

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 17.11.2021

§ 65

Asemakaavan muutosehdotus A-2807, Hollolankatu 12, Keski-Lahti sekä siihen liittyvä tonttijakoehdotus M-21-179

4179/10.02.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Suunnitteluinsinööri Riina Puusaari p. 044 790 9508

Tonttijaon osalta kiinteistöinsinööri Mika Järvelä p. 050 398 5386

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen A-2807 sekä tonttijakoehdotuksen nro M-21-179 asetettavaksi julkisesti nähtäville.

Perusteluosa

Lahden kaupungin Keski-Lahden (1.) kaupunginosan korttelin 1090 tonttia 1 koskeva asemakaavan muutosehdotus A-2807 Hollolankatu 12, Keski-Lahti sekä siihen liittyvä tonttijakoehdotus M-21-179.

Asemakaavan muutos laaditaan kaupungin aloitteesta.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa yleisten alueiden korttelialue (Y) uuteen käyttötarkoitukseen, jotta kaupunki voi myydä kiinteistön. Suunnittelualan pinta-ala on 2489 m².

Kaupungin strategian (2017) mukaisesti kaava edistää kestävän kehityksen mukaista yhdyskuntarakennetta ja liikkumista (A4) ja kaavassa on huomioitu vesiensuojelu (A6).

Asemakaavan muutoksella muodostuu yksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL) ja yksi tontti. Tontilla sijaitseva päärakennus on merkitty suojeltavaksi (sr). Lisärakentamiselle on osoitettu kaksi päärakennukselle alisteista rakennusala, joiden rakentamisella voidaan estää liikennemelun leviämistä piha-alueelle. Kaavassa on osoitettu istutettavaa aluetta tontin reunoille, määrätty melun huomioimisesta, pohjaveden suojelusta, hulevesien käsittelystä sekä määrätty uudisrakentamisen rakennustavasta. Asemakaavassa rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 450 m². Autopaikkamitoitus määräytyy käyttötarkoituksen mukaan.

Kaavatilanne

Maakuntakaavassa alue kuuluu keskustatoimintojen alueeseen (C).

Lahden läntisten osien osayleiskaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C). Suunnittelualue kuuluu myös Salpausselkä-rajaukseen ja pohjaveden muodostumisalueeseen.

Voimassaolevassa asemakaavassa suunnittelualue on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Rakennusoikeutta on osoitettu 600 k-m² ja tontilla on osoitettu erilliset rakennusalat suojellulle rakennukselle (sr) ja lisärakentamiselle.

Vuorovaikutus

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §:n 3 mom. mukaisesti 7.3.2019 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

Kaavahankkeesta on kuultu viranomaisia ja kaavan osallisia. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla koko kaavahankkeen ajan.

Kaavaluonnoksen kuulemisaikana saatiin kolme lausuntoa ja kahdeksan mielipidettä. Lausunnot saatiin LE-Sähköverkolta, Lahden kaupunginmuseolta sekä ELY-keskukselta.

Lausuntojen perusteella kaavaehdotusta on luonnosvaiheen jälkeen muutettu seuraavasti:

- käyttötarkoitus on muutettu suojeltujen rakennusten alueesta (SR-1) asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL)
- päärakennuksen suojelumääräystä (sr) on tarkennettu
- istutettava alueita sekä niiden määräyksiä on tarkennettu (is-1 ja is-2)
- uudisrakentamisen määrää on vähennetty kolmesta erillisestä rakennusalaista kahteen ja määrätty, että sen tulee sopeutua suojelurakennuksen arkkitehtuuriin (ju)
- toinen uudisrakennukselle osoitettu rakennusala on varattu autotalleille ja varastoille
- lisätty määräys leikki- ja oleskelualueiden melunsuojaustarpeesta (melu)

Alkuperäiset lausunnot ja mielipiteet ovat päätösehdotuksen liitteenä.

Vastineet mielipiteisiin ja lausuntoihin löytyvät liitteenä olevasta kaavaselostuksesta kohdasta 4.3.2.

Vaikutusten arviointi

Kaavamuutoksen vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat vähäiset, koska kaava suojelee olemassa olevan rakennuksen ja pienimuotoinen lisärakentaminen on alisteista päärakennukselle. Liikenteelliset vaikutukset ovat vähäiset, koska suunnittelualueelle on vain yksi ajoliittymä vilkkaasti liikennöidyltä Hollolankadulta. Maisemalliset vaikutukset ovat vähäiset,

koska piha-alueen puusto tulee säilyttää ja rinteiden osalta kasvillisuus tulee säilyttää pääasiassa luonnontilaisena.

Hollolankadun liikennemelu on laaditun selvityksen mukaan merkittävä. Sen vuoksi asemakaavassa on päärakennuksen kahdelle sivulle osoitettu melumääräys (32dBA) ja määrätty leikki- ja oleskelualueiden melun suojaustarpeesta (melu). Mikäli rakennuksen käyttötarkoitus edellyttää melulta suojattua leikki- ja oleskelualueita, voidaan piha-alueen melutilannetta parantaa rakentamalla kaavassa osoitetut yksikerroksiset uudisrakennukset ja/tai melulta suojaavia aitoja tai muita rakennelmia.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään MRL 78§:n mukaisesti Keski-Lahden (1.) kaupunginosaan tonttijaon muutos M-21-179 korttelin 1090 tontille 2.

Asemakaavan muutos ei ole vaikutukseltaan merkittävä. MRL 52§:n mukaisesti kaupungin hallintosäännössä muut kuin vaikutukseltaan merkittävät kaavat on delegoitu kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Kyla: kuulutus, kyla

Kylä: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä 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