



Lahden kaupunki Tekninen ja ympäristötoimiala
Maankäyttö ja aluehankkeet
kirjaamo@lahti.fi

Viite: lausuntopyyntö 22.10.2019

Asemakaavan muutos, Lahti, Kerinkallion (20.) kaupunginosa, kortteli 20114, (Ostoskatu 16, 18 ja 20) sekä viereiset lähivirkistys-, katu- ja pysäköintialueet, A-2775

Lausunto annetaan 22.10.2019 päiväystä luonnosaineistosta.

Asemakaavan muutos koskee Kerinkallion (20.) kaupunginosan korttelia 20114 (Ostoskatu 16, 18 ja 20) sekä viereisiä lähivirkistys-katu- ja pysäköintialueita. Suunnittelualue rajautuu itäpuolelta Liipolan toriin, pohjois- ja eteläpuolelta Ostoskatuun sekä länsipuolelta Liipolanmäenpolkuun. Suunnittelualue sijaitsee n. 2,4 km etäisyydellä Lahden kauppatorilta etelään.

Suunnittelualueella sijaitsee tyhjillään oleva, yksikerroksinen liikerakennus, joka on rakennettu vuosina 1969–1986. Alueen länsiosassa on metsäinen puistoalue. Muilta osin suunnittelualue on katua ja pysäköintialuetta.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa Liipolan ostoskeskuksen länsiosan tontit asuinkäyttöön.

Liipolan lähiö on mainittu Päijät-Hämeen rakennettua kulttuuriympäristöä koskevassa selvityksessä. Suunnittelualue sisältyy myös Liipolan aluerajaukseen selvityksessä Lahden sodanjälkeisestä rakennusperinnöstä.

Liipolan tunnusomaisiksi piirteiksi kaavaselostuksessa on tunnistettu metsälähiön luonnonläheisyys, rakennusten sijoittuminen koordinaatistoon sekä kulkuväylien risteäminen suoraviivaisesti alueen halki. Liipolassa pistemäiset asuinrakennukset ovat enintään kahdeksankerroksisia ja lamellitalot pääosin 4–6 -kerroksisia.

Kaavan vaikutusten arvioinnissa todetaan, että rakennusten korkeus ja massoittelu sopivat Liipolan alueella tyypilliseen rakenteeseen.

Hämeen ELY-keskuksen lausunto

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden näkökulmasta lähiön täydennysrakentaminen toteuttaa tavoitetta yhdyskuntakehityksestä, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Alue on joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteet

Suunnittelualue on maakunnallisesti arvokkaaksi luokitellun Liipolan lähiön ostoskeskuksen osa.

Kaavamuutoksessa rakennusten massoittelussa on hyvin otettu huomioon Liipolan nykyisten pistetalojen korkeus ja rakennusmassojen selkeys. Pistetalojen keskinäisellä etäisyydellä ja matalammalla väliosalla on haettu alueen lähiömäistä väljyyttä.

Liipolan lähiön, tai yleensä 1970-luvun metsälähiöiden, suunnitteluperiaatteita ja rakennusten keskinäisiä sijoittumisperiaatteita ei kaava-asiakirjoissa ole analysoitu tarkemmin. 1970-luvulla rakennetuissa metsälähiöissä rakennukset tyypillisesti muodostavat useamman rakennuksen kokonaisuuksia, joille ominaista on ilmavuus ja väljyys näkymissä suhteissa naapuritalon sijaintiin.

Jatkosuunnittelussa esitetään vielä harkittavaksi, olisiko täydennysrakentaminen suunniteltavissa siten, että suunniteltavat uudisrakennukset muodostaisivat torni- tai lamellitaloina selkeämmin parin ja korttelikokonaisuuden eteläpuoleisten lamellitalojen kanssa.

Liipolan ostoskeskus on mainittu Lahden sodanjälkeisen rakennuskannan selvityksessä yhtenä Lahden parhaiten alkuperäisen muotonsa – matalan, kompaktin ja eleettömän arkkitehtuurin – säilyttäneistä ostoskeskuksista. Kaavaselostuksesta ei ilmene, onko nyt purettavaksi aiottu ostokeskus tai osa siitä tuo inventoinnissa mainittu kohde.

Kaavatyön yhteydessä tulee arvioida myös MRL 137 § mukaiset purkamisen edellytykset, ja kaavan vaikutukset kulttuuriympäristöön purettavan rakennuskannan osalta.

Yhdyskuntarakenne

Kaavan vaikutuksia esitetään arvioitavaksi myös lähiön tunnistettavan rakenteen kannalta. Mahdollisuus kaupan lähipalveluille tai -toimituksille on toivottavaa myös tulevaisuudessa. Kaavamuutos muuttaa Liipolan ostoskadun luonnetta muuttamalla osan kadun varren julkisesta rakentamisesta asuinrakentamiseksi. Kaavatyön yhteydessä esitetään arvioitavaksi, olisiko vastaava kaavamuutos mahdollinen myös viereisellä liiketontilla, ja olisiko syytä varautua mahdollistamaan

Ostoskadun varrella edelleen myös liiketiloja Liipolan muuttuvissa kortteleissa.

Pohjaveden suojelu

Suunnittelualue sijaitsee 1-luokan pohjavesialueella. Kaavamääräyksiin tulee lisätä asianmukaiset pohjaveden suojelumääräykset.

Ilmastonmuutos

ELY-keskus kannustaa asemakaavavaiheessa pohdittavaksi, miten asemakaavalla voitaisiin sopeutua ilmastonmuutokseen esimerkiksi hulevesien hallinnan ja laadukkaan viherrakentamisen keinoin, tai miten uusiutuvaa energiaa olisi mahdollista edistää esim. osana rakennusten julkisivusuunnittelua (aurinkoenergia).

Lausunnon on esitellyt alueidenkäytön asiantuntija Annu Tulonen ja ratkaissut ylitarkastaja Kirsti Nieminen. Lausunto on hyväksytty sähköisesti ja merkintä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI

Päijät-Hämeen liitto aluesuunnittelupäällikkö Riitta Väänänen

Lahden museot, tutkija Riitta Niskanen

Tämä asiakirja HAMELY/443/2019 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument HAMELY/443/2019 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Tulonen Annu 26.11.2019 10:55

Ratkaisija Nieminen Kirsti 26.11.2019 10:56

Lahden kaupunginmuseo

Pvm 25.11.2019

Kaavoitusarkkitehti
Markus Lehmuskoski
Maankäyttö ja aluehankkeet
Lahden kaupunkiympäristö
Askonkatu 2
15100 Lahti
kirjaamo@lahti.fi

Viite: Lausuntopyyntö 22.10.2019

Asia: Ostoskatu 16–20 asemakaavamuutosluonnos / kaavoitusarkkitehti Markus Lehmuskoski 24.10.2019

Lahden kaupunginmuseo / Päijät-Hämeen maakuntamuseo, rakennuskulttuuri esittää otsikon asiasta pyydettyä lausuntonaan seuraavan:

Liipolan lähiö kaavoitettiin vuonna 1967 entisille Kittelän talon maille. Alue oli mäkistä ja metsäistä, mikä leimaa asuinaluetta edelleen. Liipolan kaavoituksessa hylättiin Lahdessa aikaisemmin suosiossa olleet suljetut asemakaavat ja sovellettiin avointa ruudukkomuotoa. Liipolan liikennerunkona on lähiötä kiertävä silmukkamainen katu, jolta johtavat syöttökadut pieniin pihayksiköihin. Asuinkerrostalot edustavat perinteisiä lähiötyyppejä ja vuorotteluperiaatetta. Pistetalot ovat kahdeksankerroksisia, lamellitaloissa on neljästä kuuteen kerrosta. Liipolan ostoskeskus sijaitsee alueen keskiosassa. Sen suunnitteli Kesko Oy:n rakennustoimisto. Ostoskeskusta laajennettiin erillisellä osalla vuonna 1985 rakennusarkkitehti Raimo Loukon suunnitelmin.

Liipolan lähiö on maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö, ja se sisältyy myös Lahden läntisten osien osayleiskaavan arvokohdeluetteloon.

Liipola edustaa klassista lähiömallia, jossa ostoskeskus tuotti palvelut sitä ympäröivän alueen asukkaille. Ostoskeskus oli lähiön sydän, jonka etäisyys asuinkerrostaloista määriteltiin siten, että se on kaikkien helposti saavutettavissa. Lähiö koostui piste- ja lamellitaloista, jotka sijoitettiin liikenne- ja maastomuotojen sekä kaupunkikuvallisten seikkojen pohjalta. Ostoskeskuksen paikka oli tavallisesti alueen keskellä. Ostoskeskus oli perinteisesti matala vastakohtana ympäröiville asuinkerrostaloille. Tarkoituksena oli esitellä katsekorkeudella näyteikkunoiden kautta keskuksen palveluja ja tarjota niihin mahdollisimman vaivaton pääsy. Monet lähiöiden alkuvaiheessa 1950- ja 1960-luvulla rakennetut ostoskeskukset ovat Suomessa olleet myös alueen asukkaiden kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoisia oleskelukeitaita aukioineen, viher- ja vesielementteineen.

Asemakaavaluonnoksessa ostoskeskuksen vuoden 1985 laajennus esitetään purettavaksi. Tilalle ehdotetaan kahta kahdeksankerroksista tornitaloa, joista toisella on nelikerroksinen lamellimainen ”jalusta”.



Museo katsoo, että arvoalueella sijaitseva, alueen arkkitehtonisten ja kaupunkikuvallisten arvojen kannalta keskeinen rakennus voidaan purkaa ainoastaan siinä tapauksessa, että se luotettavasti ja puolueettomasti osoitetaan korjauskelvottomaksi.

Ehdotetut rakennusmassat ovat alueelle vieraita. Niissä yhdistetään pistetalo ja lamellitalo, jollaisia Liipolassa ei ole, eikä se ylipäänsä ole tyypillinen perinteisessä lähiömallissa, jossa rakennusmassat ovat pienehköjä ja luonnolla ja viherympäristöillä on tärkeä osuus ympäristökuvassa.

Ehdotettujen rakennusten runkosyvyys poikkeaa niin ikään vanhasta rakennuskannasta. Liipolan rakeisuuskuva muodostuu hyvin yhtenäisestä kapearunkoisten rakennusten sommitelmasta, jota tulee vaalia.

Lahden kaupunginmuseo / Päijät-Hämeen maakuntamuseo

museonjohtajan sijainen



Ulla Aaltio

tutkija



Riitta Niskanen

Tiedoksi

Museovirasto, Länsi-Suomen kulttuuriympäristöpalvelut
Hämeen ely-keskus
Kaupunkikuva-arkkitehti Armi Patrikainen

Lähettäjä: Deski /Telia Finland Oyj /Tampere <production-desk@teliacompany.com>

Lähetetty: 15. marraskuuta 2019 10:31

Vastaanottaja: Kirjaamo_Lahti

Aihe: RE: Lausuntopyyntö, asemakaavan muutos A-2775 (Ostoskatu 16-20, Kerinkallio)

Terve,

Telian kaapeli kulkee Ostoskadun varrella, mutta toisella puolella katua näihin tontteihin nähden joihin kaavamuutosta haetaan, joten mahdollinen rakentaminen ei koske Telian verkkoa.

Terveisin

Jarno Paasonen

Production Desk

Telia Company

p. 0201332710

www.telia.fi/televerkko

From: Lehmuskoski Markus <Markus.Lehmuskoski@lahti.fi>

Sent: tiistai 29. lokakuuta 2019 12.47

To: Helminen Juha <Juha.Helminen@lahti.fi>; Uurtamo Juha <Juha.Uurtamo@lahti.fi>; Solonen Petri <Petri.Solonen@lahti.fi>; Autio Jukka <jukka.autio@lahti.fi>; Kuokkanen Anne <Anne.Kuokkanen@lahti.fi>; Järvelä Mika <Mika.Jarvela@lahti.fi>; Tolvanen-Valkeapää Tarja <Tarja.Tolvanen-Valkeapaa@lahti.fi>; Heikkinen Matti <Matti.Heikkinen@lahti.fi>; Lastikka Mika <Mika.Lastikka@lahti.fi>; Kujala Kirsi <kirsi.kujala@lahti.fi>; Lindgren Miika <Miika.Lindgren@lahti.fi>; Patrikainen Armi <Armi.Patrikainen@lahti.fi>; Karu-Hanski Tiina <Tiina.Karu-Hanski@lahti.fi>;

Niskanen Riitta <Riitta.Niskanen@lahti.fi>; kirjaamo.hame@ely-keskus.fi; harri.maki-saari@lahtienergia.fi; Hyrkkänen Leo <leo.hyrkkanen@lahtienergia.fi>; Sirainen Tanja <Tanja.Sirainen@lahtiaqua.fi>; Salminen Tuomo <tuomo.salminen@lahtiaqua.fi>; riskienhallinta@phpela.fi; kimmo.helenius@phj.fi; Mustonen Ari Tapio (Ari.Mustonen@posti.fi) <Ari.Mustonen@posti.fi>; jarmo.joenranta@dna.fi; Deski /Telia Finland Oyj /Tampere <production-desk@teliacompany.com>; 'jaana.kaiharju@elisa.fi' <jaana.kaiharju@elisa.fi>

Cc: Tulonen Annu <annu.tulonen@ely-keskus.fi>; Keskinen Rea <Rea.Keskinen@lahti.fi>; Turunen Terttu <Terttu.Turunen@lahti.fi>; Saari Henrik <Henrik.Saari@lahti.fi>

Subject: Lausuntopyyntö, asemakaavan muutos A-2775 (Ostoskatu 16-20, Kerinkallio)

Hei!

Kaupunkiympäristön palvelualueen maankäyttö ja aluehankkeet -yksikössä on laadittavana asemakaavan muutos Kerinkallion (20.) kaupunginosaan Liipolan ostoskeskuksen länsiosaan (A-2775).

Luonnosvaiheen kuuleminen on 31.10.–13.11.2019.

Kuulemisaineisto on tämän sähköpostin liitteenä.

Terveisin

Markus Lehmuskoski

kaavoitusarkkitehti

Lahden kaupunki

Kaupunkiympäristön palvelualue / Maankäyttö ja aluehankkeet

p. 050 398 5113
Askonkatu 2
15100 LAHTI
www.lahti.fi



13.11.2019

Vastaanottaja

Lahden kaupunki
Maankäyttö ja aluehankkeet

Kohde

asemakaava A-2775
Ostoskatu 16-20, Kerinkallio

asemakaavan muutoksen luonnoksesta A-2775 (Ostoskatu 16-20, Kerinkallio)

Päijät-Hämeen pelastuslaitos on vastaanottanut 22.10.2019 lausuntopyynnön D/2411/10.02.03.00.04/2017 koskien asemakaavan muutoksesta luonnoksesta A-2775 (Ostoskatu 16-20, Kerinkallio)

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa Liipolan ostoskeskuksen länsiosan tontit asuinkäyttöön. Asemakaavan muutoksella sallitaan suunnittelualueella sijaitsevan, yksikerroksisen liikerakennuksen purkaminen ja osoitetaan mahdollisuus kahden pistemäisen asuinkerrostalon sekä yhden matalamman palveluasuinrakennuksen rakentamiselle (AK-1). Asuinkerrostalot osoitetaan enintään kahdeksankerroksisiksi ja palveluasuinrakennus enintään nelikerroksiseksi.

Olen tutustunut asemakaavan muutosehdotukseen.

Päijät-Hämeen pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa koskien asemakaavan muutosta lukuunottamatta seuraavaa:

- Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida ympäristöministeriön asetuksen rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017 mukaisia määräyksiä rakennusten välisistä etäisyyksistä, osastoinneista ja suojaustasoista.

- Kaavoituksessa tulee huomioida rakennusten poistumis- ja pelastustiejärjestelyt.

Liikennejärjestelyiden tulee mahdollistaa kaavoitusalueella olevien kohteiden mahdollisimman hyvä saavutettavuus myös pelastuslaitoksen raskailla ajoneuvoilla..

paloinsinööri
Raila Viljamaa

Lähtettäjä: Karu-Hanski Tiina
Lähetetty: keskiviikko 27. marraskuuta 2019 13.55
Vastaanottaja: Kirjaamo_Lahti
Aihe: Lyp:n lausunto asemakaavamuutoksen luonnoksesta A-2775, Ostoskatu 16-20, Kerinkallio

Lahden ympäristöpalvelut esittää lausuntonaan asemakaavamuutoksen luonnoksesta A-2775, Liipolan ostoskeskuksen länsiosaa, (Ostoskatu 16-20) seuraavan:

Ympäristöpalvelut ei pidä hyvänä pienenkään puistoalueiden poistamista asemakaavasta. Ostoskadun katualueen osittainen muuttaminen puistoalueeksi toisaalta kompensoi voimassa olevasta kaavasta poistettavaa puistoaluetta. Kaavamuutoksella poistettava puistoalue on kuitenkin tällä hetkellä pieni metsikkö ja mm. lajistoltaan rikkaampi kuin rakennettu puisto.

Ympäristöpalvelut esittää, että LPA-1 -aluetta ei sijoitettaisi aivan kaavan mukaisen kevyenliikenteen väylään asti vaan esim. nykyisen rakennetun kadun reunaan. Laajahkon yhtenäisen pysäköintirakennuksen esteettistä näkymää olisi hyvä edellyttää parannettavan esimerkiksi reuna-alueen istutuksilla.

Lisäksi todetaan, että voiko kahteen kerrokseen rakennettava LPA-1 -alue sijoittua johtoa (mm. hulevesiviemäri) varten varatulle alueen osalle?

*Tiina Karu-Hanski
ympäristönsuojelusihteeri
Rakennus- ja ympäristövalvonnan vastuualue
Lahden ympäristöpalvelut*

Lehmuskoski Markus

Vastaanottaja: Heikkinen Matti
Aihe: VS: Lausuntopyyntö, asemakaavan muutos A-2775 (Ostoskatu 16-20, Kerinkallio)

Lähettäjä: Heikkinen Matti <Matti.Heikkinen@lahti.fi>

Lähetetty: maanantai 11. marraskuuta 2019 11.56

Vastaanottaja: Lehmuskoski Markus <Markus.Lehmuskoski@lahti.fi>

Aihe: VS: Lausuntopyyntö, asemakaavan muutos A-2775 (Ostoskatu 16-20, Kerinkallio)

Hei

Kävimme kaavaluonnoksen kommentteja liikenneyksikön palaverissa läpi. Muutama huomio:

- Mittakaavajana on virheellinen, pitäisi olla 1:500
- Päätyvien katujen päihin on tarve osoittaa kääntöpaikat joille on varattu riittävä katutila kaavaluonnoksessa.
- Korttelin pohjoispuoleiselle Ostoskadulle tulee osoittaa erillinen ajoradasta erotettu jalkakäytävä asuinkorttelin ja ajoradan väliin. Tämä voi olla myös osa tonttia rasiitteena kun kyseinen jalkakäytävä palvelee lähinnä kyseistä korttelia.
- Kun Ostoskadulta poistuu läpiajomahdollisuus niin kahden samannimisen kadun nimen käyttäminen aiheuttanee tarpeetonta sekaannusta osoitetiedoissa.
→ pidetään tärkeänä että kadut nimettäisiin eri nimillä.
- Katuteknisesti tarkemman mitoituksen laatii kadunpitoyksikkö kun kaavaluonnos mahdollistaa peruspoikkileikkauksen mukaisen katusuunnittelun.

Terveisin

MATTI HEIKKINEN
liikenneinsinööri
Askonkatu 2
15100 LAHTI
p 044 716 1031

Lähetäjä: Hyrkkänen Leo <Leo.Hyrkkanen@lahtienergia.fi>
Lähetetty: 1. marraskuuta 2019 14:05
Vastaanottaja: Kirjaamo_Lahti
Aihe: VL: Lausuntopyyntö, asemakaavan muutos A-2775 (Ostoskatu 16-20, Kerinkallio)
Liitteet: A-2775 havainnekuvat.pdf; A-2775 kaavaluonnos.pdf; A-2775 lausuntopyyntö.pdf; A-2775 OAS.pdf; A-2775 selostus luonnos.pdf

Moi

LE-Sähköverkko Oy:llä ei ole lausuttavaa ko. pyyntöön.

Leo Hyrkkänen
Yeissuunnittelija

LE-Sähköverkko Oy | Kauppakatu 31, 15140 Lahti
P. 050 323 9080
leo.hyrkkanen@lahtienergia.fi
www.lahtienergia.fi



Lähetäjä: Lehmuskoski Markus <Markus.Lehmuskoski@lahti.fi>

Lähetetty: tiistai 29. lokakuuta 2019 12.47

Vastaanottaja: Helminen Juha <Juha.Helminen@lahti.fi>; Uurtamo Juha <Juha.Uurtamo@lahti.fi>; Solonen Petri <Petri.Solonen@lahti.fi>; Autio Jukka <jukka.autio@lahti.fi>; Kuokkanen Anne <Anne.Kuokkanen@lahti.fi>; Järvelä Mika <Mika.Jarvela@lahti.fi>; Tolvanen-Valkeapää Tarja <Tarja.Tolvanen-Valkeapaa@lahti.fi>; Heikkinen Matti <Matti.Heikkinen@lahti.fi>; Lastikka Mika <Mika.Lastikka@lahti.fi>; Kujala Kirsi <kirsi.kujala@lahti.fi>; Lindgren Miika <Miika.Lindgren@lahti.fi>; Patrikainen Armi <Armi.Patrikainen@lahti.fi>; Karu-Hanski Tiina <Tiina.Karu-Hanski@lahti.fi>; Niskanen Riitta <Riitta.Niskanen@lahti.fi>; kirjaamo.hame@ely-keskus.fi; Mäki-Saari Harri <Harri.Maki-Saari@lahtienergia.fi>; Hyrkkänen Leo <Leo.Hyrkkanen@lahtienergia.fi>; Sirainen Tanja <Tanja.Sirainen@lahtiaqua.fi>; Salminen Tuomo <tuomo.salminen@lahtiaqua.fi>; riskienhallinta@phela.fi; kimmo.helenius@phj.fi; Mustonen Ari Tapio (Ari.Mustonen@posti.fi) <Ari.Mustonen@posti.fi>; Jarmo Joenranta <jarmo.joenranta@dna.fi>; Deski /Telia Finland Oyj /Tampere <production-desk@teliacompany.com>; 'jaana.kaiharju@elisa.fi' <jaana.kaiharju@elisa.fi>

Kopio: Tulonen Annu <annu.tulonen@ely-keskus.fi>; Keskinen Rea <Rea.Keskinen@lahti.fi>; Turunen Terttu <Terttu.Turunen@lahti.fi>; Saari Henrik <Henrik.Saari@lahti.fi>

Aihe: Lausuntopyyntö, asemakaavan muutos A-2775 (Ostoskatu 16-20, Kerinkallio)

Hei!

Kaupunkiympäristön palvelualueen maankäyttö ja aluehankkeet -yksikössä on laadittavana asemakaavan muutos Kerinkallion (20.) kaupunginosaan Liipolan ostoskeskuksen länsiosaan (A-2775).

Luonnosvaiheen kuuleminen on 31.10.–13.11.2019.

Kuulemisaineisto on tämän sähköpostin liitteenä.

Terveisin

Markus Lehmuskoski
kaavoitusarkkitehti
Lahden kaupunki
Kaupunkiympäristön palvelualue / Maankäyttö ja aluehankkeet
p. 050 398 5113
Askonkatu 2
15100 LAHTI
www.lahti.fi