

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 18.10.2023 § 103

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 18.10.2023

§ 103

Asemakaavan muutosehdotus A-2906, korttelin 64 viereinen lähivirkistysalue, mainospyloni

197/10.02.01.00/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaavoitusarkkitehti Tuomas Helin p. 044 482 6337

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen A-2906 asetettavaksi julkisesti nähtäville.

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

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2906, jolla muodostuu Lahden kaupungin Renkomäen (22.) kaupunginosan korttelin 64 viereinen suojaviheralue.

Perusteluosa

Lahden kaupungin Renkomäen (22.) kaupunginosan korttelin 64 viereistä virkistysaluetta (Kirkkomiehenpuisto) koskeva asemakaavan muutosehdotus A-2906.

Asemakaavan muutos laaditaan kaupungin aloitteesta.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa korkeintaan 40 metriä korkean mainospylonin sijoittaminen näkyvälle paikalle kaupungin omistamalle Kirkkomiehenpuiston lähivirkistysalueelle Renkomäkeen Ohitustien varteen. Asemakaavan muutoksen yhteydessä päivitetään lähivirkistysalueen kaavamerkintä suojaviheralueeksi vastamaan paremmin nykyistä tilannetta.

Lahden kaupunkistrategian (KV 14.3.2022 § 35) mukaisesti kaava mahdollistaa yritysten kasvun Lahden alueella.

Kaava edistää vuoden 2023 kärkihanketta 2. Osaava Lahti houkuttelemalla uusia yrityksiä ja turvaamalla nykyisten yritysten laajennusmahdollisuudet.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Renkomäen (22.) kaupunginosan suojaviheralue.

Lähtötilanne

Kaupunki omistaa suunnittelualan.

Kaavamuutoksen kohteena oleva mainospylonin rakennuspaikka sijaitsee Ohitustien läheisyydessä, Simolantien varressa Kirkkomiehenpuiston lähivirkistysalueella. Kaavamuutoksen rajaukseksi on otettu koko Kirkkomiehenpuisto. Suunnitteluala on rautakauppa Bauhausin

koillispuolella, n. 5,5 kilometriä Lahden kauppatorilta.

Kirkonmiehenpuiston eteläreuna rajoittuu kulttuurihistoriallisesti tärkeäksi osoitettuun kulkureittiin, ja eteläpuolella Bauhausin ja ABC:n pysäköintialueisiin.

Suunnittelualan pinta-ala on n. 1,4 ha. Kirkonmiehenpuiston lähivirkistysalue ei ole pohjaveden muodostumisalueella. Pintavedet kerääntyvät Porvoonjokeen. Alue on rakennettu lukuun ottamatta Kirkonmiehenpuiston lähivirkistysaluetta. Maanpinnan korot vaihtelevat +79 - +85. Maaperä on savikkoa. Suunnittelualueella on kohtalaisen tiheää kasvustoa, ja runsaasti vanhahkoja, korkeita puita.

Kirkonmiehenpuisto on kulttuurihistoriallisesti merkittävää aluetta. Linjassa tämän suunnittelualueelle tulevan korkean, pistemäisen pylonin kanssa ovat esimerkiksi ABC:n mainospyloni (merkitty kuvaan violetilla) sekä arkkitehti Kari Lindströmin taideteos Valoneula (merkitty kuvaan keltaisella), jotka kaikki muodostavat Renkomäen alueelle sille tyypillistä katukuvaa korkeine, pistemäisine rakennelmineen.

Kulku mainospylonin rakennuspaikalle tapahtuu Simolanmutkaa ja Simolanraittia pitkin. Kaavassa osoitetussa rakennuspaikassa ja sen välittömässä läheisyydessä ei kulje maanalaisia johtoja tai putkistoja.

Kaavatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa alue on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikköjen tai myymäläkeskittymän alueeksi, jonka eteläosassa on viheryhteystarvetta.

Asemakaava on valmisteltu oikeusvaikutteisen Lahden läntisten osien osayleiskaavan Y-202 mukaisesti ja suunnitteluala on siinä eritasoliittymäksi merkityn alueen ja kaupallisten palvelujen alueeksi

merkityn alueen rajapinnassa. Yleiskaavaa tarkistetaan rullaavasti valtuustokausittain.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueen oleva Kirkkomiehenpuisto on virkistysaluetta (VL-9), jonka kautta kulkeva kevyen liikenteen väylä on kulttuurihistoriallisesti merkittävä tieyhteys

Vaikutukset ympäristöön: (luontoon, olemassa olevaan ja ympäröivään rakenteeseen ym.)

Kaavalla on positiivinen vaikutus yritystoimintaan. Luontoon ja luonnonympäristöön kaavamutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia.

Noin 40 metriä korkealla mainospylonilla on vaikutuksia kokonsa ja mahdollisen ympärivuorokautisen valaistuksensa vuoksi lähiympäristöön. Pimeään aikaan pylonin tuottama valo näkyy huomattavan korkeutensa vuoksi lähialueen asukkaille ja ympärivuorokautisella valaistuksella saattaa olla joitain vaikutuksia myös lähialueen eliöstölle. Mahdollisen valaistuksen taso tuleekin asettaa tasolle, jossa sen häiriö ympäristölle on mahdollisimman pieni.

Moottoritien läheisyyteen rakentaminen tulee kuitenkin huomioida tarkasti rakentamisvaiheessa, sillä lähtökohtaisesti valtateillä tiealueiden suojaetäisyys on 30 metriä ja moottoriteillä 50 metriä. Nyt Kirkkomiehenpuistoon ehdotetun mainospylonin sijainti asettuu VT 4:n suojavajöhykkeelle, kuten vieressä noin 140 metrin etäisyydellä oleva ABC:n saman korkuinen mainospyloni. Mahdollista mainospylonia rakennettaessa ja sen rakenteissa on huomioitava, ettei se saa aiheuttaa kaatuessaan vaaraa tai haittaa liikenteelle tai sen turvallisuudelle.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Vireille tulosta on ilmoitettu 2.3.2023 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 16.8.2023. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille on toimitettu postitse kaavaluonnos ja OAS. Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 24.08.–07.09.2023. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla.

Lausuntoja tuli viisi kappaletta ja mielipiteitä kaksi kappaletta.

Telia Oyj 25.08.2023 toteaa, että verkkokaapelit on huomioitava kaavassa

Vastine: Verkkokaapelit on huomioitu kaavassa ja todettu niiden etäisyys riittäväksi rakennettavalle emt-alueelle

Hämeen ELY-keskus 7.9.2023 toteaa, että kaavamuutoksen maisemallisia vaikutuksia on syytä kuvata tarkemmin. Osoitettavan emt-alueen kohdalla tulee varmistaa, ettei se ulotu ohitustien suoja-alueelle, eikä kaatuessaan aiheuta vaaraa tai haittaa liikenteelle tai sen turvallisuudelle.

Nykyisen virkistysalueen (VL-9) tarkentamista melutasojen vuoksi toiseen käyttöön, kuten suojaviheralueeksi (EV)

Vastine: Maisemallisia vaikutuksia on tarkennettu kaavaselostukseen. Kaava-alue rajautuu idästä VT 4:n eteläisen liikenteen erkanemiskaistaan. Pylonin rakentamiselle osoitettavan emt-alueen etäisyys tiestä on sama kuin sen vieressä (140 metriä emt-alueesta lounaaseen) sijoittuvan ABC:n saman korkuisen noin 40 metriä korkean mainospylonin.

Emt-alueen lähimmästä nurkasta erkanemistien keskikaistaan on 18 metriä ja VT 4:n pääliikenne väylään noin 40 metriä, kun suoja-alueet

pääsääntöisesti valta- ja kantateillä on 30 m ja moottori- ja moottoriliikenneteillä 50 m. Kaavamääräykseen on tarkennettu, että pylonin rakentamisessa ja rakenteissa on varmistettava, ettei mainospyloni kaatuessaan aiheuta vaaraa tai haittaa liikenteelle tai sen turvallisuudelle.

Nykyisessä asemakaavan Kirkkomiehen puiston kaavamerkintä VL-9 on tarkennettu vastaamaan nykyisten melutasojen mukaista tilannetta suojaviheralueeksi (EV/s)

Lahden museot 9.9.2023 toteaa suunnittelualue sijoittuva kulttuuriperintökohteen, historiallisen Renkomäen kylän välittömään läheisyyteen. Kulttuurihistorialliset arvot vaativat arkeologisen inventoinnin, jonka museo käy suorittamassa osoitetulla pylonin sijoituspaikalla (emt-alue) syyskuussa paikan päällä.

Lahden museot 29.9.2023 tarkentaa lausuntoaan paikalla käynnin ja karttatarkastelun jälkeen, niin ettei kaavahankkeen toteutumiseksi ole esteitä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Mikäli rakennustöiden aikana havaitaan rakenteita, esineitä tai muuta poikkeavaa, tulee työt keskeyttää välittömästi ja ottaa yhteyttä alueellisen vastuumuseon arkeologiin.

Muistutus 1 Toimija ei hyväksy mainospylonin sijoittamista aivan oman tonttinsa rajalle, eikä mahdollisesti rakentamisesta tai huoltoliikenteestä johtuvaa haittaa hyväksytä heidän tontilleen tai tonttinsa kautta.

Toimija hakee tasapuolista kohtelua oman mainospyloninsa korkeuden kohdalla, joka on aikaisemmin kaupungin taholta määritetty 25 metriin.

Vastine: Aikaisemmin vuonna 2007 tehdyssä kaavassa hakijan tontin vieressä sijaitsi paikka mainospylonille, joka kuitenkin poistui

kaavamuutoksen yhteydessä 2016 ja paikalle rakenteineen kaukolämpökeskus. Tätä paikkaa on esitelty tässä kaavaselostuksen kohdassa 4.4.1. Nyt toisena vaihtoehtona tutkittu ja ehdotettu mainospylonin sijainti korvaava paikka tämän aikaisemman mainospylonin sijainnille, jonka kaukolämpökeskuksen rakentaminen on hankaloittanut.

Lähtökohtaisesti mainospyloni on mahdollista rakentaa aiheuttamatta haittaa Bauhausin tontille ja käyttämättä heidän tonttiaan huoltoliikenteelle.

Mainospylonien korkeudet käsitellään aina tapauskohtaisesti ja aina suhteessa sen hetkiseen maisemaan ja muihin tekijöihin

Muistutus 2 Eteläinen kumppanuuspöytä 7.9.2023 katsoo, että yhtenäiselle opastukselle Renkomäen yrityksille on tarve ohitustien suunnasta. Mainospylonia ei puolleta kaupungin puistoalueelle vain yhden toimijan (Kärkkäinen) tarpeisiin ja käyttöön, vaan tähän tulisi olla oikeus sijoittaa myös muiden Renkomäen alueen yritysten liikemerkkejä.

Vastine: Kaavaehdotus ei poissulje yhteisen alueopastuksen osoittamista yhteisesti alueen yrityksille. Tämän kaavaehdotuksen mainospylonin perustelut nykyisen hakijaan käyttöön ovat ylemmässä kohdassa vastauksessa Bauhausin kommenttiin.

Kokonaisuutena lausuntojen ja muistutusten perusteella kaavaluonnosta tarkistettiin niin, että Kirkkomiehenpuisto muutettiin ELY:n lausunnon mukaisesti vastaamana nykyistä tilannetta suojaviheralueeksi (EV/s). Tämän lisäksi pylonin rakennuspaikan (emt-alue) kaavamääräystä tarkennettiin ja tiukennettiin huomioimaan läheisen moottoritien turvallisuus rakenteissa ja rakennusvaiheessa.

Maankäyttösopimus

Asemakaavan muutos ei vaadi maankäyttösopimusta.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Kyla: kuulutus, kirje + kuulutus (ulkopaikkakuntalaiselle), 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,