

Lahden kaupunki, Tekninen ja ympäristölautakunta, 18.05.2021

§ 81

Asemakaavan muutos Paavolan (3.) kaupunginosan korttelille 3004 (Vanha Isku)

49/10.02.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Asemakaava-arkkitehti Kimmo Sutinen p.050 3985160

Tonttijaosta kiinteistörekisterinhoitaja Eija Eskelinen p. 040 833 8675

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Maankäytön johtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Lautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen A-2801a sekä tonttijako ja tonttijaonmuutosehdotuksen nro M-21-57 asetettavaksi julkisesti nähtäville.

Mikäli mahdolliset muistutukset eivät anna muuhun aihetta, lautakunta esittää, että kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2801a, jolla muodostuu Lahden kaupungin Paavolan (3.) kaupunginosan korttelin tontit 10-21 sekä Lahden kaupungin Paavolan kaupunginosan (3.) korttelin 3004 tontteja 10-21 koskevan tonttijako- ja tonttijaonmuutosehdotuksen nro M-21-57.

Perusteluosa

Tekninen- ja ympäristölautakunta päätti 27.4.2021/67§ palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi. Palautusperusteena yleisesti, että

kaavassa tulisi mm. edellyttää katupuiden mahtumista tontin ympärille, korttelipihan toteutusta korkeatasoisena ja arkkitehtuurin kaupunkikuvallista tason nostamista.

Lahden kaupungin Paavolan (3.) kaupunginosan korttelia 3004 koskeva asemakaavan muutosehdotus A-2801a Seponkatu, Saimaankatu, Sammonkatu ja Kauppakatu /Vanha Isku sekä siihen liittyvä tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotus M-21-57.

Kaavaehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:

Määräyksiin tehdyt lisäykset on **alleviivattu ja lihavoitu**.

Muutosten jälkeen piirustusnumero on A-2801a

Muutokset parantavat suunnitelmien ja toteutuksen ohjaamismahdollisuuksia, ja näin ollen korttelipiha pitää toteuttaa suunnitelman mukaisesti niin laadukkaana kuin rakennuslupaviranomainen vaatii lupakäsittelyn yhteydessä. Samoin kaupunkikuvaneuvottelukunta ohjaa rakennusten arkkitehtuurin ja materiaalien laadun varmistamista.

Katupuita ei ole missään vaiheessa esitetty poistettaviksi, mutta nyt julkisivumääräykseen on lisätty määräys, joka edellyttää julkisivun porrastamista puiden kohdalla siten, että ne saavat paremmin kasvutilaa.

Aiemmat havainnekuvat eivät olleet asemakaavanehdotuksen mukaisia. Rakennusten räystäslinjoista puuttui vaihtelu, ja katutasoa ei ollut käsitelty julkisivumääräyksen edellyttämällä tavalla.

Uudet havainnekuvat näyttävät esimerkinomaisesti mm. pohjakerrosten liiketilojen, laadukkaiden rakennusmateriaalien (tässä mm.paikalla muurattu tiili) sisäänvetojen, räystäslinjojen vaihtelun ja korttelipihan istutusten vaikutuksen toteutukseen.

## Korjatut määräykset

**AH-1** ASUMISTA PALVELEVA KORTTELIALUE. ALUE TULEE TOTEUTTAA JA HOITAA PUISTOMAISENA VIHERALUEENA. **ALUEELLE ON LAADITTAVA ISTUTUSSUUNNITELMA.** ALUEELLE VOIDAAN JOHTAA VIEREISTEN ASUINTONTTIEN HULEVESIÄ. ALUEELLE VOIDAAN SIOJITTA HULEVESIEN IMEYTTÄMISEEN, VIIVYTYKSEEN TAI JOHTAMISEEN TARKOITETTUJA RAKENTEITA. JÄLJESSÄ SULUISSA OLEVAT NUMEROT OSOITTAVAT KORTTELIN JA TONTIT, JOIDEN YHTEISIÄ LEIKKI- JA OLESKELUALUEITA VARTEN KORTTELIALUE ON VARATTU. ALUEELLE SAA SIOJITTA KOLME LYHYTAIKAISTA PYSÄKÖINTIPAIKKAA, JOTKA ON VARATTU KOTIHOIDON KÄYTTÖÖN. ALUEELLE SAA SIOJITTA PÄIVÄKODIN LEIKKIALUEEN, JOKA ON MYÖS ASUKKAIDEN KÄYTÖSSÄ

**ju** KAIKKIEN JULKISIVUJEN **JA JULKISIVUIHIN KÄYTETTÄVIEN MATERIAALIEN** TULEE OLLA KAUPUNKIKUVALISESTI KORKEATASOISIA JA HUOMIOIDA JALANKULUN MITTAKAAVA. ASUINKERROKSIIN JOHTAVAT PORRASHUONEET ON SIOJITETTAVA SITEN, ETTÄ NIIHIN PÄÄSTÄÄN SUORAAN KADULTA. SISÄÄNKÄYNNIN TULEE EROTTUA JULKISIVUSTA. RAKENNUSMASSAA TULEE PORRASTAA KADUN PUOLELTA SITEN, ETTÄ MUODOSTUU VAIHTELUA JALANKULKIJAN MITTAKAAVASSA. **PORRASTUKSET ON SUOTAVAA TEHDÄ KATUPIIDEN KOHDALLA SITEN, ETTÄ PUILLE JÄÄ RIITTÄVÄSTI KASVUTILAA.** RAKENNUSTEN RÄYSTÄSLINJAN KORKOTASOSSA JA KATTOMUODOSSA TÄYTY OLLA VAIHTELUA. **RAKENNUSSUUNNITELMISTA TULEE PYYTÄÄ LAUSUNTO KAUPUNKIKUVASTA VASTAAVALTA ELIMELTÄ.**

**ju-2** PYSÄKÖINTILAITOKSEN JULKISIVUJEN YHTEYTEEN (LUKUUN OTTAMATTA SEPONKADUN PUOLEISTA JULKISIVUA) TULEE ISTUTTAA KÖYNNÖSTÄVIÄ KASVEJA JA HUOLEHDITTAVA NIIDEN KASVUOLOSUHTEISTA. SEPONKADUN PUOLEINEN JULKISIVU TULEE SUUNNITELLA SITEN, ETTÄ SE VASTAA ASUIN- TAI LIIKERAKENNUKSEN JULKISIVUA. **JULKISIVUSSUUNNITELMISTA TULEE PYYTÄÄ LAUSUNTO KAUPUNKIKUVASTA VASTAAVALTA ELIMELTÄ.**

**ju-3** KAIKKIEN JULKISIVUJEN **JA JULKISIVUIHIN KÄYTETTÄVIEN MATERIAALIEN** TULEE OLLA KAUPUNKIKUVALISESTI KORKEATASOISIA JA HUOMIOIDA JALANKULUN MITTAKAAVA. ASUINKERROKSIIN JOHTAVAT PORRASHUONEET ON SIOJITETTAVA SITEN, ETTÄ NIIHIN PÄÄSTÄÄN SUORAAN KADULTA. SISÄÄNKÄYNNIN TULEE EROTTUA JULKISIVUSTA. RAKENNUSMASSAA TULEE PORRASTAA KADUN PUOLELTA SITEN, ETTÄ MUODOSTUU VAIHTELUA JALANKULKIJAN MITTAKAAVASSA. **PORRASTUKSET ON SUOTAVAA TEHDÄ KATUPIIDEN KOHDALLA SITEN, ETTÄ PUILLE JÄÄ RIITTÄVÄSTI KASVUTILAA.** RAKENNUSTEN RÄYSTÄSLINJAN KORKOTASOSSA JA KATTOMUODOSSA TÄYTY OLLA

VAIHTELUA. KATUTASOON TULEE SIIJOITTA A LIIKETILOJA KOKO KAUPPAKADUN PUOLEISEN JULKISIVUN OSALLE.

**RAKENNUSSUUNNITELMISTA TULEE PYYTÄÄ LAUSUNTO KAUPUNKIKUVASTA VASTAAVALTA ELIMELTÄ.**

Korttelista on tehty uusia havainnekuvia, joissa näkyy esimerkinomaisesti julkisivumääräysten vaikutus rakennusten ulkonäköön.

Yksityisen aloitteesta on laadittu asemakaavan muutos Paavolan (3.) kaupunginosan korttelille 3004.

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa liikerakennusten korttelin muuttaminen asumisen käyttöön. Massoittelulla tavoitellaan ympäristöön sopivaa umpikorttelirakennetta, jonka sisäosaan saadaan hyvät ja melulta suojaisat oleskelupihat. Kerrosalatavoite on noin 40000 kem<sup>2</sup>, e=2.82 joka vastaa 40m<sup>2</sup>/asukas mitoituksella 1000 asukasta.

Kaupungin strategian (2017) mukaisesti kaava mahdollistaa yritysten sijoittumisen ja työpaikkojen lisääntymisen alueella (A1). Kaava mahdollistaa oppilajasuntojen sijoittumisen alueelle (A1). Kaava edistää kestävän kehityksen mukaista yhdyskuntarakennetta ja liikkumista (A4). Kaava edistää keskustan elinvoiman kasvua (A4). Kaavassa on huomioitu vesiensuojelu (A6).

Kaava edistää kärkihanketta 1. Lahti opiskelijakaupunki mahdollistamalla oppilajasuntojen rakentamisen alueelle. Kärkihanketta 4. Yrittäjien Lahti lisäämällä asumista kaupallisten yritysten läheisyyteen ja siten edistämällä yritysten toimintamahdollisuuksia alueella. Kärkihanketta 4. Yrittäjien Lahti lisäämällä yritystoiminnalle varattuja alueita. Kärkihanketta 4. Yrittäjien Lahti mahdollistamalla olemassa olevien yritysten kehittymistä ja toimintaedellytyksiä.

Kärkihanketta 5. Luonnollisesti liikkeessä parantamalla pyöräpysäköintimahdollisuuksia.

Kärkihanketta 5. Luonnollisesti liikkeessä parantamalla joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä alueella.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Paavolan (3.) kaupunginosan korttelin 3004 tontit 10-21.

Lähtötiedot:

Alue on yksityisessä omistuksessa.

Suunnittelualueella ei asu tällä hetkellä ketään. Suunnittelualue rajautuu lännessä vilkkaaseen kauppakatuun, jolla on myös joukkoliikenneyhteys ja idässä Saimaankatuun, joka on osa Lahden LIISU 2030 kehäkatua.

Suunnittelualue on tällä hetkellä kaavoitettu liikerakennusten korttelialueeksi ja siinä toimii mm. Isku Oy:n huonekaluliike. Rakennukset ovat 1940-1980-luvuilta.

Alue tukeutuu ydinkeskustan palveluihin. Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat Kauppakadun ja Sammonkadun risteyksessä. Salpausselän virkistysalueet ovat hyvin saavutettavissa.

Kaavatilanne:

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi C.

Asemakaava on valmisteltu oikeusvaikutteisen Lahden läntisten osien osayleiskaavan Y-202 mukaisesti ja suunnittelualue on siinä keskustatoimintojen aluetta C-1, jonka suunnitteluohje on seuraava " Alue varataan Päijät-Hämeen maakuntakeskusta ja sen vaikutusaluetta

palveleville keskustatoiminnoille, kuten palveluille, hallinnolle, kaupalle, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikoille ja keskusta-asumiselle. Katuympäristön ja julkisen tilan suunnittelussa ja viimeistelyssä otetaan erityisesti huomioon kävely ja pyöräily. Maiseman ja rakennetun ympäristön ominaispiirteitä vaalitaan ja rakentamisen laatuun kiinnitetään erityistä huomiota. Yksityiskohtaisemmissa suunnitelmissa tulee ottaa huomioon kulttuurihistorialliset selvitykset ja lahden arkkitehtuuripoliittinen ohjelma.”

Alueen suunnitteluohje on seuraava: ” Kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön tai sen läheisyyteen kohdistuvat muutokset tulee suunnitella paikan henkeä kunnioittaen. Keskustakaupan isot yksiköt keskitetään ydinkeskustan alueelle ja sopeutetaan ympäristöönsä kooltaan ja ulkoasultaan. Saimaankadun ja Kauppakadun välisiin kortteleihin voidaan tutkia tornitalojen sijoittamista. Kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennettua ympäristöä koskevissa suunnitelmissa huolehditaan, että kohteen ja sen lähiympäristön tunnusomaiset piirteet säilyvät. Tärkeitä arkkitehtuuripoliittisia teemoja ovat: Keskustan kaupunkimaisema ja kaupunkikuva, maamerkit, näkymät, hyvä suunnittelu ja laadukas rakentaminen, viimeistely katu- ja viherympäristö.

Katuympäristön suunnittelussa otetaan huomioon lasten itsenäinen liikkuminen kävellen ja pyörällä.

Koulujen ja kauppakeskuksen lähiympäristön sekä puistojen merkitys lapsille tärkeinä paikkoina tulee ottaa huomioon suunnittelussa.

Suunnitelmissa on selvitettävä vaikutukset kasvihuonekaasupäästöihin ja muihin päästöihin, luonnonvarojen kulutukseen ja ekosysteemipalvelujen toimintaedellytyksiin tehtävään”. Yleiskaavaa tarkistetaan rullaavasti valtuustokausittain.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on KL, liikerakennusten korttelialue.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset:

Vaikutukset ympäristöön:

Kaavan toteutuminen tiivistää yhdyskuntarakennetta ja laajentaa ydinkeskustan umpikorttelialuetta. Vanha matalampi korttelin keskellä sijainnut liikerakentaminen vaihtuu korkeampaan ja monipuolisempaan rakentamiseen, joka on massoitteeltaan umpikorttelimaista jättäen korttelin keskelle laajan viheralueen. Korkeammat rakennukset erottuvat kaupungin silhuetissa jonkin verran kauempaa, mutta eivät kuitenkaan muodostu dominanteiksi koska verrattuna Ristinkirkkoon, tontti on n.20m alempana ja Kaupungintalon tonttia jo yli 25m alempana. Myös Kauppatori on joitain metrejä korkeammalla verrattuna suunnittelualueeseen, jonka korkeusasema on alle +95:00 mpy. Uusi korttelirakenne ryhdistää Paavolan kaupunginosaa.

Korkeimman 16-kerroksisen tornitalon räystäskorko nousee ylimmillään n.145m korkeuteen.

Vaikutukset yritystoimintaan ja kaupungin vetovoimaisuuteen:

Nykyisen asumisväljyyden mukaan (1asukas/40m<sup>2</sup> alueen asukasmäärä voi lisääntyä jopa 1000 asukkaalla. Lapsille syntyy turvallinen ja suojaisa korttelin sisällä oleva leikkialue, jolle voi sijoittaa myös monipuolisemman päiväkodin leikkipihan, joka on auki kaikille korttelin asukkaille.

Uudisrakentamiseen liittyvä toiminta lisää alueen toimeliaisuutta. Kaava mahdollistaa kortteliin eri kokoisia liiketiloja.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa:

Vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 2018 (sekä kuulemiskirjeen yhteydessä 10.12.2020). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 12.10.2020 ja valmisteluvaiheen kuuleminen on suoritettu 10.12. – 31.12.2020.

Luonnosvaiheen kuulemisen aikana saatiin 5 kpl lausuntoja.

Mielipiteitä saatiin 3 kpl.

Merkittävien lausuntojen ja mielenpiteiden olennainen osa:

Lahden kaupunginmuseon lausunto

Ei huomautettavaa.

Päijät-Hämeen pelastuslaitoksen lausunto

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 sekä pelastustoiminnan mahdollistaminen onnettomuustilanteissa.

Vastine

Edellä mainitut asiat tulevat tarkasteltaviksi rakennusluvan yhteydessä, Asemakaavassa on varauduttu sisäpihan pelastusteihin.

Kunnallistekniikan lausunto

Kauppakadun katupuista jää etäisyyttä seinään vain 3, 5 metriä.



Tuossa tilassa ei voi valitettavasti kasvattaa puita.

Puun kasvaessa kunnossapitokalusto ei sovi rungon ja seinän välistä, oksisto ei sovi kehittymään vaan sitä on typistettävä jatkuvasti.

Katunäkymässä puurivi on olennainen osa kaupunkivihreää.

Valoisa paikka on muutoin edullinen kasvillisuudelle.

Toivottavasti kommentti puiden poistumisesta on kirjattu ylös ja se huomioidaan jatkosuunnittelussa ja havainnekuivissa.

Kotihoidolle tarvitsee ylimääräisen parkkipaikan.

Saimaankadusta on tulossa kehäkatu, joten tonttiliittymiä pitää sijoittaa harkiten.

Näkemäalueet pitää merkitä asemakaavaan Seponkadun liittymissä.

Vastine

Pohjakartan perusteella puiden etäisyys tontin rajasta on yli 4.4m. Rakennukset on mahdollista rakentaa tontin rajaan asti, ei katualueelle. Kauppakadulla on tälläkin hetkellä kunnossa pidetty jalkakäytävä.

Lisätään autopaikkamääräyksen parkkipaikka kotihoitajalle. Parkkipaikan voi sijoittaa AH-alueella, korttelin sisäpihalle.

Lisätään näkemäalueet Seponkadun liittymään.

Lahti Energoa Oy lausunto

LES tarvitsee uuden rakennusmassan sähkön syöttöä varten alueelle tilavarauksen uudelle muuntamolle.

Muuntamon sijoituspaikkana voisi olla karttaliitteeseen merkitty kohta tulevalla LPA-alueella (parkkihallin yhteydessä).

Muuntamon sijoitus katutasoon omalla sisäänkäynnillä.

Edellytyksenä että tämä järjestely toimii on että parkkihalli rakentuu viimeistään silloin kun korttelin uudesta rakennusmassasta on toteutunut puolet.

Muutoin on tarve saada muuntamotila johonkin muuhun korttelin rakennukseen.

Vastine

Merkitään kaavakarttaan paikka muuntamolle.

Päijät- Hämeen liitto lausunto

Ei lausuttavaa.

LYP lausunto

Kaavaluonnoksen kaavamääräyksissä on huomioitu, että alue sijaitsee vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella, Kaava-alueen sijainti pohjavesialueella ja keskimääräinen pohjavesitason korkeus tulee esittää kaavaselostuksessa. Kaavamuutosalueen pohjoispuolen korttelissa on tehty pohjavesitarkkailua ja mm. 2019 tarkkailuraportissa todetaan "Pohjavesikerros alkaa kohteessa n, 7-9 metrin syvyydellä, noin 4...5m paksun hienorakeisten maakerroksen alla. Pohjavesi on kohteessa paineellista siten, että vedenpinnan painetaso on noin 3,5 m maanpinnasta".

Ympäristöpalvelut pitää tärkeänä, että kaava-alueella huomioidaan tulevan asutuksen asuinviihtyisyys ja -terveys, joka on huomioitu mm,

seinärakenteiden desibelimääräyksenä. Alueen viherrakenne on tärkeä osa asuinviihtyvyyttä, joten viherkattomääräys on hyvä olla koko LPA-korttelialueella. Lisäksi korttelin lounaiskulmaan, Kauppakadun ja Sammonkadun risteuksen vieressä tulisi lisätä istutusmääräys. Nykyisessä asemakaavassa korttelin eteläreunassa Sammonkadun varrella oleva "istutettava puurivi"-määräys esitetään säilytettävän kaavamuutoksessa.

Vastine

Kirjataan pohjavesitiedot kaavaselostukseen.

Lisätään viherkattomääräys LPA-korttelialueelle.

Lisätään istutusmääräys korttelin lounaiskulman lisäksi myös tonteille 13 ja 15.

Sammonkadun varressa oleva puurivi on katualueella, eikä asemakaava muutu sen osalta.

As Oy Puistomattila mielipide

1. alueen rakennettavien tonttien tehokkuus on liian iso;

2. autopaikkoja on liian vähän;

3. osa taloista on liian korkeita peittäen kaiken luonnon valon ja näkymän kaupungille

olemassa olevien talojen asukkailta;

4. muilta osin varaamme tilaisuuden täydentää mielipidettämme ja lausua sen tarkemmin

myöhemmin asemakaavan muutosta koskevien suunnitelmien tarkentuessa.

Ilmeisesti uusi kuulemisvaihe tulee myöhemmin.

Vastine

1. Alueen rakennustehokkuus on  $e = 2.84$ . Se vastaa hyvin lähiympäristön tehokkuuksia, jotka välillä 2.03- jopa 3.67. Tornitalojen yli 8.kerroksiset osat nostavat tehokkuuden  $2.4 < 2.84$ :een, mutta mm. suunnitteluohjeen suositukset tornitaloille puoltavat korkeampaa tehokkuutta Kauppakadun ja Saimaankadun välisiin kortteleihin.
2. Autopaikkojen mitoitus on suoraan Lahden kaupunginvaltuuston hyväksymästä pysäköintipoliitikasta lähtöisin.
3. Korkeammat (12-16.krs) talot on sijoitettu korttelissa siten että ne varjostavat olevaa rakennuskantaa mahdollisimman vähän. Asemakaavan liiteaineistossa on esitetty varjostustutkielma.
4. OK.

As Oy Paavolankulma mielipide

Asunto Oy Lahden Paavolankulma vastustaa kaavamuutoksen vaikutusalueeseen kuuluvana asianosaisena korttelin 3004 suunniteltua asemakaavaluonnosta ja sen perusteella toteutettavaa rakentamista hyvin voimakkaasti alla olevilla perusteilla.

Yleiset perusteet:

Tällä hetkellä voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 3004 on merkitty ja rakennettu I-II kerroksisena, suhteellisen avarana ja väljänä liikerakennusten (KL) korttelialueena. As oy Paavolankulman nykyiset osakkaat ovat hankkineet taloyhtiön asuntoihin oikeuttavat osakkeet olemassa oleva asemakaavatilanne huomioiden vuosina 2015-2019 siinä

näkemyksessä, että korttelin 3004 luonne ja ulkoasu säilyy nykyisenlaisena jatkossakin.

Korttelia 3004 ollaan kaavoittamassa ja rakentamassa Lahden kaupungin ympäristössä ja olosuhteissa poikkeuksellisen tehokkaasti ja olemassa olevasta ympäristöstä poikkeavan korkeaan rakentamiseen pyrkien tavalla, joka ei sovellu Lahden kaupunkiympäristöön. Kaavaluonnoksen mukaisesti toteutettuna kortteli muodostaisi eräänlaisen slummikorttelin. Muutos nykytilanteeseen ja voimassa olevaan kaavaan olisi poikkeuksellisen suuri ja jopa dramaattinen.

Kaupunkisuunnittelussa erityisesti asumisen osalta on jo nykyisellään nähtävissä, että asuntorakentamisen kaavoittaminen Lahdessa ei vastaa kaupungin kehitystarpeita edes pitkällä tähtäimellä. Kaupungin asukasmäärän kasvu on pysähtynyt ja kääntynyt jopa laskuun. Liiallinen asuntorakentamisen kaavoittaminen ja sen toteuttaminen on jo tällä hetkellä johtanut liialliseen omistus- ja vuokra-asuntojen määrään ja epäterveeseen hintakehitykseen. Kaupunkisuunnittelussa tätä kehitystä ei ole tiedostettu. Korttelin 3004 toteuttaminen esitetyllä tavalla pahentaisi kaupungin asuntorakentamisen vääristymää.

Suunnittelun kohteena olevassa korttelissa 3004 ja sen tulevassa vaikutuspiirissä ei ole käytännössä huomioitu nykyisellään olevaa kaupunkiympäristöä ja rakennuskantaa sekä visuaalista ja kulttuurista ilmettä ja ympäristön viihtyisyyttä. Viittaukset kaavaselostuksessa mainittuihin asioihin eivät vastaisi toteutuvaa todellisuutta.

Kaavamuutoskortteli on kokonaan yksityisen maanomistajan hallinnassa. Esillä olevalla kaavaehdotuksella Lahden kaupunki mahdollistaisi yksityiselle maanomistajalle tavanomaisesta huomattavasti poikkeavan ja suuremman lyhytnäköisen taloudellisen etuuden. Lahden olosuhteissa

ylitiivis ja slummimaisesta rakentamisesta aiheutuvista haitoista joutuisivat kärsimään lähialueen kiinteistöt ja asukkaat sekä monet kaupunkilaiset. Tällaista kaupungin toimintaa ei voida pitää kaupunkilaisten edun mukaisena ja hyväksyttävänä.

Asunto oy Lahden Paavolankulman asemakaavaa vastustavat erityisperusteet:

Asemakaavan muutoksesta taloyhtiöllemme aiheutuisi useita merkittäviä haittoja. Kaavaluonnoksessa korkeat 12- ja 16-kerroksiset rakennusmassat on sijoitettu Seponkadun puoleiselle korttelinosalle. Korkeat rakennusmassat varjostaisivat Paavolakulman asuntoja ja peittäisivät asunnoista nykyisin avautuvat suhteellisen avarat näkymät.

Asemakaavaluonnoksessa korttelin 3004 ylitehokkaasta rakentamisesta aiheutuva suuri pysäköintitarve ja siten 5-kerroksinen pysäköintitalo on sijoitettu juuri taloyhtiötämme vastapäätä Seponkadun varteen. Suuri pysäköintitalo on aina vähemmän kaunis ja aiheuttaisi huomattavaa ja jatkuvaa melu- pöly ja esteettistä haittaa taloyhtiöllemme.

Ylitehokas ja slummimainen rakentaminen aiheuttaisi tavanomaisesta poikkeaa toimintaa ja häiriötä koko alueelle ja erityisesti taloyhtiöllemme, koska talomme sijaitsee kaava-alueen välittömässä läheisyydessä.

Kokonaisuutena korttelin 3004 kaavoittaminen ja rakentaminen kaavaluonnoksessa esitetyllä tavalla tulisi huomattavasti vaikeuttamaan ja haittaamaan taloyhtiömme viihtyvyyttä ja alentaisi omistamiemme asuntoja arvoa. Tällaista tilannetta taloyhtiömme tulee vastustamaan niin pitkälle kuin mahdollista.

As oy Lahden Paavolankulman näkemys korttelin 3004 asemakaavan muuttamiseksi ja korttelin rakentamiseksi:

Taloyhtiömme ei lähtökohtaisesti vastusta sitä, etteikö korttelin asemakaavaa voitaisi muuttaa ja toteuttaa rakentamista sen mukaisesti. Kaavamuutos tulee laatia olemassa olevaa kaupunkirakennetta, ympäristöarvoja ja todellisia tarpeita vastaavaksi ja vaikutusalueella olevia kiinteistöjä ja asukkaita kuunnellen ja tarpeetonta kielteistä vaikutusta aiheuttamatta.

As oy Paavolankulma katsoo, että asemakaavan tehokkuutta tulee alentaa oleellisesti, arviolta puoleen luonnoksessa esitetystä tehokkuudesta. Uusien rakennusten kerroskorkeuden ei tule ylittää miltään osin alueella olevia nykyisiä kerroskorkeuksia eli kahdeksaa maanpäällistä kerrosta.

Pienemmällä rakennustehokkuudella korttelin 3004 rakennusten sijoittelu ja massoittelu voidaan tehdä väljemmäksi ja viihtyisämmäksi, jolla on vaikutusta myös alueen kaupunkiympäristöön ja ilmeeseen ja sosiaaliseen ympäristöön. Taloyhtiömme ei tule missään tilanteessa hyväksymään, että taloyhtiötämme vastapäätä Seponkadun varteen sijoitettaisiin 5-kerroksinen pysäköintitalo ja pysäköintitaloa yleensäkin suunnitellulle paikalle. Tuo ilmansuunta on taloyhtiöstämme katsoen etelään eli valon suuntaan ja valtaosassa oleskelu- ja asumisnäkyvät taloyhtiömme asunnoista avautuu juuri siihen suuntaan.

Taloyhtiömme toivoo, että kaupunki laatisi po. korttelin asemakaavamuutosta eri osapuolia kuunnellen ja koko kaupungin ja kaupunkilaisten eduksi eikä vain korttelin maanomistajan taloudellisia intressejä silmällä pitäen. Sellaista kaupunkisuunnittelua ja kaavoitusta ei voida pitää hyväksyttävänä, ei asuntoliittisesti, kaupunkirakenteellisesti eikä maanomistajien tasapuolisuus huomioiden.

Vastine

Alueen nykyinen rakennustehokkuus on 1.37. Se ei vastaa ydinkeskustan keskimääräistä tehokkuutta, joten sitä on mahdollista ja suotavaa nostaa. Mikäli tehokkuus pidettäisiin ennallaan, se ei olisi tasapuolista verrattuna ympäröivän alueen rakennusoikeuksiin.

Korttelin tuleva rakennustehokkuus on  $e = 2.84$ . Se vastaa hyvin lähiympäristön tehokkuuksia, jotka välillä 2.03- jopa 3.67. Mm. Entisen Anttilan hiljattain muutetun asemakaavan tehokkuus kahden korttelin päässä etelässä on 3.17. Kyseisessä korttelissa on mahdollisuus rakentaa 18 kerrosta korkea rakennus.

Yleiskaavan suunnitteluohjeen suositukset tornitaloille puoltavat korkeampaa tehokkuutta Kauppakadun ja Saimaankadun välisiin kortteleihin.

Torniosat on sijoitettu siten, että ne varjostavat nykyisiä rakennuksia mahdollisimman vähän. Yhteensä kymmenestä kerrostalosta vain kolme on korkeampia. Kaksi on 12 -kerroksista ja 1 on 16 kerroksinen. Loput ovat 8-kerroksisia.

Rakennusten massoittelussa on pyritty umpikorttelirakenteeseen, jota on avattu niin, että se vastaa ympäröivien kortteleiden massoittelua. Pysäköintitalo on pyritty sijoittamaan sinne, missä se liikenteellisesti toimii parhaiten ja aiheuttaa vähiten häiriötä katuverkkoon. Lisäksi se matalampana rakennuksena aiheuttaa vähiten varjostusvaikutusta Seponkadun asuintaloille.

Seponkadun pohjoispuolella on vastaava pysäköintilaitos ja 8-kerroksisia asuintaloja.

Kaavaehdotuksen liitemateriaaliin lisätään varjostustutkielma, jossa selviää miten uudet rakennukset tulevat varjostamaan nykyisiä rakennuksia.



Pysäköintilaitos voidaan suunnitella ja toteuttaa siten, että se on kaupunkikuvallisesti laadukas. Pysäköintitalolle asetetaan asemakaavaan julkisivumääräys.

Asemakaavan muutoksesta tehdään maankäyttösopimus, jossa maanomistajaa maksaa korvauksen kiinteistönsä arvon noususta kaupungille. Korvaus käytetään mm, kunnallistekniikan rakentamiseen ja esteettömyyden parantamiseen.

Hartela Oy mielipide

Tutkimme aineiston ja kaavan olisi sen laajuus huomioituna hyvä mahdollistaa, mutta ei pakottaa käyttötarkoituksina koko korttelissa

- Tehostettu palveluasuminen
- Päiväkotitoiminta
- Liike- ja toimistokäyttö sisältäen yksityiset (työ)terveyspalvelut, jotka ymmärtääksemme ovat L käyttötarkoitusta vrt. keskustan Terveystalo ja AL kaava
- Jokaiselle käyttötarkoitukselle pitäisi olla pysäköintimääräykset kirjoitettu auki

Rynkytyksen mahdollistamiseksi ja parvekkeiden mahtumiseksi mielestämme rakennusalueiden rajat pitäisi olla vastaavat kuin tonttien rajat.

Miten näette tontin 15, 16.krs talon kohdalla liittymäkiellon poistamisen kadunpuolelta? Avaisi mahdollisuuksia kadun puolen pihankäytössä varsinkin L käyttötarkoituksella.

Salliiko AL kaava käyttötarkoituksena hotellit ja asuntolat?

Tuo LPA-1 tontin merkintä ei salli saman tontin liikerakentamisen paikoituksen järjestämistä ko. tontille.

Voisiko tuolle AH-alueelle sallia lyhytaikaista pysäköintiä? Sille voisi olla tarvetta Kauppakadun ja Sammonkadun kulmassa, ja mahdollisesti johonkin kohtaan sisäpihalla. Vierailija, saatto, ja kotihoito jne.

Voisiko AH-alueelle sallia päiväkodin leikkipihan sijoittamisen, vaikka ei olekaan asumista palvelevaa toimintaa?

Vastine

Vaihdetaan käyttötarkoitus AK > AL:eksi, jolla mahdollistetaan esitetyt käyttötarkoitukset. Lisäksi sallitaan hotelli-, asuntola- ja tehostettu palveluasumiskäyttö. Kortteliin voi myös rakentaa päiväkodin, jonka leikkipiha voi sijaita AH-alueella. Tämä on erittäin perusteltua keskusta-alueella, jonne toivotaankin mahdollisimman paljon liiketiloja. Aiempi merkintä mahdollisti ns. kivijalkaliiketilat, mutta AL-merkinnällä niitä voidaan sijoittaa myös ylempiin kerroksiin. Kivijalkamyymälöille tulee sitova merkintä Kauppakadun puoleisiin taloihin.

Pysäköintimääräys keskusta-alueella on sama useimmille käyttötarkoituksille eli 1 ap/110 kem<sup>2</sup>. Kirjataan kaavamääräykseen tästä poikkeavien käyttötarkoitusten velvoitemäärät.

Lisätään parkkitalon oma tontti LPA-määräykseen.

Rakennusalueiden rajat poistetaan 8-kerroksisten tonttien osalta jotta rakennusten julkisivulinjoihin saadaan helpommin vaihtelua, mutta tontin 13 osalla raja on tarpeen, jotta rakennusten väli säilyy riittävän suurena. Tontin 15 kohdalla rakennusalan raja turvaa ns. taskupuiston syntymisen.

AH-alueelle sallitaan kolme kotihoidon autopaikkaa.

Muutokset luonnokseen (kenen perusteella):

(Kunnallistekniikan lausunto)

Lisätään autopaikkamääräyksen parkkipaikka kotihoitajalle. Parkkipaikan voi sijoittaa AH-alueella, korttelin sisäpihalle.

Lisätään näkemäalueet Seponkadun liittymään

(Lahti Energoa Oy lausunto)

Merkitään kaavakarttaan paikka muuntamolle.

(LYP lausunto)

Kirjataan pohjavesitiedot kaavaselostukseen.

Lisätään viherkattomääräys LPA-korttelialueelle.

Lisätään istutusmääräys korttelin lounaiskulman lisäksi myös tonteille 13 ja 15.

Sammonkadun varressa oleva puurivi on katualueella, eikä asemakaava muutu sen osalta.

(As Oy Paavolankulma mielipide)

Kaavaehdotuksen liitemateriaaliin lisätään varjostustutkielma, jossa selviää miten uudet rakennukset tulevat varjostamaan nykyisiä rakennuksia.

Pysäköintilaitos voidaan suunnitella ja toteuttaa siten, että se on kaupunkikuvallisesti laadukas. Pysäköintitalolle asetetaan asemakaavaan julkisivumääräys.

Lisätään viherkattomääräys LPA-korttelialueelle.

(Hartela Oy mielipide)

Vaihdetaan käyttötarkoitus AK > AL:eksi, jolla mahdollistetaan esitetyt käyttötarkoitukset. Lisäksi sallitaan hotelli-, asuntola- ja tehostettu palveluasumiskäyttö. Kortteliin voi myös rakentaa päiväkodin, jonka leikkipiha voi sijaita AH-alueella. Tämä on erittäin perusteltua keskusta-alueella, jonne toivotaankin mahdollisimman paljon liiketiloja. Aiempi merkintä mahdollisti ns. kivijalkaliiketilat, mutta AL-merkinnällä niitä voidaan sijoittaa myös ylempiin kerroksiin. Kivijalkamyymälöille tulee sitova merkintä Kauppakadun puoleisiin taloihin.

Pysäköintimääräys keskusta-alueella on sama useimmille käyttötarkoituksille eli 1 ap/110 kem<sup>2</sup>. Kirjataan kaavamääräykseen tästä poikkeavien käyttötarkoitusten velvoitemäärät.

Lisätään parkkitalon oma tontti LPA-määräykseen.

Rakennusalueiden rajat poistetaan 8-kerroksisten tonttien osalta, jotta rakennusten julkisivulinjoihin saadaan helpommin vaihtelua, mutta tontin 13 osalla raja on tarpeen, jotta rakennusten väli säilyy riittävän suurena. Tontin 15 kohdalla rakennusalan raja turvaa ns. taskupuiston syntymisen.

AH-alueelle sallitaan kolme kotihoidon autopaikkaa.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään MRL 78§:n mukaisesti Paavolan (3.) kaupunginosaan seuraava tonttijako ja tai tonttijaon muutos: M-57-21- korttelin 3004 tonteille 10-21.

Maankäyttösopimus: Asemakaavan muutos vaatii maankäyttösopimuksen.

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Kh: muutoksenhakukielto

Kv: valitusosoitus Hämeenlinnan hallinto-oikeus

## Toimenpiteet

Tyla: kuulutus, ote pöytäkirjasta ilman liitteitä (hakijalle), kirje + kuulutus (ulkopaikkakuntalaiselle, jos on), kh

Kh: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä (muistutuksen tekijöille, jos on), kv

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä (hakijalle), ote pöytäkirjasta ilman liitteitä (muistutuksen tekijöille, jos on), ote pöytäkirjasta ilman liitteitä sitä pyytäneille kunnan jäsenille (jos on), sähköinen tiedoksianto Hämeen ELY – keskukselle.

Lainvoimaisuuskysely Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta.

Lainvoimaiseksi tulon jälkeen: kuulutus,  
sähköisesti:

kuulutus Hämeen ELY -keskus,

kuulutus + kartta Hämeen Maanmittauslaitos,

kuulutus + kartta Päijät-Hämeen liitto,

kuulutus kaupunkiympäristön palvelualueen maankäyttö ja aluehankkeet