

LAHTI



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

LUONNOS
19.11.2020

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 suunnittelualueen 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
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	11
5.1	Kaavan rakenne	11
5.2	Vaihtoehtojen vertailu	11
5.3	Mitoitus	11
5.4	Kaavan vaikutukset	12
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	13
7	ASEMAKAAVAN LAATIJA	13
8	LIITTEET	13

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

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

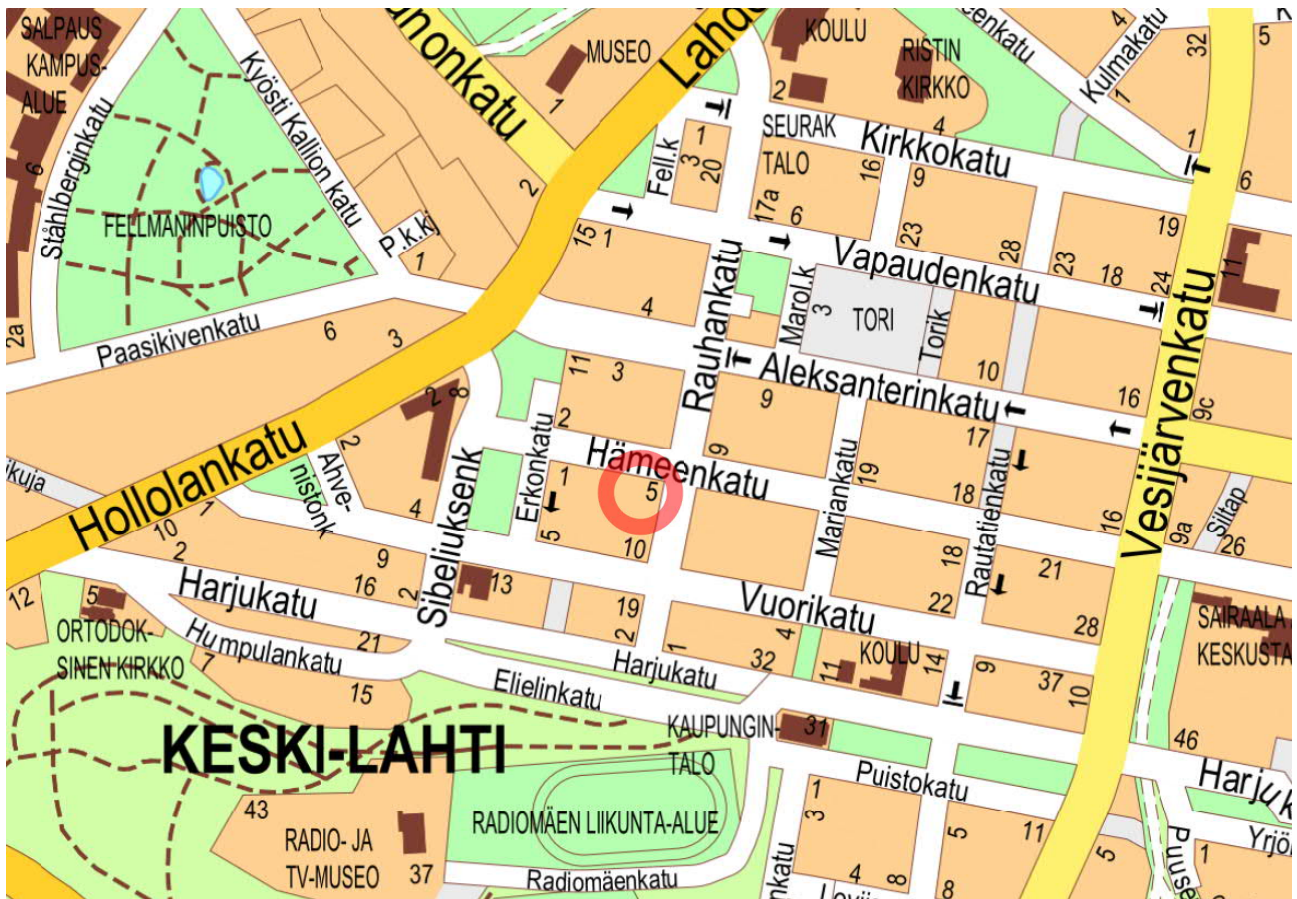
Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Lahden kaupungin Keski-Lahden (1.) kaupunginosan korttelin 15 tontit **XXXX**

Asemakaavan yhteydessä on tehty sitova tonttijako.

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 vuoden 2020 kaavoitusohjelmaan (kohde 6). 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 asuin-, liike- ja toimistorakennuksen rakentaminen tontille. Vaihtoehdossa 1 uudisrakennus on 9-kerroksinen ja vaihtoehdossa 2 rakennus on 8-kerroksinen. Uudisrakennus tulee sijoittaa tontin eteläreunaan siten, että se ulottuu viiden metrin päähän Rauhankadun puoleisesta tontinrajasta. Vaihtoehdossa 1 rakennus ulottuu kuuden metrin päähän tontin länsireunasta ja vaihtoehdossa 2 rakennus ulottuu kiinni tontin länsireunaan. Uudisrakennuksen runkosyvyys on 12 metriä, jonka ulkopuolelle saa toteuttaa 1,5 m ulkonevat parvekkeet rakennuksen pohjoispuolelle. Rakennuksen Rauhankadun puoleiseen päähän katutasoon tulee toteuttaa liiketila, jonka eteen tulee toteuttaa avoin, katutilaan liittyvä puolijulkinen tai julkinen tila.

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. Mikäli olevia maanalaisia rakenteita hyödynnetään, voidaan maanalainen pysäköintitila rakentaa laajemmaksi.

Hämeenkadun ja Rauhankadun kulmauksessa sijaitseva vanha jugendrakennus osoitetaan suojeltavaksi. Kaavalla annetaan lisäksi määräyksiä, jotka koskevat maanalaista rakentamista, ajoluiskan rakentamista, julkisivujen käsittelyä, piha-alueen istuttamista ja järjestelyä, auto- ja polkupyöräpaikkojen järjestämistä, hulevesien käsittelyä sekä pohjaveden suojelua.

2.5 Asemakaavan toteutus

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

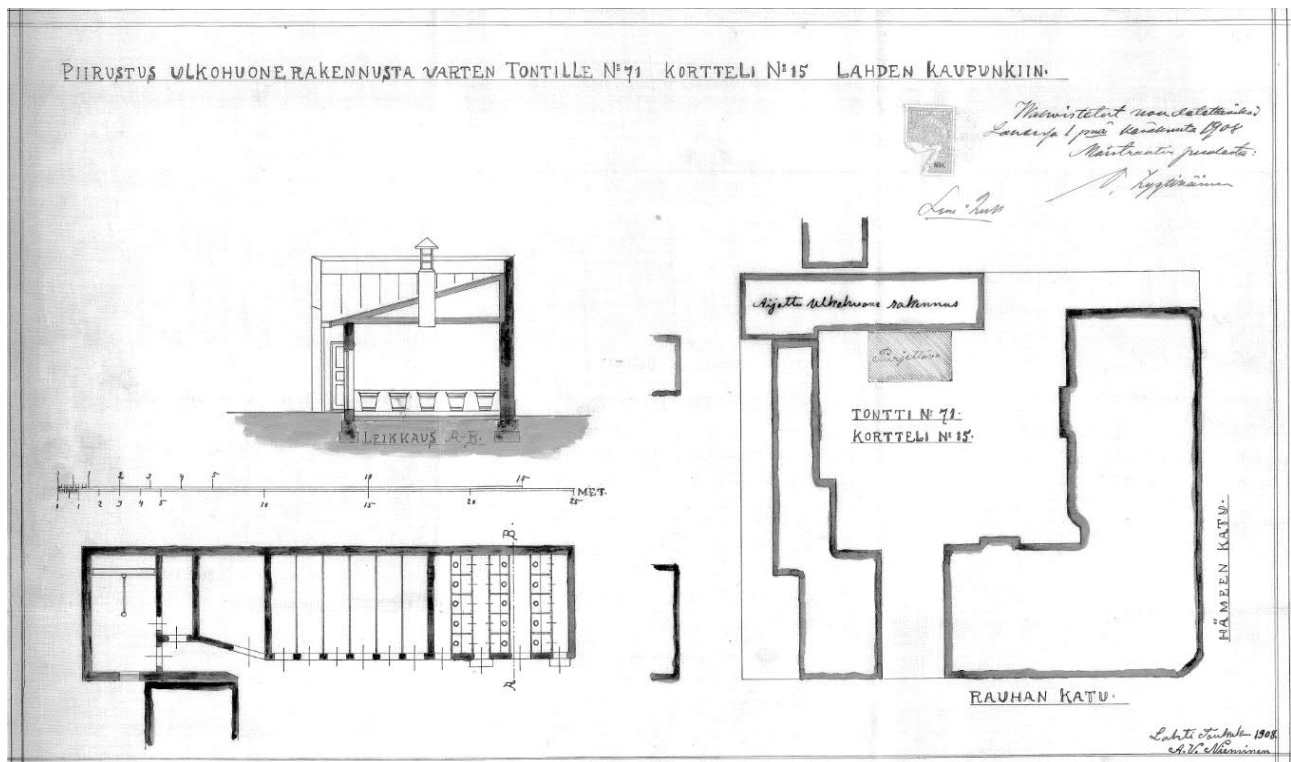
3 LÄHTÖKOHDAT

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 käyttöä 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.

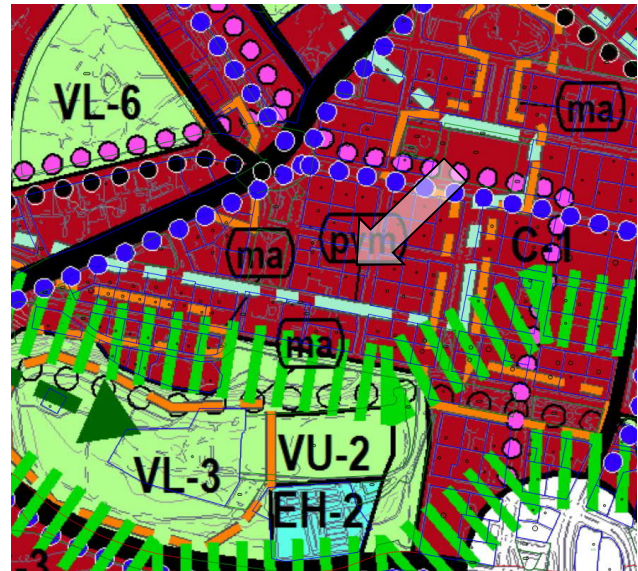
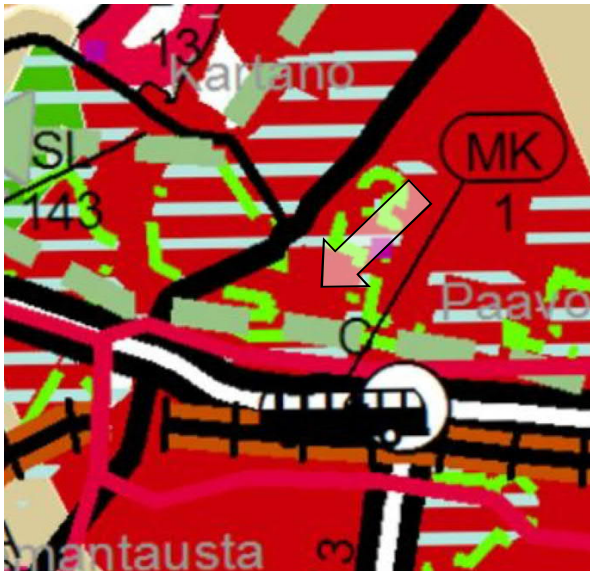
3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

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

Yleiskaava

Lahden läntisten osien osayleiskaavassa Y-202 (oikeusvaikutteinen, lainvoimainen 5.10.2017) suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C-1). Alue varataan Päijät-Hämeen maakuntakeskusta ja sen vaikutusaluetta 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.

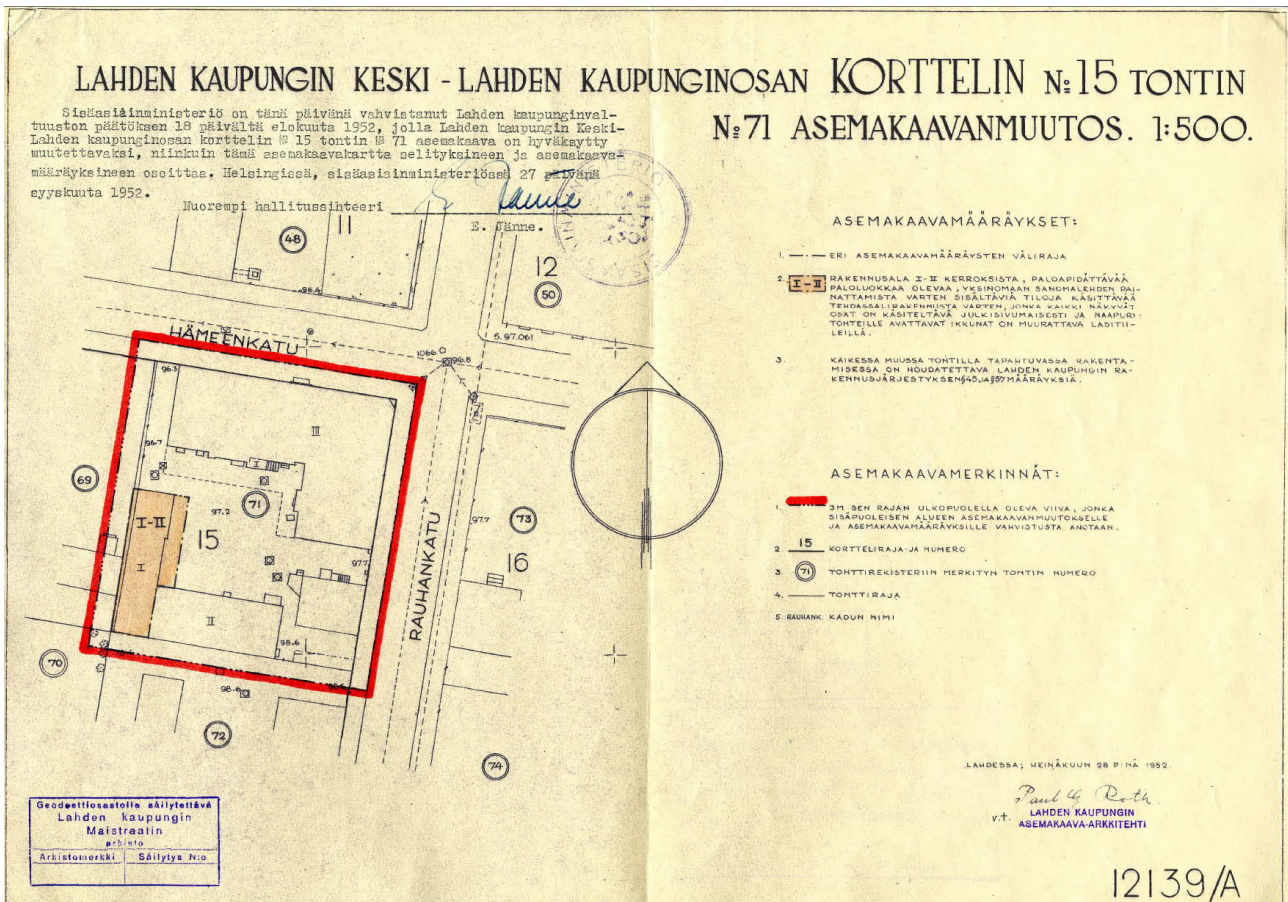


Kuvat 3 ja 4. Otteet maakuntakaavasta ja osayleiskaavasta Y-202, nuoli osoittaa suunnittelualueen sijainnin

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 murattava 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.
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, erkkereitä 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 tyylinsä harvoja edustajia kaupungissa. Sen alkuperäistä arkkitehtuuria on syytä vaalia.
Tontinkäyttösuunnitelmat, Arkkitehtityö Oy	Suunnittelualueelle tutkittuja täydennysrakentamismuutoksia.

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 maankäyttö ja aluehankkeet
- Lahden kunnallistekniikka / kadunpito, liikenne
- Lahden rakennus- ja ympäristövalvonta / rakennusvalvonta, ympäristöpalvelut
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Lahden kaupunginmuseo
- Päijät-Hämeen Jätehuolto 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 vuoden 2020 kaavoitusohjelmaan (kohde 6). 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.

Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet

Seuraavassa on kooste luonnosvaiheen kuulemisessa saaduista lausunnoista ja mielipiteistä lyhennyssä 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.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Vaihtoehto 1

Asemakaavan muutoksella sallitaan uuden, 9-kerroksisen ja 2 875 k-m² laajuisen asuin-, liike- ja toimistorakennuksen rakentaminen tontille. 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).

Vaihtoehto 2

Asemakaavan muutoksella sallitaan uuden, 8-kerroksisen ja 2 950 k-m² laajuisen asuin-, liike- ja toimistorakennuksen rakentaminen tontille. Uudisrakennus tulee sijoittaa tontin eteläreunaan siten, että se ulottuu viiden metrin päähän Rauhankadun puoleisesta tontinrajasta ja tontin länsireunaan kiinni. 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 (v110). 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).

5.2 Vaihtoehtojen vertailu

Vaihtoehdot poikkeavat toisistaan uudisrakennuksen korkeuden (8 ja 9 kerrosta) osalta sekä uudisrakennuksen rajautumisessa tontin länsireunaan. Tontin kokonaisrakennusoikeus on molemmissa vaihtoehdoissa sama.

5.3 Mitoitus

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

- pinta-ala	1 781 m ²
- rakennusoikeus yhteensä	5 790 k-m ²
- suojeltava rakennusoikeus	2 730 k-m ²
- tehokkuus	e = 3.3
- asuntoja	n. 50 asuntoa
- asukkaita	n. 80 asukasta

5.4 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 asuinkerrostalon 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 joko osin tai kokonaan piharakennuksen paikalle.

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

Katu ympäristön käyttäjien kannalta asemakaavalla avattava tontin kaakkoiskulma (e) liiketiloineen luo katutilaan uutta, laadukasta ja käytettävää ympäristöä. Nykytilanteessa kyseinen tontinosa on aidattu katualueesta.

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 mahdollistetaan nykyisen piharakennuksen osittainen säilyttäminen sekä toisaalta 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.

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

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 tai osittain. Pihan istutusmääräykset sekä kaavalla annetut julkisivumääräykset parantavat suojeltavan rakennuksen ja uudisrakennuksen yhteensovittamista.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Kaavamääräyksillä edellytetään toteuttamaan liiketila uudisrakennuksen katutasokerrokseen Rauhankadun puolelle. Uusi liiketila 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. Asemakaavan muutokseen liittyen on maanomistajan kanssa tarkoitus tehdä maankäyttösopimus.

7 ASEMAKAAVAN LAATIJA

Kaavoitusarkkitehti Markus Lehmuskoski
puhelin: 050 398 5113

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



Lahdessa 19.11.2020

Markus Lehmuskoski
kaavoitusarkkitehti

8 LIITTEET

Tämän asemakaavan selostuksen liitteitä ovat:

- asemakaavakartta A-2798
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- havainnekuvat