

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 25.08.2025

Asemakaavan muutosehdotus A-2901 Paavola, Paavolan päiväkoti ja ympäristö, sekä siihen liittyvä tonttijaon muutosehdotus M-25-57 KV

171/10.02.01.00/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

kaavoitusarkkitehti Heidi Kontulainen p. 044 416 3816

tonttijaon osalta maanmittausinsinööri Eija Eskelinen p. 040 833 8675

Päätös

Esittelijä

kaupunginjohtaja Kyynäräinen Niko

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2901 sekä siihen liittyvän tonttijaon muutosehdotuksen M-25-57.”

Perusteluosa

Lahden keskustaan lukeutuva suunnittelualue on laajuudeltaan 1,0942 ha ja kohde sijaitsee noin kilometrin päässä kauppatorista. Kaava-alue rajautuu Saimaankadun liikenteelliseen pääväylään, Mustankallion harjuun ja puistoalueeseen, sekä Paavolan urheilukenttään. Kaupunki omistaa kaikki kolme kaava-alueen tonttia ja kaava laaditaan kaupungin aloitteesta.

Työn tavoitteena on mahdollistaa uuden muuntojoustavan päiväkodin rakentaminen puretun päiväkodin paikalle, sekä tutkia parhaat

uudelleenkäyttömahdollisuudet kahdelle naapuritontille, sillä niillä olemassaolevat rakennukset ovat jääneet kaupungille tarpeettomiksi.

Asemakaavan muutoksella Työmiehenkatu 1 -tontin rakennusmääräykset tarkistetaan niin, että ne palvelevat mahdollisimman hyvin uuden muuntojoustavan päiväkodin sijoittamista vanhan paikalle. Kaavamuutoksen myötä tontille voidaan sijoittaa päiväkotia, yhteisöllistä- tai palveluasumista, tai näiden yhdistelmä.

Saimaankatu 23 tontille muodostuu kerrostalojen korttelialue, ja tontin luoteiskulmasta erotetaan uusi yleinen alue: Elokadun ja Saimaankadun kulmaan muodostuu Elopuistikko-niminen puisto. Kaavamuutoksen myötä Saimaankatu 23 entiselle liikerakentamisen tontille voidaan toteuttaa monipuolisesti asumista: kaavaratkaisussa sallitaan tavanomaisen asumisen lisäksi opiskelija-asuminen, yhteisöllinen asuminen sekä palveluasuminen, ja kivijalkakerrokseen voidaan lisäksi sijoittaa 10 % liikealaa.

Mattilanmäenpolku 5:ssä tontilla mahdollistetaan enintään kaksiasuntoisen asuinpientalon rakentaminen entisen aluehälytyskeskuksen paikalle, kun kaavamuutoksella tontin käyttötarkoitus muuttuu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueesta AP-tontiksi.

Lahden kaupunkistrategian 2022 mukaisesti kaava mahdollistaa kestävästä kaupunkirakenteesta ja kasvun, sekä mahdollistaa terveelliset ja turvalliset oppimisen ja kasvun ympäristöt.

Kaava edistää vuoden 2023 kärkihanketta 1. Hiilineutraali Lahti tukemalla kestävästä liikkumisesta ja hiilineutraalia rakentamista.

Vaikutusten arviointi

Kaavamuutoksen myötä Työmiehenkatu 1 tontin rakennusoikeutta lisätään noin 1800 k-m² ja sallittu kerrosluku kasvaa yhdestä kolmeen. Saimaankatu 23 tontilla rakennusoikeus puolestaan pienenee noin kolmanneksella (entisestä 3000 k-m²:stä

2035 k-m²:iin), ja tontin koko pienenee 219 m² uuden puistoalueen erottamisen myötä. Saimaankatu 23:ssa sallittu kerrosluku kuitenkin nousee kaavam muutoksen myötä kolmesta viiteen. Mattilanmäenpolku 5 tontilla rakennusoikeus putoaa noin puoleen entisestä (aiemmasta 500 k-m²:stä 250 k-m²:iin).

Kaavamuutos mahdollistaa muuntojoustavat keskusta-alueen hoivapalvelut, jotka ovat saavutettavissa joukkoliikennettä käyttäen sekä kävellen tai pyöräillen. Kaavan mahdollistama opiskelija-asumisen toteuttaminen monipuolistaa väestön ikärakennetta alueella ja lisää Lahden vetovoimaa opiskelijakaupunkina.

Mattilanmäenpolulle muodostuva uusi pientalotontti mahdollistaa kaupunkirakenteen tiivistämisen, sekä paikallisesti arvokkaan vanhan haulitehtaan ympäristön täydennysrakentamisen kulttuurihistorialliseen ympäristöön sopivalla tavalla.

Uusi yleinen puistoalue ja runsaat istutettavat alueet kaikilla tonteilla auttavat hulevesien hallinnassa: asfalttivoittainen alava Paavola on kaupunkitulvien riskialuetta ja yleiskaavassa määritelty hulevesien käsittelyn kehityskohteeksi. Määräyksillä kaupunkivihreän lisäämisestä, melusteiden ja rakennusten arkkitehtonisesta laadusta sekä jalankulkijan mittakaavan huomioimisesta toteutetaan kaupunkikuvallisesti parempaa ympäristöä ja lisätään asukkaiden viihtyisyyttä Paavolassa.

Tarkempi vaikutusten arviointi on selostettu kaavaselostuksen kohdassa 5.4.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 01.03.2023 julkaistussa kaavoituskatsauksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 09.01.2024 ja luonnosvaiheen kuuleminen on pidetty 28.03.–11.04.2025. Luonnosvaiheen kuulemisen aikana saatiin 8 kpl lausuntoja ja yksi mielipide. Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

Lahti Energia Sähköverkko Oy ja Lahden kaupungin vammaisneuvosto totesivat, ettei heillä ole lausuttavaa kaavasta. Museo ja keskusta-alueen kumppanuuspöytä jättivät lausunnot, jotka eivät antaneet aihetta tarkistaa kaavaa.

Lahden ympäristöterveys, ympäristöpalvelut ja ympäristövalvonta, sekä rakennusvalvonta huomauttivat lausunnossaan, että tulisi vielä tutkia päiväkodin kääntämistä ja sijoittamista niin, että rakennusmassa itsessään suojaisi jo piha-alueetta Saimaankadun meluhaitalta. Tätä oli kaavatyössä aluksi myös tutkittu, mutta tontille suoritettun rakennettavuusselvityksen mukaan maanalaiset vanhat perustuspaalut vaikeuttavat paikoin rakennuksen sijoittelua. Kaavassa nämä lausunnot on kuitenkin huomioitu niin, että salliva rakennusala mahdollistaa rakennuksen sijoittamisen myös lähemmäs Saimaankatua. Rakennuksen lopullinen sijoituspaikka tulee tutkittavaksi rakennussuunnitteluvaiheessa.

Hämeen ELY-keskus ja kaupungin rakennusvalvonta nostivat lausunnoissaan esiin kaavan suuret kaupunkikuvalliset vaikutukset. Lausunnoissa toivottiin laajempaa tonttien rakentamismahdollisuuksien tutkimista ja enemmän ohjausta kaupunkikuvallisesta näkökulmasta. Lausuntojen johdosta AP- ja AKO-tonttien käytettävyyttä on tutkittu 3D-mallintaen, ja tehty muutoksia pihojen jäsentelyyn ja rakennusalojen rajauksiin. Lisäksi rakennusvalvonnan lausunnon perusteella on tehty tarkennuksia mm. hulevesiratkaisuja, istutettavia alueita ja kerroslukumerkintöjä koskeviin määräyksiin.

Mm. ympäristövalvonnan lausunnossa ja kaava-alueen naapurissa sijaitsevan taloyhtiön jättämässä mielipiteessä korostettiin kaupunkivihreän tärkeyttä alueella. Mielipiteessä tuotiin esiin, että Saimaankatu 23:ssa ei nykyisin ole miltei lainkaan istutuksia, ja varsinkin Elokadun varressa ympäristö on karua. Paavolan alueen kokonaissuunnittelussa on lisäksi tunnistettu tarve kaupunginosan kokonaisvaltaisemmasta viherryttämisestä paremman asukasviihtyvyyden, luonnon monimuotoisuuden kohentamisen ja hulevesien hallinnan vuoksi. Taskupuistot on

kokonaissuunnittelussa todettu vartenotettavaksi ratkaisuksi edistää näitä tavoitteita jo valmiiksi tiiviisti rakennetussa kaupunkiympäristöstä. Lausuntojen, mielipiteen ja kokonaissuunnitelmatyön valossa kaavaan on lisätty uusi yleinen Elopuistikon puistoalue Elokadun ja Saimaankadun kulmaan.

Kaavamuutosehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset

Asemakaavan muutosehdotus on ollut maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyssä järjestyksessä julkisesti nähtävillä 5.6.–7.7.2025. Ehdotuksesta jätettiin kolme lausuntoa. Yhtään muistutusta ei jätetty. Lausunnot ja muistutukset ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä. Tiivistettynä lausuntojen sisältö kuului seuraavasti:

Lahden museot viittasi lausunnossaan luonnosvaiheessa jättämäänsä lausuntoon ja totesi, että edelleenkin kaavaratkaisuun ei ole huomautettavaa arkeologisen tai rakennetun kulttuuriperinnön osalta.

Hämeen ELY-keskus kommentoi, että heidän luonnosvaiheessa esiin nostamansa asiat, kuten kaupunkikuvallisten vaikutusten arviointi ja havainneaineisto, on nyt huomioitu kaava-aineistossa.

Lahden kaupungin ympäristövalvonta ja ympäristöpalvelut puolestaan huomautti lausunnossaan kaavan melumääräysten arvoista: Lausunnon mukaan on tunnistettu, että jo kansalliset ohjearvot alittava melu aiheuttaa merkittävän osan melun terveyshaitoista. Terveellisen ympäristön takaamiseksi olisi hyvä tavoitella päiväkodin oleskelu- ja leikkipihoilla ohjearvoja alemmaa melutasoa niin, että päivämeluksi sallittaisiin korkeintaan 50 dB (nyt kaavaehdotuksessa esitetyn 55 dB:n sijaan).

Lahden museoiden ja ELY-keskuksen jättämät puoltavat lausunnot eivät anna aihetta tarkistaa kaavaratkaisua. Ympäristövalvonta ja ympäristöpalvelu -yksikön jättämän lausunnon sisältö on huomioitu, mutta harkinnan jälkeen kaavaan ei ole

tämän johdosta tehty muutoksia; Kaavoituksessa käytetään virallisia ohjearvoja (VNp 993/92), mutta mikään ei estä huomioimasta meluasiasia rakennus- ja pihasuunnittelussa näitä vähimmäisarvoja paremmin. 5 dB lain määrittelemää tasoa kireämpi kaavamääräys saattaisi kuitenkin tuottaa päiväkodin tontille paikoin epärealistisia vaatimuksia, tai merkittäviä vaikutuksia päiväkodin pihan melusuojausrakenteille.

Näin ollen kaavaehdotukseen ei ole tehty muutoksia ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen.

Tonttijako

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään tonttijaon muutos M-25-57.

Kaavan laatimisesta perittävät maksut

Asemakaavan muutos ei vaadi maankäyttösopimusta, eikä kaupungin aloitteesta laaditusta kaavasta peritä maksua.

Toimivallan peruste

Lahden kaupungin hallintosääntö 2025/15, Kaupunkiympäristön palvelualueen erillissääntöjen toimivaltataulukko: Kaavoitus, tonttijako ja kiinteistönmuodostus.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

KV: valitusosoitus Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Toimenpiteet

Kh: kv

Kv: 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

Päätöshistoria

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 21.05.2025

§ 66

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asettaa asemakaavan muutosehdotuksen A-2901 sekä tonttijaon muutosehdotuksen M-25-57 julkisesti nähtäville.

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

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2901 sekä siihen liittyvän tonttijaon muutosehdotuksen M-25-57”.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.