



LAHTI

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

27.9.2019

A-2594

Alatorin
asemakaavan muutos

Keski-Lahti

Lahti.fi

(6.9.2019)

Asemakaavan muutoksen selustus, joka koskee 16. päivänä toukokuuta 2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro a-2594 (Alatorin asemakaavan muutos)**1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT****1.1 Tunnistetiedot**

Asemakaava koskee: Keski-Lahden (1.) kaupunginosan puisto-, tori- ja katualuetta.

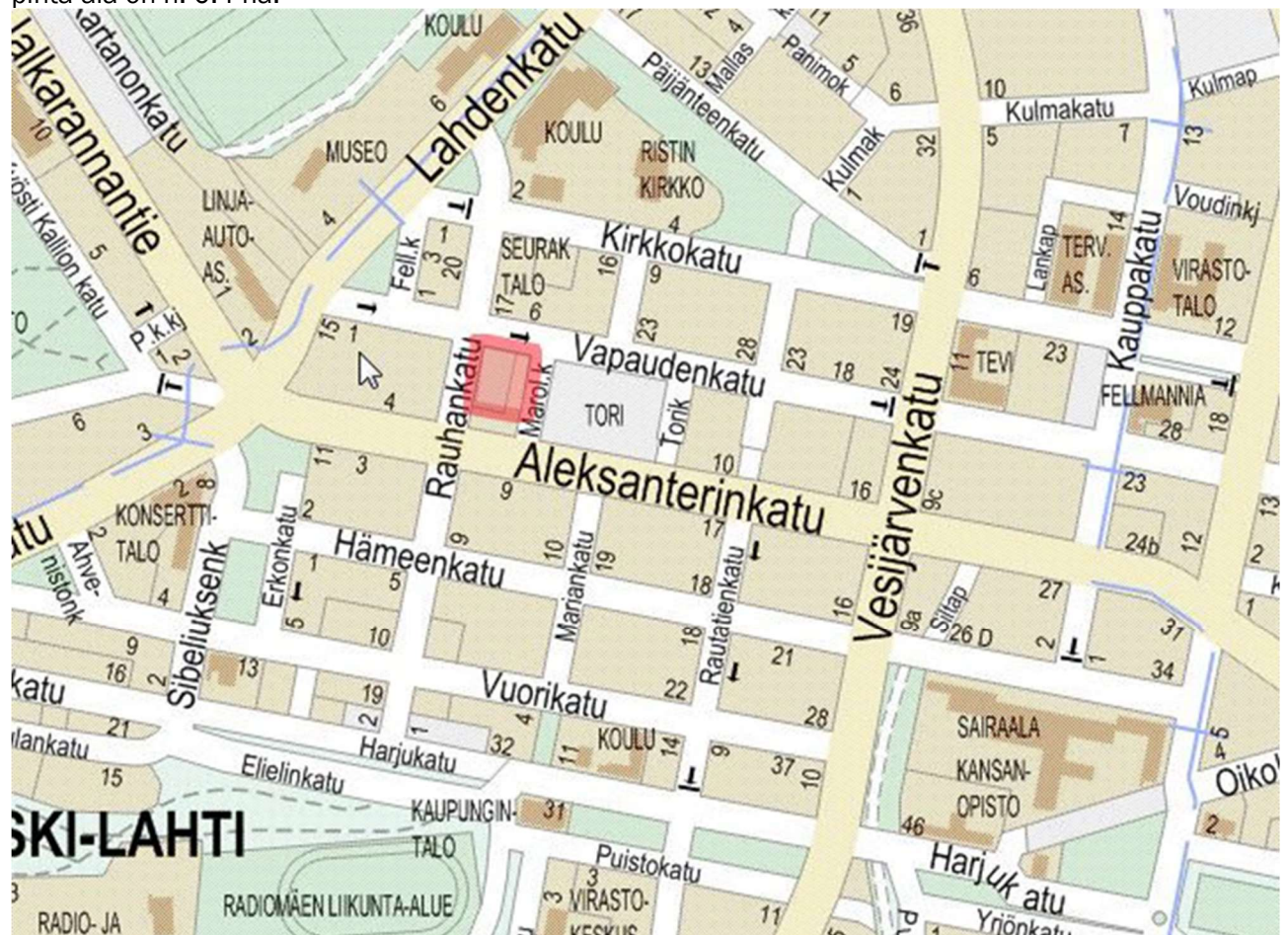
Asemakaavan muutoksella muodostuu: Keski-Lahden (1.) kaupunginosan korttelin 1463 tontti 1, puisto-, tori- ja katualueet.

Asemakaavan pohjalta on laadittava erillinen sitova tonttijako.

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2019 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava alue sijaitsee Lahden kauppatorin vieressä, sen länsipuolella ydinkeskustassa. Alueen pinta-ala on n. 0.4 ha.



1.3 Kaavan tarkoitus

Tavoitteena on saattaa Alatorin asemakaava ajan tasalle vastaamaan nykytilannetta sekä mahdollistaa pienimuotoinen lisärakentaminen torialueen palveluiden parantamiselle. Kaavalla on tarkoitus mahdollistaa sähkölinja-autojen latauspisteen sekä latauspisteiden edellyttämän muuntamon sijoittaminen alueelle.

1.4 Kaupungin strategia

Alatorin kehittäminen lisää keskustan vetovoimaisuutta, parantaa palveluita ja lisää lapsiystävällisyyttä.

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	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	7
3.1.4	Maanomistus.....	7
3.2	Suunnittelutilanne.....	8
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	8
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	11
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	11
4.2.1	Aloite	11
4.2.2	Pohjakartan tarkistaminen	11
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	11
4.3.1	Osalliset	11
4.3.2	Vireilletulo	11
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	11
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	12
4.4	Asemakaavan tavoitteet	12
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	12
4.5	Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	12
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	12
4.5.2	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	12
4.5.3	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	15
5	KUVAUS.....	15
5.1	Asemakaavan rakenne	15
5.1.1	Kokonaisrakenne	15
5.1.2	Mitoitus ja aluevaraukset	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.....	16
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	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	16
6.3	Toteutuksen seuranta.....	16

7	PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS.....	16
8	Seurantalomake.....	17

1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- asemakaavakartta A-2594
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet
- maaperän pilantuneisuus selvityä

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu Lahden kaupungin omasta aloitteesta. Asemakaavan muutos on ollut vireillä vuodesta 2013, mutta tavoitteet ovat muuttuneet alatorin puiston rakentamisen jälkeen, jolloin luovuttiin laajemman rakentamisen vaihtoehdosta, jolloin Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin uusien tavoitteiden mukaisesti ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 8.9.2017. Kaavatyötä käsiteltiin keskustan kaavoituksen yleisötilaisuudessa 24.5.2017 ja luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 11.4. – 25.4.2019, jolloin pyydettiin myös viranomaislausunnot. Viranomaisneuvottelu pidettiin 14.5.2019

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella korjataan kaava vastaamaan nykytilannetta sekä mahdollistetaan linja-autojen sähkölatauspisteiden sekä niiden vaatiman sähkölaitteiston sijoittaminen alueelle.

2.3 Toteuttaminen

Asemakaavan toteutuksesta vastaava Lahden kaupunki.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

Alatori on ollut vuonna 1995 laadittu ja vuonna 2001 tarkennettu vihersuunnitelman mukaisena puistona. Pilaantuneet maat puhdistettiin 2013, jonka jälkeen paikalle rakennettiin puisto 2015 yleissuunnitelmaan (2013) pohjautuen Jan Erik Andersonin erillisen suunnitelman mukaisesti. Puiston lounaisosaan sijoittuu torinaluspysäköintiin johtava ajoluiska. Pilaantuneiden maiden ennakoitua laajempi puhdistustarve aiheutti ”Metro” ravintolan, eli kulttuurihistoriallisesti arvokkaan 1952 rakennetun yleisen käymälän purkamiseen. Tämä mahdollisti torinaluspysäköinnin ajoluiskan laajentamisen sujuvammaksi ja turvallisemmaksi.

Historiaa

Lahti kaavoitettiin ensimmäistä kertaa vuonna 1878 tuhoisan tulipalon jälkeen. Lääninarkkitehti Alfred Caween laati 22 rakennuskorttelia käsittävän ruutukaavan, jonka keskellä oli nykyinen kauppatori, tuolloin nimellä Aleksanders torg. Kauppatorin molemmin puolin oli symmetrisesti kaavoitettu ruutukaavan järjestelmän mukaiset korttelit, joissa kummassakin oli kaksi tonttia. Kaavan vahvistamisen jälkeen kruunu varasi käyttöönsä torin länsipuolisen korttelin, tontit n:o 33 ja 34. Tarkoituksena oli rakentaa tontille raatihuone ja koulu.

Jotta Lahden kauppalan alue olisi saatu ulottumaan sen eteläpuolella kulkevaan rautatiehen saakka, pakkolunastettiin maata ja laadittiin jo vuonna 1882 uusi kaava, joka toteutti aikaisempaa

ruutuperiaatetta. Senkin laati Caween. Seuraava kaava on vuodelta 1896, laatijana W. O. Lille. Sen tavoitteena oli mm. korjata edellisen kaavan korttelirakennetta eteläisen alueen kohdalla. Moelmmat kaavat säilyivät kauppatorin ja kruunulle lunastettujen tonttien osalta entisellään.

Lille laati vuonna 1901 jälleen uuden kaavan, joka vahvistui 1905. Sen tarkoituksena oli mm. tutkia kauppalan läpi vedettävän rautatien ympäristön maankäyttö. Tässä kaavassa nykyisen Alatorin paikalle, tonteille 33 ja 34 on merkitty Raastupa, ja kauppatori on nimellä Raastuvan tori.

Kaupungininsinööri Kaarlo Tavastin vuonna 1909 laatima kaava vahvistui 1911. Kauppatori on nimellä Raatihuoneen tori, sen tonteilta 33 ja 34 on poistettu merkintä raatihuoneesta - kaupungintalon rakentaminen muualle oli jo vireillä.

Alatorin ensimmäinen asemakaava on vahvistettu 30.1.1924. Siinä alue on esitetty umpikorttelina kahteen tonttiin jaettuna korttelialueena, jolle saa toteuttaa monikerroksisia kivirakennuksia, joiden aseman tontilla määräävät tonttikarttaan merkittävät rakennusrajat, sekä korkeuden Lahden kaupungin rakennusjärjestys, ellei erikoisia rajoituksia ole säädetty ja tonttikirjaan merkitty. Seuraava asemakaavan muutos on vahvistettu 7.1.1942, jossa alueen pohjois-, itä- ja eteläreunaan on osoitettu noin 15 metriä leveä 2-kerroksisen liike- ja konttoritalon rakennusala. Kattokorkeus on määrätty. Itäisivun rakennukseen on esitetty yleinen porttikäytävä jalankulkijoita varten ja länsisivulle jalkakäytävänä oleva tontin osa, jonka alle saa rakentaa kellaritiloja. Keskelle on esitetty länteen avautuva puisto, jota kiertää Toripuisto-katu.

Kaupunginhallitus siunasi Alatorin puistosuunnitelman 28.10. 1952 ja myönsi puiston perustamisrahat 26.5.1953.



Kuva: Ilmakuva 1960

Alatorin puisto uudistettiin 2015 Jan Erik Andersonin suunnitelman mukaisesti. Jan-Erik Andersson voitti kutsukilpailun Lahden keskustassa sijaitsevan Alatorin taiteellisesta suunnittelusta. Anderssonin ehdotus "Toinen herääminen" lähtökohtana oli Lahden Alatorin historia.



Kuva: Alatorin pergola-teos. Jan Erik Andersson 2015

3.1.2 Luonnonympäristö

Alatori on pohjavesialuetta. Alueen maaperä on jouduttu puhdistamaan alueella 1950-luvulla sijainneen huoltoaseman johdosta ja kaikki kasvillisuus on istutettu vasta v. 2013

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alatori sijaitsee ydinkeskustassa, itse suunnittelualueella ei ole rakennuksia.
Yhdyskuntarakenne

Alatori on merkittävä ydinkeskustan virkistäytymispaikka.

Liikenne

Kaava-alueella sijaitsee torinaluspysäköinnin sisäänajoluiska. aluetta sivuaa joukkoliikenteen pääreitti. Alueen pohjoisosassa on bussipysäkki.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Alue kuuluu Kaupungintalon ja Ristinkirkon monumentaaliakselin RKY alueeseen (Rakennettu kulttuuriympäristö).

Alueella on kunnallistekninen verkosto.

Alatori toimii eri väestöryhmien kohtaamispaikkana.

3.1.4 Maanomistus

Lahden kaupunki omistaa suunnittelualueen.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset Maakuntakaava

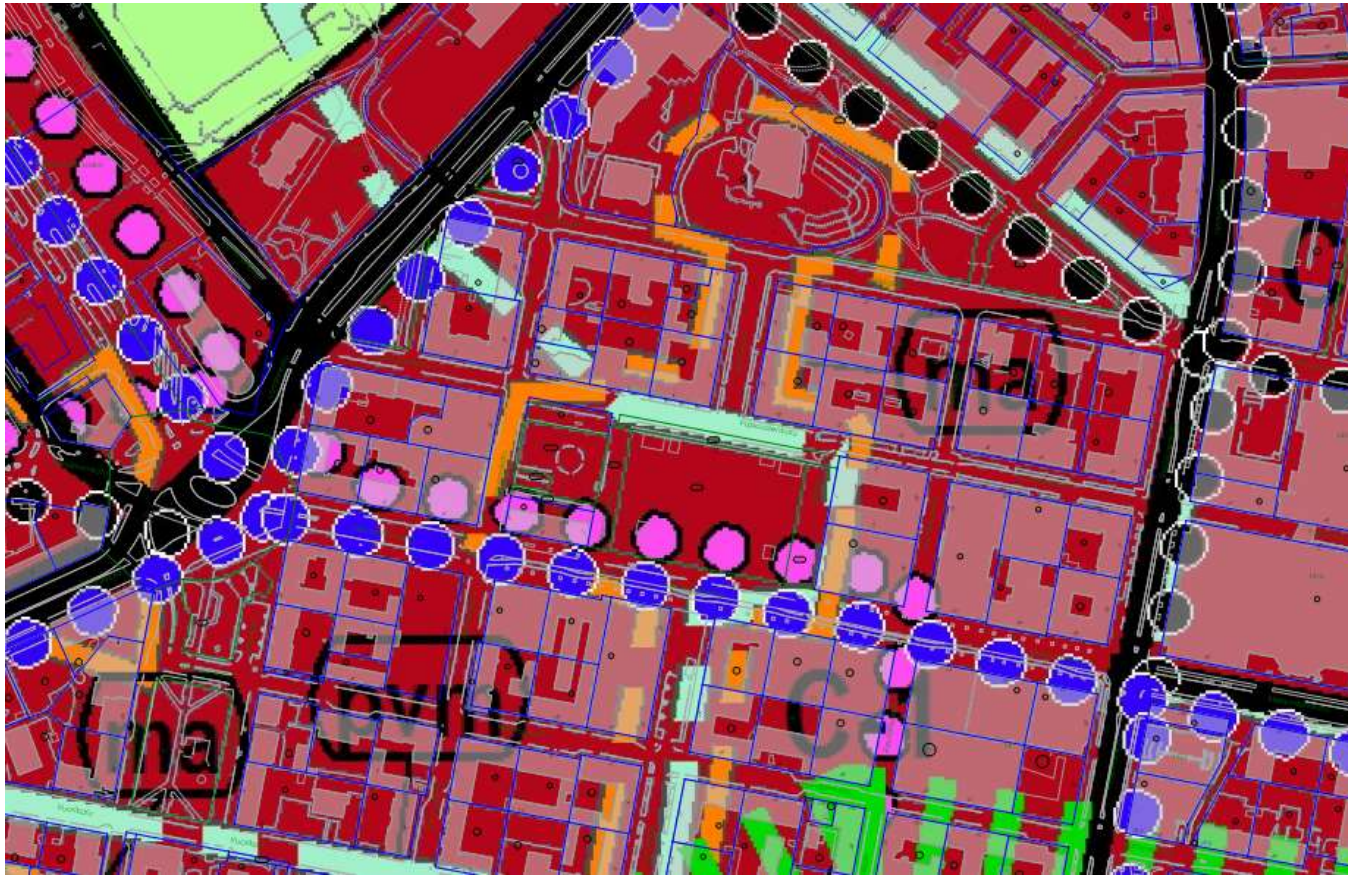
Lakimuutoksen myötä ympäristöministeriön vahvistusmenettelystä luovuttiin ja maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 2.12.2016. Maakuntakaavasta jätetyt valitukset kumottiin Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätöksellä 29.1.2018. Korkeimmalle hallinto-oikeudelle osoitettiin yksi valitus 20.6.2018, jonka korkein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



Ote Pääjät-Hämeen maakuntakaavasta.

Yleiskaava

Lahden läntisten osien osayleiskaava Y-202 (kv 27.6.2016 § 70) sai lainvoimain 5.10.2017



Ote yleiskaavasta

Asemakaava

Voimassaolevassa asemakaavassa alue on puisto-, tori-, ja katualuetta.



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.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutosta on tutkittu, koska jo rakennettu toriparkin sisäänajoluiska ei sijaitse aivan asemakaavassa esitetyllä paikalla. Alueen lisärakentamisesta on keskusteltu moneen otteeseen, joten on katsottu tarpeelliseksi tutkia onko siihen mahdollisuuksia siten, että ne eivät ole ristiriidassa alueen ja sen ympäristön arvojen kanssa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.2.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille Lahden kaupungin omasta aloitteesta.

4.2.2 Pohjakartan tarkistaminen

Alueen pohjakartta on tarkistettu ennen kaavaehdotuksen laatimista. Pohjakartta täyttää MRL 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
- Kaupungin hallintokunnat
- Naapurikunnat
- Päijät-Hämeen liitto
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Uudenmaan ELY-keskus / liikenne
- Lahden kaupungin museo
- Erityistehtäviä hoitavat yhteisöt
- Muut yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §, 2 mom. mukaisesti Lahden kaupungin vuoden 2017 kaavoituskatsauksessa (kohde 39).

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 8.9.2017. Kaavatyötä on käsitelty yleisötilaisuuksissa 24.5.2016 ja 9.11.2018.. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille on toimitettu postitse kaavaluonnos ja OAS. Valmisteluvaiheen

kuuleminen järjestettiin 11.4. – 25.4.2019. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla Internetissä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 11.4. – 25.4.2019, jolloin viranomaisille toimitettiin OAS ja kaavaluonnosvaihtoehdot ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot. Asemakaavan muutosta on esitelty ELY-kaavaneuvottelussa 12.2.2019

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Alatorin kohdalla Vapaudenkadun katualue on leveämpi ja mahdollistaa 2 linja-auton hetkeä pidemmän seisahtumisen. Tänä aikana sähkölinja-autoa olisi mahdollista ladata.

Alatorin puiston pohjoispuolella on myös mahdollista pienimuotoiseen lisärakentamiseen ensisijaisesti alatorin puiston käyttöä tukevaan toimintaan.

Tavoitteena on esittää sähkölatauksen vaatimien laitteiden, sekä lisärakentamisen osoittaminen alueelle.

Edellä mainitut tavoitteiden toteuttaminen ei saa olla ristiriidassa alueen kulttuurihistoriallisten arvojen kanssa.

4.5 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavan muutoksena esitetään vain yhtä vaihtoehtoa, koska prosessin aikana vaihtoehdot, joissa alueelle on esitetty enemmän rakentamista, ovat karsiutuneet osallisten mielipiteiden perusteella pois.

Yhteenveto kaavan vaikutusten arvioimiseksi suoritetuista selvityksistä

4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset

Tiivistelmät lausunnoista ja mielipiteistä ja niiden huomioon ottaminen

Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana asemakaavan muutoksen luonnokseen jätettiin 7 lausuntoa ja 1 mielipide.

Lahden Ympäristöpalvelut

Vaikka Alatorin alueella vuonna 2013 tehtiin pilaantuneiden maiden poistoa, niin mm. Alatorin reuna-alueilla pienille alueille jäi kaivuteknisistä syistä pilaantuneita maita. Pilaantuneet maat on erotettu puhtaista täyttömaista suodatinkankaalla ja aluetta voidaan käyttää nykyisessä muodossa puistona, torina sekä pysäköintihallina. Mutta mikäli näitä Alatorin alueita kaivetaan esim. rakennustöiden yhteydessä on pilaantuneet maat huomioitava (vrt. Hämeen Ely-keskuksen lausunto 2.7.2014).

Edellä mainitun vuoksi kaavamääräyksiin on syytä lisätä pima -merkintä ja myös kaavaselostuksessa todeta tilanne.

Vastine

Asemakaavakarttaan on lisätty pima-merkintä (mahdollisesti puhdistettava / kunnostettava maa-alue. Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä) selvityksessä esitetyn rajauksen perusteella.

Lahti Energia

Karttaliitteissä LES:n nykyiset kaapelit alueella (punainen 20kV, sininen 0,4kV ja oranssi katuvalo). Alueen koillis-kulmassa et-alueella on LES:n pj-jakokaappi ja kaupungin katuvalokeskus.

Nykyisestä jakokaapista voi ottaa max. 250 ampeerin sähköliittymän.

Jos tarvitaan suurempaa liittymää, otetaan se alueen nykyisistä muuntamoista (punaiset pallot kartalla).

Jos liittymä on yli 1000A, tarvitaan latauspisteelle oma muuntamo.

Vastine

Varaudutaan kaavamerkinnällä siihen, että k-1 rakennusalueelle saa sijoittaa myös järeämmän muuntamon. K-1-merkintä korjataan seuraavaan muotoon: "Kioski ja palvelurakennuksen rakennusala, jolle saadaan sijoittaa 100 kerrosalaneliömetrin suuruinen kioski, grilli tai julkisten palveluiden tila sekä toimintoja palvelevia laitteita kuten linja-autojen sähkölatauspisteiden edellyttämän muuntamon ja lataukseen liittyviä välttämättömiä rakenteita. Rakennusala ei saa ylittää katoksin. Rakennuksen mittakaavan, materiaalien ja yksityiskohtien tulee sopia valtakunnallisesti arvokkaaseen toriympäristöön. Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus on 4.2 metriä. Rakennussuunnitelmat on hyväksyttävä museoviranomaisilla."

Lahden kaupunginmuseo

Alatorinpuistoa koskeva merkintä mmt, "Muinaismuistolain (295/1963) perusteella suojellun muinaismuiston tutkimustarve, ennen rakentamisen aloittamista ja suunnitelmien hyväksymistä on oltava yhteydessä Lahden kaupunginmuseoon" voidaan poistaa, koska arkeologiset kaivaukset on suoritettu.

Museo esittää, että k-1 merkintään lisätään julkisivu- ja teknisiä laitteita kuten lvi-koneita koskevat määräykset, joilla hallitaan tulevan rakennuksen mittasuhteet ja ulkonäkö.

Vastine

Mmt- määräys on poistettu asemakaavakartasta tarpeettomana

K-1-määräystä on täydennetty vastaamaan esitettyä sisältöä seuraavaksi: "Kioski ja palvelurakennuksen rakennusala, jolle saadaan sijoittaa 100 kerrosalaneliömetrin suuruinen kioski, grilli tai julkisten palveluiden tila sekä toimintoja palvelevia laitteita kuten linja-autojen sähkölatauspisteiden edellyttämän muuntamon ja lataukseen liittyviä välttämättömiä rakenteita. Rakennusala ei saa ylittää katoksin. Rakennuksen mittakaavan, materiaalien ja yksityiskohtien tulee sopia valtakunnallisesti arvokkaaseen toriympäristöön. Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus on 4.2 metriä. Rakennussuunnitelmat on hyväksyttävä museoviranomaisilla."

Telia Finland Oyj

Kaava-alueella kulkee Telian kaapeleita, eikä kaapelireittien päälle saa rakentaa mitään. Mahdollisista kaapelien siirtotarpeista pyydämme ilmoittamaan osoitteeseen desk@teliacompany.com vähintään 3 kk etukäteen. Siirrot tehdään sulan maan aikana ja siirtokustannukset laskutetaan työn tilaajalta.

Telian kaapelikartat ja tarvittaessa kaapelinäytön saa tilattua osoitteesta verkkoselvitys.fi.

Vastine

Saatavissa olevan kaapelikartta-aineiston mukaan kaavaehdotuksessa esitetyllä uudella k-1-rakennusalueella ei ole Telia Finland Oyj:n kaapeleita.

Päijät-Hämeen pelastuslaitos

Päijät-Hämeen pelastuslaitos pyytää kaavoittajaa huomioimaan asemakaavan muutoksessa seuraavat asiat:

-Sähkölinja-autojen latauspisteiden sekä latauspisteiden muuntamon sijoittamisessa tulee huomioida tilantarve, turvallisuus ja pelastusajoneuvoilla saavutettavuus. Asiakokonaisuudet tarkentuvat rakennuslupakäsittelyssä, jossa pelastuslaitos on lausunnon antajana rakennushankkeen osalta.

Vastine

Muuntamon ja latauksessa vaadittavan laitteiston sijoitus on huomioitu täydennetyssä k-1-määräyksessä.

ELY-keskus Häme Ympäristöyksikkö

Hämeen ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskuksilla ei ole ainakaan tässä vaiheessa huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksesta. ELY-keskus kuitenkin muistuttaa että suunnittelualueen sijaitessa valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä tulee järjestää rakennuslain (MRL) 66§ mukainen viranomaisneuvottelu. Viranomaisneuvottelun pitämisestä sovittiin Lahden kaupungin ja ELY-keskuksen työneuvottelussa 12.2.2019.

Vastine

Viranomaisneuvottelu on järjestetty 14.5.2019

Kiinteistö Oy Lahden Aleksanterinkatu 8

Kaavamuutoksen mukaan Alatorin puistoa kehitetään erikseen laadittavan puistosuunnitelman mukaan. Kaavamuutoksen johdosta laadittava puistosuunnitelman päivitysversio tulee lähettää Kiinteistö Oy:lle lausunnoille.

Kiinteistö Oy:n toiminnan kannalta rakennuksen pohjoispuoliseen puistoon rajautuvan pihan liikenteellinen toimivuus on erittäin tärkeää. Kaavamuutos tai puistosuunnitelman päivitys ei saa heikentää pihan käyttöä asiakas-, henkilökunta- ja huoltoliikenteeseen. Tähän liittyen mm. pihan läpi ajettavuus Rauhankadulta Marolankadulle sekä pysäköinti tontin ja puiston välisellä Starkintorin alueella tulee säilyä vähintään nykyisen tasoisena.

Kaavamuutos tulisi laatia siten, että se mahdollistaa kyseisen Starkintorin alueen lunastamisen Kiinteistö Oy:lle pysyväksi piha-/pysäköintialueeksi. Nykyään alue on Kiinteistö Oy:n käytössä sen ja Lahden kaupungin välisen 25.6.2015 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen ja sen lisäsopimuksen 17.12.2018 perusteella. Lunastusmahdollisuus ilmeisesti edellyttää, että aluetta ei asemakaavassa merkitä yleiseksi alueeksi.

Vastine

Kaupunki on tietoinen, että Kiinteistön toiminnan kannalta parkkipaikat ja niiden toimivuus sekä liittymät Marolankadulle ja Rauhankadulle ovat tärkeitä. Asemakaavan muutoksella ei vaikeuteta kiinteistön toimintaa.

Asemakaavan muutoksen alustavassa luonnoksessa pysäköinnin mahdollisuutta ei ole poistettu, vaan se voi toimia samoin kuin se tällä hetkellä toimii.

Starkintorin alueen lunastamisesta on keskusteltu, ja Koy Lahden Aleksanterinkatu 8 on ilmoittanut vetäytyvänsä lunastushankkeestaan.

4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Luottamuselinkäsittelyjen ja päätösten päivämäärät (lomakkeella)

5 KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

5.1.1 Kokonaisrakenne

Kuvaus kokonaisrakenteesta: Korttelialueet ja tontit, niiden pinta-alat, rakennusoikeudet, liittymät, kerrosluvut, mahdolliset tarkentavat kaavamääräykset

5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

- yhteenlaskettu rakennusoikeus 100 k-m²
- et- rakennusala (muuntamo)

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 suojelu, viheralueiden säilyminen ja Apoli (Arkkitehtuuripoliittinen ohjelma)

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Ei vaikutuksia

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Mahdollinen pienimuotoinen rakentaminen Vapaudenkadun puoleiselle torialueelle sulkee hieman näkymiä. Uudisrakentaminen toteutetaan laadukkaasti huomioimalla arvokas kulttuuriympäristö.

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Toteutuva lisärakentaminen mahdollistaa Alatorin alueen nykyisten virkistystoimintojen monipuolistamista, ja tukee nykyisiä toimintoja.

Vaikutukset liikenteeseen

Ei vaikutusta.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Ei vaikutusta

5.4.3 Muut vaikutukset

Vaikutukset väestörakenteeseen ja elinoloihin

Mahdollisen lisärakentamisen tuomat palvelut lisäävät keskustan viihtyisyyttä.

Sosiaaliset vaikutukset

Mahdollinen lisärakentaminen tuo Alatorin puistoon lisää käyttäjiä ja lisää sosiaalista kanssakäymistä.

Vaikutukset lapsiin

Mahdollinen lisärakentaminen voi tuoda lisäpalveluja puiston käyttäjille.

Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen

Linja-autojen sähkölatauspiste edistää päästöttömien energialähteiden hyödyntämistä liikenteessä.

Vaikutukset yritystoimintaan

Uusien palveluiden tuottaminen edistää uusien työpaikkojen syntymistä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Keskusta-alueella on liikenteen aiheuttamaa melua sekä liikenteen päästöjen pienhiukkasia.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavakartan liitteenä, erityismerkinnät ja niiden perustelu avattu tarkemmin

5.7 Nimistö

Alueelle ei tule uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus ja sähkölatauspisteet voidaan toteuttaa asemakaavan muutoksen saatua lain voiman.

6.2 Toteutuksen seuranta

Uudisrakentamisen laatua tulee seurata rakennusluvan yhteydessä. Kaupunkikuvasta vastaavalle elimelle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

7 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Lahdessa 27.9.2019

Asemakaava-arkkitehti

Kimmo Sutinen

8 Seurantalomake

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	398 Lahti	Täyttämispvm	07.05.2019
Kaavan nimi	ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: KESKI-LAHDEN (1.) KAUPUNGINOSAN PUISTO-, TORI- JA KATUALUEITA. ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU: KESKI-LAHDEN (1.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 1463 TONTTI 1, PUISTO-, TORI- JA KATUALUEET.		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	16.5.2019
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	398A2594
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7476	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,7476

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	0,7476	100,0	100	0,01	0,0000	-380
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,2109	28,2			-0,0127	
R yhteensä						
L yhteensä	0,5367	71,8	100	0,02	0,0127	-380
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	0,7476	100,0	100	0,01	0,0000	-380
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,2109	28,2			-0,0127	
VP/s-3	0,2109	100,0			-0,0127	
R yhteensä						
L yhteensä	0,5367	71,8	100	0,02	0,0127	-380
Kadut	0,3169	59,0			-0,0637	
Katuauk./torit	0,1824	34,0	100	0,05	0,0390	-380
LPA-1	0,0374	7,0			0,0374	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						