



Lahden kaupunki
Kaupunkisuunnittelu
kirjaamo@lahti.fi

Lausuntopyyntö 2.4.2024

Lausunto kaavaehdotuksesta, Asemakaavan muutos, Lahti, Vanha Ahtialantie 93 ja ympäristö (Myllypohjan koulu), Myllypohja, A-2879

Suunnittelualue sijaitsee Myllypohjassa, rajautuen pohjoisessa ja luoteessa Vanhaan Ahtialantiehen, etelässä ja lounaassa junarataan ja sen eteläpuoliseen ohitustiehen sekä idässä Ruukinkatuun. Suunnittelualue käsittää Myllypohjan koulun ja sen viereisiä kortteli- ja lähivirkistysalueita sekä radanvarren kaavoittamatonta aluetta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa uusien koulu-, päiväkotij- ja palvelurakennusten sekä niihin liittyvien saattoliikenne-, piha- ja liikunta-alueiden rakentaminen sekä olevan koulurakennuksen osittainen purkaminen. Rakennushistoriallisilta arvoiltaan merkittävin vanha osa Myllypohjan koulusta suojellaan.

Kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa ELY-keskus on ottanut kantaa kaavaluonnosvaihtoehtoihin rakennetun kulttuuriympäristön, melun ja liikenteen näkökulmasta, sekä esittänyt tarkennuksia alueen luonnonarvojen huomioimiseksi. ELY-keskus on myös tuonut esiin, että vaikutusten arvioimiseksi käytössä tulee olla riittävät selvitykset niin melun kuin rakennusten kunnan osalta.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Asemakaavaehdotus on valmisteltu vaihtoehto B:n pohjalta, ja nyt nähtävillä olevassa kaavaehdotuksessa esitetään purettavaksi olemassa olevan koulurakennuksen uudisosa, voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu Irjanpirtti sekä kaksi alueen eteläreunalla sijaitsevista opettajien asuinnoista. ELY-keskus on esittänyt, että kaavaselostusta täydennettäisiin olemassa olevaa rakennuskantaa havainnollistavien valokuvien avulla mutta tätä ei ole huomioitu kaavaehdotusta valmisteltaessa.

Kaavaehdotuksessa esitetään suojeltavaksi itäisin kolmesta alueen opettajien asuinnoista. Rakennus sijoittuu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle (YO-1), rakennuksen suojelumääräys on seuraava: *Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Pakottava syy voi olla esimerkiksi, että alueelle sijoittuvan ratahankkeen johdosta rakennusta ei voida käyttää nykyisellä sijainnilla. Rakennuksessa suoritettavat korjaus- ja muutostyöt eivät saa vähentää rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa. Rakennusta koskevista korjaus- tai muutostöistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto*. ELY-

7.5.2024

keskus ei pidä ylipäättään hyvänä ja yksiselitteisenä kaavassa esitettyä pakottavaan syyhyn perustuvaa purkamisen sallivaa suojelumääräystä. Mahdollinen oikoradan toteuttaminen edellyttäneen joka tapauksessa asemakaavamuutosta, kun radan suunnittelu on edennyt riittävän pitkälle, ja tässä yhteydessä tulee selvittäväksi edellyttääkö radan toteutus rakennuksen purkamista perustellusta syystä.

Kaavaratkaisun mahdollistaa olemassa olevan rakennetun kulttuuriympäristö muuttumisen ja osa voimassa olevan asemakaavan turvaamista arvoista menetetään. Kaavaselostuksessa kuvataan kaavaehdotuksen muutoksia koulutontin osalta suhteellisen vähäisiksi verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. ELY-keskus pitää hyvänä, että koulurakennuksen vanha osa säilytetään voimassa olevan asemakaavan mukaisesti mutta muutoksia ei rakennetun kulttuuriympäristön osalta voida pitää vähäisinä, kun kaavamuutos mahdollistaa voimassa olevassa asemakaavassa suojellun Irjalanpirtin purkamisen lisäksi myös koulukokonaisuuden rakennettuun ympäristöön kuuluvat kaksi opettajien asuntolaa purettavaksi. Opettajien asuntoloita sekä Irjanpirttiä koskien on laadittu rakenteiden kuntotutkimus (Granlund Oy, 29.1.2024) sekä rakennetekninen arviointi korjattavuudesta (Granlund Oy, 30.1.2024).

Tutkimuksista käy ilmi, että rakennukset edellyttävät merkittäviä korjaus- ja perusparannustoimenpiteitä mutta ko. toimenpiteet ovat normaaleja rakennuksen korjaus- ja ylläpitotöitä eivätkä rakennukset ole korjauskelvottomia. Kaavaselostuksen mukaan uuden monitoimitalon hankesuunnittelun yhteydessä on tunnistettu rakennusteknisiä, tilallisia, toiminnallisia ja taloudellisia haasteita koulun ja etenkin siihen liittyvien opettajien asuntojen säilyttämisessä. Kaavaratkaisu perustuukin ennen kaikkea monitoimitalohankkeen toteutuksen tarpeisiin ja tämä kaavaselostuksessa todetaan.

Kaavan vaikutusten arviointia rakennetun kulttuuriympäristön osalta on syytä täydentää niin, että kaavaratkaisun vaikutukset, myös kielteiset kuvataan selkeästi sekä samalla esitetään keinoja mahdollisten haitallisten vaikutusten lieventämiseksi. ELY-keskus toistaa luonnosvaiheessa lausumansa ja toteaa, että kaavaa laadittaessa tulee selvittää MRL:n 139 § mukaiset purkamisen edellytykset ja perustella ne kaavaselostuksessa.

Luonto

Kaavaehdotuksessa on otettu huomioon ELY-keskuksen luonnosvaiheesta antama palaute.

Rauhoitetun tervapääskyn pesäpaikat sijaitsevat suojeltavaksi osoitetun (sr-1) Myllypohjan koulurakennuksen rakenteissa. ELY-keskus on Myllypohjan kouluun suunnitteilla olevia purkamis- ja korjaustoimenpiteitä koskevassa lausunnossaan 18.4.2024 (HAMELY/28/2024) todennut, että kaavaratkaisun mahdollistama Myllypohjan koulurakennuksen uudisosan purkaminen ja rakennustyöt edellyttävät myös luonnonsuojelulain 83 §:n

7.5.2024

mukaista poikkeuslupaa tervapääskyä koskevista rauhoitussäädöksistä (70 §).

Liikenne

Luonnosvaiheen lausunnossa ELY-keskus on kiinnittänyt huomiota Vanhan Ahtialantien hallinnolliseen luokkaan liittyviin seikkoihin, jotka kaavaehdotuksessa on huomioitu ja tarvittavilta osin korjattu. Liikenteellisten vaikutusten tarkastelua on laajennettu, ja liikenneratkaisussa on huomioitu myös kävelyn ja pyöräilyn yhteydet.

Melu

ELY-keskus on nostanut esille luonnosvaiheen lausunnossaan ajantasaisen meluselvityksen tarpeen molempien luonnosvaiheessa esitettyjen vaihtoehtojen osalta. Edistettäväksi on valittu B, jonka mukainen ratkaisu on myös ollut melutarkastelun pohjana, joka on laadittu ehdotusvaiheeseen. Meluselvityksessä on tarkasteltu ja mallinnettu kaava-alueen melutilannetta ja tarkasteltu, minkälaisiin meluntorjuntatoimenpitein tontille suunniteltavat rakennukset olisi mahdollista toteuttaa. Meluselvityksessä on tarkasteltu lisäksi myös erillisiä päiväkotijä hoivapalvelurakennuksia, jotka tarkastelussa ovat sijoittuneet kaava-alueen itäosiin.

Meluselvitystä voidaan pitää kattavana ja monipuolisena. Selvityksen mukaan rakennusmassojen julkisivuille kohdistuva 58 dB päiväajan keskiäänitaso tarkoittaa sitä, että rakennuksille ei ole tarve määrittää erillistä ulkovaipan äänitasoerovaatimusta, joskin rakennuksia koskee ulkovaipan äänitasoeron vähimmäisvaatimus 30 dB melualueella (Ympäristöministeriön asetus 769/2017).

Kaava mahdollistaa myös päiväkotirakennusten sijoittamisen alueelle. Kaavassa ei ole osoitettu erillistä leikkialuetta, jota voidaan pitää päiväkotitoiminnalle tyypillisenä toimintona. ELY-keskus muistuttaa, että leikkialueet sekä muut runsaassa käytössä olevat oleskelualueet tulee osoittaa vyöhykkeelle, jolla melutaso on päivisin <55 dB tai alueet tulee suojata melulta. ELY-keskus katsoo, että leikkialueet tulee osoittaa melulta suojatulle alueelle tai huomioida leikkialueiden sijoittelu kaavan määräyksissä siten, että ne tulee rakentaa alueelle, jossa melun ohjearvot eivät ylity. Myös koulun oleskelualueet tulee sijoitella melulta suojaisaan paikkaan ja huomioida tämä kaavaratkaisussa riittävin kaavamerkinkein.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Lausunnon valmisteluun on osallistunut johtava asiantuntija Kirsi Lehtinen (luonto) ja liikenteen ja maankäytön asiantuntija Elina Leukkunen (UUDELY, liikenne ja melu). Asian on esitellyt johtava asiantuntija Anna-Kaisa Ahtiainen ja ratkaissut yksikön päällikkö Annu Tulonen.

7.5.2024

HAMELY/901/2023

Tiedoksi

Lahden museot, alueellinen vastuumuseo

Tämä asiakirja HAMELY/901/2023 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument HAMELY/901/2023 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Ahtiainen Anna-Kaisa 07.05.2024 14:09

Ratkaisija Tulonen Annu 07.05.2024 14:14

Kaupunkiympäristön palvelualue
Rakennus- ja ympäristövalvonta
Lahden ympäristöpalvelut

30.4.2024

Lahden kaupunki
Kaupunkisuunnittelu / Asemakaavoitus

Viite: Lausuntopyyntö 2.4.2024

Lausunto asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksesta A-2879 (Myllypohjan koulu, Myllypohja)

Lahden kaupungin asemakaavoitus on pyytänyt 2.4.2024 päivätyssä lausuntopyynnössään Lahden ympäristöpalveluilta lausuntoa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksesta A-2879 (Myllypohjan koulu, Myllypohja). Kaavatyön tavoitteena on koulutontin laajuuden ja lähialueen asemakaavan tarkistaminen.

Lausunnon valmisteluun ovat osallistuneet Elina Mäkelän lisäksi ympäristönsuojelutarkastaja Johanna Saarola, luonnonsuojeluvalvoja Mia Honkanen, hulevesi-insinööri Juhani Järveläinen ja vesiensuojelupäällikkö Ismo Malin.

Asemakaavan kuvaus

Kaavaselostuksen mukaan asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uusien koulu-, päiväkotij- ja palvelurakennusten sekä niihin liittyvien piha-, liikunta- ja saattoliikennealueiden rakentaminen. Asemakaavalla mahdollistetaan lisäksi olemassa olevan koulurakennuksen osittainen purkaminen ja rakennushistoriallisilta arvoiltaan merkittävän Myllypohjan koulun vanhan osan suojeleminen. Lisäksi kaava-alueen itäosassa sijaitsevia asuintontteja muutetaan julkisten palveluiden tonteiksi.

Kaavaehdotuksen pohjaksi on valittu kaavan luonnosvaiheessa esitetyistä vaihtoehdoista vaihtoehto B. Kaavaratkaisu mahdollistaa Irjanpirtin ja kahden läntisimmän opettajien asuinrakennuksen purkamisen. Opettajien asuinrakennuksista itäisin suojellaan. Kyseinen asuinrakennus on jo aiemmin muutettu koulun käyttöön, eikä sitä ole tarkoitus käyttää asumiseen. Lisäksi puustoista aluetta Palettipuistossa Ruukinkadun ja Vanhan Ahtialantien risteyksen lähetyvillä säilytetään osana tonttia.

Suunnittelualan kuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Myllypohjan asuinalueella ja rajautuu etelässä sekä lounaassa junarataan ja sen eteläpuoliseen ohitustiehen (E75), lännessä asuinalueeseen, idässä Ruukinkatuun ja pohjoisessa sekä luoteessa Vanhaan Ahtialantiehen. Suunnittelualue käsittää Myllypohjan koulun ja sen viereisiä kortteli- ja lähivirkistysalueita sekä radanvarren kaavoittamatonta aluetta. Alueella sijaitsee vanha Myllypohjan koulu sekä siihen liittyvät vanhat opettajien asuinrakennukset (Irjanpirtti ja alueen eteläosassa sijaitsevat kolme asuinrakennusta).

Suunnittelualue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Vanha koulurakennus ja opettajien asuinrakennukset sijaitsevat mäenrinteessä, ja maasto laskee kaava-alueen reunoille. Mutkapolun ja Myllypohjan koulun alueen maaperä on pääosin moreenia, ja maaperä koulutontin etelä- ja itäpuolella sekä kaakossa on savea. Kaavaselostuksen mukaan suunnittelualueen luonnonympäristö on kulttuurivaikutteista piha-, katu- ja puistokasvillisuutta. Koulutontin ympärillä sijaitsee suuria kuusia, haapoja ja mäntyjä. Palettipuistossa ja Ruukinkadun varrella kulkee avo-oja, joka on merkittävä purkuoja alueen hulevesille. Suunnittelualueen eteläosiin aiheutuu melua ohitustien (Vt 4) ja rautatien liikenteestä.

Lahden ympäristöpalveluiden lausunto

Luontoarvot

Olemassa olevan koulurakennuksen purkutyöt ja uuden monitoimirakennuksen rakennustyöt on syytä ajoittaa mahdollisimman pitkälti tervapääskyjen pesimäajan ulkopuolelle. Luonnonsuojelulain (9/2023) 83 §:n tarkoittaman poikkeuslupan tarve tulee selvittää ja poikkeuslupaa tarvittaessa hakea ELY-keskukselta hyvissä ajoin ennen purku- ja rakennustöiden alkua.

Hulevedet

Lahden ympäristöpalvelut toistaa kaavaluonnosvaiheessa esittämänsä huomion siitä, että kaavaselostuksessa (s. 7) on virheellisesti kerrottu suunnittelualueen kaakkoisimpaan osaan kohdistuvan vähäinen hulevesitulvan riski. Alueelle ei ole tehty hulevesiverkoston kapasiteettimallinnusta, joka mahdollistaisi hulevesitulvariskitason arvioinnin tai (vähäisen) riskialueen nimeämisen. Kaavaselostuksessa esitetyssä kuvassa näkyy v. 2018 hulevesitulvariskien alustavan arviointityön yhteydessä tehdyssä painanneanalyysissä määritetty laserkeilausaineistoon perustuva matala maastonkohta, joka ei suoraan kerro mahdollisesta hulevesitulvariskistä. Edellä mainitun perusteella maininta hulevesitulvan riskistä tulee poistaa kaavaselostuksesta. Lisäksi hulevesiä koskevaa kaavamääräystä (hv-1) tulee tarkentaa siten, että viivytystilavuuden tulee tyhjentyä 1–12 tunnin kuluessa täyttymisestään.

Melu

Esitetyllä rakennusmassoittelulla koulun ja päiväkodin piha-alueiden melun ohjearvotasot alittuvat. Ympäristöpalvelut toistaa asemakaavamuutoksen meluselvityksessä (Sitowise 2024) annetun ohjeen siitä, että mikäli pihojen oleskelualueiden paikat muuttuvat, oleskelualueet voidaan vapaasti sijoittaa meluselvityksen liitteessä 1 (s.1)

valkoisena, vaaleanvihreänä tai tummanvihreänä merkityille alueille. Jos melusteiden tai oleskelualueiden sijoittelussa, rakennusmassoittelussa tai muussa vastaavassa tapahtuu suunnittelun aikana muutoksia, tilanne tulee tarkastuttaa akustikolla.

Lahden ympäristöpalveluiden näkemyksen mukaan päiväkodin ja koulun oleskeluun käytettävillä piha-alueilla olisi hyvä tavoitella alemmaa melutasoa kuin melutason ohjearvoista annetun valtioneuvoston päätöksen (993/1992) 2 §:ssä mainittu 55 dB. Kaavatyön aikana ja meluntorjunnan toimenpiteiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon se, että huomattava osa ihmisistä kokee meluhaittaa jo huomattavasti valtioneuvoston päätöksen 993/1992 2 §:n mukaisia melun ohjearvotasoja alhaisemmasta melusta (Ympäristömelun vaikutukset Lahden väestöön –terveysvaikutusten arviointi, Ramboll 2017).

Lahden ympäristöpalvelut pitää hyvänä, että kaavassa on melua koskeva määräys. Ympäristöpalvelut esittää melua koskevan kaavamääräyksen täydentämistä määräyksellä siitä, että rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee runkomelua koskevan selvityksen lisäksi esittää konkreettiset keinot myös päiväkodin ja koulun ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvojen saavuttamiseksi. Hankkeen jatkosuunnittelussa on huomioitava se, että melutason ohjearvojen ylittymisen vuoksi monitoimitalon eteläpuolelle ei ole mahdollista sijoittaa koulun tai päiväkodin ulko-oleskelualueita ilman erillistä melunsuojausta.

Lahden ympäristöpalvelut
Elina Mäkelä
ympäristönsuojelusihteeri
040 749 8892
elina.makela@lahti.fi

Tiedoksi

Markus Lehmuskoski, Lahden asemakaavoitus

Mika Kemppainen, Lahden rakennus- ja ympäristövalvonta



Lahden kaupunki
Kirjaamo

kirjaamo@lahti.fi

Viite: lausuntopyyntö 2.4.2024 (595/2022)

Lausunto Vanha Ahtialantie 93 ja ympäristö (Myllypohjan koulu, Myllypohja) asemakaavan muutosehdotuksesta (A-2879)

Väylävirasto on tutustunut asemakaavan muutosehdotukseen ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta.

Suunnittelualue sijaitsee Myllypohjassa Laitumen alueella noin kuuden kilometrin etäisyydellä Lahden keskustasta koilliseen. Alue käsittää Myllypohjan koulun ja sen viereisiä kortteli- ja lähivirkistysalueita sekä radanvarren kaavoittamatonta aluetta. Alue rajautuu pohjoisessa ja luoteessa Vanhaan Ahtialantiehen, etelässä ja lounaassa Lahti – Heinola -rataosaan ja sen eteläpuoliseen ohitustiehen sekä idässä Ruukinkatuun. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uusien koulu-, päiväkotij- ja palvelurakennusten sekä niihin liittyvien saattoliikenne-, piha- ja liikunta-alueiden rakentaminen sekä olevan koulurakennuksen osittainen purkaminen. Rakennushistoriallisilta arvoiltaan merkittävin vanha osa Myllypohjan koulusta suojellaan. Uudisrakentaminen sopeutetaan kaavamääräyksiin suojeltavaan rakennusosaan, joka voisi toimia uudessa käytössä osana lähipalvelurakennusten kokonaisuutta. Kaava-alueen itäosien asuintontteja muutetaan julkisten palveluiden tonteiksi.

Raideliikenteen melu, runkomelu ja tärinä

Väylävirasto on antanut 4.12.2023 lausunnon asemakaavan muutosluonnoksesta, jossa on huomautettu tarpeesta laatia kaavatyön yhteydessä melu-, runkomelu- ja tärinäselvitykset. Väylävirasto pitää hyvänä, että kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä on laadittu selvitykset, joiden pohjalta kaavaehdotukseen on sisällytetty tarvittavia kaavamerkintöjä- ja määräyksiä melu- ja tärinähaittojen ennaltaehkäisemiseksi.

Kaavaehdotukseen olisi vielä hyvä sisällyttää meluselvityksessä tarpeelliseksi todetut merkinnät riittävästä julkisivujen äänitasoerovaatimuksista. Kaavaehdotuksesta ei myöskään käy selkeästi ilmi, että kiinteistöt sijaitsevat melualueella, jossa edellytetään vähintään 30 dB:n ääneneristystä.

26.4.2024

Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Väylävirastossa asian on ratkaissut osastonjohtaja Jaakko Knuutila ja esitellyt asiantuntija, maankäyttö Ville Vuokko.

Jakelu Lahden kaupunki

Tiedoksi Eero Liehu
Antero Kaukonen
Kaj Grönqvist, RR Management Oy
Anna Miettinen
Anton Aronen
Erkki Mäkelä
Mikael Takala
Taiju Virtanen
Uudenmaan ELY-keskus, L-vastuualue
Hämeen ELY-keskus, Y-vastuualue



ASIAKIRJA / HANDLING / DOCUMENT

Tämä asiakirja on allekirjoitettu Väyläviraston sähköisen allekirjoituksen palvelussa. Voit varmistaa Adobe Acrobatilla sähköisen allekirjoituksen eheyden.

Denna handling är undertecknad i Trafikledsverkets tjänst för elektroniska underskrifter. Du kan verifiera den elektroniska underskriften med Adobe Acrobat.

This document has been signed at Finnish Transport Infrastructure Agency's service for electronic signatures.

You can verify the authenticity of the signature by using Adobe Acrobat.

ALLEKIRJOITUKSET / UNDERSKRIFTER / SIGNATURES

Allekirjoittaja	Ville Vuokko
Allekirjoitusaika	26.04.2024 11:30
Allekirjoittaja	Jaakko Knuutila
Allekirjoitusaika	26.04.2024 11:50

ASIAKIRJAT

Asiakirja	Lahti_ Vanha Ahtialantie 93 ja ympäristö ak muutosehdotus.pdf
Liite 1	A-2879 Havainnekuvat UUSI.pdf
Liite 2	A-2879 Kaavaehdotuskartta UUSI.pdf

Asiakirjan ovat allekirjoittaneet

Nimi	Tunnistautuminen	Aika
Jouni Arola	Suomi.fi	06.05.2024 10:27:56 UTC+03:00



Tämä dokumentti on sähköisesti allekirjoitettu

Sisällys: - Kansilehti (1 sivu)
- Alkuperäinen dokumentti (2 sivua)

Kansilehden sivu 1/1

Lahden Tilakeskus
PL 13 (Aleksanterinkatu 24A)
15141 Lahti
tilakeskus@lahti.fi

kirjaamo@lahti.fi

VIITE: Lausuntopyyntöne 02.04.2024

ASIA: Asemakaavan ja asemakaavan muutos A-2879 (Myllypohjan koulu, Myllypohja)

Pyydettyinä lausuntonaan Lahden Tilakeskus esittää 16.01.2024 päivätystä asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksesta seuraavaa:

Kaavamuutoksessa muodostettavalle YO- tontille on tarkoituksena rakentaa monitoimitalo, joka käsittää toimitilat Alasenjärven peruskoululle, Alasenjärven päiväkodille ja Ahtialan aluekirjastolle. Alasenjärven peruskoulu on muodostunut Myllypohjan ja Kunnaksen peruskoulujen hallinnollisen yhdistymisen kautta, joka tapahtui 01.08.2021.

Alasenjärven peruskoulu on toiminut Myllypohjassa todetuista sisäilmaongelmista johtuen väliaikaistiloissa syksystä 2020 lähtien ja tällä hetkellä toiminta on hajautettu kolmeen eri toimipisteeseen eli Kunnakseen, Ahtialan koululle sekä Ahtialan entiselle terveysasemalle.

Alasenjärven päiväkotia puolestaan on muodostunut Leikkituvan ja Ahtialan päiväkotien yhdistymisestä 01.08.2022 alkaen ja päiväkotia toimii tällä hetkellä kahdessa eri osoitteessa. Ahtialan alueellinen kirjasto siirtyy tulevaan monitoimitaloon Ahtialan entisen terveysaseman tiloista.

Hankkeella on tarkoitus muodostaa kaupungin strategisia linjauksia ja palveluverkkosuunnitelman tavoitteita noudattava alueen kasvatuksellinen, sosiaalinen ja yhteisöllinen keskus, joka samalla tuo alueelle vetovoimaisuutta, elinvoimaisuutta ja viihtyisyyttä.

Hanke on luonnollinen jatkumo Lahdessa n. 10 vuotta sitten aloitettuun monitoimitalojen rakentamisen ketjuun. Konseptissa yhdistyvät toimintojen keskittämällä aikaansaadut synergiahyödyt mm. resurssien hyödyntämisessä, pedagogiikassa, tilatehokkuudessa ja elinkaarikustannuksissa.

Monitoimitalon eri käyttäjäryhmien tarpeet ja suunnittelussa huomioitavat mitoitukselliset tekijät ohjaavat rakennusten massoittelemalla tontille, rakennusosien välisiä tilayhteyksiä sekä pihatoimintojen sijoittelua tarkoituksenmukaisille alueille, ottaen huomioon mm. rakennuspaikan suojelulliset arvot, rakennettavuusolosuhteet, korkeusasemat, liikennöinti ja ympäristön asettamat reunaehdot.

Monitoimitalon hankesuunnitelmassa asetettujen tavoitteiden saavuttamisen yhtenä edellytyksenä on ollut rakennusalueen hyödyntäminen tehokkaasti ja samalla toiminnallisesti tarkoituksenmukaisesti sekä olevia luontoarvoja mahdollisimman laajasti säilyttäen.

Tämän mahdollistamiseksi oli tunnistettu tarve esittää koulutontilla sijaitsevien asuntorakennusten purkamista ja kohdentaa suojelulliset tavoitteet vanhimmalle rakennuksen osalle.

Luonnosvaiheen toisessa kaavavaihtoehdoissa säilytettäväksi kaavailut kolme entistä opettajien asuntolarakennusta ja talonmiehen asunto piha- ja kulkuyhteystarpeillaan olisivat työntäneet monitoimitalon rakennusmassaa kohti pohjoista, jolloin pihatoiminnoille osoitettava tila olisi pienentynyt ja aiheuttanut todennäköisesti toimintojen pirstaloitumista epäedullisemmille alueille tonttia. Samalla uudisosien rakennusmassa olisi korostunut tärkeimpään näkemäsuuntaan Vanha Ahtialantieltä tontille tultaessa ja ollut näin ristiriidassa vanhimman säilytettävän osan suojelullisten arvojen kanssa.

Kaavaehdotuksessa esitetty yhden asuinrakennuksen säilyttäminen, vaikkakaan ei monitoimitalohankkeen kannalta ole optimiratkaisu, mahdollistaa kuitenkin pääosin pihojen toiminnallisten alueiden muodostamisen tavoitteiden mukaisiksi eikä vaikuta uudisosan sijoittumiseen tontilla, kuten kaikkien kolmen asuinrakennuksen säilyttäminen olisi tehnyt.

Huomioitavana tuomme esille, että rakennusalueelle ilman soveltuvaa käyttötarkoitusta jäävät rakennukset aiheuttavat käytön aikana mm. ilkvallan johdosta turvallisuusriskejä sekä luovat esteettistä haittaa ja ylimääräisiä ylläpitokustannuksia.

Näemme tärkeänä pitää kaavaehdotuksen sr-2 -merkinnässä esitetyn lisämääriytyksen pakottavasta syystä johtuvasta myöhemmästä purkuperusteesta voimassa.

Toimintojen hajasijoittaminen erillisiin pienyksiköihin ei ole nykykehityksen mukaista ja kokemusperäisesti sen on voitu tuoneen ongelmia mm. henkilökunnan resurssien käyttöön, toiminnallisuuteen (ahtaat tilat, esteettömyys, vaatetilojen lisätarve) sekä vanhojen muutoskorjattujen rakennusten osalta sisäilmaongelmiin.

Talonmiehen asuntorakennus (Irjanpirtti) sijaitsee voimakkaasti viettävässä rinteessä ja on siten pihatoimintojen osalta haasteellinen. Sen tilat ovat pieniä ja sokkeloisia kolmessa eri tasossa, eivätkä siten järkevästi hyödynnettävissä monitoimitalon käyttäjille.

Irjanpirtti jää kaikissa rakennusmassatarkasteluissa erilliseksi ja hankalasti hyödynnettäväksi osaksi ja sen osalta myös kulkuyhteyden järjestäminen tulisi olemaan lähes mahdotonta.

Tämän johdosta näemme Irjanpirtin suojelumerkinnän poistamisen kaavaehdotuksen mukaisesti perusteltuna.

Kaavaehdotuksessa esitetyllä ratkaisulla saavutetaan hankesuunnitelman tavoitteiden mukainen kokonaisuus, joka huomioi riittävästi rakennussuojelullisia arvoja, mahdollistaa terveelliset ja turvalliset tilaratkaisut sekä antaa riittävästi liikkumavaraa eri käyttäjäryhmien toiminnallisten tarpeiden huomioimiseen mm. rakennusosien sijoittelussa, liikennejärjestelyissä sekä pihatoimintojen tarkoituksenmukaiseen sijoitteluun.

Esitämme asemakaavamuutoksen yhteydessä toteutettavan tonttijaon osalta noudatettavaksi MRL 202§ mukaista menettelyä, jossa tonttijaon hyväksymispäätökseen kirjataan määräys päätöksen välittömästä voimaantulosta ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Näin menetellen tontin lohkomisen ja rekisteröinti voidaan suorittaa heti tonttijaon tultua hyväksytyksi sen varsinaista voimaantuloa odottamatta.

Lahdessa 06.05.2024

Jouni Arola, toimitilajohtaja
Lahden Tilakeskus

Asiakirjan ovat allekirjoittaneet

Nimi	Tunnistautuminen	Aika
Liisa-Marjatta Koskelainen	Suomi.fi	06.05.2024 10:52:32 UTC+03:00



Tämä dokumentti on sähköisesti allekirjoitettu

Sisällys: - Kansilehti (1 sivu)
- Alkuperäinen dokumentti (2 sivua)

Kansilehden sivu 1/1

Kaupunkisuunnittelu, Lahden kaupunki

Viite: Lausuntopyyntö 2.4.2024

Asia: Asemakaavan muutos, Myllypohjan monitoimitalo A-2879, ehdotusvaihe, Lahti

Myllypohjan koulun alueelle ja sen viereisille alueille on haettu asemakaavamuutosta, jonka tarkoituksena on koulutontin laajuuden ja lähialueen asemakaavan tarkistaminen. Suunnittelualue sijaitsee Myllypohjassa noin 6 kilometriä Lahden keskustasta koilliseen ja käsittää Myllypohjan koulun ja sen viereisiä kortteli- ja lähivirkistysalueita sekä radanvarren kaavoitamatonta aluetta. Alue rajautuu pohjoisessa ja luoteessa Vanhaan Ahtialantiehen, etelässä ja lounaassa junarataan ja sen eteläpuoliseen ohitustiehen sekä idässä Ruukkikatuun. Asemakaavamuutoksen kanssa samanaikaisesti on käynnissä Myllypohjan monitoimitalon allianssin hanke, jonka tarkoituksena on laajentaa vuonna 1955 valmistunutta koulua uudella monitoimitalo-osalla.

Lahden museot/Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo esittää 16.1.2024 päivätystä kaavaehdotusaineistosta pyydettyä lausuntoaan seuraavaa:

Arkeologinen kulttuuriperintö

Museolla ei ole huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Rakennettu ympäristö ja maisema

Asemakaavan ehdotusvaiheessa lähtökohdaksi on valittu luonnosvaiheessa esitelty vaihtoehto B. Muutoksena luonnokseen opettajien asuintaloista itäisimmän säilyttäminen mahdollistetaan koulun yhteydessä ja suojellaan sr-2-merkinnällä. Koulun vanha osa suojellaan merkinnällä sr-1. Irjanpirtti sekä kaksi läntisintä opettajien asuintaloa esitetään purettaviksi monitoimitalon rakentamisen tieltä.

Opettajien asuntoloista on tehty kuntotutkimus (29.1.2024). Tutkimuksissa on todettu riskirakenteita eri rakennusosissa, mutta samalla myös, että riskit rakenteiden kosteusvaurioiden suhteen eivät ole pääosin toteutuneet. Museon näkemys on, että riskirakenteet eivät ole itsessään purkuperuste, vaan vaurioitumisen riskeihin on puututtava erillisen korjaussuunnittelun kautta. Museo katsoo edelleen, että monitoimitalo on mahdollista toteuttaa ilman, että kokonaisuuden kannalta arvokkaita asuinrakennuksia puretaan.

Museo viittaa luonnosvaiheesta 5.12.2023 antamaansa lausuntoon, ja toistaa vaateensa Tauno Niemiojan suunnitteleman alkuperäisen kokonaisuuden vaalimisesta. Myllypohjan koulun alue on paikallisesti merkittävä, 1950-luvun koulusuunnitteluihannetta ilmentävä kokonaisuus, jonka erityispiirteitä ovat maastonmuotojen mukaan

sijoitetut rakennukset, metsäinen ympäristö, rakennusten arvokkaat yksityiskohdat ja toisiinsa sovittaminen sekä arvokkaat näkymälinjat. Museo pitää tärkeänä, että tällaisia, jo harvinaistuneita koulukokonaisuuksia säilytetään.

Vanhan kouluosan sr-1-merkinnässä lukee: "rakennusta ei saa purkaa ja se tulee kunnostaa alkuperäisen henkisesti etenkin julkisivun, portaikon sekä juhlasalin osalta.". Museo esittää korvattavaksi sanapari "alkuperäisen henkisesti" sanoilla "alkuperäistä vastaavasti". Merkinnässä sr-2 mainitaan, ettei rakennusta "saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Pakottava syy voi olla esimerkiksi, että alueelle sijoittuvan ratahankkeen johdosta rakennusta ei voida käyttää nykyisellä sijainnilla". Suojelumerkintää tulee muuttaa siten, että se sallii purkamisen ainoastaan siinä tilanteessa, että ratahanke toteutuu.

Museo ei puolla kaavamuutosta, jossa mahdollistetaan koulukokonaisuuden tuhoutuminen.

Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

tutkimuspäällikkö	Liisa Koskelainen
arkeologi	Esko Tikkala
korjausrakentamisen asiantuntija	Anssi Malinen
rakennustutkija	Roosa Ruotsalainen

Tiedoksi: Museovirasto, Hämeen ELY-keskus