

YLEISKAAVAN TOTEUTUSOHJEET

HIRSIMETSÄNTIEN PILOTTI

Yleiskaavan toteutusohjeen pilottialueena on ollut Hirsimetsäntien länsipää. Tuloksena on esite, jossa on maankäytönsuunnittelijoiden ja maanomistajien käyttöön asemakaavojen muuttamisen ja poikkeuslupien myöntämisen periaatteita sekä mielikuvia alueen tulevaisuuden luonteesta.

Prosessin aikana esiin tulleita näkökohtia:

Muutettaessa teollisuusaluetta asuinkäyttöön tulee taata alueen sopiminen asumiselle myös välivaiheessa, jossa alueella on työpaikkoja. Työpaikat/teollisuus eivät saa tuottaa merkittävää häiriötä asumiselle. Esim. asuinpihat on suojattava rekkaliikenteeltä. Ympäristöä häiritsemätön teollisuus / työpaikat tulee määritellä kaavamääräyksissä.

Keskeisin edellytys alueen uudistumiselle on, että uudisrakentaminen tai vanhojen rakennusten kunnostaminen uuteen käyttötarkoitukseen on taloudellisesti kannattavampaa kuin nykytilanteen säilyttäminen. Lisäksi uudella käytöllä tulee olla riittävästi kysyntää. Tarvittavat investoinnit huomioiden tontin myynnin / uudistetun tontin tuottamien vuokratuottojen tulee olla suurempia kuin kiinteistön nykyinen tuotto. Maankäytön uudistaminen tulee usein ajankohtaiseksi vasta silloin, kun nykyinen rakennuskanta ei enää tuota kohtuullisesti esim. kun vanhat rakennukset edellyttävät merkittäviä korjausinvestointeja.

Kaupunki perii kaavoitusmaksun maanomistajalta, kun tontin arvo nousee kaavoituksen takia. Kaavoitusmaksu on puolet laskennallisesta arvonnoususta. Esimerkiksi muutettaessa teollisuustonttia asuintontiksi, tontin arvo voi nousta yli kaksinkertaiseksi.

Lahdessa on vähän kysyntää kaksikerroksisista pientaloista. Lisäksi niiden neliöhinta on korkeampi kuin yksikerroksisten, minkä takia ne eivät ole taloudellisesti kannattavia rakentamiskohteita. Tällä hetkellä on kysyntää kerrostalokaksioista ja -kolmioista sekä rivitalokolmioista. Jonkin verran on kysyntää myös 4h+k yksikerroksisista rivitaloasunnoista. Rivitalotontteja on Lahdessa tarjolla jonkin verran, mutta kauempana keskustasta uusilla asuinalueilla. Kerrostalotontteja ei ole tällä hetkellä paljon tarjolla Lahdessa.

Jotta rakennusliikkeet kiinnostuisivat alueesta, tulee kerralla rakennettavien kokonaisuuksien olla riittävän suuria. Näin ollen pienten tonttien yhdistäminen on usein edellytys rakentamiselle. Esim. rivitalotonttien tulisi olla kooltaan vähintään n. 2.000 m².

Jotta toteutusohjeilla olisi sitovuutta jatkosuunnittelussa, ne tulee käsitellä kaavaprosessina niin, että niistä kuullaan maanomistajia ja kunnan luottamuselimet hyväksyvät ne. Näin tapahtuu, kun ohjeet käsitellään yleiskaavan yhteydessä ja sen liitteinä.

Alueen kuvaus



Alueen nykytilanne

Hirsimetsäntien länsipää on 1940-luvun jälkeen rakentunutta pienteollisuus- ja asuntoaluetta. Rakennukset ovat iältään ja rakennustyyliltään erilaisia. Tontit ovat kooltaan pieniä ja yksityisessä omistuksessa. Suuri osa rakennuksista on mittavan peruskorjauksen tarpeessa.

Alueella on muutospainetta ja kehittämistarpeita. Aluetta ei voi uudistaa kerralla, koska tontit ovat monen eri omistajan hallussa ja tonttien käytön muuttaminen ja rakennusten uudistaminen on ajankohtaista eri aikoina. Keskeinen haaste alueella on asumisen ja toimitilojen sovittaminen yhteen niin, etteivät ne aiheuta toisilleen kohtuutonta häiriötä.

Alueen tulevaisuudennäkymät

Hirsimetsäntien länsipään sijainti keskustan tuntumassa ja rajoittuminen metsäisiin puistoalueisiin tekevät siitä erityisesti asumisen kannalta houkuttelevan. Yleiskaavassa alue onkin merkitty pääosin asumiseen tarkoitetuksi alueeksi, ja se sijoittuu keskustan jalankulkualueen reunavyökkeelle. Yleiskaava ei kuitenkaan estä toimitilojen säilymistä Hirsimetsäntiellä.

Toteutusohjeiden tarkoitus

Nämä yleiskaavan toteutusohjeet on laadittu noudatettaviksi aluetta asemakaavoitettaessa, poikkeuslupia myönnettäessä sekä muussa suunnittelussa. Tarkoitus on mahdollistaa alueen uudistuminen tontti tai tonttiryhmä kerrallaan sen mukaan, kun eri maanomistajat ovat siihen halukkaita.



Hirsimetsäntien ominaispiirteenä on eri-ikäisten ja tyylisten rakennusten sekä eri käyttötarkoitusten pienimuotoinen ja vehreä kokonaisuus.

Alueen uudistamisen suuntaviivat

Asumisen ja työpaikkojen yhdistäminen

Yleiskaavan tavoitteena on lisätä asumista Hirsimetsäntiellä. Tontteja ja tonttiryhmiä voidaan asemakaavoittaa asuinkäyttöön, vaikka alueella on myös teollisuutta ja muita toimitiloja. Asuintonteille voi sijoittaa myös uusia, asumista häiritsemättömiä liike- ja toimitiloja esimerkiksi rakennusten katutasoon. Uusia asuinrakennuksia suunniteltaessa tulee huolehtia siitä, että työpaikkojen toiminnot on riittävästi erotettu asumisesta. Esimerkiksi toimitilojen liikenne tulee erottaa asuntojen pihoista ja kulkuväylistä. Asemakaavojen muuttamisen yhteydessä alueelle soveltuvat asumista häiritsemättömät toimitilat määritellään yksityiskohtaisemmin.

Tavoitteellinen kaupunkikuva

Hirsimetsäntien katunäkymä muodostuu pienehköistä, kadun varrella olevista rakennuksista, joita puut ja pensaat erottavat. Tämä perusrakenne säilytetään, kun alueelle toteutetaan uusia rakennuksia. Uudet rakennukset tulee sijoittaa pääsääntöisesti kadun tuntumaan. Rakennuksen kadun puoleisen julkisivun pituutta on suuremmilla tonteilla syytä rajoittaa katutilaan sopivaksi. Kerrostalojen toteuttaminen pistetaloina on perusteltua paitsi kaupunkikuvan kannalta myös tonttien pienuuden takia.

Hirsimetsäntien rakennuskanta uudistuu vähitellen. Mielenkiintoinen, monimuotoinen ja kaupunkimainen katumiljöö syntyy eri-ikäisten, -kokoisten ja eri käyttötarkoitusta olevien rakennusten kokonaisuudesta. Riittävä yhtenäisyys saadaan aikaan mm. julkisivuja, kasvillisuutta ja tonttien rajausta koskevilla asemakaavamääräyksillä.

Alueen suunnittelussa otetaan huomioon myös Lahden kaupunginvaltuuston hyväksymä Lahden Arkkitehtuuripoliittinen ohjelma, jossa on mm. määritelty rakennetun ympäristön laatutavoitteet 2020.

Asuinrakennukset

Tavoitteena on, että uudet asuinrakennukset ovat ns. perhekerrostaloja, joissa yhdistyvät perinteisen kerrostalon ja pientalon edut. Erilaiset luhtikäytävä ja terassitaloratkaisut samoin kuin ateljeeasunnot ovat suositeltavia.

Rinnetontit, luonnonläheisyys ja erityisesti kehittämisalueen itäpään matala rakentaminen mahdollistavat sellaisia asumisratkaisuja, joissa useimpien asuntojen sisäänkäynti on suoraan ulkoa ja pohjakerroksen asunnoilla on oma piha.

Uudisrakentamisen volyyymi

Kehittämisalueen itäpää liittyy vanhaan puolitoistakerroksiseen pientalokantaan. Tällä alueella uudisrakentamisen kerrosluku on kaksi. Länttä kohti mentäessä kerrosluvut ja rakennusoikeudet nousevat asteittain, tonttitehokkuudet kadun pohjoispuolella noin 0,3:stä 0,6:een ja eteläpuolella noin 0,4:sta 0,6:een. Kadun länsipäässä Lahdenkadun tuntumassa rakentaminen voi olla tehokkainta ja rakennukset korkeampia kuin muualla Hirsimetsäntiellä. Siellä rakennusten suurin sallittu kerrosluku voi olla kuusi. Suurimmillaan tehokkuus voi olla jopa 0,6, mutta se saattaa edellyttää, että tontteja yhdistetään riittävän suuriksi ja pysäköintialueet voidaan osoittaa muualta kuin tontilta esim. kalliopysäköintinä.

On suositeltavaa, että tontteja yhdistetään suuremmiksi kokonaisuuksiksi. Tällöin on perusteita myöntää myös enemmän rakennusoikeutta, koska suuremmilla tonteilla on mahdollista käyttää tonttia tehokkaammin esimerkiksi vähentämällä tonttiliittymiä ja keskittämällä pysäköintiä. Myös oleskelupihat on isommilla tonteilla helpompi toteuttaa viihtyisinä ja turvallisina. Esimerkiksi nelikerroksisten rakennusten tontin koon olisi suotavaa olla vähintään noin 3.000 m², mieluiten enemmänkin, ja rivitalotontin koon tulisi olla vähintään noin 2.000 m².

Rakennusoikeus ja suurimmat sallitut kerrosluvut määritellään tapauskohtaisesti asemakaavanmuutosten yhteydessä.

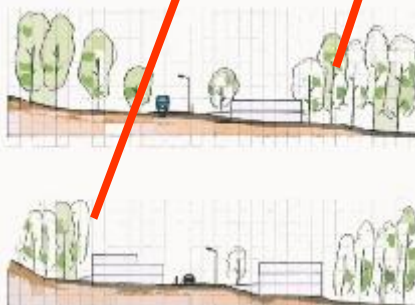


4-6-kerroksiset kerrostalot on pienillä tonteilla tarkoituksenmukaista toteuttaa pistetaloina.

Tonteilla kannattaa säilyttää vanhoja rakennuksia uudisrakennusten ohella. Vanhoista teollisuustiloista voi saada vetovoimaisia loft-asuntoja.

Kaksikerroksiset rakennukset voi toteuttaa paritaloina, rivitaloina tai kaksikerroksisina kerrostaloina.

Korkeampien kerrostalojen tonteille pysäköinnin järjestäminen on haasteellista. Alueella kannattaa selvittää mahdollisuutta kallion sisäisten pysäköintiluoien toteuttamiseen. Tiloja voitaisiin käyttää myös erilaisina oheistiloina.



Rinnemaastossa asunnot voi toteuttaa yksi- tai kaksikerroksisina niin, että jokaiseen asuntoon pääsee maantasosta suoraan tai luhtikäytävän kautta. Näin kolmikerroksisiin rakennuksiin ei tarvita hissejä.



Kuvitteellinen näkymä Hirsimetsäntien alkupäästä itään vaiheesta, jossa osalle tonteista on rakennettu asuinkerrostaloja.



Kuvitteellinen näkymä samasta kohdasta vaiheessa, jossa asuinkerrostalot ovat korvanneet vanhat teollisuus- ja toimitilarakennukset. Katutasossa on toimisto- ja liiketiloja.



Kuvitteellinen näkymä Hirsimetsäntien keskivaiheilta länteen. Uusien ja vanhojen rakennusten erisuuntaisuus ei haittaa, kun mittakaava on yhtenäinen.



Kuvitteellinen näkymä samasta kohdasta vaiheessa, jossa asuinkerrostalot ovat korvanneet vanhat teollisuus- ja toimitilarakennukset. Katutasossa on toimisto- ja liiketiloja.

Menettelytavat alueen uudistamiseksi

Alueen uudistaminen edellyttää maanomistajilta aloitteellisuutta. Koska maanomistajat ovat halukkaita tonttinsa maankäytön muutoksiin eri aikoina, alueen uudistaminen toteutetaan näiden ohjeiden mukaisin tontti- tai tonttiryhmäkohtaisin asemakaavanmuutoksin tai joissain tapauksissa poikkeusluvoin.

Asemakaavanmuutokset ja poikkeuslupapäätökset tehdään maanomistajan tai -omistajien hakemuksesta. Jokainen asemakaavanmuutos ja poikkeuslupa harkitaan tapauskohtaisesti.

Tontin arvo nousee rakennusoikeuden kasvaessa tai käyttötarkoituksen muuttuessa. Tällöin kunta voi tehdä maanomistajien kanssa kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä maankäyttösopimuksia. Perittävän maankäyttösopimusmaksun suuruus määrittellään asemakaavan sisällöstä riippuen kussakin tapauksessa erikseen.

Ennen asemakaavan tai poikkeusluvan hakemista kannattaa olla yhteydessä Lahden teknisen ja ympäristötoimialan maankäyttöön.

Yhteystietoja:

Kaupunginarkkitehti Anne Karvinen-Jussilainen	(050) 387 87 15
Kaupungingeodeetti Juha Helminen	(050) 387 87 10
Yleiskaava-arkkitehti Johanna Palomäki	(050) 518 44 45