

LAHTI



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

3.1.2023

Asemakaavatunnus
A-2798

Asemakaavan muutos

Hämeenkatu 5,
Keski-Lahti

Lahti.fi

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Suunnittelualue.....	3
2 TIIVISTELMÄ.....	4
2.1 Aloite/hakija.....	4
2.2 Tavoite.....	4
2.3 Vireilletulo ja osallistumisen järjestäminen	4
2.4 Asemakaavan kuvaus.....	4
2.5 Asemakaavan toteutus	4
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista	5
3.2 Suunnittelutilanne	6
3.3 Selvitykset.....	8
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	9
4.1 Suunnittelun käynnistäminen.....	9
4.2 Asemakaavan tavoitteet	9
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	9
4.4 Asemakaavan luonnosvaihtoehdot.....	10
4.5 Luonnosvaihtoehtojen vertailu	10
4.6 Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet.....	11
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	13
5.1 Kaavan rakenne.....	13
5.2 Mitoitus	13
5.3 Kaavan vaikutukset	13
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	15
7 ASEMAKAAVAN LAATIJA	15

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

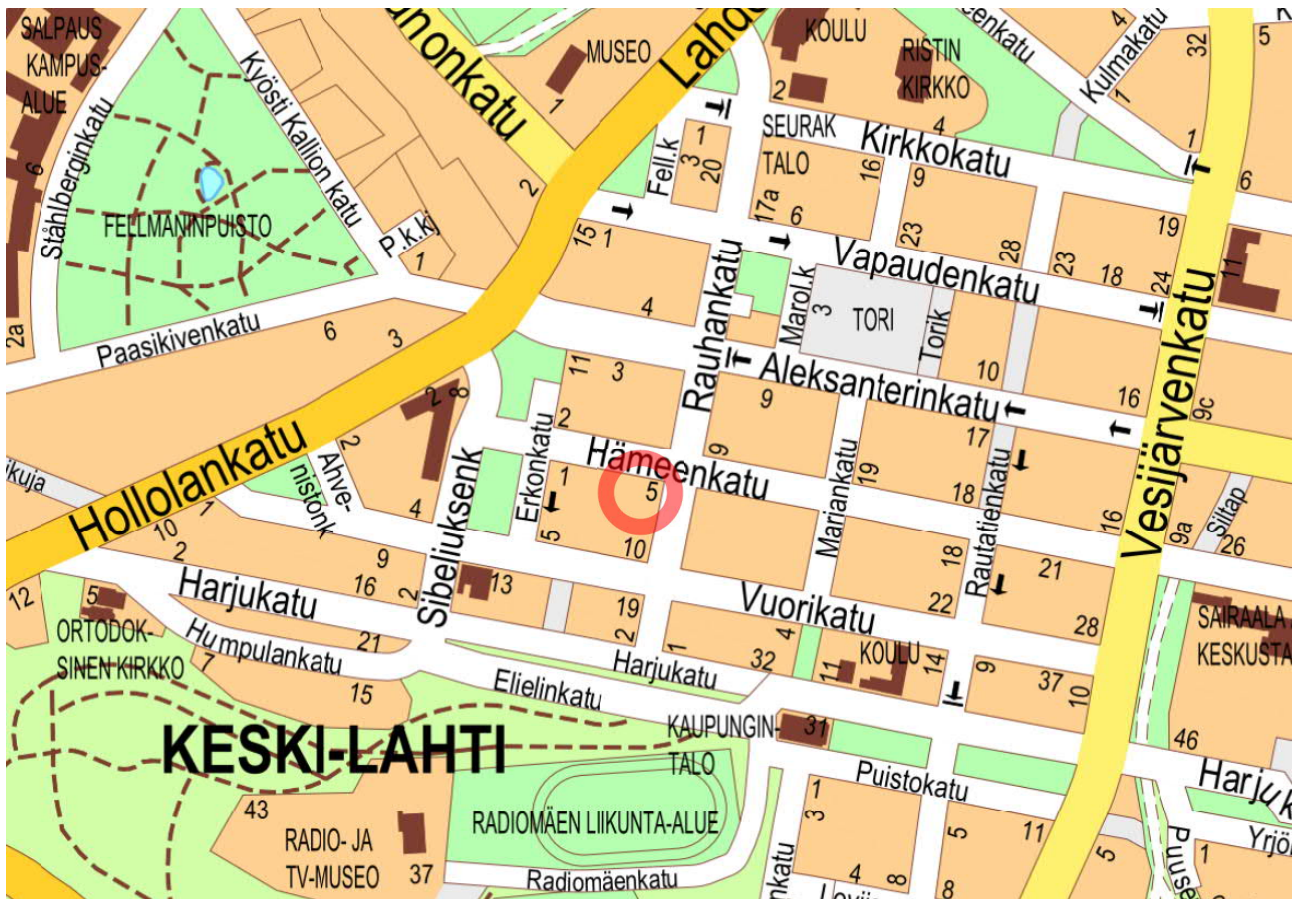
Lahden kaupungin Keski-Lahden (1.) kaupunginosan korttelin 15 tonttia 71.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Lahden kaupungin Keski-Lahden (1.) kaupunginosan korttelin 15 tontti 71.

1.2 Suunnittelualue

Suunnittelualue rajautuu Hämeenkatuun ja Rauhankatuun (Hämeenkatu 5). Suunnittelualue sijaitsee n. 300 m etäisyydellä Lahden kauppatorilta lounaaseen. Suunnittelualueen pinta-ala on 1 781 m².



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti kartalla.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Aloite/hakija

Asemakaavan muutos tehdään yksityisen kiinteistönomistajan aloitteesta.

2.2 Tavoite

Asemakaavatyön tavoitteena on täydennysrakentamisen mahdollistaminen tontilla sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen suojeleminen.

2.3 Vireilletulo ja osallistumisen järjestäminen

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuosien 2020–2022 kaavoitusohjelmiin. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä sekä osallisille kirjeitse luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 16.3.2020. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 3.12.–16.12.2020, missä yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyötä on esitelty yleisötilaisuudessa 3.6.2020. Kaavatyöhön liittyvä aineisto on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla internetissä.

2.4 Asemakaavan kuvaus

Asemakaavan muutoksella sallitaan uuden, 8-kerroksisen ja 2 700 k-m² laajuisen asuin-, liike- ja toimistorakennuksen rakentaminen tontille. Uudisrakennukseen saa sijoittaa myös opiskelija- tai palveluasumista. Uudisrakennus tulee sijoittaa tontin eteläreunaan siten, että se ulottuu viiden metrin päähän Rauhankadun puoleisesta tontinrajasta ja kuuden metrin päähän tontin länsireunasta. Uudisrakennuksen runkosyvyys on 12 metriä, jonka ulkopuolelle saa toteuttaa 1,5 m ulkonevat, kevytilmeiset parvekkeet rakennuksen pohjois- ja itäisivulle (parv). Rakennuksen Rauhankadun puoleiseen päähän katutasoon tulee toteuttaa liiketila (kl), jonka eteen tulee toteuttaa avoin, katutilaan liittyvä puolijulkinen tai julkinen sekä istutettava tila (e).

Tontille saa rakentaa maanalaisia paikoitus- ja muita tiloja. Piha-alue tulee istuttaa ja pihalle saa rakentaa enintään 30 k-m² laajuisen piharakennuksen riittävän etäälle tontin suojeltavasta rakennuksesta (ma, is). Hämeenkadun puoleiselle sivulle saa toteuttaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan.

Hämeenkadun ja Rauhankadun kulmauksessa sijaitseva vanha jugendrakennus osoitetaan suojeltavaksi (sr). Kaavalla annetaan lisäksi määräyksiä, jotka koskevat julkisivujen käsittelyä (parv, ju), piha-alueen istuttamista ja järjestelyä (is), liittymäkieltoja, auto- ja polkupyöräpaikkojen järjestämistä (ap), hulevesien käsittelyä (hu) sekä pohjaveden suojelua (pv-1).

2.5 Asemakaavan toteutus

Kaava on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman. Asemakaavan muutokseen liittyen on maanomistajan kanssa tarkoitus tehdä maankäyttösopimus. Asemakaavan toteutus edellyttää piharakennuksen purkamista.

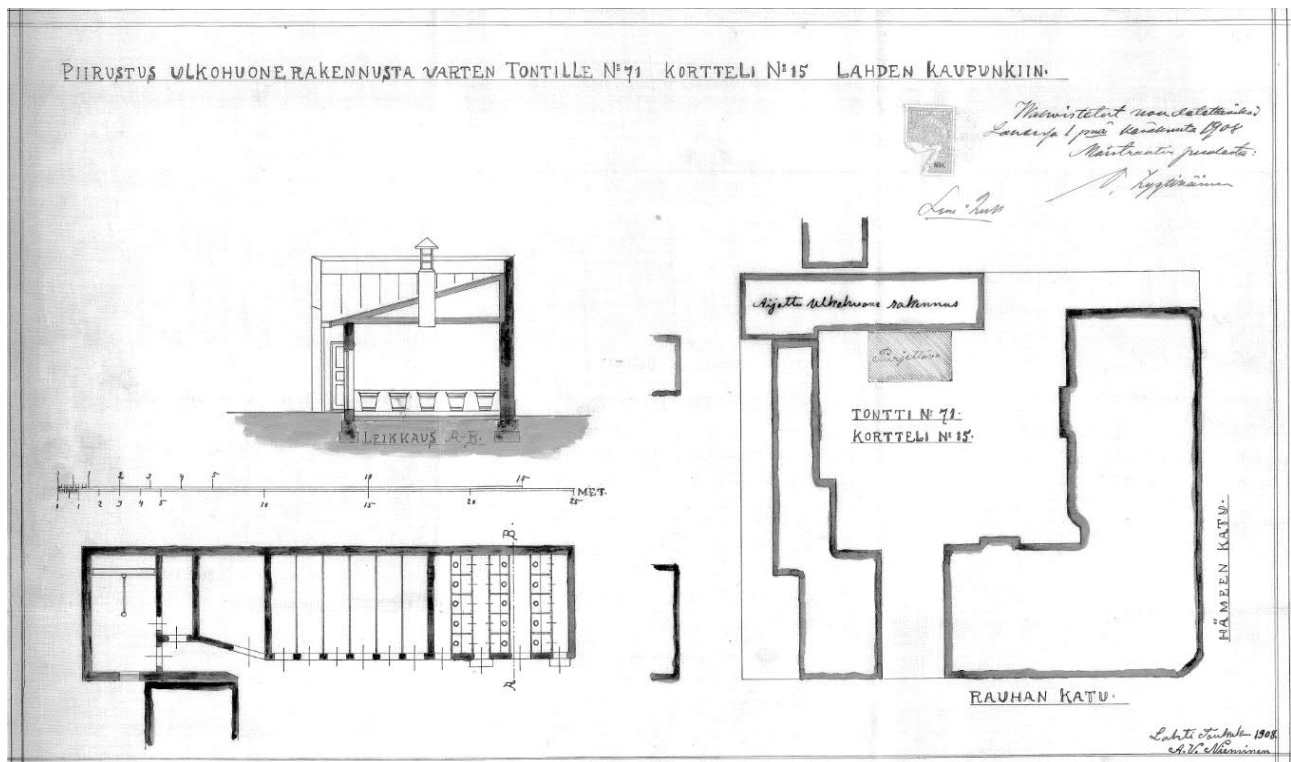
3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Historia

Suunnittelualueella sijaitsee Matti Wuolteen 1907 suunnittelema, jugendtyylinen asuin- ja liikerakennus Hämeenkadun ja Rauhankadun kulmassa. Se tunnettiin ensin Mattilan talona rakennuttajansa mukaan, sitten Etelä-Suomen Sanomien talona. Rakennus valmistui 1908. (Selvitys Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista)

Etelä-Suomen Sanomain Kirjapaino Oy toimi vuodesta 1919 alkaen jugendrakennuksessa. Tilojen käyttö lopulta ahtaaksi rotaatiopainokoneen hankkimisen myötä syntyi tarve rakentaa uudisrakennus pihalle. Tontilla oleva piharakennus valmistui 1938 Etelä-Suomen Sanomien tuotantorakennukseksi. Piharakennusta on myöhemmin laajennettu ja siihen on tehty useita muutoksia. (Rakennushistoriaselvitys)



Kuva 2. Suunnitelma piharakennuksesta vuodelta 1908.

Nykytilanne

Tontin päärakennuksessa sijaitsee asuntoja sekä liike- ja toimistotiloja. Piharakennus on varasto-, autotalli- sekä toimitilakäytössä. Piha-alue on pääosin pysäköintikäytössä ja tontin kaakkoiskulmassa on pihan oleskelualue.

Päärakennuksessa toimii mm. Lahden Mediakulma, Etelä-Suomen Sanomien asiakaspalvelu sekä Radio Voima.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet

Tontilla sijaitseva, vuonna 1908 valmistunut asuin- ja liikerakennus on mainittuna selvityksessä Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista. Selvityksen mukaan rakennus on Lahden vanhin säilynyt jugendtalo ja tyylinsä harvoja edustajia kaupungissa. Rakennuksen julkisivut ovat säilyneet erittäin hyvin. Sisältä se on muutettu täysin porrashuonetta lukuun ottamatta.

Suunnittelualue sisältyy selvitykseen Lahden sodanjälkeisestä rakennusperinnöstä osana laajempaa keskusta-alueen rajausta.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Tontin jugendrakennus on erittäin merkittävä Lahden kaupunkikuvan kannalta. Rakennuksen merkitystä katunäkymien päätteenä korostaa sen kulman siro torni sekä tontin ulottuminen lähemmäs katua naapuritontteihin nähden. Suunnittelualue sijoittuu kaupunkirakenteessa Lahden keskustan ruutu-kaava-alueelle.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueen alkuperäinen luonnonympäristö on hävinnyt rakentamisen seurauksena. Tontilla sijaitsee joitakin puita ja istutuksia. Suurelta osin piha-alue on asfaltoitu tai rakennettu.

Pohja- ja pintavedet

Suunnittelualue sijoittuu vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle. Kiinteistö on liitetty hulevesiviemäriin.

Rakennettu ympäristö

Tontilla sijaitsee vuonna 1908 valmistunut asuin- ja liikerakennus Hämeenkatuun ja Rauhankatuun rajoittuen. Rakennuksessa on kolme kerrosta sekä kellari- ja ullakkokerrokset. Tontin etelä- ja länsireunaan rajoittuen sijaitsee vuonna 1938 valmistunut varistorakennus, jossa on kaksi kerrosta sekä kaksi kellarikerrosta.

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu pohjoispuolella Hämeenkatuun ja itäpuolella Rauhankatuun. Lähimmät joukkoliikennereitit kulkevat Aleksanterinkadulla noin 100 metrin päässä. Suunnittelualue sijoittuu vyöhykkeelle, jolla keskimääräinen autotiheys on alle 40 autoa/100 asukasta.

Kunnallistekniset verkostot

Kaukolämpöliittymä sijaitsee tontin länsipuolella, jonne se on johdettu naapurikiinteistöjen kautta. Tontin pohjois- ja itäpuolella sijaitsee katualueella vesi-, viemäri-, hulevesi- sekä sähkölinjoja.

Väestö ja sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualue sijoittuu tiiviisti rakennetulle ja asutulle keskusta-alueelle. Vaikutusalueella on useita asuinkerrostaloja. Tontin sisäpiha samoin, kuin siihen rajautuvat naapuritonttien sisäpihat muodostavat talojen asukkaiden ja toimijoiden kannalta merkittäviä sosiaalisia ympäristöjä.

Palvelut

Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee noin 200 metrin päässä ja lähin koulu (Harjun peruskoulu) noin 250 metrin päässä. Suunnittelualue tukeutuu kaupungin keskustan monipuoliseen, julkiseen ja kaupalliseen palvelutarjontaan. Lähin laajempi virkistysalue (Radiomäki) sijaitsee alle 200 metrin etäisyydellä.

Maanomistus

Kaavatyön hakija omistaa suunnittelualueen tontin.

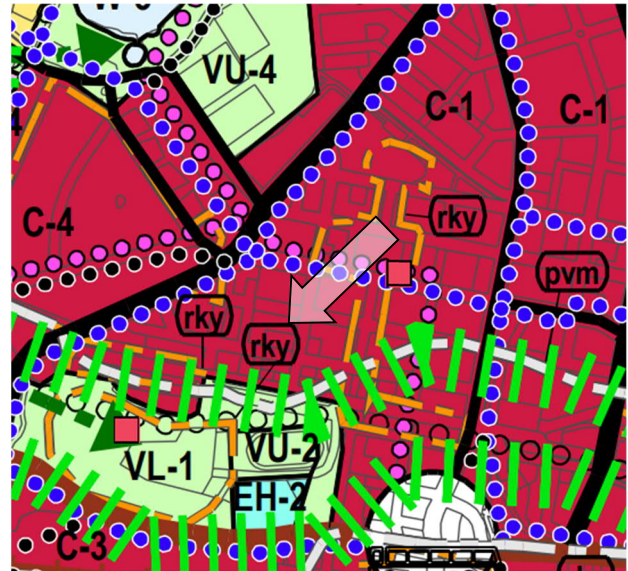
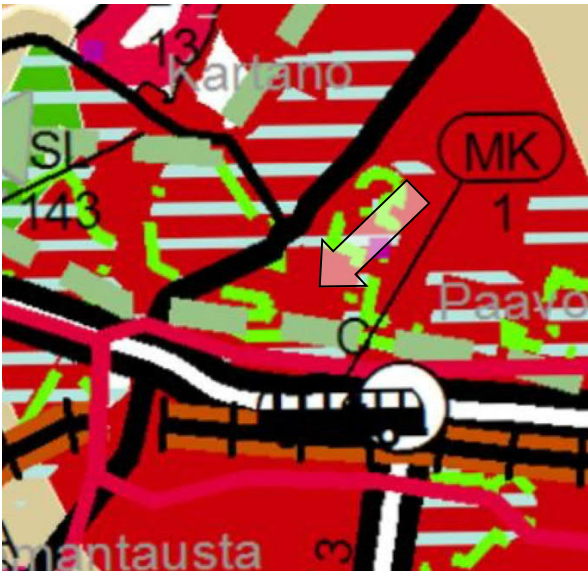
3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoimainen 14.5.2019) suunnittelualue on keskustatointojen aluetta (C). Merkinnällä osoitetaan kaupunkitasoisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen sekä asumisen alueita niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoineen. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä ja myymäläkeskittyviä.

Yleiskaava

Lahden yleiskaavassa Y-203 (oikeusvaikutteinen, lainvoimainen 2.12.2022) suunnittelualue on keskustatointojen aluetta (C-1). Alue varataan keskustatoinnoille, kuten palveluille, hallinnolle, kaupalle, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikoille ja keskusta-asumiselle. Maiseman ja rakennetun ympäristön ominaispiirteitä vaalitaan ja rakentamisen tulee olla laadukasta. Katuympäristön ja julkisen tilan suunnittelussa ja viimeistelyssä edistetään monimuotoista kaupunkiluontoa, hulevesien hallintaa sekä kävelyn ja pyöräilyn olosuhteita. Yksityiskohtaisemmissa suunnitelmissa tulee ottaa huomioon kulttuurihistorialliset selvitykset, Lahden arkkitehtuuripoliittinen ohjelma ja Lahden hulevesiohjelma.

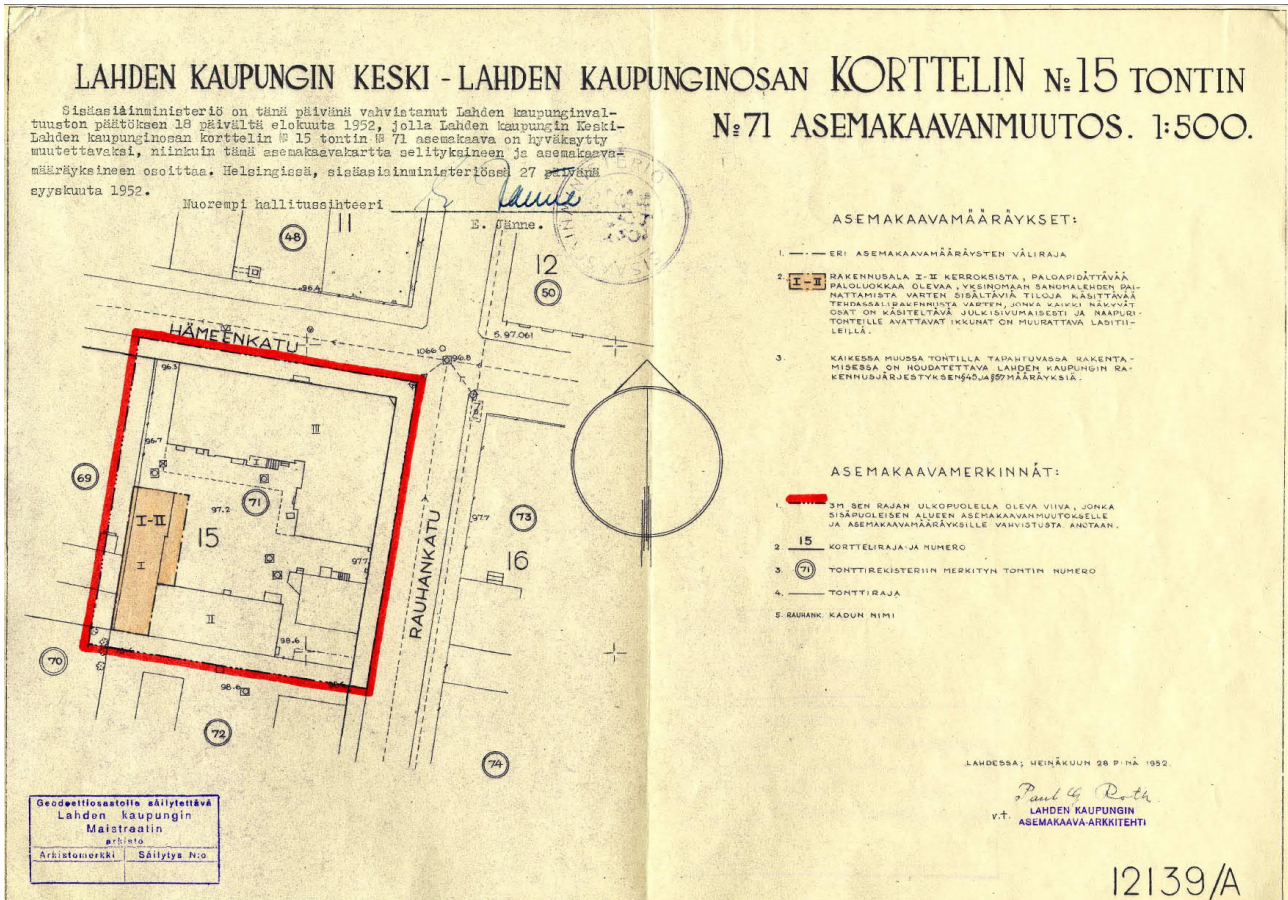


Kuvat 3 ja 4. Otteet maakuntakaavasta ja osayleiskaavasta Y-203, nuoli osoittaa suunnittelualueen sijainnin

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1952 hyväksytty asemakaava 12139/A. Asemakaavalla on todettu tontilla sijaitsevat rakennukset (päärakennus ja tontin eteläreunan tuotantorakennus) sekä osoitettu tontin länsireunaan rakennusala 1–2-kerroksiselle, sanomalehtien painattamiseen tarkoitetulle tehdassalirakennukselle. Asemakaavan mukaan kyseisen rakennusosan kaikki näkyvät osat on käsiteltävä julkisivumaisesti ja naapuritontille avattavat ikkunat on muurattava lasitiilillä.

Koska tontilla on ylitetty rakennusjärjestyksen mukainen rakentamisen määrä, on tontin rakennusoi-keudeksi tulkittu olevien rakennusten mukaisesti 4 210 k-m².



Kuva 5. Tontille vuonna 1952 hyväksytty asemakaava 12139/A.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys Lahti, Nastola, Kärkölä on tullut Nastolan osalta voimaan 1.4.2013 ja Lahden ja Kärkölän osalta voimaan 1.5.2013. Rakennusjärjestyksessä on annettu asemakaavoja täydentäen määräyksiä myös suunnittelualueen tonttia koskien. Tontille saa rakentaa asuin- ja liikerakennuksia enintään tehokkuudella $e=1.0$ ja enintään $1/3$ tontin pinta-alasta. Rakennusjärjestyksessä annetaan tonttia koskien myös määräyksiä rakennusten korkeuteen ja etäisyyksiin liittyen.

Pohjakartta

Alueen pohjakartta on tarkistettu 28.8.2020 ennen kaavaehdotuksen laatimista. Pohjakartta täyttää MRL 54 §:ssä annetut kaavoitusmittausvaatimukset.

3.3 Selvitykset

Suunnittelualueetta koskien on tehty mm. seuraavia selvityksiä ja suunnitelmia:

Selvitys	Keskeinen sisältö
Rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtityö Oy (2020)	Selvitys koskee tontin piharakennusta. Etelä-Suomen Sanomien toiminnalla osoitteessa Hämeenkatu 5 vuodesta 1919 aina tähän päivään asti on pitkä historia. Piharakennus on palvellut lehtitalon toimitilana, toimistotiloina ja varastona sekä 1. kerroksen osalta vuodesta 1981 myös autosuojana. Normaalin tuotantorakennuksen tapaan rakennus koostuu useista eri aikoina toteutetuista vaiheista toimintojen vaatimusten sanelemina säilyttäen koko ajan käyttörakennukselle ominaisen vähäeleisemmän luonteen verrattuna tontilla olevaan, suojeltuun päärakennukseen.
Rakenteellinen kuntotutkimus, WSP (2020)	Selvitys koskee tontin piharakennusta. Selvityksen mukaan rakennuksessa tulee suorittaa peruskorjaus. Selvityksen mukaan merkittävimmät korjaustarpeet edellyttävät salaoja- ja sadevesijärjestelmän uusimista, perusmuurin kosteus- ja routaeristämistä, vierustojen uudelleenmuotoilua, kaikkien ikkunoiden ja ulko-ovien uusimista, vanhojen rautalankalasi-ikkunoiden poistoa, WC-tilojen uusimista sekä alapohja-, yläpohja- ja vesikattorakenteiden uusimista. Lisäksi ilmanvaihto-, sähkö-, lämmitys- ja viemärijärjestelmät tulee uusia käyttötarkoituksen mukaisiksi.
Sisäilma- ja rakenneselvitys, Brado Oy (2022)	Painokonetilassa havaittiin raskasmetalleja haitallisen jätteen ylempien ohjearvojen ylittävinä pitoisuuksina. Maanvastaisten seinien kosteuseristyksen ovat paikoin puutteelliset ja rakenteissa näkyy kosteusvauriojälkiä. Tilat ja rakenteet vaativat täydellisen peruskorjauksen lähes kaikkiin rakenneseisiin.
Selvitys Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista, Lahden kaupungin-museo (2000)	Matti Wuolle suunnitteli vuonna 1907 asuin- ja liikerakennuksen Hämeenkadun ja Rauhankadun kulmaan. Se tunnettiin ensin Mattilan talona rakennuttajansa mukaan, sitten Etelä-Suomen Sanomien talona. Rakennus valmistui 1908. Wuolle piirsi varsin koristeellisen kolmikerroksisen jugendrakennuksen, jossa on runsaasti erilaisia ikkunoita, frontoneja, erkereitä sekä siro torni kadunkulman korosteena. Rakennuksen julkisivut ovat säilyneet erittäin hyvin. Sisältä se on muutettu täysin porrashuonetta lukuun ottamatta. Rakennus on Lahden vanhin säilynyt jugendtalo ja tyyliinsä harvoja edustajia kaupungissa. Sen alkuperäistä arkkitehtuuria on syytä vaalia.
Tontinkäyttösuunnitelmat, Arkkitehtityö Oy	Suunnittelualueelle tutkittuja täydennysrakentamismvaihtoehtoja.

Taulukko 1. Suunnittelualueetta koskien laadittuja selvityksiä ja suunnitelmia sekä niiden keskeinen sisältö.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan muutos tehdään yksityisen kiinteistönomistajan aloitteesta.

4.2 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavatyön tavoitteena on täydennysrakentamisen mahdollistaminen tontilla sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen suojeleminen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset (MRL 62 §)

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tämän kaavatyön osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Lahden kaupunkisuunnittelu
- Lahden kaupunkitekniikka
- Lahden rakennus- ja ympäristövalvonta / rakennusvalvonta, ympäristöpalvelut
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Lahden kaupungin museo
- Salpakierto Oy
- Lahti Energia Oy
- LE-Sähköverkko Oy
- Lahti Aqua Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Posti Group Oyj
- DNA Oy
- TeliaSonera Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Salpausselän luonnonystävä ry
- Liekki ry
- Lahden Asukasyhdistys ry
- Lahden kaupunkikulttuuriseura ry
- Lahden keskustaehyettäjät
- Lahti City ry
- Lahti-Seura ry

Vireilletulo

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuosien 2020–2022 kaavoitusohjelmiin. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä sekä osallisille kirjeitse luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä.

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 16.3.2020. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 3.12.–16.12.2020, missä yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyötä on esitelty yleisötilaisuudessa 3.6.2020. Kaavatyöhön liittyvä aineisto on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla internetissä.

Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu Hämeen ELY-keskukselle tiedoksi. Viranomaisilta on pyydetty kaavaluonnoksesta lausunto luonnosvaiheessa. Kaavatyötä on käsitelty kaavoituksen ja ELY-keskuksen yhteisessä neuvottelussa 9.6.2020.

4.4 Asemakaavan luonnosvaihtoehdot

Luonnosvaiheessa oli kuultavana kaksi vaihtoehtoa.

Luonnosvaihtoehto 1

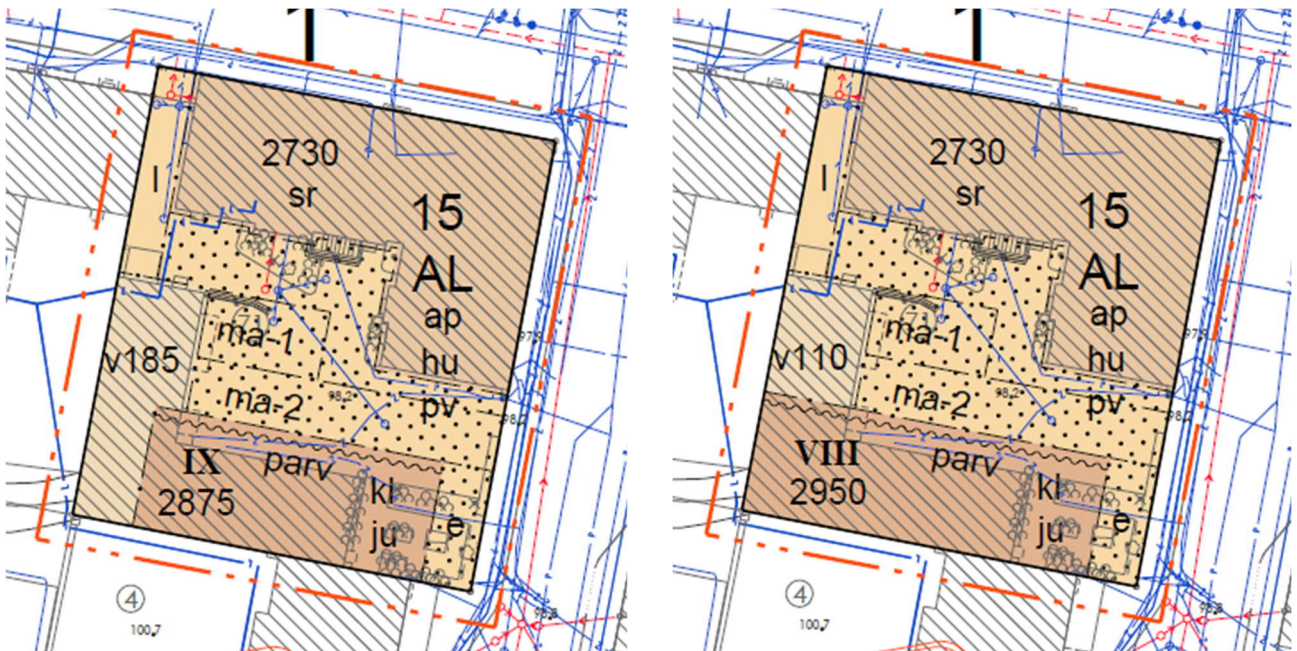
Tontille sallitaan uuden, 9-kerroksisen ja 2 875 k-m² laajuisen asuin-, liike- ja toimistorakennuksen rakentaminen. Uudisrakennus tulee sijoittaa tontin eteläreunaan siten, että se ulottuu viiden metrin päähän Rauhankadun puoleisesta tontinrajasta ja kuuden metrin päähän tontin länsireunasta. Uudisrakennuksen runkosyvyys on 12 metriä, jonka ulkopuolelle saa toteuttaa 1,5 m ulkonevat parvekkeet rakennuksen pohjoissivulle (parv). Rakennuksen Rauhankadun puoleiseen päähän katutasoon tulee toteuttaa liiketila (kl), jonka eteen tulee toteuttaa avoin, katutilaan liittyvä puolijulkinen tai julkinen tila (e).

Tontilla oleva talousrakennus on mahdollista osittain säilyttää, jolloin säilyviin rakennusosiin voi sijoittaa asuin-, liike- ja toimistotiloja. Muutoin vanhan talousrakennuksen paikalle saa rakentaa uuden, enintään yksikerroksisen varasto-, huolto- ja teknisten tilojen rakennuksen (v185). Mikäli olevia maanalaisia rakenteita hyödynnetään, voidaan maanalainen pysäköintitila rakentaa laajemmaksi (ma-1).

Hämeenkadun ja Rauhankadun kulmauksessa sijaitseva vanha jugendrakennus osoitetaan suojeltavaksi (sr). Kaavalla annetaan lisäksi määräyksiä, jotka koskevat maanalaista rakentamista (ma-1, ma-2), ajoluiskan rakentamista (l), julkisivujen käsittelyä (parv, ju), piha-alueen istuttamista ja järjestelyä, auto- ja polkupyöräpaikkojen järjestämistä (ap), hulevesien käsittelyä (hu) sekä pohjaveden suojelua (pv).

Luonnosvaihtoehto 2

Tontille sallittava, uusi kerrostalo on 8-kerroksinen ja 2 950 k-m² laajuinen. Uudisrakennus ulottuu tontin länsireunaan kiinni. Uusi talousrakennus saa olla laajuudeltaan 110 k-m². Muutoin kaavamerkinnot ovat yhteneviä vaihtoehto 1:n kanssa.



Kuvat 6 ja 7. Kaavaluonnosvaihtoehdot 1 ja 2

4.5 Luonnosvaihtoehtojen vertailu

Vaihtoehdot poikkeavat toisistaan uudisrakennuksen korkeuden (8 ja 9 kerrosta) osalta sekä uudisrakennuksen rajautumisen osalta tontin länsireunaan. Tontin kokonaisrakennusoikeus on molemmissa vaihtoehdoissa sama. Vaihtoehto kaksi rajoittaa eteläpuolen naapurin asuinrakennuksesta luoteeseen päin avautuvia näkymiä enemmän sekä rajaa voimakkaammin tontin piha-alueita. Vaihtoehto yksi sallii korkeamman uudisrakennuksen, millä on suurempi vaikutus suojeltavaan rakennukseen, kaupunkikuvaan sekä laajemmin ympäröivien rakennusten ylimmistä kerroksista avautuviin näkymiin.

4.6 Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet

Seuraavassa on kooste luonnosvaiheen kuulemisesta saaduista lausunnoista ja mielipiteistä lyhennyssä muodossa sekä vastaukset niihin:

Osallinen	Lausunnon/mielipiteen keskeinen sisältö	Vastine ja vaikutukset kaavaan
Hämeen ELY-keskus	Jugend-rakennuksen esittäminen suojeltavaksi on perusteltua. Asemakaavaluonnoksessa on esitetty asianmukaiset hulevesi- ja pohjaveden suojelumääräykset. Lopullisen kaavaratkaisun perusteluiksi olisi määrällisen vertailun lisäksi hyvä vertailla myös vaihtoehtojen mahdollisia laadullisia vaikutuksia esimerkiksi katutilaan, pihapiiriin ja naapuruston näkymiin. Hämeen ELY-keskus ei ota kantaa vaihtoehtojen paremmuuteen.	Kaavaselostukseen on sisällytetty vaikutusten arviointia myös laadullisesta näkökulmasta.
Lahden kaupunginmuseo	Rakennushistoriaselvitys on kattava ja ammattitaidolla tehty. Museo pitää ehdottoman tärkeänä, että piharakennus säilyy edes osittain. Museo puoltaa kerrosluvultaan maltillisempaa vaihtoehtoa kaksi. Kaupunkikuvan kannalta on kuitenkin eduksi vähentää edelleen kerroslukumäärää, jotta merkittävä jugendtaloo saa arvoisensa aseman. Päärakennuksen sr-merkintä on asianmukainen.	Pihrakennuksen suojelukysymyksestä on neuvoteltu kaupunginmuseon kanssa erillisissä neuvotteluissa. Pihrakennusta koskien on valmistunut sisäilma- ja rakenneselvitys. Kohteessa tehtyjen katselmusten ja laadittujen selvitysten pohjalta on päädytty esittämään kaavaehdotusta, joka sallii pihrakennuksen purkamisen. Pihrakennuksen osittainen säilyttäminen on edelleen mahdollista, vaikka kaavaehdotus ei sitä edellytä tai huomioi sitä omana rakennusalan. Kaavaehdotukseksi on valittu kerrosluvultaan pienempi vaihtoehto.
Lahden ympäristöpalvelut	Tontin kaakkoiskulmaan esitetty, istutettava e-alue on tärkeä. Alueelle ei tule esittää maanalaista rakentamista, jotta isomman puun kasvu on mahdollista.	E-alue on sisällytetty asemakaavaehdotukseen. Alue tulee istuttaa. Maanalaista rakentamista salliva rakennusala ei ulotu alueelle.
Päijät-Hämeen pelastuslaitos	Ei huomautettavaa.	-
Lahti Energia Oy	Molemmat luonnosvaihtoehdot ovat toteutuskelpoisia. Vaihtoehto 2 ulottuu länsirajassa tontinreunaan, mikä voi johtaa kaukolämpöverkoston muutoksiin.	Asemakaavaehdotuksen uudisrakennus ulottuu kauemmas tontin länsirajasta.
Mielipide 1	As Oy Erkonpuisto ja As Oy Rauhankulma kannattavat vaihtoehto yhden mukaista täydennysrakentamista.	Asemakaavaehdotus on muutoin luonnosvaihtoehdon yksi mukainen, mutta kahdeksankerroksisena matalampi.
Mielipide 2	Lahti City ry on myötämielinen täydennysrakentamiselle, koska se tuo keskustaan lisää asukkaita ja parantaa keskustan elinvoimaa. Kivijalkaliiketilän sijoittaminen uudisrakennukseen on kannatettavaa. Lahti City	Liiketilaa koskeva määräys (kl) Rauhankadun puolella on säilytetty kaavaehdotuksessa.

	ei näe tarpeelliseksi ottaa kantaa esitettyihin kerroslukumääriin tai mittoihin.	
Mielipide 3	<p>Kaavaselostuksen vaikutusten arviointi on hämäävä. Positiivisia vaikutuksia voidaan toteuttaa ilman uudisrakentamista, mutta negatiivisia vaikutuksia ei selostuksessa yksilöidä. Millä tavoin yhdenvertaisuus toteutuu? Lähikortteleissa on monta taloyhtiötä, joille olisi mahdollista osoittaa täydennysrakentamista, mutta vaikutukset ympäristöön olisivat vähäisemmät. Onko hanke Lahden arkkitehtuuripoliittisen ohjelman mukainen? Uudisrakennus ei sovi jugendrakennuksen viereen. Katutason liiketila ei paranna alueen elinkeinoelämää. Lahdessa on asuntojen ylitarjontaa, asukasmäärä ei sen sijaan kasva lainkaan. Kaupunkiin tarvitaan enemmän elinkeinoelämää ja työpaikkoja, ei tyhjiä asuntoja.</p> <p>Kaavalla on erittäin haitallisia ja negatiivisia vaikutuksia alueen asukkaille tärkeisiin seikkoihin. Kaava ei tuo mitään hyötyä tai lisäarvoa kaupungille tai asukkaille. Kaava tulisi hyväksyä vain jugendrakennuksen osalta.</p>	<p>Asemakaavan selostukseen on täydennetty vaikutusten arviointia. Kaupungin keskusta-alueen tiivistämisen vaikutuksia on arvioitu suhteessa kulttuurihistoriallisten arvojen suojelutavoitteeseen.</p> <p>Asemakaavan muutostarve on lähtöisin kiinteistönomistajan aloitteesta. Lähtökohtaisesti keskustan tiivistäminen on sen elinvoiman kannalta kannatettavaa, mikäli se tapauskohtaisesti on muutoin mahdollista.</p> <p>Uudisrakennuksen soveltuvuutta suojeltavan rakennuksen läheisyyteen on pyritty ottamaan huomioon sen sijoituksen, korkeuden, julkisivumääräysten ja piha-alueen käsitteilyä koskevien määräysten avulla.</p> <p>Asemakaavaehdotus toteuttaa Lahden arkkitehtuuripoliittista ohjelmaa määräämällä uudisrakennuksen julkisivujen laadusta ja huomioimalla jugendrakennuksen suojelumääräyksiä.</p>
Mielipide 4	Rauhankadun toisella puolella olevien rakennusten korkeudesta johtuen toiveena olisi, että uudisrakennuksen kerrosluku olisi seitsemän.	Asemakaavaehdotukseksi on valittu luonnoksista matalampi vaihtoehto, kahdeksan kerrosta. Uudisrakennuksen kapea runkosyvyys (12 m) vaikuttaa lieventävästi kadun toisella puolella olevista asunnoista avautuviin näkymiin. Samoin rakennuksen edustalla olevan alueen (e-alue) avaaminen katu-tilan osaksi olevaksi ja istutetuksi alueeksi parantaa asunnoista avautuvia näkymiä.
Mielipide 5	Lahden Rauhankatu 9 ei vastusta kaavamuutosta ja suhtautuu muutenkin myönteisesti lisärakennushankkeisiin.	-

Taulukko 2. Luonnosvaiheen kuulemisessa saadut lausunnot ja mielipiteet sekä vastaukset niihin.

Muilta osallisilta ei luonnosvaiheen kuulemisessa tullut lausuntoa tai mielipidettä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella sallitaan uuden, 8-kerroksisen ja 2 700 k-m² laajuisen asuin-, liike- ja toimistorakennuksen rakentaminen tontille. Uudisrakennukseen saa sijoittaa myös opiskelija- tai palveluasumista. Uudisrakennus tulee sijoittaa tontin eteläreunaan siten, että se ulottuu viiden metrin päähän Rauhankadun puoleisesta tontinrajasta ja kuuden metrin päähän tontin länsireunasta. Uudisrakennuksen runkosyvyys on 12 metriä, jonka ulkopuolelle saa toteuttaa 1,5 m ulkonevat, kevytilmeiset parvekkeet rakennuksen pohjois- ja itäisivulle (parv). Rakennuksen Rauhankadun puoleiseen päähän katutasoon tulee toteuttaa liiketila (kl), jonka eteen tulee toteuttaa avoin, katutilaan liittyvä puolijulkinen tai julkinen sekä istutettava tila (e).

Tontille saa rakentaa maanalaisia paikoitus- ja muita tiloja. Piha-alue tulee istuttaa ja pihalle saa rakentaa enintään 30 k-m² laajuisen piharakennuksen riittävän etäälle tontin suojeltavasta rakennuksesta (ma, is). Hämeenkadun puoleiselle sivulle saa toteuttaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan.

Hämeenkadun ja Rauhankadun kulmauksessa sijaitseva vanha jugendrakennus osoitetaan suojeltavaksi (sr). Kaavalla annetaan lisäksi määräyksiä, jotka koskevat julkisivujen käsittelyä (parv, ju), piha-alueen istuttamista ja järjestelyä (is), liittymäkieltoja, auto- ja polkupyöräpaikkojen järjestämistä (ap), hulevesien käsittelyä (hu) sekä pohjaveden suojelua (pv-1).

5.2 Mitoitus

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL):

- pinta-ala	1 781 m ²
- rakennusoikeus yhteensä	5 460 k-m ²
- josta suojeltava rakennusoikeus	2 730 k-m ²
- tehokkuus	e = 3.1
- asuntoja	n. 50 asuntoa
- asukkaita	n. 80 asukasta

5.3 Kaavan vaikutukset

MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Selvitysten perusteella on voitava arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan muutoksella sallitaan uuden kerrostalon rakentaminen keskelle olemassa olevaa kaupunkirakennetta, millä on olennaisia vaikutuksia ympäristössä asuvien, työskentelevien ja liikkuvien ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. Uusi kerrostalorakennus vaikuttaa ympäröivistä asunnoista avautuviin näkymiin naapurikiinteistöjen osalta. Nykyinen piharakennus on kaavan perusteella mahdollista purkaa ja uusi rakennus sijoittuisi osin piharakennuksen paikalle.

Uudisrakennus vaikuttaa näkymiin erityisesti Rauhankadun toisella puolella olevista asunnoista katsottuna sekä eteläpuolella olevan naapuritontin lähimpien asuntojen näkymien osalta. Kauempana sijaitsevien asuinrakennusten näkymiin rakennuksen vaikutus on pienempi johtuen ympäristön muusta, korkeasta rakentamisesta. Rauhankadun toisella puolella olevien asuntojen osalta vaikutusta lieventää kapea runkosyvyys (12 m). Eteläpuolella olevien asuntojen osalta uudisrakennus ei peitä auringon valon kannalta tärkeimpiä ilmansuuntia. Uudisrakennus peittää myös lounaispuolella olevasta kerrostalosta suojeltavaa jugendrakennusta kohti avautuvaa näkymää olevaa piharakennusta enemmän, mitä uudisrakennuksen ulottaminen kauemmas tontin länsipuoleisesta rajasta lieventää.

Asemakaavan toteutusvaiheessa rakentamisaikaiset vaikutukset ympäristön ihmisten elinoloihin ovat tiiviisti rakennetussa ympäristössä merkittäviä. Toteuduttuaan kaava luo uutta kaupunkiympäristöä myös uusille asukkaille. Uudisrakentaminen aiheuttaa olevien naapurikiinteistöjen kannalta oleellisen muutoksen nykytilanteeseen nähden, vaikka nykyinen piharakennuskin rajautuu uudisrakennuksen tavoin matalampana rakennuksena naapuritontteja vasten.

Katuympäristön käyttäjien kannalta asemakaavalla avattava tontin kaakkoiskulma (e) liiketiloineen luokitellaan uutta, laadukasta ja käytettävää ympäristöä. Nykytilanteessa kyseinen tontinosa on aidattu katualueesta.

Kaavalla mahdollistetaan L:n muotoisen piharakennuksen purkaminen, jolloin piha avautuu itä-länsisuunnassa. Tämä avartaa näkymiä tältä osin. Piha-alue määrätään kaavalla istutettavaksi ja sillä ei sallita enää merkittävästi pysäköintiä, millä on myös korttelin sisäisiin näkymiin positiivinen vaikutus.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Asemakaavan mukainen rakentaminen edellyttää maaperän muokkaamista ja kaivamista. Suunnittelualue sijoittuu pohjavesialueelle, mistä syystä rakentamisessa on kaavamääräysten mukaisesti kiinnitettävä huomiota hulevesien käsittelyyn ja pohjaveden suojeluun. Kaavalla edellytetään sisäpihan istuttamista, millä olisi ilmastovaikutusten kannalta positiivisia vaikutuksia.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavalla edellytetään piha-alueen istuttamista, kun nykytilanteessa piha on pääosin asfaltoitua. Istutettavat puut ja pensaat lisäävät kaupunkiympäristön vihreyttä ja monimuotoisuutta. Suunnittelualueella ei ole luonnontilaista ympäristöä. Rauhankadun varressa sijaitsevan rakennuksen edustan (e-alue) istutusmääräys lisää kadunvarren vihreyttä.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja liikenneverkkoon. Uudisrakentaminen täydentää kaupungin keskustan rakennetta ja lisää osaltaan keskusta-alueen vetovoimaa uusien asukkaiden myötä. Olemassa olevan kaupunkirakenteen täydennysrakentamisella on laajemmalla kuvalla erittäin suuria ja myönteisiä vaikutuksia olemassa olevien palveluiden ja yritysten toimintaedellytysten turvaamiseksi ja parantamiseksi. Alueella on olemassa olevat, erittäin hyvät kävelyn, pyöräilyn ja julkisen liikenteen yhteydet. Keskustan tiivistäminen on myös yhdyskunta- ja energiataloudellisesti kaupungille kannattavaa. Kaava toteuttaa omalta osaltaan tätä laajempaa tavoitetta kaupungin olevan keskustan tiivistämiseksi, asukasmäärän kasvattamiseksi sekä elinvoiman lisäämiseksi.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksella on olennaisia vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön sekä rakennettuun ympäristöön.

Kaupunkikuvan ja kulttuuriperinnön kannalta merkittävä jugendrakennus suojellaan kaavassa, kun aiemmin sitä ei ole asemakaavalla suojeltu. Uusi täydennysrakentaminen on suunniteltu sijoitettavaksi tontille siten, ettei se olennaisesti heikennä tontilla sijaitsevan jugendrakennuksen suojelutavoitteita. Uudisrakennus muodostaa uuden, näkyvän taustan kaupunkikuvassa suojeltavalle rakennukselle, mutta katutasolta tarkasteltaessa uudisrakennus jää kuitenkin suojellun rakennuksen taakse.

Kaavalla vaikutetaan olennaisesti naapurikiinteistöjen asunnoista avautuvaan maisemaan ja näkymiin. Uudisrakennus on olennaisesti aiempaa, purettavaksi sallittavaa piharakennusta korkeampi. Tontilla sijaitseva piharakennus on kaavan myötä mahdollista purkaa kokonaan. Pihan istutusmääräykset sekä kaavalla annetut julkisivumääräykset parantavat suojeltavan rakennuksen ja uudisrakennuksen yhteensovittamista.

Uudisrakennuksen soveltuvuutta suojeltavan rakennuksen läheisyyteen on pyritty ottamaan huomioon sen sijoituksen, korkeuden, julkisivumääräysten ja piha-alueen käsittelyä koskevien määräysten avulla.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Kaavamääräyksillä edellytetään toteuttamaan liiketila uudisrakennuksen katutasokerrokseen Rauhankadun puolelle. Uusi liiketila sekä kaavan mahdollistamat uudet asukkaat parantavat omalta osaltaan lähialueen sekä laajemmin kaupungin keskusta-alueen elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämistä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaava on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman. Asemakaavan muutokseen liittyen on maanomistajan kanssa tarkoitus tehdä maankäytösopimus. Asemakaavan toteutus edellyttää piharakennuksen purkamista.

7 ASEMAKAAVAN LAATIJA

Kaavoitusarkkitehti Markus Lehmuskoski
puhelin: 050 398 5113

osoite: Lahden kaupunki
Kaupunkiympäristön palvelualue
Kaupunkisuunnittelu
Askonkatu 2
15100 LAHTI

s-posti: etunimi.sukunimi@lahti.fi

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 398 Lahti Täyttämispvm 03.01.2023
Kaavan nimi ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: KESKI-LAHDEN (1.)
KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 15 TONTTIA 71
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 398A2798
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,1780 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,1780

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	0,1780	100,0	5460	3,07	0,0000	1250
A yhteensä	0,1780	100,0	5460	3,07	0,0000	1250
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]

Yhteensä	1	2730	1	2730
----------	---	------	---	------

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1780	100,0	5460	3,07	0,0000	1250
A yhteensä	0,1780	100,0	5460	3,07	0,0000	1250
AL	0,1780	100,0	5460	3,07	0,0000	1250
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	2730	1	2730
Asemakaava	1	2730	1	2730
Ei-aseaakaava				