



LAHTI

# ASEMAKAAVAN SELOSTUS

LUONNOS/ OAS:N LIITE

A-2715

Asemakaavan muutos

Kirkkokatu 8 ja 10  
(Keski-Lahti)

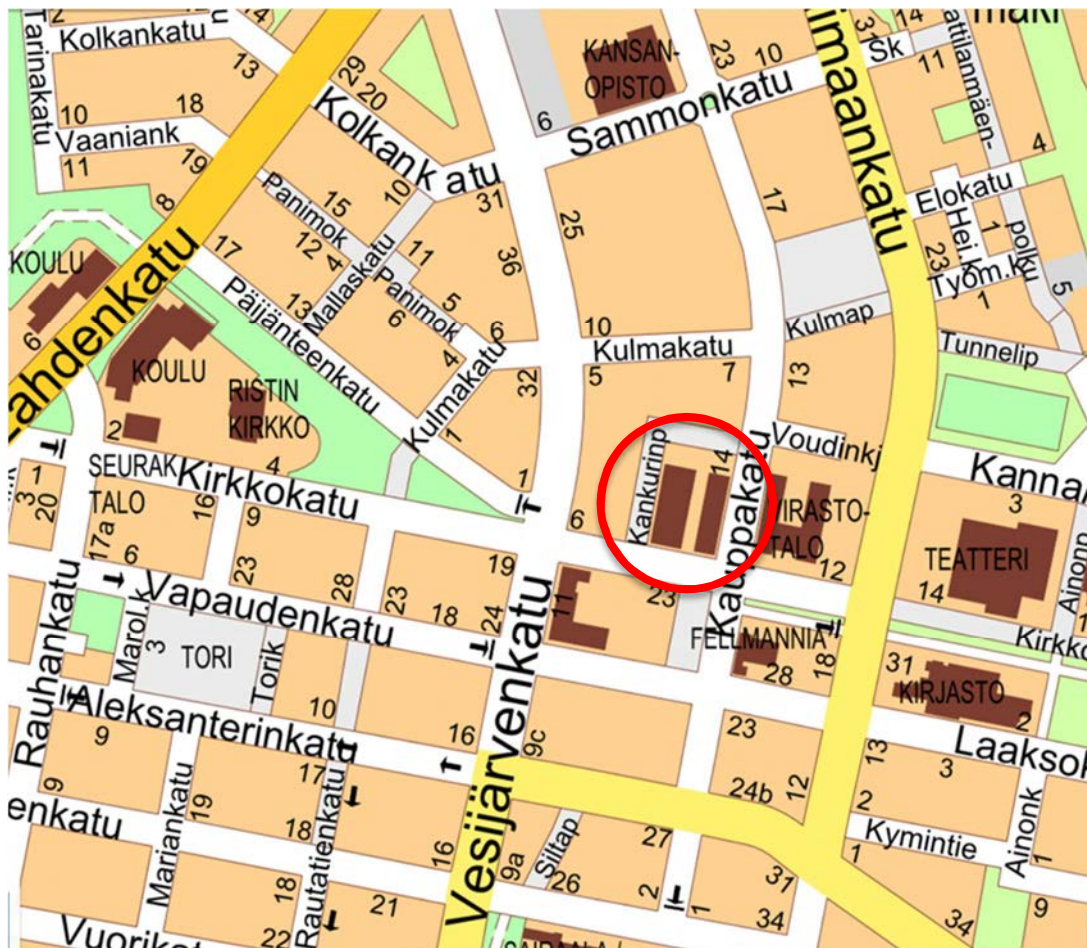
[Lahti.fi](http://Lahti.fi)



(LUONNOS 2.9.)

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee xx. päivänä ...kuuta 2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2715 (sekä kaavan mukaista tonttijakoa m-xx-xx - m-xx-xx) (Terveyskulma)

Tarkistettava tieto keltaisella



## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT (täydentyä ehdotusvaiheessa)

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee:  
Keski-Lahden (1.) kaupunginosan  
korttelin 42  
tontteja 19 ja 20

Asemakaavan muutoksella muodostuvat: ---

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään sitova tonttijako.

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2019 kaavoitusohjelmaan (KOHDE 9). Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 7.3.2019 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee ydinkeskustassa, noin 400m etäisyydellä kauppatorilta. Alue rajautuu etelässä Kirkkokatuun ja idässä Kauppakatuun sekä lännessä saman korttelin keskiosiin johtavaan Kankurinpolkuun (entinen Lankapolku). Pohjoisessa kaava-alue rajautuu saman korttelin olevaan liike-, toimisto- ja asuinrakennusten korttelialueeseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,74 ha.



Ortokuvakartta 2017.

## 1.3 Kaavan tarkoitus

*Kaavan päätarkoitus, kerrosala-, väestö- ja laajuustiedot*

Kaavan päätarkoituksena on muuttaa nykyisellä julkisten palvelujen korttelialueella sijaitsevien toimisto- ja terveyskeskusrakennusten tonttien asemakaavaa siten, että mahdollistetaan kaupunkikeskustamainen toimitila- ja asuinkerrostalorakentaminen.

## 1.4 Kaupungin strategia

Kaupungin strategian (2017) mukaisesti...

...kaava edistää kestävä kehityksen mukaista yhdyskuntarakennetta ja liikkumista (A4).

...kaava edistää keskustan elinvoiman kasvua (A4).

...kärkihanketta 4. *Yrittäjien Lahti* lisäämällä asumista kaupallisten yritysten läheisyyteen ja siten edistämällä yritysten toimintamahdollisuuksia alueella.

...kärkihanketta 5. *Luonnollisesti liikkeessä* parantamalla pyöräpysäköintimahdollisuuksia.

...kärkihanketta 5. *Luonnollisesti liikkeessä* parantamalla joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä alueella.

## 1.5 Selostuksen sisällysluettelo

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1     | Perus- ja tunnistetiedot .....  | 2  |
| 1.1   | Tunnistetiedot.....   | 2  |
| 1.2   | Kaava-alueen sijainti .....   | 3  |
| 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 .....  | 6  |
| 3.1.4 | Maanomistus.....  | 12 |
| 3.2   | Suunnittelutilanne .....  | 12 |
| 3.2.1 | Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....              | 12 |
| 4     | Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....  | 16 |
| 4.1   | Asemakaavan suunnittelun tarve.....   | 16 |
| 4.2   | Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....                     | 16 |
| 4.2.1 | Aloite.....   | 16 |
| 4.2.2 | Sopimukset.....   | 16 |
| 4.2.3 | Pohjakartan tarkistaminen .....   | 16 |
| 4.3   | Osallistuminen ja yhteistyö.....  | 17 |
| 4.3.1 | Osalliset.....  | 17 |
| 4.3.2 | Vireilletulo.....   | 17 |
| 4.3.3 | Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....                                  | 17 |
| 4.3.4 | Viranomaisyhteistyö.....  | 17 |
| 4.4   | Asemakaavan tavoitteet .....  | 17 |
| 4.4.1 | Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....                                   | 18 |
| 4.4.2 | Prosessin aikana syntyneet tavoitteet .....                                     | 18 |
| 4.5   | Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....                             | 19 |
| 4.5.1 | Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta .....                               | 19 |
| 4.5.2 | Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu ..... | 20 |
| 4.5.3 | Yhteenvedon vaihtoehtojen vertailusta .....                                     | 20 |
| 4.5.4 | Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet .....                                  | 20 |
| 4.5.5 | Suunnitteluvaihtoehtojen käsittelyt ja päätökset.....                           | 21 |
| 5     | Kuvaus .....  | 21 |
| 5.1   | Asemakaavan rakenne.....  | 21 |
| 5.1.1 | Kokonaisrakenne.....  | 21 |
| 5.1.2 | Mitoitus ja aluevaraukset .....   | 21 |
| 5.1.3 | Palvelut.....   | 21 |
| 5.2   | VAT:in, 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 .....                                | 21 |
| 5.4.3 | Muut vaikutukset.....   | 21 |
| 5.5   | Ympäristön häiriötekijät.....   | 22 |
| 5.6   | Kaavamerkinnot ja -määräykset.....  | 22 |



|     |   |    |
|-----|---|----|
| 5.7 | Nimistö .....   | 22 |
| 6   | Asemakaavan toteutus .....                                  | 22 |
| 6.1 | Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ..... | 22 |
| 6.2 | Toteuttaminen ja ajoitus .....                              | 22 |
| 6.3 | Toteutuksen seuranta .....                                  | 22 |
| 7   | Päiväys ja allekirjoitus .....                              | 22 |
| 8   | Seurantalomake .....  | 22 |

## 1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista asemakaavakartta A-2715-Kaavaluonnos 1.9.2019 osallistumis- ja arviointisuunnitelma

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu Kansaneläkelaitoksen ja Lahden Terveystalo Oy:n aloitteesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle xx.xx.2017. Kaavamuutoksen aloituskokous pidettiin 31.5.2017. Kaavatyötä käsittelevä yleisötilaisuus järjestettiin 31.5.2017 ja luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin xx.xx. – xx.xx.2019, jolloin pyydettiin myös viranomaislausunnot.

Kaava edellyttää maankäytösopimusta.

### 2.2 Asemakaava

*Asemakaavan keskeinen sisältö*

Kaavan päätarkoituksena on julkisten palvelujen korttelialueen asemakaavaa siten, että mahdollistetaan kaupunkikeskustamainen toimitila- ja asuinkerrostalorakentaminen.

### 2.3 Toteuttaminen

Asemakaavan toteutuksesta vastaavat Lahden kaupunki kunnallistekniikan osalta sekä yksityiset maanomistajat.

## 3 LÄHTÖKOHDAT (todentuu ehdotusvaiheeseen)

Tehtävät/päivitettävät selvitykset:

- Liikenneselvitys; liikennemäärät, liittymien paikat.
- kaavatalous vrt. KEKO –laskuri?
- yritysvaikutukset?
- terveysvaikutukset (Terveyskeskuksen tiloja on käyttökiellossa korjaustoimenpiteistä huolimatta)
- korttelin ja lähikatujen hulevedet (viherkattojen vaikutus)? Korttelin läheisyydessä on ollut ongelmia suursateiden yhteydessä.

### 3.1.1 Yleiskuvaus

Yhdyskuntarakenne

Kaupunki- /taajamakuva

Kaava-alue sijaitsee Paavolassa, ruutukaava-alueen ja uuden kaupallisen alueen vaihettumisvyöhykkeellä. Kaupunginosaa kehitettiin 1970-luvulta eteenpäin keskustan laajenemisalueena modernin kaupunkiympäristön ajatuksin. Kirkkokadun varrelle, kohti itää,

rakennettiin terveyskeskuksen ja kansaneläkelaitoksen (1977) lisäksi valtion virastotalo ja kulttuurikeskus teattereineen, kirjastoineen ja aikuiskoulutuskeskuksineen. Kirkkokatu on luonteeltaan julkisen rakentamisen akseli.

Kaupungin keskustatoiminnot ovat siirtyneet torin ympäristöstä kaava-alueen suuntaan. Kaupunkirakenteen muutos näkyy myös fyysisessä ympäristössä umpikorttelirakenteen vaihtumisena suurten rakennusmassojen ja niiden välisten liikennealueiden (kadut ja pysäköintialueet) aukeiksi alueeksi.

Kauppakatu ja Kirkkokatu korttelin itä- ja eteläpuolella ovat joukkoliikenteen pääreittiä.

#### Luonnonympäristö

##### *Maisema*

*Luonnonolot (topografia, maaperä, rakennettavuus, kasvillisuus, eläimistö, luontotyypit, luonnonmuistomerkit, maiseman / luonnon historian erityispiirteet)*

Luonnonympäristöä kaava-alueeseen ei sisälly. Rakennusten välisellä pihakannella ja KELAn toimitalon edessä on vuorimäntyjä. Kirkkokatu kaava-alueen kohdalla on puuton. Kauppakadulla on katupuut (lehmuksia) ajoradan molemmin puolin. Kankurinkadulla on puu- ja pensasistutuksia, koristeomenapuita, kartiotammia ja vaahteroita.

##### *Luonnon monimuotoisuus*

##### *Pienilmasto*

#### Pohjavesi, vesistöt, vesitalous

Kaava-alue ja ympäristö sijaitsee pohjavesialueella (ei muodostumisaluetta, SYKE 17.1.2018). Luhta-kiinteistöille laaditun rakennettavuusselvityksen/rakennettavuuslausunnon (GEO-YKKÖNEN Oy; 25.5.2012) aikaan 7.5.2012 pohjavesi oli korttelin keskiosassa korkeustasossa +89.79 (4,05 m syvyydellä maan pinnasta) ja Kankurinpolun länsipuolella korkeustasossa +87.90 (7,54 m maan pinnasta). Viimeisimmät mittaukset (~~1.6.2012~~ 24.8.2012) on tehty korttelissa 42, mutta kaava-alueen ulkopuolella. Mittausten mukaan pohjaveden pinnan taso alueella oli toisessa näytepisteessä tasolla ~~+88.26~~+88.57 ja toisessa tasolla ~~+89.92~~+90.11.

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

#### 3.1.2 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella ei ole asukkaita.

Kaava-alueen rakennuskanta edustaa aikakaudelle tyypillistä julkista rakentamista. Arkkitehtuurissa näytetään betonitekniikan rakennejärjestelmä, jota täydentävät nauhaikkunat ja modernit julkisivulevyt.

Paavolan terveysaseman ja KELAn toimipisteen muodostama kokonaisuus on valmistunut 1977. Terveysasema ja KELA muodostavat taloparin, jonka päädyt avautuvat Kirkkokadulle. Rakennusten pitkät sivut ovat Kauppakadun suuntaiset ja niiden väliin jää pihakansi, joka toimii Kansaneläkelaitoksen sisääntulopihana. Rakennusten pohjoispuolella Kauppakadun puolella on pysäköintiä kahdessa tasossa. Maanalaiselle pysäköintitasolle johtaa 2 ramppia, kummallekin kiinteistöllä omansa.

Muusta korttelista kaava-alue on erotettu kevyen liikenteen kauttakulkyhteyden avulla.

Kansaneläkelaitos, 1977*Kirkkokatu 8*

Toimistorakennus

3krs +kellari, osittain

tilavuus 30300m<sup>3</sup> / huoneala / 10503m<sup>2</sup>

Betonirunkoinen toimitilarakennus, jossa on tasakatto. Kohteessa on muuntamo.

*- Kellari on porrastettu, kellarin korkeustaso on rakennuksen kohdalla +92.78 ja pihakannen kohdalla +91.48, rakennus on perustettu teräsbetonipaaluille*Lahden Terveystalo Oy, 1978*Kauppakatu 14, Keskustan terveysasema:*

Toimistorakennus

5krs + kellari + iv-konehuone katolla

tilavuus 34500 m<sup>3</sup> / kerrosala 8550m<sup>2</sup>

Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee toimisto- ja aulatilaja sekä liikehuoneisto (ent. apteekki).

Kerroksissa 2..5 on pääosin toimistotiloja. Ilmaistointikonehuoneet sijaitsevat vesikaton tasolla ja muu tekniikka kellarissa. Kellarissa on väestönsuoja, varastoja ja terapia-allas sekä pysäköintiä.

Kohteessa on muuntamo.

*- Kellari on porrastettu, kellarin korkeustaso on rakennuksen kohdalla +92.78 ja pihakannen kohdalla +91.48, rakennus on perustettu teräsbetonipaaluille .*

Samassa korttelissa kaava-aleen kanssa, tontilla 16, on Vesijärvenkadun puoleisessa kulmassa rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas, kaavalla suojeltu Vuorelman talo (1939). Tontin erottaa kaava-alueesta Kankurinpolku (ent. Lankapolku). Tontin Kankurinpolun puoleisella osalla Kirkkokadun varrella on vuonna 2003 valmistunut liike- ja asuinkerrostalo, jossa on kaava-alueen suuntaan avautuvia asuinhuoneiden ikkunoita. Korttelin muut tontit ovat Luhta-konsernin teolliseen toimintaan liittyviä asuin- liike- ja tuotantotiloja, joiden kehittämistä koskeva asemakaavanmuutos on lainvoimainen, mutta toistaiseksi toteutumatta (havainnekuva sivulla 15).



Kuva. Kirkkokadun ja Kauppakadun kulma



KELA Kankurinpolun varrelta

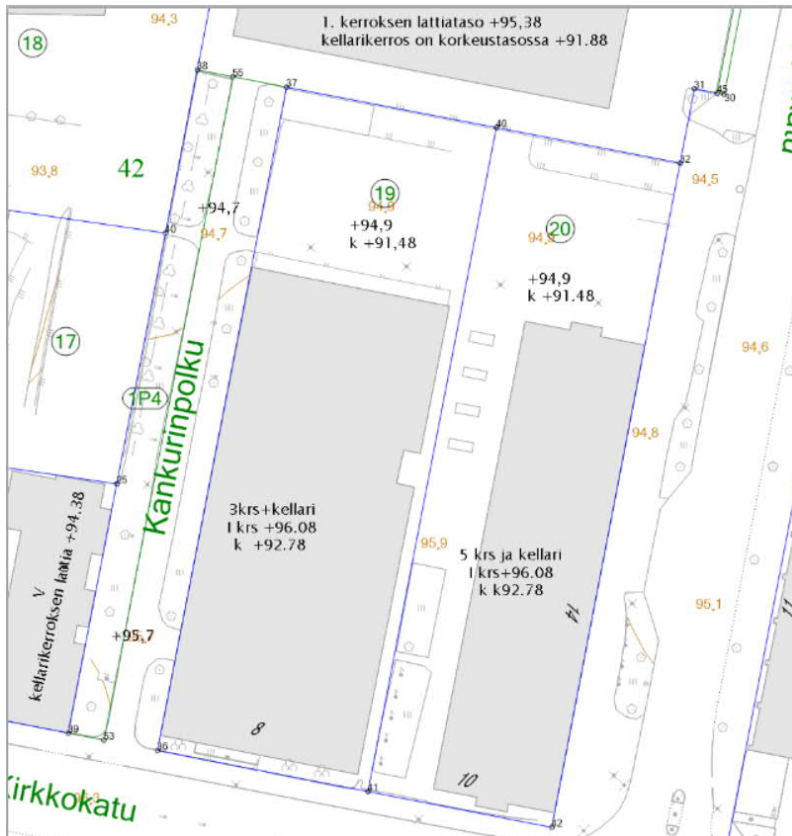


Ajoramppi Terveysaseman kellariin. Vasemmalla KELA.

LAAJUUSTIEDOT

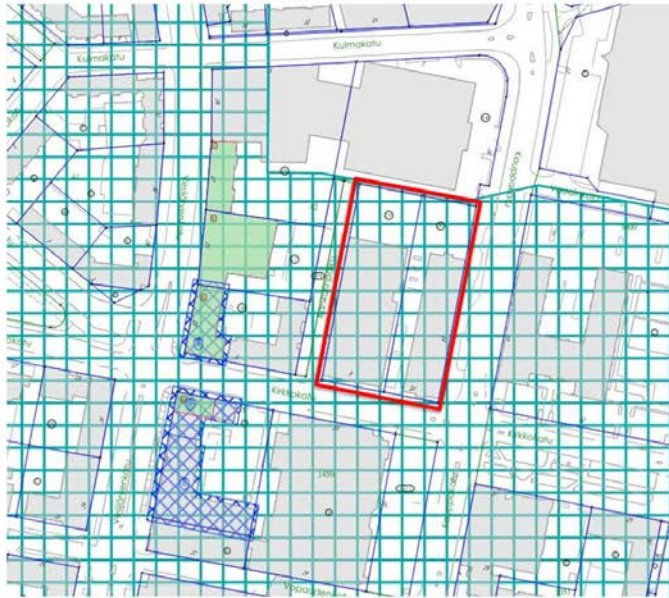
|                                   | käytetty ro<br>k-m <sup>2</sup> | tontti<br>m <sup>2</sup> | tehokkuus | kerrosluku |
|-----------------------------------|---------------------------------|--------------------------|-----------|------------|
| tontti 19 (KELA)                  | 6790*                           | 2736                     | e=2,48    | III-V +k   |
| tontti 20 (Paavolan terveysasema) | 15960**                         | 6224                     | e=2,56    | II-VI      |
| yhteensä                          | 30187                           | 15446                    | ea= 1,95  |            |

\*rak.valvonnan piirustusarkiston tieto. \*\*rak.valvonnan piirustusarkiston tieto.



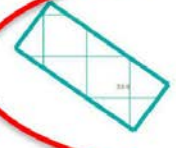


Kartta. Lattia/maanpinta korkeuksia





### Suojelu- ja kaupunkikuva -ryhmän selitteet

| Merkintä   | Tiedot   |
|--|--|
|  | Asemakaavassa suojeltu rakennus esitetty "sr"-merkinnällä tai vastaava määräys   |
|  | Kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde esitetty kirjassa "Selvitys Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista".                                    |
|  | Paikallisesti arvokkaat kohteet, sodanjälkeiset. "Selvitys Lahden sodanjälkeisestä rakennusperinnöstä". Kohteeseen liittyy Lahden yleiskaava 2025 kaavamääräykset, |

*Kaavio. Rakennettu kulttuuriympäristö (RKY, MARY, LaRY) ja muinaismuistot*

Tekninen huolto (kunnallistekniikka, vesi- ja energiahuolto, jätehuolto, tietoliikenne, mastot ym.)

*Kaukolämmössä* Lahti Energia Putkiverkolla ei erityistä ko. alueen tonteilla.

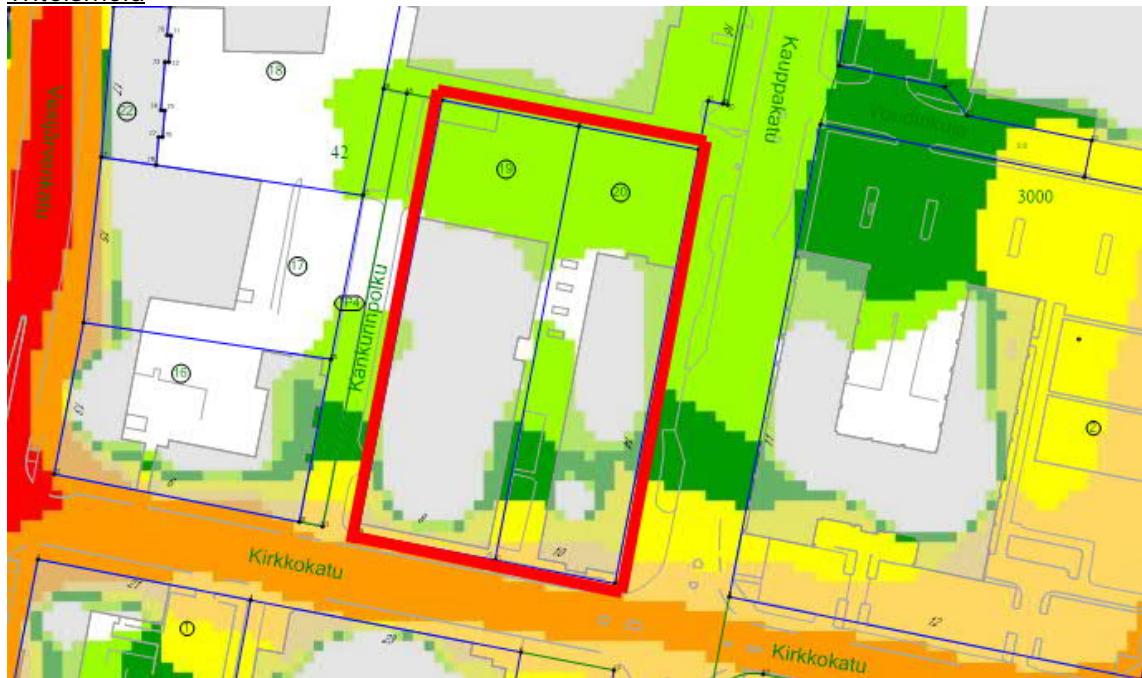
Nykyisen Anttilan kiinteistön kaukolämmön liittymisjohto sijaitsee kohteen länsipuolella Kankurinpolulla, muuten kaukolämpörunko eteläpuolella. Kaukolämmön kapasiteetti ja huoltovarmuus kohteessa erinomainen, joten LE suosittaa lämmitystavaksi ympäristöystävällistä ja tehokasta kaukolämpöä



*Kartta. Lahti Energian verkostot (ruskea z, L). Lahti Aquan verkostot, vesi ja viemäri (sininen punainen vihreä)*

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Yhteismelu



45 <  <= 50  
50 <  <= 55

*Kartta. Päivämelu (7-22), asuinalueen ulkotiloissa ilman meluntorjuntaa enintään 55dB*



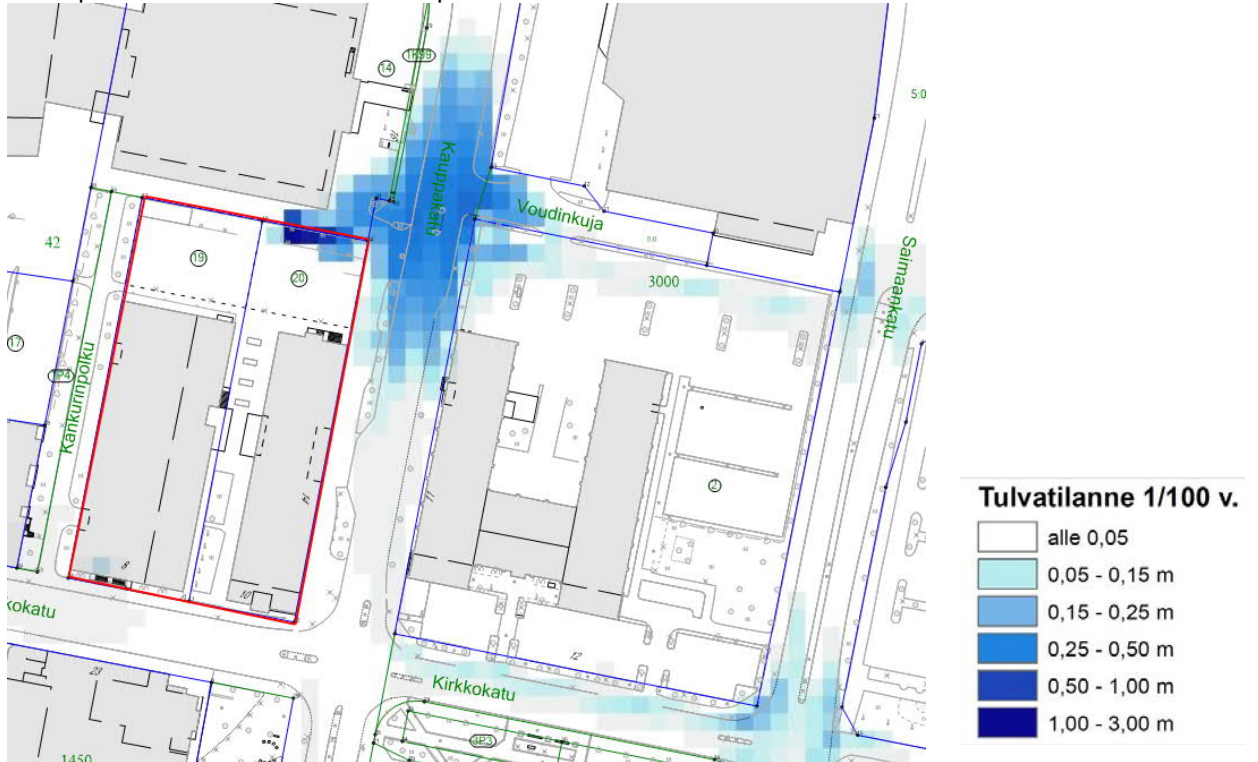
45 <  <= 50  
50 <  <= 55



40 <  <= 45  
45 <  <= 50

Kartta. Yömelu (22-7), asuinalueen ulkotiloissa ilman meluntorjuntaa enintään 50dB

#### Maanpinnan sulkeutuneisuus, kaupunkitulvan vaara



Kartta. Tulvan korkeus kerran sadassa vuodessa.

**Kohteessa on muuntamo.**

*Sosiaalinen ympäristö (turvallisuus, eri väestöryhmien tarpeet, asuinalueiden erilaistuminen)*

#### Kankurinpolku

Kankurinpolku (ent. Lankapolku) on osa suunniteltua keskustakorttelien sisäistä kävelyverkkoa ja on myös muistuma korttelien läpi aina 1960-luvun lopulle kulkeneesta teollisuusradasta (Luhdan keskustakortteli/ Rakennushistoriallinen selvitys, s.14; Arkkitehtitoimisto Virpi Tervonen). Kankurinpolulta on yhteys etelään Kirkkokadun yli, korttelin 1450 läpi kohti kauppakeskus Trio. Kaava-alueen pohjoispuolella olevassa korttelissa 45 on osoitettu tilaa kevyen liikenteen yhteydelle. Kankurinpolun katutila on ehyt, mutta päättyy kaava-alueen vieressä huoltopihaan. Kankurinpolun puut muodostavat korttelin sisälle vihernauhan. Lankapolkua käytetään jossakin määrin huoltoajoon.

#### Sisäilma-asiat

Oleva kaupunkirakenne; keskustan jalankulkuyöhyke.



## 3.1.3 Maanomistus

Kaava-alue on julkisyhteisöjen (Kansaneläkelaitos, Lahden Terveystalo Oy) omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

## 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

## Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 alue on **keskustatoimintojen aluetta C (C4)**.

|   |   |
|---|---|
| <div style="background-color: red; color: white; padding: 2px; width: 20px; margin: 0 auto;">C</div> <p><b>Keskustatoimintojen alue</b><br/>Merkinnällä osoitetaan kaupunkitasoisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen sekä asumisen alueita niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoneen.</p> <p>Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä ja myymäläkeskittyviä.</p> | <p><b>SUUNNITTELMÄÄRÄYS:</b><br/>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä tulee alueelle sijoittaa toimintoja niin, että keskustat säilyvät elinvoimaisina, toimivina, esteettöminä ja turvallisina.</p> <p>Liikennejärjestelyillä tulee erityisesti turvata kävelyn, pyöräilyn, huolto- ja joukkoliikenteen toimivuus ja turvallisuus.</p> <p>Tarkemmalla suunnittelulla tulee huolehtia, että yksittäisen vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän kerrosalამაარა, rakennustapa ja mittasuhteet voidaan sopeuttaa ympäristöönsä.</p> <p>Vähittäiskaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon kaupunkiseudun palvelurakenteen tasapainoisen kehittäminen siten, ettei palvelutarjonnassa aiheudu alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuteen haitallisesti vaikuttavia muutoksia.</p> |
|---|---|

*Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavan merkinnöistä ja määräyksistä.*

## Osayleiskaava

Kaava-alueita koskee Lahden läntisten osien osayleiskaava Y-202 (2016),



*Ote Lahden läntisten osien osayleiskaavasta.*

Aluetta koskevat yleiskaavamerkinntät **seuraavalla sivulla.**

C

**KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE.**

Alue varataan Päijät-Hämeen maakuntakeskusta ja sen vaikutusalueetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten palveluille, hallinnolle, kaupalle, ympäristöhäiriötä 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.

**Suunnitteluohje:**

*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, viimeistelty katu- ja viherympäristö.*

*Katuympäristön suunnittelussa otetaan huomioon lasten itsenäinen liikkuminen kävelen 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 soveltuvalla työkalulla. Pohjavesialueelle rakennettaessa on saavutettava valtakunnallisen viherkerrointyökälun minimitaso tai sitä vastaava viherrakentamisen laatutaso. Alueelle toteutetaan kaupungin pääterveysasema, jossa tarjotaan perusterveydenhuollon palveluita.*

pv

**LUOKITELLUN POHJAVESIALUEEN RAJA.**

Merkinnällä osoitetaan yhdiskunnan vedenhankinnan kannalta tärkeät alueet.

Asemakaavoitettavalla alueella tai rakennuspaikalla tulee selvittää pohjaveden taso.

Suojaetäisyyden pohjaveden pintaan tulee olla riittävä maaperän laatu ja maankäyttö

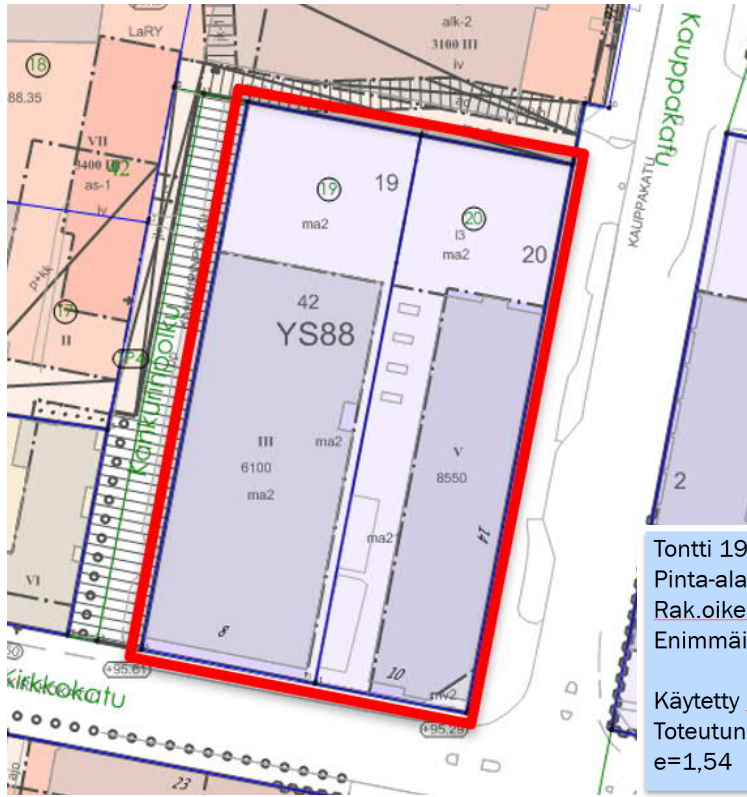
huomioon ottaen. Kiinteistöjen viemärointi ja jätehuolto tulee järjestää siten, että jäteveden

imeytyminen vettä läpäisevään maaperään ja pohjaveteen ei ole mahdollista. Pohjavesialuetta koskevista maankäyttösuunnitelmista on kuultava kunnallista ympäristönsuojeluviranomaista.

**PYÖRÄILYN PÄÄREITTI.****OHJEELLINEN PYÖRÄILYN ALUEREITTI.**



Voimassa oleva asemakaava - Asemakaava 41943/A



Tontti 19 (KELA)  
Pinta-ala 3942 m<sup>2</sup>  
Rak.oikeus 6100 k-m<sup>2</sup>  
Enimmäiskerrosluku III (3)  
  
Käytetty rak.oikeus 6090  
Toteutunut tehokkuus  
e=1,54

Tontti 20 (Terveystalo)  
Pinta-ala 3449 m<sup>2</sup>  
Rak.oikeus 8550 k-m<sup>2</sup>  
Enimmäiskerrosluku V (5)  
  
Käytetty rak.oikeus 11100  
Ylitys 2550 k-m<sup>2</sup> ; e=3,22

YS88

SOSIAALITOINTIA JA TERVEYDENHUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLE SAADAAN RAKENTAA MYÖS TOIMISTO- JA LIIKETILOJA. LIIKETILOJA KUITENKIN ENINTÄÄN 10% TONTIN RAKENNUSOIKEUDSTA. KULLEKIN TONTILLE SAA SIOITTA YHDEN ASUINHUONEISTON.

1 ap/80 k-m<sup>2</sup> Tontille n:o 19 on sijoitettava 31 kpl tontin n:o 20 autopaikkoja.

ma2 Alue, jolle saadaan rakentaa auto- ja varastotiloja

mv2 Alue, jolle ei saa sijoittaa sellaisia laitteita, jotka haittaavat näkyvyyttä ensimmäisessä kerroksessa. (Kauppakadun ja Kirkkokadun kulma)

|  | Tontti 19<br>(KELA) | Tontti 20<br>(Terveystalo) | korttelialue<br>(kaavatyö A-2715) |                              |
|--|---------------------|----------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| Tontin/kaava-alueen pinta-ala m <sup>2</sup> | 3942                | 3449                       | 7391                              |                              |
| Rak.oikeus k-m <sup>2</sup>                  | 6100                | 8550                       | 14650                             |                              |
| Enimmäiskerrosluku                           | III (3)             | V (5)                      |                                   |                              |
| Käytetty rakennus oikeus k-m <sup>2</sup>    | 6090                | 11100                      | 17190                             | Ylitys 2550 k-m <sup>2</sup> |
| Kaavan mukainen tonttitehokkuus e            | e=1,54              | e=2,48                     | 1,98                              |                              |
| Toteutunut tonttitehokkuus e                 | e=1,54              | e=3,22                     | 2,33                              |                              |

Taulukko 1. Kaavan laajuustiedot ja toteutuminen.

Autopaikkoja on pihakannella 44ap, kellareissa 101ap, yht. 145ap (toteutumatta 70 ap).



Lähiympäristön kaavatilanne (ajantasa-asemakaava)



Ote ajantasa-asemakaavasta. Lähitonttien asemakaavan mukaiset rakennusoikeudet lisätty tehokkuuslukuina. Kaava-alueella se on  $e=1,98$  (toteutunut  $e=2,33$ ).

Luhdan kiinteistön kehityskuva voimassa olevan asemakaavan A-2441a (2013) mukaan.



*Piirros. Havainnollistava asemapiirros kortteli 42. CEDEQVIST & JÄNTTI ARKKITEHDIT 2012*

- Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet (2018)** ohjaavat kaavatasojen suunnittelua
- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
  - tehokas liikennejärjestelmä
  - terveellinen ja turvallinen elinympäristö
  - elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
  - uusiutumiskykyinen energianhuolto

### Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys Lahti, Nastola, Kärkölä on tullut Nastolan osalta voimaan 1.4.2013 ja Lahden ja Kärkölän osalta voimaan 1.5.2013.

### Pohjakartta

Pohjakartan tarkistus **TEHTY.**

### Suojelupäätökset (tarvittaessa)

#### Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat tai ohjelmat (tarvittaessa)

Paavolan alueen tornitaloselvitys, osat 1 ja 2; osayleiskaavan selvitys 2013.

### Laaditut selvitykset

- liikenneselvitys, Kaupunkiympäristö/TTV, 2017
- Rakennushistoriaselvitys RHS KELAn kiinteistöstä; Arkkitehtitoimisto Virpi Tervonen, 2018.
- Käytettävyysslausunto/ Rakennuksen kuntoselvitys. Kirkkokatu 8, Raksystems 2017.
- Käytettävyysslausunto/ Rakennuksen kuntoselvitys. Kirkkokatu 10, Raksystems 2017.
- Asbesti- ja haitta-ainekartoitus (AHA), KELA ja Terveysasema (erilliset)
- Rakennettavuusselvitykset korttelin 42 Luhdan-kiinteistöjen osalle **GEO-1 2015**
- Pohjavesiselvitykset korttelin 42 Luhdan-kiinteistöjen osalle **Gradientti 2015**

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET (täydentyä ehdotusvaiheessa)

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Selvitys, miksi kaavatyöhön ryhdytty (voi yhdistää kohdan 4.2 kanssa)

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

#### 4.2.1 Aloite

**Asemakaavan muutos on tullut vireille ... aloitteesta.**

#### 4.2.2 Sopimukset

Asemakaavatyön yhteydessä tehdään maankäyttösopimus yksityisten maanomistajien kanssa.

#### 4.2.3 Pohjakartan tarkistaminen

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

## 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
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Lahden kaupungin museo
- Erityistehtäviä hoitavat yhteisöt
- LahtiCity ry

### 4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §, 2 mom. mukaisesti 7.3.2019 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2019 kaavoituskatsauksessa (kohde 9).

### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle xx.9.2019. Kaavatyötä koskevia yleisötilaisuuksia on järjestetty 26.4.2017, 8.5.2018 ja 17.10.2018. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille on toimitettu postitse kaavaluonnos ja OAS. Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin xx.xx. – xx.xx.20xx. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla Internetissä.

### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen aloituskokous pidettiin 31.5.2017. Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin xx.xx. – xx.xx.20xx, jolloin viranomaisille toimitettiin OAS ja kaavaluonnosvaihtoehdot ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot. Mahdollinen viranomaiskokous, esittely ELY-kaavaneuvottelussa, muu yhteistyö.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Aloituskokous/Asiantuntijoiden tavoitteet

- LYP/Rakennus- ja ympäristövalvonta; -samassa korttelissa olevan Luhdan kaavatyön yhteydessä laadittiin pohjavesiselvitys. Selvityksen tiedot kannattaa arvioida ja huomioida tämän kaavatyön yhteydessä.
- Kunnallistekniikka/viherpalvelut; Palojärvi: Kankurinpolun (ent Lankapolku) KELAn puoleisista pensaista on valitettu, koska ne mahdollistavat epätoivottavan käytöksen ikkunoiden alla. Puskat ovat katualueella samoin kuin Vuorelmankulman kerrostalon seinustalla olevat kartiotammet. Kaava-alueella olevat hyvät puut (tammia) olisi hyvä säilyttää.
- Lahti Energia//sähköverkko; Rautiainen: - kummallakin kiinteistöllä on omat muuntamot. Uudessa tilanteessa 1 muuntamo riittää (40 000 kem/muuntamo) ja sen tulisi sijaita katutasossa. / Lämpö; Harri Mäki-Saari: heillä ole kaavatyöhön lisättävää tässä vaiheessa.
- Kaavatalous/kaupunkisuunnittelu; Peltonen: KEKO-laskuria käyttämällä kannattaisi tutkia rakennusten osittaisen uudelleenkäytön taloudellisuutta. Viherkertoimen käyttöä kannattaa harkita (viherkattoja).
- Paloturvallisuus/pelastustoimen toimintaedellytykset varmistettava varhaisessa vaiheessa,



- Kulttuurihistorialliset arvot/ Kaava-alue kuuluu Yleiskaavan Keskusta-alue-rajaukseen, mutta ei erillisinä rakennuksina arvotettuihin kohteisiin.
- Liikennesuunnittelun edustaja ei ollut paikalla. Selvitetään erikseen mahdollisia ajoneuvojen liittymäpaikkoja. Luhdan kortteliosan ramppia Kauppakadulle tiettävästi voida käyttää hyödyksi. Pysäköinnin mitoitus tarkastellaan keskustan normien mukaiseksi, myös polkupyörät. Kevyen liikenteen kulkuyhteydet korttelin kautta eivät saa heikentyä.

#### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

##### Kunnan asettamat tavoitteet

- Paavolan terveysaseman toiminnot on siirretty Lahden kaupunginsairaallalle (Keskustan lähikliinikka) ja tyhjillään oleva kiinteistö on käyttökiellossa (rakennusvalvonta)
- keskustan kehittäminen
- puiden saaminen välille Vesijärvenkatu- Kauppakatu

##### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

##### Voimassaolevan asemakaavan tai nykyisen rakennuskannan mukainen rakennustehokkuus

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet (esim. ympäristönsuojelutavoitteet)

#### Tornitaloselvitys:

**4.4 ALUEKOHTAISET KUVAUKSET**  
KORTTELI 42 JA LANKAPOLKU

|  |                         |
|--|-------------------------|
| pinta-ala  | 27 065 m <sup>2</sup>   |
| toteutunut rakennusoikeus                          | 52 967 k-m <sup>2</sup> |
| sallittu rakennusoikeus yht. (kaavaehd. huomioitu) | 70 700 k-m <sup>2</sup> |
| sallittu tehokkuus (kaavaehd. huomioitu)           | e=2,61                  |

Kulmakadun, Vesijärvenkadun, Kirkkokadun ja Kauppakadun rajaamassa korttelissa sijaitsee nykyisin asuin-erottalojen lisäksi Anttilan ravintalo, Kelan toimipiste sekä Paavolan terveysasema. Korttelin tontteilla 14, 17 ja 18 sekä Lankapolulle on laadittu asemakaavaehdotus, joka odottaa maankäytösopimusta edetäkseen. Kirkkokadun ja Vesijärvenkadun kulmassa (Vesijärvenkatu 13) sijaitseva asuin- ja liikerakennus on kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde ja asemakaavalla suojeltu.

Vireillä olevassa kaavaehdotuksessa korttelin rakennusoikeutta on lisätty 18655 k-m<sup>2</sup>. Kulmakadun varteen on sijoitettu uutta asumista ja liiketilaa ja Vesijärvenkadun varren rakennuksia on merkitty suojeltaviksi (Vesijärvenkatu 15 ja 17). Kulmakadun ja Kauppakadun risteykseen on esitetty 18-kerroksinen tornitalo. Kaavaehdotuksen pihalueet sijaitsevat kansirakenteilla uuden rakentamisen päällä. Alueen läpi kulkevat jalankulkuyhteydet sekä pohjois-etelä- että länsi-itäsuuntaisesti. Kaavaehdotuksen toteutuksessa Kulmakadun ja Kauppakadun varren puu-istutukset poistuvat ja ne tulisi mahdollisuuksien mukaan korvata.

Tornille 16, Kirkkokadun ja Lankapolun varrelle, on valmistunut 2003 uudisrakennus, jonka yhteydessä tontin pihalueet on kunnostettu. Muutoin korttelin pihalueet ovat ilmeiltään ränsistyneitä ja Lankapolun pohjoispuolelta kasvillisuus puskikoitunutta.

Paavolan terveysaseman ja Kelan toimipisteen muodostama kokonaisuus on valmistunut vuonna 1977. Rakennusten pohjoispuolella sijaitsee pysäköintialue, sekä ajorampit kiinteistöjen pysäköintihalleihin. Erityisesti pysäköintialueen kaupunkikuva on epämääräinen ja nuhjaantunut.

Jatkosuunnittelussa tulisi kehittää viheryhteys Lankapolulta Kauppakadun suuntaan. Alueen eteläpuolella sijaitsevalle Kirkkokadulle tulisi istuttaa asemakaavan mukaiset katupuut yhdistämään puistojen muodostamaa viherverkostoa.

## Tornitaloselvitys

Paavolan terveysaseman ja Kelan toimipisteen muodostama kokonaisuus on valmistunut vuonna 1977. Rakennusten pohjoispuolella sijaitsee pysäköintialue, sekä ajorampit kiinteistöjen pysäköintihalleihin. Erityisesti pysäköintialueen kaupunkikuva on epämääräinen ja nuhjaantunut.

Jatkosuunnittelussa tulisi kehittää viheryhteys Lankapolulta Kauppakadun suuntaan. Alueen eteläpuolella sijaitsevalle Kirkkokadulle tulisi istuttaa asemakaavan mukaiset katupuut yhdistämään puistojen muodostamaa viherverkostoa.

nykyinen Kankurinpolku

Lankapolku → Kankurinpolku

tiistai 3. syyskuu 2019 10 LAHTI





Kuva. Tornitaloselvitys pähkinänkuoressa, powerpoint

#### 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

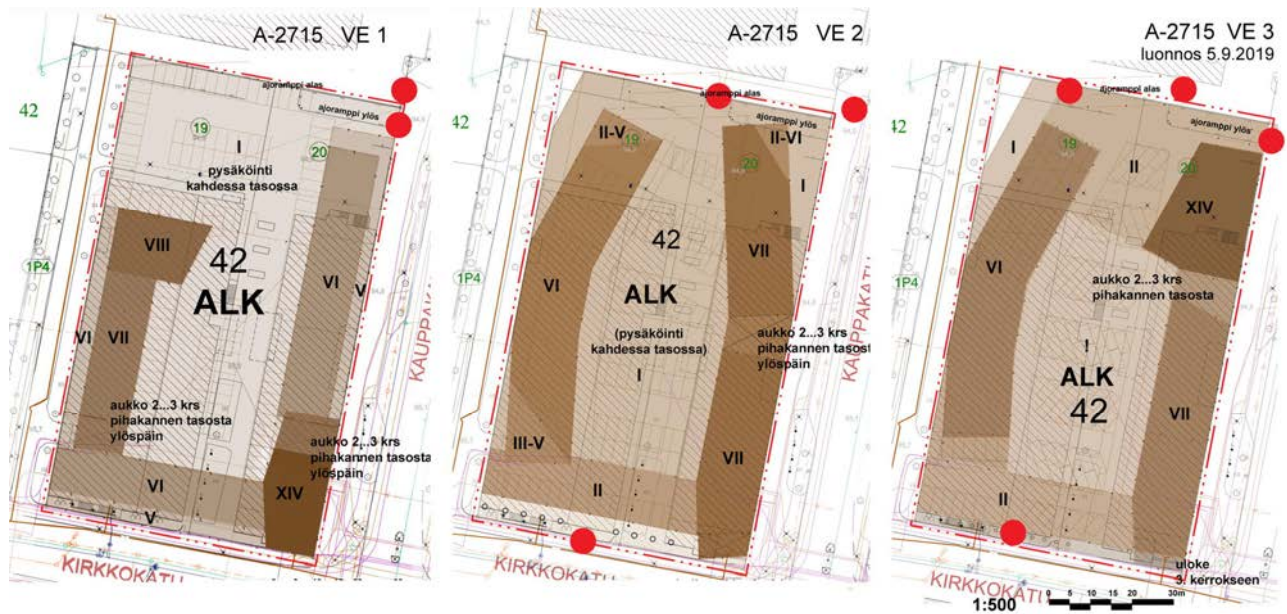
##### Osallisten tavoitteet

- korttelissa olevien asuntojen näkymien ja elinympäristön laadun huomioiminen

##### Muut tavoitteet

- kaupungin ympäristötavoitteet

## 4.5 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset



### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

*Vaihtoehdot ja niiden keskeinen sisältö ja karsinnan perusteet*

Kaavatyön vaihtoehtoina on tarkasteltu:

VE 0 (nykytilanne)

VE 0+ (nykyiset rakennukset, muu käyttö)

VE 0++ (osittainen uudisrakentaminen)

VE 1 Uudisrakentaminen Luhdan tonttien tehokkuudella

VE 2 Uudisrakentaminen nykyisillä tehokkuuksilla

VE 3 Uudisrakentaminen Luhdan tehokkuudella

Ratkaistava kysymys: tornitalo?

Huomioidaan kevyt liikenne korttelissa ja liittymät pysäköintiin

Katutasoon esitetään liikehuoneistoja





#### 4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

## 5 KUVAUS (täydentyä ehdotusvaiheessa)

### 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

Esim: Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK):

|  |                       |          |
|--|-----------------------|----------|
| - tonttien pinta-ala yhteensä                        | xxxx m <sup>2</sup>   |          |
| - tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus             | xxxx k-m <sup>2</sup> |          |
| - tehokkuus  |                       | e = 0,xx |
| - asuntoja (laskettuna 1 as/75 k-m <sup>2</sup> )    | xx kpl                |          |
| - asukkaita (laskettuna 1 as / 40 k-m <sup>2</sup> ) | n. xxx                |          |
| - autopaikkoja (1 ap/ 80 k-m <sup>2</sup> )          |                       | xx kpl   |
| - polkupyöräpaikkoja 1ppp/40                         |                       |          |

#### 5.1.3 Palvelut

Kaava-alueen tarvitsemien palvelujen määrä ja laatu ja sijoittuminen alueelle tai sen ulkopuolelle

### 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 / Perustelut, miksi poikkeaa yleiskaavasta. Asemakaava/asekaavan muutos on Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2008 mukainen.

### 5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Esim: Kaavassa on huomioitu kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen suojeleminen, viheralueiden säilyminen, tarvittavat melusuojaukset sekä hulevesien käsittely, ilmasto ja pienilmasto, Apoli.

### 5.4 Kaavan vaikutukset

#### 5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Vaikutukset liikenteeseen

#### 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vaikutukset maisemaan

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Vaikutukset kasvillisuuteen ja eläimistöön

Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Vaikutukset maa- ja metsätalouteen

#### 5.4.3 Muut vaikutukset

Vaikutukset väestörakenteeseen ja elinoloihin

Sosiaaliset vaikutukset

Vaikutukset lapsiin

Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen  
Vaikutukset yritystoimintaan

#### 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Meluhaitat, pölyhaitat, hajuhaitat yms. häiriöt, joita alueella edelleen on ja niiden torjunta

#### 5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavakartan liitteenä, erityismerkinnät ja niiden perustelu avattu tarkemmin

#### 5.7 Nimistö

Nimistön valinnan taustaa

### 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS (täydentyä ehdotusvaiheessa)

#### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Havainnollistavat kuvat, rakentamistapaohjeet ym.

#### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Arvioitu toteutuksen aikataulu

#### 6.3 Toteutuksen seuranta

Määritellään asiat, joiden toteutumista tulee seurata kaavaa toteutettaessa ja sen jälkeen

### 7 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Lahdessa xx.xx.20xx

Kaavoitusarkkitehti

Päivi Airas

### 8 Seurantalomake (liitetään ehdotusvaiheessa)