

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 10.01.2022

§ 7

Asemakaavan muutosehdotus A-2761, Tapanilankatu 4 ja 6, Jalkaranta sekä siihen liittyvä tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotus M-19-231 KV

228/10.02.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaavoitusarkkitehti Markus Lehmuskoski p. 050 398 5113

Tonttijaon osalta kiinteistöinsinööri Mika Järvelä p. 050 398 5386

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Timonen Pekka

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2761, jolla muodostuvat Lahden kaupungin Jalkarannan (33.) kaupunginosan korttelin 33225 tontit 5 ja 6 sekä Lahden kaupungin Jalkarannan (33.) kaupunginosan korttelin 33225 tontteja 5 ja 6 koskevan tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotuksen M-19-231.”

Perusteluosa

Lahden kaupungin Jalkarannan (33.) kaupunginosan korttelin 33225 tonttia 4 ja katualuetta koskeva asemakaavan muutosehdotus A-2761 (Tapanilankatu 4 ja 6, Jalkaranta) sekä siihen liittyvä tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotus M-19-231.

Hämeenmaan Kiinteistöt Oy on hakenut asemakaavan muutosta omistamalleen tontille. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on ostoskeskuksen tontin muuttaminen asuinkäyttöön.

Lahden kaupungin strategian 2030 mukaisesti kaavamuutos lisää asuinalueen viihtyisyyttä (A₄) osoittamalla mahdollisuuden uudelle asuinrakentamiselle käytöstä poistuneen ja tyhjentyneen liikerakennuksen tilalle sekä tiivistää yhdyskuntarakennetta kestävästi hyvien liikenneyhteyksien varrella.

Asemakaavan muutoksella liiketontti muutetaan rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR) ja tontti jaetaan kahteen osaan. Korttelialuetta laajennetaan kolme metriä Tapanilankadulle päin. Kaksi asuinrivitalorakennusta sijoittuu kortteliin Tapanilankadun suuntaisesti. Rakentaminen tulee toteuttaa kaksikerroksisena siten, että rakennukset on asuntokohtaisesti jaoteltava värin, kattomuodon, materiaalin, arkkitehtuurin ja rakennusosien sijoittelun avulla vaihtelevaksi ja monimuotoiseksi. Kattojen tulee kuitenkin olla yhtenäisesti värisävyltään tummanharmaita ja julkisivujen tulee olla pääosin keltaisen, ruskean ja luonnollisen puun sävyisiä. Korttelin rakennuksissa ei saa olla kahta ulkoasultaan samanlaista asunto-osaa. Rakennuksen julkisivu- ja katto-/räystäslinjat eivät saa olla yhtenäisiä vaan ne tulee toteuttaa vaihteleviksi. Rakennusalan rajan saa ylittää 2,5 metriä julkisivua elävöittäville katoksilla, parvekkeilla, kuisteilla, terasseilla, portailla ja muilla vastaavilla osilla, mikäli ne sopivat ympäristöön ja arkkitehtuuriin. Talousrakennusten kattojen tulee olla viherkattoja (ju). Ajoneuvoliittymää Tapanilankadulle ei sallita.

Kaavassa määrätään myös mm. asuinrakennusten vesikaton ylimpään sallittuun korkeusasemaan, talousrakennusten rakennusoikeuteen ja

kerroslukuun, istutettaviin alueisiin, pysäköintipaikkojen määrään, pohjaveden suojeluun, hulevesien käsittelyyn, leikki- ja oleskelualueen järjestämiseen sekä aitaamiseen liittyvistä asioista.

Lähtötiedot

Hakija omistaa suunnittelualueen tontin. Kaupunki omistaa katualueen. Suunnittelualueella sijaitsee käytöstä poistunut liikerakennus, jossa on toiminut mm. päivittäistavara-kauppa. Ympäristö on maisemallisesti laaksomaista painannetta, jonka rinteisiin sijoittuvista asuinrakennuksista avautuu näkymiä Vesijärvelle ja osin suunnittelualueen ylitse. Suunnittelualue sijoittuu pohjaveden muodostumisalueelle. Suunnittelualueen luoteispuolella sijaitsee Jalkarannan vedenottamo. Suunnittelualueen ympäristössä on rivitalo- ja pientaloasutusta sekä koulurakennus.

Lähtötiedot on kuvattu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

Kaavatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa alue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen (A). Oikeusvaikutteisessa Lahden läntisten osien osayleiskaavassa Y-202 suunnittelualue on asuinalue (A-6). Tontilla on voimassa vuonna 1974 hyväksytty asemakaava, jonka mukaan tontti on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (AL5).

Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Asemakaavan muutoksella osoitetaan asuin ympäristön keskelle sijoittuva liiketontti asuinkäyttöön. Muutos tarkoittaa olemassa olevan liikerakennuksen purkamista. Liiketoiminta on tosiasiasa jo päättynyt, joten palveluiden poistuminen ei suoraan johdu kaavan muuttamisesta. Ostoskeskus on kuitenkin toiminut alueella arjen kohtaamispaikkana ja toisaalta palvellut viereistä koulua. Kaavalla poistettava liiketontti heikentää omalta osaltaan alueen asukkaiden mahdollisuutta lähipalveluiden hyvään saatavuuteen. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä Jalkarannassa ja se on hyvin saavutettavissa polkupyörällä pyöräteitä pitkin (n. 7 min) ja joukkoliikenteellä (n. 10 min), kävelen matka on melko pitkä (n. 20 min).

Lisääntyvä asuminen elävöittää ympäristöä ja viimeistelee ympäröivän asuinalueen laadukkaaksi kokonaisuudeksi. Uudet asuinrakennukset saattavat vaikuttaa läheisistä asuinrakennuksista avautuviin näkymiin, mutta toisaalta aiempi pitkä rakennusmassa korvataan kahdella, toisistaan erotetulla rakennuksella. Tapaninpolkua vasten sijainnut liikerakennuksen takaseinä poistuu ja näkymä ylärinteestä avautuu vapaammin korttelin sisäpihalle. Talousrakennusten kattojen tulee olla viherkattoja. Kaavan mukainen asuinkäyttö aiheuttaa vähemmän liikennettä ympäristöönsä kuin aiempi liikekäyttö, millä on turvallisuutta lisäävä vaikutus läheisen koulun kannalta.

Kaavan myötä alueen pinnoitettu maanpinta vähenee, mikä mahdollistaa hulevesien luonnollisen imeytymisen pohjavesialueella. Alueen hulevedet tulee johtaa imeytyskaivon kautta viemäriin.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuosien 2018 ja 2019 kaavoitusohjelmiin. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä sekä osallisille kirjeitse luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 5.11.2018. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 29.5.–14.6.2019, missä yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyötä käsiteltiin Jalkarannan asukasillassa 8.10.2019. 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 lyhennettyinä asemakaavan selostuksessa. Saadut lausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

Kaavaehdotukseen on luonnosvaiheen jälkeen saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella tehty muutoksia, jotka koskevat asuinrakennusten ylintä sallittua korkeusasemaa (+100 m ja +99,5 m mpy). Lisäksi on tehty päivityksiä leikki- ja oleskelualueita (le-is), hulevesien käsittelyä (hu), aitaamista (ai) sekä tontin rajoja koskien. Rakennusten julkisivua koskevaan määräykseen (ju) on tehty muutoksia, joita saaduissa mielipiteissä on toivottu hillitymmän värimaailman aikaan saamiseksi. Lisäksi on naapurikiinteistöjen asukkaiden näkemysten perusteella määrätty Tapaninpolun varren tontinrajan istuttamisesta sekä viherkattojen käyttämisestä talousrakennuksissa.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään MRL 78 §:n mukaisesti Jalkarannan (33.) kaupunginosaan seuraava tonttijako ja tonttijaon muutos: M-19-231 korttelin 33225 tontille 4.

Maankäyttösopimus: Asemakaavan muutos edellyttää maankäyttösopimusta. Maankäyttösopimus on tehty ja hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 17.11.2021 § 69. Päätös on saanut lainvoiman.

Tekninen ja ympäristölautakunta käsitteli asiaa 10.12.2019 § 159.

Asian esittelijän, maankäytön johtajan Petri Honkasen päätösehdotus oli seuraava:

”Lautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen A-2761 sekä siihen liittyvän tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotuksen M-19-231 asetettavaksi julkisesti nähtäville.

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

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2761, jolla muodostuvat Lahden kaupungin Jalkarannan (33.) kaupunginosan korttelin 33225 tontit 5 ja 6 sekä Lahden kaupungin Jalkarannan (33.) kaupunginosan korttelin 33225 tontteja 5 ja 6 koskevan tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotuksen M-19-231.”

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Asemakaavan muutosehdotus A-2761 on ollut maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyssä järjestyksessä julkisesti nähtävillä 16.1.–17.2.2020, eikä sitä vastaan ole tehty muistutuksia.

Nähtävilläolon jälkeen on tonttikarttaan M-19-231 päivitetty oikeat tonttinumerot. Kaavan sisältö ei muutu, joten asemakaavan muutosehdotusta ei ole tarpeellista asettaa uudelleen nähtäville.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Kv: valitusosoitus Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Toimenpiteet

Kh: kv

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä Hämeenmaan Kiinteistöt Oy, sähköinen tiedoksianto Hämeen ELY-keskukselle

Lainvoimaisuuskysely Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta

Lainvoimaiseksi tulon jälkeen: kuulutus,
sähköisesti: jäljennös kuulutuksesta Hämeen ELY-keskus,
jäljennös kuulutuksesta + kartta Hämeen Maanmittauslaitos,
jäljennös kuulutuksesta + kartta Päijät-Hämeen liitto,
jäljennös kuulutuksesta kaupunkiympäristön palvelualueen
kaupunkisuunnittelu