

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 27.01.2022

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus A-2799, Patakallionkatu 2 ja ympäristö, Kytölä sekä siihen liittyvät tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotukset M-22-12, M-22-13 ja M-22-14

213/10.02.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaavoitusarkkitehti Markus Lehmuskoski p. 050 398 5113

Tonttijaosta kiinteistöinsinööri Mika Järvelä p. 050 398 5386

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2799 sekä siihen liittyvät tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotukset M-22-12, M-22-13 ja M-22-14 asetettavaksi julkisesti nähtäville.

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

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2799, jolla muodostuu Lahden kaupungin Kytölä (10.) kaupunginosan korttelin 10078 tontit 1–3, korttelin 10221 tontti 2,

korttelin 10244 tontit 24–27 sekä maa- ja metsätalous-, lähivirkistys- ja katualuetta sekä Lahden kaupungin Kytölän (10.) kaupunginosan korttelin 10221 tonttia 2 koskevan tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotuksen M-22-12, korttelin 10078 tontteja 1–3 koskevan tonttijakoehdotuksen M-22-13 sekä korttelin 10244 tontteja 24–27 koskevan tonttijakoehdotuksen M-22-14.”

## Perusteluosa

Lahden kaupungin Kytölän (10.) kaupunginosan tiloja ja tilojen osia RN:o 10:158, 10:159, 11:31, 11:231 ja 11:250, korttelin 10221 tonttia 1 sekä lähivirkistys- ja katualueita koskeva asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus A-2799 (Patakallionkatu 2 ja ympäristö, Kytölä) sekä siihen liittyvät tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotukset M-22-12, M-22-13 ja M-22-14.

Asemakaava ja asemakaavan muutos tehdään yksityisten kiinteistönomistajien aloitteesta sekä osalle aluetta kaupungin omasta aloitteesta. Asemakaavatyön tavoitteena on rivitalotontin (Patakallionkatu 2) ja viereisten alueiden osoittaminen palvelurakennusten alueeksi toimintakeskusta ja kokoontumistilaa varten. Hietarannankadun päässä oleva toimintakeskuksen alue on tarkoitus kaavoittaa asumiskäyttöön.

DKM Suomi ry:n toimintaa on aiemmin sijainnut Hietarannankadun päässä olevan tilan lisäksi noin yhden kilometrin päässä olevalla Metsolan tilalla (Kirkonpellontie 77). Alueet ovat yhdistyksen oman toiminnan lisäksi olleet myös muussa tapahtuma-, majoitus- ja vapaa-ajan käytössä. Toimintaa on tarkoitus siirtää ja keskittää kaavoitettavalle palvelurakennusten korttelialueelle. Metsolan tila on sisällytetty asemakaavatyöhön A-2745, jossa kyseinen alue on tarkoitus osoittaa pääosin asuinkäyttöön.

Lahden kaupungin strategian 2030 mukaisesti kaava parantaa asuinalueiden hyvinvointia ja viihtyisyyttä keskittämällä yhdistyksen toimintaa kahden eri alueen sijaan yhteen paikkaan, missä keskuksen aiheuttama liikenne ei ohjaudu asuinalueiden läpi (A<sub>1</sub>, A<sub>4</sub>). Kaavalla edistetään kestävä kehityksen mukaista yhdyskuntarakennetta ja liikkumista tiivistämällä olevaa kaupunkirakennetta sekä sijoittamalla toimintakeskus hyvien liikenneyhteyksien ja joukkoliikenteen äärelle (A<sub>4</sub>). Uusi toimintakeskus vahvistaa Lahden tapahtumatarjontaa yhdistyksen toiminnan kautta (A<sub>5</sub>). Kaavalla vaalitaan Alasenjärven vesistöä ja luonnon monimuotoisuutta (A<sub>6</sub>). Kaava mahdollistaa osaltaan lasten ja nuorten parissa tapahtuvan toiminnan jatkumista sekä kehittämistä yhdistyksen toimintaa tukemalla (C<sub>1</sub>) sekä edistää eri tavoin toimintaan osallistuvien sekä tiloja käyttävien ihmisten terveyttä ja hyvinvointia (C<sub>3</sub>).

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella osoitetaan uusi palvelurakennusten korttelialue (P-1), joka rajoittuu Patakallionkatuun, Savontiehen sekä Alasenjärveen. Tontilla sallitaan Patakallionkadun puolelle sijoittuvalle rakennusalueelle toimintakeskuksen ja sitä palvelevan kokoontumistilan rakentaminen. Tontin Alasenjärven puoleiselle osalle sallitaan rantasaunan rakentaminen (s<sub>150</sub>). Tontilla sallitaan myös pienempiä talousrakennuksia (t<sub>100</sub>). Patakallionkadun varressa oleva käänköpaikka osoitetaan osaksi tonttia. Palvelurakennusten korttelialueella kiinnitetään kaavassa huomiota myös luonnonmuotojen ja -arvojen säilyttämiseen (s-1, s-2, luo-1), istuttamiseen, meluvallin toteuttamiseen, autopaikkojen järjestämiseen, hulevesien käsittelyyn sekä liittymäkieltoihin.

Kaava-alueen kaakkoisosassa osoitetaan asemakaavalla uudet erillispientalojen korttelialueet (AO) aiemmin toimintakeskuksen käytössä olleelle alueelle. Alueelle osoitetaan kuusi erillispientalotonttia sekä

Hietarannankadun jatke kääntöpaikkoineen. Rantaan rajoittuvilla tonteilla sallitaan erillisen saunarakennuksen rakentaminen sekä määrätään rantaan rajoittuvan tontin osan luonnontilaisena säilyttämisestä (st). Tonteilla määrätään myös luonnonarvojen säilyttämisestä (luo-1) ja hulevesien käsittelystä.

Suunnittelualueen keskiosaan Alasenjärveen rajoittuen osoitetaan asemakaavalla yksityisomistuksessa oleva tila (RN:o 10:158) maa- ja metsätalousalueeksi (MU/s), jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta sekä luontoarvoja. Alue säilyy yksityisomistuksessa. Tilalle sallitaan olevien loma-asuinrakennusten säilyttäminen. Kulku loma-asuinrakennuspaikalle säilyy Hietarannankadun päästä.

Kaava-alueen keskelle osoitetaan lähivirkistysalue (VL/s, Karkkumäenpuisto). Kaavamerkintä mahdollistaa alueen siirtymisen kaupungin omistukseen yleiseksi alueeksi sekä suojaa alueen luontoarvoja. Alueelle merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita alueita (luo-1).

Kaava-alueen kaakkoiskulmaan osoitetaan oleva yhteys Hietarannankadulta Alasenjärven rantaan erilliseksi venevalkaman korttelialueeksi (LV-1), joka säilyy yksityisomistuksessa.

## **Lähtötiedot**

Alueen kaakkoisosassa on DKM Suomi ry:n toimintakeskus (Hietarannankatu 17). Alueen keskellä oleva, Alasenjärveen rajoittuva tila RN:o 10:158 on yksityisessä loma-asuinkäytössä.

Suunnittelualue on osa Alasenjärven rantamaisemaa. Suunnittelualueella olevalta mäeltä ja rantakalliolta avautuu useasta kohdasta näköala

Alasenjärvelle. Suunnittelalueen puusto on paikoin melko kookasta ja vanhaa kuusimetsää. Suunnittelualueelle laaditussa luontoselvityksessä on todettu lepakoiden esiintymisalueita. Alueen on todettu olevan myös liito-oraville soveliasta elinympäristöä, mutta alueelta ei löytynyt liito-oravan jätöksiä, pesäpaikkoja tai esiintymiä. Selvityksessä on myös määritelty alueelta tavattujen, uhanalaisten lintujen reviirejä. Alueelta rajattiin myös uhanalaisia ja edustavia luontotyyppjä. Alueen tärkeimpinä luontoarvoina ja -arvokokonaisuuksina voidaan pitää lepakoille tärkeitä alueita sekä uhanalaisia ja edustavia luontotyyppjä.

Suunnittelalueen maaperä on kalliota sekä pohjois- ja länsiosastaan savea (GTK). Suunnittelualue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta.

Lähimmät linja-autoreitit kulkevat Savontiellä. Bussipysäkit sijaitsevat Patakallionkadun risteyksen kohdalla. Patakallionkadun varressa sijaitseva kääntöpaikka ei toimi enää bussien kääntöpaikkana. Suunnittelualueelle kantautuu liikennemelua Savontieltä enimmillään päiväaikaan 60 dBA.

Suunnittelualue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Lahden kaupunki omistaa suunnittelualueella olevia lähivirkistys- ja katualueita. Viereinen Alasenjärvi on yhteisaluetta. Suomen valtio omistaa Savontien tiealueen.

Lähtötiedot on kuvattu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

## **Kaavatilanne**

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A). Lahden läntisten osien osayleiskaavassa Y-202 suunnittelualue on merkitty pohjois-, kaakkois-, ja länsipäistä asuinalueeksi (A-33). Suunnittelalueen keskiosa Alasenjärveen ulottuen on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL-35). Yleiskaavaehdotuksessa Y-203

alueen läpi osoitettu ulkoilureitti on siirretty kulkevaksi lännempänä suunnittelualueen ulkopuolella ja Savontien varressa sijaitseva viheralueen osa on osoitettu osaksi asuinalueetta. Asemakaavassa Patakallionkatu 2 - tontti on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Tontin ympärille on asemakaavassa osoitettu lähivirkistysaluetta (VL, Karkkumäenpuisto). Patakallionkadun varressa oleva käänköpaikka on kaavassa katualuetta. Muilta osin suunnittelualue on asemakaavoittamatonta.

### **Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaikutukset**

Kaavalla on olennaisia vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. Uusi palvelurakennusten korttelialue (P-1) mahdollistaa aiemmin metsäisenä ja osin virkistyskäytössä olleen, Savontien varteen sijoittuvan alueen muuttamisen rakennetuksi toimintakeskuksen alueeksi. Alueen tulevilla toimintakeskuksella saattaa ajoittain olla runsaasti käyttäjiä, liikennettä sekä toimintaa. Tämä saattaa aiheuttaa häiriötä lähialueen asukkaille. Melun ja esimerkiksi liikenteen aiheuttamien häiriöiden kantautumista lähialueen asukkaille vähennetään kaavassa määräämällä maisemoitavien meluvallien ja istutusvyöhykkeiden toteuttamisesta. Uusi toimintakeskuksen alue Patakallionkadun ja Savontien läheisyydessä vähentää muiden toimintakeskusten (Hietarannankadun ja Kirkonpellontien päissä olevat keskukset) liikennettä sekä niiden mahdollisesti ympäristöönsä ajoittain aiheuttamaa melu- ja muuta häiriötä.

Kaavalla osoitetaan osa metsäalueesta ja lähialueen asukkaiden mahdollisessa virkistyskäytössä olleesta ympäristöstä rakennetuksi tontti- ja piha-alueeksi. Kaavalla ei kuitenkaan kokonaisuutena heikennetä

olennaisesti alueen asukkaiden virkistysmahdollisuuksia. Merkittävältä osin kaava-alueella osoitetaan kaavallisesti nykyisiä metsäalueita yleiseen virkistyskäyttöön (VL/s), kun alueet ovat aiemmin olleet pääosin yksityisomistuksessa olevaa ja kaavoittamatonta aluetta.

Kaavalla on jonkin verran vaikutuksia Alasenjärveen. Rantaan sijoittuvan rakentamisen ja käytön vaikutuksia on kaavaratkaisulla pyritty vähentämään erillisellä, ranta-alueita koskevalla suojelumääräyksellä (st), hulevesien käsittelyä edellyttävällä määräyksellä (hu) sekä ulottamalla asuinrakennusten rakennusala kauemmaksi rantaviivasta. Vaikutukset Alasenjärveen eivät ole kokonaisuus huomioiden merkittäviä.

Palvelurakennusten korttelialueen (P-1) sijoittuminen olemassa olevan maantien varteen ja lähelle joukkoliikennettä on ilmastovaikutusten kannalta kestävämpi ratkaisu, kuin paikan osoittaminen pienemmän ja vaikeammin saavutettavan kulkuyhteyden päähän.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella huomioidaan alueen luontoarvot luontoselvityksen mukaisesti. Kaava säilyttää lähivirkistysalueena (VL/s) suunnittelualueen keskellä olevat luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat alueet. Kaavalla annetaan myös yksityisessä omistuksessa olevia ja säilyviä alueita (tontit, MU/s-alue) koskien määräyksiä luontoarvoiltaan tärkeiden alueenosien säilyttämiseksi (luo-1). Alueet käsittävät luontoselvityksen mukaisia lepakkoalueita sekä tärkeitä luontotyyppisiä. Suojeltavia alueita on rajattu siten, ettei rakentaminen uhkaa luontoselvityksessä mainittuja luontoarvoja tai ekologisia yhteyksiä. Luontoselvityksessä mainittu, lepakoiden kannalta tärkeä rakennus on osoitettu suojeltavaksi, eikä sitä saa purkaa.

Vaikutuksia on arvioitu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

## **Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 16.3.2020. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 17.9.–1.10.2020, missä yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyöhön liittyvä aineisto on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla internetissä. Kaavatyötä on käsitelty kaavoituksen ja ELY-keskuksen yhteisessä neuvottelussa 15.9.2020.

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.

Kaavaehdotusta varten on luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen tehty luontoselvitys sekä arkeologinen inventointi. Kaavaehdotusta on muokattu luontoselvityksen perusteella mm. muuttamalla korttelialueiden rajauksia, esittämällä luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita alueita (luo-1) sekä rajaamalla rakennusoikeutta ja rakennusaloja tonttien sisällä. Alasjärven rannasta on poistettu tilalle RN:o 10:158 osoitettu loma-asuntojen korttelialue (RA). VL- ja MU-alueisiin on lisätty luontoarvojen suojelua koskevia määräyksiä. Lisäksi kaavakartalle on tehty useita pienempiä korjauksia ja muutoksia.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään MRL 78 §:n mukaisesti Kytölän (10.) kaupunginosaan seuraavat tonttijaot ja tonttijaon muutokset: 10221 tonttia 2 koskeva tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotus M-22-12, korttelin 10078 tontteja 1–3 koskeva



tonttijakoehdotus M-22-13 sekä korttelin 10244 tontteja 24–27 koskeva tonttijakoehdotus M-22-14.

Maankäytösopimus:

Asemakaava ja asemakaavan muutos edellyttää maankäytösopimusta.

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

## Toimenpiteet

Kyla: kuulutus, ote pöytäkirjasta ilman liitteitä (DKM-Suomi ry, Palttinakatu 2, 15230 LAHTI, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]), kirje+kuulutus ulkopaikkakuntalaiselle osalliselle ([REDACTED], [REDACTED]), kh

Kh: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä sitä pyytäneille kunnan jäsenille ja muistutuksen tekijöille, kv

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä (DKM-Suomi ry, Palttinakatu 2, 15230 LAHTI, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]), ote pöytäkirjasta ilman liitteitä sitä pyytäneille kunnan jäsenille ja muistutuksen tekijöille, sähköinen tiedoksianto Hämeen ELY-keskukselle

Lainvoimaisuuskysely Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta

Lainvoimaiseksi tulon jälkeen: kuulutus, sähköisesti: kuulutus Hämeen ELY-keskus,



Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 27.01.2022

kuulutus + kartta Hämeen Maanmittauslaitos,  
kuulutus + kartta Päijät-Hämeen liitto,  
kuulutus kaupunkiympäristön palvelualueen kaupunkisuunnittelu