

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 15.11.2023 § 119

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 15.11.2023

§ 119

Asemakaavan muutosehdotus A-2768, Keski-Lahti, Sammonkatu 8

407/10.02.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Asemakaava-arkkitehti Markus Lehmuskoski p. 050 398 5113

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen A-2768 asetettavaksi julkisesti nähtäville.

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

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2768, jolla muodostuu Lahden kaupungin Keski-Lahden (1.) kaupunginosan korttelin 47 kaavatontit 23–26 sekä puistoaluetta.

Perusteluosa

Lahden kaupungin Keski-Lahden (1.) kaupunginosan korttelin 47 tonttia 9 sekä puistoaluetta koskeva asemakaavan muutosehdotus A-2768 (Sammonkatu 8).

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on yleisten rakennusten korttelialueen tontin muuttaminen osin asuinkäyttöön ja täydennysrakentaminen.

Lahden kaupungin strategian 2030 (kaupunginvaltuuston hyväksymä 14.3.2022) mukaisesti kaavalla mahdollistetaan yrityksille sekä asukkaille kestävästä kaupunkirakennetta ja kilpailukyistä liiketoimintaympäristöä. Kaavalla houkutellaan uusia yrityksiä Lahden alueelle monipuolisella kaavoituksella ja tilatarjonnalla. Kaavalla myös tuetaan Lahden keskustan elävyyttä sekä parannetaan osaltaan asuinalueen viihtyisyyttä selkeyttämällä korttelin käyttötarkoitusta sekä mm. määräämällä arkkitehtuurin laadusta, suojelusta ja korttelin vihreydestä.

Asemakaavan muutoksella sallitaan tontilla asuin-, liike- ja toimistokäyttö (AL) aiemman yleisten rakennusten korttelialueen sijaan. Kaavassa osoitetaan tontille täydennysrakentamismahdollisuus uudelle kahdeksankerroksiselle asuin-, liike- ja toimistokerrostalolle sekä kaksikerroksisille asuinpientaloille. Uusi kerrostalo tulee sijoittaa tontin Sammonkadun puoleiselle sivulle ja sen julkisivut tulee toteuttaa tiilestä paikalla muuraten (ju-2). Korttelin keskelle sijoittuvien asuinpientalojen julkisivut on jaoteltava asuntokohtaisesti tiilen väriltään erilaisiin osiin (ju-1). Uudisrakennuksiin on tehtävä satulakatot.

Asemakaavan muutoksella osoitetaan vanha tehdasrakennus suojeltavaksi (sr-1, sr-2). Tehdasrakennuksen sisäpihan puoleinen, yksikerroksinen osa mahdollistetaan purettavaksi ja sen paikalle mahdollistetaan osittain rakennettavaksi yksikerroksinen uudisosa, joka toimisi Kauppakadun puoleisen rakennusosan laajenuksena maantasokerroksessa. Kauppakadun puolella lastauslaituri (s-l) ja ratakiskot (s-r) määrätään suojeltaviksi. Suojeltavaan tehdasrakennukseen sallitaan eräitä julkisivu- ja

vesikattomuutoksia uusien käyttötarkoitusten mahdollistamiseksi.

Sisäpihalla oleva vanha lämpökeskus piippuineen osoitetaan suojeltavaksi (sr-3) siten, että rakennuksessa sallitaan rakentaminen kahteen kerrokseen sekä uusien ikkuna- ja oviaukkojen avaaminen.

Tontin viereistä puistoaluetta (VP) laajennetaan tontin pohjoisosaan.

Puistossa oleva, asemakaavaan merkitty öljysäiliön rakennusala poistetaan.

Asemakaavalla osoitetaan tontille yleinen jalankulkumahdollisuus pohjois-eteläsuunnassa. Kaavalla määrätään myös putkirasitteisiin, kerrostalon ylimmän kerroksen yhteistiloihin (yht), muuntamon rakennusalaan (z), talousrakennusten rakentamiseen (t), harjansuuntaan, tontin istuttamiseen (is), puuriviin, autopaikkoihin (ap), hulevesiin (hu), maaperän pilaantuneisuuteen (pima) ja pohjaveden suojeluun (pv-1) liittyvistä asioista.

### **Lähtötiedot**

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Lahden kaupungin omistama.

Tontti 9 on vuokrattu Kiinteistö Oy Lahden Sammonkatu 8:lle / Spatium Toimitilat Oy:lle.

Tontilla sijaitsee noin 13 300 k-m<sup>2</sup> laajuinen tehdasrakennuskokonaisuus, jonka ensimmäinen osa on suunniteltu vuonna 1925 Häklin huonekalutehtaaksi. Tämän jälkeen rakennusta on laajennettu, korotettu ja muutettu useaan otteeseen eri vuosikymmeninä. Tehdas ajautui Häklin kuoleman jälkeen konkurssiin. Lahden kaupunki muutti rakennuksen vuonna 1966 kurssikeskukseksi (Selvitys Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista). Myöhemmin rakennuksessa on toiminut useita eri toimintoja, kuten ammattikoulu, Taideinstituutti, nuorisokeskus sekä muita yrityksiä, yhteisöjä ja luovien alojen toimijoita. Rakennuksessa on sijainnut

vuosina 1982–2019 kaupungin nuorisopalveluiden tiloissa keikkapaikka Kasisali.

Tontilla sijaitsee myös vuonna 1958 suunniteltu, noin 220 k-m<sup>2</sup> laajuinen lämpökeskusrakennus sekä noin 45 metriä korkea, punatiilinen savupiippu. Lämpövoimala on toiminut Lahti Energian varalämpölaitoksena, mihin toimintaan liittynyt öljysäiliö sijaitsee tontin pohjoispuolella puistoalueella. Suurelta osin tontti on sorapintaista pysäköintialuetta tai rakennettu. Suunnittelualueella ei ole asukkaita. Suunnittelualueen ympäristössä on kuitenkin useita asuinrakennuksia.

Lähtötiedot on kuvattu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

### **Kaavatilanne**

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Yleiskaavassa Y-203 suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C-1). Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2003 lainvoiman saanut asemakaava A-2149.

### **Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaikutukset**

Asemakaavalla sallitaan uudisrakennusten rakentaminen olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja ihmisten elinympäristöön. Rakentamisvaihe sekä rakennusten käyttö lisäävät osaltaan liikennettä ja häiriötä alueella, mutta samalla myös rauhoittavat osin tyhjillään olevan teollisuusrakennuksen ympäristöä. Uudet rakennukset peittävät jonkin verran viereisistä asuinrakennuksista avautuvia näkymiä. Kaupunkikuvassa merkittävät ja vanhat rakennukset sekä lämpökeskuksen piippu määrätään säilytettäväksi tontilla.

Rakennuksissa sallitaan asumisen lisäksi myös muita toimintoja, kuten ravintola-, liike- tai kokoontumistilatoimintaa, joilla saattaa olla

nykytilanteeseen verrattuna asuinympäristöön häiriötä lisäävä vaikutus. Ympäristön olemassa olevia asuinrakennuksia lähimmäs sallittava uudisrakennus on tontin pohjoisosan kaksikerroksinen pientalo, jossa sallitaan vain asuinkäyttö. Uudisrakennus sijoittuu noin 10 metrin päähän olevasta asuinkerrostalosta kulmittain. Kyseisessä osassa suunnittelualueita viereisen kerrostalon kannalta olennainen muutos koskee myös puistoalueen laajentamista, kun nykyinen kohta tontista on nyt sorapintaista pysäköintialuetta. Tämä lisää arviolta naapuritalon asunnoista avautuvan vihreän määrää ja rauhoittaa asuntojen lähiympäristöä.

Sammonkadun puolelle osoitettu uusi kerrostalo sijoittuu noin 8 metrin etäisyydelle länsipuolen naapurin toimitilarakennuksesta ja kiinteistönrajasta. Rakennus on sisennetty myös Sammonkadun puolen rajasta, eikä se sijoitu suoraan naapurin toimitilojen pääikkunoiden eteen.

Asemakaavan määräyksillä edellytetään maaperän pilaantuneisuuden kunnostamista alueella (pima). Suunnittelualue sijoittuu pohjavesialueelle, mistä syystä rakentamisessa on kaavamääräysten mukaisesti kiinnitettävä huomiota hulevesien käsittelyyn ja pohjaveden suojeluun. Kaavalla edellytetään hulevesien viivyttämistä tontilla sekä erillisen hulevesisuunnitelman laatimista rakennusluvan yhteydessä (hu). Kaavalla edellytetään piha-alueen istuttamista (is), kun nykytilanteessa piha on pääosin sorapintaista pysäköintialuetta ja kenttää. Istutettavat puut ja pensaat lisäävät korttelin ja laajemmin kaupunkiympäristön vihreyttä ja luonnon monimuotoisuutta.

Kaupunkikuvan ja kulttuuriperinnön kannalta merkittävät, vanhat tehdasrakennukset suojellaan kaavassa, kun aiemmin niitä ei ole asemakaavalla suojeltu. Uusi täydennysrakentaminen on suunniteltu

sijoitettavaksi tontille siten, ettei se olennaisesti heikennä tontilla sijaitsevan teollisuusrakennuksen suojelutavoitteita. Uudisrakennus muodostaa uuden, näkyvän elementin kaupunki- ja katukuvaan, mutta katutasolta tarkasteltaessa uudisrakennus jää kuitenkin suojeltuun rakennukseen nähden taemmaksi.

### **Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa**

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuosien 2019–2023 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 29.1.2019 (päivitetty 13.7.2023). Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 7.9.-21.9.2023, missä yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyötä on esitelty keskustailloissa 12.6.2019 ja 24.11.2020. 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.

### **Tonttijako**

Asemakaavan pohjalta laadittava erillinen sitova tonttijako.

### **Maankäyttösopimus**

Asemakaavan muutokseen liittyen ei ole tarkoitus tehdä maankäyttösopimusta.

**Laskutus**

Asemakaavan muutoksen laatimisesta peritään hakijalta MRL 59 §:n nojalla hakemusajankohdan mukaisesti voimassa olleen taksan perusteella 2800 euroa.

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto

**Toimenpiteet**

Kyla: kuulutus, ote pöytäkirjasta ilman liitteitä Kiinteistö Oy Lahden Sammonkatu 8 c/o Spatium Toimitilat Oy + lasku, laskutuslomake laskutusta varten, kirje + kuulutus K/S Kauppakatu, Kiinteistö Oy M2-Kodit, kh

Kh: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille, kv

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä Kiinteistö Oy Lahden Sammonkatu 8 c/o Spatium Toimitilat Oy, 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 kaupunkisuunnittelu

