

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 17.01.2022

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

49/10.02.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Asemakaava-arkkitehti Kimmo Sutinen p.050 398 5160

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Timonen Pekka

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

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

Perusteluosa / aiempi käsittely

Tekninen ja ympäristölautakunta käsitteli ja hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen kokouksessaan 18.5.2021 §81.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 3.6.-5.7.2021

Kaavaehdotuksesta jätettiin yksi muistutus.

Muistutus As Oy Lahden Paavolankulma

Taloyhtiö uudistaa kaikilta osiltaan jo kaavaluonnoksesta 28.12.2020 antamassaan lausunnossa esittämät perusteet. Kaavaehdotuksen

perusongelma on liian suuri rakennusoikeuden määrä ja Lahden kaupunkikuvaan soveltumattomat korkeat 12–16 kerroksiset rakennusmassat. Ne ovat Lahden kaupunkiympäristöön ylimitoitettuja. Kaavaan suunnitellut korkeat ja tiiviit tornitalomassat eivät ole ihmisläheisiä ja viihtyisiä eikä Lahden ympäristökaupungin imagon mukaisia. Paavolan kaupunkikuva ja yleisilme muuttuisi liian urbaaniksi. Me lahtelaiset haluamme säilyttää Lahden ulkoiselta ilmeeltään viihtyisänä ja keskikokoisena suomalaisena kaupunkina.

Tarpeettoman suuresta rakennusoikeuden määrästä on seurauksena, että taloyhtiömme vastapäätä sijoitettu pysäköintilaitos tulisi olemaan peräti viisikerroksinen. Kaavaehdotuksen mukaisista pysäköintilaitoksen (LPA-1) julkisivumääräyksistä huolimatta laitos tulisi olemaan taloyhtiöstämme katsoen epäesteettinen ja aiheuttaisi melua ja pölyä taloyhtiöllemme. Se myös heikentäisi kohtuuttomasti näkymiä taloyhtiöstämme nykytilanteeseen verrattuna. Tämä kaikki alentaisi asumisviihtyvyyttä talossamme.

Taloyhtiömme ei vastusta korttelin kaavam muutosta ja kaupunkikehitystä sinänsä, mutta nyt suunniteltu kaavarakenne on runsaasti ylimitoitettu Lahden kaupungin väestökehitykseen, ympäristökaupungin imagoon ja ihmisläheiseen kaupunkiympäristöön suhteutettuna. Korkeat tornitalot ovat ohimenevä muotiilmiö eikä Lahden kokoisessa kaupungissa niille ole tarvetta. Kaupunkiympäristön tulisi olla viihtyisä ja ns. ihmisen mittakaavan mukainen. Nyt laadittu kaavaehdotus ei ole sellainen.

Esitämme, että kortteliin suunniteltua rakennusoikeutta alennetaan merkittävästi, korttelin rakennetta väljennetään ja yli kahdeksankerroksista talovarauksista luovutaan. Tällöin myös pysäköintilaitos olisi pienempi

(enintään nelikerroksinen) ja siten vähemmän haittaava taloyhtiömme osalta.

Vastine

Muistuttajan kaavaluonnosvaiheessa toimittaman mielipiteen kaikkiin kohtiin on vastattu jo kaavaselostuksessa. Mielipiteeseen reagoitiin väljentämällä korttelirakennetta ja asettamalla Seponkadun varteen tulevalle parkkitalolle hyvään suunnitteluun ohjaavia julkisivumääräyksiä, jotka vähentävät visuaalista haittaa. Ajoneuvoliikenteen aiheuttamaa pöly- ja meluhaitta on helpompi hallita parkkitalossa kuin nykyisellä avoparkkikentällä. Uuden parkkitalon liittymä on sijoitettu Seponkadun pohjoispuolen asukkaiden parkkitalon kohdalle.

Muistuttaja esittää, että suurin sallittu kerrosluku asemakaavamuutosalueen korttelissa voisi olla 8 ja korttelin rakennetta tulisi väljentää, eli talojen määrää vähentää. Tämä tarkoittaisi rakennustehokkuuden pudottamista $e=2.84 > e= n. 2.0$. Tämä ei ole tasapuolista, jos verrataan lähialueen toteutuneisiin rakentamistehokkuuksiin tai tehtyjen kaavamuutosten volyyymiin. Viimeisimmässä, entisen Anttilan korttelin kaavamuutoksessa tehokkuus nostettiin $e=3.17$. Seponkadun pohjoispuolella olevien kerrostalojen toteutunut tonttitehokkuus on välillä 2.03 - 3.67, eli keskimäärin 2.85. Kun kaavamuutosalueen korttelin keskelle on varattu kaupunkikeskustan mittakaavassa todella suuri (4915 m²) yhteiskäyttöön tarkoitettu oleskelu- ja viheralue, (AH-1, Asumista palveleva korttelialue) voi uuden korttelin tehokkuutta $e=2.84$ pitää varsin kohtuullisena.

Uudisrakennuksille on annettu julkisivumääräyksiä, jotka ohjaavat rakennusten suunnittelua. Kaavamääräyksessä on edellytetty, että

korttelin rakentumista ohjaa kaupunkikuvaneuvottelukunta, jonka tulee hyväksyä suunnitelmat ennen toteutusta.

Kortteli sijaitsee n. 800 m etäisyydellä kauppatorista, joten se on osa Lahden nykyistä ja tulevaisuuden urbaania ydinkeskustaa. Yleiskaavan suunnitteluohjeen suositukset puoltavat korkeampaa rakentamista Kauppakadun ja Saimaankadun välisiin kortteleihin. Kaavaehdotuksen yhteydessä tehtiin varjostustutkielma, jossa selvisi, etteivät uudet rakennukset aiheuta kohtuullista suurempaa varjostusvaikutusta Seponkadun pohjoispuolen rakennuksiin.

Asemakaavaehdotusta ei ole muutettu muistutuksen perusteella.

Asemakaavan muutokseen liittyen on tehty maankäyttösopimus, joka hyväksyttiin Kaupunkiympäristölautakunnan kokouksessa 20.10.2021 §54.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Kv: valitusosoitus Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Toimenpiteet

Kh: kv

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä kaavamuutoksen hakijalle ([REDACTED]), ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille ([REDACTED]), sähköinen tiedoksianto Hämeen ELY- keskukselle.

Lainvoimaisuuskysely Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta.

Lainvoimaiseksi tulon jälkeen kuulutus,

sähköisesti:

jäljennös kuulutuksesta Hämeen ELY-keskus,
jäljennös kuulutuksesta+kartta Hämeen Maanmittauslaitos,
jäljennös kuulutuksesta + kartta Päijät-Hämeen liitto,
jäljennös kuulutuksesta + kartta kaupunkiympäristön palvelualueen
Kaupunkisuunnittelu