

Lahti



Kuva: Spatium Toimitilat Oy

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

**LUONNOS
21.8.2023**

**Asemakaavatunnus
A-2768**

Asemakaavan muutos

**Sammonkatu 8,
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	7
3.3 Selvitykset.....	9
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	11
4.1 Suunnittelun käynnistäminen.....	11
4.2 Asemakaavan tavoitteet	11
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	11
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	13
5.1 Kaavan rakenne.....	13
5.2 Mitoitus	13
5.3 Kaavan vaikutukset	13
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	14
7 ASEMAKAAVAN LAATIJA	14

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

Lahden kaupungin Keski-Lahden (1.) kaupunginosan korttelin 47 tonttia 9 sekä puistoaluetta.

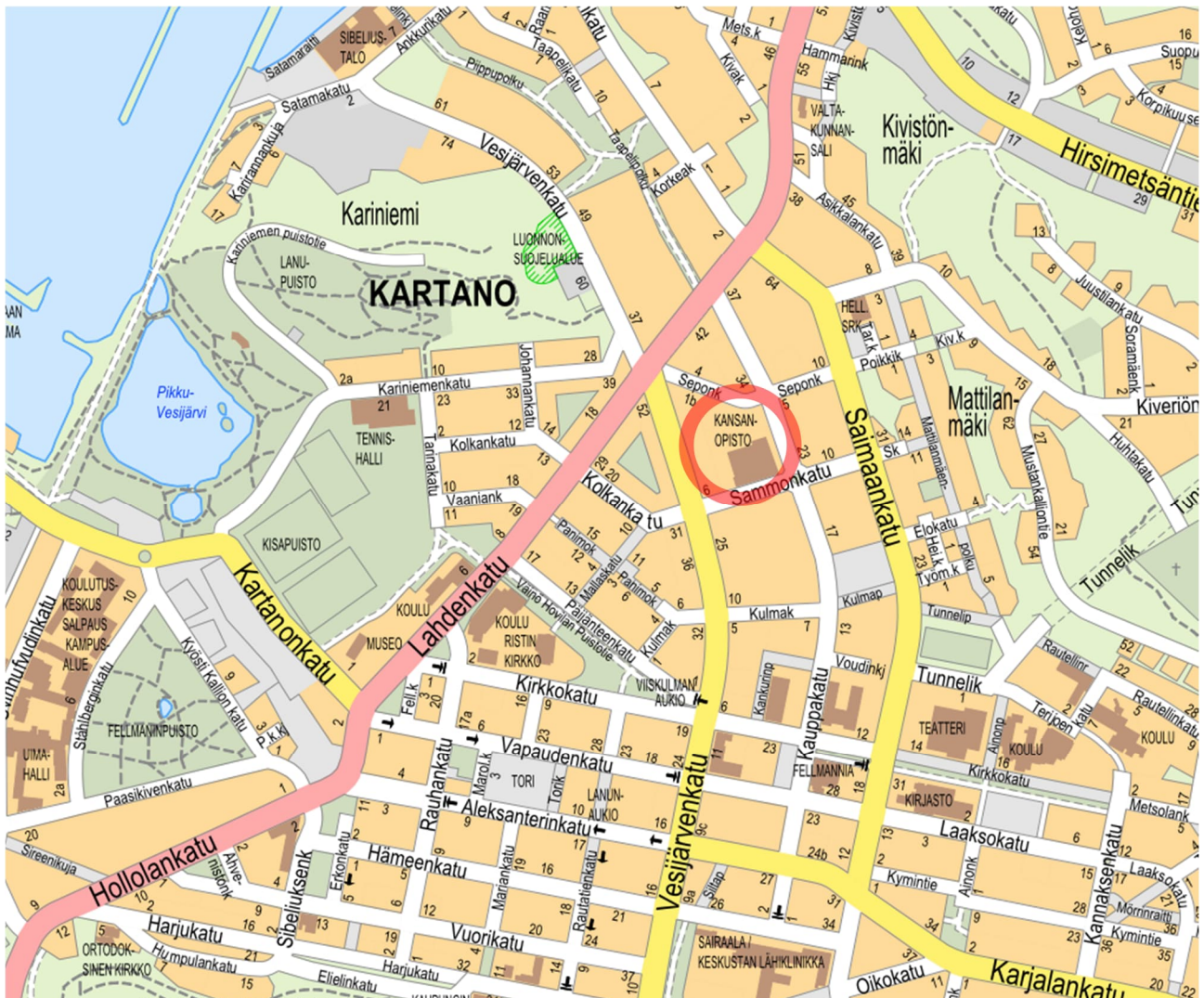
Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Lahden kaupungin Keski-Lahden (1.) kaupunginosan korttelin 47 tontti 22 sekä puistoaluetta.

Asemakaavan yhteydessä on tehty sitova tonttijako.

1.2 Suunnittelualue

Suunnittelualue rajautuu itäpuolelta Kauppakatuun, eteläpuolelta Sammonkatuun sekä länsi- ja pohjoispuolelta asuinkerrostalojen ja teollisuustonttien korttelialueisiin (Sammonkatu 8/Kauppakatu 24). Suunnittelualue sijaitsee n. 600 m etäisyydellä Lahden kauppatorilta koilliseen.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti kartalla.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Aloite/hakija

Kiinteistö Oy Lahden Sammonkatu 8/Spatium Toimitilat Oy on hakenut asemakaavan muutosta.

2.2 Tavoite

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on yleisten rakennusten korttelialueen tontin muuttaminen osin asuinkäyttöön ja täydennysrakentaminen.

2.3 Vireilletulo ja osallistumisen järjestäminen

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuosien 2019–2023 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 29.1.2019 (päivitetty 13.7.2023). Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 7.9.-21.9.2023, missä yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyötä on esitelty keskustailloissa 12.6.2019 ja 24.11.2020. Kaavatyöhön liittyvä aineisto on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla internetissä.

2.4 Asemakaavan kuvaus

Asemakaavan muutoksella sallitaan tontilla asuin-, liike- ja toimistokäyttö (AL) aiemman yleisten rakennusten korttelialueen sijaan. Kaavassa osoitetaan tontille täydennysrakentamismahdollisuus uudelle kahdeksankerroksiselle asuin-, liike- ja toimistokerrostalolle sekä kaksikerroksisille asuinpientaloille. Uusi kerrostalo tulee sijoittaa tontin Sammonkadun puoleiselle sivulle ja sen julkisivut tulee toteuttaa tiilestä paikalla muuraten (ju-2). Korttelin keskelle sijoittuvien asuinpientalojen julkisivut on jaoteltava asuntokohtaisesti tiilen väriltään erilaisiin osiin (ju-1). Uudisrakennuksiin on tehtävä satulakatot.

Asemakaavan muutoksella osoitetaan vanha tehdasrakennus suojeltavaksi (sr-1, sr-2). Tehdasrakennuksen sisäpihan puoleinen, yksikerroksinen osa mahdollistetaan purettavaksi ja sen paikalle mahdollistetaan osittain rakennettavaksi yksikerroksinen uudisosa, joka toimisi Kauppakadun puoleisen rakennusosan laajennuksena maantasokerroksessa. Kauppakadun puolella lastauslaituri (s-l) ja rataiskot (s-r) määrätään suojeltaviksi. Suojeltavaan tehdasrakennukseen sallitaan eräitä julkisivu- ja vesikattomuutoksia uusien käyttötarkoitusten mahdollistamiseksi. Sisäpihalla oleva vanha lämpökeskus osoitetaan suojeltavaksi (sr-3) siten, että rakennuksessa sallitaan rakentaminen kahteen kerrokseen sekä uusien ikkuna- ja oviaukkojen avaaminen.

Tontin viereistä puistoaluetta (VP) laajennetaan tontin pohjoisosaan. Puistossa oleva, asemakaavaan merkitty öljysäiliön rakennusala poistetaan.

Asemakaavalla osoitetaan tontille yleinen jalankulkumahdollisuus pohjois-etelä-suunnassa. Kaavalla määrätään myös putkirasitteisiin, kerrostalon ylimmän kerroksen yhteistiloihin (yht), muuntamon rakennusalaan (z), harjansuuntaan, autopaikkoihin (ap), maaperän pilaantuneisuuteen (pima) ja pohjaveden suojeluun (pv-1) liittyvistä asioista.

2.5 Asemakaavan toteutus

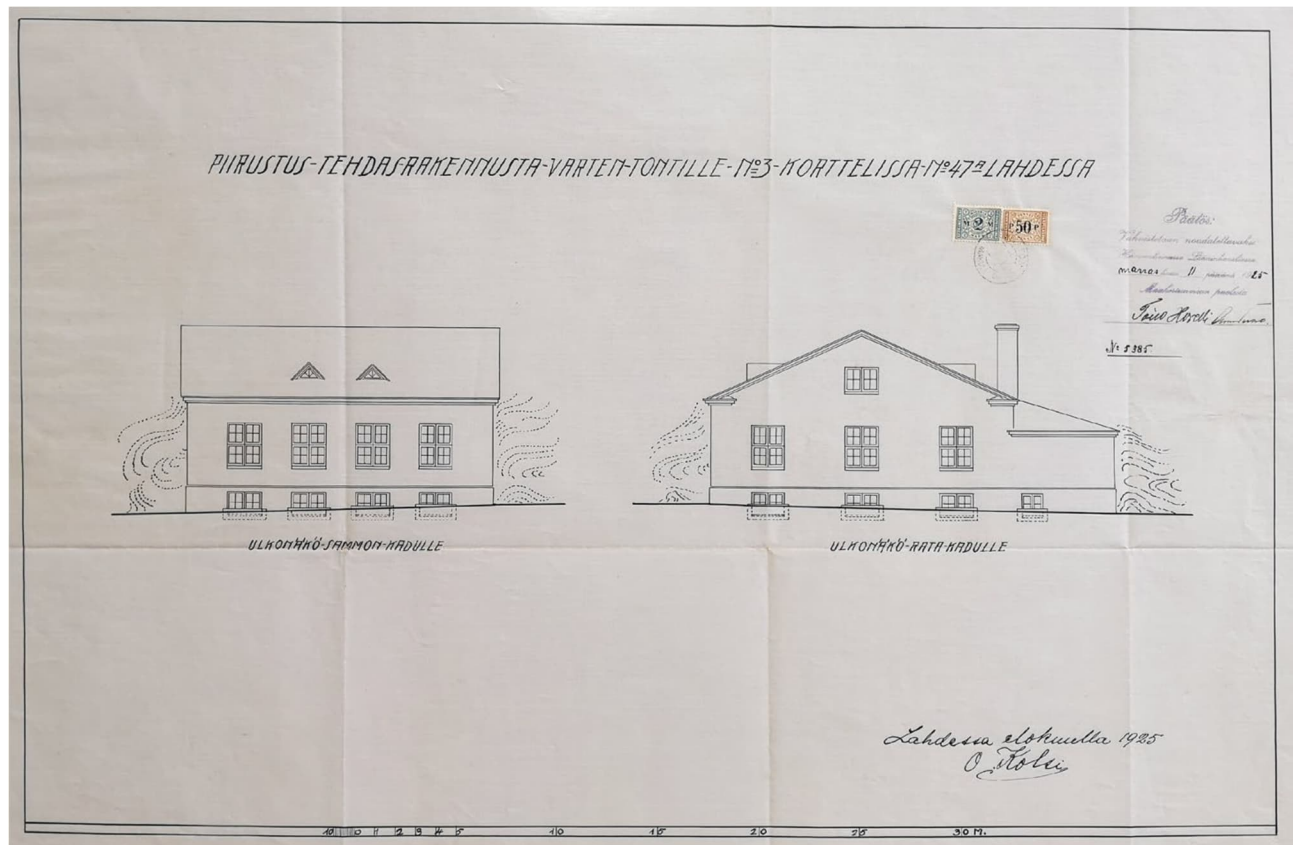
Kaava on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Historia

Häklin huonekalutehdas perustettiin vuonna 1925. Samana vuonna rakennusmestari Oiva Kolsi suunnitteli uudelle verstaalle toimitilat Sammonkadun varrelle, Loviisanradan viereen. Rakennukseen on myöhemmin tehty useita laajennuksia, korotuksia ja muutoksia, joista osan suunnitteli tehtailija ja taidemaalari Bernhard Häkli itse. Tehdas ajautui Häklin kuoleman jälkeen konkurssiin. Lahden kaupunki muutti rakennuksen vuonna 1966 kurssikeskukseksi (Selvitys Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista). Myöhemmin rakennuksessa on toiminut useita eri toimintoja, kuten ammattikoulu, Taideinstituutti, nuorisokeskus sekä muita yrityksiä, yhteisöjä ja luovien alojen toimijoita. Rakennuksessa on sijainnut vuosina 1982–2019 kaupungin nuorisopalveluiden tiloissa keikkapaikka Kasisali.



Kuva 2. Piirustus tehdasrakennusta varten vuodelta 1925 (Lahden kaupunginmuseon arkisto, kuva: Virpi Tervonen).

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet

Tontilla sijaitseva teollisuusrakennus on mainittuna selvityksessä Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista. Selvityksen mukaan vuosien varrella tehdyt muutokset ja laajennukset on toteutettu ikkunamuotojen ja -jakojen sekä materiaalien suhteen hyvin samankaltaisina, joten punatiilinen rakennus on saanut yhtenäisen ilmeen. Selvityksessä todetaan, että tehdasrakennuksen punatiili-ilmettä ja teollisuusluonnetta on syytä vaalia.

Tontilla oleva lämpökeskusrakennus piippuineen on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi voimassa olevassa asemakaavassa (sr).

Suunnittelualueeseen välittömästi rajautuva, osoitteessa Vesijärvenkatu 27 sijaitseva asuin-, liike- ja korjaamorakennus on mainittu selvityksessä Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista.



Kuva 3. Ortoilmakuva suunnittelualueesta vuodelta 1946 nykyisillä kiinteistörajoilla.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Tontin punatiilinen tehdasrakennus on merkittävä Lahden ja Paavolan kaupunginosan kaupunkikuvan kannalta. Rakennuksen merkitystä erityisesti Sammonkadun katunäkymän kannalta korostaa sen sijoittuminen tontin rajaan kiinni. Tontilla sijaitseva tiilinen savupiippu näkyy kaupunkikuvassa laajalle alueelle. Suunnittelualue sijoittuu kaupunkirakenteessa Paavolan alueen tuntumaan, missä tavoitteena on merkittävä lisärakentaminen ja mahdollisten tornitalojen rakentaminen.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueen alkuperäinen luonnonympäristö on hävinnyt rakentamisen ja aiemman teollisuuskäytön seurauksena. Tontilla sijaitsee joitakin puita ja istutuksia. Suurelta osin piha-alue on sora-pintaista pysäköintialuetta tai rakennettu.

Pohja- ja pintavedet

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

Rakennettu ympäristö

Tontilla sijaitsee noin 13 300 k-m² laajuinen tehdasrakennuskokonaisuus, jonka ensimmäinen osa on suunniteltu vuonna 1925. Tämän jälkeen rakennusta on laajennettu, korotettu ja muutettu useaan otteeseen eri vuosikymmeninä. Rakennuskokonaisuus muodostuu Sammonkadun puoleisesta viisikerroksisesta osasta, Kauppakadun puoleisesta neljäkerroksisesta osasta sekä sisäpihan yksikerroksisesta osasta.

Tontilla sijaitsee myös vuonna 1958 suunniteltu, noin 220 k-m² laajuinen lämpökeskusrakennus sekä noin 45 metriä korkea, punatiilinen savupiippu. Lämpövoimala on toiminut Lahti Energian varalämpölaitoksena, mihin toimintaan liittynyt öljysäiliö sijaitsee tontin pohjoispuolella puistoalueella.

Tontin pohjoisosassa sijaitsee sähkömuuntamorakennus.

Liikenne

Suunnittelualue rajoittuu eteläpuolelta Sammonkatuun ja itäpuolelta Kauppakatuun.

Vesijärvenkadulla on vuonna 2019 liikennemäärä ollut suunnittelualueen kohdalla 10 229 ajoneuvoa/vrk, josta raskaan liikenteen osuus on ollut noin 3 %. Suunnittelualue sijoittuu vyöhykkeelle, jossa on keskimäärin 40–50 autoa/100 asukasta.

LSL:n joukkoliikennereitit kulkevat Vesijärvenkadulla sekä Kauppakadulla suunnittelualueen vieritse. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat noin 50–100 metrin päässä Kauppakadulla.

Sammonkadulta aiheutuu liikennemelua rakennuksen julkisivuun enimmillään päiväaikaan noin 60–70 dBA sekä yöaikaan noin 60 dBA (EU:n ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2017, kansalliset tunnusluvut).

Kunnallistekniset verkostot

Tontilla sijaitsee kaukolämpö-, sähkö-, sadevesi- ja viemäriverkostoa.

Väestö ja sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualueella aiemmin ja nykyisin sijaitsevat toiminnot ovat tarjonneet hyvin monipuolista ja eri väestöryhmiä tavoittavaa sosiaalista ympäristöä. Opetus-, kurssi-, työpaja- sekä elinkeinoelämän tilat ovat olleet osa monen henkilön elämää. Nuorisotilat ja niihin liittyvä kokoontumis- ja keikkapaikka Kasi-sali (8-sali) on tarjonnut sosiaalista ympäristöä myös nuorille.

Suunnittelualueella ei ole asukkaita. Suunnittelualueen ympäristössä on useita asuinrakennuksia.

Palvelut

Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee noin 100 metrin päässä ja lähimmät koulut (Lahden lyseo, Lahden yhteiskoulu, Gaudia) noin 500–600 metrin päässä. Suunnittelualue tukeutuu kaupungin keskustan monipuoliseen, julkiseen ja kaupalliseen palvelutarjontaan. Lähimmät laajemmat virkistysalueet (Kari-niemenmäki, Mustankallionmäenpuisto) sijaitsevat alle 500 metrin etäisyydellä.

Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Lahden kaupungin omistama. Tontti 9 on vuokrattu Kiinteistö Oy Lahden Sammonkatu 8:lle / Spatium Toimitilat Oy:lle.

3.2 Suunnittelutilanne

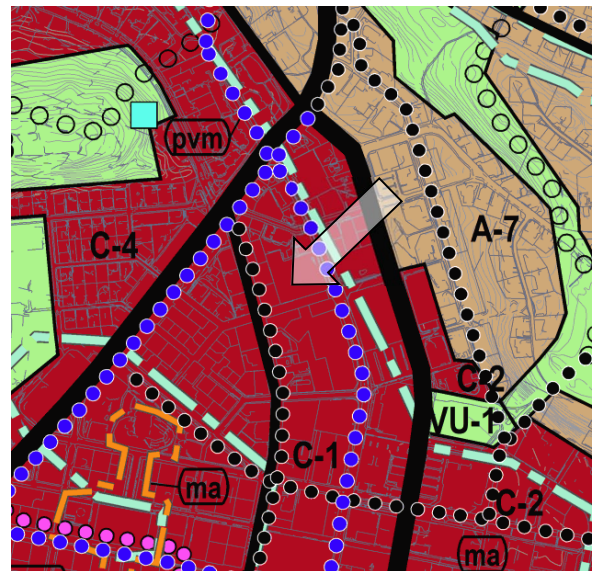
Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoimainen 14.5.2019) suunnittelualue on keskustatoimintojen 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 myymäläkeskittyymiä.

Yleiskaava

Lahden yleiskaavassa 2030 Y-203 (lainvoimainen 2.12.2022) suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C-1). Alue varataan keskustatoiminnoille, kuten palveluille, hallinnolle, kaupalle, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikoille ja keskusta-asumiselle. Ensisijainen paikka kaupan suuryksiköille ja palveluille. 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.

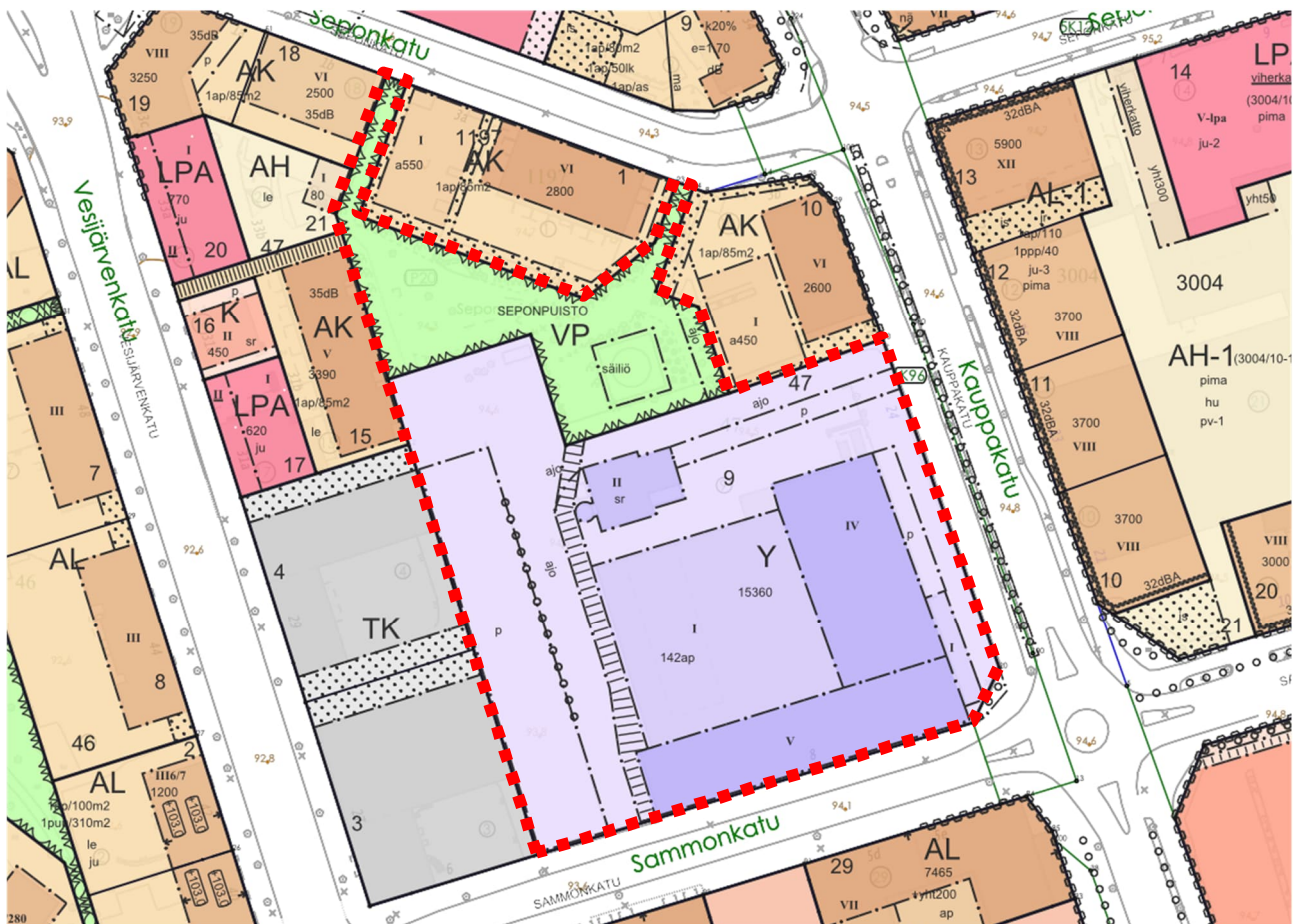
Suunnittelualue on merkitty kuuluvaksi luokitellulle pohjavesialueelle (pv).



Kuvat 4 ja 5. Otteet maakuntakaavasta ja osayleiskaavasta Y-202, nuoli osoittaa suunnittelualueen sijainnin

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2003 lainvoiman saanut asemakaava A-2149. Asemakaavassa tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Tontille on osoitettu rakennusoi- keutta 15 360 k-m2. Suurimmat sallitut kerrosluvut on osoitettu nykytilanteen mukaisesti. Lämpökes- kus on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi (sr). Asemakaavassa osoitetaan myös tontin sisäisiä ajoyhteyksiä, yleiselle jalankululle varattu reitti Sammonkadulta Seponpuistoon sekä istutettava puurivi. Pysäköintipaikkoja edellytetään kaavalla rakennettavaksi 142 kpl, joita varten kaavassa on osoitettu erilliset pysäköimispaikat (p). Suunnittelualueen pohjoisosa on asemakaavassa osoitettu puistoksi (VP, Seponpuisto). Puistoalueelle on osoitettu alueet ajoyhteydelle (ajo) ja öljysäiliölle (säiliö).



Kuva 6. Ote ajantasa-aseamakaavasta sekä suunnittelualueen rajaus.

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Alueen pohjakartta on tarkistettu 13.5.2019 ennen kaavaehdotuksen laatimista. Pohjakartta täyttää MRL 54 §:ssä annetut kaavoitusmittausvaatimukset.

3.3 Selvitykset

Suunnittelualuetta koskien on tehty mm. seuraavia selvityksiä ja suunnitelmia:

Selvitys	Keskeinen sisältö
Kuntoarvio, Raksystems (2014)	Selvityksen mukaan kohde on rakennustekniikan osalta pääosin kuntoluokassa välttävä-tydyttävä, iv-tekniikan osalta kuntoluokassa tyydyttävä ja sähköjärjestelmien osalta kuntoluokassa välttävä. Selvityksessä annetaan suositukset välittömästi korjattaville puutteille ja lisätutkimuksille.
Iv-kanavistojen puhtauden arviointi, Oy Insinööri Studio (2016)	Tutkimuksen tulokset viittaavat ilmanvaihtokojeen mahdollisiin ohivuotoihin tai aiemmin kojetta on käytetty rikkoontuneilla suodattimilla. Tarkastettujen tilojen tuloilmakanaviston pölyn määrä on niin suuri, että puhdistus sen puolesta on välttämätöntä.
Asbesti- ja haitta-ainekartoitus, Oy Insinööri Studio (2018)	Tutkimuksessa on havaittu rakennuksessa asbestia sisältäviä materiaaleja sekä muita haitta-aineita.
Rakennustekninen kuntotutkimus, Nuorisopalvelun tilat, Oy Insinööri Studio (2019)	Kellarikerroksen (Sammonkadun puoleinen osa) lattiassa ja maanvastaisissa seinissä todettiin paikoin poikkeavaa kosteutta. Selvityksessä on todettu riskirakenteita. Ilmanvaihtojärjestelmässä todettiin puutteita. Selvityksessä suositetaan kiireellisiä toimenpiteitä sisäilmaolosuhteiden parantamiseksi.
Selvitykset peruskorjausta varten, Oy Insinööri Studio (2019)	Selvityksessä on tutkittu eri rakennusvaiheiden osalta seinä- ja ylä-, ala- ja välipohjarakenteet.
Selvitykset peruskorjausta varten, sisäpihan matala osa, Oy Insinööri Studio (2019)	Selvityksessä on tutkittu sisäpihan yksikerroksisen osan seinä- ja ylä-, ala- ja välipohjarakenteet. Alapohja suositellaan uusimaan kauttaaltaan. Maaperän kosteuden pääsy seinärakenteisiin tulee estää. Julkisivun aukkopalkit joudutaan todennäköisesti uusimaan. Ummistetut aukot tulee uusiksi toimiviksi rakenteiksi. Yläpohjarakenteet tulee uusida kantavaan betonirunkoon saakka.
Maaperän pilaantuneisuus-tutkimus, Lepistö (2019)	Tontin piha-alueelta on raportissa todettu pilaantunutta maa-aineista arviolta 110 tonnia.
Betoni- ja tiilirakenteiden pilaantuneisuustutkimus, Lepistö (2019)	Sisäpihan 1-kerroksisessa osassa todettiin neljässä näytteessä kohonneita öljyhiilivetyjen pitoisuuksia. Rakenteista haihtuessaan öljyhiilivedyt todennäköisesti heikentävät sisäilman laatua. Öljyhiilivetyypilaantuneille rakenteille ei ole tutkitusti toimivia korjausratkaisuja, minkä vuoksi raportissa suositellaan vähintään öljyllä pilaantuneiden rakenteiden purkua.

Tarkentava maaperän pilaantuneisuustutkimus, Lepistö (2022)

Piha-alueen pilaantuma rajattiin pistemäiseksi, joka on arvion mukaan 120 tn öljyllä, PAH-yhdisteillä ja metalleilla pilaantunutta maa-aineista. Rakennuksen (sisäpihan 1. kerroksinen osa) alapuolisessa maaperässä todettiin kohonneita haitta-ainepitoisuuksia koboltin osalta.

Selvitys Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista, Lahden kaupungin-museo (2000)

Suunnittelualueen tehdasrakennus on mainittu selvityksessä arvokkaana kohteena. Häklin huonekalutehdas perustettiin 1925. Samana vuonna rakennusmestari Oiva Kolsi suunnitteli uudelle verstaalle toimitilat Sammonkadun varrelle, Loviisanradan viereen. Vuosien varrella tehdyt muutokset ja laajennukset toteutettiin ikkunamuotojen ja -jakojen sekä materiaalien suhteen hyvin samankaltaisina, joten punatiilinen rakennus sai yhtenäisen ilmeen. Tehdasrakennuksen punatiili-ilmettä ja teollisuusluonnetta on syytä vaalia.

Rakennushistoriaselvitys (luonnos), Arkkitehtitoimisto Virpi Tervonen (2020)

Selvitysluonnoksessa on kuvattu Sammonkatu 8 -kiinteistön kaavahistoriaa, teollisen ja muun toiminnan historiaa sekä rakennuksen muutosvaiheita. Selvityksen mukaan rakennuksen nykyasu on syntynyt useiden rakennusvaiheiden tuloksena. Vanha, vuonna 1925 rakennettu tehdas on jäänyt vuosikymmenten kuluessa nykyisen rakennuksen osaksi ja sisään. Ajan saatossa laajentunut rakennus on säilyttänyt 1900-luvun alun tehdasrakennuksille tyypillisen ominaisluonteensa. Ruutuihin jaettujen ikkunoiden tyyli on säilynyt muutoksista huolimatta ennallaan.

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



Kuva 7. Viistoilmakuva suunnittelualueesta (2019).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen

Kiinteistö Oy Lahden Sammonkatu 8/Spatium Toimitilat Oy on hakenut asemakaavan muutosta.

4.2 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on yleisten rakennusten korttelialueen tontin muuttaminen osin asuinkäyttöön ja täydennysrakentaminen.

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 / Spatium Toimitilat Oy
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Lahden kaupunkisuunnittelu
- Lahden kaupunkitekniikka
- Lahden rakennus- ja ympäristövalvonta / rakennusvalvonta, ympäristöpalvelut
- Lahden kaupunginmuseo
- Lahden Tilakeskus
- Nuorisopalvelut
- Nuorisovaltuusto
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Lahti Energia Oy
- Lahti Energia Sähköverkko Oy
- Lahti Aqua Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Salpakierto Oy
- Posti Group Oyj
- DNA Oy
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oy
- Salpausselän luonnonystävät ry

Vireilletulo

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuosien 2019–2023 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 29.1.2019 (päivitetty 13.7.2023). Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 7.9.-21.9.2023, missä yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyötä on esitelty keskustailloissa 12.6.2019 ja 24.11.2020. 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.

Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet

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

Osallinen	Lausunnon/mielipiteen keskeinen sisältö	Vastine ja vaikutukset kaavaan

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

Muilta osallisilta ei luonnosvaiheen kuulemisessa tullut lausuntoa tai mielipidettä.



Kuvat 8 ja 9. Tehdasrakennuksen julkisivutaidetta (2020).



Kuva 10. Kasisalin esiintymislava (2019).

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella sallitaan tontilla asuin-, liike- ja toimistokäyttö (AL) aiemman yleisten rakennusten korttelialueen sijaan. Kaavassa osoitetaan tontille täydennysrakentamismahdollisuus uudelle kahdeksankerroksiselle asuin-, liike- ja toimistokerrostalolle sekä kaksikerroksisille asuinpientaloille. Uusi kerrostalo tulee sijoittaa tontin Sammonkadun puoleiselle sivulle ja sen julkisivut tulee toteuttaa tiilestä paikalla muuraten (ju-2). Korttelin keskelle sijoittuvien asuinpientalojen julkisivut on jaoteltava asuntokohtaisesti tiilen väriltään erilaisiin osiin (ju-1). Uudisrakennuksiin on tehtävä satulakatot.

Asemakaavan muutoksella osoitetaan vanha tehdasrakennus suojeltavaksi (sr-1, sr-2). Tehdasrakennuksen sisäpihan puoleinen, yksikerroksinen osa mahdollistetaan purettavaksi ja sen paikalle mahdollistetaan osittain rakennettavaksi yksikerroksinen uudisosa, joka toimisi Kauppakadun puoleisen rakennusosan laajenuksena maantasokerroksessa. Kauppakadun puolella lastauslaituri (s-l) ja ratakiskot (s-r) määrätään suojeltaviksi. Suojeltavaan tehdasrakennukseen sallitaan eräitä julkisivu- ja vesikattomuutoksia uusien käyttötarkoitusten mahdollistamiseksi. Sisäpihalla oleva vanha lämpökeskus osoitetaan suojeltavaksi (sr-3) siten, että rakennuksessa sallitaan rakentaminen kahteen kerrokseen sekä uusien ikkuna- ja oviaukkojen avaaminen.

Tontin viereistä puistoaluetta (VP) laajennetaan tontin pohjoisosaan. Puistossa oleva, asemakaavaan merkitty öljysäiliön rakennusala poistetaan.

Asemakaavalla osoitetaan tontille yleinen jalankulkumahdollisuus pohjois-etelä-suunnassa. Kaavalla määrätään myös putkirasitteisiin, kerrostalon ylimmän kerroksen yhteistiloihin (yht), muuntamon rakennusalaan (z), harjansuuntaan, autopaikkoihin (ap), maaperän pilaantuneisuuteen (pima) ja pohjaveden suojeluun (pv-1) liittyvistä asioista.

5.2 Mitoitus

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

- pinta-ala	10 121 m ²
- rakennusoikeus yhteensä	16 025 k-m ²
- josta suojeltava rakennusoikeus	11 860 k-m ² (74 %)
- tonttitehokkuus	e = 1.6
- asukkaita	n. 200 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

Asemakaavalla sallitaan uudisrakennusten rakentaminen olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja ihmisten elinympäristöön. Rakentamisvaihe sekä rakennusten käyttö lisäävät osaltaan liikennettä ja häiriötä alueella, mutta samalla myös rauhoittavat osin tyhjillään olevan teollisuusrakennuksen ympäristöä. Uudet rakennukset peittävät jonkin verran viereisistä asuinrakennuksista avautuvia näkymiä. Kaupunkikuvassa merkittävät ja vanhat rakennukset määrätään säilytettäväksi tontilla.

Rakennuksissa sallitaan asumisen lisäksi myös muita toimintoja, kuten ravintola-, liike- tai kokoontumistilatoimintaa, joilla saattaa olla nykytilanteeseen verrattuna asuinympäristöön häiriötä lisäävä vaikutus. Ympäristön olemassa olevia asuinrakennuksia lähimmäs sallittava uudisrakennus on tontin pohjoisosan kaksikerroksinen pientalo, jossa sallitaan vain asuinkäyttö. Uudisrakennus sijoittuu noin 10 metrin päähän olevasta asuinkerrostalosta kulmittain.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Asemakaavan määräyksillä edellytetään maaperän pilaantuneisuuden kunnostamista alueella (pima). Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää osaltaan maaperän muokkaamista ja kaivamista. Suunnittelualaue sijoittuu pohjavesialueelle, mistä syystä rakentamisessa on kaavamääräysten mukaisesti kiin-

nitettävä huomiota hulevesien käsittelyyn ja pohjaveden suojeluun. Kaavalla edellytetään vanhojen rakennusten säilyttäminen sekä toisaalta edellytetään sisäpihan istuttamista (is), millä olisi ilmastovaikutusten kannalta positiivisia vaikutuksia.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavalla edellytetään piha-alueen istuttamista (is), kun nykytilanteessa piha on pääosin sorapintaista kenttää. Istutettavat puut ja pensaat lisäävät kaupunkiympäristön vihreyttä ja monimuotoisuutta. Suunnittelualueella ei ole aiemman teollisuustoiminnan myötä enää luonnontilaista ympäristöä.

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

Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja liikenneverkkoon. Uudisrakentaminen täydentää kaupungin keskustan rakennetta ja lisää keskusta-alueen vetovoimaa uusien asukkaiden myötä. Olemassa olevan kaupunkirakenteen täydennysrakentamisella on 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.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

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

Kaupunkikuvan ja kulttuuriperinnön kannalta merkittävät, vanhat tehdasrakennukset suojellaan kaavassa, kun aiemmin niitä ei ole asemakaavalla suojeltu. Uusi täydennysrakentaminen on suunniteltu sijoitettavaksi tontille siten, ettei se olennaisesti heikennä tontilla sijaitsevan teollisuusrakennuksen suojelutavoitteita. Uudisrakennus muodostaa uuden, näkyvän elementin kaupunki- ja katukuvaan, mutta katutasolta tarkasteltaessa uudisrakennus jää kuitenkin suojeltuun rakennukseen nähden taemmaksi.

Kaavalla vaikutetaan naapurikiinteistöjen asunnoista avautuvaan maisemaan ja näkymiin. Tontilla sijaitseva sisäpihan yksikerroksinen osa on kaavan myötä mahdollista purkaa kokonaan. Kaavalla annetut julkisivumääräykset parantavat suojeltavan rakennuksen ja uudisrakennusten yhteensovittamista.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavamääräyksillä mahdollistetaan liiketilojen toteuttaminen tontille. Uudet, mahdolliset liiketilat sekä suunnittelualueelle kaavaan mahdollistamat uudet asukkaat parantavat osaltaan lähialueen sekä laajemmin kaupungin keskusta-alueen elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymistä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaava on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman.

7 ASEMAKAAVAN LAATIJA

Vs. asemakaava-arkkitehti Markus Lehmuskoski
puhelin: 050 398 5113

osoite: Lahden kaupunki
Kaupunkiympäristön palvelualue
Kaupunkisuunnittelu
Askonkatu 2
15100 LAHTI
s-posti: etunimi.sukunimi@lahti.fi