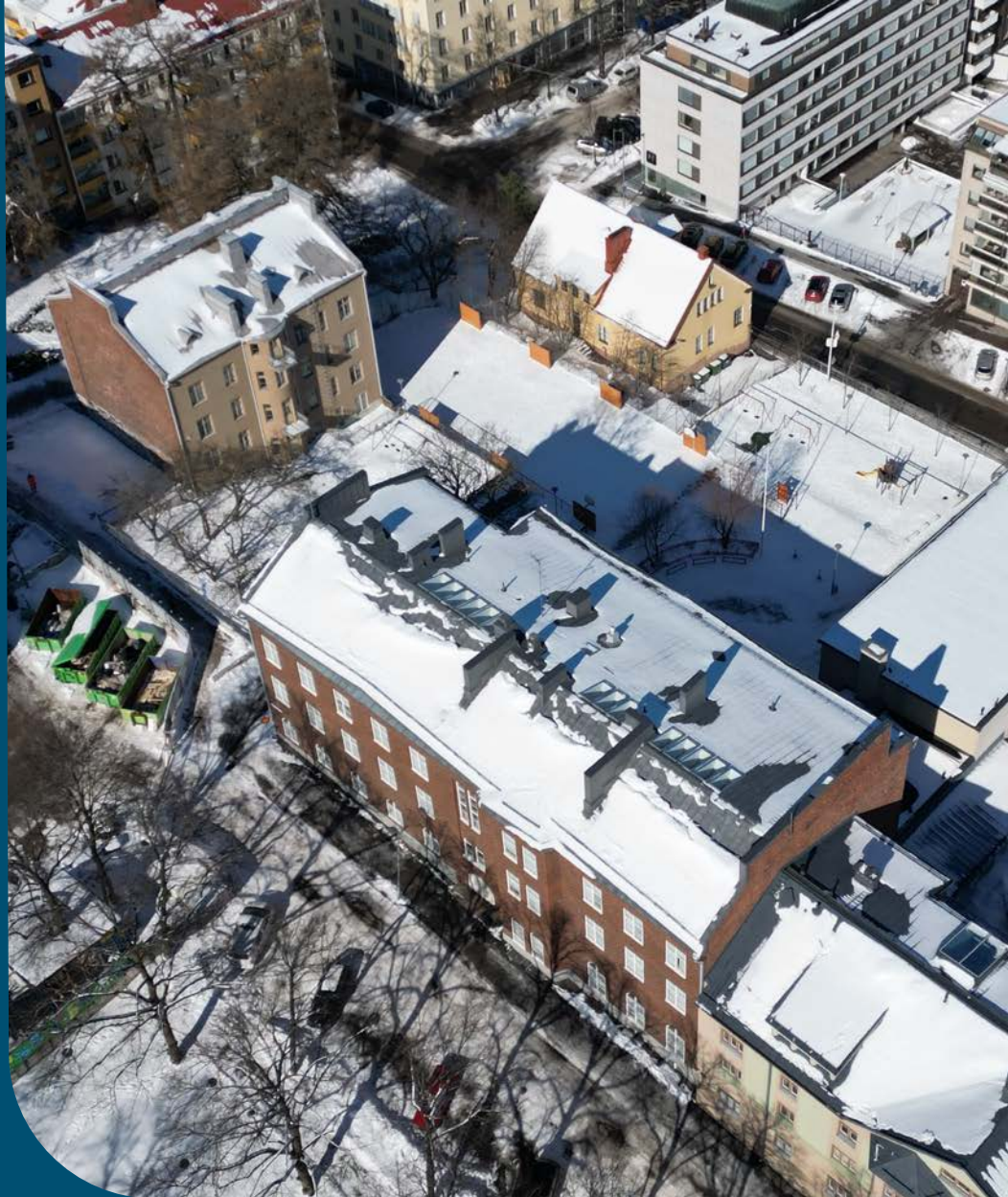


Lahti



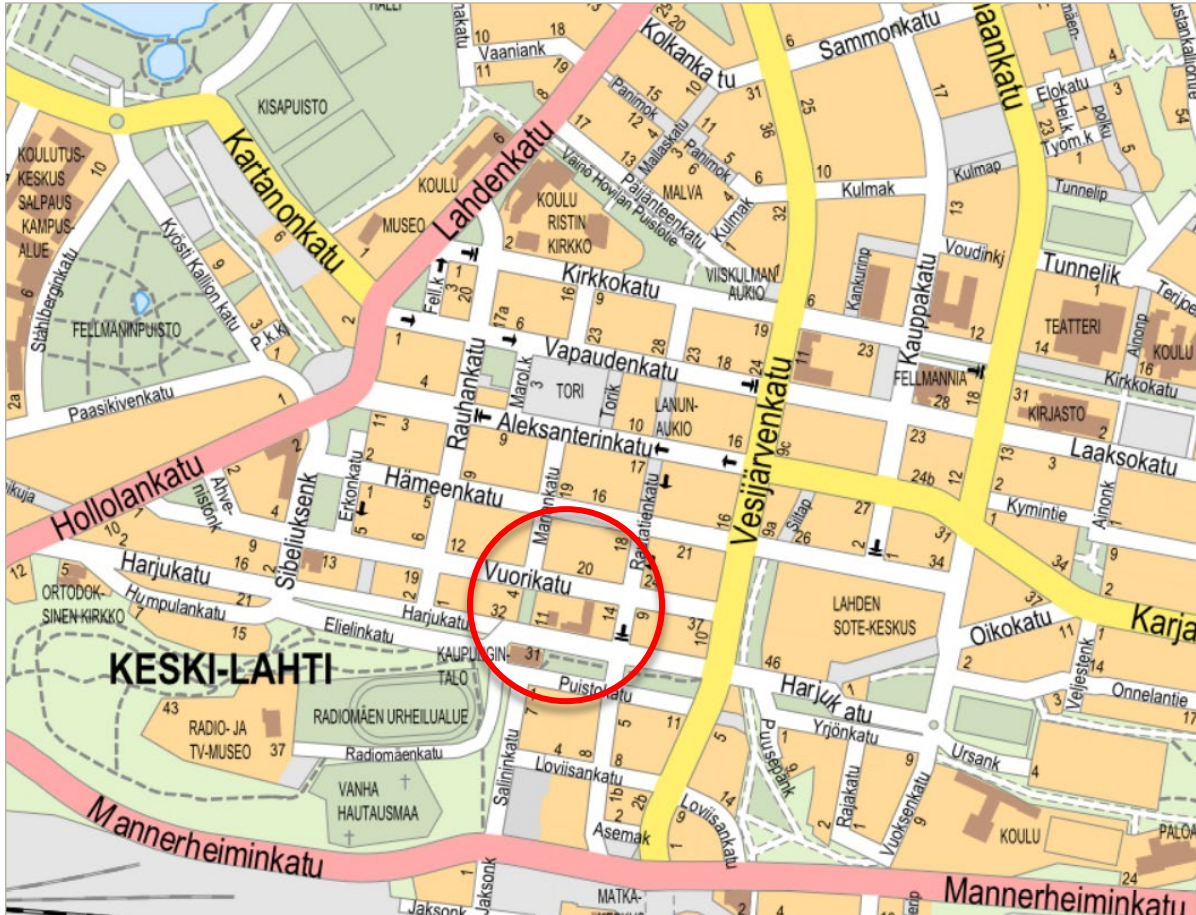
Asemakaavan selostus

Asemakaavatunnus A-2736
Asemakaavan muutos, Harjun kortteli
Harjukatu 34 ja 36, Vuorikatu 27 ja 29, Keski-Lahti

13.03.2026
LUONNOS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan tarkoitus	3
1.4 Asemakaavaan liittyvät asiakirjat.....	3
2 TIIVISTELMÄ.....	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2 Asemakaava.....	4
3 LÄHTÖKOHDAT.....	4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
3.2 Suunnittelutilanne	7
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	16
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.3 Asemakaavan tavoitteet	17
4.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	18
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	23
5.1 Asemakaavan rakenne	23
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	24
5.3 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen.....	25
5.4 Kaavan vaikutukset.....	25
5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	26
5.6 Nimistö	27
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	27
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	27
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	27
6.3 Toteutuksen seuranta	27
7 KAAVAN LAATIJAT	27
8 SEURANTALOMAKE.....	28

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee xx. päivänäkuuta 20xx päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2736 sekä kaavan mukaista tonttijakoa M-xx-xx - M-xx-xx (Harjukatu 34 ja 36, Vuorikatu 27 ja 29, Harjun kortteli)



Kuva 1: Kaavakohteen sijainti opaskartalla.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Keski-Lahden (1.) kaupunginosan korttelin 21 tontteja 103, 104 ja 1105.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Keski-Lahden (1.) kaupunginosan korttelin 21 tontit

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään sitova tonttijako.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee ydinkeskustassa kaupungintalon ja Kaupungintalonpuiston välittömässä läheisyydessä. Alue rajautuu etelässä Harjukatuun, lännessä Eliel Saarisen puistoon, pohjoisessa Vuorikatuun sekä idässä korttelin 21 tontteihin 107 ja 108. Alueen pinta-ala on 5 680 m².



Kuva 2: Ortoilmakuva suunnittelualueesta kesältä 2021.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavan tarkoitus on tarkistaa tonttien käyttötarkoitusta ja mahdollistaa täydennysrakentaminen kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia käsittävillä tonteilla. Tonteilla sijaitsevat Harjun koulu, Janhusen talo sekä Millerin talo.

1.4 Asemakaavaan liittyvät asiakirjat

A-2736 Kaavaluonnoskartta
A-2736 Kaavaselostus ja seurantalomake
A-2736 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
A-2736 Korttelin 21 rakennushistoriaselvitys

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu kaupungin aloitteesta.

Kaavatyön vaihe	Päivämäärä
Vireilletulo	08.03.2018
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	27.03.2018
Yleisötilaisuus	13.11.2019, 04.04.2023
Luonnosvaiheen kuuleminen	30.4. - 21.5.2026
Ehdotusvaiheen nähtävillä olo	xx.xx. - xx.xx.20xx

2.2 Asemakaava

Kaavatyössä etsitään uusi käyttötarkoitus vanhoille kulttuurihistoriallisesti merkittävälle rakennuksille ja mahdollistetaan korttelin täydennysrakentaminen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Lahden ruutukaavakeskustan ydinalueella rajautuen kaupungintalon, Kaupungintalonpuiston sekä Mariankadun seremonia-akselin alueisiin. Yleiskaavassa Y-205 kohde lukeutuu Lahden keskustan arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön, ja ympäristö on valtakunnallisesti rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi luokiteltu kohde (RKY 2009).

Korttelin itäpään kaikki tontit ovat olleet suurimmaksi osaksi Harjun koulun pihatoimintojen käytössä: koulun piha-alue on sulkenut keskeisen korttelin läpikuljettavuuden ja hankaloittanut Janhusen ja Millerin talojen käyttöä koulun toimiessa. Millerin talon vierustaa on täytetty pelialuetta varten, jolloin pintavesien valumisesta on aiheutunut rakenteellista haittaa Millerin talolle.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

Kohde sijaitsee keskeisellä paikalla Lahden ydinkeskustassa. Pohjoisrinteellä sijaitsevilla tonteilla harjumaiseman tärkeimpiä elementtejä ovat Mariankadun seremonia-akseli Ristinkirkolta kaupungintalolle, sekä Eliel Saarisen puisto ja Kaupungintalonpuisto.

Luonnonolot

Kaikki kolme kohdetonttia sijaitsevat jyrkässä rinnemaastossa. Maanpinta laskee voimakkaasti Harjukadulta Vuorikadulle n. 7,5 m. Tontilla on jonkin verran puustoa ja nurmialueita reuna-alueilla. Maaperä on hiekkamaata (Salpausselän harjua). Kallioperä on Geologian tutkimuskeskuksen kartta-aineiston perusteella sekoitus kalkkikiveä ja granodioriittia.

Alueella ei ole luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä kohteita. Suunnittelualue on I luokan pohjaveden muodostumisen alueella.

Lahti kuuluu korkean radonpitoisuuden alueeseen, minkä vuoksi radonsuojaus tulee ottaa kaikessa rakentamisessa huomioon rakennusjärjestyksen ohjeen mukaisesti.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Väestön tavoitelaskelmassa 2040 Rautatienkadun tilastoalueen kokonaisväkimäärän arvioidaan pysyvän samana. Trendilaskelmassa 2040 kokonaisväkimäärän taas arvioidaan vähenevän 45 asukkaalla. Kummassakin laskelmassa yli 65-vuotiaiden osuus tilastoalueella arvioidaan kasvavan noin 120 henkilöllä. Eli alueen väestömäärä joko vähenee tai pysyy muuttumattomana, mutta väestörakenne alueella muuttuu yhä iäkkäämmäksi.

Yhdyskuntarakenne

Kohdekortteli kuuluu kaupungin yhden kilometrin ydinkeskustaan ja keskustan jalankulkuvyöhykkeeseen.

Kaupunkikuva

Kaavatyökohteen ympäristö on ydinkeskustan kerrostalorakentamisen aluetta, jossa sekoittuvat pääasiassa asuminen ja liikerakentaminen. Kohdekortteli edustaa Lahden vanhimpia rakennekerrostumia, ja ympäristöä määrittäviä elementtejä kohdetonttien vanhan rakennuskannan lisäksi ovat läheinen kaupungintalon arvorakennus ja Mariankadun seremonia-akseli kaupungintalolta torille ja edelleen Ristinkirkolle.

Asuminen

Piirineläinlääkäri Millerin ja kaupungininsinööri Janhusen talot rakennettiin alun perin asuinkäyttöön, mutta sittemmin ne ovat palvelleet muussakin käytössä.

Palvelut

Lähin ala-aste on Lotilan koulu noin kilometrin päässä kaavatyökohteesta, samoin Tiirismaan, Salpausselän ja Lahden Yhteiskoulun peruskoulut. Alle kilometrin matkan päässä sijaitsee myös useita päiväkoteja (mm. Pääskynpesä, Pilke Hyppyri, Villa Piipari, The Teddy Bear daycare ja Lahden englanninkielinen leikkikoulu). Lähin leikkipuisto sijaitsee Radiomäen kupeessa, noin 300 m kaavakohteesta länteen. Keskustan kaupalliset palvelut avautuvat muutaman korttelin etäisyydellä, lähin palveleva ruokakauppa sijaitsee 200 metrin päässä Rautatienkadulla (K-market Rautatienkatu).

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kohdeympäristössä on asumisen rinnalla keskusta-alueille tyypillistä kivijalkakauppaa ja muuta ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta elinkeinotoimintaa. Lähistöllä sijaitsee esimerkiksi ravintola, antikvariaatti ja valokuvaamo, sekä erilaisia suunnittelutoimistoja.

Virkistys

Alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee kaupunginosapuistojen ketju (Radiomäen virkistysalue, Kaupungintalon puisto ja Loviisanpäässi), sekä puistoalueilla kulkeva virkistysalue.

Liikenne

Kohde sijaitsee kaupungin joukkoliikenteen A-vyöhykkeellä. Lähimmät linja-autoreitit kulkevat Kauppatorin laitaa Aleksanterinkadulla, sekä Vesijärvenkadulla. Lähimmät pysäkit sijaitsevat kaava-alueen itäpuolella 250 m päässä Vesijärvenkadulla (Kansanopisto E/P) ja pohjoispuolella samalla etäisyydellä Aleksanterinkadun varrella (Kauppatori A/B).

Alueella on hyvä jalankulkuverkosto ja Eliel Saarisen puistossa ja Harjukadulla kulkevat kävelyn pääreitit. Myös polkupyöräilyn yhteydet ovat hyvät, joskin ympäristön mäkiset maasto-olosuhteet vaikuttavat pyöräilyn mielekkyyteen. Pyöräilyliikenteen tavoiteverkossa (Y-202, 2019) Vuorikatu on määritelty sekaliikennekaduksi, jolla voidaan mahdollisesti harkita nykyisen pyörätien poistamista. Kaavakohde sijaitsee kaupunkipyörävyöhykkeellä. Lähin kaupunkipyöräasema (Mankeli-asema) sijaitsee kaava-alueen välittömässä läheisyydessä, Harjukadun ja Rautatienkadun kulmauksessa sijaitsevassa parkkiruudussa.

Millerin talolle ja Harjun koululle on ajoneuvoliittymä Vuorikadulta. Janhusen talon tontille on liittymä Harjukadulta. Janhusen talon tontin reunassa 104 on pysäköintitasku, jonne pysäköidään Harjukadun suunnasta, 11 ap.

Harjukadulla on itä-länsisuuntaista läpiajoa Elielinkadun kautta, kaupungintalolle suuntautuvaa liikennettä sekä Harjun koulun huoltoliikennettä, joka tapahtuu tontin 104 (Janhusen talo) kautta. Kiinteistön tulevat liikennetarpeet määräytyvät uuden käyttötarkoituksen mukaan, mutta tonteille 104 ja 1105 on joka tapauksessa oltava jatkossakin ajoyhteys Harjukadun kautta niin huolto- kuin pelastusajoakin varten. Liikennemäärät ovat maltilliset.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Lahden kaupungin perustamisaikaan korttelia 21 kaavailtiin kaupungin hallintoa varten. Tonteille 103–106 suunniteltiin vielä 1919 ns. toisen kaupungintalon rakentamista kauppakoulua ja kirjastoa varten, mutta hanke kuitenkin kaatui varojen puutteeseen. Paikalla kuitenkin säilyi tietty yhteiskunnallinen rooli myös jatkossa, vaikka tontit 103 ja 104 myytiin 1920: tontille 103 valmistui piirieläinlääkäri Millerin talo 1926, ja tontille 104 kaupungininsinööri Janhusen talo 1927. Tontit 105 ja 106 lahjoitettiin Tyttökoulun talo -osakeyhtiölle vuonna 1921, ja Lahden suomalainen tyttökoulu aloitti toimintansa nykyisin Harjun kouluna tunnetussa rakennuksessa vuonna 1923.

Kaavakohde kuuluu osittain valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön ”Lahden kaupungintalo, kauppatori ja Mariankadun seremonia-akseli” (Museoviraston rajaamat RKY-alueet 2009, kohde ID 1903 https://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1903). Kohde kuuluu myös maakunnallisesti arvokkaaseen MARY 2024 rajaukseen, Mariankadun seremonia-akseliin. Paikallisesti arvokkaita ovat erikseen kaikki kohdekorttelin arvokkaimmiksi, Harjun koulu, Millerin talo ja Janhusen talo.

Rakennukset on kokonaisuudessaan luokiteltu paikallisesti kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi kohteiksi (LaRy).

Alueella ei ole muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Kaava-alue sijaitsee jo rakennetulla keskusta-alueella, joten kohdetontit ovat nykyisten kunnallisteknisten verkostojen piirissä.

Erityistoiminnat

Alueella on jonkin verran geoenergiapotentiaalia, mutta tontin 104 ja Janhusen talon kulmalla on voimassa maalämpörajoitus (ruhjevyyöhyke). Kaava-alueen itäpuolella Kaupungintalon puistossa on myös kaupunkitekniisiä rajoitteita maalämmön käytölle (maanalaiset rakenteet).

3.1.4 Maanomistus

Kaavatyöalue on kauttaaltaan kaupungin maaomaisuutta. Myös lähiympäristö on suurimmaksi osaksi kaupungin tai kaupungin hallintokuntien omistamaa maata.

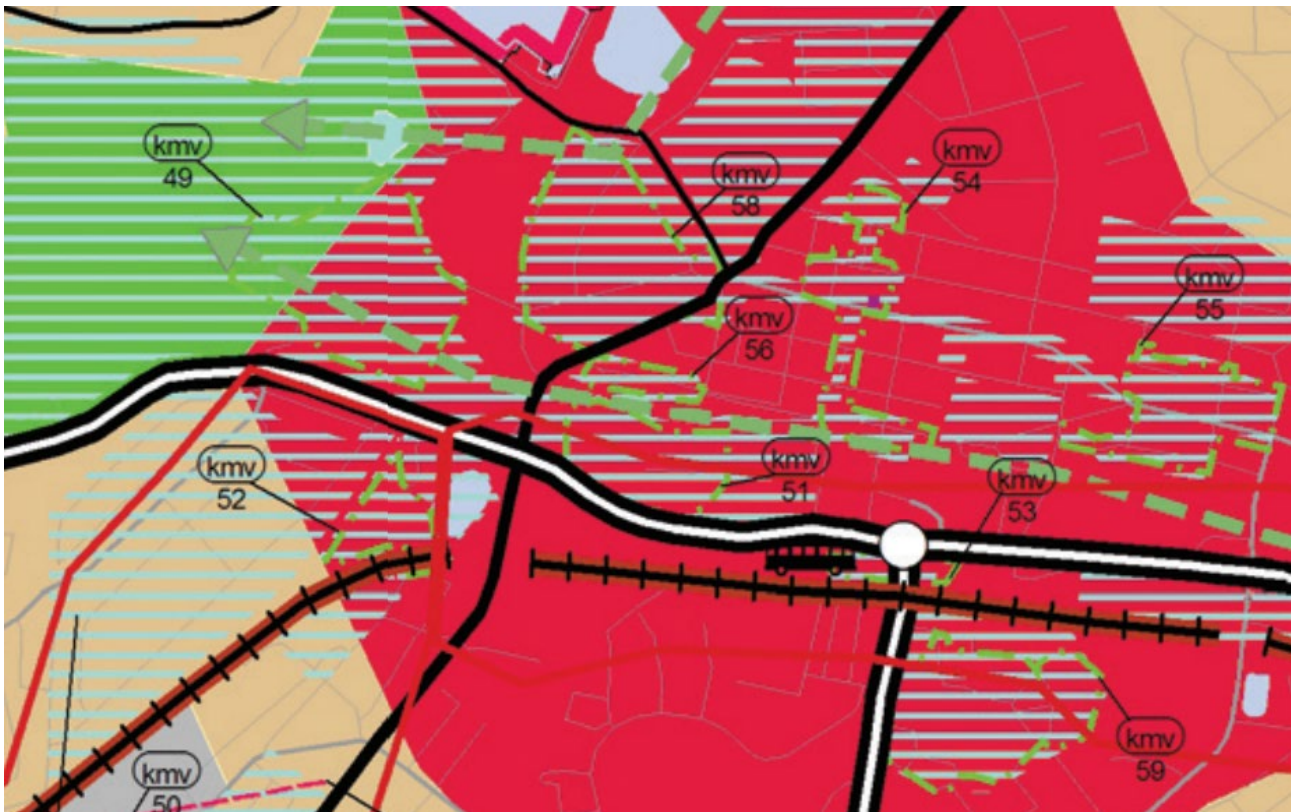
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan maankäyttö ja rakennusasetuksen 93 § mukaisten kuulutusten myötä 14.5.2019.

Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C). Lisäksi kohde on kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta valtakunnallisesti (kmv-54) ja maakunnallisesti merkittävää aluetta: Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä on vaalittava alueen keskeisiä erityispiirteitä ja omaleimaisuutta sekä huomioitava kokonaisuuden kannalta merkittävien maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilyminen.



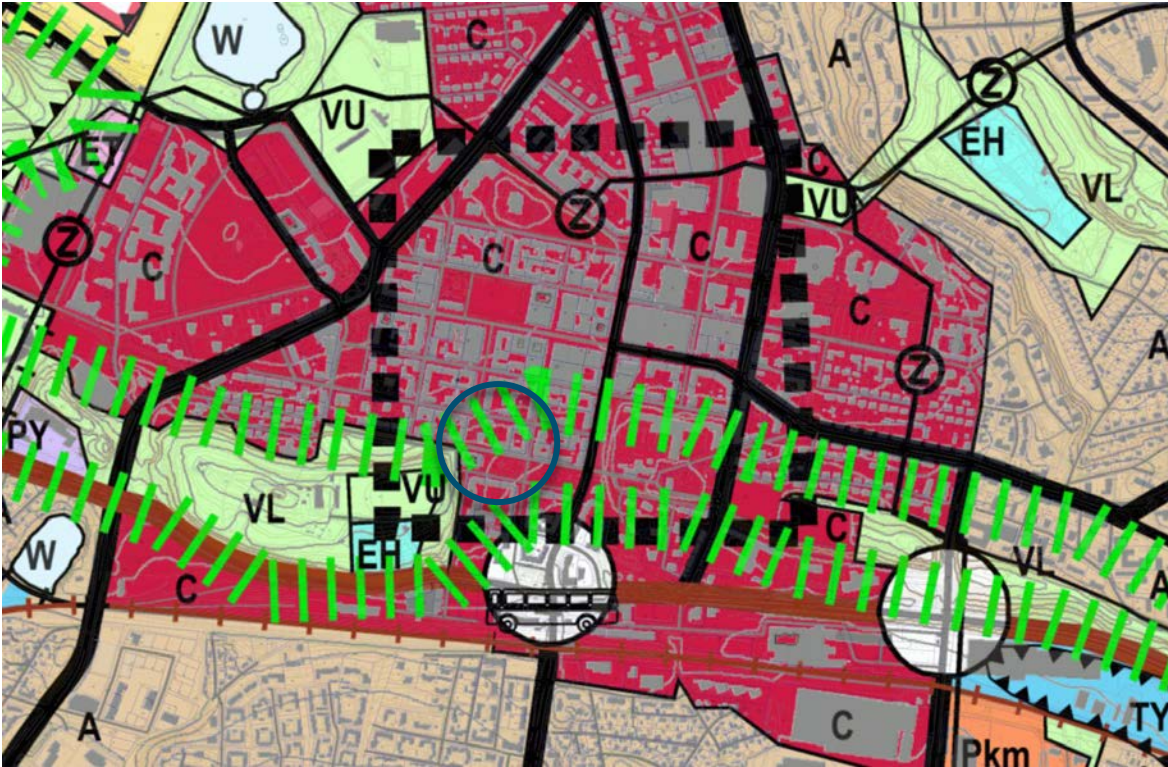
Kuva 3: Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014.

Yleiskaava

Voimassa on Lahden oikeusvaikutteinen yleiskaava 2035 (Y-205).

Yleiskaavan (Y- 205) kartassa 1, kestävä yhdyskuntarakenne, kohde on keskustatoimintojen aluetta (C). Kaavamääräys kuuluu: ”Alue varataan keskustatoiminnoille, kuten palveluille, hallinnolle, kaupalle, ympäristöhäiriöitä 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.”

Lisäksi suunnittelualue asettuu maakunnallisen palvelukeskittymän neliöön, sekä alueelle ”Salpausselkä. Kestävästi elinvoimaisen, hyvinvoivan ja uudistuvan ympäristökaupungin perusta.”



Kuva 4: Yleiskaava (Y- 205) kartta 1: kestävä yhdyskuntarakenne



KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE.

Alue varataan keskustatoiminnoille, kuten palveluille, hallinnolle, kaupalle, ympäristöhäiriöitä 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.



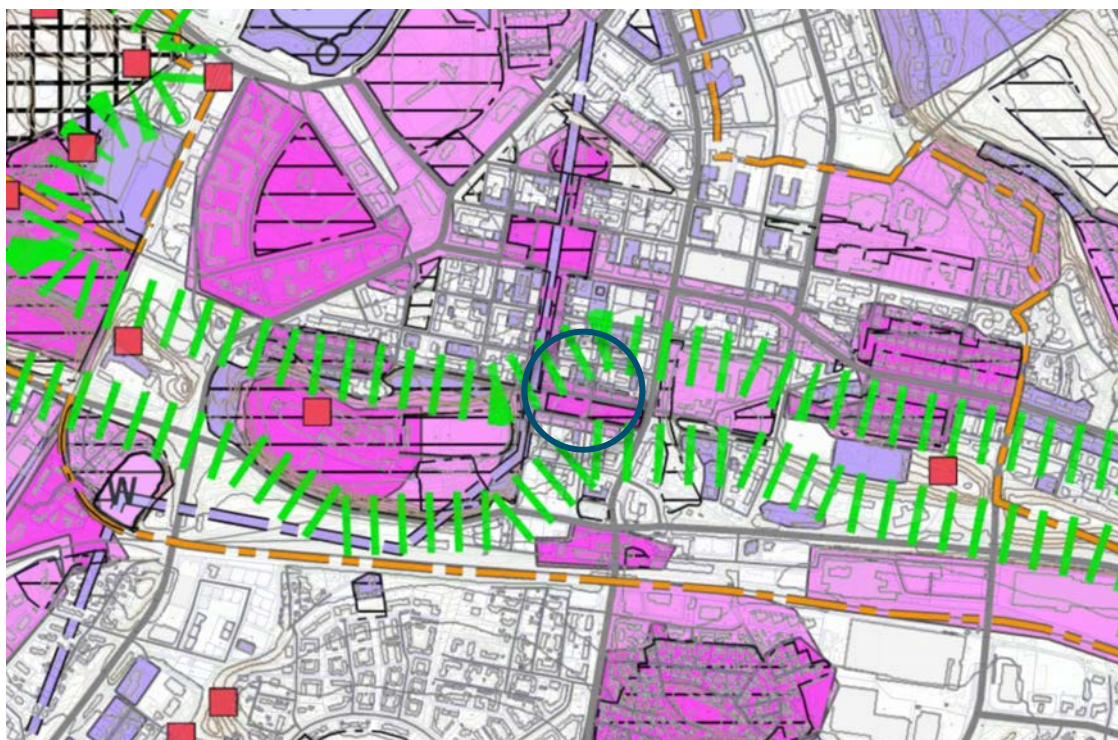
SALPAUSSELKÄ. KESTÄVÄSTI ELINVOIMAISEN, HYVINVOIVAN JA UUDISTUVAN YMPÄRISTÖKAUPUNGIN PERUSTA.

Maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon reunamuodostuman merkitys maiseman, geologian, pohjaveden, luonnonympäristön, ilmaston, kulttuurihistorian ja virkistyksen kannalta.



MAAKUNNALLINEN PALVELUKESKITTYMÄ.

Aluetta tulee kehittää hyvin saavutettavana maakunnallisena palvelukeskittymänä, jossa on monipuolisia palveluja. Ensisijainen täydennysrakentamisen kohdealue.



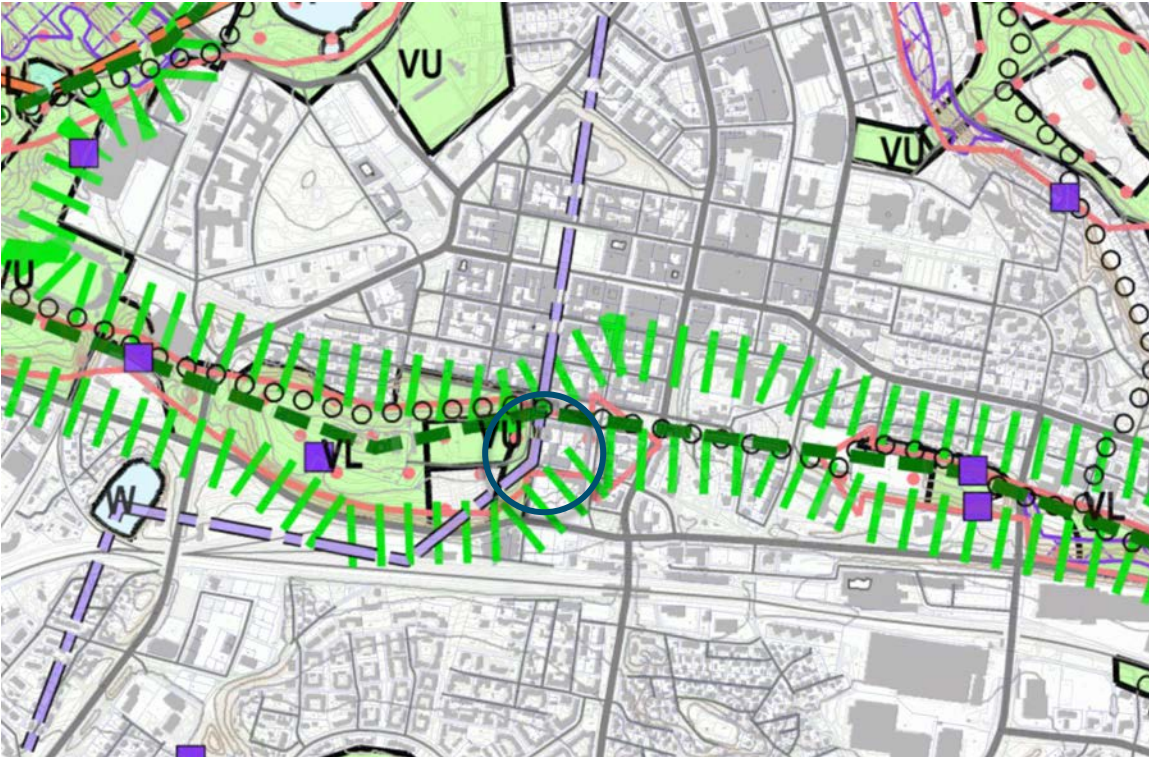
Kuva 5: Yleiskaava (Y- 205) kartta 2: kulttuuriympäristö

	VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön tai sen läheisyyteen kohdistuvat muutokset tulee suunnitella alueen arvoja kunnioittaen ja ominaispiirteitä vaalien.
	MAAKUNNALLISESTI ARVOKAS RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön tai sen läheisyyteen kohdistuvat muutokset tulee suunnitella alueen arvoja kunnioittaen ja ominaispiirteitä vaalien.
	PAIKALLISESTI ARVOKAS RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön tai sen läheisyyteen kohdistuvat muutokset tulee suunnitella alueen arvoja kunnioittaen ja ominaispiirteitä vaalien.

Yleiskaavan (Y- 205) kartassa 2, kulttuuriympäristö, suunnittelualue on valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä.

Yleiskaavan (Y- 205) kartassa 3, luonto- ja viherympäristö, korostuvat aivan suunnittelualueen eteläpuolella kulkevat merkittävät väylät ja yhteydet:

Alueen välittömässä läheisyydessä, mutta kuitenkin kaava-alueen ulkopuolella, kulkee Lahden urheilukeskuksen merkittävän ekosysteemien kulttuuripalvelualueen raja (esp-k).



Kuva 6: Yleiskaava (Y- 205) kartta 3: luonto- ja viherympäristö



TÄRKEÄ EKOSYSTEEMIEN KULTTUURIPALVELU.

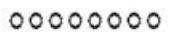
Merkinnällä osoitetaan ekosysteemien kulttuuripalvelujen kannalta tärkeät aluekokonaisuudet. Maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueiden historian, visualisuuden ja henkisten arvojen merkitys ekosysteemipalvelujen kannalta.



MERKITTÄVÄ LUONTOVERKOSTO.

Yhtenäisistä virkistymetsistä ja maa- ja metsätalousalueista sekä näiden välisistä yhteyksistä koostuva aluekokonaisuus, jolla tehtävät toimenpiteet ovat merkityksellisiä ekologisen verkoston toimivuuden ja luontokadon pysäyttämisen kannalta. Alueella tehtävissä toimenpiteissä tulee kiinnittää huomiota luonnon monimuotoisuuden lisäämiseen.

Luontoverkoston alueella sallitaan alueiden pääkäyttötarkoituksen mukainen toiminta. Metsätaloudessa tulee käyttää talousmetsien luonnonhoidon menetelmiä. Lisäksi soveltuville alueilla tulee edistää luonnonsuojelualueiden ja suojavyöhykkeiden perustamista sekä alueiden ennallistamista.



ULKOILUREITISTÖN TAVOITTEELLINEN PÄÄVÄYLÄ.

Ulkoilureitit muodostavat yhtenäisen verkoston.





MERKITTÄVÄ EKOLOGINEN YHTEYS.

Yhteysmerkintä kuvaa Lahden merkittävimpiä luonnonalueita yhdistäviä ekologisia yhteyksiä tai yhteystarpeita. Ekologisten yhteyksien jatkuvuus tulee turvata ja pyrkiä luomaan toimiva yhteys alueiden välillä. Yhteys tulee säilyttää luonnonolosuhteiltaan mahdollisimman monipuolisena ja leveänä.

Yleiskaavan (Y- 205) kartassa 4: vesiensuojelu ja -hallinta suunnittelualue on kokonaisuudessaan oranssilla merkittyä hulevesien hallinnan kehittämisaluetta. Kaavamääräyksen mukaan hulevesien määrällistä tai laadullista hallintaa tulee kehittää rakentamisen, asemakaavoituksen, katu- ja kunnallistekniikan parantamisen sekä hankesuunnittelun yhteydessä. Kohde sijaitsee lisäksi pohjaveden muodostumisalueella (kartalla merkintä pvm).



Kuva 7: Yleiskaava (Y- 205) kartta 4: vesiensuojelu ja -hallinta

-  **HULEVESIEN HALLINNAN KEHITTÄMISALUE.**
Alueen hulevesien määrällistä tai laadullista hallintaa tulee kehittää rakentamisen, asemakaavoituksen, katu- ja kunnallistekniikan parantamisen sekä hankesuunnittelun yhteydessä.
-  **POHJAVEDEN MUODOSTUMISALUEEN RAJA.**
Merkinnällä osoitetaan ne pohjavesialueiden osat, joilla on erityistä merkitystä pohjaveden muodostumisen kannalta. Pohjavesialueilla on voimassa pohjaveden pilaamiskiello (Ympäristönsuojelulaki 527/2014 §17). Alueella tehtävät toimenpiteet tulee suunnitella niin, ettei pohjaveden laatu heikkene tai antoisuus pienene.
- Yhdyskuntarakenteen laajentamista luonnonmukaisille asemakaavoittamattomille alueille vältetään. Pohjaveden suojelemiseksi alueella on erityisesti kielletty sellaisen uuden laitoksen perustaminen, joka käyttää tai varastoi pohjaveden pilaantumista aiheuttavia kemikaaleja tai polttoaineita. Maa-ainesten ottoa tulee välttää. Muiden maa-ainesten kuin puhtaana soran tai hiekan varastointi on kielletty.
- Puhtaat hulevedet imeytetään maaperään mahdollisimman lähellä syntypaikkaa. Asuinalueilla suositetaan vettä läpäiseviä pinnoitteita. Likaantuneet hulevedet johdetaan hule- tai jätevesiviemäriin. Pohjaveden muodostumisaluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista on kuultava kunnallista ympäristönsuojeluviranomaista.



Kuva 8: Yleiskaava (Y- 205) kartta 5: kiertotalous.



Kuva 9: Yleiskaava (Y- 205) kartta 6: kestävä liikkuminen

Kohdealueella ei ole kiertotalouden kannalta merkittäviä arvoja voimassa olevassa yleiskaavassa. Kestävän liikkumisen yleiskaavakartalla nro 6 suunnittelualue on muun Lahden ydinkeskustan tavoin maakunnallista palvelukeskittymää sekä kestävä liikkumisen vyöhykettä 1. Jälkimmäisen kaavamääräyksen mukaan vyöhykkeellä tulee edistää joukkoliikenteen kannalta riittävän tehokasta täydennysrakentamista. Toiminnot tukeutuvat helposti saavutettavaan joukkoliikenteeseen ja laadukkaisiin pyöräreitteihin sekä palvelukeskittymissä myös kävelyyn.

Kaavatyökohdetta sivuavassa Kaupungintalon puistossa kulkee kartan mukaan itä-länsi-suuntainen ulkoilureitistön tavoitteellinen pääväylä, ja kohdekorttelin itäpuolelle on merkitty etelä-pohjois-suuntainen kävelyn tavoitteellinen laatureitti (Rautatienkatu).



MAAKUNNALLINEN PALVELUKESKITTYMÄ.

Aluetta tulee kehittää hyvin saavutettavana maakunnallisena palvelukeskittymänä, jossa on monipuolisia palveluja. Ensisijainen täydennysrakentamisen kohdealue.



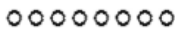
KESTÄVÄN LIIKKUMISEN VYÖHYKE 1.

Vyöhykkeellä tulee edistää joukkoliikenteen kannalta riittävän tehokasta, ympäristöönsä sopivaa täydennysrakentamista. Toiminnot tukeutuvat helposti saavutettavaan joukkoliikenteeseen ja laadukkaisiin pyöräilyreitteihin sekä palvelukeskittymissä myös kävelyn.



KÄVELYN TAVOITTEELLINEN LAATUREITTI.

Muodostaa yhtenäisen verkoston palvelukeskittymissä. Reitillä on kiinnitettävä erityistä huomiota kävelyn olosuhteisiin, esteettömyyteen ja kunnossapidettävyyteen, arkkitehtuuriin ja kaupunkiympäristön mittakaavaan sekä viherympäristön monimuotoisuuteen ja terveyshyötyihin.



ULKOILUREITISTÖN TAVOITTEELLINEN PÄÄVÄYLÄ.

Ulkoilureitit muodostavat yhtenäisen verkoston.

Asemakaava

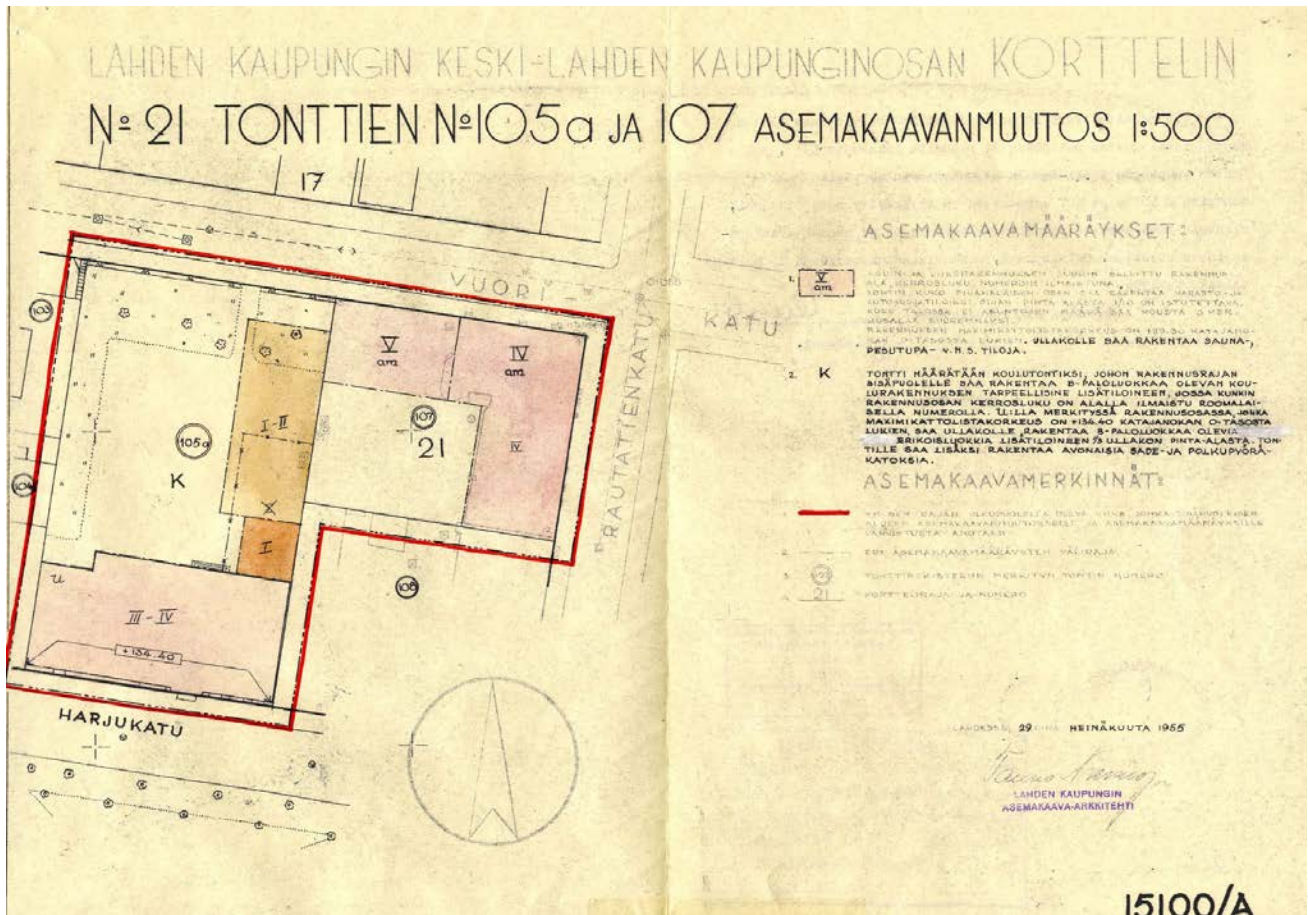
Kaavatyökohteen alueella on voimassa kaksi eri asemakaavaa. Tonttien 103 ja 104 osalla voimassa on alueen alkuperäinen asemakaava nro 3987, joka on saanut lainvoiman 01.03.1924. Tämä kaupungin järjestyksessään seitsemäs asemakaava oli merkittävä askel Lahden kasvulle, ja vuonna 1924 vahvistetusta kaavasta käytetäänkin nimeä Carolus Lindbergin Lahden laajennettu asemakaava. Asemakaavaa täydensivät samana vuonna julkaistun rakennusjärjestyksen määräykset.

Kaavassa rakentamisesta määrätään seuraavasti: *”Monikerroksisia kivirakennuksia, joiden aseman tontilla määräävät tonttikarttaan merkittävät rakennusrajat, sekä korkeuden lahden kaupungin rakennusjärjestys, ellei erikoisia rajoituksia ole säädetty ja tonttikirjaan merkitty.”*

Ajantasakaavayhdistelmään määräystä on tulkittu niin, että korttelille voidaan sijoittaa asuin- ja liikerakentamista (AL).



Kuva 10: Ote tonteilla 103 ja 104 sekä paikoin korttelin lähiympäristössä voimassaolevasta asemakaavasta nro 7.



Kuva 11: Entisen Harjun koulun tontin osalla voimassaoleva asemakaava 39815100/A.

Entisen Harjun koulun tontilla 1105 on voimassa 25.02.1956 lainvoiman saanut asemakaava nro 39815100/A. Tontti on määritelty koulutontiksi (K). Käyttötarkoituksen kaavamääräys kuuluu seuraavasti: "Tontti määrätään koulutontiksi, johan rakennusrajan sisäpuolelle saa rakentaa b-paloluokkaa olevan koulurakennuksen tarpeellisine lisätiloineen, jossa kunkin rakennusosan kerrosluku on alalla ilmaistu roomalaisella numerolla. U:lla merkityssä rakennusosassa, jonka maximikattolistakorkeus on +134.40 katajanokan 0-tasosta lukien, saa ullakolle rakentaa b-paloluokkaa olevin rakentein erikoisluokkia lisätiloineen 1/3 ullakon pinta-alasta. tontille saa lisäksi rakentaa avonaisia sade- ja polkupyöräkatosia. (Korkeustiedot on määritelty ennen 15.1.2010 korkeusjärjestelmän muutosta (+0,382 m).)"

Kaavatyökohteen lähiympäristö on kauttaaltaan asemakaavoitettua aluetta. Ympäröivillä katualueilla, Kaupungintalonpuistossa ja saman korttelin kaakkoiskulmassa sijaitsevalla tontilla 108 on voimassa sama vuoden 1924 alkuperäinen asemakaava kuin kohdetonteilla 104 ja 103. Korttelin koilliskulmaan on tehty asemakaavamuutos vuonna 1972. Muut naapurikortteleiden kaavat ovat lainvoimaistuneet laajalla aikavälillä 1955–1990.



Kuva 12: Ote ajantasa-asetmakaavasta, jossa on yhdistelty voimassaolevat asemakaavat ja tulkittu korttelien käyttötarkoitukset alkuperäisten määräysten perusteella muun kaava-aineiston kanssa yhteneväiseen muotoon.

Rakennusjärjestys

Lahden kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2025.

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat tai ohjelmat

Kaupungintalon peruskorjauksen ja Kaupungintalonpuiston suunnittelun yhteydessä kaupunkiympäristölautakunnassa käytiin keskustelua Harjukadun mahdollisesta katkaisusta. Liikenneselvitystä Harjukadun katkaisemiseksi, kaventamiseksi tai kävelykaduksi muuttamiseksi kaupungintalon ja/tai Harjun koulun kohdalta ei toistaiseksi ole tehty: Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä (12.12.2022) katu säilyy toistaiseksi ajoneuvoliikenteen katuna. Kaavaluonnoksessa Harjukadun varrelle esitetyt uudet käyttötarkoitukset (asuin-, liike- ja toimitilarakentaminen sekä palvelut) eivät edellytä muutoksia nykyiseen järjestelyyn, mutta voisivat mahdollisesti kärsiä liikenteen rajoittamisesta. Lisäksi kaavassa Harjukatu 34:n kohdalle uudisrakennuksen yhteyteen esitetty jalankulku- ja ajoyhteys tulee säilyttää, sillä kyseessä on ainoa ajoyhteys korttelin eteläsivulta sisäpihalle, ja sen kautta järjestetään mm. tonttien 104 ja 1105 tarvitsema huoltoajo.

Kaupungin strategia

Lahden kaupunkistrategian (KV 27.10.2025 § 113) mukaisesti kaava edistää kestäväää ja saavutettavaa kaupunkirakennetta, sekä parantaa keskustan viihtyisyyttä edistämällä vanhojen rakennusten suojelua ja uusiokäyttöä.

Apoli

Lahden arkkitehtuuripoliittisen ohjelman 2022 (KV 5.9.2022 § 86) mukaisesti kaava vahvistaa alueen ja kaupunginosan ominaispiirteitä, sekä vaalii kulttuuriympäristön arvoja.

3.2.2 Selvitykset

Lähtökohtana ovat Päijät-Hämeen maakuntakaavan ja Lahden yleiskaavatyön yhteydessä tehdyt perusselvitykset, joista tämän työn kannalta merkityksellisiä ovat

- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY 2009
- MARY-maakunnallisesti arvokkaat rakennetut ympäristöt, Päijät-Hämeen maakunnallinen inventointi 2005
- Selvitys Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista, 2000, Lahden kaupunginmuseo
- Selvitys Lahden sodanjälkeisestä rakennusperinnöstä 2012, Lahden kaupunginmuseo
- Muinaismuistojen osalta tukeudutaan Museoviraston selvityksiin

Muita selvityksiä

- Rakennushistoriaselvitys, Lahden kaupungin kortteli XXI, tontit 103–106, Arkkitehdit Oy Latva ja Vaara, 2020.
- Tilakeskuksen teettämät kuntotutkimukset Millerin ja Janhusen talosta, sekä Harjun koulusta

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.1.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

4.1.2 Pohjakartan tarkistaminen

Alueen pohjakartta on tarkistettu 10.02.2026. Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54 §:ssä (jatkossa lakiin viitataan lyhenteellä AKL) annetut kaavoitusmittausvaatimukset.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

AKL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Kaupungin hallintokunnat
- Päijät-Hämeen liitto
- Lupa- ja valvontavirasto (ent. ELY-keskus)
- Lahden kaupunginmuseo
- Erityistehtäviä hoitavat yhteisöt
- Lahti City, Lahden Yrittäjät ry
- Keskustan kumppanuuspöytä
- Muut yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu AKL 63 §, 3 mom. mukaisesti 08.03.2018 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2018 kaavoituskatsauksessa (kohde nro 5).

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kerro, miten osallistuminen järjestettiin ja miten osalliset esittivät mielipiteensä. Kerro kunnan sisäisestä asiantuntijayhteistyöstä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 27.03.2018. Kaavatyötä on esitelty useammassa yleisötilaisuudessa: 13.11.2019, 4.4.2023 ja 4.4.2024. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 30.4.–21.5.2026. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille toimitettiin postitse kaavaluonnos ja OAS. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 30.4.–21.5.2026. Sen yhteydessä viranomaisille toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot.

4.3 Asemakaavan tavoitteet



Kuva 13: Uusi aamu valkenee korttelin yllä 17.10.2024. Kuva: Pasi Widgren.

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (VAT) kaavamuutoshanke liittyy erityisesti elinvoimaisen luonto- ja kulttuuriympäristön tavoitteisiin: kulttuuriympäristöjen kestävä käyttö edellyttää ajallisen kerroksellisuuden ja rakennuskannan monimuotoisuuden toteutumista kaupunkiympäristössä. Työn

lähtökohtana ollut ajantasa-asemakaava oli kaikkien tonttien osalta määräyksiltään varsin pelkistetty, eikä esimerkiksi pohjavesien suojeluun tai viherympäristön laatuun otettu vanhoissa kaavoissa lainkaan kantaa.

Kaupungin tavoitteena on saada tyhjillään olevat keskustakorttelin arvokkaat rakennukset uuteen käyttöön kaavamuutoksen kautta ja mahdollistaa kaupunkirakenteen tiivistäminen kortteliä täydennysrakentamalla. Paikalle soveltuva uudisrakentamisen volyymi ja rakentamisen kaupunkikuvallinen laatu oli myös alusta alkaen työn keskeisiä tavoitteita. Harjun koulun toiminta-aikana oppilaspihaksi tarvittu suuri piha-alue on aiemmin estänyt korttelin kehityksen ja monilta osin myös korttelin muiden rakennusten tarkoituksenmukaisen käytön. Tavoitteena on myös mahdollistaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten soveltuva peruskorjaus riittävien suojelutavoitteiden määrittämisen kautta.

Lahden kaupungin Tilakeskuksen kortteliä varten laatimassa hankesuunnitelmassa asetettiin tavoitteeksi huomattava toimitilan lisärakentaminen kortteliin, ja kaksikerroksisen maanalaisen pysäköintiratkaisun tutkiminen suunnittelualueelle.

4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Yleisötilaisuuksissa myös asukkaat toivat esiin, että kortteliä olisi hyvä saada hyödynnettyä nykyistä paremmin, ja tyhjät rakennukset tulisi kunnostaa ja saada käyttöön. Kortteliin toivottiin ainakin jonkin verran julkista tai puolijulkista tilaa, nykyisen koulupihan hyvin yksityisen luonteen vastapainoksi. Myös laadukasta kaupunkivihreää toivottiin lisättävän kortteliin. Lisärakentamista toivottiin toteutettavan mahdollisimman vähän ja mahdollisimman kauniisti, arvokas ympäristö ja vanhat rakennukset huomioiden.

Kaavaprosessin aikana huonontunut yleinen taloustilanne ja uusien toimistotilojen vähentynyt kysyntä kaupungissa muutti alkuperäisen lisärakentamistarpeen painopistettä: toimistotilojen sijaan kaavan tuli mahdollistaa myös enemmän asumista painottavat ratkaisut mahdollisimman joustavasti.

4.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

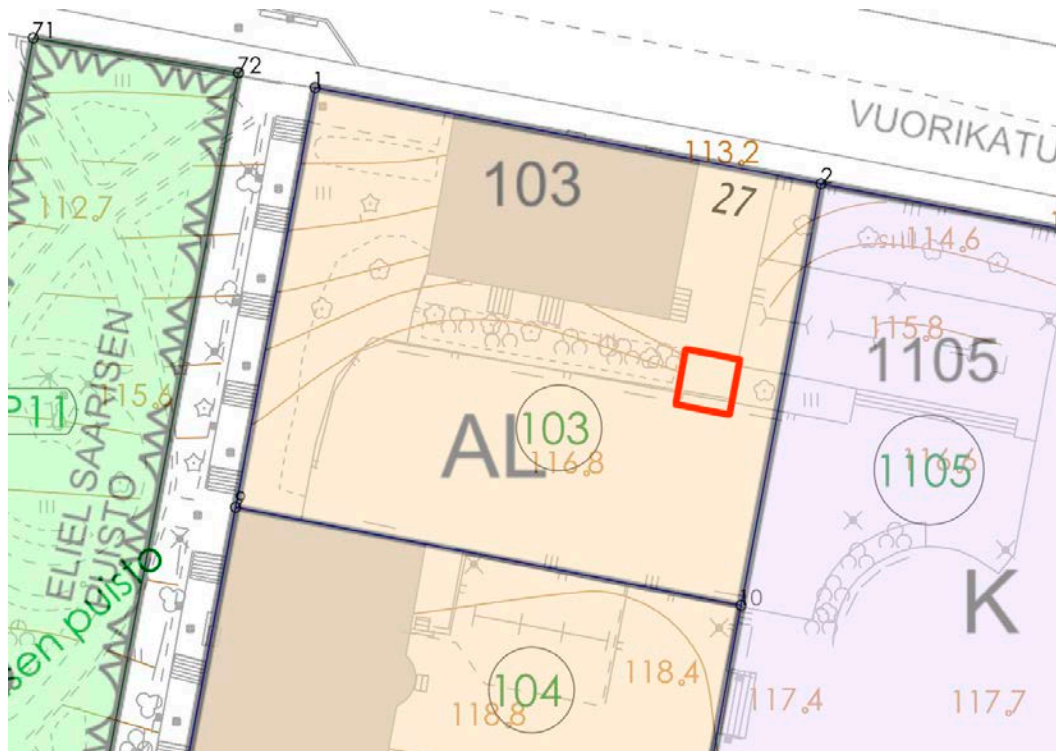
Asemakaavan muutoksesta on laadittu yksi luonnosvaihtoehto, joka on voimassa olevan yleiskaavan ja maakuntakaavan mukainen. Luonnos ratkaisee varteenotettavalla tavalla kaikkien kolmen tyhjilleen jääneen arvorakennuksen käyttötarkoituskysymyksen. Lisärakentamista kortteliin on luonnoksessa esitetty volyymiltaan maltillisesti, mutta kuitenkin tarpeeksi siihen nähden, että maanalainen pysäköintilaitos on vielä taloudellisesti järkevää toteuttaa. Kaikille tonteille on mitoitettu auto- ja polkupyöräpaikat voimassa olevan Lahden pysäköintipolitiikka 2020 oppaan mukaisesti. Kiinteistöjen autopaikat sijaitsevat yhteisessä parkkihallissa, ja myös jätehuolto on ajateltu sijoitettavan kootusti maanalaiseen parkkihalliin. Polkupyöräpaikat edellytetään sijoitettavan helposti saavutettavasti maanpäälliselle piha-alueelle. Autopaikoitusta piha-alueilla sallitaan vain korkeintaan yksi lyhytaikainen asiointipaikka rakennusta kohti, jota voidaan käyttää esim. kotihoidon tarpeisiin.

Tontti 103, Millerin talo

Korttelista laadittu rakennushistoriaselvitys nostaa esiin, että entinen piirieläinlääkäri Millerin talo on sekä kaupunkikuvallinen että rakennustaiteellinen poikkeus: keskeiselle ruutukaava-alueelle syrjäisemmän paikan sijaan rakennettu huvilamainen kokonaisuus on poikkeuksellisesti kivi- eikä puurakenteinen. Erikoinen rakennus kaipaa ympärilleen riittävästi tilaa, ja puutarhamainen ympäristö kuuluu olennaisena osana paikan rakennustaiteelliseen kokonaisuuteen. Luonnoksessa esitetty maanalaisen pysäköintilaitoksen raja-alue on Millerin talon tontin kohdalta hieman pienempi, kuin Tilakeskuksen hankesuunnitelmassa alustavasti tutkittu: poistamalla parkkihallin luoteiskulmasta yhteensä 13

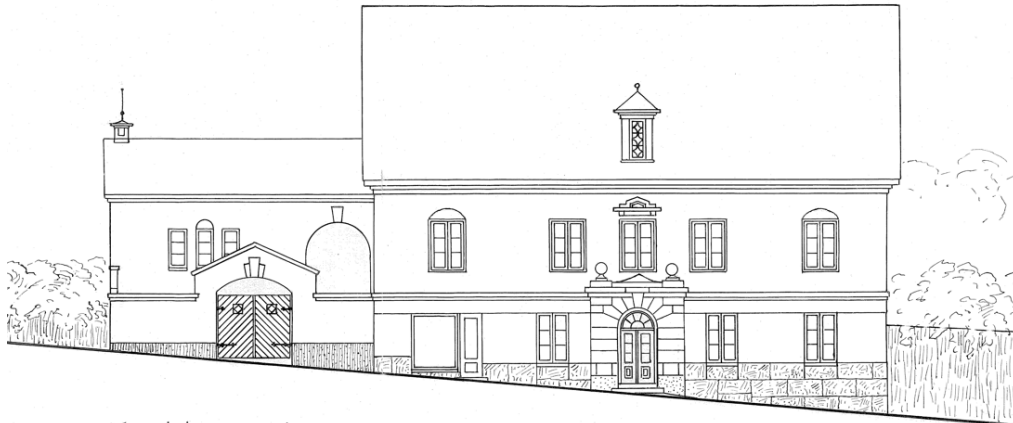
autopaikkaa kahdesta kerroksesta saadaan Millerin talolle muodostettua rakennukseen nähden sopuisuhtaisen kokoinen tontti. Parkkihallia pienentämällä voidaan luopua nykyisestä, hyvin lähelle rakennusta tehdystä muurituksesta ja rinnetontin jyrkästä pengerryksestä, jotka vaikeuttavat pintavesien käsittelyä tontilla.

Vaikka rakennukselle on pyritty kaavaratkaisulla antamaan nykytilannetta enemmän hengitystilaa, Millerin talon tonttia on luonnoksessa pienennetty vanhaan ruutukaavaan verrattuna. Alkuperäinen tontti 103 oli kooltaan 1303 m² ja luonnoksessa tontin koko on noin 933 m². Tonttia on pienennetty siirtämällä tontin etelärajaa noin 8,7m pohjoiseen, lähemmäs Millerin taloa.

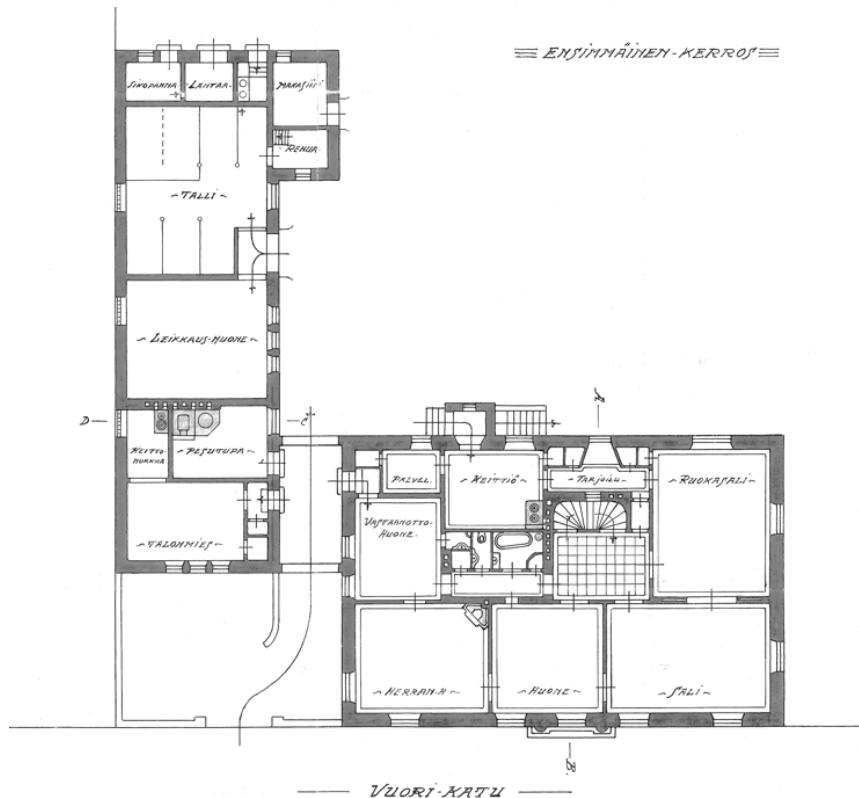


Kuva 14: Nykyinen muuntamon sijainti Millerin talon tontilla.

Tontin koillisnurkasta on myös lohkaistu omaksi tontikseen noin 22-neliöinen ET-alue: nykytilanteessa käytössä oleva muuntamo sijaitsee Millerin talon kaakkoiskulmassa tontin keskellä, mikä vaikeuttaa pihan hyödyntämistä. Muuntamon siirtäminen kadun varteen paitsi parantaisi tontin käytettävyyttä, myös takaisi esteettömän huoltoyhteyden tilaan suoraan kadulta, ilman rasitesopimusta. Kaavaluonnoksessa muuntamon jatkoksi on sommiteltu uuden talousrakennuksen rakennusala, alkuperäistä kunnaneläinlääkäriin kiinteistön kokonaisuutta mukaillen.



Julkisivu VLORIKADULLE.



Kuvat 15 ja 16: Vuorikadulle avautuva pohjoisjulkisivu ja pohjapiirustus Millerin talon alakuperäisistä, vuoden 1925 arkkitehtipiirustuksista. Alkuperäiseen kiinteistön kokonaisuuteen kuului päärakennukseen yhdistyvä talousrakennus, joka sisälsi autotallin lisäksi mm. piirieläinlääkäri Millerin tarvitsemaa leikkaussaltilaa ja talonmiehen asunnon. Talousrakennus tarjosi käytännöllistä lisätilaa ja kaupunkikuvallisesti satoi jyrkässä rinteessä sijainnutta kivirakennusta ylärinteen suuntaan antaen visuaalisesti kevyemmän ja tasapainoisemman vaikutelman.

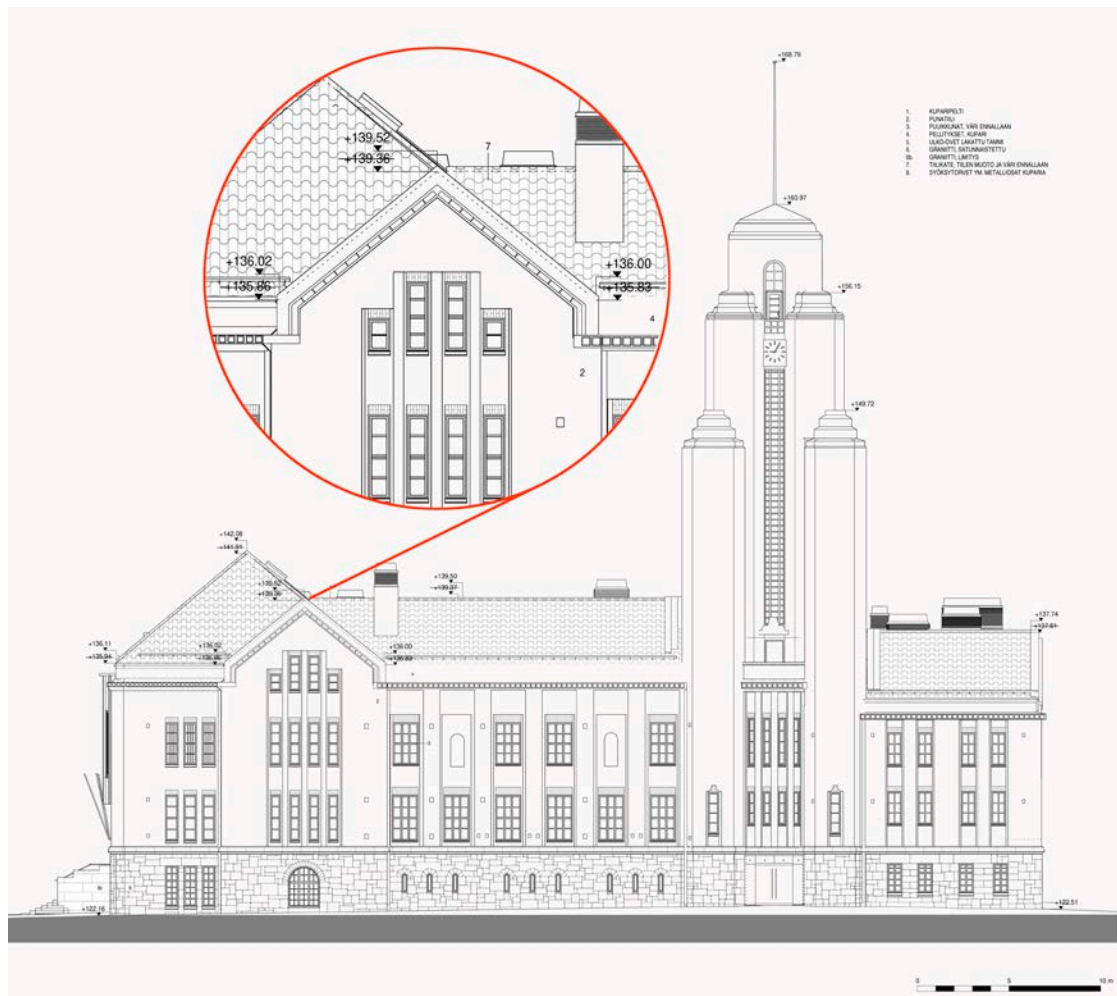
Tontti 104, Janhusen talo ja uudisrakennus Harjukadun varteen

Janhusen talon tonttia on kaavaluonnoksessa kasvatettu Millerin talon tontin pienentyessä, mikä mahdollistaa tontille jalankulkuyhteyden myös Elie Saarisen puiston suunnasta. Janhusen talon pohjoispäätyn järjestyy näin myös kaistale kaivamatonta aluetta, johon kaavaluonnoksessa edellytetään

puustoista laadukasta istutusalueetta (is-1). Suurin osa tontista sijoittuu parkkihallin päälle, joten piha-alue joudutaan muita osin toteuttamaan kansipihana.

Janhusen talon eteläpuolelle esitetään kaavaluonnoksessa uutta täydennysrakennusta, ja tontin käyttötarkoituksmerkintä päivittyy asumista, liiketoimintaa ja toimistotilaa mahdollistavaksi ALK-tontiksi. Uudisrakennuksen rakennusala on rajattu Janhusen talon ja Harjun koulun julkisivulinjoja mukaillen. Sisäpihan puolella rakennusalan raja on tuotu mahdollisimman pohjoiseen niin, ettei uudisrakennus kuitenkaan peitä Janhusen talon kaakkoiskulman ikkunoita. Uudisrakennuksen kulmaan Harjukadun ja Eliel Saarisen puiston kulmaan on sommiteltu pieni sisäänveto vastinpariksi puistoalueen/Mariankadun seremonia-akselin toisella puolella sijaitsevalle Unto Ojosen suunnitteleman asuinkerrostalolle.

Uudisrakennukseen edellytetään samaa kattolistakorkeutta (+134,4) kuin Harjun koulussa ja Ojosen suunnittelemassa naapuritalossa. Lisäksi on määrätty, että uudisrakennuksen harja ei saa muodostua korkeammaksi kuin Harjukadun vastapuolisen kaupungintalon harja: suurin uudisrakennukselle sallittu harjakorkeus on +139,0, kun kaupungintalon uudisrakennuksen vastaisen harjan korkeusasema on uusimpien piirustusten mukaan +139,52.



Kuva 17: Kaupungintalon julkisivu pohjoiseen, ja tontin 104 uudisrakennuksen vastapäisen harjan korkeusasema korostettuna punaisella.

Tontti 1105, Harjun koulu

Entisen Harjun koulun tontti on kaavassa palautettu entisen ruutukaavan mukaiseen pienempään kokoonsa (alkuperäinen tontti 105). Tontin käyttötarkoitukseksi määriteltiin luonnoksessa keskustatoiminnot (C). Määräyksen tavoitteena on mahdollistaa paikalla hyvin laajasti erilaisia ydinkeskustaan soveltuvia toimintoja, sillä rakennukselle ei ole kaavatyön aikana löytynyt yhtä selkeää, tavoiteltavaa käyttötarkoitusta. Määräyksellä poissuljetaan paikalta vain elintarvikemyymälä ja asuminen, ja vastaavasti mahdollistetaan yksityiset sekä julkiset palvelut – jälkimmäiset jatkaisivat erityisen hyvin rakennuksen julkista ja yleishyödyllistä henkeä sekä julkishallinnollista luonnetta alkuperäisen korttelisuunnitelman ja tyttökoulun jalanjäljissä. Toinen varteenotettava vaihtoehto olisi ollut SR-käyttötarkoitusmääräys, jossa asuminen ja elintarvikemyymälä olisi niinkään kielletty.

Elie Saarisén suunnittelema koulu olisi runkosyvyytensä puolesta jokseenkin hankalasti muutettavissa asuinkäyttöön, ja asuinkäyttö myös todennäköisesti toisi muuta käyttöä enemmän paineita kajota arvokkaaseen alkuperäiseen tilajakoon mm. koulun käytävillä ja porrashuoneissa. Rakennusta olisi todennäköisesti myös hyvin hankala enää koskaan palauttaa asumisen piiristä muuhun käyttöön, ja olisi tavoiteltavaa että kulttuurihistoriallisesti arvokas ja Saarisén tuotannon sisällä tarkastellen harvinainen rakennus tulisi sellaiseen käyttöön, että rakennuksesta pääsisivät nauttimaan mahdollisimman monet (muutamien yksityisasukkaiden sijaan). Asumiskäyttö myös lisäisi tarvittavien autopaikkojen määrää korttelissa, ja pihan koko ei välttämättä olisi riittävä asuineliöihin nähden asumisviihtyvyyden näkökulmasta.

Tontti 106, uudisrakennus Vuorikadun varteen

Entinen Harjun koulun tontin pohjoispääty esitetään kaavaluonnoksessa palautettavaan omaksi, alkuperäisen ruutukaavan mukaiseksi tontikseen (entinen tontti 106). Tontille on kaavassa sommiteltu naapurikerrostaloa (Vuorikatu 31) mukailleen viisikerroksinen uudisrakennus, ja tontilla sallitaan yhdistetty asuin- ja liikerakentaminen.

Uudisrakennuksen itäkulmaan on varattu kulkuaukko korttelin yhteiseen parkkihalliin, ja piha-alueelle kulku tapahtuu rakennuksen länsisivulta. Tontin kaivamattomalle osalle on edellytetty kaistale puustoista is-alueetta, jotta Vuorikadun varteen saadaan korkeatasoista kaupunkivihreää.

4.4.1 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavoitusta koskevat päätökset	Päivämäärä
Kaupunkiympäristölautakunta Asemakaavaehdotuksen / Asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettaminen	xx.xx.20xx

Lisäksi kaavassa on määrätty hulevesien käsittelystä, pohjaveden suojelusta, pysäköinnistä ja muista pihatoiminnoista, sekä maanalaisesta rakentamisesta. Kaupunkikuvaan on otettu kantaa vanhojen rakennusten sr- ja ikk-määräyksillä, sekä uudisrakennusten parvekkeita ja julkisivuja koskevilla määräyksillä ja yksityiskohtaisilla rakennusala- ja korkeusmääritteillä.

5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Kuvataan ja perustellaan alueelle kaavoitetut toiminnot ja aluevaraukset ja keskeiset mitoitus tiedot.

Asuin- ja liikerakennusten korttelialueet (AL):

tonttien pinta-ala yhteensä	2 240,42 m ²
tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	2 491,00 k-m ²
tehokkuus	e ≈ 0,9
asuntoja (laskettuna 1 as / 70 k-m ²)	36 kpl
asukkaita (laskettuna 1 as / 40 k-m ²)	n. 63 hlö
autopaikkoja (1 ap / 110 k-m ²)	24 kpl

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueet (ALK)

tonttien pinta-ala yhteensä	1649,44 m ²
tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	2691,00 k-m ²
tehokkuus	e = 0,61
asuntoja (laskettuna 1 as / 70 k-m ²)	39 kpl
asukkaita (laskettuna 1 as / 40 k-m ²)	n. 68 hlö
autopaikkoja (1 ap / 110 k-m ²)	25 kpl

Keskustatoimintojen korttelialueet (C)

tontin pinta-ala yhteensä	1296,19 m ²
tontin yhteenlaskettu rakennusoikeus	2500 k-m ²
tehokkuus	e = 0,52
autopaikkoja (1 ap / 100 k-m ²)	25 kpl

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat korttelialueet (ET)

tonttien pinta-ala yhteensä	22,5 m ²
-----------------------------	---------------------

5.1.3 Palvelut

Kaava-alueen asukasmäärä kasvaa uudisrakennusten toteutuessa, tarkka kasvun määrä riippuu toteutuvasta liike- ja asuinrakentamisen suhteesta. Palvelurakenne lähiympäristössä ei kuitenkaan merkittävästi muutu, vaan uudet ja nykyiset asukkaat tukeutuvat jatkossakin kävelyetäisyydellä sijaitseviin Lahden ydinkeskustan palveluihin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on huomioitu kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten suojelu, sekä näiden erityispiirteet ja arvot. Täydennysrakentamista ohjaavat laadulliset määräykset tukevat valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaiden kulttuurihistoriallisten ympäristöjen ominaispiirteitä ja elinvoimaista säilyvyyttä paikalla.

Viheralueiden määrä lisääntyy korttelin kaivamattomissa osissa, ja viherrakentamiselle on asetettu myös laadullisia tavoitteita, kuten monilajisen ja kerroksellisen kasvillisuuden käyttäminen.

5.3 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Lahden oikeusvaikutteista yleiskaavaa 2025 laadittaessa on otettu huomioon AKL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset, ja asemakaava on yleiskaavan mukainen. Asemakaavan muutos on Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 mukainen.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Korttelin täydennysrakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta ja keskusta elävöityy, kun tyhjiillään olevat rakennukset saadaan käyttöön. Tyhjien rakennusten uusiokäyttö myös vähentää ilkeivallan riskiä ympäristössä. Kaavaratkaisu myös lisää korkealaatuista viherympäristöä ja kasvillisuutta Eliel Saarisen puiston ja Vuorikadun puoleisille korttelin sivuille.

5.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Hulevesien käsittelystä ei aiemmissa kaavoissa ole lainkaan määräyksiä. Parannuksena vallitsevaan tilanteeseen kaavaluonnoksessa ohjataan viivyttämään hulevesiä, ja imeyttämään niitä paikalla maaperäolosuhteiden salliessa. Millerin talon tontti 103 säilytetään myös kauttaaltaan kaivamattomana ja olemassa olevat voimakkaat pengerrykset ohjataan purettaviksi – tämä mahdollistaa kohtuullisen suuren vettäläpäisevän pinnan kaupungin ydinkeskustassa. Toisaalta parkkihallin kaivuutyöt muokkaavat suurinta osaa korttelin rinnemaastosta entisestään. Kaava kuitenkin ohjaa purkamaan tontilta voimakkaita pengerryksiä ja paikoin palauttamaan harjumaiseman luonnollista kaltevuutta.

5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia eläimistöön ja luontoon, sillä nykytilanteessa kortteli on jo rakennettua aluetta ja kauttaaltaan ihmisen toiminnan muokkaamaa. Istutusalueiden laadulliset määräykset monilajisesta ja kerroksellisesta kasvillisuudesta korttelissa voivat kuitenkin tukea luonnon monimuotoisuutta paikalla. Harjukadun varteen esitetty täydennysrakennus poistaa tontilta nykyiset omenapuut ja kaupunkivihreän määrä korttelin Harjukadun puoleisella sivulla vähenee. Maanalaisen pysäköintiratkaisun vuoksi myös korttelin keskellä olemassa oleva vähäinen kasvillisuus menetetään.

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

Kaavaluonnos mahdollistaa lisää asuin- ja liikerakentamista hyvin keskeiselle paikalle. Vanhat arvoraakennukset on mahdollista peruskorjata laadukkaasti ajanmukaisten suojelu- ja julkisivumääräysten myötä. Kaupungille tarpeettomiksi jääviä rakennuksia olisi kaavan myötä myös mahdollista myydä, sillä niille on sommiteltu rakennuksiin nähden sovelias tonttijako ja käyttötarkoitus. Kaikilla tonteilla on kielletty elintarvikemyymälän sijoittaminen, jotta ympäristöön ei tuoda raskasta liikennettä ja myymäläpalveluja voidaan ohjata soveliaammille sijainneille keskustassa.

Ratkaisu lisää liikennettä Vuorikadulla parkkihallin ajoyhteyden (Vuorikatu 29 kulmassa) vuoksi, mutta vaikutus Harjukadun liikennemääriin on todennäköisesti vähäinen. Harjukadun laitaan esitetty täydennysrakennus vaatii nykyisen tontin eteläsivulle toteutetun pysäköintikamman poistamista: kadulta

poistuisi 10 ap, ja kamman itäpäähän sijoitetulle yhdelle liikuntaesteisten pysäköintipaikalle tulisi etsiä uusi sijoituspaikka, sillä se on ainoa laatuaan kaupungintalon läheisyydessä.

Kuva 19: Kaavaratkaisussa Harjukadun varrelta poistuva pysäköintikampa.



5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaava mahdollistaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten säilymisen ja antaa selkeät raamit suojeluun ja korjaustoimenpiteisiin. Kaava tukee valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen säilymistä ja elinvoimaista kehittymistä. Elinvoiman kannalta merkityksellinen täydennysrakentaminen sovitetaan kaavaratkaisussa ympäristöön paitsi mitoitukseltaan ja materiaaleiltaan, myös tyylin ja värityksen puolesta yksityiskohtaisilla määräyksillä.

Ainoa suunnitteluratkaisusta koitua rakennustaiteellinen menetys on Harjun koulun tarpeettomaksi jääneen liikuntasaliin purkamisen: Irma Kolsin suunnittelema 50-lukulainen siipirakennus on ansiokas aikansa edustaja, mutta museon kanssa käytyjen ennakkoneuvottelujen perusteella rakennus ei kuitenkaan ole yhtä ainutlaatuinen kuin Harjun koulu sekä Millerin ja Janhusen talot. Jälkimmäisten säilymistä on kaavassa priorisoitu, ja liikuntasaliin luopuminen mahdollistaa tiiviin korttelin toimivuuden kannalta välttämättömän maanalaisen pysäköintiratkaisun toteuttamisen, sillä maastonmuotojen vuoksi paras sijainti parkkihallin sisäänajolle on juuri korttelin koilliskulmassa liikuntasalin päädyn paikkeilla.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavaluonnoksessa käytetyt määräykset löytyvät kaavakartan liitteenä.

5.6 Nimistö

Alueelle ei tule uutta nimistöä.



Kuva 20: Näkymä kaupungintalon ja Harjun korttelin yli 17.1.2025. Kuva: Pasi Widgren.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Toteutus on mahdollista kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

7 KAAVAN LAATIJAT

Lahdessa 12.03.2026

Kaavoitusarkkitehti
Suunnitteluinsinööri

Heidi Kontulainen
Carita Uronen

8 SEURANTALOMAKE