




LAHTI

PAAVOLAN ALUEEN TORNITALOSELVITYS

LAHDEN KAUPUNKI TEKNINEN JA YMPÄRISTÖTOIMIALA MAANKÄYTTÖ

22.10.2013



SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	1
2	KORKEA RAKENTAMINEN	2
2.1	LAHDEN MAAMERKIT	4
2.2	SUUNNITELMAT	4
3	LÄHTÖKOHDAT.....	6
3.1	ALUERAJAUS.....	6
3.2	SUUNNITTELUTILANNE	8
	MAAKUNTAKAAVA.....	8
	YLEISKAAVA	8
	ASEMAKAAVA	10
	MAANOMISTUS	10
3.3	LIIKENNE.....	12
	LIIKENNESUUNNITELMAT	12
3.4	PAAVOLAN HISTORIAA	14
3.5	RAKENNUSKANTA.....	20
	SUOJELUKOhteet	22
3.6	MAISEMARAKENNE.....	24
	VESISUhteet.....	24
3.7	VIHERVERKOSTO	24
	LUONTOARVOT	26
	EKOSYSTEEMIPALVELUT.....	26
3.8	MAISEMA- JA KAUPUNKIKUVA.....	26
4	SUOSITUKSET.....	30
4.1	RAKENTAMINEN.....	30
	TORNITALOT.....	30
	MUU TÄYDENNYSRAKENTAMINEN	30
4.2	VIHERALUEET.....	30
4.3	VAIKUTUKSET YMPÄRISTÖÖN	32
4.4	ALUEKOHTAISET KUVAUKSET	34
	KORTTELI 42 JA LANKAPOLKU.....	34
	KORTTELI 45	35
	KORTTELI 47, 1197 JA SEPONPUISTO	36
	KORTTELI 48.....	37
	KORTTELI 5109.....	38
	KORTTELI 3004.....	39
	KORTTELI 3003.....	40
	KORTTELI 3000 JA VOUDINKUJA.....	41
	KORTTELI 3012.....	42
	PAAVOLAN KENTTÄ JA TUNNELIPOLKU.....	43
	KORTTELI 3007, 3064 JA 3065 SEKÄ TYÖMIEHENKATU JA HEINÄKATU	44
	KORTTELIN 3009 TONTIT 3, 4 JA 5.....	45
	KORTTELI 3063 JA MATTILANMÄEN LEIKKIKENTTÄ	46
	KORTTELI 3060, 3061, 3062 JA MATTILANMÄEN PUISTO	47
	KORTTELI 3008 JA 5111 SEKÄ KORTTELIN 3009 TONTTI 1.....	48
	KORTTELI 5110 JA TARMOKATU.....	49
	KORTTELI 5112.....	50
	KAUPPAKATU JA SAIMAANKATU	51
	LÄHTEET	52

1 JOHDANTO

Paavolan alueelle on Lahden yleiskaavassa 2025 esitetty tutkittavaksi tornitalojen sijoittelua. Alueelle on myös laadittu asemakaavan muutosehdotus, jossa on mahdollistettu 18-kerroksisen tornitalon rakentaminen. Kaavaehdotuksesta saadun palautteen pohjalta päätettiin käynnistää vuoden 2013 kaavoitusohjelman puitteissa selvitystyö, jossa tutkitaan Paavolan alueen kaupunkikuvaa kokonaisuutena korkean rakentamisen näkökulmasta ja annetaan suuntaviivat tulevalle täydennysrakentamiselle.

Työ on laadittu Lahden kaupungin Teknisen ja ympäristötoimialan Maankäytön yksikössä. Työstä on vastannut maisema-arkkitehti Maria Silvast ja sitä ovat kommentoineet yleiskaava-arkkitehti Johanna Palomäki ja kaavoitusarkkitehti Päivi Airas.

Selvitys on esitelty Lahden kaupungin teknisessä lautakunnassa 29.10.2013.

*Lahden kaupunki
Tekninen ja ympäristötoimiala
Maankäyttö
D/3321/10.02.03.00.04/2013*

*Teksti, kartat ja taitto: Maria Silvast
Valokuvat: Maria Silvast, ellei toisin mainittu
Kansikuva: Carita Uronen
Kartta-aineistot: Lahden kaupunki*

2 KORKEA RAKENTAMINEN

Korkealla rakentamisella tarkoitetaan useimmiten tornitorakentamista. Tornitaloksi määritellään Suomen mittakaavassa yleensä rakennus, joka on vähintään 12 kerrosta tai 35 metriä korkea maanpinnasta lukien. Tornitalot ovat muodoltaan selvästi leveyttään korkeampia. Rakennuksen kokemiseen torniksi vaikuttaa myös oleellisesti ympäröivä rakennuskanta sekä sijainti kaupunkimaisemassa. Korkea rakentaminen on ympäröivän rakennuskannan korkeuksista selkeästi poikkeavaa kauas näkyvää rakentamista.

Suomessa korkeaa rakentamista on selvitetty ainakin Helsingissä, Espoossa, Tampereella ja Kuopiossa. Suomen korkein asuinrakennus on Helsingin Vuosaarissa sijaitseva vuonna 2006 valmistunut Cirrus, jossa on 26 kerrosta (86 m). Tampereella on rakenteilla tornihoitelli, johon tulee 25 maanpäällistä kerrosta. Tornihotelli tulee olemaan 88 m korkea ja sen on tarkoitus valmistua loppuvuodesta 2014.

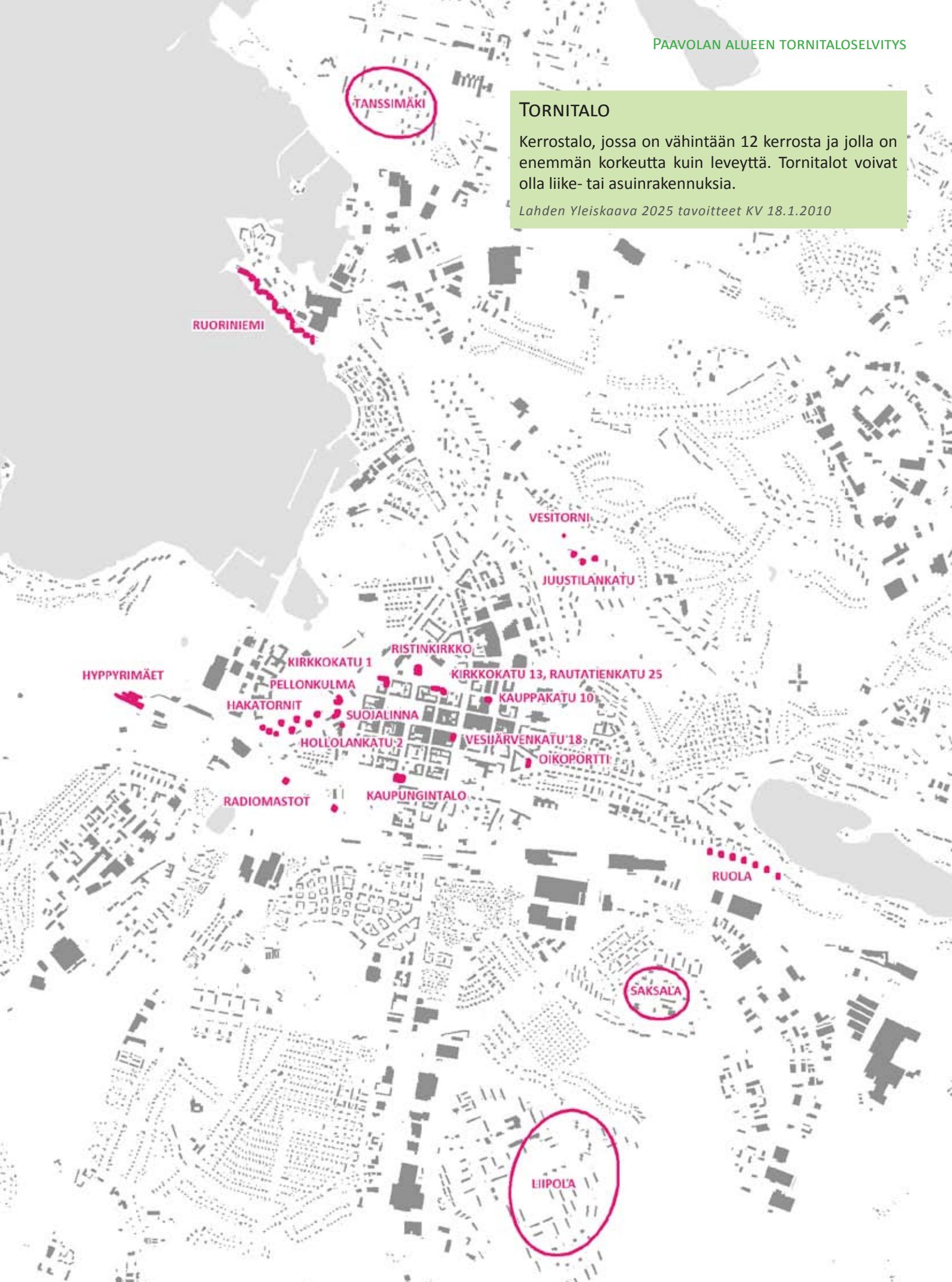
Lahden korkeaa rakentamista on kartoitettu Lahden yleiskaavan 2025 tausta-aineistoksi valmistuneessa opinnäytetyössä ”Tornitalot - Tornirakentamisen maisemalliset lähtökohdat Lahdessa” (Henna Kurosawa 2011). Selvityksen mukaan Lahden rakennuskanta on kerrostalovaltaisuudestaan huolimatta matalahkoa ja korkeimmat rakennukset ovat vain 10-kerroksisia. Työssä onkin kartoitettu yli kahdeksan kerrosta sallivat asemakaava-kohteet asemakaavojen rekisteriaineistojen pohjalta. Korkea rakentaminen keskittyy Lahden keskustaän ja sen lievealueille. Selvityksen valmistumisen jälkeen Lahden Renkomäkeen on noussut korkeaa rakentamista edustava Lahdan tornitalo, joka on 12 kerrosta korkea.

Korkean rakennuskannan (asemakaavassa yli 8 kerrosta) ja maamerkkien sijainti Lahdessa ”Tornitalot - Tornirakentamisen maisemalliset lähtökohdat Lahdessa” -selvityksen mukaisesti.

TORNITALO

Kerrostalo, jossa on vähintään 12 kerrosta ja jolla on enemmän korkeutta kuin leveyttä. Tornitalot voivat olla liike- tai asuinrakennuksia.

Lahden Yleiskaava 2025 tavoitteet KV 18.1.2010



2.1 LAHDEN MAAMERKIT

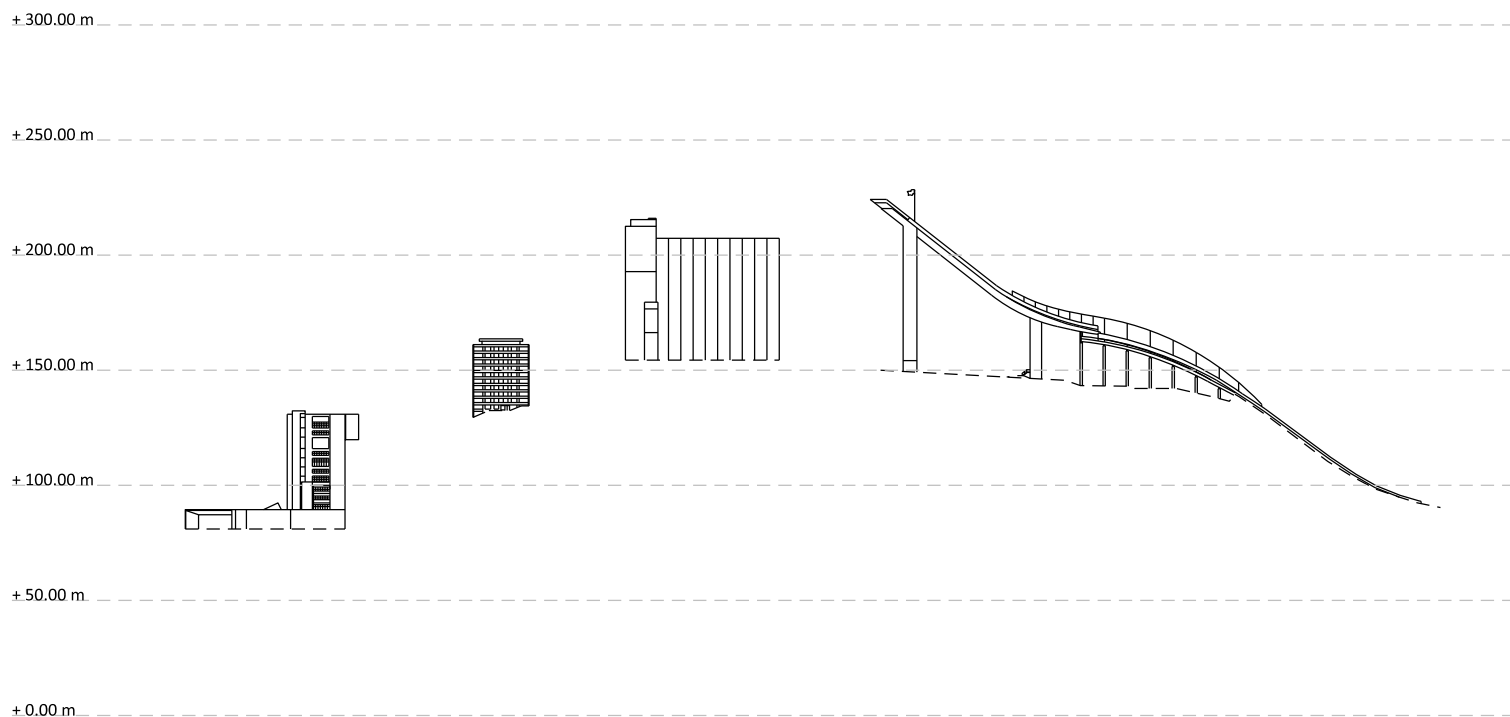
Lahden merkittävimmät, koko kaupungin ilmeeseen vaikuttavat maamerkit ovat radiomastot ja hyppyrimäet. Keskustassa tärkeitä maamerkkejä ovat kaupungintalo, Ristin kirkko sekä vesitorni. Lisäksi kaupungissa on useita näkyviä rakennuksia, jotka hallitsevat maisemaa. Lahden arkkitehtuuripoliittisen ohjelman mukaan Lahdelle tunnusomaisten maamerkkien näkyvyydestä tulee huolehtia.

2.2 SUUNNITELMAT

”Tornitalot - Tornirakentamisen maisemalliset lähtökohdat Lahdessa” -selvityksessä on tutkittu tornitalojen sijoittamista Teivaalle, Varikon alueelle, Ruoriniemeen Möysään, Niemeen, Merrasjärven eteläpuolelle, Ahtialan liittymän alueelle (VT4 ja Koiskalantien risteys), Latomäkeen Kariston länsipuolelle sekä Paavolaan. Selvityksen tuloksena tornitalojen rakentamista on pidetty mahdollisena Ruoriniemessä, Niemessä, Paavolassa ja Möysässä.

Lahden yleiskaava 2025 suunnitteluohjeissa tornitalorakentamisen tutkimista on suositeltu Ruoriniemeen (A-8, T/A-2), Haapalankadun varteen (A-27) sekä Paavolaan Saimaankadun ja Kauppakadun väliselle alueelle (C-1).

Paavolan alueelle Kulmakatu 7:ään on laadittu asemakaavan muutosehdotus, jossa on mahdollistettu 18-kerroksisen tornitalon rakentaminen Kulmakadun ja Kauppakadun kulmaan.



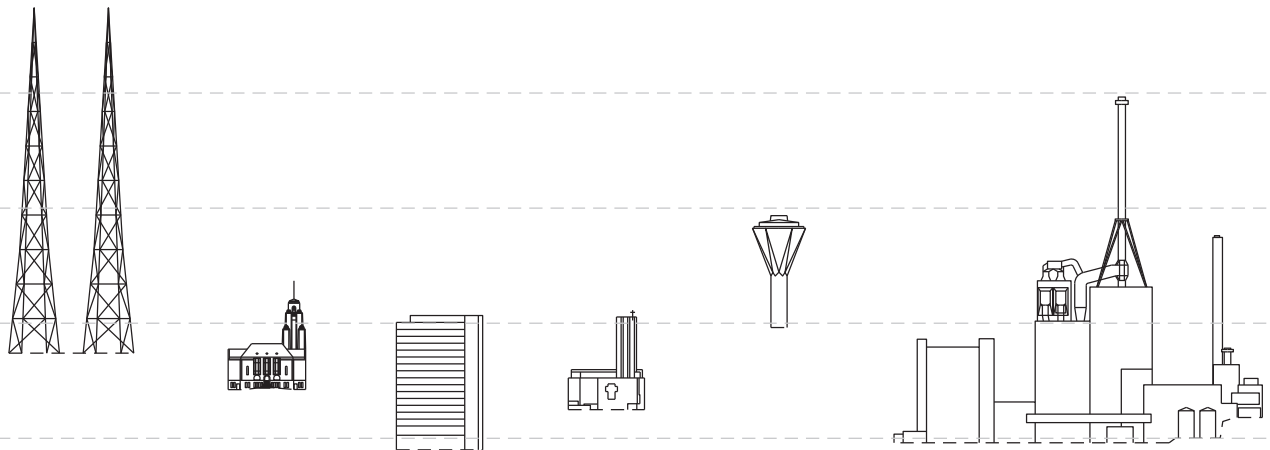
NIMI	Luhdan torni, Renkomäki	Ruolan tornitalot	Oululainen	Hyppyrimäki (k116)
RAKENNUSVUOSI	2012	1963-1964	1980 (Siilo)	1972
KÄYTTÖ	toimisto	asuminen	teollisuus	urheilu
KORKEUS	49,9 m	29-34 m	61,6 m	74,95 m (hyppytorni)
MERENPINNASTA	+ 130.90	+161,6 - + 163,6	+ 216.00	+ 224.00



Kuva: Pertti Klemola, Lahden kuvapankki

Näkymä keskustasta Paavolan suuntaan.

Lahden nykyiset ja suunnitellut maamerkit korkeuksineen suhteessa toisiinsa.



Radiomastot	Kaupungintalo	Kulmakadun torni	Ristinkirkko	Mustankallion vesitorni	Kymijärven voimalaitos
1927	1912	Suunnitelma	1978	1963	1976
kommunikaatio	julkinen	liike, toimisto, asuminen	uskonto	infrastruktuuri	energia
150 m	39,3 m	58,3 m	40,25 m	48,65 m	150,3 m
+ 287.00	+ 160.50	+ 153.30	+ 152.70	+ 196.75	+ 248.30

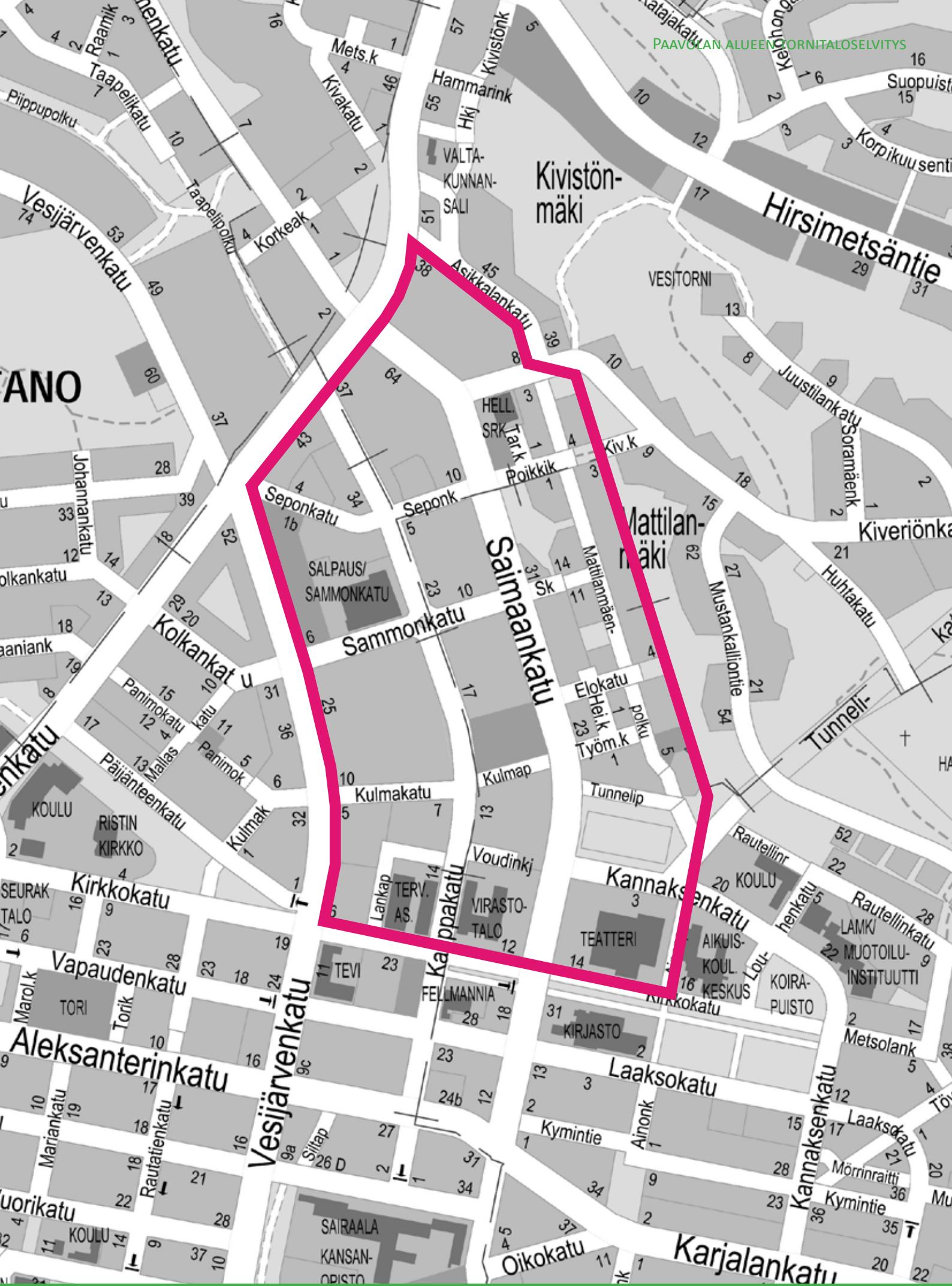
3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 ALUERAJAUS

Selvitysalue sijaitsee Paavolassa ja rajautuu Vesijärvenkatuun, Lahdenkatuun, Mustankallionmäkeen ja Kirkkokatuun. Suurimmat muutospaineeat alueella sijaitsevat Saimaankadun ja Kauppakadun välisissä kortteleissa sekä Saimaankadun itäpuolisilla tonteilla.



Selvitysalueen rajaus.



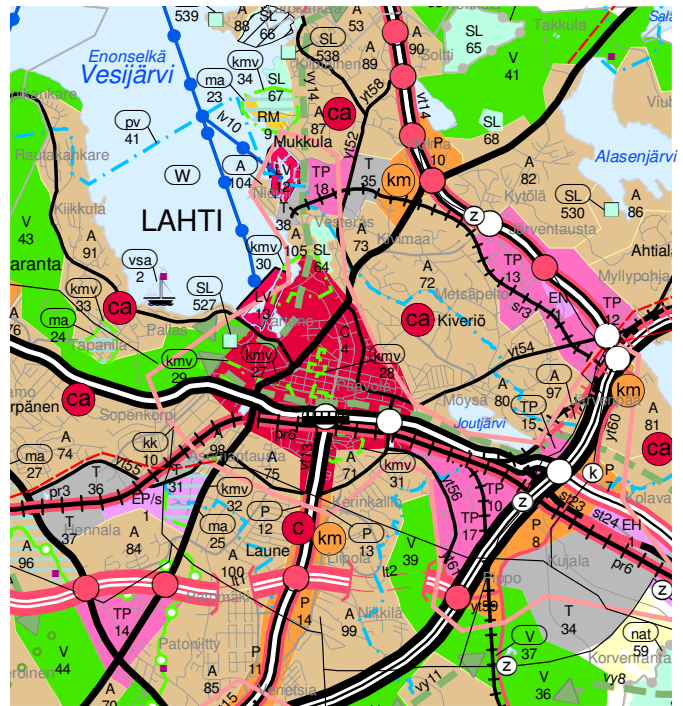
3.2 SUUNNITTELUTILANNE

MAAKUNTAKAAVA

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa (YM 11.3.2008) selvitysalue on keskustatoimintojen aluetta (C4) sekä kehittämisen kohdealuetta (kk10).

YLEISKAAVA

Lahden oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (KV 14.5.2012) Paavolan alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C-1 ja C-2), sekä itäreunassa asuinalueeksi (A-7) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU-1).

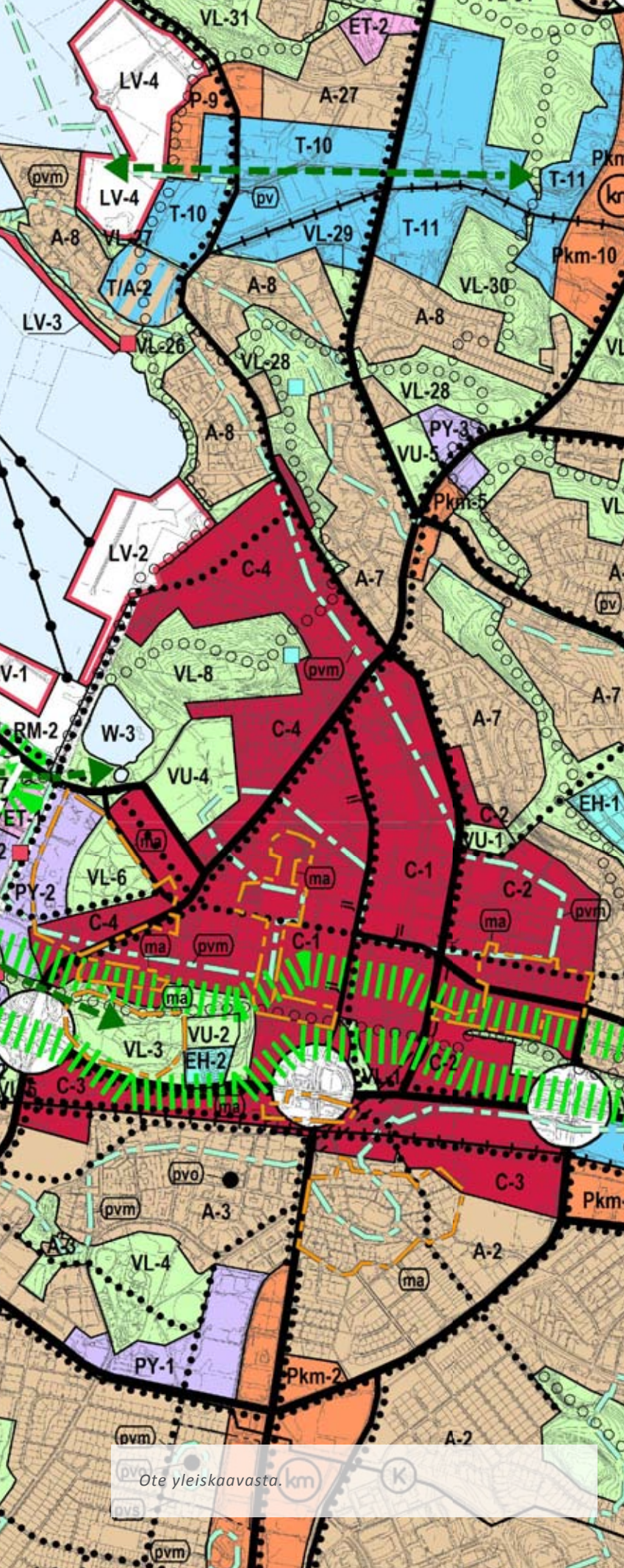


Ote maakuntakaavasta.

Näkymä Mustankallionmäen vesitornista.



Kuva: Tarja Tolvanen-Valkeapää, Tekyn kuvapankki



C KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

Alue varataan Päijät-Hämeen maakuntakeskusta ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten palveluille, hallinnolle, kaupalle, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikoille ja keskusta-asumiselle. Maiseman ja rakennetun ympäristön ominaispiirteitä vaalitaan ja rakentamisen laatuun kiinnitetään erityistä huomiota.

C-1 YDINKESKUSTA

”Alueen asutuskanta sijaitsee miltei kokonaan kerrostaloissa, joita on rakennettu kaikkina Lahden kaupunkina olon vuosikymmeninä. Alueella on toteutumatonta rakennusoikeutta. Asukkaita on noin 10 300. 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).

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 Apoliteemoja: Keskustan kaupunkimaisema ja kaupunkikuva, maamerkit, näkymät, hyvä suunnittelu ja laadukas rakentaminen, viimeistelty viherympäristö.”

C-2 PAAVOLA

”Alueen asutuskanta on pääosin kerrostaloissa, joista yli puolet on rakennettu 1990–2000-luvuilla. Pienkerrostalotyyppinen rakennuskanta on rakennettu sotajan molemmin puolin. Alueella on noin 2 400 asukasta. Alueella on asumisen kapasiteettia. Alueella on arvokkaita luontokohteita (LUMO). Alueella on kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennetun ympäristön kohteita (RKY, MARY, LaRY).

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön tai sen läheisyyteen kohdistuvat muutokset tulee suunnitella paikan henkeä kunnioittaen. Alueen täydennysrakentamismahdollisuuksia tutkitaan.”

Yleiskaava 2025 KV 14.5.2012

Ote yleiskaavasta.

ASEMAKAAVA

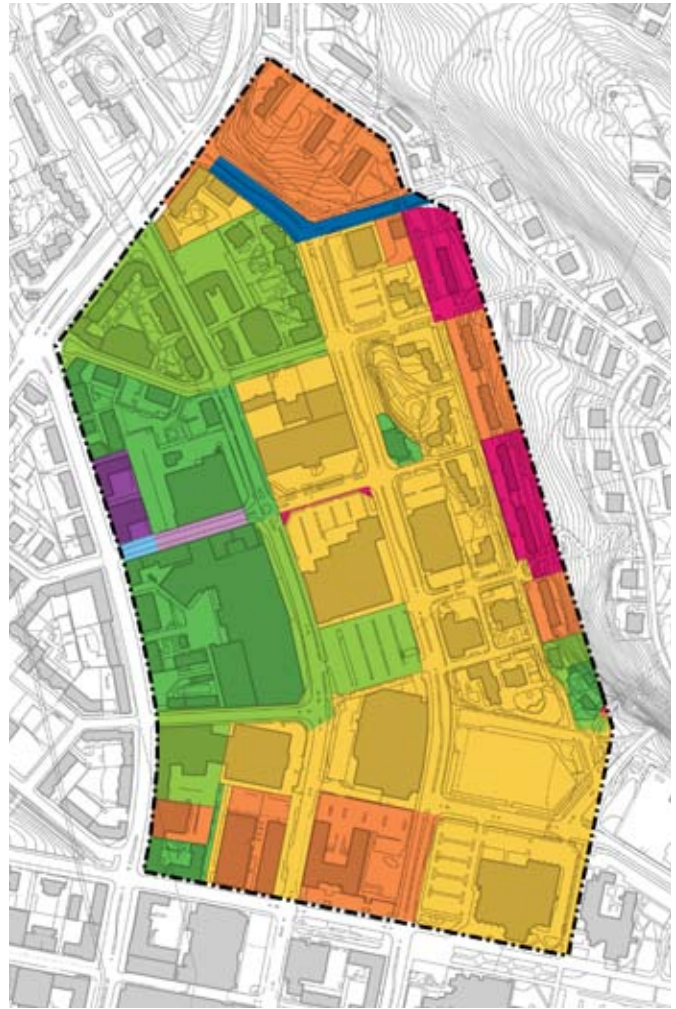
Alueella on voimassa useita asemakaavoja, joista vanhin on vuodelta 1911. Vanhimmat kaavat koskevat katualueita. Rakennettuja alueita koskevat kaavat ovat alueen itäosassa vanhempia, pääasiassa 1960-1980 -luvulta. Länsiosan kaavat ovat uudempia 1990-2000 -luvulta.

Kulmakatu 5-7:ään on tehty vuonna 2012 asemakaavaehdotus (A-2441a), joka on ollut kaupunginhallituksen käsittelyssä 9.9.2013. Kaavaehdotuksessa alue on liike-, toimisto- ja asuinrakennusten korttelialuetta. Alueen koilliskulmaan on osoitettu 18-kerroksinen tornitalo.

Alueen voimassa olevissa asemakaavoissa pohjois- ja itäreunassa sekä Vesijärvenkadun varressa on asuinrakentamista. Alueen keskellä sijaitsevat laajat liikekorttelit ja alueen eteläosassa julkiset palvelut. Julkisia toimintoja on myös muun korttelirakenteen seassa. Paavolan alueella on neljä puistoaluetta, joiden lisäksi alue rajautuu itäreunastaan Mustankallionmäenpuistoon.

MAANOMISTUS

Alueen tontit ovat enimmäkseen yksityisomistuksessa.

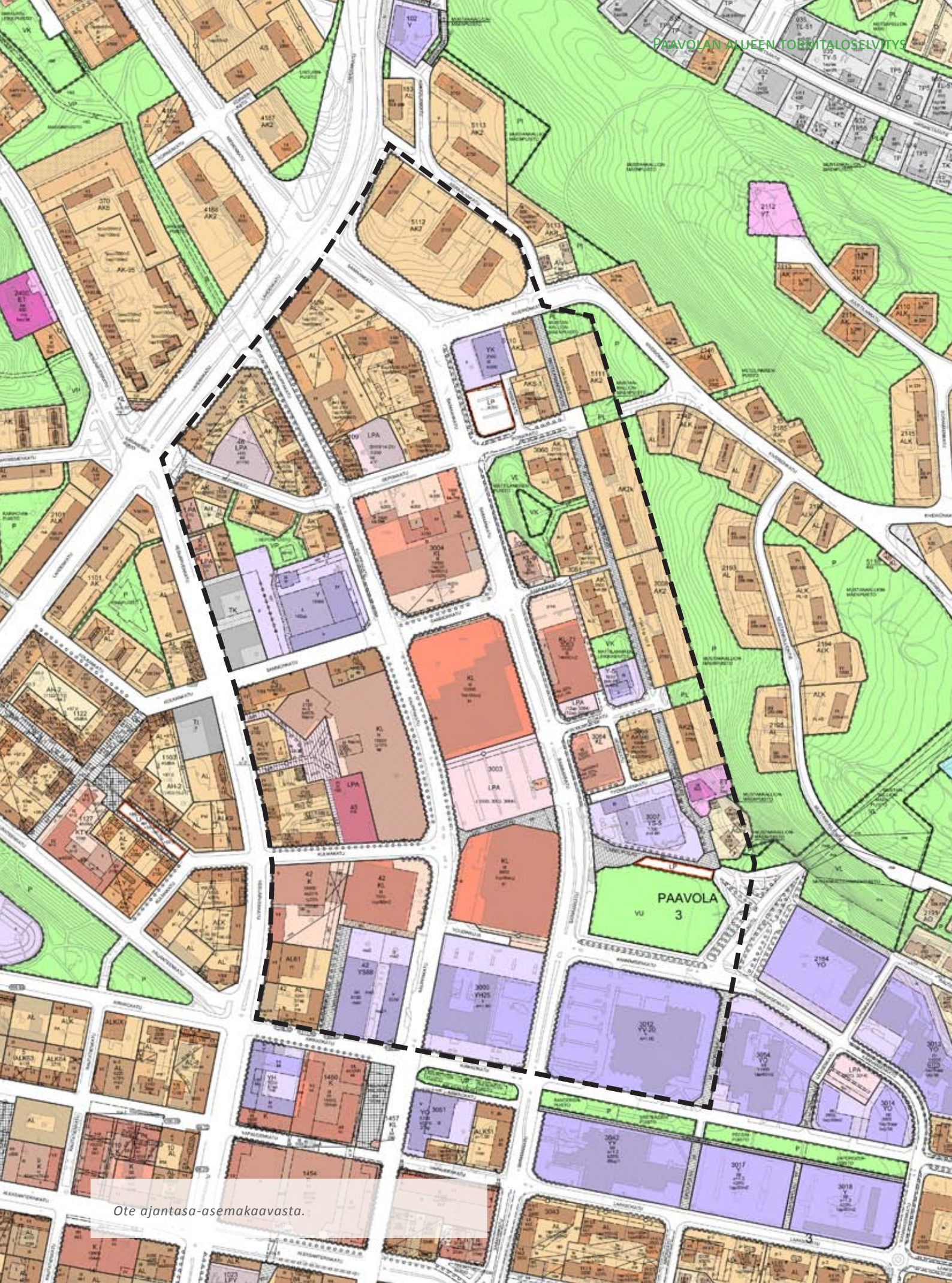


Voimassa olevat asemakaavat (TeklaGis)

2000-2009	1960-1969	1930-1939
1990-1999	1950-1959	1910-1919
1980-1989	1940-1949	
1970-1979		

Havainnekuva Kulmakadun asemakaavan muutoksesta. Kuva: Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit.





Ote ajantasa-aseமாகavasta.



Alueen maanomistus (TeklaGis)

- Kaupungin omistama alue
- Yksityiselle vuokrattu alue
- Kaupungin hallintokunnan hallussa
- Yksityisen tai valtion omistama alue

3.3 LIIKENNE

Selvitysalueen pääkadut ovat rinnakkaiset Kauppakatu ja Saimaankatu, jotka kulkevat etelä-pohjoissuuntaisesti Kirkkokadulta Lahdenkadulle. Poikkaitaisia katuja ovat Seponkatu-Poikkikatu, Sammonkatu, Kulmakatu ja Kanaksenkatu. Lisäksi alueella on pienempiä umpikatuja. Pääkatujen molemmiin puolin kulkevat kävely- ja pyöräilytiet. Kauppakadun länsipuolinen jalankulku- ja pyöräilytie on alueen pääreitti, joka kuuluu A-kunnossapitoluokkaan. Katujen varsien lisäksi alueella on jalankulku- ja pyöräilyreittejä Kulmakadulta Tunnelikadulle vievä Kulmapolku-Tunnelipolku reitti, sekä pohjois-eteläsuuntainen Mattilanmäenpolku. Mattilanmäenpolulta lähtee kävelyreittejä Mustankallionpuiston poikki Mustankalliontien suuntaan.



Joukkoliikenne kulkee Kauppakatua pitkin.

LIIKENNESUUNNITELMAT

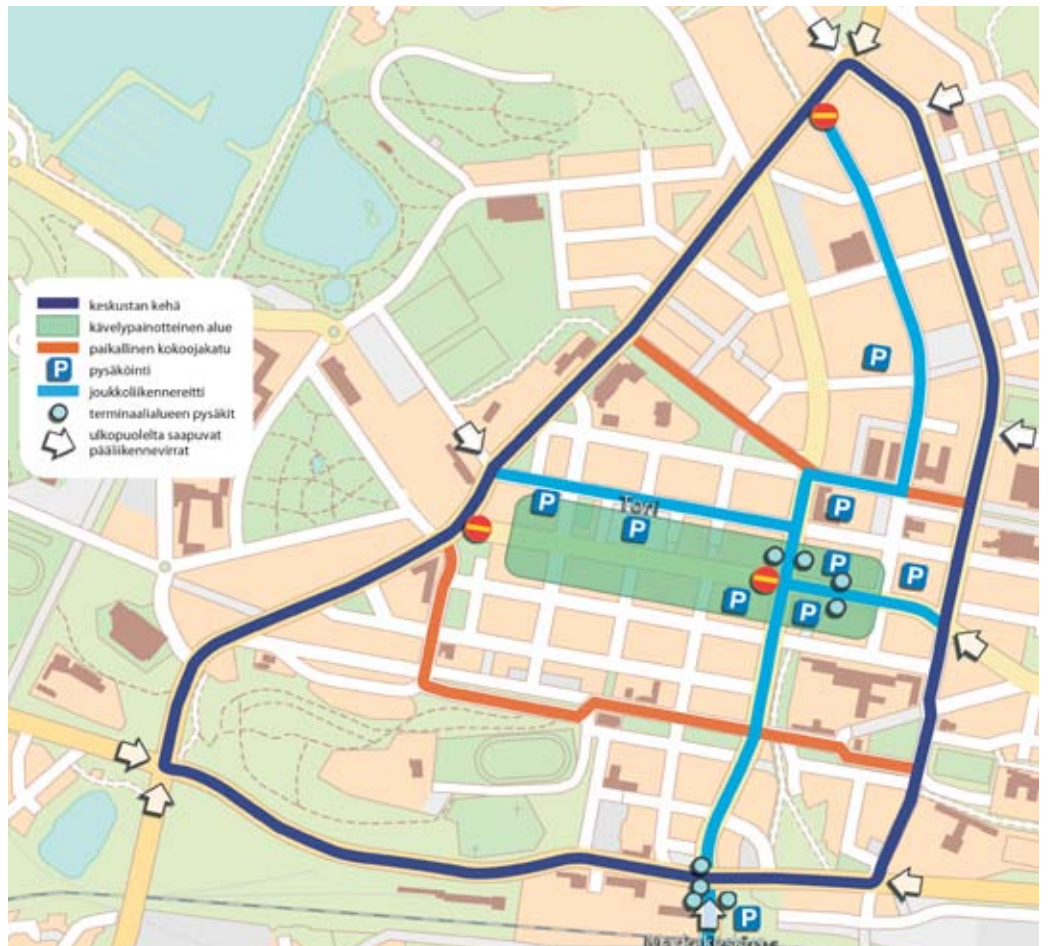
Keskustan kehä

Paavolan alue liittyy kiinteästi keskustan liikennesuunnitelmiin. Lahden keskustan liikenneselvityksessä (Ramboll 5.4.2012) Saimaankatu on osa ns. keskustan kehää. Suunnitelmassa nykyinen keskustan läpikulkeva liikenne on ohjattu keskustan kehälle (Hollolankatu-Lahdenkatu-Saimaankatu-Mannerheiminkatu), jonka tavoitenoisuus on 40/50 km/h. Kehän sisäpuolella tavoitenoisuus on enintään 30 km/h. Kehän sisäpuolella kokoojaväylinä toimivat Päijänteenkatu-Kirkkokatu sekä Harjukatu. Joukkoliikenne kulkee Paavolan alueella Kauppakatua pitkin. Pyöräilyn pääreitit kulkevat erotettuina pyöräteinä Kauppakatua ja Aleksanterinkatua pitkin.

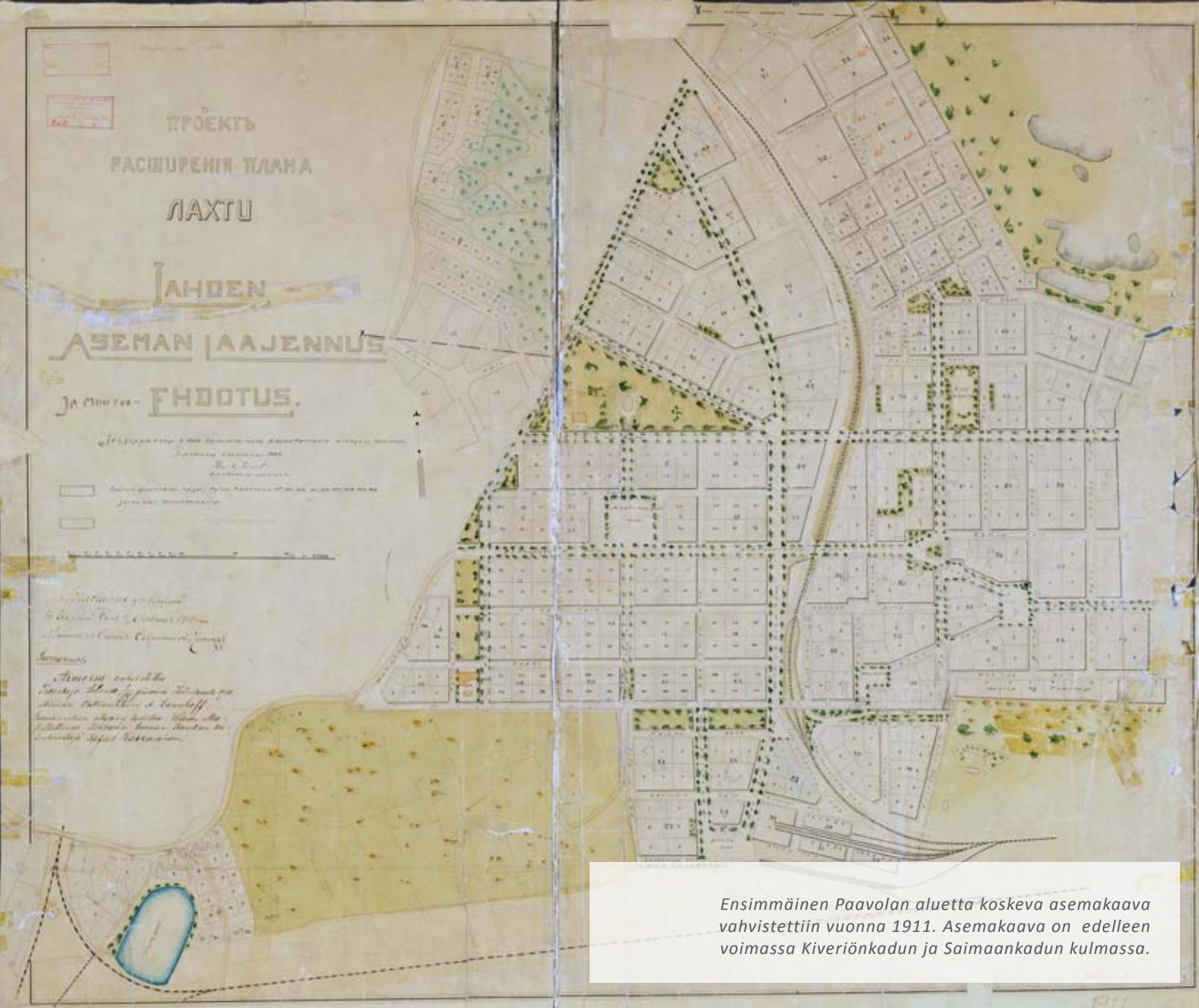
Kävelyn ja pyöräilyn kehittäminen

Lahden kävelyn ja pyöräilyn kehittämissuunnitelmassa 2025 (Ramboll 2012) Paavolan alueelle on osoitettu pyöräilyn laatukäytävä Kauppakadulle. Lisäksi alueellisia reittejä on Kirkkokadulla ja Ainonpolku-Mattilanmäenpolku-Asikkalankatu yhteyttä pitkin.

Periaatekaavio
Keskustan kehästä. Lahden
keskustan liikenneselvitys
5.4.2012.



Periaatekaavio
keskustan kävely-
ja pyöräilyreittien
tavoitetilasta.
Lahden kävelyn ja pyöräi-
lyn kehittämissuunnitelma
2025.



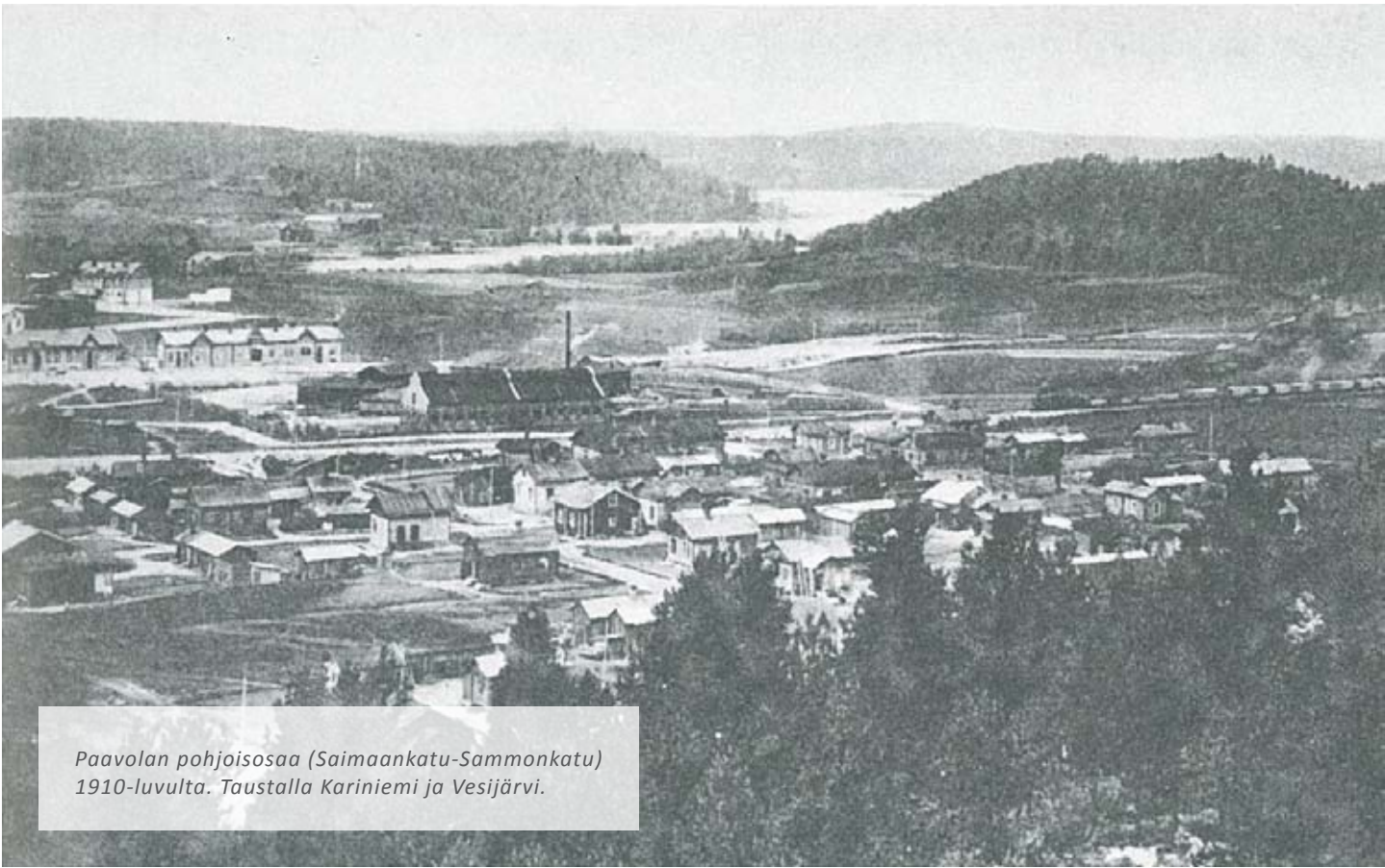
3.4 PAAVOLAN HISTORIAA

Paavola nimenä viittaa Lahden kylässä sijainneeseen vanhaan kantataloon, joka sijaitsi kylän itälaidalla aina vuoden 1877 tulipaloon saakka. Nykyisen Paavolan alueen rakentaminen käynnistyi 1900-luvun alussa, kun W.O. Lillen ja Selim Lindqvistin laatima lisäysmaan asemakaava vahvistui vuonna 1901. Kaavan perusperiaatteet toimivat lähtökohtana myös myöhemmissä alueen kaavoissa. Merkittävänä muutos alueella oli myös Loviisa - Vesijärven radan valmistuminen vuonna 1900.

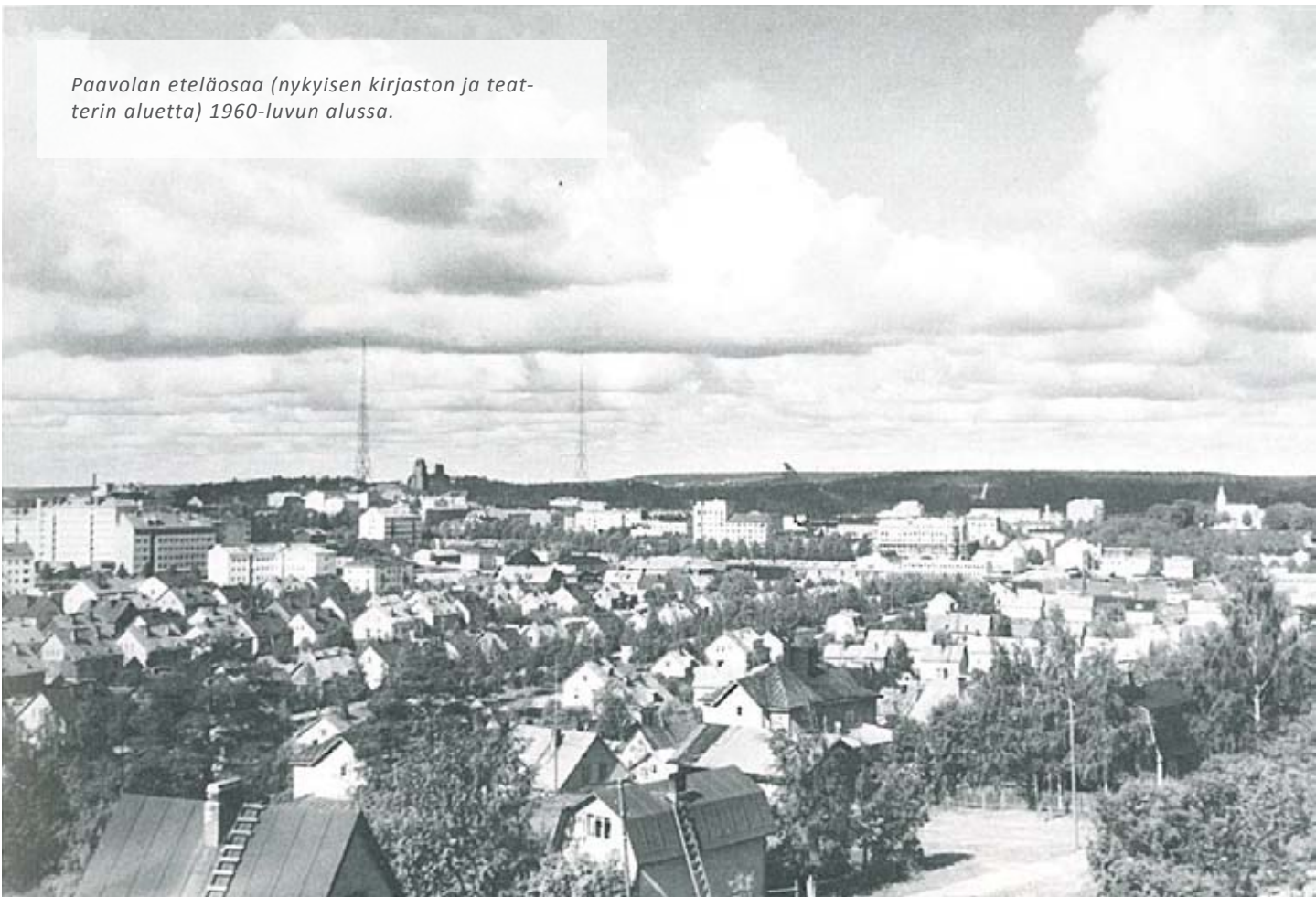
Paavolan pohjoisosaan kaavoitettiin halpoja vuokratontteja ja alue rakentuikin melko nopeaan. Paavolan eteläosat sen sijaan eivät lähteneet kunnolla rakentumaan ennen kuin 1930-luvulla Otto-livari Meurmanin 1927 valmistuneen Ali-Paavolan kaavamuutoksen jälkeen.

Paavola oli työläiskaupunginosa. Asukkaat kävivät töissä läheisillä tehtailta, kuten Rautateollisuudella ja Askolla. 1950-luvun lopulla alueelle alkoi suuntautua muutospainetta. Kaupungin keskustaa haluttiin laajentaa itään.

Vuonna 1956 Keski-Lahden ja Paavolan kaupunginosissa asetettiin rakennuskieltoon 54 tonttia. Paavolan vuokratontit käsittävä asemakaavanmuutos aiheutti erimielisyyksiä ja päättyneiden vuokrasopimusten vuokra- aikaa jatkettiin vuoden 1960 loppuun. Rakennuskieltoa kuitenkin päätettiin jatkaa edelleen. 1961 Paavolan asemakaavan muutoksella puutaloalue muutettiin kerrostaloalueeksi ja julkisten rakennusten reservialueeksi.



Paavolan pohjoisosaa (Saimaankatu-Sammonkatu) 1910-luvulta. Taustalla Kariniemi ja Vesijärvi.



Paavolan eteläosaa (nykyisen kirjaston ja teatterin aluetta) 1960-luvun alussa.

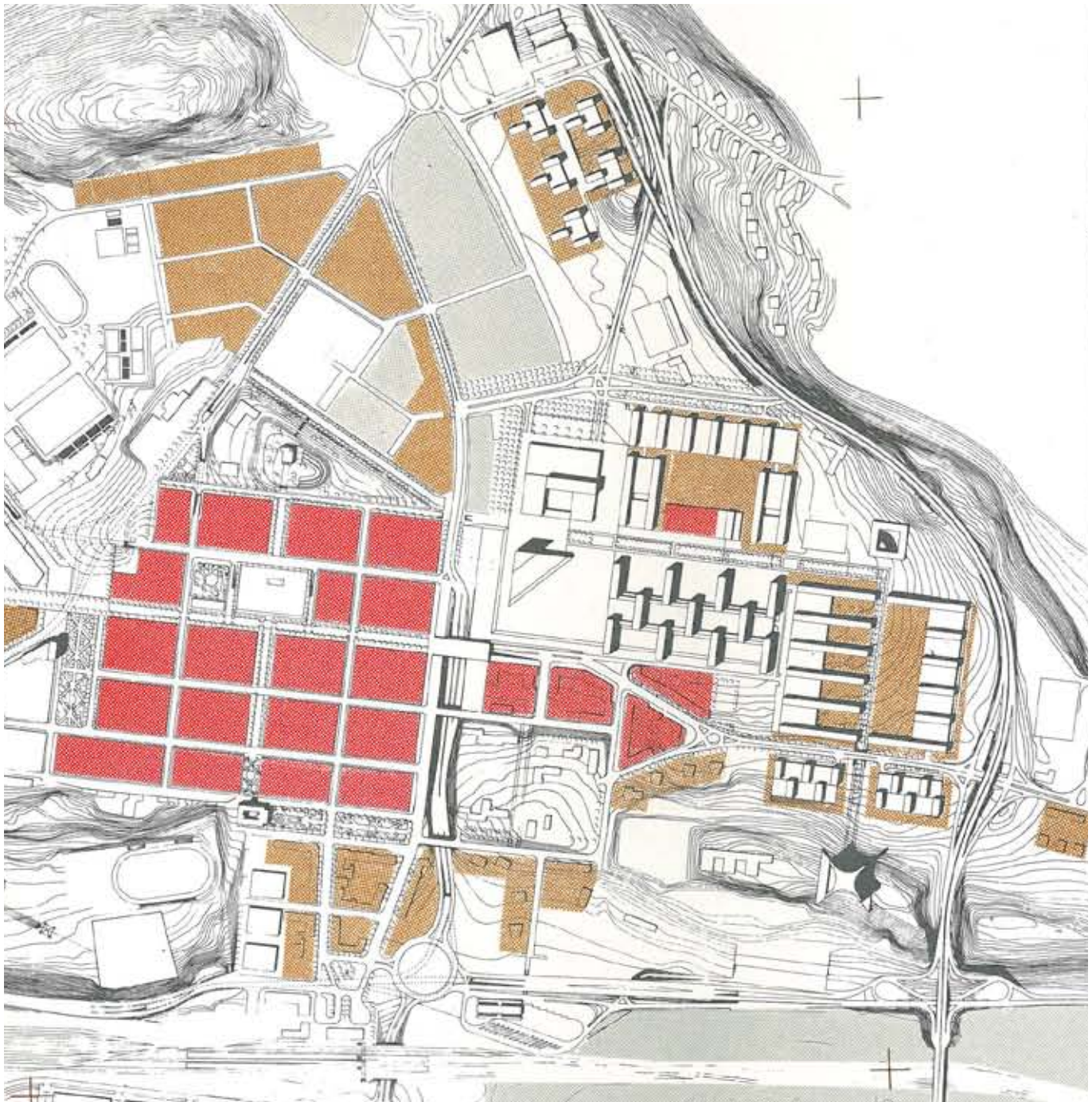
Vuosina 1963–1964 järjestettiin Lahden keskusta-alueiden asemakaavakilpailu, jonka voittivat arkkitehdit Jouko Rastimo ja Arto Sipinen sekä DI Heikki Kaila. Ehdotus säilytti keskustan ruutukaavarakenteen ja jatkoi sitä Paavolan ja Asemantaustan alueille. Ehdotuksessa puurakennukset poistuivat korkeiden ja kompaktien rakennusmassojen tieltä. Ehdotusta ei toteutettu kokonaisuutena, mutta sen antamat suuntaviivat olivat useiden myöhempien ratkaisujen taustalla.

Pikkuhiljaa Paavolan puutalot alkoivat rapistua purkuuhan alla ja alue alkoi hiljalleen uudistua. 1960-luvun lopulla Kesko perusti ensimmäisen Citymarketin ja 1970-luvun alussa Mattilanmäelle rakennettiin ker-

rostalojen rivistö. 1970-luvun puolivälissä rakentuivat Kelan toimitalo, terveyskeskus ja taideoppilaitos. Teatteritalo valmistui 1983, aikuiskoulutuskeskus 1987 ja pääkirjasto 1990.

Paavola säilyi puukaupunginosana 1980-lukuun asti. Nykyään Puu-Paavolasta on jäljellä enää alueen eteläisimmät osat, jotka ovat myös valtakunnallisesti arvokkaita. Osa nykyisestä Puu-Paavolasta on myös asemakaavalla suojeltua.

Rastimo - Sipisen voittanut ehdotus Lahden keskusta-alueiden asemakaavakilpailussa 1963-1964.





Kuva: Ilona Reiniharju, Lahden kuvapankki

Kaupunginteatterin sisäänkäynti. Edustalla Olavi Lanun veistos: Kivettymä.

