

Lahden kaupunki, Kaupunginvaltuusto, 14.06.2021

§ 67

Asemakaavan muutosehdotus A-2797, Tietotie 5, Niemi (Niemen koulu) sekä siihen liittyvä tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotus M-21-25

391/10.02.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaavoitusarkkitehti Markus Lehmuskoski p. 050 398 5113

Tonttijaosta kiinteistörekisterinhoitaja Eija Eskelinen p. 040 833 8675

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy muistutuksesta huolimatta asemakaavan muutosehdotuksen A-2797, jolla muodostuu Lahden kaupungin Niemen (4.) kaupunginosan kortteli 375 sekä katu- ja lähivirkistysalueet sekä Lahden kaupungin Niemen (4.) kaupunginosan korttelin 375 tontteja 4–6 koskevan tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotuksen M-21-25.

Perusteluosa / aiempi käsittely

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 07.06.2021 § 236

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Timonen Pekka

## Päätösehdotus

Kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy muistutuksesta huolimatta asemakaavan muutosehdotuksen A-2797, jolla muodostuu Lahden kaupungin Niemen (4.) kaupunginosan kortteli 375 sekä katu- ja lähivirkistysalueet sekä Lahden kaupungin Niemen (4.) kaupunginosan korttelin 375 tontteja 4–6 koskevan tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotuksen M-21-25.”

## Perusteluosa

Lahden kaupungin Niemen (4.) kaupunginosan korttelia 375 ja lähivirkistysaluetta koskeva asemakaavan muutosehdotus A-2797 (Tietotie 5, Niemen koulu) sekä siihen liittyvä tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotus M-21-25.

Asemakaavan muutos tehdään kaupungin aloitteesta. Asemakaavatyön tavoitteena on muuttaa yleisten rakennusten tontti asumiskäyttöön.

Lahden kaupungin strategian 2030 mukaisesti asemakaavan muutos edistää kestävä kehityksen mukaista yhdyskuntarakennetta täydennysrakentamisella olemassa olevien palveluiden, kunnallistekniikan ja liikenneyhteyksien läheisyydessä (A4) luonto- ja kulttuurihistorialliset arvot huomioiden. Kaavamuutos vaalii luonnon monimuotoisuutta (A6) sekä luo samalla uutta, vetovoimaista elinympäristöä (A1). Kaavamuutoksella parannetaan asuinalueen viihtyisyyttä (A4) sekä turvallisuutta (C2) osoittamalla käytöstä poistuneeseen ja tyhjillään olevaan koulurakennukseen uusia käyttömahdollisuuksia.

Asemakaavan muutoksella koulu- ja nuorisotalokäytössä ollut rakennus osoitetaan asuinkäyttöön (A-1). Koulurakennus suojellaan määräämällä, ettei siinä suoritettavat korjaus- ja muutostyöt saa vähentää rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa (sr-1). Koulurakennukseen saa sijoittaa muuta asumista, kuin laitosmaista asumista tai asuntola- ja majoitustoimintaa. Rakennusoikeutta osoitetaan olevan rakennuksen verran (700 k-m<sup>2</sup>) siten, että myös ullakon tasolle voi sijoittaa asumiseen liittyviä tiloja (llu1/2). Koulurakennukselle osoitetaan oma, pienempi tontti, joka tulee istuttaa vanhan kouluympäristön luonnetta ja periaatteita noudattaen (is-1). Tontille saa rakentaa erillisen 90 k-m<sup>2</sup> laajuisen ja yksikerroksisen talousrakennuksen, joka tulee julkisivuiltaan sovittaa suojeltavaan koulurakennukseen (ju-2).

Muulle koulutontin osalle osoitetaan kaksi uutta omakotitonttia (AO-1), joista kummallekin saa rakentaa yhteen kerrokseen 175 k-m<sup>2</sup> laajuisen asuinrakennuksen sekä 50 k-m<sup>2</sup> laajuisen talousrakennuksen. Tonttien väliin varataan alue koulurakennukselle johtaville johdoille. Uudisrakennusten ulkoasuun annetaan määräyksiä (ju-1).

Entiselle koulurakennukselle johtava kulkutie Tietotieltä muutetaan lähivirkistysalueesta osaksi koulurakennuksen tonttia.

Kaavalla annetaan myös tontin korkeuseroja, piha- ja istutussuunnitelmia, alimman viemäröitävän lattiapinnan korkeusasemaa, istutettavien alueiden

osia, autopaikkoja, suojeltavia puita sekä luonnon monimuotoisuuteen liittyviä arvoja koskevia määräyksiä.

## **Lähtötiedot**

Lahden kaupunki omistaa kokonaisuudessaan suunnittelualueen.

Tontilla sijaitsee vuonna 1909 valmistunut Niemen koulu, joka on myöhemmin toiminut nuortentalona. Rakennus on tällä hetkellä tyhjiään. Tontilla sijaitseva Niemen koulu sisältyy Kaarlonkadun, Omenapellontien ja Tietotien aluerajaukseen, mikä on mainittuna selvityksessä Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista.

Suunnittelualueella sijaitsee arvokas metsälehmus sekä muita puita, pensaita ja istutuksia. Koulurakennukselle johtaa Tietotieltä isokokoisista lehtikuusista muodostuva puukujanne, mikä on määritelty luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeäksi kohteeksi (LUMO-kohde). Suunnittelualue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta.

Suunnittelualue sijoittuu asuinrakennusten ympäröimälle alueelle. Lähistöllä on sekä omakotitaloja että kerrostaloja. Tietotien toisella puolella (Tietotie 10) sijaitsee Niemen päiväkotia.

Lähtötiedot on kuvattu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

### **Kaavatilanne**

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A). Oikeusvaikutteisessa Lahden läntisten osien osayleiskaavassa Y-202 suunnittelualue on merkitty asuinalueeksi (A-8). Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1987 hyväksytty asemakaava A-738. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO).

### **Asemakaavan muutoksen vaikutukset**

Asemakaavan muutoksella sallitaan entisen koulutontin jakaminen siten, että sille rakentuu kaksi uutta omakotitonttia. Omakotitontit sijoittuvat istutettuun ja puustoiseen tontin osaan, joka on ollut tärkeä osa koko Tietotien varren ympäristöä. Uudet omakotitontit muuttavat olennaisesti ympäristöä, vaikka kaavalla ei kokonaisuutena merkittävästi heikennetä laajemman ympäristön vihreyttä tai väljyyttä. Vanha koulurakennus ja sen välitön ympäristö tulee pääosin säilyttää istutettavana alueena. Lähialueen asukkaiden ja viereisen päiväkodin kannalta alueen merkittävin lähivirkistysalue sijoittuu kaakon suunnassa sijaitsevalle, laajalle Lepolanpuiston alueelle.

Kaavalla annettavat määräykset suojeltavaan koulurakennukseen sijoittuvan asuintoiminnan laadusta turvaavat osaltaan alueen rauhallisuutta ja lähialueen asukkaiden elinoloja. Aiempi kaavamerkintä on mahdollistanut toimintoja, jotka aiheuttaisivat enemmän häiriöitä ympäristöönsä, kuin mitä uusi kaavamääräys mahdollistaa.

Kaavalla annetaan määräyksiä omakotitonttien maan muokkaamiseen ja mahdollisiin pengerryksiin liittyen. Kaavalla suojellaan yksi, suuri metsälehmus sekä muita puita niiden kunnon perusteella. Kaavalla ei muutoin vaikuteta lähiympäristössä oleviin luonnon monimuotoisuuskohteisiin tai lehtikuusikujaan, jotka tulee tontin osana säilyttää edelleen. Kaavalla ei olennaisesti heikennetä tai vaikuteta ympäristön luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin. Luonnonympäristöön liittyvät arvot on selvitetty ja huomioitu kaavatyössä.

Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja liikenneverkkoon. Uudisrakentaminen täydentää yhdyskuntarakennetta. Alueella on olemassa olevat, hyvät kävelyn, pyöräilyn ja julkisen liikenteen yhteydet. Tiivistäminen on myös yhdyskunta- ja energiataloudellisesti kaupungille kannattavaa.

Rakennushistorian ja kulttuuriperinnön kannalta merkittävä koulurakennus suojellaan kaavassa, kun aiemmin sitä ei ole asemakaavalla suojeltu. Uusi täydennysrakentaminen on suunniteltu sijoitettavaksi tontille siten, ettei se olennaisesti heikennä koulurakennuksen suojelutavoitteita. Uudet omakotitontit muodostavat uuden, näkyvän elementin katutilaan. Pihan

istutusmääräykset sekä kaavalla annetut julkisivu- ja kerroslukumääräykset sekä rakennusten koko ja sijoittelu parantavat suojeltavan rakennuksen ja uudisrakennusten yhteensovittamista.

### **Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 14.1.2021. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 28.1.–10.2.2021, missä yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. 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 lyhennettynä asemakaavan selostuksessa. Saadut lausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

Kaavaehdotusta on muokattu luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen siten, että Niemen koulun suojelumääräystä (sr-1) on täsmennetty kaupunginmuseon ja ELY-keskuksen kanssa käydyn keskustelun perusteella. Alueen puut on kartoitettu virkamiestyönä ja suojeltavat, hyväkuntoiset puut on merkitty kaavaehdotukseen. LE-Sähköverkko Oy:n

lausunnon perusteella kaavaehdotukseen on muutettu lämpöjohtoa varten varattu alueen osa yleisesti johtoa varten varatuksi alueen osaksi. Lahti Aqvan lausunnon perusteella toiselle uusista omakotitonteista on merkitty alin viemäritävyä lattiataso +97.5. Kaupunginmuseon lausunnon perusteella istutusmääräystä (is-1) on täsmennetty. Salpausselän luonnonystävät ry:n mielipiteen perusteella uudisrakennusoikeutta on vähennetty ja uusien omakotitonttien rajausta on siirretty kauemmas koulurakennuksesta. Lisäksi uusista omakotitonteista lännenpuoleisella on rakennusalan rajaa muutettu niin, että vanha kiviaita on mahdollista säilyttää.

Kunnossapitoon sekä katu- ja puistoalueiden suunnitteluun liittyvien kysymysten vuoksi kaavaehdotukseen on luonnosvaiheen jälkeen tehty muutos, jossa koulun tontti on ulotettu länsiosasta Niemenkatuun saakka. Lisäksi kaava-alueen kaakkoiskulmaan on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL) ja koulurakennuksen yhteyteen sallitun piharakennuksen sijaintia ja suuntausta on muutettu.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään MRL 78 §:n mukaisesti Niemen (4.) kaupunginosaan seuraava tonttijako ja tonttijaon muutos: M-21-25 korttelin 375 tontteja 4–6 koskien.

Maankäyttösopimus: Asemakaavan muutos ei edellytä maankäyttösopimusta.

**Käsittely lautakunnassa**



Tekninen ja ympäristölautakunta käsitteli asiaa 23.3.2021 § 48.

Asian esittelijän, maankäytön johtajan Petri Honkasen päätösehdotus oli seuraava:

”Lautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen A-2797 sekä siihen liittyvän tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotuksen M-21-25 asetettavaksi julkisesti nähtäville.

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

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2797, jolla muodostuu Lahden kaupungin Niemen (4.) kaupunginosan kortteli 375 sekä katu- ja lähivirkistysalueet sekä Lahden kaupungin Niemen (4.) kaupunginosan korttelin 375 tontteja 4–6 koskevan tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotuksen M-21-25.”

Päätösehdotus hyväksyttiin.

**Muistutus**

Asemakaavan muutosehdotus A-2797 on ollut maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyssä järjestyksessä julkisesti nähtävillä 1.4.–4.5.2021 ja siitä on saatu yksi muistutus.

Salpausselän luonnonystävät ry toteaa muistutuksessaan, että Niemen koulu ja sen tontti on edelleen jätettävä lasten ja nuorten käyttöön YO-tontiksi opetuskäyttöön, nuorisotalona tai muuna sosiaalisen toiminnan paikkana. Lahdessa ei ole asuntopulaa. Muistutuksen mukaan naapurin päiväkotitontti tarvitsisi kipeästi läheltä tasaista ja turvallista puistoaluetta. Muistutuksessa todetaan myös, että koulu voisi toimia kaikenikäisten asukkaiden harrastus- ja tapaamispaikkana tai kokoontumistilana. Koulun vanha puistomainen tontti sopisi erinomaisesti asukkaiden yhteiseen hoitoon ja käyttöön. Muistuttaja ihmettelee asemakaavamääräystä, jonka mukaan sinne ei saa sijoittaa laitosmaista asumista eikä asuntola- tai majoitustoimintaa. Muistutuksessa nostetaan esille myös tarve jättää jälkipolville rakennusperintöä, jota tässä tapauksessa edustaa itse koulurakennuksen lisäksi puutarhamainen tontti, kiviaita ja puut. Muistutuksessa todetaan vielä, että koulutontin ympäristön säilyttämiselle on erityisen painavat perustelut. Kaksi omakotitonttia ei sovi koulun tontille. Kulttuurihistoriallinen kohde on säilytettävä.

### **Kannanotto muistutukseen**

Maankäyttö ja aluehankkeet vastaa Salpausselän luonnonystävät ry:n muistutukseen seuraavasti:

Asemakaavan muutostyöhön on päädytty nimenomaisesti siitä syystä, ettei Lahden kaupungilla ole tarvetta eikä mahdollisuutta säilyttää rakennusta koulukäytössä tai muussa yleisessä käytössä. Kaupunki on aikeissa luopua rakennuksesta ja se on tarkoitus myydä yksityiselle taholle, mikä edellyttää myös aiemman asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen muuttamista opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YO) uuteen käyttötarkoitukseen. Asemakaavaehdotuksen mukainen, uusi käyttötarkoituksimerkintä sallisi asumisen suojeltavassa koulurakennuksessa (A-1). Asuminen on toimintona sopiva ympäröivien asuinkiinteistöjen sekä viereisen päiväkodin läheisyyteen. Asemakaavassa on rajattu asumisen muotoa siten, että pystytään ympäristön herkkyydestä johtuen varmistumaan tulevan toiminnan vaikutuksista esimerkiksi liikenteellisesti ja sosiaalisesti mahdollisimman tarkasti. Sekä ympäristössä jo olevien asukkaiden kannalta tai kaavaan osoitettujen uusien omakotitonttien tulevien asukkaiden kannalta on tärkeä tietää tarkemmin, minkä tyyppistä asumista suojellussa koulurakennuksessa voi olla. Vaikka kaikkia asumistyyppejä tarvitaankin, olisi tässä kohden pelkkä asuminen liian epätasällinen maankäyttömuoto.

Suunnittelualue ei sovellu viereisen päiväkodin piha-alueen laajentamiseen, koska alueiden väliin jäisi liikennöityä katualuetta.

Kiinteistön ylläpito-, korjaus- ja käyttökustannukset muodostavat merkittävän rasitteen kiinteistön omistajalle, mistä syystä rakennukseen tulee pystyä osoittamaan myös taloudellisesti mahdollinen, kestävä ja toteuttamiskelpoinen käyttötarkoitus. Uusi käyttötarkoitus sekä kaavan

mahdollistama asuinkäyttö parantavat suojeltavan rakennuksen uudiskäyttömahdollisuuksia aiempaan kaavaan verrattuna. Rakennuksen rapistuminen käyttökelvottomaksi tai huonokuntoiseksi on suojelun kannalta epätoivottavin vaihtoehto, mikäli uutta, taloudellisesti toteutuskelpoista käyttötarkoitusta ei löydy. Rakennusta on sisätilojen osalta muokattu jo aiemmin merkittävästi alkuperäisestä asusta, mistä syystä uusi asuinkäyttö ja mahdolliset uudet muutokset sisätiloihin eivät ole ristiriidassa suojelutavoitteiden kanssa.

Asemakaavaehdotuksen suojelutavoitteista on keskusteltu Lahden kaupunginmuseon kanssa. Museo esittää luonnosvaiheen lausunnossaan täsmennyksiä suojelumerkintään, puuston säilyttämiseen sekä pihan istutusmerkintään. Esitetyt muutokset on tehty kaavaehdotukseen. Asemakaavan muutosehdotuksella suojellaan vanha koulurakennus ja osoitetaan sille riittävän väljä piha-alue ympärille. Uudisrakennusten kerrosluku ja sijainti on sovitettu vanhaan koulurakennukseen nähden kulttuurihistorialliset arvot ja maisema huomioiden.

Esitetty muistutus ei anna aihetta tehdä muutoksia asemakaavan muutosehdotukseen.

#### Muutoksenhaku

Hallintovalitus Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle, asemakaavat

#### Toimenpiteet

Kh: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä Salpausselän luonnonystävät ry, kv  
Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä Salpausselän luonnonystävät ry,  
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 maankäyttö ja aluehankkeet