

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 26.01.2023

§ 4

Asemakaavan muutosehdotus A-2798, Hämeenkatu 5, Keski-Lahti

199/10.02.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaavoitusarkkitehti Markus Lehmuskoski p. 050 398 5113

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen A-2798 asetettavaksi julkisesti nähtäville.

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

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2798, jolla muodostuu Lahden kaupungin Keski-Lahden (1.) kaupunginosan korttelin 15 tontti 71.”

Perusteluosa

Lahden kaupungin Keski-Lahden (1.) kaupunginosan korttelin 15 tonttia 71 koskeva asemakaavan muutosehdotus A-2798 (Hämeenkatu 5, Keski-Lahti).

Asemakaavan muutos tehdään yksityisen kiinteistönomistajan aloitteesta. Asemakaavatyön tavoitteena on täydennysrakentamisen mahdollistaminen tontilla sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen suojeleminen.

Lahden kaupungin strategian 2030 (kaupunginvaltuuston hyväksymä 14.3.2022) mukaisesti kaavalla vahvistetaan keskusta-alueen viihtyisyyttä suojelemalla kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, luodaan kestävää kaupunkirakennetta täydennysrakentamisen avulla sekä parannetaan alueen elävyyttä katutilaan avautuvan, uuden liiketilan ja siihen liittyvän istutettavan edusta-alueen avulla.

Asemakaavan muutoksella sallitaan uuden, 8-kerroksisen ja 2 700 k-m<sup>2</sup> laajuisen asuin-, liike- ja toimistorakennuksen rakentaminen tontille. Uudisrakennukseen saa sijoittaa myös opiskelija- tai palveluasumista. Uudisrakennus tulee sijoittaa tontin eteläreunaan siten, että se ulottuu viiden metrin päähän Rauhankadun puoleisesta tontinrajasta ja kuuden metrin päähän tontin länsireunasta. Uudisrakennuksen runkosyvyys on 12 metriä, jonka ulkopuolelle saa toteuttaa 1,5 m ulkonevat, kevytilmeiset parvekkeet rakennuksen pohjois- ja itäisivulle (parv). Rakennuksen Rauhankadun puoleiseen päähän katutasoon tulee toteuttaa liiketila (kl), jonka eteen tulee toteuttaa avoin, katutilaan liittyvä puolijulkinen tai julkinen sekä istutettava tila (e).

Tontille saa rakentaa maanalaisia paikoitus- ja muita tiloja. Piha-alue tulee istuttaa ja pihalle saa rakentaa enintään 30 k-m<sup>2</sup> laajuisen piharakennuksen riittävän etäälle tontin suojeltavasta rakennuksesta (ma, is). Hämeenkadun puoleiselle sivulle saa toteuttaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan.

Hämeenkadun ja Rauhankadun kulmauksessa sijaitseva vanha jugendrakennus osoitetaan suojeltavaksi (sr). Kaavalla annetaan lisäksi

määräyksiä, jotka koskevat julkisivujen käsittelyä (parv, ju), piha-alueen istuttamista ja järjestelyä (is), liittymäkieltoja, auto- ja polkupyöräpaikkojen järjestämistä (ap), hulevesien käsittelyä (hu) sekä pohjaveden suojelua (pv-1).

### **Lähtötiedot**

Suunnittelualueen tontin omistaa Keskisuomalainen Oyj.

Tontilla sijaitseva, vuonna 1908 valmistunut asuin- ja liikerakennus on mainittuna selvityksessä Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista. Selvityksen mukaan rakennus on Lahden vanhin säilynyt jugendtalo ja tyylinsä harvoja edustajia kaupungissa. Rakennuksen julkisivut ovat säilyneet erittäin hyvin. Sisältä se on muutettu täysin porrashuonetta lukuun ottamatta.

Tontin päärakennuksessa sijaitsee asuntoja sekä liike- ja toimistotiloja. Piharakennus on varasto-, autotalli- sekä toimitilakäytössä. Piha-alue on pääosin pysäköintikäytössä ja tontin kaakkoiskulmassa on pihan oleskelualue. Päärakennuksessa toimii mm. Lahden Mediakulma, Etelä-Suomen Sanomien asiakaspalvelu sekä Radio Voima.

Lähtötiedot on kuvattu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

### **Kaavatilanne**

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle (C). Lahden yleiskaavassa Y-203 suunnittelualue on merkitty kuuluvaksi keskustatoimintojen alueeseen (C-1). Suunnittelualueella on voimassa asemakaava 12139/A vuodelta 1952.

### **Asemakaavan muutoksen vaikutukset**

Asemakaavan muutoksella sallitaan uuden kerrostalon rakentaminen keskelle olemassa olevaa kaupunkirakennetta, millä on olennaisia vaikutuksia ympäristössä asuvien, työskentelevien ja liikkuvien ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. Uusi kerrostalorakennus vaikuttaa ympäröivistä asunnoista avautuviin näkymiin naapurikiinteistöjen osalta. Nykyinen piharakennus on kaavan perusteella mahdollista purkaa ja uusi rakennus sijoittuisi osin piharakennuksen paikalle.

Uudisrakennus vaikuttaa näkymiin erityisesti Rauhankadun toisella puolella olevista asuinnoista katsottuna sekä eteläpuolella olevan naapuritontin lähimpien asuntojen näkymien osalta. Kauempana sijaitsevien asuinrakennusten näkymiin rakennuksen vaikutus on pienempi johtuen ympäristön muusta, korkeasta rakentamisesta. Rauhankadun toisella puolella olevien asuntojen osalta vaikutusta lieventää kapea runkosyvyys (12 m). Eteläpuolella olevien asuntojen osalta uudisrakennus ei peitä auringon valon kannalta tärkeimpiä ilmansuuntia. Uudisrakennus peittää myös lounaispuolella olevasta kerrostalosta suojeltavaa jugendrakennusta kohti avautuvaa näkymää olevaa piharakennusta enemmän, mitä uudisrakennuksen ulottaminen kauemmas tontin länsipuoleisesta rajasta lieventää.

Asemakaavan toteutusvaiheessa rakentamisaikaiset vaikutukset ympäristön ihmisten elinoloihin ovat tiiviisti rakennetussa ympäristössä merkittäviä. Toteuduttuaan kaava luo uutta kaupunkiympäristöä myös uusille asukkaille. Uudisrakentaminen aiheuttaa olevien naapurikiinteistöjen kannalta oleellisen muutoksen nykytilanteeseen nähden, vaikka nykyinen piharakennuskin rajautuu uudisrakennuksen tavoin matalampana rakennuksena naapuritontteja vasten.

Katu ympäristön käyttäjien kannalta asemakaavalla avattava tontin kaakkoiskulma (e) liiketiloineen luo katutilaan uutta, laadukasta ja käytettävää ympäristöä. Nykytilanteessa kyseinen tontinosa on aidattu katualueesta.

Kaavalla mahdollistetaan L:n muotoisen piharakennuksen purkaminen, jolloin piha avautuu itä-länsisuunnassa. Tämä avartaa näkymiä tältä osin. Piha-alue määrätään kaavalla istutettavaksi ja sillä ei sallita enää merkittävästi pysäköintiä, millä on myös korttelin sisäisiin näkymiin positiivinen vaikutus.

Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja liikenneverkkoon. Uudisrakentaminen täydentää kaupungin keskustan rakennetta ja lisää osaltaan keskusta-alueen vetovoimaa uusien asukkaiden myötä. Olemassa olevan kaupunkirakenteen täydennysrakentamisella on laajemmassa kuvassa erittäin suuria ja myönteisiä vaikutuksia olemassa olevien palveluiden ja yritysten toimintaedellytysten turvaamiseksi ja parantamiseksi. Alueella on olemassa olevat, erittäin hyvät kävelyn, pyöräilyn ja julkisen liikenteen yhteydet. Keskustan tiivistäminen on myös yhdyskunta- ja energiataloudellisesti kaupungille kannattavaa. Kaava toteuttaa omalta osaltaan tätä laajempaa tavoitetta kaupungin olevan keskustan tiivistämiseksi, asukasmäärän kasvattamiseksi sekä elinvoiman lisäämiseksi.

Kaupunkikuvan ja kulttuuriperinnön kannalta merkittävä jugendrakennus suojellaan kaavassa, kun aiemmin sitä ei ole asemakaavalla suojeltu. Uusi täydennysrakentaminen on suunniteltu sijoitettavaksi tontille siten, ettei se olennaisesti heikennä tontilla sijaitsevan jugendrakennuksen suojelutavoitteita. Uudisrakennus muodostaa uuden, näkyvän taustan kaupunkikuvassa suojeltavalle rakennukselle, mutta esimerkiksi

Hämeenkadulta katutasolta tarkasteltaessa uudisrakennus jää kuitenkin suojellun rakennuksen taakse. Uudisrakennuksen soveltuvuutta suojeltavan rakennuksen läheisyyteen on pyritty ottamaan huomioon sen sijoituksen, korkeuden, julkisivumääräysten ja piha-alueen käsittelyä koskevien määräysten avulla.

Vaikutuksia on arvioitu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

### **Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa**

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuosien 2020–2022 kaavoitusohjelmiin. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä sekä osallisille kirjeitse luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 16.3.2020. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 3.12.–16.12.2020, missä yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyötä on esitelty yleisötilaisuudessa 3.6.2020. Kaavatyöhön liittyvä aineisto on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla internetissä.

Valmistelu on tarkemmin kuvattu asemakaavan selostuksessa.

Luonnosvaiheen kuulemisessa saadut lausunnot ja mielipiteet sekä niiden huomioiminen on kuvattu lyhennettyinä asemakaavan selostuksessa. Saadut lausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

### **Muutokset luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen**

Kaavaehdotusta on muokattu luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen siten, että uudisrakennuksen kerrosluvuksi on valittu luonnosvaiheessa esitetyistä vaihtoehdoista matalampi (8 kerrosta). Uudisrakennus sijoittuu lisäksi tontin länsireunassa kauemmas rajasta. Uudisrakennuksen

rakennusoikeutta on pienennetty. Piha-alueelle sallitun, laajemman talousrakennuksen rakennusoikeus ja -ala on poistettu ja korvattu pienemmällä rakennusoikeudella. Maininnat vanhan piharakennuksen maanpäällisten ja maanalaisten osien säilyttämisestä on laadittujen selvitysten ja katselmusten perusteella poistettu. Kaavaehdotukseen on lisätty uudisrakennuksen osalta mahdollisuus opiskelija- ja palveluasumiselle. Uudisrakennuksen parvekkeita ja julkisivuja koskevia määräyksiä on täsmennetty.

Maankäyttösopimus: Asemakaavan muutokseen liittyen on tarkoitus tehdä maankäyttösopimus yksityisen kiinteistönomistajan kanssa.

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

## Toimenpiteet

Kyla: kuulutus, ote pöytäkirjasta ilman liitteitä Keskisuomalainen Oyj, kirje + kuulutus Ki Oy Lahden Rauhankatu, Ki Oy Aleksanterinkatu 5, As Oy Lahden Aleksanterinkatu 5, Ki Oy Rakentajain Takaustalo, As Oy Lahden Vanha Pappila, Asunto Oy Erkonhovi, kh

Kh: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä sitä pyytäneille kunnan jäsenille ja muistutuksen tekijöille, kv

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä Keskisuomalainen Oyj, ote pöytäkirjasta ilman liitteitä sitä pyytäneille kunnan jäsenille ja muistutuksen tekijöille, 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 kaupunkisuunnittelu