

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 07.12.2021

§ 466

Asemakaavan muutosehdotus A-2823, Koneharjunkadun länsipuoli, Pirttiharju sekä siihen liittyvä tonttijaon muutosehdotus M-21-126 KV

1621/10.02.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaavoitusarkkitehti Markus Lehmuskoski p. 050 398 5113

Tonttijaosta kiinteistöinsinööri Mika Lastikka p. 050 398 5386

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Timonen Pekka

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:
"Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2823, jolla muodostuu Lahden kaupungin Pirttiharjun (31.) kaupunginosan korttelin 31003 tontit 12-17 sekä Lahden kaupungin Pirttiharjun (31.) kaupunginosan korttelin 31003 tontteja 12-17 koskevan tonttijaon muutosehdotuksen M-21-126."

Perusteluosa

Lahden kaupungin Pirttiharjun (31.) kaupunginosan korttelin 31003 tontteja 4 ja 5 sekä 8-11 koskeva asemakaavan muutosehdotus A-2823 (Koneharjunkadun länsipuoli, Pirttiharju) sekä siihen liittyvä tonttijaon muutosehdotus M-21-126.

Asemakaavan muutos tehdään kaupungin aloitteesta. Asemakaavatyön tavoitteena on kerrostalotonttien muuttaminen rivitalotonteiksi.

Lahden kaupungin strategian 2030 mukaisesti asemakaavan muutos edistää kestävä kehityksen mukaista yhdyskuntarakenteen täydentymistä mahdollistamalla käytöstä poistuneen teollisuusalueen muutoksen asuinalueeksi olemassa olevien palveluiden, virkistysalueiden, kunnallistekniikan ja liikenneyhteyksien läheisyydessä (A4). Kaavamuutos vaalii pohjaveden suojelua (A6) sekä luo samalla uutta, vetovoimaista ja viihtyisää asuin- ja elinympäristöä (A1, A4). Kaavamuutoksella parannetaan myös ympäristön turvallisuutta (C2) osoittamalla käytöstä poistuneelle ja tyhjillään olevalle teollisuusalueelle uusi asumisen käyttömahdollisuus.

Asemakaavan muutoksella osoitetaan aiemmin kerrostalokäyttöön tarkoitetut tontit 4, 5 ja 11 rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR-1). Rakentaminen osoitetaan Koneharjunkadun suuntaiseksi siten, että asuinrakennukset sijoittuvat tonttien keskelle ja Koneharjunkadun varteen tulee toteuttaa erillisten talousrakennusten rivistö (t). Asuntojen pihat sijoittuvat lännen puolelle ja kulkureitit jäävät rivitalojen ja talousrakennusten väliselle alueelle. Talousrakennuksiin saa toteuttaa autotallin, varasto-, sauna- tai työtiloja. Suunnittelualueen länsiosassa aiemmin rivitalotonteiksi osoitetut tontit 8 ja 9 sekä kerrostalotontti 10 muutetaan kaavalla rivitalojen ja muiden kytkettyjen sekä erillisten asuinrakennusten korttelialueeksi (AP-1). Näillä tonteilla väljennetään aiemman kaavan mukaista rakennusten sijoittelua sekä nostetaan aiempien rivitalotonttien rakentamistehokkuutta.

Rakentaminen sallitaan kaikilla tonteilla yhteen tasoon ja rakennusten julkisivuihin liittyen annetaan erityisiä määräyksiä (JU-1, JU-2).

Asuinrakennukset on jaoteltava asuntokohtaisesti erivärisiin osiin

vähintään kolmella eri värisävyllä. Tonttien reuna-alueet puistoa, katualueita sekä toisia tontteja vasten määrätään istutettavaksi (is). Rakentaminen sallitaan kaikilla tonteilla tehokkuudella (rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan) $e=0.25$.

Kaavalla annetaan myös muuntamon rakennusala, kattolappeiden suuntaa, istutettavaa puuriviä, näkemäalueita sekä liittymäkieltoja koskevia määräyksiä.

Lähtötiedot

Lahden kaupunki omistaa kokonaisuudessaan suunnittelualan.

Suunnittelualaue on entistä, 1960-luvulla kaavoitettua teollisuusaluetta. Alueen ensimmäiset teollisuusrakennukset rakentuivat Koneharjunkadun itäpuolelle. Suunnittelualan tontit ovat tyhjiä ja esirakennettuna. Suunnittelualaueella ei ole rakennuksia.

Suunnittelualaueella ei ole erityisiä luonnonympäristöön liittyviä arvoja, alue on esirakennettua, entistä teollisuusaluetta. Suunnittelualan välittömässä läheisyydessä luoteispuolella sijaitsee Kintterön luonnonsuojelualue. Suunnittelualan luoteis- ja länsipuolella on liito-oravien elinympäristöjä ja luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita alueita (LUMO-alueet). Suunnittelualaue on pohjaveden muodostumisaluetta.

Suunnittelualan luoteispuolella noin 10 metrin etäisyydellä kulkee ulkoilu- ja virkistysreitti. Suunnittelualan katualueille on toteutettu vesihuoltoverkoston tonttiliittymiseen, sähkölinjoja sekä kaukolämpöputkia. Koneharjunkadun varteen on toteutettu pysäköintiä.

Suunnittelualaueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole asukkaita. Koneharjunkadun pohjoispäässä on yksi Salpausselän ulkoilureitistön

liittymäpisteistä pysäköintipaikkoineen. Suunnittelualan lähimmät kaupalliset palvelut sijoittuvat Hollolan kunnan puolelle noin 700 metrin päähän. Päijät-Hämeen keskussairaala sijaitsee noin 800 metrin etäisyydellä alueen itäpuolella.

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-25). Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2016 hyväksytty asemakaava A-2605a. Voimassa olevassa asemakaavassa Koneharjunkadun ja Reunakadun varren tontit 4, 5, 10 ja 11 on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), ja Akselikadun varren tontit 8 ja 9 on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR)

Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Asemakaavan vaikutusalueella ei ole asukkaita. Kaavalla mahdollistetaan aiemman nelikerroksisen kerrostalorakentamisen sijaan vain yksikerroksinen rakentaminen, millä on vaikutusta suunnittelualan sekä viereisen virkistysalueen käyttäjien oloihin. Myös alueen tulevien asukkaiden kannalta yhtenäinen, yksikerroksinen rakentaminen Koneharjunkadun länsipuoleisella alueella lisää viihtyisyyttä, vaikka kaavalla osin tiivistetään ja tehostetaan rakentamista.

Asemakaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia maa- ja kallioperään. Alue on aiemmin ollut teollisuuskäytössä, mihin verraten uusi käyttötarkoitus suojelee alueen pohjaveden laatua paremmin. Suunnittelualueella ei ole luontoarvoiltaan merkittävää luonnonympäristöä. Suunnittelualue sijoittuu

melko lähelle luoteispuolella sijaitsevaa luonnonsuojelualuetta sekä luontoarvoiltaan merkittäviä alueita. Aluerajaus on kuitenkin ratkaistu jo aiemman asemakaavatyön yhteydessä, eikä nyt laadittava kaavamuutos ulotu tonteille, jotka sijaitsevat lähimpänä luontoarvoiltaan merkittäviä alueita. Näiden tonttien osalta esimerkiksi rakennusten suuntaus säilyy aiemman, voimassa olevan asemakaavan mukaisena. Asemakaavalla on osoitettu istutettavia alueita, jotka osaltaan lisäävät alueen vihreyttä.

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. Uusi kaava parantaa entisen teollisuusalueen uudiskäytön toteutumismahdollisuuksia.

Kaavamuutoksella on vaikutuksia Reunakadun ja Koneharjunkadun varren katutilaan, kaupunkikuvaan ja maisemaan. Koneharjunkadun varren rivitalotonttien osalta kaavassa annetaan erityisiä määräyksiä kadun varren talousrakennusten sijoittelun, julkisivujen ja massoittelemuksen suhteen sekä puurivin istuttamiseen. Talousrakennusrivistä muodostuu koko rivitaloalueen julkisivu, mikä näkyy myös ohikulkijoille Reunakadulta saakka.

Kaavan mahdollistamat uudet asukkaat parantavat osaltaan lähialueen elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymistä. Kaava vaikuttaa osaltaan myös Hollolan kunnan puolella sijaitseviin palveluihin.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 13.4.2021. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 18.5.–1.6.2021, missä yhteydessä pyydettiin myös

viranomaislausunnot. Kaavatyöhön liittyvä aineisto on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla internetissä.

Valmistelu on tarkemmin kuvattu asemakaavan selostuksessa.

Luonnosvaiheen kuulemisessa saadut lausunnot sekä niiden huomioiminen on kuvattu lyhennettyinä asemakaavan selostuksessa. Saadut lausunnot ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

Kaavaehdotusta on muokattu luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen siten, että siihen on lisätty pohjaveden suojelua koskeva määräys (pv-1). Kaavaan on myös lisätty määräys hulevesien johtamisesta imeytyskaivon kautta hulevesiviemäriin (hu) vesiensuojelun yksikön kanssa käydyn keskustelun perusteella. Vähähiilisyyden edistämiseksi kaavaan on sisällytetty määräys puun käyttämisestä pääasiallisena runko- ja julkisivumateriaalina (ju-1, ju-2).

Muuntamolle osoitettua rakennusala (z) on laajennettu saadun lausunnon mukaisesti. Lisäksi kaavaehdotukseen on kunnallistekniikan kanssa käydyn keskustelun perusteella lisätty näkemäalueita koskevat merkinnät (nä) sekä muutettu joltain osin liittymäkieltoja koskevia kaavamääräyksiä.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään MRL 78 §:n mukaisesti Pirttiharjun (31.) kaupunginosaan seuraava tonttijaon muutos: M-21-126 korttelin 31003 tontteja 12-17 koskien.

Maankäyttösopimus: Asemakaavan muutos ei edellytä maankäyttösopimusta.

Käsittely lautakunnassa

Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli asiaa 1.9.2021 § 11.

Asian esittelijän, maankäytön johtajan Petri Honkasen päätösehdotus oli seuraava:

”Lautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen A-2823 sekä siihen liittyvän tonttijaon muutosehdotuksen M-21-126 asetettavaksi julkisesti nähtäville.

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

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2823, jolla muodostuu Lahden kaupungin Pirttiharjun (31.) kaupunginosan korttelin 31003 tontit 12-17 sekä Lahden kaupungin Pirttiharjun (31.) kaupunginosan korttelin 31003 tontteja 12-17 koskevan tonttijaon muutosehdotuksen M-21-126.”

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Asemakaavan muutosehdotus A-2823 on ollut maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyssä järjestyksessä julkisesti nähtävillä 16.9.–18.10.2021 eikä sitä vastaan ole tehty muistutuksia.

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 maankäyttö ja aluehankkeet