

Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutos nro A-2678, Rajakatu 7

30.3.2017

Lahden tekninen ja ympäristötoimiala / Maankäyttö ja aluehankkeet
kaavoitusarkkitehti Theodora Rissanen

KUVA: Suunnittelualan sijaintikartta (pohjassa on osoitekartta).
Suunnittelualue on ympyröity sinisellä.



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 30. PÄIVÄNÄ MAALISKUUTTA 2017 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTA A-2678 (Rajakatu 7)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutoksella muodostuu
Lahden kaupungin
Keski-Lahden (1.) kaupunginosan
korttelin 96 tontti 4

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2016 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksen tiedottamisen yhteydessä.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINNI

Suunnittelualue sijaitsee Keski-Lahden (1.) kaupunginosassa, noin 0,6 kilometrin päässä Kauppatorilta kaakkoon. Alue sijaitsee I-luokan tärkeällä pohjaveden muodostumisalueella.

1.3 KAAVAN TAVOITE

Tavoite on kulttuurihistoriallisia arvoja käsittävän seurakuntarakennusten tontin asemakaavan tarkistaminen. Tavoite on asemakaavan tarkistaminen tontilla, jolla on kulttuurihistoriallisesi arvokkaat seurakuntarakennukset.

Lähtökohtana on muuttaa vanhentunut asemakaava vastaamaan todennäköistä maankäyttöä. Pää tarkoituksesi esitetään asumista. Liike- ja toimistotilojen rakentaminen maantasokerrokseen on mahdollista. Asemakaavalla edistetään myös rakennussuojelun toteuttamista suojelemalla arvokkaat rakennukset ja mahdollistamalla kohtuomääräinen uudisrakentaminen. Uudisrakentamisen määrässä ja sijoittamisessa huolehditaan, että nykyisen kirkkorakennuksen asema tontilla ja kaupunkikuvassa säilyy.

1.4 KAUPUNGIN STRATEGIA

Kaava toteuttaa kaupungin strategian 2030 tavoitetta kehittämällä yhdyskuntarakenetta sosiaalisesti, taloudellisesti ja ympäristöllisesti kestäväällä tavalla.

1.5 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1	TUNNISTETIEDOT.....	2
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI.....	2
1.3	KAAVAN TAVOITE	2
1.4	KAUPUNGIN STRATEGIA	2
1.5	SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO	3
1.6	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA.....	4
	TIIVISTELMÄ.....	4
1.7	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	4
1.8	ASEMAKAAVA	5
2	LÄHTÖKOHDAT	5
2.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	5
2.1.1	Yleiskuvaus	5
2.1.2	Rakennettu ympäristö	5
2.1.3	Maanomistus.....	6
2.2	SUUNNITTELUTILANNE	6
2.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	6
	Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014.....	6
	Lahden Yleiskaava 2025.....	6
	Asemakaava.....	7
	Rakennusjärjestys.....	8
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
3.1	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	8
3.1.1	Aloite	8
3.1.2	Pohjakartan tarkistaminen	8
3.2	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	8
3.2.1	Osalliset	8
3.2.2	Vireilletulo	8
3.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	8
3.2.4	Viranomaisyhteistyö.....	9
4	KUVAUS	9
4.1	ASEMAKAAVAN RAKENNE	9
4.1.1	Rakenne ja mitoitus.....	9

4.1.2	Palvelut	9
4.2	ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	10
4.2.1	Vaikutus ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön	10
4.2.2	Vaikutus kaupunkikuvaan	10
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	10
5.1	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	10
6	PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS	10
7	SEURANTALOMAKE	10

1.6 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

1. Asemakaavakartta A-2678

TIIVISTELMÄ

1.7 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Asemakaava on laadittu yksityisen maanomistajan aloitteesta. Prosessi alkoi kun 8.10.2014 saapui Lahden tekniselle ja ympäristötoimialalle (Lahden seudun rakennusvalvonta) purkulupahakemus, joka koski Rajakatu 7 tontin rakennuksia (kirkko ja pastorin asunto).

28.10.2014, § 169 Tekninen lautakunta käsitteli asiaa (Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi Lahden kaupungin Keski-Lahden kaupunginosan korttelin 96 tontille 4, Rajakatu 7). Pykälän perusteluosasta käy ilmi mm., että ”Helsingin Tunnuksellinen Luterilainen seurakunta on hakenut lupaa kirkko- ja pappilarakennuksen sekä talousrakennuksen purkamiseksi. Tavoitteena on luovuttaa tontti uudisrakentamiseen. Purkuhakemusta perustellaan sillä, ettei rakennuksille ole enää sen tarkoituksen mukaista käyttöä. Kiinteistö on tarpeeton ja vain taloudellinen rasite”.

Tonttia koskeva asemakaava on vuodelta 1966 eikä kaavamukainen käyttötarkoitus ole toteutunut tontilla. Lahden seudun rakennusvalvonta on pyytänyt (20.10.2014) maankäytön arviota asemakaavan ajanmukaisuudesta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 60§:n mukaan kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi.

Jos asemakaava todetaan vanhentuneeksi, ei rakennuslupaa voida myöntää ennen kaavan muuttamista ja alueelle tulee voimaan rakennuskielto.

teknisen lautakunnanjohtosääntömatriisin mukaan MRL:n 60§:n mukaisen asemakaavojen arvioinnin tekee maankäytön johtaja silloin, kun asemakaava todetaan ajanmukaisesti ja tekninen lautakunta silloin, kun asemakaava todetaan vanhentuneeksi. Pykälän päätösehdotuksessa todetaan: ”Tekninen lautakunta päättää, että Lahden kaupungin Keski-Lahden (1.) kaupunginosan korttelin 96 tonttia 4 koskeva asemakaava ei ole MRL 60§:n mukaisesti ajanmukainen, koska kaava ei ole toteutunut eikä

alueella olevien kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten suojelua ole käsitelty asemakaavan yhteydessä”.

Luonnosvaiheen viranomaislausunnot on pyydetty 12. – 27.1.2017.

1.8 ASEMAKAAVA

Tavoite on kulttuurihistoriallisia arvoja käsittävän seurakuntarakennusten tontin asemakaavan tarkistaminen.

Asemakaavassa on merkintä rakennusten suojelusta, rakennusoikeudesta ja rakennuksen korkeudesta.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Lahden keskustassa.



KUVA: Suunnittelualueen sijainti (pohjassa ilmakeku).
Suunnittelualue on reunustettu sinisellä.

2.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen läheisyydessä on kerrostaloja.

2.1.3 Maanomistus

Kaava-alue on yksityisen omistuksessa.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 suunnittelualue on C4 "Lahden keskusta-toimintojen alue". Kuvaus: Maakuntakeskuksen keskustatoimintojen alue. Alueella on useita kulttuuriympäristön tai maisema-arvojen alueita sekä viheryhteystarpeita.



KUVA: Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014. Suunnittelualue on esitetty sinisenä ympyränä.

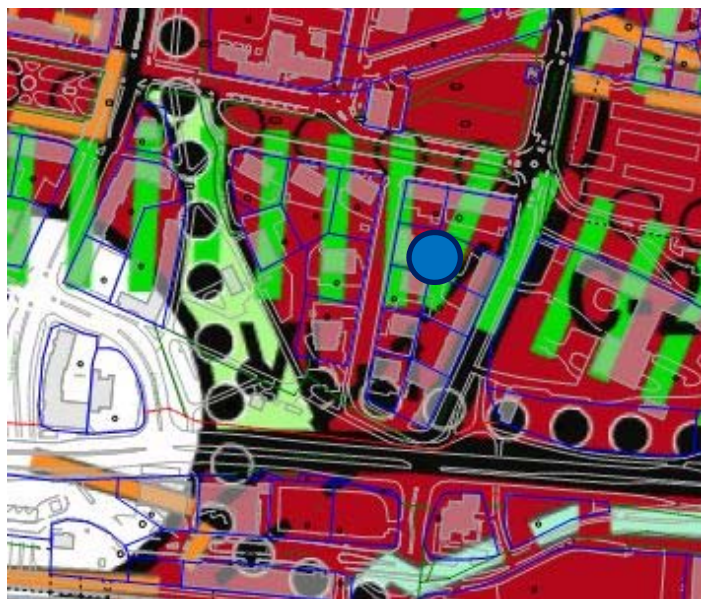
Lahden Yleiskaava 2025

Lahden oikeusvaikutteinen yleiskaava 2025 on saanut lainvoiman 6.10.2014. Yleiskaavassa suunnittelualue on C-1 Ydinkeskusta

Alueen nykytilan kuvaus: Alueen asuntokanta sijaitsee miltei kokonaan kerrostaloissa, joita on rakennettu kaikkina Lahden kaupunkina olon vuosikymmeninä. Alueella on toteutumaton rakennusoikeutta. Asukkaita on noin 10300. Alueella on monipuoliset julkiset ja kaupalliset palvelut. Alueella sijaitsee vähittäiskaupan suuryksikkö. Alueen arvopuistoja ovat Kaupungintalon puisto, Alatori, Kirkkopuisto ja Erkonpuisto. Alueella on kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennetun ympäristön kohteita (RKY, MARY, LaRY).

Suunnitteluohje: Kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön tai sen läheisyyteen kohdistuvat muutokset tulee suunnitella paikan henkeä kunnioittaen. Keskustakaupan isot yksiköt keskitetään ydinkeskustan alueelle. Saimaankadun ja Kauppakadun välisiin kortteleihin voidaan tutkia tornitalojen sijoittamista. Kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennettua ympäristöä koskevissa suunnitelmissa huolehditaan, että kohteen ja sen lähiympäristön tunnusomaiset piirteet säilyvät.

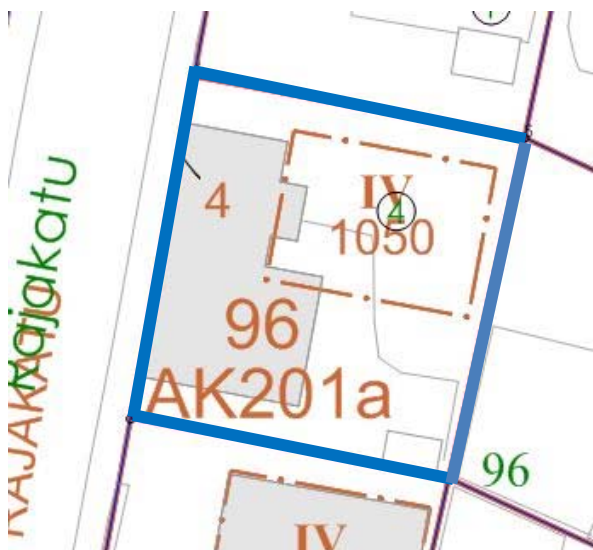
Tärkeitä Apoli -teemoja: Keskustan kaupunkimaisema ja kaupunkikuva, maamerkit, näkymät, hyvä suunnittelu ja laadukas rakentaminen, viimeistelty viherympäristö.



KUVA: Suunnittelualueen yleiskaava. Suunnittelualue on esitetty sinisenä ympyränä.

Asemakaava

Korttelin 96 tontin 4 asemakaava on vuodelta 1966 (30.8.66). Asemakaavassa suunnittelualue on "Asuntokerrostalojen korttelialue; AK 201a. Keskipinta-alan on oltava vähintään 55 m². Tontteja varten on varattava seuraavat autopaikat. Asunnot: Yksi auto asuinhuoneistoa kohti. Autopaikkoja järjestettäessä on otettava huomioon, että tontilla on varattava leikkiin tai asukkaiden muuhun oleskelun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 10 m² asuntoa kohti".



KUVA: Suunnittelualueen asemakaava. Suunnittelualue on reunustettu sinisellä.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys Lahti, Nastola, Kärkölä on tullut Lahden kaupungin osalta voimaan 1.5.2013.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET****3.1.1 Aloite**

Tekninen lautakunta 28.10.2014 käsitteli tontin asemakaavan ajanmukaisuutta ja päätti, että tontin asemakaava ei ole MRL 60§ mukaisesti ajanmukainen, koska kaava ei ole toteutunut eikä olemassa olevien kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten suojelua ole käsitelty asemakaavan yhteydessä. Lautakunnan päätöksen johdosta tontti jää rakennuskieltoon kunnes asemakaava on uudistettu. Kaava on ollut vuoden 2016 kaavoituskatsauksessa.

3.1.2 Pohjakartan tarkistaminen

Alueen pohjakartta on tarkistettu ennen kaavaehdotuksen laatimista. Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/1999 vaatimukset.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ**3.2.1 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:

- Vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Maankäyttö ja aluehankkeet (ent. Maankäyttö)
- Kaupunkiympäristö (ent. Kunnallistekniikka)
- Rakennus- ja ympäristövalvonta (ent. Lahden seudun rakennusvalvonta ja Lahden seudun ympäristöpalvelut)
- Lahden museot
- Hämeen ELY -keskus / maankäyttö
- Lahti Energia Oy
- LE -Sähköverkko Oy
- Lahti Aqua Oy

3.2.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §, 2 mom. mukaisesti julkaisussa Lahden kaupungin vuoden 2016 kaavoituskatsauksessa.

3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin tammikuussa 2016 ja asetettiin nähtäville kaavamuuoshankkeen kotisivulle.

Suunnittelun alussa on neuvoteltu omistajan ja museon edustajan kanssa ja sen jälkeen vielä museon ja rakennusvalvonnan edustajan kanssa.

Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 12.1. – 27.1.2017. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille on toimitettu postitse kaavaluonnos ja OAS. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla Internetissä.

3.2.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaislausunnot on pyydetty 12.1. – 27.1.2017 luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä, jolloin heille toimitettiin OAS sekä kaava- ja selostuksen luonnos.

Asemakaavan muutos on valmisteltu yhteistyössä teknisen ja ympäristötoimialan eri yksiköiden (Kaupunkiympäristö, Rakennus- ja ympäristöneuvonta), Lahden museot, Lahti Aqua Oy:n ja Lahti Energia Oy:n edustajien kanssa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitettiin Hämeen ELY -keskukseen. Suunnitelmasta on neuvoteltu (8.11.2016) ELY-keskuksen kanssa.

4 KUVAUS

4.1 ASEMAKAAVAN RAKENNE

Rajakatu 7 tontin kulttuurihistoriallisia arvoja käsittäviä seurakuntarakennuksia otetaan kaavassa huomioon ja pihalle sijoitetaan uusi asuinrakennus.

4.1.1 Rakenne ja mitoitus

Suunnittelualueen, kortteli 96, tontti 4, pinta-ala on 983,13 m². Tontilla sijaitsee asuinrakennus ja kirkko (kokoontumistila). Olemassa olevien rakennusten rakennusoikeus on 430 k-m² (luku on kaupungin rakennusvalvonnan arkistosta). Kaavassa olemassa olevien rakennusten rakennusosalalle on määräys sr-5. Sr-5 määräys tarkoittaa: ”Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia muutos- ja korjaustöitä, jotka turmelevat julkisivujen ja vesikaton rakennustaiteellista arvoa. Kirkkosalin tilarakenne / sisäarkkitehtuuri on säilytettävä siten, että välipohjien tai väliseinien muutoksia vältetään. Rakennukselle ei ole merkitty rakennusoikeutta. Rakennusta voidaan laajentaa ullakolle ja kellarissa olemassa olevan vaipan sisällä pohjavesiolosuhteet huomioiden”.

Pihalle sijoitetaan uusi asuinrakennus, jonka rakennusoikeus on 600 k-m². Sen lisäksi, ensimmäiseen (rinteeseen sijoittuva) kerrokseen saa sijoittaa 50 m² kerrosalaan laskettavaa tilaa mutta ei asuntoja.

Uuden rakennuksen autopaikkoja voidaan sijoittaa kellarikerrokseen. Koska tontti sijaitsee lähellä Matkakeskusta, on autopaikkavaatimusta lievennetty ja koskee vaan uutta rakennusta. Autopaikkavaatimus on: 1ap/100 k-m².

4.1.2 Palvelut

Suunnittelualueen lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Trion tiloissa Vesijärvenkatu ja Alexanderinkadun kulmassa. Muut kaupalliset palvelut ovat kaupungin keskustassa. Lähin koulu on Harjun koulu. Muut julkiset palvelut sijaitsevat kaupungin keskustassa. Linja-autoreittejä kulkee Vesijärvenkatua pitkin.

4.2 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

4.2.1 Vaikutus ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön

Alueen rakentaminen vaikuttaa ihmisten elinoloihin, koska tarjoaa viihtyisää asuintilaa kaupungin ydinkeskustassa.

4.2.2 Vaikutus kaupunkikuvaan

Asemakaavan vaikutus rakennettuun ympäristöön (kaupunkikuvaan) on vähäinen koska uusi rakennus sijoittuu nykyisten rakennusten suojaan.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Toteuttaminen voidaan aloittaa asemakaavan saatua lainvoiman.

6 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Lahdessa 30.3.2017



Kaavoitusarkkitehti

Theodora Rissanen

7 SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	398 Lahti	Täyttämispvm	04.04.2017
Kaavan nimi	ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE KESKI-LAHDEN(1.) KAUPUNGINOSAN KORTTEIN 96 TONTTIA 4		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	30.03.2017
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	398A2678
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,0983	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,0983

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,0983	100,0	1080	1,10	0,0000	30
A yhteensä	0,0983	100,0	1080	1,10	0,0000	30
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-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0983	100,0	1080	1,10	0,0000	30
A yhteensä	0,0983	100,0	1080	1,10	0,0000	30
AL	0,0983	100,0	1080	1,10	0,0983	1080
AK201a					-0,0983	-1050
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						