



Lahden kaupunki
Tekninen ja ympäristötoimiala
Maankäyttö ja aluehankkeet
kirjaamo@lahti.fi

Viite lausuntopyyntö 14.12.2021

Lausunto kaavan valmisteluaineistosta, asemakaavan muutos, Lahti, Paavolan (3.) kaupunginosa, Lounaankatu 2, A-2796

Lausunto annetaan kaavaluonnoskartan ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman perusteella.

Kaavamuutosalue (kiinteistö 398-3-3037-5) sijaitsee Paavolan (3) kaupunginosassa. Alueella on tällä hetkellä voimassa vuonna 1980 hyväksytty asemakaava 39851781/A, jossa suunnittelualue on osoitettu sairaaloiden ja muiden sosiaalisten toimintaa palvelevien rakennusten tontiksi. Kerrosluku on II ja rakennusoikeus 700 km².

Tontilla on 1920-luvulla valmistunut lautaverhottu hirsirunkoinen rakennus. Kohde on alun perin asuinrakennus ja kulttuurihistoriallisesti arvokas (Selvitys Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista, Lahden kaupunki 2000). Tontilla on myös 1-kerroksinen varastorakennus.

Tavoitteena on tontin maankäytön muuttaminen vastaamaan nykyistä toteutettua tilannetta. Kaavassa oleva kerrosluku päivitetään ullakolle ja pohjakerrokseen toteutettujen asuntojen seurauksena. Pienelle arvokasta pihapiiriä rajaavalle mahdolliselle talousrakennukselle esitetään paikkaa tontin länsireunalle.

Hämeen ELY-keskus pitää kaavamuutoksen tavoitteita hyvinä; ne toteuttavat MRL:n yleisiä alueidenkäytön tavoitteita ja asemakaavan sisältövaatimuksia kestäväällä ja luonnonvaroja säästävällä tavalla.

1980-luvun asemakaavan lähtökohtana on ollut tontin muuttuva käyttö ja uudisrakentaminen. Koska kaavan tavoite on päivittää se vastaamaan nykyistä tilannetta ja kohde on arvokasta kulttuuriympäristöä, esitetään kaavaehdotusta valmisteltaessa tarkennettavaksi asuinrakennuksen pohjakerroksen ja ullakkokerroksen rakennusoikeuksien osuudet siten, että ne vastaavat rakennuksen nykyistä massoittelevaa. Rakennusoikeuden mahdollinen väheneminen ei velvoita korvauksiin, mikäli se on perusteltua ottaen huomioon kaavan tavoitteen ja voimassa olevan lain mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset.

Tontille sovitettu täydennysrakentaminen vaikuttaa sijainniltaan ja mittakaavaltaan perustellulta.

10.01.2022

Rakentamistapaa ja asuinrakennuksen säilymistä/suojelua ohjaavat muut määräykset perusteluineen täydentyvät ehdotusvaiheeseen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt johtava alueidenkäytön asiantuntija Annu Tulonen ja ratkaissut yksikön päällikkö Marja Hiitiö.

Tiedoksi

Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
Päijät-Hämeen liitto

Kaavoitusarkkitehti
Tuomas Helin
Kaupunkisuunnittelu
tuomas.helin@lahti.fi

Viite: Lausuntopyyntö 14.12.2021

Asia: Lounaankatu 2 asemakaavamuutos (A-2796), luonnosvaihe

Lounaankatu 2 asemakaavamuutoksessa tontin käyttötarkoitusta on tarkoitus muuttaa vastaamaan nykytilannetta. Asemakaavamuutoksella tontin käyttötarkoitus muuttuu sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa

palvelevien rakennetun tontista (YS) asuinkerrostalotontiksi (AK). Lisäksi kerrosluku päivitetään vastaamaan toteutumaa ja lisätään paikka talousrakennukselle tontin länsireunalle. Asemakaavamuutosta hakee maanomistaja. Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo esittää asiasta pyydettyä lausuntonaan seuraavaa:

Arkeologinen kulttuuriperintö

Kaavahankkeelle ei ole esteitä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Rakennuskulttuuri

Lahden kaupunki harjoitti 1900-luvun alkupuolella sosiaalista asuntotuotantoa vähävaraisten asunto-olojen helpottamiseksi. Paavolaan rakennettiin neljä pienasuntola. Niistä on jäljellä enää yksi, Lounaankatu 2:ssa sijaitseva, rakennusmestari Aaro Ruotsalaisen suunnittelema talo alkuperäisine piharakennuksineen. Talo valmistui vuonna 1924. Ruotsalainen käytti suunnitelmiensa 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".

Edellä mainitun vuoksi Lahden museot esittää tontilla sijaitseville rakennuksille suojelumerkintää. Suojelumerkinnän täsmällinen laatiminen vaatii tuekseen rakennushistoriaselvityksen, jossa selvitetään erityisesti rakennuksen ja pihapiirin säilyneisyyttä. Lounaankatu 2 on viime vuosina kokenut paljon muutoksia, joten sen nykytilanteen kartoittaminen on tulevaisuudenkin toimenpiteiden kannalta merkityksellistä. Rakennus on ainoa Lahden varhaista sosiaalista asunnontuotantoa edustava rakennus, joten sen arvopiirteiden täsmällinen selvittäminen on toimivia suojelumääräyksiä varten tärkeää. Museo ohjaa rakennushistoriaselvitysten laatimista.

Muilta osin museolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

tutkimuspäällikkö	Hannu Takala
arkeologi	Esko Tikkala
tutkija	Roosa Ruotsalainen

Tiedoksi: Museovirasto, Hämeen ELY-keskus, kaupunginarkkitehti Anne Karvinen-Jussilainen

Lähtettäjä: [Hyrkkänen Leo](#)
Vastaanottaja: [Kirjaamo Lahti](#)
Aihe: VL: LAUSUNTOPYYNTÖ Asemakaavamuutos A-2796 (Lounaankatu 2)
Päivämäärä: tiistai 28. joulukuuta 2021 12.15.07
Liitteet: [image001.png](#)
[A-2796 Kuuleminen_Lausuntopyyntö_aineisto.pdf](#)

Moi

Lahti Energia Sähköverkko Oy:llä ei ole lausuttavaa ko. pyyntöön.

Leo Hyrkkänen
Yleissuunnittelija

Lahti Energia Sähköverkko Oy | Kauppakatu 31, 15140 Lahti
P. 050 323 9080
leo.hyrkkanen@lahtienergia.fi
www.lahtienergia.fi

-
Huoletonta energiaa vastuullisesti.

Mikäli huomaatte vastaanottaneenne tämän viestin erehdyksessä, pahoittelemme virhettä ja pyydämme teitä poistamaan viestin. Otattehan välittömästi yhteyttä lähettäjäan puhelimitse tai sähköpostitse ja kerrotte tapahtuneesta. Ettehan käytä erehdyksessä saamiinne tietoja tai paljasta viestin sisältöä kenellekään.

Lähettäjä:

Deski /Telia Finland Oyj
/Tampere <production-
desk@teliacompany.com>

Lähetetty:

torstai 16. joulukuuta 2021 11.44

Vastaanottaja:

Kirjaamo_Lahti

Aihe:

RE: LAUSUNTOPYYNTÖ

Asemakaavamuutos A-2796
(Lounaankatu 2)

Terve,

Teliällä ei ole rakennettua verkkoa asemakaavan muutosalueella. Ei huomautettavaa.

Terveisin

Jarno Paasonen
Production Desk
Telia Company
p. 0201332710

www.telia.fi/televerkko



Vastaanottaja

Lahden kaupunki
Maankäyttö ja aluehankkeet

Kohde

Asemakaavanmuutos A-2796

Lounaankatu 2, Paavola

Lausunto asemakaavanmuutoksen luonnoksesta A-2796

Päijät-Hämeen pelastuslaitos on vastaanottanut 14.12.2021 lausuntopyynnön koskien Lausuntopyyntö asemakaavanmuutoksen luonnoksesta A-2796 (Lounaankatu 2, Paavola).

Tavoitteena on tontin maankäytön muuttaminen vastaamaan nykyistä toteutettua tilannetta. Asemakaavatunnus YS (sairaaloiden ja muiden sosiaalisten toimintaa palvelevien rakennetun tontti) päivitetään asuinkerrostalotontiksi (AK). Rakennusoikeus säilyy entisellään.

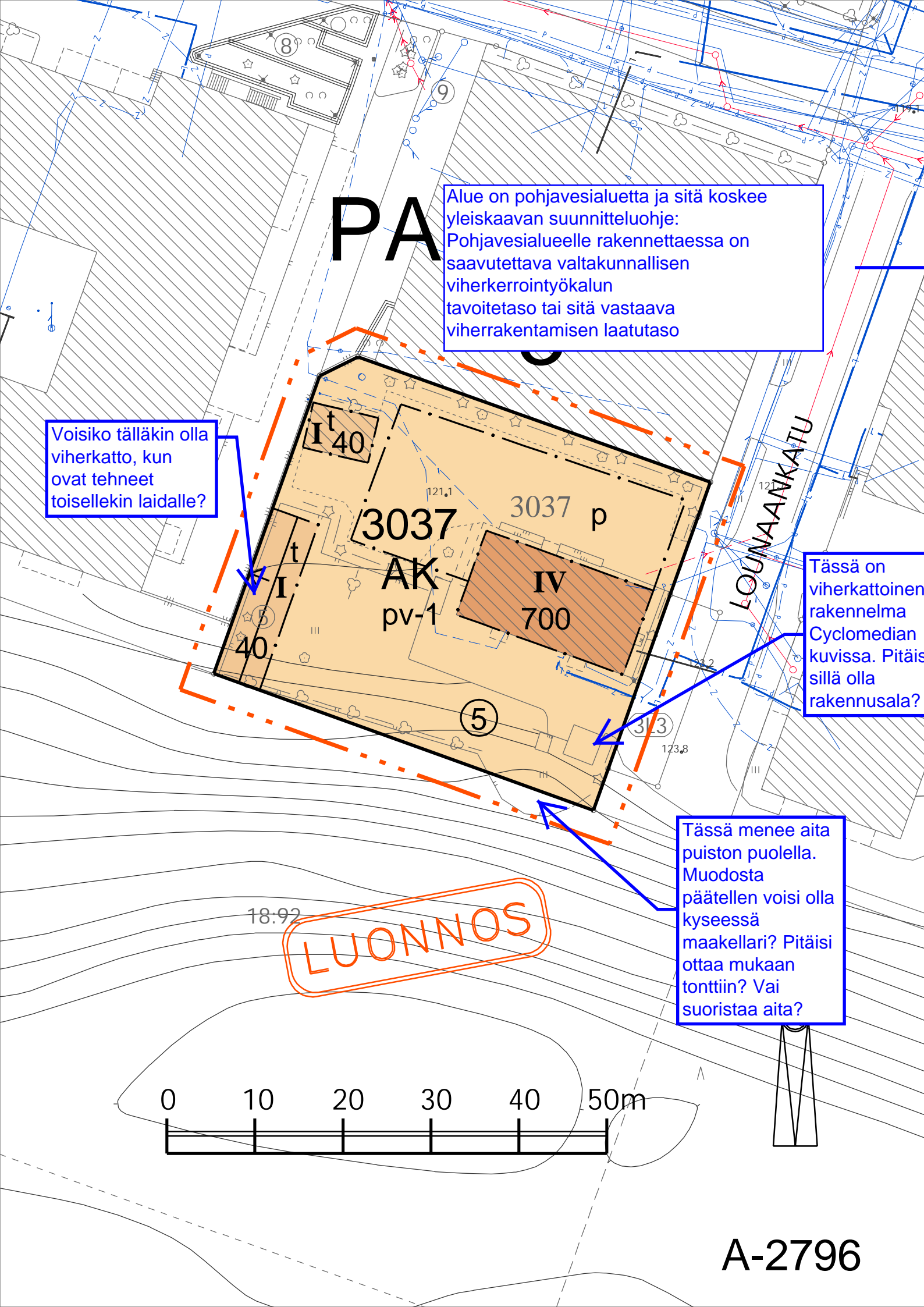
Olen tutustunut asemakaavan muutokseen.

Päijät-Hämeen pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa koskien asemakaavan muutosta.

Muuta:

Lausunto on kirjattu pelastuslaitoksen valvontajärjestelmään. Lausunto on tehty etätyönä, joten lausunnosta puuttuu allekirjoitus.

paloinsinööri
Raila Viljamaa



Alue on pohjavesialuetta ja sitä koskee yleiskaavan suunnitteluohje: Pohjavesialueelle rakennettaessa on saavutettava valtakunnallisen viherkerrointyökulun tavoitetaso tai sitä vastaava viherrakentamisen laatutaso

Voisiko tälläkin olla viherkatto, kun ovat tehneet toisellekin laidalle?

Tässä on viherkattoinen rakennelma Cyclomedian kuvissa. Pitäisikö sillä olla rakennusala?

Tässä menee aita puiston puolella. Muodosta päätellen voisi olla kyseessä maakellari? Pitäisi ottaa mukaan tonttiin? Vai suoristaa aita?

Kaavassa pitäisi olla määräyksiä istutettavasta alueesta ja mahdollisesti viherkatoista / säilytettävistä puista sekä tehdä laskelma. Minä olen tehnyt esim. Päiville näitä. (Tai sitten voi tietysti laittaa määräyksen viherkerrointyökälistä, jolloin se edellytettäisiin rakennuslupavaiheessa. Tätä ei meillä ole vielä tehty ja siitä olisi hyvä keskustella rakvan kanssa jos ruvetaan laittamaan määräyksiin.) Istutettavasta alueesta olisi hyvä olla määräyksiä myös siksi, että pihapiiri oli arvioitu arvokkaaksi.

Taulukko 4. Viherkerroinluokkien tavoite- ja minimitasot.

Viherkerroinluokka	Tavoitetaso	Ehdoton minimitaso
1 Asuinalueet	0,8	0,5
2 Palvelujen alueet	0,7	0,4
3 Kaupan ja liikerakentamisen alueet	0,6	0,3
4 Teollisuustoimintojen ja logistiikan alueet	0,5	0,2

- 8 3037 KORTTELIN NUMERO.
- 9 ⑤ TONTIN NUMERO.
- 10 700 RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.
- 11 IV ROOMALAINEN NUMERO OSOITTA A RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
- 12 [] RAKENNUSALA.
- 13 [t] RAKENNUSALA, JOLLE SAA SIOITTA TALOUSRAKENNUKSEN.
- 14 [] RAKENNUKSEN HARJANSUUNTAA OSOITTAVA VIIVA.
- 15 [↓] NUOLI OSOITTA RAKENNUSALAN SIVUN, JOHON RAKENNUS ON RAKENNETTAVA KIINNI.
- 16 [p] PYSÄKÖIMISPAIKKA.
- 17 pv-1 VEDENHANKINNALLE TÄRKEÄ POHJAVESIALUE. ALUEELLA EI SAA VAARANTAA POHJAVEDEN LAATUA EIKÄ MÄÄRÄÄ.

Hulevesimääräys? Pitäisikö olla hulevesimääräys. Imeyttäminen ainakin onnistuu maaperän suhteen.

Kohde sijaitsee alueella, josta johdettavat hulevedet vaikuttavat osaltaan tunnistettuun paikalliseen hulevesitulvariskikohteeseen Karjalankadun – Supankadun risteysalueella (Lahden hulevesijärjestelmän tulvariskien alustava arviointi / Liite 8, Pöyry Finland Oy 2018). Hulevesitulvariskin hallinnan kannalta on olennaista, että alueella muodostuvien ja eteenpäin johdettavien hulevesien määrää rajoitetaan. Kaavoituskohteen vettä läpäisemättömän pinnan määrää ei tule kasvattaa nykyisestä. Lisäksi mahdolliset tulevat rakennustoimenpiteet tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että ne eivät lisää kiinteistöltä pois johdettavien hulevesien määrää.

Tarja Laitinen
ympäristölupapäällikkö
Rakennus- ja ympäristövalvonta
Lahden ympäristöpalvelut
Askonkatu 2
15100 Lahti
p. 050 5594052
tarja.laitinen@lahti.fi