

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 25.05.2022

§ 79

Asemakaavan muutosehdotus A-2796, Lounaankatu 2, Paavola

6810/10.02.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaavoitusarkkitehti Tuomas Helin p. 044 482 6337

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Maankäytön johtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen A-2796 asetettavaksi julkisesti nähtäville.

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

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2796.

Perusteluosa

Lahden kaupungin Paavolan (3.) kaupunginosan korttelin 3037 tonttia 5 koskeva asemakaavan muutosehdotus A-2796, Lounaankatu 2.

Yksityisen aloitteesta on laadittu asemakaavan muutos Paavolan (3.) kaupunginosan korttelin 3037 tontille 5.

## **Tiivistelmä**

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tontin maankäytön muuttaminen vastaamaan nykyistä toteutettua tilannetta. Asemakaavatunnus YS (sairaaloiden ja muiden sosiaalisten toimintaa palvelevien rakennetun tontti) päivitetään asuinkerrostalotontiksi (AK). Rakennusoikeus säilyy entisellään. Kerrosluku päivittyy ullakolle ja pohjakerrokseen toteutettujen asuntojen seurauksena.

Kaavatyön yhteydessä tutkittiin myös, ettei nykyisestä suojeltavan rakennuksen pihapiiristä voinut lohkoa maanomistajalle erillistä pientalotonttia, joka olisi pienentänyt pihaa entisestään. Kaavassa esitetään arvokasta pihapiiriä rajaavalle 30 kem<sup>2</sup> kokoiselle talousrakennukselle paikkaa tontin länsireunalle.

Yhteensä kaava-alueen rakennusoikeus 780 kem<sup>2</sup> ja tehokkuusluku 0,43.

Rakennus saa kaavamuutoksen yhteydessä suojelu merkinnän "sr", joka kieltää sen purkamisen ja edellyttää korjaus- ja muutostöiden yhteydessä ottamaan arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset arvot huomioon.

## **Strategia**

Kaupungin strategian (2017) mukaisest kaava edistää kestävän kehityksen mukaista yhdyskuntarakennetta ja liikkumista (A4).

## **JATKUVIEN KAAVOJEN OSALTA:**

Kärkihanketta 4. Yrittäjien Lahti lisäämällä asumista kaupallisten yritysten läheisyyteen ja siten edistämällä yritysten toimintamahdollisuuksia alueella

## **Lähtötiedot**

Maa-alue on yksityisessä omistuksessa.

Suunnittelualue sijaitsee Paavolan (3) kaupunginosassa noin 2 km keskustasta itään. Tontilla sijaitsee 3-kerroksinen asuinkerrostalo, johon saa nykyisellään sijoittaa asuntoja kahteen kerrokseen, sekä 1-kerroksinen varastorakennus.

Alue rajautuu etelässä Lotilanharjun puiston rinteeseen. Länsi-puolella on 2010-luvulla rakennettu vanhusten ja erityisryhmien asumista palveleva 8-kerroksinen rakennus. Tontin pohjoispuolella sijaitsee osittain rinteeseen uppoava 2010-luvulla rakentunut kaksi kerrkoinen parkkihalli. Idässä Lounaankadun toisella puolella sijaitsee 5-kerroksinen 1970-luvun asuinrakennus.

Yhdyskuntarakenteen osalta kiinteistö on osa olevaa kaupunkirakennetta. Lähimpiä palvelukohteita ovat 200 metrin päässä oleva päivittäistavarakauppa ja Ruolan ostoskeskus sekä 800 metrin päässä oleva uimaranta. Kiinteistöstä 70 metrin päässä sijaitsee päiväkotia.

### **Asuminen**

Rakennuksessa sijaitsee nykyään 13 asuntoa kooltaan 23-50 kem<sup>2</sup>. Uusien asunnot todennäköisesti monipuolistavat välittömän lähialueen ikärakennetta rakennuksen ollessa hissiton. Tontin itäpuolella Harjukatu 1:ssä sijaitsee palvelukeskus Onnelanpolku.

### **Liikenne ja pysäköinti**

Ajo ja pysäköinti kaavamuutos tontille tapahtuu Lounaankadulta tontin koilliskulmasta. Rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä tontin pohjoisosaan sijoitettiin 13 pysäköintipaikkaa, joista yksi on inva-paikka. Huolto- ja toinen pelastustie sijaitsee rakennuksen etelä-puolella. Hulevesien imeytymisen sekä rakennuksen ja pihapiirin arvokkaan luonteen vuoksi pysäköintialueet tulee toteuttaa jatkossakin hyvin vettä läpäisevänä hiekka-pintaisina tai paikoittaisin nurmikivetyksin – ilman asfaltointia.

## **Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat**

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa alue on taajama-aluetta

Lahden läntisten osien osayleiskaavassa Y-202 alue on osoitettu asumiselle.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on määritelty sairaaloiden ja muiden sosiaalisten toimintaa palvelevaksi rakennuksille merkinällä YS.

## **Asemakaavan muutoksen vaikutukset**

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä, sillä se ei muuta nykytilannetta, vaan päivittää kaavan vastamaan toteutunutta tilannetta. Kaavamuutos takaa kuitenkin suojelumerkinnällään 'sr', että rakennus tulee säilymään myös tulevaisuudessa. Nykyisessä kaupunkirakenteessa, joka koostuu pääasiassa korkeammista uudiskohteista, rakennus tuo kaupunkikuvaan virkistävän poikkeuksen 1920-luvulta kertoen samalla alueen historiasta.

## **Vuorovaikutus kaavaa laadittaessa**

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §, 3 mom. mukaisesti 05.03.2020 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 5.10.2021. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille on toimitettu postitse kaavaluonnos ja OAS. Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 17.12.2021–14.01.2022. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla.

Luonnosvaiheen kuulemisen aikana saatiin 7 kpl viranomaislausuntoja, jotka ohjasivat kaavamuutoksen tekemistä:

Hämeen ELY-keskus

Kaavamuutoksen tavoitteita pidetään hyvinä, pohja- ja ullakkokerrosten rakennusoikeuksia esitetään tarkennettavaksi nykytilanteen mukaisiksi.

Lahden museot

Rakennukselle esitetään suojelumerkintää, sillä rakennus sisältyy Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden luetteloon ja yleiskaavan arvokohde luetteloon. Suojelumerkinnän täsmällisyyden vuoksi museo esittää myös rakennushistoriallisen selvityksen laatimista kohteesta.

Päijät-Hämeen pelastuslaitos

Ei lausuttavaa

Lahti Energia

Ei lausuttavaa

Telia Oyj

Ei lausuttavaa

Lahden Ympäristöpalvelut

Kaavoituskohteen vettä läpäisemättömien pintojen määrä ei tulisi kasvattaa nykyisestä ja hulevesien hallinta tulee huomioida.

Kaupunki-infra/maisema

Kaavakohteen hulevesien hallintaan ja istutusten määrään esitetään tehtäväksi tarkennuksia.

Asemakaavan muutos ei vaadi maankäyttösopimusta.

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Kh: muutoksenhakukielto

Kv: kunnallisvalitus Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle, asemakaavat

## Toimenpiteet

Kyla: kuulutus, ote pöytäkirjasta ilman liitteitä hakijalle + lasku, laskutuslomake laskutusta varten, kirje + kuulutus

Kh: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä, kv

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä hakijalle, ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille, ote pöytäkirjasta ilman liitteitä sitä pyytäneille kunnan jäsenille, 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