

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.10.2021

§ 54

Paavolan kaupunginosan korttelia 3004 koskevan maankäytösopimuksen ehtojen hyväksyminen (Seponkatu 5, 7 ja 9, Kauppakatu 23 ja 27, Sammonkatu 10, Saimaankatu 54 ja 56)

7142/10.00.01.04/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupungingeodeetti Juha Helminen p. 050 387 8710

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Maankäytön johtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan Paavolan kaupunginosan korttelia 3004 koskevan maankäytösopimuksen.

Lautakunta valtuuttaa kaupungingeodeetin tekemään asiakirjoihin pieniä merkitykseltään vähäisiä muutoksia.

Kaupunki ei vie asemakaavaehdotusta A-2801a kaupunginhallituksen käsittelyyn ennen kuin osapuolet ovat allekirjoittaneet maankäytösopimuksen ja kaupunki on saanut sopimuksessa edellyttämänsä vakuuden.

Perusteluosa

Maanomistajat ovat tehneet aloitteen asemakaavamuutoksesta omistamansa Paavolan kaupunginosan korttelin 3004 alueelle. Kortteli käsittää kokonaisuudessaan Sepon-, Kauppa-, Sammon- ja Saimaankadun

rajaaman alueen. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa liikerakentamiseen osoitettu kortteli pääosin asumiskäyttöön.

Lähtötilanne

Sopimusalue sijaitsee Seponkadun, Kauppakadun, Sammonkadun ja Saimaankadun rajaamalla alueella. Sopimusalue sijaitsee noin 800 metrin etäisyydellä Lahden kauppatorilta koilliseen.

Sopimusalueella on voimassa asemakaava A-509 vuodelta 1986. Voimassa olevassa asemakaavassa sopimusalue on liikerakennusten korttelialuetta (KL). Sopimusalueella on rakennusoikeutta 19 350 k-m² ja sen pinta-ala on noin 1,41 ha. Alueella sijaitsee tällä hetkellä huonekalumyymälä ym. liike ja toimistotilaa.

Asemakaavaehdotus

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu vuoden 2021 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä. Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 3.6. – 5.7.2021.

Asemakaavaehdotuksessa A-2801a kortteli on pääosin asuin-, liike- ja toimistorakennusten aluetta, jolle voi sijoittaa edellä mainittujen toimintojen lisäksi hotellin, asuntolan, tehostettua palveluasumista tai päiväkodin (AL-1). Lisäksi kaavaehdotuksessa on asumista palveleva (AH-1) ja autopaikkojen ja polkupyöräpaikkojen (LPA-1) korttelialueet.

Kaavaehdotus mahdollistaa kymmenen 8-16 kerroksisen kerrostalon, sekä näitä palvelevan parkkitalon rakentamisen kortteliin. Liikerakentamista on suunniteltu sijoittuvan lähinnä osaan rakennettavien rakennusten pohjakerroksista. Korttelin kokonaisrakennusoikeudeksi on kaavaehdotuksessa esitetty 39 800 k-m², minkä lisäksi ehdotus sallii piha-alueelle 350 k-m² yhteistiloja.

Maankäyttösopimus

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan maankäyttösopimuksen saa solmia vasta kun asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Koska asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, ovat Kaupunkisuunnittelun yksikkö ja yksityiset maanomistajat neuvotelleet nyt hyväksyttäväksi esitettävän maankäyttösopimuksen.

Korvaukset

Laaditusta asemakaavamuutoksesta Maanomistajat maksavat kaupungille yhteisvastuullisesti 20 000 euroa sekä kunnallisteknisenä korvauksena 3,2 milj. euroa.

Korvaus tullaan käyttämään pääsääntöisesti asemakaava-alueen ja sen lähiympäristön kunnallistekniikan toteuttamiseen ja perusparantamiseen. Lähimmät toteutettavat kohteet ovat Saimaankadun katutilan kehittäminen ja pyöräilyn baanaverkon toteuttaminen, Kauppa-, Sammon- ja Seponkadun katutilan kehittäminen korttelin rakentamisen yhteydessä sekä turvallisten ja viihtyisien koulureittien toteutus Paavolan kampukselle ja Harju-Lotilan alakoululle. Toteutukset ovat riippuvaisia poliittisesta päätöksenteosta. Nopeimmillaan katujen kehittäminen voi toteutua vuosina 2023–2026.

Maankäyttösopimuksella Maanomistajat osallistuvat maankäyttö- ja rakennuslakia laajemmin kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksiin.

Lahden kaupungin strategian 2030 mukaisesti esitys edistää kestävän kehityksen mukaista yhdyskuntarakennetta ja liikkumista (A4) lisäämällä asutusta olemassa olevien palveluiden, liikenneyhteyksien ja kunnallisteknisten verkostojen läheisyydessä.

Vaikutusten arviointi on tehty asemakaavan laatimisen yhteydessä.

Asianosaisena:

SV-Portfolio Oy, Kiint. Oy Lahden Kauppakatu 27

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: SV-Portfolio Oy, Kiint. Oy Lahden Kauppakatu 27