

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 14.06.2023 § 70

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 14.06.2023

§ 70

Asemakaavan muutosehdotus A-2837 Kerinkallio, Ämmälänkatu 12, sekä siihen liittyvä tonttijako M-23-122

6599/10.02.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaavoitusarkkitehti Heidi Kontulainen, p. 044 4163816

Tonttijaon osalta kiinteistöinsinööri Mika Järvelä p. 050 398 5386

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asettaa julkisesti nähtäville asemakaavan muutosehdotuksen A-2837, sekä siihen liittyvän tonttijaon muutosehdotuksen M-23-122, jolla muodostuu Lahden kaupungin Kerinkallion (20.) kaupunginosan korttelin 20025 tontit 3 ja 4.

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

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2837, jolla muodostuu Lahden kaupungin Kerinkallion (20.) kaupunginosan korttelin 20025 tontit 3 ja 4, sekä tonttijaon muutosehdotuksen M-23-122.”

Perusteluosa

Lahden kaupungin Kerinkallion (20.) kaupunginosan korttelin 20025 tonttia 1 koskeva asemakaavan muutosehdotus A-2837 Ämmälänkatu 12, sekä siihen liittyvä tonttijaon muutosehdotus M-23-122.

Asemakaavan muutos on tullut vireille yksityisen maanomistajan aloitteesta.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on jakaa vanha pientalotontti ja siihen kuuluva lunastamatta jäänyt puistoalueen osa kahdeksi asuinpientalotontiksi (AO): jaon myötä muodostetaan myös yksi uusi rakennuspaikka, ja tarkastetaan molemmille tonteille sopiva rakennusoikeuden määrä, sekä tarkistetaan kaavamääräykset muiltakin osin. Yhteensä kaava-alueen pinta-ala on 1684 m², ja rakennusoikeus on yhteensä 420 m². Vastaava tehokkuusluku on $e=0,25$. Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa vanhaan pientalomiljööseen soveltuva täydennysrakentaminen, jossa huomioidaan myös läheisen rata-alueen aiheuttaman melu- ja värinähaitan edellyttämät toimenpiteet.

Lahden kaupunkistrategian (KV 14.3.2022 § 35) mukaisesti kaava mahdollistaa kestäväen kaupunkirakenteen ja kaupungin kasvun, sekä parantaa asuinalueen viihtyvyyttä.

Kaava edistää vuoden 2023 kärkihanketta 1. Hiilineutraali Lahti edistämällä asukkaiden terveyttä ja hyvinvointia luontolähtöisesti.

Lähtötiedot

Koko kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

Edellisessä, vuonna 1974 lainvoiman saaneessa asemakaavassa (39841547/A) Ämmälänpuiston puistoalueeksi (PI) merkitty noin 100 m² ala nyt käsiteltävän kaavamuutosalueen koilliskulmassa on jäänyt kaupungilta

lunastamatta edellisen asemakaavan valmistumisen jälkeen. Tässä kaavaehdotuksessa pientalotonttien rajat siis palautetaan koilliskulmassa nykyistä todellista omistusrajaa vastaaviksi.

Suunnittelualue sijoittuu Salpausselän ja Lahti-Pietari rautatien eteläpuolelle, ja kuuluu Taka-Lotilan 1920-30 -luvulla rakentuneeseen pientaloalueeseen. Asuinalue on pienimittakaavainen ja melko yhtenäinen, yleisilmeeltään vihreä kokonaisuus. Taka-Lotilan pientaloalue lukeutuu Lahden kaupunginmuseon selvityksessä kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi ympäristöksi. Läheisen rautatiealueen tärinä- ja meluhaitoista huolimatta alue on viihtyisää ja pidettyä asuinympäristöä, jolla on tiivis naapurusto ja omaleimainen paikan tuntunsa.

Kaavatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa alue on osoitettu Lotilan työpaikka-alueeksi (TP-19).

Asemakaava on valmisteltu oikeusvaikutteisen Lahden yleiskaavan 2030 Y-203 (kv 25.1.2021 § 14) mukaisesti ja suunnittelualue on siinä merkitty A-2 asuinalueeksi. Yleiskaavaa tarkistetaan rullaavasti valtuustokausittain.

Yleiskaavan kaavamerkinnot alueelle A-2 Liipola, Kerinkallio, Saksala, Taka Lotila, Anttilanmäki ja Kittelä ovat:

- Alue varataan pääasiassa asumiselle. Alue sisältää palvelualuevarauksia (julkiset/kaupalliset) ja viheralueita, joiden sijoittelussa kiinnitetään huomiota niiden määrään ja saavutettavuuteen kävellen ja pyörällä sekä palvelualuevarauksissa myös joukkoliikenteellä. Asuinalueiden suunnittelussa ja rakentamisessa kiinnitetään erityistä huomiota elinympäristöjen viihtyisyyteen ja turvallisuuteen sekä kaupunkiluonnon monimuotoisuuteen.

- Kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa kohteissa edellytetään maisematyölupaa (MRL128§).
- Alueella on kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennetun ympäristön kohteita (RKY, MARY, LaRY)
- Pohjavesialueelle rakennettaessa on huomioitava pohjaveden laadun turvaaminen. Alueella muodostuvat hulevedet on hallittava ja käsiteltävä siten, ettei pohjaveden laatu heikkene tai antoisuus pienene. Hulevesitulva-alueet tulee huomioida jatkosuunnittelussa. Alueen hulevesien hallinnan kehittäminen tulee ottaa huomioon asemakaavoituksen, katu- ja kunnallistekniikan parantamisen sekä hankesuunnittelun yhteydessä.

Voimassa olevassa vuoden 1974 asemakaavassa (39841547/A) kohde on merkinnältään AO, asuinpientalojen korttelialuetta.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Asemakaavan muutos tiivistää yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön soveltuvan täydennysrakentamisen. Rakennuspaikkaa kohden määritelty rakennusoikeus kasvaa kaavaratkaisun myötä hieman, 180 m²:stä 210 m²:iin. Uuden tonttijaon ja pohjoisemman uuden rakennuspaikan huomioiden rakennusoikeuden määrä kaava-alueella siis vähintään kaksinkertaistuu alkutilanteeseen verrattuna.

Kaavamuutoksella kuitenkin ohjataan täydennysrakentamista mm. rakennusalan sijoittelulla ja rakentamisen laatuun ja ulkonäköön kohdistuvilla määräyksillä siten, että syntyvä uusi rakennuskanta on kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen pientalomiljööseen soveltuvaa. Näin uudet rakennukset tukevat asuinalueen elinvoimaisuutta heikentämättä ympäristön arkkitehtonista laatua ja erityisyyttä.

Kaavatyön pohjaksi laaditut melu- ja tärinäselvitykset antavat luotettavaa ja puolueetonta asiantuntijatieta kohdealueen olosuhteista, ja kaavassa on esitetty myös erilaisia vaihtoehtoja haittavaikutusten torjumiseksi kiinteistökohtaisesti. Kaavatyöllä on siten suoria suotuisia vaikutuksia terveellisen ja viihtyisän rakentamisen toteuttamiseen kaavamutoksen myötä syntyvillä tonteilla.

Uusi rakennuspaikka ja siihen liittyvä mahdollinen täydennysrakentaminen lisää todennäköisesti hieman liikennettä Ämmälänkadun tonttikadulla. Muuten kaavamutoksen vaikutukset liikenteelle jäävät vähäisiksi.

Vaikutukset luonnonympäristöön ovat vähäisiä. Kaavassa määritetyillä laajoilla istutusalueilla tuetaan vehreän piha- ja katutilan, sekä olemassaolevan kasviston säilymistä. Ympäristön kannalta suotuisia ja lähtötilannetta parantavia kaavamutostyön vaikutuksia ovat myös hule- ja pohjavesien huomioiminen paikalla. Uusi kaava edellyttää, ettei toiminta kohdealueella saa heikentää pohjavettä. Hulevesien osalta edellytetään kiinteistöjen pinta- ja valumavesien suunnitelmallista käsittelyä, ja mahdollisuuksien mukaan hulevedet määrätään imeytettäväksi tontilla.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Vireille tulosta on ilmoitettu ensimmäisen kerran kaavoituskatsauksen yhteydessä 5.3.2021, sekä se on esitelty tämän jälkeen vuosittain kaavoituskatsauksessa osana kaavoituksen työohjelmaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 17.09.2021 ja luonnosvaiheen kuuleminen on suoritettu 16.-31.12.2021. Samassa yhteydessä pyydettiin kaavaluonnoksesta myös viranomaislausunnot, joiden perusteella kaavaratkaisua on päivitetty ehdotusvaiheeseen. Valmistelu- ja kaavaprosessi on tarkemmin kuvattu asemakaavan muutoksen selostuksessa.

Luonnosvaiheen kuulemisen aikana saatiin 4 kpl lausuntoja. Lausunnon jättivät Lahti-Energia Oy, Lahden Museot, Väylävirasto ja Hämeen ELY-keskus.

Mielipiteitä ei saatu.

Lahti-Energia Oy:n lausunto totesi, että heidän osaltaan ei ole lausuttavaa hankkeesta. Merkittävien lausuntojen ja mielenpiteiden olennainen osa tiivistetysti:

Hämeen ELY-keskus toteaa luonnosvaiheen kuulemisen aikana antamassa lausunnossaan, että kaavatyössä tulee kokonaisuudessaan huomioida paremmin kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa ympäristössä toimiminen, ja kaavatyössä kehoitetaan ohjaamaan rakentamista kaavallisesti sellaiseen suuntaan, että pientaloalueen ominaispiirteet tulevat huomioiduksi. ELY-keskus peräänkuuluttaa purkamisperusteiden, sekä melu- ja tärinäolosuhteiden tarkkaa selvitystyötä alueella, ja että rakentaminen alueella tulisi sitoa meluntorjuntatoimenpiteiden toteuttamiseen.

Lahden museot toteaa lausunnossaan, että kaavahankkeelle ei ole esteitä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta, mutta Ämmäläkatu 12 kuuluu Lahden kulttuurihistoriallisesti merkittävien kohteiden luetteloon osana Taka-Lotilan pientaloaluetta. Myös alueen katunäkymät on arvioitu arvokkaiksi. Museo ehdottaa uudisrakennukselle julkisivumääräystä, jossa uudisrakentamista voidaan ohjata tarkemmin sopivaksi alueen muuhun rakennuskantaan.

Väylävirasto edellyttää lausunnossaan, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu ja tärinähaitat. Melun- ja tärinätorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuista päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia

riittävät selvitykset melun ja värinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.

Alkuperäiset lausunnot on esitetty kokonaisuudessaan kaavaehdotuksen liitteenä. Lausunnot ja vastineet niihin on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 4.2.3.

ELY-keskuksen, Lahden museoiden ja Väyläviraston kannanottojen sekä luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen valmistuneiden värinä- ja meluselvitysten tulosten perusteella kaavaratkaisuun on tehty seuraavat muutokset:

- 1) Lisätty kaavamääräykset (ju, as2), jotka edesauttavat Ämmälänkatu 12 vanhan päärakennuksen säilyttämistä, sekä yleisesti täydennysrakentamisen soveltumista vanhaan rakennuskantaan:

ju UUDISRAKENTAMISEN TULEE OTTAA HUOMIOON KULTTUURIHISTORIALLISTEesti MERKITTÄVÄN YMPÄRISTÖ, JA RAKENTAMISEN TULEE SOVELTUA MASSOITTELULTAAN, JULKISIVUILTAAN JA MATERIAALEILTAAN YMPÄRÖIVÄÄN RAKENNUSKANTAAN.

- Taka-Lotilan pientaloalue on kulttuurihistoriallisesti arvokasta ympäristöä, jonka säilyminen pyritään merkinnällä turvaamaan.

as2 MIKÄLI TONTILLA OLEVA 1935 RAKENNETTU ASUINRAKENNUS SÄILYTETÄÄN, VOI TONTILLE RAKENTAA TOISEN ERILLISEN YHDEN ASUNNON ASUINRAKENNUKSEN.

- Asuinrakennus ei ole siinä määrin ainutlaatuinen, etteikö sitä voisi korvata. Museon lausunnossa ei myöskään ole edellytetty rakennuksen osalta varsinaisia suojelutarpeita. Rakennus on myös nykytarpeisiin pieni, ja hankala laajentaa. Määräyksellä edistetään säilymistä siten, että tontille

voi rakentaa myös toisen erillisen asuinrakennuksen siinä tapauksessa, että nykyinen vanha asuinrakennus säilytetään tontilla.

- 2) Jaettu uudella pohjoispuolelle syntyvällä tontilla rakennusala kahteen osaan asuin- ja talousrakennuksen kesken, mikä tukee pihapiirin melun suojausta ja rakennuskannan säilymistä pienimittakaavaisena.
- 3) Lisätty istutusalueiden määrää tontilla, jotta vihreä katutila ja alueelle leimallinen rehevä puutarhakasvillisuus saadaan paremmin säilytettyä.
- 4) Lisätty tärinä- ja meluhaittoihin kantaaottavat kaavamääräykset:

dB A ASUINRAKENNUS TULEE ÄÄNIERISTÄÄ ULKOVAIPALTAAN SITEN, ETTÄ SISÄTILOJEN HETKELLINEN ENIMMÄISMELUTASO EI YLITÄ PÄIVÄLLÄ 45 dB AFmax tai YÖLLÄ 35 dB AFmax. RAUTATIENPUOLEISELLA JULKISIVULLA UUSIEN ASUINRAKENNUSTEN ULKOSEINIEN, IKKUNOIDEN JA MUIDEN RAKENTEIDEN TULEE OLLA SELLAISIA, ETTÄ LIIKENTEESTÄ JULKISIVUUN KOHDISTUVAN MELUTASON JA SISÄMELUTASON EROTUS ON VÄHINTÄÄN 38 dB(A). UUSIEN ASUINRAKENNUSTEN OSALTA TULEE TOIMITTAA ERILLINEN RAKENNUKSEN ULKOVAIPAN ÄÄNENERISTYSSUUNNITELMA.

- Määräyksellä pyritään vähentämään asumisviihtyvyyteen ja -terveellisyyteen liittyviä meluhaittoja. Merkinnöillä ääneneristävydestä ja ulkovaipan erityissuunnitelmista pyritään varmistamaan, että meluolosuhteet huomioidaan rakennuslupavaiheessa, mikäli kohteeseen luvitetaan uudisrakennusta.

↑ 55dB TONTILLE ON OSOITETTAVA MELULTA SUOJATTUA OLESKELUALUETTA, JONKA KESKIMELUTASO (DBA) EI SAA YLITTÄÄ PÄIVÄLLÄ 55DB.

NUOLI OSOITTA A RAKENNUSALAN SIVUN, JOLLA OSA OLESKELUPIHASTA TULEE ERISTÄÄ RAKENNUSTEN VÄLEJÄ TÄYDENTÄVÄLLÄ PIHAKOHTAISILLA PUURAKENTEISILLA MELUSEINÄLLÄ. TARVITTAESSA MELUERISTYSTÄ SAA TÄYDENTÄÄ LASIKATTEELLA JA -SEINÄLLÄ KUITENKIN NIIN, ETTEI PIHATILASTA SAA MUODOSTUA HUONETTA.

- Asuintilojen melusuojauksen lisäksi kaava-alueella tulee kiinnittää huomiota oleskelupihojen meluolosuhteisiin, sillä ulkotilojen äänimaailmalla on suuri merkitys asumisviihtyvyyteen ja pihojen käytettävyyteen.

tär ALUE ON TÄRINÄHAITTA-ALUETTA. ALUEELLA EI OLE MAHDOLLISTA EDELLYTTÄÄ TÄRINÄN RAJA-ARVOJEN OSALTA SAMAA TASOA, KUIN AJANMUKAISelta UUDISRAKENTAMISELTA: UUSI TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA ON PERUSTETTU NOUDATTAEN VANHOILLE RAKENNUKSILLE TARKOITETTUA TÄRINÄN OHJEARVOJA, JOTKA OVAT KAKSINKERTAISET UUSIEN RAKENNUSTEN HYVÄKSYTTÄVÄN TERVEYS-, TURVALLISUUS- JA VIIHTYVYYSHAITAN TASOON VERRATTUNA. TÄRINÄ TULEE OTTAA HUOMIOON RAKENNUSSUUNNITTELUSSA.

- Mahdollista tulevaa täydennysrakentamista ajatellen kaavamääräyksellä pyritään konkretisoimaan ja korostamaan tärinä- ja meluhaitasta johtuvat erityishuomiota vaativat olosuhteet rakennuspaikoilla, ja varmistamaan olosuhteiden huomioiminen riittävällä tavalla rakennussuunnitteluvaiheessa. Merkinällä myös selvennetään, että

uusien rakennuspaikkojen muodostaminen kohteessa on ylipäänsä mahdollista vain vanhojen raja-arvojen puitteissa.

- 5) Kaavaratkaisua on lisäksi täydennetty hule- ja pohjavesiä koskevilla määräyksillä.

Tonttijako

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään MRL 78§:n mukaisesti Kerinkallion (20.) kaupunginosaan seuraava tonttijaon muutos: M-23-122 korttelin 20025 tonteille 3 ja 4.

Maankäyttösopimus

Asemakaavan muutos ei vaadi maankäyttösopimusta.

Laskutus

Asemakaavan muutoksen laatimisesta peritään hakijalta MRL 59§:n nojalla kaavan vireilletulohetken ajantasaisen taksan mukainen maksu 2300 euroa.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Kyla: kuulutus, ote pöytäkirjasta ilman liitteitä hakijalle [REDACTED]

[REDACTED]
kirje + kuulutus (ulkopaikkakuntalaiselle osalliselle), kh

Kh: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille, kv

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä hakijalle, ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille, ote pöytäkirjasta ilman liitteitä sitä pyytäneille kunnan jäsenille, 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