

Lahti



Kuva: Juurola Esa 1977-1978, Lahden museot

Asemakaavan selostus

Asemakaavatunnus A-2715
Asemakaavan muutos
Kirkkokatu 8 ja 10, Keski-Lahti

24.10.2025

LUONNOS

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	8
3.3 Selvitykset.....	11
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	12
4.1 Suunnittelun käynnistäminen.....	12
4.2 Asemakaavan tavoitteet	12
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.4 Ensimmäinen luonnosvaiheen kuuleminen syksy 2019	13
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	17
5.1 Kaavan rakenne.....	17
5.2 Kaavan mitoitus.....	17
5.3 Kaavan vaikutukset	18
5.4 Kelan toimistotalon säilyttämisen mahdollisuus.....	19
5.5 Nimistö.....	20
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	20
7 ASEMAKAAVAN LAATIJA	20

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

Lahden kaupungin Keski-Lahden (1.) kaupunginosan korttelin 42 tontteja 19 ja 20, kaavatonttia 33 sekä katualuetta.

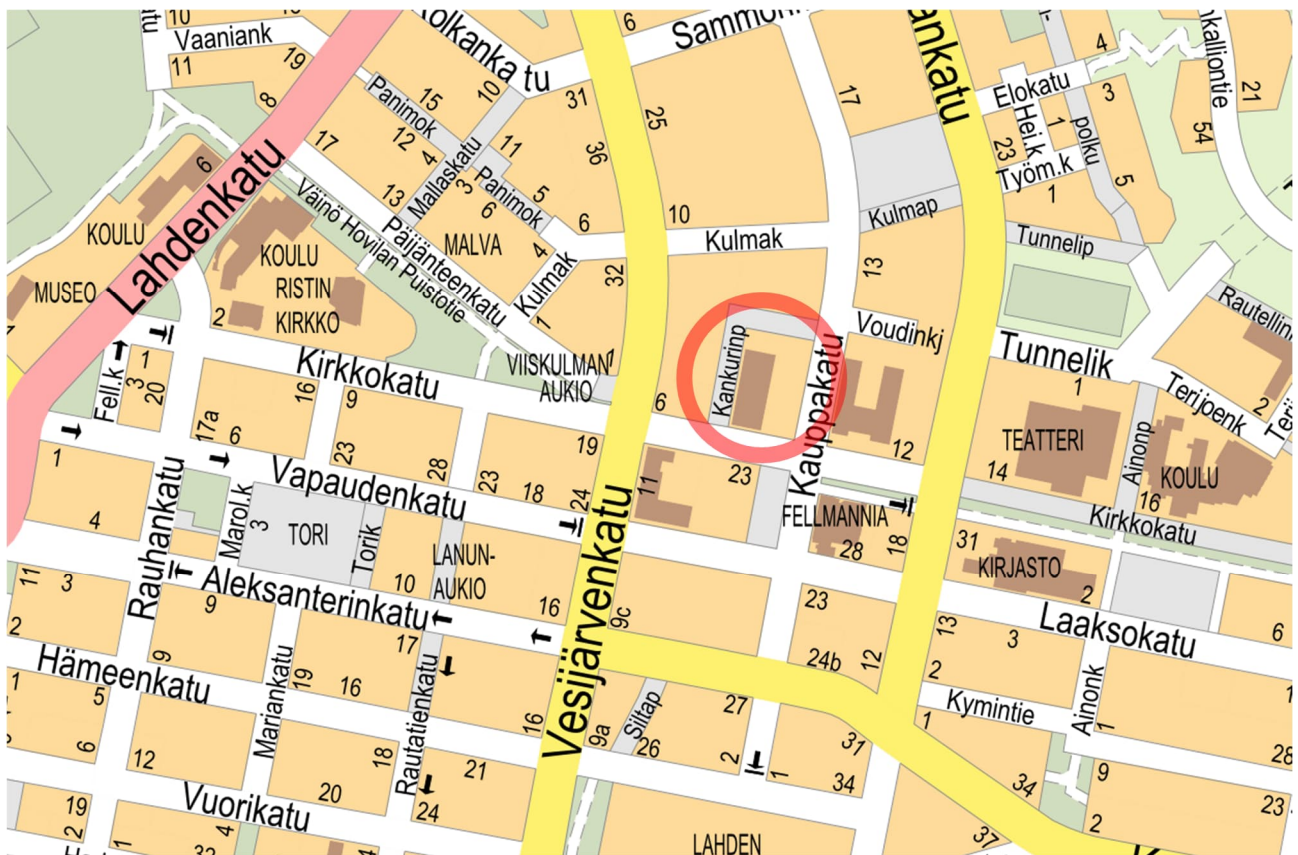
Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu:

Lahden kaupungin Keski-Lahden (1.) kaupunginosan korttelin 42 kaavatontti xxx

Asemakaavan pohjalta on laadittava erillinen sitova tonttijako.

1.2 Suunnittelualue

Suunnittelualue sijoittuu Keski-Lahden kaupunginosaan Kauppakadun, Kirkkokadun ja Kankurinpolun rajaamalle alueelle tonteille Kirkkokatu 8 ja 10. Suunnittelualue sijaitsee n. 500 m etäisyydellä Lahden kauppatorilta koilliseen.



Suunnittelualueen sijainti kartalla.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Aloite/hakija

Asemakaavan muutos tehdään kiinteistöjen omistajien aloitteesta.

2.2 Tavoite

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on yleisten rakennusten tonttien muuttaminen pääosin asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

2.3 Vireilletulo ja osallistumisen järjestäminen

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu ensimmäisen kerran vuoden 2017 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä. Kaavatyö on sisältynyt vuosien 2017–2025 kaavatyöohjelmiin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 31.8.2023 (päivitetty 24.10.2025). Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin ensimmäisen kerran 17.9.-30.9.2019. Kuulemisen yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyötä on esitelty yleisötilaisuuksissa 3.6.2020, 20.1.2022, 18.4.2023, 17.4.2024 ja 30.1.2025. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestetään toisen kerran 13.11.–11.12.2025.

2.4 Asemakaavan kuvaus

Asemakaavalla muutetaan yleisten rakennusten korttelialue asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Kankurinpolun katualue muutetaan osaksi korttelialuetta ja sillä säilytetään jalankulku- ja pyöräily-yhteys sekä sallitaan huolto- ja tontille ajo (pp/h, pp/t). Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 25 000 k-m², minkä lisäksi sallitaan rakennettavaksi sisäpihan pysäköintitiloja. Rakennukset sijoitetaan umpikorttelimaisesti keskelle jäävän pysäköintihallin ja kansipihan ympärille. Kirkkokadun ja Kauppakadun kulmaan osoitetaan puistoalue (VP-1), jolle voi sijoittaa hulevesien käsittelyyn käytettäviä rakenteita. Rakentaminen sallitaan korkeimmillaan 12 kerrokseen Kauppakadun ja Kirkkokadun kulmaan. Muutoin kerrosluku vaihtelee välillä 3–8. Pihakansi sekä Kankurinpolun kulkuyhteyden varret tulee istuttaa (pisterasteri). Sisäpihalle sallitaan korttelin asukkaiden käyttöön tarkoitettuja yhteistiloja 500 k-m². Kauppakadun puoleiselle korttelin sivulle on maantasoon toteutettava julkisia palvelu-, tai liiketiloja koko matkaltaan (kl). Kaavalla edellytetään käytettäväksi korttelin ulkojulkisivuissa paikalla muurattua tiiltä (ju).

Asemakaavalla määrätään myös mm. muuntamon sijoittamiseen, parvekkeisiin, autopaikkojen järjestämiseen, suojeltaviin puihin, hulevesiin, pohjaveteen ja julkisivuihin liittyvistä asioista.

2.5 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan muutos on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Historia

Kirkkokatu 8 -tontilla on sijainnut aiemmin Lahden Puutyö Oy:n tehdasrakennuksia. Kirkkokatu 10 -tontin läpi on kulkenut Vesijärven–Loviisan rata. Vuonna 1977 tonteille valmistui Lahden kaupungin, Kansaneläkelaitoksen sekä Etelä-Hämeen mielisairaanhoidon kuntainliiton yhteishankkeena kokonaisuus, joka muodostui 5-kerroksisesta terveysasemasta sekä 1–3-kerroksisesta Kelan toimitalosta. Kokonaisuuden suunnitteli Veijo Martikainen. Terveystalon rakennus Kirkkokatu 10 -tontilta on purettu vuonna 2021. (Rakennushistoriaselvitys 2018)



Ote ortoilmakuvasta vuodelta 1960 nykyisillä kiinteistönrajoilla.

Nykytilanne

Kirkkokatu 8 -tontilla sijaitsee entinen Kelan toimistotalo. Kirkkokatu 10 -tontti on tyhjänä sorakenttänä. Kankurinpolun katualue toimii korttelin sisäisenä kävelyn ja pyöräilyn yhteytenä.

Kaupunkikuva

Suunnittelualue sijoittuu Kauppakadun ja Kirkkokadun kulmaan. Alue on kaupunkikuvassa näkyvä joh-tuen eteläpuolella olevasta Reunanpalstan aukioalueesta (Hansa-aukio) ja itäpuolella olevan Lahden vi-rastotalon rakennuksen sisennyksestä Kirkkokatuun nähden. Kirkkokatu on toteutettu suunnittelualu-eesta itään päin koivubulevardina aina Kannaksenkadulle saakka.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueen tonteilla sekä Kankurinpolun katualueella on jonkin verran istutettuja puita, pensaita ja nurmialueita. Kauppakadun varressa on puurivi. Muilta osin piha-alueet ovat aiemman käytön ja pur-kamistoimenpiteiden vuoksi asfaltoitua pysäköintialuetta tai sorakenttää.

Rakennettu ympäristö

Kirkkokatu 8 -tontilla sijaitseva Kansaneläkelaitoksen entinen toimistorakennus on 1–3-kerroksinen. Rakennuksen kellarikerrokseen ajo tapahtuu tontin pohjoispäästä. 80 autopaikkaa sisältävä kellarikerros ulottuu koko tontin alueelle.



Näkymä suunnittelualueelle vuodelta 2020. Kuvassa etualalla on purettu Terveystalo ja takana Kelan toimistorakennus.



Näkymä Kankurinpolulle ja Kelan toimistorakennukselle Kirkkokadulta vuodelta 2024.

Pohja- ja pintavedet

Suunnittelualue on luokiteltua pohjavesialuetta. Suunnittelualueen koillispuolella on hulevesitulvaselvityksessä todettu tulva-alue. **Pohjaveden pinnan taso.**

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu eteläpuolelta Kirkkokatuun ja länsipuolelta Kauppakatuun. Nykyiset tontin ajo-liittymät sijaitsevat Kauppakadulla. Suunnittelualueen länsireunassa on Kankurinpolku, joka toimii korttelin sisäisenä kävelyn ja pyöräilyn yhteytenä. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Kauppakadulla ja Vesi-järvenkadulla.

Maanomistus

Kirkkokatu 8 -tontin omistaa Kansaneläkelaitos. Kirkkokatu 10 -tontin omistaa Lahden Terveystalo Oy, joka on kokonaisuudessaan Lahden kaupungin omistama yhtiö. Kankurinpolun katualue on kaupungin omistama.



Näkymä suunnittelualueelle pohjoisosasta Kauppakadulta keväällä 2024.



Näkymä suunnittelualueelle pohjoisosasta Kankurinpolulta keväällä 2024.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (saanut lainvoiman 14.5.2019) suunnittelualue on kokonaisuudessaan merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C). Suunnittelualue on merkitty kuuluvaksi pohjavesi- (pv) ja kaupunkialueeseen (ka).



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014.

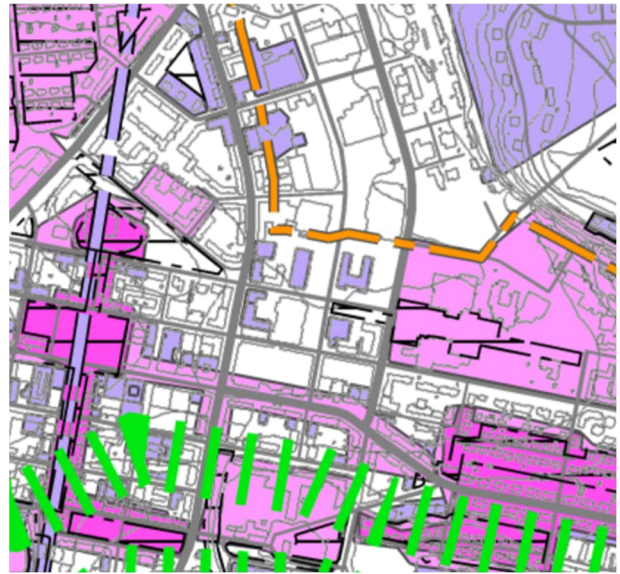
Yleiskaava

Lahden yleiskaava 2035 Y-205 (oikeusvaikutteinen, saanut lainvoiman 12.2.2025) koostuu kuudesta teemakartasta. Suunnittelualue on osoitettu yleiskaavassa keskustatoimintojen alueeksi (C). Yleiskaavan mukaan 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, pyöräilyn ja joukkoliikenteen olosuhteita.

Kelan toimistotalo on yleiskaavassa osoitettu paikallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Yleiskaavan mukaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön tai sen läheisyyteen kohdistuvat muutokset tulee suunnitella alueen arvoja kunnioittaen ja ominaispiirteitä vaalien.

Suunnittelualue kuuluu yleiskaavan mukaiseen hulevesien hallinnan kehittämisalueeseen. Suunnittelualueen koillispuolella kulkee merkittävä hulevesien purkureitti (hulevesiviemäri).

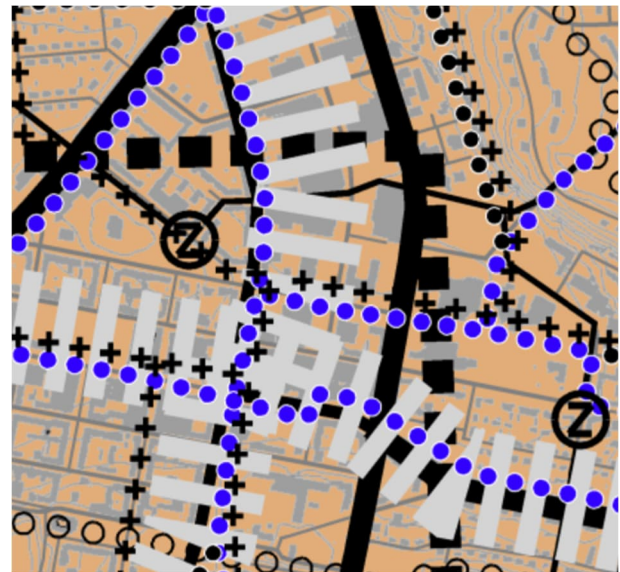
Suunnittelualue kuuluu kestävän liikkumisen vyöhykkeeseen 1. Vyöhykkeellä tulee edistää joukkoliikenteen kannalta riittävän tehokasta, ympäristöönsä sopivaa täydennysrakentamista. Toiminnot tukeutuvat helposti saavutettavaan joukkoliikenteeseen ja laadukkaisiin pyöräilyreitteihin sekä palvelukeskittymissä myös kävelyn. Kirkkokadulle on merkitty pyöräilyn ja kävelyn tavoitteelliset laatureitit. Suunnittelualueen kohdalle on merkitty pohjois-eteläsuuntainen, keskeinen ja erityisen korkean palvelutason joukkoliikennekäytävä.



Otteet yleiskaavan Y-205 teemakartoista "Kestävä yhdyskuntarakenne" ja "Kulttuuriympäristö".



Otteet yleiskaavan Y-205 teemakartoista "Luonto- ja viherympäristö" ja "Vesiensuojelu ja -hallinta".

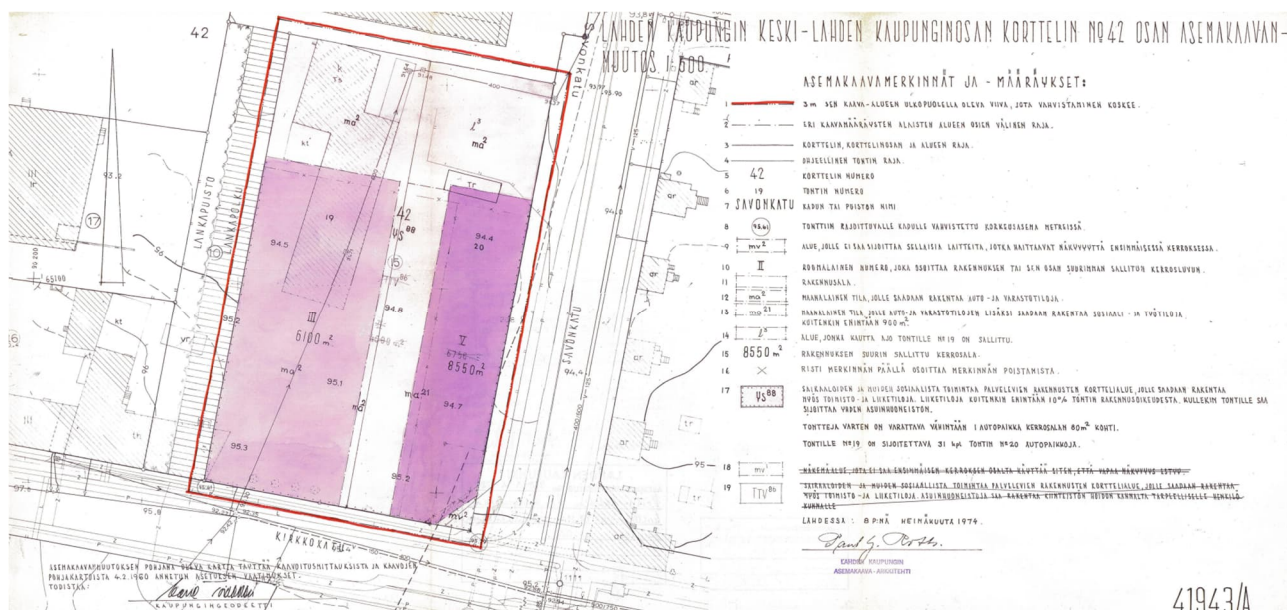


Otteet yleiskaavan Y-205 teemakartoista "Kiertotalous" ja "Kestävä liikkuminen".

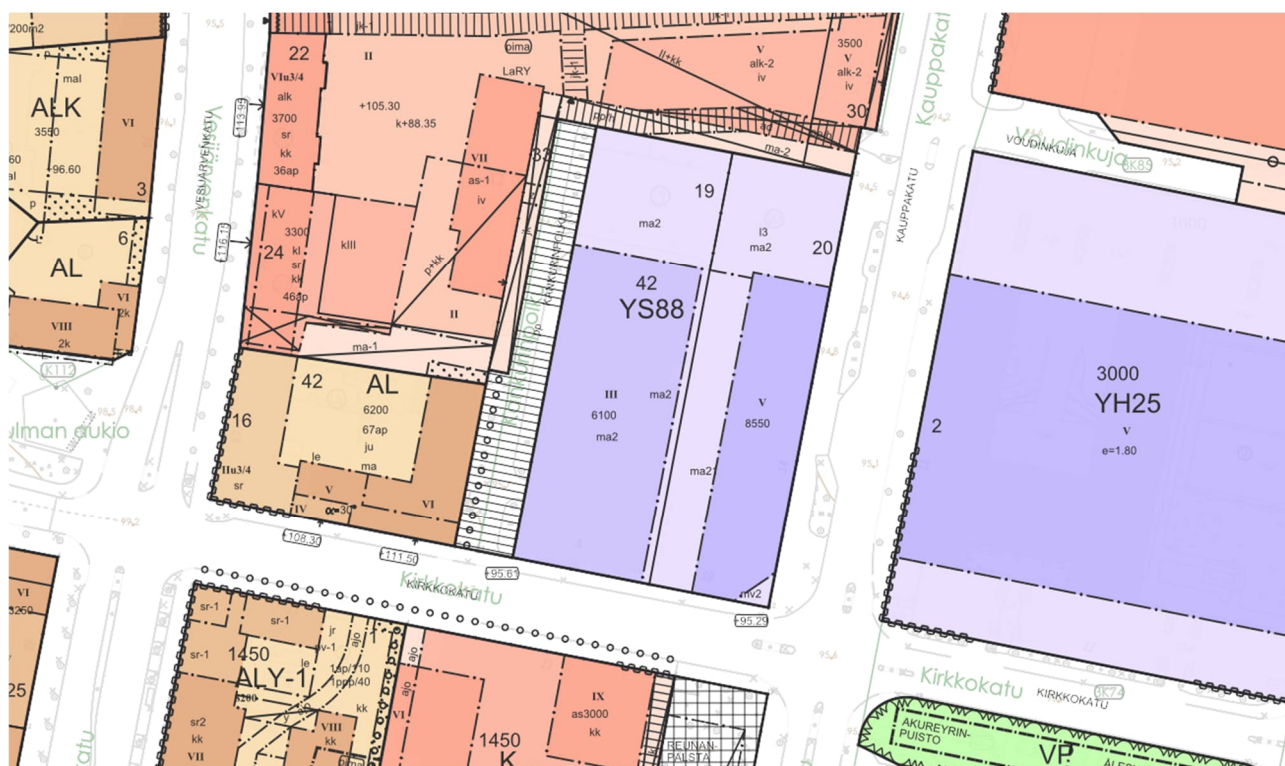
Asemakaava

Suunnittelualueella Kirkkokatu 8 ja 10 -tonteilla on voimassa asemakaava 41943/A vuodelta 1974. Kankurinpolun alueella on voimassa asemakaava A-2441a vuodelta 2013.

Kirkkokatu 8 ja 10 -tontit on voimassa olevassa kaavassa osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa myös toimisto- ja liiketiloja (YS88). Liiketiloja saa rakentaa kuitenkin 10 % tontin rakennusoikeudesta. Kullekin tontille saa kaavan mukaan sijoittaa yhden asuinhuoneiston. Kirkkokatu 8 -tontille rakentamista sallitaan enintään 6100 k-m2 kolmeen kerrokseen. Kirkkokatu 10 -tontille rakentamista sallitaan 8550 k-m2 enintään viiteen kerrokseen. Kaavalla sallitaan rakennettavaksi maanalaisia tiloja. Kirkkokadun ja Kauppakadun kulmaan tulee jättää ensimmäiseen kerrokseen näkemäalue (mv2). Kankurinpolulle on osoitettu voimassa olevassa kaavassa luiskin rakentamisen mahdollisuus maanpinnalta korttelin pihakannelle (jk). Kankurinpolulle määrätään länsireunaan myös puurivi.



Tonteille Kirkkokatu 8 ja 10 laadittu asemakaava vuodelta 1974.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Lahden kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2025.

Pohjakartta

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

3.3 Selvitykset

Suunnittelualuetta koskien on tehty mm. seuraavia selvityksiä:

Selvitys	Keskeinen sisältö
Rakennushistoriaselvitys Kela Lahti, Arkkitehtitoimisto Virpi Tervonen (2018)	Selvityksessä kuvataan Kelan toimistotalon tontin aiempaa käyttöhistoriaa, Kansaneläkelaitoksen historiaa sekä itse rakennuksen suunnittelun, toteutuksen ja käytön historiaa. Selvitys kuvaa myös toimistorakennuksen tilojen ja rakennusosien teknisiä ominaisuuksia sekä sisustusta. Selvitykseen on kirjattu myös toiminnan aikana tapahtuneita korjaus- ja muutostöitä aina selvityksen laadintahetkeen saakka. Selvityksen mukaan Lahden toimitalo on säilyttänyt identiteettinsä muuttuneessa ympäristössään. Julkisivuihin ei ole tehty oleellisia muutoksia, jotka olisivat heikentäneet rakennuksen 1970-luvun arkkitehtonista arvoa. Lahden toimitalon julkisivuihin kohdistuneet toimenpiteet ovat olleet pääasiassa rakennuksen kunnossapitoa ja hoitoa noin 50 vuoden aikana. Osittain elementtirakenteinen julkisivu on ollut ongelmallinen, koska siinä on esiintynyt sekä lämpövuotoja että räystäättömyydestä ja viistosateesta johtuvia vesivuotoja.
Kuntoselvitys Kelan talo, Raksystems (2017)	Kiinteistö on kokonaisuutena rakennustekniikaltaan tyydyttävässä–välttävissä kunnossa. Havaitut vauriot ja puutteet johtuvat pitkälti rakenteiden normaalista ikääntymisestä. Rakennusosat ovat suurelta osaltaan ylittäneet teknisen käyttöikänsä ja niiden kokonaisvaltainen uusiminen on tarpeen. Selvityksen mukaan rakennus soveltuu kohtuullisesti toimistokäyttöön, muihin käyttötarkoituksiin liittyy runkosyvyyteen ja kerroksellisuuteen liittyviä tilankäyttöllisiä haasteita.
Asbesti- ja haitta-ainekartoitus Kelan talo, Raksystems (2017)	Kartoituksessa ei havaittu asbestipitoisia materiaaleja, kreosiittia tai lyijyä. PCB-pitoisuudet eivät ylittäneet vaarallisen jätteen raja-arvoja.

Suunnittelualuetta koskien laadittuja selvityksiä sekä niiden sisällön lyhyt kuvaus.

Suunnittelualuetta koskien on tehty mm. myös seuraavia selvityksiä, suunnitelmia ja inventointeja:

- EU:n ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys (2022)
- Vaihtoehtoja purkamiselle, ympäristöministeriö ja Hämeen ELY-keskus (2024)

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan muutos tehdään kiinteistöjen omistajien aloitteesta.

4.2 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on yleisten rakennusten tonttien muuttaminen pääosin asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

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 kaupunkisuunnittelu
- Lahden kaupunkitekniikka
- Lahden rakennus- ja ympäristövalvonta / rakennusvalvonta, ympäristöpalvelut
- Lahden museot
- Lahden Tilakeskus
- 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 Oyj
- Salpausselän luonnonystävät ry
- Vammaisneuvosto
- Vanhusneuvosto
- Lahden Asukasyhdistys ry
- Lahden kaupunkikulttuuriseura ry
- Lahden keskustaehyittäjät
- Lahti City ry
- Lahti-Seura ry
- Keskustan kumppanuuspöytä

Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu ensimmäisen kerran vuoden 2017 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä. Kaavatyö on sisältynyt vuosien 2017–2025 kaavatyöohjelmiin.

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

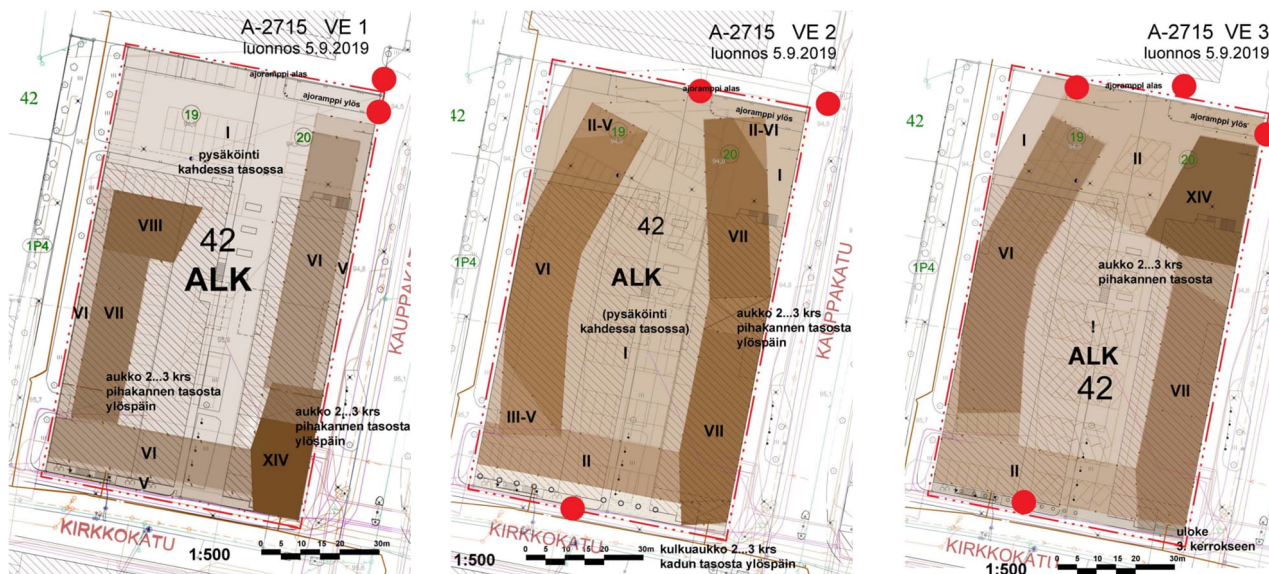
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 31.8.2023 (päivitetty 24.10.2025). Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin ensimmäisen kerran 17.9.-30.9.2019. Kuulemisen yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyötä on esitelty yleisötilaisuuksissa 3.6.2020, 20.1.2022, 18.4.2023, 17.4.2024 ja 30.1.2025. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestetään toisen kerran 13.11.–11.12.2025.

Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu Hämeen ELY-keskukselle tiedoksi. Viranomaisilta pyydetään kaavaluonnoksesta lausunto luonnosvaiheessa. Kaavahanketta on käsitelty 24.1.2023 kaupunkisuunnittelun ja ELY-keskusten yhteisessä kaavaneuvottelussa.

4.4 Ensimmäinen luonnosvaiheen kuuleminen syksy 2019

Kaavatyöstä laadittiin syksyllä 2019 kolme luonnosvaihtoehtoa, mitkä kaikki perustuivat pohjoispäästä avoimeen korttelirakenteeseen. Rakennusmassat oli sijoitettu Kankurinpolun, Kirkkokadun ja Kauppakadun varsille. Luonnokset poikkesivat toisistaan rakennusosien korkeuden, korttelirakenteen muodon ja massojen sijoittelun osalta. Pysäköinti oli esitetty kaikissa vaihtoehdoissa rakenteellisena. Luonnosten tehokkuus (rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan) vaihteli välillä 2,5–3,3 sisältäen maanpäälliset pysäköintitilat.



Kolme kaavaluonnosvaihtoehtoa syksy 2019 (kaavoitusarkkitehti Päivi Airas).

Ensimmäisen luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet

Ensimmäisessä luonnosvaiheen kuulemisessa saatiin yhteensä 10 lausuntoa viranomaisilta sekä yksi mielipide. Seuraavassa on kooste ensimmäisen luonnosvaiheen kuulemisessa saaduista viranomaislausunnoista ja mielipiteestä lyhennetyssä muodossa sekä vastaukset niihin:

Osallinen	Lausunnon/mielipiteen keskeinen sisältö	Vastine ja vaikutukset kaavaan
Hämeen ELY-keskus	Pohjavesivaikutuksia on tarpeen arvioida selostuksessa. Pohjaveden korkeustasoja esitetään mitattavaksi. Hulevesien hallintamahdollisuudet ja kaavan vaikutukset hulevesien muodostumiseen on selvitettävä tarkemmin. Kaupunkirakenteen tiivistäminen joukkoliikennealueella toteuttaa tavoitetta kestävästä liikkumisesta. Kohteessa on kulttuurihistoriallisia arvoja. Olevan rakennuksen osittaisen käytön mahdollisuutta on hyvä selvittää. Purkamiskysymykset tulisi oikeuskäytännönkin valossa ratkaista asemakaavaprosessin kautta eikä erillisten purkamislupien kautta. Melu ei sisä- ja ulkotiiloissa saa ylittää sille asetettuja ohjearvoja. Kaavaan liittyen on tarpeen laatia havainneaineistoa, jotta varjostusvaikutuksia ja suhdetta laadittuun tornitaloselvitykseen voidaan arvioida. Tavoitteena tulee olla kaupunkikuvallisesti hallittu mittakaavan muutos. Keskusta-alueen lisärakentaminen toteuttaa lähtökohtaisesti valtakunnallisia alu-	Vaikutuksia pohjaveteen ja hulevesiin on arvioitu kaavaselostuksessa. Pohjaveden pinnan korkeustasosta on tarkoitus kerätä tarkempaa tietoa kaavaprosessin aikana. Osana kaavaprosessia on kaavaselostuksessa arvioitu myös Kelan toimistorakennuksen säilyttämisen vaihtoehtoa suhteessa tontin tehokkuustavoitteisiin. Kaavaprosessin yhteydessä tehtävät selvitykset, tutkielmat, vaikutusten arviointi ja osallistaminen ovat tärkeitä myös mahdollisen purkamisluvan päätöksenteon kannalta. Kaavaan on lisätty melun suojausta koskeva määräys sisäpihalle. Asuntojen sisätilojen osalta ohjearvojen mukainen melutaso on lähtökohtaisesti mahdollista saavuttaa normaalin rakennustavan mukaisesti. Kaavatyöhön liittyen laaditaan havainneaineistoa. Kaavalla mahdollistetaan lähtökohtaisesti kaupunkivihreän määrän lisääntyminen suunnittelualueella nykytilanteeseen verrattuna määräämällä pihakannen istuttami-

	eidenkäyttötavoitteita. Valtakunnallisia tavoitteita virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä ja viheralueverkoston jatkuvuudesta on mahdollista toteuttaa lähivirkistysalueiden ohella myös osana kortteleiden ja katujen viherrakentamista. Pohdittavaksi jää, miten kaavalla voitaisiin edistää hulevesien luonnonmukaista hallintaa osana korttelin viherrakentamista.	sesta, osoittamalla pieni puistoalue Kirkkokadun ja Kauppakadun kulmaan sekä edellyttämällä Kankurinpolun puuston ja istutusten säilyttämistä. Kaava edellyttää hulevesien viivytysrakenteiden toteuttamista tontille (hu). Johtuen tontin tiivistä rakenteesta ovat hulevesien viivytys- ja käsittelyjärjestelyt luonteeltaan teknisiä järjestelmiä.
Lahden kaupunginmu- seo	Suunnittelualueen rakennukset sisältävät yleiskaavan keskustan arvorajaukseen ja ne on mainittu Selvityksessä Lahden sodanjälkeisestä rakennusperinnöstä vuodelta 2012. Laadittujen kuntoselvitysten ja käytettävyysslausuntojen perusteella Kelan toimistorakennuksessa on ikänsä mukaisia vikoja, jotka saattavat vaatia mittavia korjauksia. Tilat ovat kuitenkin kuivat, eikä sisäilmaongelmia ole havaittavissa. Rakennus soveltuu hyvin siihen käyttöön, mihin se on suunniteltu. Haitta-aineita tiloissa ei ole havaittu. Rakennushistoriaselvitys on ammattitaidolla ja tarvittavalla perusteellisuudella laadittu. Se osoittaa, että rakennus on säilyttänyt alkuperäiset piirteensä myös interiööreiltään. Museo ei puolla purkamisen mahdollistavaa kaavaratkaisua.	Osana asemakaavatyötä on tukittu myös Kelan toimistorakennuksen säilyttämisen mahdollistavaa ratkaisua. Johtuen kaavatyölle asetetusta tehokkuustavoitteesta ei Kelan toimistorakennuksen säilyttäminen sellaisenaan ole mahdollista menettämättä merkittävää osaa uudisrakennusoikeudesta. Kaava ei kuitenkaan estä rakennusosien tai esimerkiksi kellarin rakenteiden hyödyntämistä osana uudisrakentamista, mikäli se nähdään teknistaloudellisesti mahdolliseksi. Kaavalla ei ole osoitettu Kelan toimistorakennusta tai sen osia suojeltavaksi johtuen tavoitellusta kokonaisrakennusoikeudesta ja sen mahdollistamisesta.
Lahden ympäristöpalvelut	Korttelin pihakannen päällä ja ulko-oleskelualueella tulee edellyttää riittävän alhainen melutaso. Lisäksi kaavalla on hyvä velvoittaa katupuiden istuttamista Kirkkokadun varteen. Maanalaisten kerrosten rakentamismahdollisuudessa on huomioitava alueen pohjavesitaso.	Kaavaan on lisätty määräys sisäpihan oleskelualueiden melusuojuuksesta. Kaavalla ei oteta kantaa viereisten katualueiden jäsentelyyn, mutta kaupunkivihreän lisääminen on tunnistettu tärkeäksi tavoitteeksi Kirkkokadun osalta. Pohjaveden pinnan tasoon liittyvää tietoa on tarkoitus tarkentaa kaavaprosessin aikana. Lähtökohtaisesti kaavaratkaisu ei edellytä alueen nykyisiä kellarin pysäköintitiloja matalampia kaivantoja.
LE-Sähköverkko Oy	Molemmissa poistuvissa rakennuksissa on kiinteistöjen omistamat muuntamot. Alueelle tarvitaan uusi kiinteistömuuntamo alueen eteläosaan. Sen sijoitus tulee katutasoon ja kulku sille on järjestettävä suoraan ulkoseinältä. Ilmanvaihto hoidetaan suoraan muuntamotilasta ulos. Tilantarve on alustavasti n. 25 m2.	Kaavaan lisätään muuntamon sijoituksen mahdollistamiseen velvoittava merkintä (z).
Päijät-Hämeen pelastuslaitos	Ei huomautettavaa. Tarkemmassa suunnittelussa on huomioitava rakennusten poistumis- ja pelastustiejärjestelyt.	Korttelin ympäri säilytetään pelastusajoneuvoille ajoyhteys (Kankurinpolku). Lisäksi korttelin sisäpihalle ajo on mahdollista järjestää, mikäli kansi suunnitellaan pelastusajoneuvot kantavaksi.

Asunto Oy
Lahden Vuo-
relmankulma

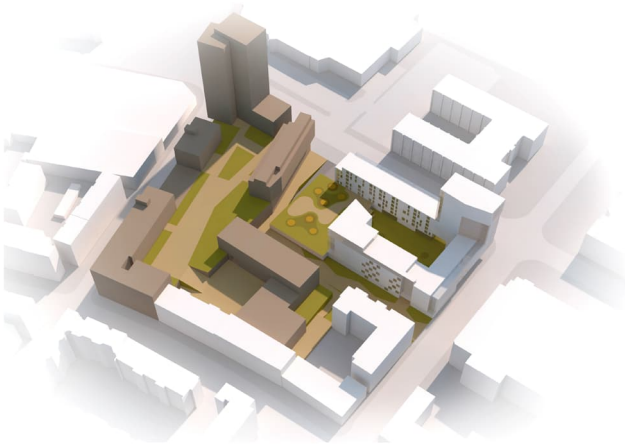
Esitettyjen luonnosten kerrosluku merkitsee suurta muutosta totuttuun maisemaan ja kaupunkikuvaan. Luonnostellut rakennusmassat varjostavat taloamme nykyistä toimistorakennusta merkittävästi enemmän. Kerrosluku tulisi olla nykyistä Kelan toimistorakennusta vastaava. Mahdollinen torniosa tulee sijoittaa pohjoisemmaksi, kuten vaihtoehdossa 3 on esitetty. Kirkkokadun puolelle on tarpeen varata viheraluetta. Kankurinpolku tulee rauhoittaa pelkästään kevyelle liikenteelle. Suunnitelma vaikuttaa taloyhtiön asukkaisiin, asumisviihtyvyyteen ja asuntojen arvon kehitykseen merkittävästi.

Korttelin tehokkuuteen ja rakenteeseen on vaikuttanut ennen kaikkea kaupungin kanssa yhteistyötä tehneen toimijan tavoitteleva kokonaisrakennusoikeus. Johtuen tavoitellusta tehokkuudesta on pysäköinnin sijoittaminen tontin keskelle ja sitä kautta muotoutuva umpikorttelirakenne tontin muoto huomioiden ainoa mielekäs ratkaisu. Viereinen asuinkerrostalo on huomioitu edellyttämällä Kankurinpolun varren istuttamista, puiden säilyttämistä sekä madaltamalla ja porrastamalla rakennusmassoja naapuriin puoleisella sivulla.

Ensimmäisen luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteen keskeinen sisältö sekä niiden huomioiminen kaavatyössä.

Aiemmin tehdyt tutkielmat

Suunnittelualueetta koskien on tehty useita tutkielmia korttelin toteuttamiseksi ja rakennusmassojen sijoittamiseksi vuosien 2017–2022 aikana. Lähtökohtana luonnoksissa on ollut umpikorttelimainen rakenne ja pysäköinnin sijoittaminen korttelin keskiosaan rakenteellisena. Rakennusten korkeuksia, massoittelevuutta ja sijoittelua on ideoitu toteutettavaksi eri tavoin.

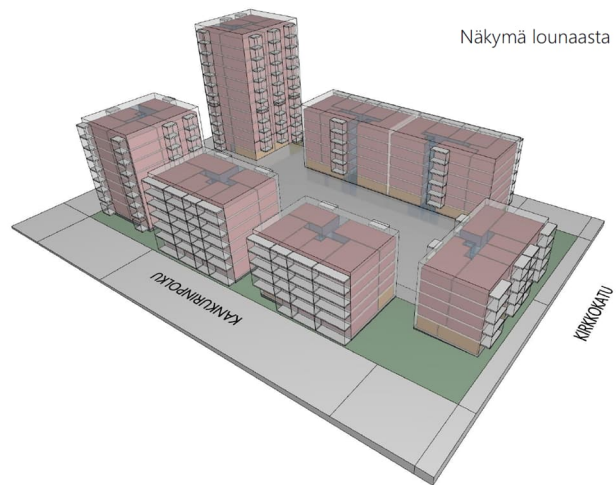


Vuonna 2017 laadittuja massoittelevututkielmia korttelirakenteesta (Arkkitehtipalvelu).

Näkymä kaakosta



Näkymä lounaasta

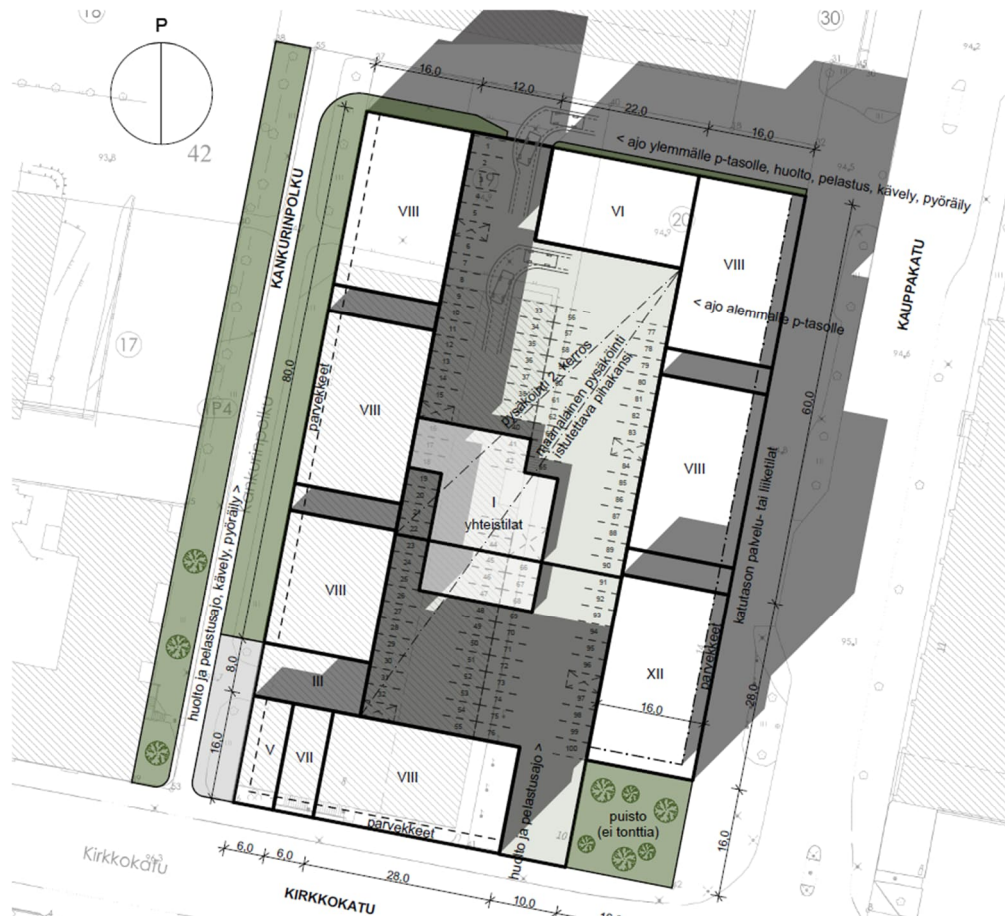


Vuonna 2022 laadittuja massoittelevututkielmia korttelirakenteesta (Vuopala Arkkitehdit Oy).



Vuonna 2022 laadittuja havainnekuvia korttelirakenteesta (Vuopala Arkkitehdit Oy).

Kaupunki käynnisti vuonna 2023 yhteistyön toimijan kanssa, jonka suunnitelmissa on ollut toteuttaa korttelin molemmille tonteille kokonaisuus, joka sisältäisi monipuolisesti erilaisia toimintoja, kuten asu- mista, palveluita, yhteistiloja ja liiketiloja. Toimijan kanssa käytyjen keskustelujen perusteella korttelin kokonaiskerrosalataravoite muodostui 25 000 k-m²:iin, mikä tarkoittaisi tehokkuutta (rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan) 3,6 nykyisten kiinteistöjen alueelle sisältäen maanpäälliset pysäköintitilat.



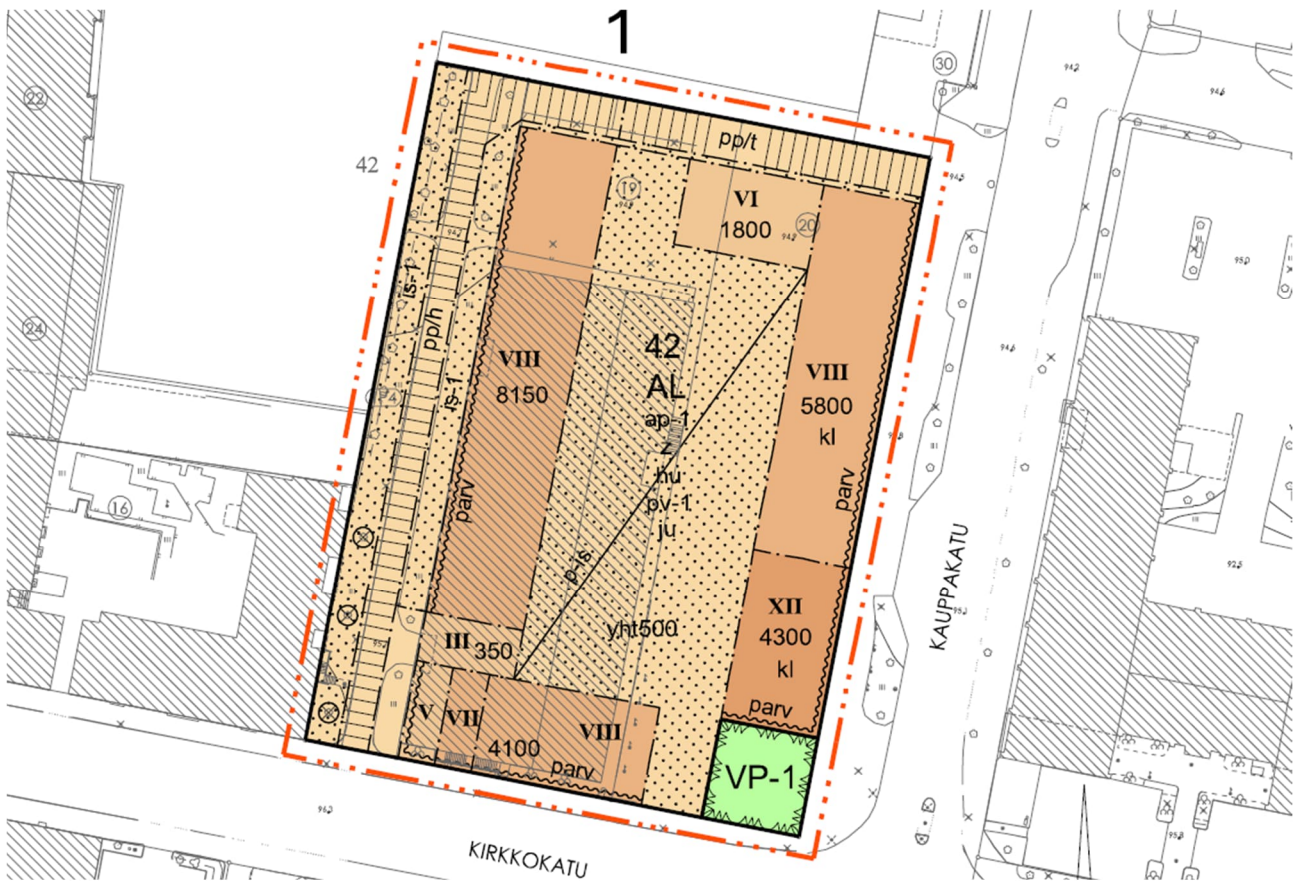
Kaavaluonnosta koskeva havainnekuva syksy 2025.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla muutetaan yleisten rakennusten korttelialue asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Kankurinpolun katualue muutetaan osaksi korttelialuetta ja sillä säilytetään jalankulku- ja pyöräily-yhteys sekä sallitaan huolto- ja tontille ajo (pp/h, pp/t). Korttelialueelle osoitetaan rakennus-oikeutta yhteensä 25 000 k-m², minkä lisäksi sallitaan rakennettavaksi sisäpihan pysäköintitiloja. Rakennukset sijoitetaan umpikorttelimaisesti keskelle jäävän pysäköintihallin ja kansipihan ympärille. Kirkkokadun ja Kauppakadun kulmaan osoitetaan puistoalue (VP-1), jolle voi sijoittaa hulevesien käsittelyyn käytettäviä rakenteita. Rakentaminen sallitaan korkeimmillaan 12 kerrokseen Kauppakadun ja Kirkkokadun kulmaan. Muutoin kerrosluku vaihtelee välillä 3–8. Pihakansi sekä Kankurinpolun kulkuyhteyden varret tulee istuttaa (pisterasteri). Sisäpihalle sallitaan korttelin asukkaiden käyttöön tarkoitettuja yhteis-tiloja 500 k-m². Kauppakadun puoleiselle korttelin sivulle on maantasoon toteutettava julkisia palvelu-, tai liiketiloja koko matkaltaan (kl). Kaavalla edellytetään käytettäväksi korttelin ulkojulkisivuissa paikalla muurattua tiiltä (ju).

Asemakaavalla määrätään myös mm. muuntamon sijoittamiseen, parvekkeisiin, autopaikkojen järjestämiseen, suojeltaviin puihin, hulevesiin, pohjaveteen ja julkisivuihin liittyvistä asioista.



Asemakaavaluonnos syksy 2025.

5.2 Kaavan mitoitus

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL) pinta-ala on noin 8 806 m². Alueelle osoitettava kokonaisrakennus-oikeus on yhteensä 25 000 k-m², minkä lisäksi sallitaan rakennettavaksi sisäpihan pysäköintitiloja. Ilman Kankurinpolun aluetta tehokkuusluku on 3,6 nykyisten tonttien alueelle sisältäen viitesuunnitelman mukaiset, maanpäälliset pysäköintitilat.

Korttelin keskelle jäävän, pysäköintihallille varattavan alueen leveys on 34 metriä, mikä mahdollistaa tehokkaan pysäköinnin toteuttamisen. Riippuen toteutuvien toimintojen jakautumisesta on pysäköintipaikkatarve 160–180 autopaikkaa, kun huomioidaan voimassa olevan kaupungin pysäköintipolitiikan sallima 15 % vähennys paikkamäärästä tietyin ehdoin. Pysäköintitilaan mahtuu yhteen kerrokseen noin

100 autopaikkaa. Kirkkokadun ja Kauppakadun kulmaan sijoitettavan puistoalueen (VP-1) koko on noin 16 m x 16 m ja pinta-ala noin 258 m².

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

Kaavalla on merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.

Kaava mahdollistaa aiempaa korkeamman rakentamisen, millä on olennainen vaikutus lähialueen asukkaiden asunnoista avautuviin näkymiin. Erityisesti länsi- ja eteläpuolella olevien asuinkerrostalojen viereen on kaavan mukaisesti mahdollista toteuttaa jopa kahdeksankerroksisia uudisrakennuksia, jolloin ylimpienkin naapuriasuntojen näkymät peittyvät suunnittelualueen suuntaan. Erityisesti kortteliin osoitettava korkeampi rakennus (12 krs) tulee erottumaan maisemassa ja kaupunkikuvassa ja muodostamaan uuden maamerkin keskustan suunnasta Paavolan alueelle saavuttaessa.

Välittömästi länsipuolella olevan asuinkerrostalon ja uudisrakennusten väliin on kaavalla tarkoitus jättää nykyinen Kankurinpolun alue rakentamattomaksi ja edellyttää sillä säilytettäväksi ja istutettavaksi puita sekä muuta kasvillisuutta. Lähimpänä naapurirakennusta olevat pylväshaavat osoitetaan säilytettäväksi.

Vaikutusta länsipuolella olevaan asuinrakennukseen on tarkoitus lieventää porrastamalla ja madaltamalla rakennusmassaa Kirkkokadun ja Kankurinpolun risteyksessä. Rakennukseen jätetään matalampi, kolmekerroksinen aukko, josta näkyvyyttä uudiskorttelin sisäpihalle avataan. Eteläpuolella olevan asuinkerrostalon suunnalla jätetään uudiskorttelin kaakkoiskulmaan rakentamaton alue ja puistoalue.

Kankurinpolku on edelleen käytettävissä alueella liikkuvien ja asioivien ihmisten kävely- ja pyöräily-yhteytenä, vaikka se osoitetaan korttelialueen osaksi.

Kauppakadun puolella määrätään julkisten palvelu- tai liiketilojen sijoittamisesta koko julkisivun pituudelle katutasossa. Toimintojen on tarkoitus tuoda jalankulkijan tasolle kaupunkimaista elävyyttä ja palveluita. Katutason julkisivut eivät saa olla umpinaisia.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavalla on vaikutuksia maaperään alueen rakentamisen seurauksena. Kellarikerrosten ja perustusten rakentamisen yhteydessä joudutaan muokkaamaan maata.

Kaavalla edellytetään hulevesien käsittelyä ja viivyttämistä. Johtuen korttelin tiiviistä rakenteesta ovat hulevesien hallinta- ja viivytysrakenteet luonteeltaan teknisiä. Rakentamista sallitaan maanlaiseen pysäköintitilaan. Lähtökohtaisesti kaavaratkaisu ei kuitenkaan edellytä alueen nykyisiä kellarin pysäköintiloja matalampia kaivantoja.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavan muutoksella lisätään lähtökohtaisesti kaupunkivihreän määrää suunnittelualueella edellyttämällä pihakannen istuttamista sekä osoittamalla Kirkkokadun ja Kauppakadun kulmaan pieni puistoalue. Kankurinpolun varsi on edelleen säilytettävä istutettuna ja olevat pylväshaavat alueen länsireunassa määrätään säilytettäväksi. Alueella ei ole muutoin luonnonarvojen kannalta merkittäviä kohteita ja kaavalla ei muutoin ole vaikutusta alueen luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.

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

Kaavalla on merkittävä vaikutus Lahden kaupungin yhdyskuntarakenteen kannalta sen tarjotessa melko suuren, yhtenäisen uudiskorttelin toteuttamisen mahdollisuuden kaupungin keskustassa. Kaavalla jatketaan aiemmin Paavolan alueelle asemakaavoitettua yhdyskuntarakennetta ja korttelitehokkuutta. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tiivistäminen on energiatalouden, palvelurakenteen sekä kunnallisteknisen verkoston ja liikenteen järjestämisen kannalta kokonaisuudessaan kestävämpi ratkaisu, kuin uusien ja erillisten asuinalueiden osoittaminen kokonaan olevan yhdyskuntarakenteen ulkopuolelle.

Asemakaavaratkaisu tukeutuu liikenteellisesti Kirkkokatuun ja Kauppakatuun. Alustavissa viitesuunnitelmissa ajoneuvoliittymät (2 kpl) on osoitettu Kauppakadun puolelle, mutta kaava mahdollistaa liittymän toteuttamisen myös Kirkkokadulle. Pihakannen päälle on mahdollista järjestää huoltoajoyhteys puistoalueen länsipuolelta Kirkkokadulta, mikäli pysäköintihallin maanpäällinen osa toteutuu vain pohjoispään korttelia.

Kankurinpolun alueelle sallitaan huoltoajo (pp/h). Yhteys on tarpeen pelastusajoneuvojen sallimisen vuoksi sekä toisaalta mahdollistamaan esim. jätehuollon tai lumenajon kiertäminen korttelin ympäri ilman ajoneuvojen kääntämistä. Varsinainen tontille ajo sallitaan kaavassa kuitenkin vain korttelin pohjoispuolelle (pp/t), jonne on mahdollista toteuttaa tarvittaessa korttelin pysäköintihallin toiselle kerrokselle ajoyhteys. Esitetyllä rakennusoikeudella ja autopaikkamäärällä pysäköintihallin tulee olla osin kaksikerroksinen.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksella on merkittäviä vaikutuksia ympäristön maisemaan ja kaupunkikuvaan. Kaava mahdollistaa nykyistä korkeampaa rakentamista, mikä myös selvästi poikkeaa ympäristön muusta rakennuskannasta. Erityisesti kortteliin osoitettava korkeampi rakennus (12 krs) tulee erottumaan maisemassa ja kaupunkikuvassa ja muodostamaan uuden maamerkin keskustan suunnasta Paa-volan alueelle saavuttaessa.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

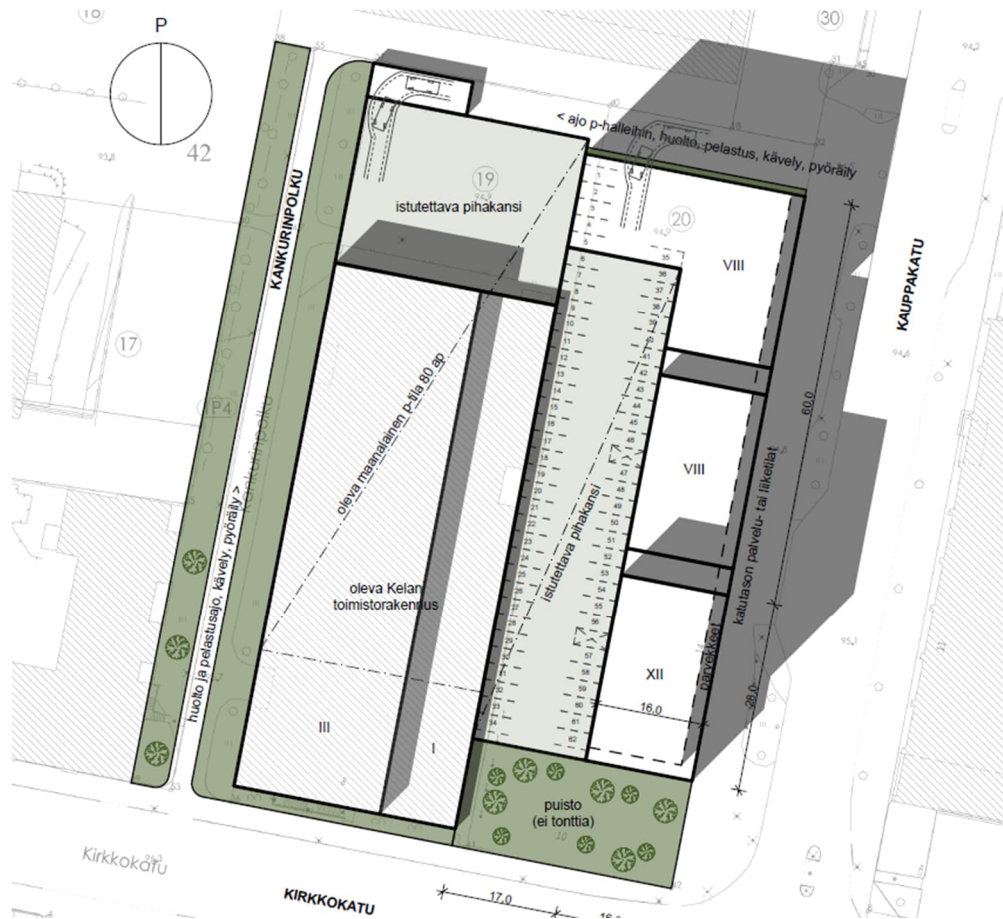
Kauppakadun varren palvelu- ja liiketilojen edellyttäminen katutasossa parantaa osaltaan aluetta palvelevan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Kaava mahdollistaa toteutuessaan merkittävän määrän asukkaita uudisrakennuksiin, millä on olennainen vaikutus laajemmin ympäristön olemassa olevien palveluiden säilymiseen ja uusien palveluiden syntymiseen.

5.4 Kelan toimistotalon säilyttämisen mahdollisuus

Kansaneläkelaitoksen toimistorakennus on kulttuurihistoriallisesti paikallisesti arvokas kohde. Kaavatyön yhteydessä on tutkittu olevan rakennuksen säilyttämisen mahdollisuuksia. Mikäli oleva toimistorakennus säilytetään sellaisenaan, on korttelialueelle mahdollista osoittaa noin puolet kaavassa esitetyistä uudisrakennusoikeudesta. Kelan rakennus itsessään on mahdollista säilyttää toimistokäytössä, mutta asumisen osoittaminen kiinteistöön jättäisi merkittävän osan rakennuksen kerrosalasta hyödyntämättömäksi tai toissijaisille tiloille leveän runkosyvyyden vuoksi. Liikekäyttö rakennuksen maantasokerroksessa on myös mahdollista sen ollessa muutoinkin laajuudeltaan ylempiä kerroksia suurempi. Ylemmissä kerroksissa liiketilojen mahdollisuus on heikompi saavutettavuuden vuoksi. Olevan pysäköintikellarin käyttö sellaisenaan on mahdollista myös nykyisellä paikkamäärällä ja -jaotuksella. Kelan talon pysäköintikellarissa on 80 autopaikkaa.

Laaditun tutkielman mukaisesti Kirkkokatu 10 -tontille on mahdollista osoittaa noin 12 000 k-m² uudisrakennusoikeutta, jolloin pysäköinti on mahdollista hoitaa tontille jäävän pihakannen alla sekä osin Kelan toimistorakennuksen paikkoja hyödyntäen.

Johtuen kaavatyölle asetetusta tehokkuustavoitteesta ei Kelan toimistorakennuksen säilyttäminen sellaisenaan ole mahdollista menettämättä merkittävää osaa uudisrakennusoikeudesta. Kaava ei kuitenkaan estä rakennusosien tai esimerkiksi kellarin rakenteiden hyödyntämistä osana uudisrakentamista, mikäli se nähdään teknistaloudellisesti mahdolliseksi. Rakennusosien hyödyntämisessä olennaista on tarkempien rakenneselvitysten laatiminen, jotka edellyttävät pidemmälle vietyjä rakennussuunnitelmia myös uudisrakennusosista. Kaavalla ei ole edellä mainituista syistä osoitettu Kelan toimistorakennusta tai sen osia suojeltavaksi.



Kelan toimistorakennuksen säilyttämistä koskeva tutkielma.

5.5 Nimistö

Kankurinpolku poistuu kaavam muutoksen myötä alueen nimistöstä. **Puiston nimi.**

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan muutos on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman.

7 ASEMAKAAVAN LAATIJA

Asemakaava-arkkitehti Markus Lehmuskoski
puhelin: 050 398 5113

osoite: Lahden kaupunki
Kaupunkiympäristön palvelualue
Kaupunkisuunnittelu
Kirkkokatu 27
15110 LAHTI

s-posti: etunimi.sukunimi@lahti.fi