuntaan. Kaavamuutosehdotuksena esitetään Versiota 5.

4.4.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana asemakaavan muutoksen luonnoksesta annettiin 5 lausuntoa ja 3 mielipidettä. Lisäksi keskustan kaavaillasta 24.11 kirjattiin keskustelua ja liitettiin kaavan valmistelumateriaaliin.

Tiivistelmät lausunnoista ja mielipiteistä ja niiden huomioon ottaminen.

Lahden kaupunginmuseon lausunto

Ei huomautettavaa

Päijät-Hämeen pelastuslaitoksen lausunto

Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida ympäristöministeriön asetuksen rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017 mukaisia määräyksiä rakennusten välisistä etäisyyksistä, osastoinneista ja suojaustasoista.

Kaavoituksessa tulee huomioida rakennusten poistumis- ja pelastustiejärjestelyt sekä pelastustoiminnan mahdollistaminen onnettomuustilanteissa.

Vastine

Edellä mainitut asiat tulevat tarkasteltaviksi rakennusluvan yhteydessä, Asemakaavassa on varauduttu sisäpihan pelastusteihin.

Kunnallistekniikan lausunto

Kauppakadun katupuista jää etäisyyttä seinään vain 3, 5 metriä.

Tuossa tilassa ei voi valitettavasti kasvattaa puita.

Puun kasvaessa kunnossapitokalusto ei sovi rungon ja seinän välistä, oksisto ei sovi kehittymään vaan sitä on typistettävä jatkuvasti.

Katunäkymässä puurivi on olennainen osa kaupunkivihreää.

Valoisa paikka on muutoin edullinen kasvillisuudelle.

Toivottavasti kommentti puiden poistumisesta on kirjattu ylös ja se huomioidaan jatkosuunnittelussa ja havainnekuivissa.

Kotihoidolle tarvitsee ylimääräisen parkkipaikan

Saimaankadusta on tulossa kehäkatu, joten tonttilliittymiä pitää sijoittaa harkiten

Näkemäalueet pitää merkitä asemakaavaan Seponkadun liittymissä

Vastine

Pohjakartan perusteella puiden etäisyys tontin rajasta on yli 4.4m. Rakennukset on mahdollista rakentaa tontin rajaan asti, ei katualueelle. Kauppakadulla on tälläkin hetkellä kunnossa pidetty jalkakäytävä.

Lisätään autopaikkamääräyksen parkkipaikka kotihoitajalle. Parkkipaikan voi sijoittaa AH-alueella, korttelin sisäpihalle.

Lisätään näkemäalueet Seponkadun liittymään

Lahti Energo Oy lausunto

LES tarvitsee uuden rakennusmassan sähkön syöttöä varten alueelle tilavarauksen uudelle muuntamolle.
Muuntamon sijoituspaikkana voisi olla karttaliitteeseen merkitty kohta tulevalla LPA-alueella (parkkihallin yhteydessä).
Muuntamon sijoitus katutasoon omalla sisäänkäynnillä.
Edellytyksenä että tämä järjestely toimii on että parkkihalli rakentuu viimeistään silloin kun korttelin uudesta rakennusmassasta on toteutunut puolet.
Muutoin on tarve saada muuntamotila johonkin muuhun korttelin rakennukseen.

Vastine

Merkitään kaavakarttaan paikka muuntamolle.

Päijät- Hämeen liitto lausunto

Ei lausuttavaa

LYP lausunto

Kaavaluonnoksen kaavamääräyksissä on huomioitu, että alue sijaitsee vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella, Kaava-alueen sijainti pohjavesialueella ja keskimääräinen pohjavesitaso korkeus tulee esittää kaavaselostuksessa. Kaavamuuosalueen pohjoispuolen korttelissa on tehty pohjavesitarkkailua ja mm. 2019 tarkkailuraportissa todetaan "Pohjavesikerros alkaa kohteessa n, 7-9 metrin syvyydellä, noin 4...5m paksun hienorakeisten maakerroksen alla. Pohjavesi on kohteessa paineellista siten, että vedenpinnan painetaso on noin 3,5 m maanpinnasta".

Ympäristöpalvelut pitää tärkeänä, että kaava-alueella huomioidaan tulevan asutuksen asuinviihtyisyys ja -terveys, joka on huomioitu mm, seinärakenteiden desibelimääräyksenä. Alueen viherrakenne on tärkeä osa asuinviihtyvyyttä, joten viherkattomääräys on hyvä olla koko LPA-korttelialueella. Lisäksi korttelin lounaiskulmaan, Kauppakadun ja Sammonkadun risteyksen vieressä tulisi lisätä istutusmääräys. Nykyisessä asemakaavassa korttelin eteläreunassa Sammonkadun varrella oleva "istutettava puurivi"-määräys esitetään säilytettävän kaavamuutoksessa.

Vastine

Kirjataan pohjavesitiedot kaavaselostukseen.
Lisätään viherkattomääräys LPA-korttelialueelle.
Lisätään istutusmääräys korttelin lounaiskulman lisäksi myös tonteille 13 ja 15.
Sammonkadun varressa oleva puurivi on katualueella, eikä asemakaava muutu sen osalta.

Keskustaillassa esille nousseet mielipiteet olennaisilta osiltaan

[24.11 18.13 Patrikainen Armi] Aika paljon aukeaa ikkunoita asunnoista kohti parkkitaloa, mikä ei ole viihtyvyyden kannalta hyvä. Muutenkin korttelin kulmassa oleva parkkitalo on kuitenkin kaupunkikuvassa aika hallitseva. Vaatii laadukkaan julkisivusuunnitelman.

[24.11 18.14] Voisikos tuon parkkitalon sijoittaa Saimaankadun ja Sammonkadun kulmaan. Ei menisi näkyvät niin totaalisesti Mattilanmäen puolelta.

[24.11 18.14] Onko autopaikka määrä riittävä?

[24.11 18.15] Tälle alueelle, mukaan lukien Anttila, rusta, cm+ terv.asema mahtuu mainiosti puoli tusinaa 20- kerroksista rakennusta. Alakerrokseen liiketiloja, ylös asuntoja. Tulisi Lahdesta OIKEA City, jossa olisi ihmisvilinää!

[24.11 18.15] umpikortteli tekisi sisäpihasta hiljaisemmän, mutta miten valo? Nykyinen suunnitelma viihtyempi muiden ihmisten kannalta - ilmavampi. Ajattelin vaan melun tasoa

[24.11 18.16] Entä otetaanko joskus huomioon, ettei aina tasakattoisia?

Vastaus: Kattomuotoja ei ole vielä esitetty näissä massamalleissa.

[24.11 18.16] Tulisiko viherkattoa?

Vastaus: Ehdottomasti. Parkkilaitokselle se olisi erityisesti tärkeä ja miksi ei onnistuisi muihinkin rakennuksiin.

[24.11 18.19 Armi Patrikainen] Katutason käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota, kun tulee näin masiivisesti uutta rakentamista.

[24.11 18.19] Onko ajateltu hyödyntää puurakentamista? Toki tästä keskustellaan lisää varmasti myöhemmin.

Vastaus: Ei ole tässäkään kohteessa mahdotonta, vaikka voi olla haastavampaa korkeissa torniosissa. On kuitenkin rakennusyhtiöstä kiinni.

[24.11 18.20] Onko kivijalkaan suunnitteilla mitään liiketiloja?

Vastaus: Tämä on tunnistettu tärkeäksi ja käyty alustavia keskusteluja asiasta. Tässä kohdin kaupunkia on vaikeaa luvata koko kivijalkaan liiketiloja. Varmasti tullaan joiltain osin mahdollistamaan, että liiketiloja voi kivijalassa olla, mutta ei pakoteta siihen.

[24.11 18.21] Jos on niin tiivistä asuinrakentamista, niin olisi hyvä olla palveluita kortteleissa

[24.11 18.23] Minusta ei kannattaisi rakentaa pysäköintitaloja muuten kun ei muuta ratkaisua löytyy. Tallinnassa rakennetaan aina kellariin. Onko pohjanvesi liian lähellä?

Anne Karvinen-Jussilaisen vastaus: Paavolassa pohjavesi on korkealla. Kellarikerros on mahdollinen, mutta useampaa maanalaista kerrosta pyritään välttämään.

[24.11 18.23] Tuossa kohteessa olisi erinomaista hyödyntää aurinkoenergiaa, paistaa koko päivän

[24.11 18.24] tämä on totta.

[24.11 18.25] Pyöräparkkipaikat missä saa olla omat fillarit turvassa.

[24.11 18.26] Siis vastauksena pyöräpysäköintiin, mutta taitaa olla taloyhtiön asia järjestää, ei kaavoittajan?

Vastaus: Kaavassa määritellään myös pyöräpysäköintipaikoista. Määräys olisi 1 pyöräpysäköintipaikka per 40 neliötä.

[24.11 18.27 Armi Patrikainen] Pysäköintitalo tulee tehdä viherkattoisena, Ei avokattoisena, koska ympäristön asukkailla on näkymä parkkitalolle.

[24.11 18.29] Pieniä idyllisiä kahviloita?

[24.11 18.30] Itse ainakin kävisin korttelikahvilassa. Tai no käyn nytkin

[24.11 18.30] pyöräpaikkojen määrä on liian vähäinen

[24.11 18.31] mutta siitä kyllä tulee nukkumalähiö, josta on ajettava autolla Launeelle, jos ei ole palveluita

[24.11 18.31] Mikä tuolla alueella pitää ehdottomasti ottaa huomioon, julkisivuvaateet! Ei enää halpaa rappinkia, ehdotan kaavapuolelle retkeä Pietariin opintoretkelle, alueille jossa on uudisrakentamista. Loistavia ratkaisuja näyttäviä ja kauniita erityisesti !!

[24.11 18.33] puurakentamista joo niin paljon kun mahdollista

Anne Karvinen-Jussilaisen vastaus: Olemme tarjonneet puukerrostalojen rakentajille tontteja eri puolelta kaupunkia, mutta alustavien suunnitelmien jälkeen hankkeet ovat valitettavasti rauenneet. Puukerrostalo on mahdollista toteuttaa Paavolaankin.

[24.11 18.35 Armi Patrikainen] Parvekkeita on kortteliratkaisussa helpoo suunnata sisäpihan puolelle, pois liikenteen melusta.

[24.11 18.35] Muistakaa suunnitella asuintaloihin tarpeeksi tiloja lastenvaunujen pysäköintiin!!!

Kysymys: Mikä yhteys tällä kaavahankkeella on keskustan liikenne- ja liikkumisselvitys LIISU 2030 -suunnitelmaan?

Vastaus: Pysäköintiratkaisu tukisi Liisussa esitettyjä periaatteita. Saimaankatu sopii hyvin asuntorakentamiseen. Saimaankadulla liikennemäärät jäisivät pienemmiksi kuin Vesijärvenkadulla.

As Oy Puistomattila mielipide

1. alueen rakennettavien tonttien tehokkuus on liian iso;
2. autopaikkoja on liian vähän;
3. osa taloista on liian korkeita peittäen kaiken luonnon valon ja näkymän kaupungille olemassa olevien talojen asukkailta;
4. muilta osin varaamme tilaisuuden täydentää mielipidettämme ja lausua sen tarkemmin myöhemmin asemakaavan muutosta koskevien suunnitelmien tarkentuessa. Ilmeisesti uusi kuulemisvaihe tulee myöhemmin.

Vastine

1. Alueen rakennustehokkuus on $e = 2.84$. Se vastaa hyvin lähiympäristön tehokkuuksia, jotka välillä 2.03- jopa 3.67. Tornitalojen yli 8.kerroksiset osat nostavat tehokkuuden $2.4 < 2.84$:een, mutta

- mm. suunnitteluohjeen suositukset tornitaloille puoltavat korkeampaa tehokkuutta Kauppakadun ja Saimaankadun välisiin kortteleihin
2. Autopaikkojen mitoitus on suoraan Lahden kaupunginvaltuuston hyväksymästä pysäköintipoliitikasta lähtöisin
 3. Korkeammat (12-16.krs) talot on sijoitettu korttelissa siten että ne varjostavat olevaa rakennuskantaa mahdollisimman vähän. Asemakaavan liiteaineistossa on esitetty varjostustutkielma.
 4. OK.

As Oy Paavolankulma mielipide

Asunto Oy Lahden Paavolankulma vastustaa kaavamuutoksen vaikutusalueeseen kuuluvana asianosaisena korttelin 3004 suunniteltua asemakaavaluonnosta ja sen perusteella toteutettavaa rakentamista hyvin voimakkaasti alla olevilla perusteilla.

Yleiset perusteet:

Tällä hetkellä voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 3004 on merkitty ja rakennettu I-II kerroksisena, suhteellisen avarana ja väljänä liikerakennusten (KL) korttelialueena. As oy Paavolankulman nykyiset osakkaat ovat hankkineet taloyhtiön asuntoihin oikeuttavat osakkeet olemassa oleva asemakaavatilanne huomioiden vuosina 2015-2019 siinä näkemyksessä, että korttelin 3004 luonne ja ulkoasu säilyy nykyisenlaisena jatkossakin.

Korttelia 3004 ollaan kaavoittamassa ja rakentamassa Lahden kaupungin ympäristössä ja olosuhteissa poikkeuksellisen tehokkaasti ja olemassa olevasta ympäristöstä poikkeavan korkeaan rakentamiseen pyrkien tavalla, joka ei sovellu Lahden kaupunkiympäristöön. Kaavaluonnoksen mukaisesti toteutettuna kortteli muodostaisi eräänlaisen slummikorttelin. Muutos nykytilanteeseen ja voimassa olevaan kaavaan olisi poikkeuksellisen suuri ja jopa dramaattinen.

Kaupunkisuunnittelussa erityisesti asumisen osalta on jo nykyisellään nähtävissä, että asuntorakentamisen kaavoittaminen Lahdessa ei vastaa kaupungin kehitystarpeita edes pitkällä tähtäimellä. Kaupungin asukasmäärän kasvu on pysähtynyt ja kääntynyt jopa laskuun. Liiallinen asuntorakentamisen kaavoittaminen ja sen toteuttaminen on jo tällä hetkellä johtanut liialliseen omistus- ja vuokra-asuntojen määrään ja epäterveeseen hintakehitykseen. Kaupunkisuunnittelussa tätä kehitystä ei ole tiedostettu. Korttelin 3004 toteuttaminen esitetyllä tavalla pahentaisi kaupungin asuntorakentamisen vääristymää.

Suunnittelun kohteena olevassa korttelissa 3004 ja sen tulevassa vaikutuspiirissä ei ole käytännössä huomioitu nykyisellään olevaa kaupunkiympäristöä ja rakennuskantaa sekä visuaalista ja kulttuurista ilmettä ja ympäristön viihtyisyyttä. Viittaukset kaavaselostuksessa mainittuihin asioihin eivät vastaisi toteutuvaa todellisuutta.

Kaavamuutuskortteli on kokonaan yksityisen maanomistajan hallinnassa. Esillä olevalla kaavaehdotuksella Lahden kaupunki mahdollistaisi yksityiselle maanomistajalle tavanomaisesta huomattavasti poikkeavan ja suuremman lyhytnäköisen taloudellisen etuuden. Lahden olosuhteissa ylitiivis ja slummimaisesta

2
rakentamisesta aiheutuvista haitoista joutuisivat kärsimään lähialueen kiinteistöt ja asukkaat sekä monet kaupunkilaiset. Tällaista kaupungin toimintaa ei voida pitää kaupunkilaisten edun mukaisena ja hyväksyttävänä.

Asunto oy Lahden Paavolankulman asemakaavaa vastustavat erityisperusteet:

Asemakaavan muutoksesta taloyhtiöllemme aiheutuisi useita merkittäviä haittoja. Kaavaluonnoksessa korkeat 12- ja 16-kerroksiset rakennusmassat on sijoitettu Seponkadun puoleiselle korttelinosalle. Korkeat rakennusmassat varjostaisivat Paavolankulman asuntoja ja peittäisivät asunnoista nykyisin avautuvat suhteellisen avarat näkymät.

Asemakaavaluonnoksessa korttelin 3004 ylitehokkaasta rakentamisesta aiheutuva suuri pysäköintitilatarve ja siten 5-kerroksinen pysäköintitalo on sijoitettu juuri taloyhtiötämme vastapäätä

Seponkadun varteen. Suuri pysäköintitalo on aina vähemmän kaunis ja aiheuttaisi huomattavaa ja jatkuvaa melu- pöly ja esteettistä haittaa taloyhtiöllemme.

Ylitehokas ja slummimainen rakentaminen aiheuttaisi tavanomaisesta poikkeavaa toimintaa ja häiriötä koko alueelle ja erityisesti taloyhtiöllemme, koska talomme sijaitsee kaava-alueen välittömässä läheisyydessä. Kokonaisuutena korttelin 3004 kaavoittaminen ja rakentaminen kaavaluonnoksessa esitetyllä tavalla tulisi huomattavasti vaikeuttamaan ja haittaamaan taloyhtiömme viihtyvyyttä ja alentaisi omistamiemme asuntoja arvoa. Tällaista tilannetta taloyhtiömme tulee vastustamaan niin pitkälle kuin mahdollista. As oy Lahden Paavolankulman näkemys korttelin 3004 asemakaavan muuttamiseksi ja korttelin rakentamiseksi:

Taloyhtiömme ei lähtökohtaisesti vastusta sitä, etteikö korttelin asemakaavaa voitaisi muuttaa ja toteuttaa rakentamista sen mukaisesti. Kaavamuuotos tulee laatia olemassa olevaa kaupunkirakennetta, ympäristöarvoja ja todellisia tarpeita vastaavaksi ja vaikutusalueella olevia kiinteistöjä ja asukkaita kuunnellen ja tarpeetonta kielteistä vaikutusta aiheuttamatta.

As oy Paavolankulma katsoo, että asemakaavan tehokkuutta tulee alentaa oleellisesti, arviolta puoleen luonnoksessa esitetystä tehokkuudesta. Uusien rakennusten kerroskorkeuden ei tule ylittää miltään osin alueella olevia nykyisiä kerroskorkeuksia eli kahdeksaa maanpäällistä kerrosta.

Pienemmällä rakennustehokkuudella korttelin 3004 rakennusten sijoittelu ja massoittelu voidaan tehdä väljemmäksi ja viihtyisämmäksi, jolla on vaikutusta myös alueen kaupunkiympäristöön ja ilmeeseen ja sosiaaliseen ympäristöön. Taloyhtiömme ei tule missään tilanteessa hyväksymään, että taloyhtiötämme vastapäätä Seponkadun varteen sijoitettaisiin 5-kerroksinen pysäköintitalo ja pysäköintitaloa yleensäkin suunnitellulle paikalle. Tuo ilmansuunta on taloyhtiöstämme katsoen etelään eli valon suuntaan ja valtaosassa oleskelu- ja asumisnäkyvät taloyhtiömme asunnoista avautuu juuri siihen suuntaan. Taloyhtiömme toivoo, että kaupunki laatisi po. korttelin asemakaavamuutosta eri osapuolia kuunnellen ja koko kaupungin ja kaupunkilaisten eduksi eikä vain korttelin maanomistajan taloudellisia intressejä silmällä pitäen. Sellaista kaupunkisuunnittelua ja kaavoitusta ei voida pitää hyväksyttävänä, ei asuntopoliittisesti, kaupunkirakenteellisesti eikä maanomistajien tasapuolisuus huomioiden.

Vastine

Alueen nykyinen rakennustehokkuus on 1.37. Se ei vastaa ydinkeskustan keskimääräistä tehokkuutta, joten sitä on mahdollista ja suotavaa nostaa. Mikäli tehokkuus pidettäisiin ennallaan, se ei olisi tasapuolista verrattuna ympäröivän alueen rakennusoikeuksiin.

Korttelin tuleva rakennustehokkuus on $e = 2.84$. Se vastaa hyvin lähiympäristön tehokkuuksia, jotka välillä 2.03- jopa 3.67. Mm. Entisen Anttilan hiljattain muutetun asemakaavan tehokkuus kahden korttelin päässä etelässä on 3.17. Kyseisessä korttelissa on mahdollisuus rakentaa 18 kerrosta korkea rakennus.

Yleiskaavan suunnitteluohjeen suositukset tornitaloille puoltavat korkeampaa tehokkuutta Kauppakadun ja Saimaankadun välisiin kortteleihin.

Torniosat on sijoitettu siten, että ne varjostavat nykyisiä rakennuksia mahdollisimman vähän.

Yhteensä kymmenestä kerrostalosta vain kolme on korkeampia. Kaksi on 12 -kerroksista ja 1 on 16 kerroksinen. Loput ovat 8-kerroksisia.

Rakennusten massoittelussa on pyritty umpikorttelirakenteeseen, jota on avattu niin, että se vastaa ympäröivien kortteleiden massoittelua. Pysäköintitalo on pyritty sijoittamaan sinne, missä se liikenteellisesti toimii parhaiten ja aiheuttaa vähiten häiriötä katuverkkoon. Lisäksi se matalampana rakennuksena aiheuttaa vähiten varjostusvaikutusta Seponkadun asuintaloille.

Seponkadun pohjoispuolella on vastaava pysäköintilaitos ja 8-kerroksisia asuintaloja.

Kaavaehdotuksen liitemateriaaliin lisätään varjostustutkielma, jossa selviää miten uudet rakennukset tulevat varjostamaan nykyisiä rakennuksia.

Pysäköintilaitos voidaan suunnitella ja toteuttaa siten, että se on kaupunkikuvallisesti laadukas. Pysäköintitalolle asetetaan asemakaavaan julkisivumääräys.

Asemakaavan muutoksesta tehdään maankäytösopimus, jossa maanomistajaa maksaa korvauksen kiinteistönsä arvon noususta kaupungille. Korvaus käytetään mm, kunnallistekniikan rakentamiseen ja esteettömyyden parantamiseen.

Hartela Oy mielipide

Tutkimme aineiston ja kaavan olisi sen laajuus huomioituna hyvä mahdollistaa, mutta ei pakottaa käyttötarkoituksina koko korttelissa

- Tehostettu palveluasuminen
- Päiväkotitoiminta
- Liike- ja toimistokäyttö sisältäen yksityiset (työ)terveyspalvelut, jotka ymmärtääksemme ovat L käyttötarkoitusta vrt. keskustan Terveystalo ja AL kaava
- Jokaiselle käyttötarkoitukselle pitäisi olla pysäköintimääräykset kirjoitettu auki

Rynkytyksen mahdollistamiseksi ja parvekkeiden mahtumiseksi mielestämme rakennusalueiden rajat pitäisi olla vastaavat kuin tonttien rajat.

Miten näette tontin 15, 16.krs talon kohdalla liittymäkiellon poistamisen kadunpuolelta? Avaisi mahdollisuuksia kadun puolen pihankäytössä varsinkin L käyttötarkoituksella.

Salliiko AL kaava käyttötarkoituksena hotellit ja asuntolat?

Tuo LPA-1 tontin merkintä ei salli saman tontin liikerakentamisen paikoituksen järjestämistä ko. tontille.

Voisiko tuolle AH-alueelle sallia lyhytaikaista pysäköintiä? Sille voisi olla tarvetta Kauppakadun ja Sammonkadun kulmassa, ja mahdollisesti johonkin kohtaan sisäpihalla. Vierailija, saatto, ja kotihoito jne.

Voisiko AH-alueelle sallia päiväkodin leikkipihan sijoittamisen, vaikka ei olekaan asumista palvelevaa toimintaa?

Vastine

Vaihdetaan käyttötarkoitus AK > AL:eksi, jolla mahdollistetaan esitetyt käyttötarkoitukset. Lisäksi sallitaan hotelli-, asuntola- ja tehostettu palveluasumiskäyttö. Kortteliin voi myös rakentaa päiväkodin, jonka leikkipiha voi sijaita AH-alueella. Tämä on erittäin perusteltua keskusta-alueella, jonne toivotaankin mahdollisimman paljon liiketiloja. Aiempi merkintä mahdollisti ns. kivijalkaliiketilat, mutta AL-merkinnällä niitä voidaan sijoittaa myös ylempiin kerroksiin. Kivijalkamyymälöille tulee sitova merkintä Kauppakadun puoleisiin taloihin.

Pysäköintimääräys keskusta-alueella on sama useimmille käyttötarkoituksille eli 1 ap/110 kem2. Kirjataan kaavamääräykseen tästä poikkeavien käyttötarkoitusten velvoitemäärät. Lisätään parkkitalon oma tontti LPA-määräykseen.

Rakennusalueiden rajat poistetaan 8-kerroksisten tonttien osalta, jotta rakennusten julkisivulinjoihin saadaan helpommin vaihtelua, mutta tontin 13 osalla raja on tarpeen, jotta rakennusten väli säilyy riittävän suurena. Tontin 15 kohdalla rakennusalan raja turvaa ns. taskupuiston syntymisen. AH-alueelle sallitaan kolme kotihoidon autopaikkaa.

4.4.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Tekninen ja ympäristölautakunta 27.4.2021

5 KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

5.1.1 Kokonaisrakenne

Alueen rakennuksiin sijoittuvaa toiminnan laatua ei ole tarkasti rajattu rakennus rakennukselta, koska on vaikea ennalta arvioida eri käyttötarkoitusten kysyntää suhteellisen pitkän rakentamisajan aikana. Koska alue on vielä ydinkeskustaa, ja keskustan kävelyvyöhykkeellä, on Käyttötarkoitusta AL hieman laajennettu.

AL-1 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle voi sijoittaa edellä mainittujen toimintojen lisäksi hotellin, asuntolan, tehostettua palveluasumista tai päiväkodin.

AH-1 Asumista palveleva korttelialue. Alue tulee toteuttaa ja hoitaa puistomaisena viheralueena. Alueelle voidaan johtaa viereisten asuintonttien hulevesiä. Alueelle voidaan sijoittaa hulevesien imeyttämiseen, viivytykseen tai johtamiseen tarkoitettuja rakenteita. Jäljessä suluissa olevat numerot osoittavat korttelin ja tontit, joiden yhteisiä leikki- ja oleskelualueita varten korttelialue on varattu. Alueelle saa sijoittaa kolme lyhytaikaista pysäköintipaikkaa, jotka on varattu kotihoidon käyttöön. Alueelle saa sijoittaa päiväkodin leikkialueen, joka on myös asukkaiden käytössä.

LPA-1 Autopaikkojen ja polkupyöräpaikkojen korttelialue. Pohjakerrokseen voi sijoittaa liiketilaa 200 kem².

Viherkatto

Alleiviivattu merkintä osoittaa, että rakennusala on ehdottomasti katettava hulevesiä pidättävällä viherkatolla.

32dBA Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

is Istutettava alueen osa, jolla on kasvatettava puita ja pensaita ryhminä. Aluetta ei saa käyttää paikoitukseen tai huoltoajoon. Alueelle voi sijoittaa kahvilan terassin.

hu Tontin kuivatuksesta on laadittava suunnitelma, josta käy ilmi, miten tontilla kerääntyvät hulevedet imeytetään ja/tai ohjataan siihen tarkoitukseen erikseen suunniteltuun käsittelypaikkaan tai sadevesiviemäriin.

nä Näkemäalueeksi varattu alueen osa

jr Tontilla tulee mahdollistaa korttelin kaikkien tonttien jätevesien johtaminen myöhemmin perustettavana rasitteena.

1ap/110

Merkintä osoittaa kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka. Poikkeuksena seuraavat käyttötarkoitukset: Hotellit 1ap/150 k-m², Opiskelija-asuminen 1ap/200 k-m², Palveluasuminen 1ap/200 k-m².

1ppp/40

Merkintä osoittaa kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka.

- pima** Mahdollisesti puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.
- pv-1** Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue. Alueella ei saa vaarantaa pohjaveden laatua eikä määrää.
- ju** Kaikkien julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia ja huomioida jalankulun mittakaava. Asuinkerroksiin johtavat porrashuoneet on sijoitettava siten, että niihin päästään suoraan kadulta. Sisäänkäynnin tulee erottua julkisivusta. Rakennusmassaa tulee porrastaa kadun puolelta siten, että muodostuu vaihtelua jalankulkijan mittakaavassa. Rakennusten räystäslinjan korkotasossa ja kattomuodossa täytyy olla vaihtelua.
- ju2** Pysäköintilaitoksen julkisivujen yhteyteen (lukuun ottamatta Seponkadun puoleista julkisivua) tulee istuttaa köynnöstyviä kasveja ja huolehdittava niiden kasvuolosuhteista. Seponkadun puoleinen julkisivu tulee suunnitella siten, että se vastaa asuin- tai liikerakennuksen julkisivua.

Parkkitalon julkisivun idealuonnos on liitteenä. Toteutus pitää olla korkeatasoinen.

- ju3** Kaikkien julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia ja huomioida jalankulun mittakaava. Asuinkerroksiin johtavat porrashuoneet on sijoitettava siten, että niihin päästään suoraan kadulta. Sisäänkäynnin tulee erottua julkisivusta. Rakennusmassaa tulee porrastaa kadun puolelta siten, että muodostuu vaihtelua jalankulkijan mittakaavassa. Rakennusten räystäslinjan korkotasossa ja kattomuodossa täytyy olla vaihtelua. Katutasoon tulee sijoittaa liiketiloja koko kauppakadun puoleisen julkisivun osalle.

5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Asuin- ja liikerakennusten korttelialueet (AL-1):

- tonttien pinta-ala yhteensä	14200 m ²
- tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	40150 k-m ²
- tehokkuus	e = 2.84
- asuntoja (laskettuna 1 as/75 k-m ²)	535 kpl
- asukkaita (laskettuna 1 as / 40 k-m ²)	n. 1000
- autopaikkoja (1 ap/ 110 k-m ²)	365 kpl

5.1.3 Palvelut

Kaava-alue tukeutuu Lahden ydinkeskustan palveluihin

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 lisätään viheralueita ja on huolehdittu tarvittavista melusuojauksista sekä hulevesien käsittelystä.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön:

Kaavan toteutuminen tiivistää yhdyskuntarakennetta ja laajentaa ydinkeskustan umpikorttelialuetta

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Vanha matalampi korttelin keskellä sijainnut liikerakentaminen vaihtuu korkeampaan ja monipuolisempaan rakentamiseen, joka on massoitteeltaan umpikorttelimaista jättäen korttelin keskelle laajan viheralueen. Tornitalot erottuvat kaupungin silhuetissa hieman kauempaa. Uusi korttelirakenne ryhdistää Paavolan kaupunginosaa.

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Purkautuvat rakennukset ovat eri aikakausilta, että ne eivät tällä hetkellä muodosta suojelun arvoista kulttuuriympäristöä.

Vaikutukset liikenteeseen

Liikenteelliset vaikutukset ovat vähäisiä, mutta oletettavasti paikallinen liikenne vähenee jonkin verran, jos rakentaminen tämänhetkisen arvion mukaan painottuu enemmän asuinrakentamiseen.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vaikutukset maisemaan

Korkeammat rakennukset erottuvat kaupungin silhuetissa jonkin verran kauempaa, mutta eivät kuitenkaan muodostu dominanteiksi koska verrattuna Ristinkirkkoon, tontti on n.20m alempana ja Kaupungintalon tonttia jo yli 25m alempana. Myös Kauppatori on joitain metrejä korkeammalla verrattuna suunnittelualueeseen, jonka korkeusasema on alle +95:00 mpy. Korkeimman 16-kerroksisen tornitalon räystäskorko nousee ylimmillään n.145m korkeuteen.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Tonteilla syntyvät hulevedet saadaan imeytettyä suoraan maahan AH-1 alueella hulevesisuunnitelman mukaisesti.

Vaikutukset kasvillisuuteen ja eläimistöön

Korttelin sisäosaan syntyy n.0.5 ha viheraluetta.

Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Uusi viheralue edistää luonnon monimuotoisuutta.

5.4.3 Muut vaikutukset

Vaikutukset väestörakenteeseen ja elinoloihin

Nykyisen asumisväljyyden mukaan (1asukas/40m² alueen asukasmäärä voi lisääntyä jopa 1000 asukkaalla.

Sosiaaliset vaikutukset

Uudisrakentamiseen liittyvä toiminta lisää alueen toimeliaisuutta.

Vaikutukset lapsiin

Lapsille syntyy turvallinen ja suojaisa korttelin sisällä oleva leikkialue, jolle voi sijoittaa myös monipuolisemman päiväkodin leikkipihan, joka on auki kaikille korttelin asukkaille.

Vaikutukset yritystoimintaan

Kaava mahdollistaa kortteliin eri kokoisia liiketiloja.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella on liikenteestä johtuva meluhaitta. Tarvittavat melusuojaukset kadun puolen julkisivuihin on merkitty kaavamääräyksiin

5.6 Nimistö

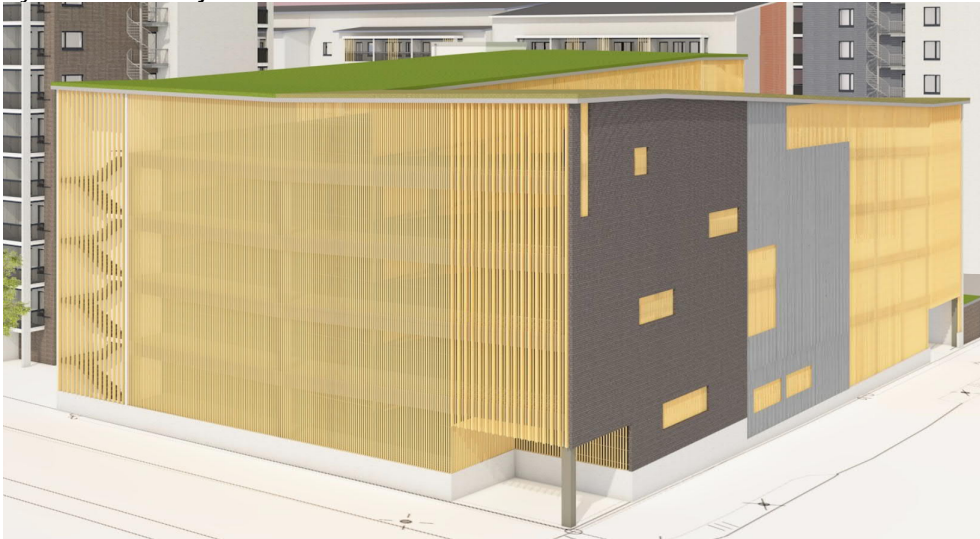
Kaavamuutosalueelle ei tule uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueen toteuttamista ohjaavat havainnekuvat on esitetty valmisteluasiakirjojen liitteenä. Istitussuunnitelma, hulevesisuunnitelma ja tarkemmat rakennussuunnitelmat esitetään kaupunkikuvaneuvottelukunnan käsittelyn jälkeen rakennusluvan haun yhteydessä.

Pysäköintitalon julkisivun ideasuunnitelma.



Parkkitalon idealuonnos Kaakosta, parkkitaloon on mahdollista rakentaa 200 kem2 liiketilaa
Köynnöstävät istutukset puuttuvat kuvasta.



Seponkadun puoleinen julkisivun ideakuva. Parkkitalon julkisivut täytyy käsitellä mm. istutuksin siten, että ne soveltuvat kaupunkikuvaan ja muodostavat katutilaan viihtyisän näkymän.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakennusten purkaminen voidaan aloittaa purkuluvan myöntämisen jälkeen ja uudisrakentaminen asemakaavan muutoksen saatua lain voiman.

7 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Lahdessa 20.4.2021

Asemakaava-arkkitehti Kimmo Sutinen

8 ASIAN UUELLEEN VALMISTELU

Asemakaavan muutosta käsiteltiin Teknisen ja ympäristölautakunnan kokouksessa 27.4 §67

Lautakunta päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Palautusperusteena yleisesti, että kaavassa tulisi mm. edellyttää katupuiden mahtumista tontin ympärille, korttelipihan toteutusta korkeatasoisena ja arkkitehtuurin kaupunkikuvallista tason nostamista.

Kaavaehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:

Määräyksiin tehdyt lisäykset on alleviivattu ja lihavoitu.

Muutosten jälkeen piirustusnumero on A-2801a

Muutokset parantavat suunnitelmien ja toteutuksen ohjaamismahdollisuuksia, ja näin ollen korttelipiha pitää toteuttaa suunnitelman mukaisesti niin laadukkaana kuin rakennuslupaviranomainen vaatii lupakäsittelyn yhteydessä. Samoin kaupunkikuvaneuvottelukunta ohjaa rakennusten arkkitehtuurin ja materiaalien laadun varmistamista.

Katupuita ei ole missään vaiheessa esitetty poistettaviksi, mutta nyt julkisivumääräykseen on lisätty määräys, joka edellyttää julkisivun porrastamista puiden kohdalla siten, että ne saavat paremmin kasvutilaa.

Aiemmat havainnekuvat eivät olleet asemakaavanehdotuksen mukaisia. Rakennusten räystäslinjoista puuttui vaihtelu, ja katutasoa ei ollut käsitelty julkisivumääräyksen edellyttämällä tavalla. Uudet havainnekuvat näyttävät esimerkinomaisesti mm. pohjakerrosten liiketilojen, laadukkaiden rakennusmateriaalien (tässä mm.paikalla muurattu tiili) sisäänvetojen, räystäslinjojen vaihtelun ja korttelipihan istutusten vaikutuksen toteutukseen.

Korjatut määräykset

AH-1 ASUMISTA PALVELEVA KORTTELIALUE. ALUE TULEE TOTEUTTAA JA HOITAA PUISTOMAISENA VIHERALUEENA. **ALUEELLE ON LAADITTAVA ISTUTUSSUUNNITELMA.** ALUEELLE VOIDAAN JOHTAA VIEREISTEN ASUINTONTTIEN HULEVESIÄ. ALUEELLE VOIDAAN SIOITTA A HULEVESIEN IMEYTTÄMISEEN, VIIVYTYKSEEN TAI JOHTAMISEEN TARKOITETTUA RAKENTEITA. JÄLJESSÄ SULUISSA OLEVAT NUMEROT OSOITTAVAT KORTTELIN JA TONTIT, JOIDEN YHTEISIÄ LEIKKI- JA OLESKELUALUEITA VARTEN KORTTELIALUE ON VARATTU. ALUEELLE SAA SIOITTA A KOLME LYHYTAIKAISTA PYSÄKÖINTIPAIKKAA, JOTKA ON VARATTU KOTIHOIDON KÄYTTÖÖN. ALUEELLE SAA SIOITTA A PÄIVÄKODIN LEIKKIALUEEN, JOKA ON MYÖS ASUKKAIDEN KÄYTTÖSSÄ

ju KAIKKIEN JULKISIVUJEN **JA JULKISIVUIHIN KÄYTETTÄVIEN MATERIAALIEN** TULEE OLLA KAUPUNKIKUVALLISESTI KORKEATASOISIA JA HUOMIOIDA JALANKULUN MITTAKAAVA. ASUINKERROKSIIN JOHTAVAT PORRASHUONEET ON SIOITETTAVA SITEN, ETTÄ NIIHIN PÄÄSTÄÄN SUORAAN KADULTA. SISÄÄNKÄYNNIN TULEE EROTTUA JULKISIVUSTA. RAKENNUSMASSAA TULEE PORRASTAA KADUN PUOLELTA SITEN, ETTÄ MUODOSTUU VAIHTELUA JALANKULKIJAN MITTAKAAVASSA. **PORRASTUKSET ON SUOTAVAA TEHDÄ KATUPIIDEN KOHDALLA SITEN, ETTÄ PUILLE JÄÄ RIITTÄVÄSTI KASVUTILAA.** RAKENNUSTEN RÄYSTÄSLINJAN KORKOTASSOSSA JA KATTOMUODOSSA TÄYTY OLLA VAIHTELUA. **RAKENUSSUUNNITELMISTA TULEE PYYTÄÄ LAUSUNTO KAUPUNKIKUVASTA VASTAAVALTA ELIMELTÄ.**

ju-2 PYSÄKÖINTILAITOKSEN JULKISIVUJEN YHTEYTEEN (LUKUUN OTTAMATTA SEPNKADUN PUOLEISTA JULKISIVUA) TULEE ISTUTTA A KÖYNNÖSTÄVIÄ KASVEJA JA HUOLEHDITTA VA NIIDEN KASVUOLOSUHTEISTA. SEPNKADUN PUOLEINEN JULKISIVU TULEE SUUNNITELLA SITEN, ETTÄ SE VASTAA ASUIN- TAI LIKERAKENNUKSEN JULKISIVUA. **JULKISIVUSUUNNITELMISTA TULEE PYYTÄÄ LAUSUNTO KAUPUNKIKUVASTA VASTAAVALTA ELIMELTÄ.**

ju-3 KAIKKIEN JULKISIVUJEN **JA JULKISIVUIHIN KÄYTETTÄVIEN MATERIAALIEN** TULEE OLLA KAUPUNKIKUVALLISESTI KORKEATASOISIA JA HUOMIOIDA JALANKULUN MITTAKAAVA. ASUINKERROKSIIN JOHTAVAT PORRASHUONEET ON SIOITETTAVA SITEN, ETTÄ NIIHIN PÄÄSTÄÄN SUORAAN KADULTA. SISÄÄNKÄYNNIN TULEE EROTTUA JULKISIVUSTA. RAKENNUSMASSAA TULEE PORRASTAA KADUN PUOLELTA SITEN, ETTÄ MUODOSTUU VAIHTELUA JALANKULKIJAN MITTAKAAVASSA. **PORRASTUKSET ON SUOTAVAA TEHDÄ KATUPIIDEN KOHDALLA SITEN, ETTÄ PUILLE JÄÄ RIITTÄVÄSTI KASVUTILAA.** RAKENNUSTEN RÄYSTÄSLINJAN KORKOTASSOSSA JA KATTOMUODOSSA TÄYTY OLLA VAIHTELUA. KATUTASOON TULEE SIOITTA A LIIKETILOJA KOKO KAUPPAKADUN PUOLEISEN JULKISIVUN OSALLE. **RAKENUSSUUNNITELMISTA TULEE PYYTÄÄ LAUSUNTO KAUPUNKIKUVASTA VASTAAVALTA ELIMELTÄ.**

Korttelista on tehty uusia havainnekuvia, joissa näky esimerkinomaisesti julkisivumääräysten vaikutus rakennusten ulkonäköön.

Lahdessa 10.5.2021

Asemakaava-arkkitehti

Kimmo Sutinen

9 SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	398 Lahti	Täyttämispvm	09.04.2021
Kaavan nimi	ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: PAAVOLAN (3.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 3004 TONTTEJA 2, 5, 6, 8 JA 9. ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU. PAAVOLAN (3.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 3004 TONTIT 10-21		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	398A2801a
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,4126	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,4126

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	1,4126	100,0	40150	2,84	0,0000	20800
A yhteensä	1,1890	84,2	40150	3,38	1,1890	40150
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-1,4126	-19350
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2236	15,8			0,2236	
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				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,4126	100,0	40150	2,84	0,0000	20800
A yhteensä	1,1890	84,2	40150	3,38	1,1890	40150
AL	0,6975	58,7	39800	5,71	0,6975	39800
AH-1	0,4915	41,3	350	0,07	0,4915	350
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-1,4126	-19350
KL					-1,4126	-19350
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2236	15,8			0,2236	
LPA-1	0,2236	100,0			0,2236	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						