

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 07.11.2022

§ 408

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

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

Kaupunginjohtaja Timonen Pekka

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2807, jolla muodostuu Keski-Lahden kaupunginosan (1.) korttelin 1090 tontti 2 sekä sitä koskevan tonttijakoehdotuksen nro M-21-179.”

Käsittely

Keskustelun kuluessa jäsen Erkki Nieminen teki kaavam muutoksen hylkäysesityksen. Hylkäysesitystä ei kannatettu, joten se raukesi.

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 suunnitteluala on keskustatoimintojen aluetta (C). Suunnitteluala kuuluu myös Salpausselkä-rajaukseen ja pohjaveden muodostumisalueeseen.

Voimassaolevassa asemakaavassa suunnitteluala 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 melunsuojaustarpeesta (melu). Mikäli rakennuksen käyttötarkoitus edellyttää melulta suojattua leikki- ja oleskelu-aluetta, 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.

Aiempi käsittely lautakunnassa

Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli asiaa kokouksessaan 17.11.2021 § 65. Asian esittelijän suunnittelujohtaja Petri Honkasen päätösehdotus oli seuraava:

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

Ehdotus hyväksyttiin.

Kaavamuutosehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutus

Asemakaavan muutosehdotus on ollut maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyssä järjestyksessä julkisesti nähtävillä 25.11.-28.12.2021.

Ehdotuksesta jätettiin yksi muistutus ja kaksi lausuntoa. Muistutuksen jätti Salpausselän luonnonystävät ry ja lausunnot Hämeen ELY-keskus ja Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo. ELY-keskuksella eikä museolla ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Lausunnot ja muistutus ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

Salpausselän luonnonystävät ry kiinnittää muistutuksessaan huomiota Salpausselän ja sen reuna-alueiden merkityksestä maisemassa ja että kaavoituksessa tulisi paremmin huomioida yleiskaavan Salpausselkämääräys. Muistutuksessa esitetään, että kaavamuutosalue on kaupunkikuvallisesti vaalittava paikka eikä sen nykyistä käyttötarkoitusta tulisi muuttaa yleisten rakennusten alueesta asumiselle eikä sallia tontille lisärakentamista. Muistutuksessa esitetään, että kaupungin tulisi tukea yhdistyksiä mm. vuokraamalla edullisesti kaavamuutoskohteen kaltaisia tontteja ja/tai tiloja. Muistuttajan mukaan kaavamuutoksen yhteydessä olisi pitänyt tutkia, miten alue voisi palvella paremmin asukkaita ja matkailua, ja että tarkastelua olisi voinut tehdä samanaikaisesti vastapäätä Hollolankadulla sijaitsevan vanhan koulun osalta.

Vastine muistutukseen

Kaavamuutos on laadittavana, koska kaupunki haluaa myydä tarpeettomiksi käyneitä kiinteistöjään ja saada siten myös tuloja niiden myynnistä. Kuntotutkimuksen mukaan kaavamuutosalueella sijaitseva rakennus vaatii monenlaisia kunnostustoimia. Mikäli kaupunki toteuttaisi tarvittavat toimenpiteet, nousisi tilavuokra niiden myötä todennäköisesti

merkittävästi. Nykyisen kaltaiselle yhdistystoimijalle tilavuokran merkittävä nousu voisi olla esteenä vuokrasopimuksen jatkamiselle. Koska kaupungilla ei kuitenkaan ole tarvetta pitää kyseessä olevaa kiinteistöä omassa käytössä eikä omistuksessa, on nyt sopiva hetki myydä se, jolloin tuleva omistaja voi tehdä samalla omiin tarpeisiinsa sopivat muutostyöt rakennuksessa.

Toisin kuin muistutuksessa annetaan ymmärtää, kaavamuutosalue ei ole osa Radiomäen virkistysaluetta (VL) eikä avoin kaikkien kaupunkilaisten käyttöön, vaikka sen käyttötarkoitus on voimassa olevassa asemakaavassa yleisten rakennusten alue (Y). Kiinteistö on vuokrattu siellä toimivan yhdistyksen käyttöön, eikä se siten ole avoin kuin kyseisen yhdistyksen toimijoille ja vierailijoille. Kaavaselostuksen kohdassa 3.1.2 on kerrottu rakennuksen historiasta ja sen käytöstä. Rakennus on alun perin valmistunut yksityishenkilön asuin- ja työtiloiksi. Sittemmin kaupungin omistuksessa tiloissa on toiminut Humpulan lastenseimi, minkä jälkeen kiinteistöä on vuokrattu nykyiselle vuokralaiselle. Kaupungilla ei historiatietojen valossa ole ollut tarkoituksena avata kiinteistöä avoimeen, julkiseen käyttöön.

Kaavamuutoksella alueesta muodostuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), mikä mahdollistaa jatkossa monenlaisen toiminnan alueella. Kaavamuutoksella ei ole haluttu tiukasti rajata kiinteistön käyttötarkoitusta, koska olemassa oleva rakennus itsessään antaa mahdollisuuden sen monipuoliseen käyttöön. Osoittamalla kiinteistö AL-alueeksi mahdollistetaan myös yritystoiminta kiinteistöllä.

Voimassa olevassa asemakaavassa on tontille osoitettu kaksi lisärakentamiselle osoitettua paikkaa ja rakennusoikeutta yhteensä 600 m². Nykyisessä kaavassa tontin etelälaidalle on osoitettu rakennusala, jonka

toteuttaminen tarkoittaisi Radiomäen rinteiden luiskaamista entisestään. Asemakaavan muutoksella rakentamisen määrää tontilla on vähennetty. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 450 m².

Lisärakentamisen paikat on ohjattu tontilla siten, että ne suojaavat piha-alueita Hollolankadun liikennemelulta ja että ne voidaan toteuttaa vähäisillä maanmuokkauksilla. Kaavassa on määrätty rakennussuojelusta (sr-määräys), mikä tukee kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kohteen säilymistä myös kaupunkikuvallisesti arvokkaana kohteena.

Asemakaavan muutosehdotus on yleiskaavan mukainen. Alueen sijainti yleiskaavan mukaisella Salpausselkä-alueella on huomioitu määräämällä pohjaveden suojelusta, hulevesien käsittelystä, tontilla olevan puuston ja luonnontilaisena pidettävän osan säilyttämisestä, rakennussuojelusta ja uudisrakentamisen julkisivuista. Rinteen kulutus ei lisääny kaavaehdotuksen mukaisella ratkaisulla.

Muistutus ei anna aihetta muuttaa kaavaehdotusta.

Hallinto-oikeuteen tehty valitus ja oikeuden päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti kokouksessaan 27.1.2022 § 6 hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen. Lautakunnan päätöksestä jätettiin yksi valitus Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

Kaupunkiympäristölautakunta antoi hallinto-oikeudelle lausunnon kokouksessaan 23.3.2022 § 48, jossa se totesi, että asia oli viety lautakunnan hyväksyttäväksi hallintosäännön päätösvaltamatriisin vastaisesti ja asiassa oli siten tapahtunut menettelyvirhe.

Hallinto-oikeus kumosi päätöksellään 14.10.2022 kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen (27.1.2022 § 6). Hallinto-oikeuden ratkaisu perusteluineen on kokonaisuudessaan asian liitteenä.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukiello

Kv: valitusosoitus Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Toimenpiteet

Kh: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille (Salpausselän luonnonystävät ry, [REDACTED], sähköinen tiedoksianto Hämeen ELY-keskukselle, kv

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille (Salpausselän luonnonystävät ry, [REDACTED], 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