

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 11.12.2023

§ 434

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

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

Kaupunginjohtaja Mäkinen Mika

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

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

Perusteluosa / aiempi käsittely

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 kestävästä kaupunkirakenteesta 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 alanyt käsiteltävän kaavamuuotosalueen 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 värinäselvitykset antavat luotettavaa ja puolueetonta asiantuntijatietaa kohdealueen olosuhteista, ja kaavassa on esitetty myös erilaisia vaihtoehtoja haittavaikutusten torjumiseksi kiinteistökohtaisesti. Kaavatyöllä on siten suoria suotuisia vaikutuksia terveellisen ja viihtyisän rakentamisen toteuttamiseen kaavamuutoksen myötä syntyvillä tonteilla.

Uusi rakennuspaikka ja siihen liittyvä mahdollinen täydennysrakentaminen lisää todennäköisesti hieman liikennettä Ämmälänkadun tonttikadulla.

Muuten kaavamuutoksen 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 kaavamuutostyön 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 värinäolosuhteiden 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 värinähaitat. Melun- ja värinätorjunnassa 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 tärinä- 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:

dba 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 ääneneristävyydestä 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 RAKENNUSALAN SIVUN, JOLLA OSA OLESKELUPIHASTA TULEE ERISTÄÄ RAKENNUSTEN VÄLEJÄ TÄYDENTÄVÄLLÄ PIHAKOHTAISELLA PUURAKENTEISELLA 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 TARKOITETTUJA 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. Merkinnällä 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.

Aiempi käsittely lautakunnassa

Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli asiaa kokouksessaan 14.6.2023 § 70. Asian esittelijän, suunnittelujohtaja Petri Honkasen, päätösehdotus oli seuraava:

”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.’”
Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 22.6.–7.8.2023. Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin nähtävilläoloaikana yhteensä neljä lausuntoa. Muistutuksia ei jätetty. Lausunnot jättivät Hämeen ELY-keskus, Lahti Energia Sähköverkko Oy, Väylävirasto, sekä Lahden Museot. Lausunnot löytyvät kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteistä. Lausuntojen olennainen sisältö ja vastineet on esitetty alla:

Hämeen Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 3.7.2023

ELY-keskus pitää hyvänä, että kaavan kulttuuriympäristöön soveltuvaa uudisrakentamisen laatua on ohjattu julkisivumääräyksellä. ELY-keskus on luonnosvaiheen lausunnossaan todennut kaavaratkaisun mahdollistavan olemassa olevan rakennuskannan purkamisen, joten kaavaa laadittaessa tulee selvittää MRL:n 139 § mukaiset purkamisen edellytykset ja perustella ne kaavaselostuksessa.

ELY-keskus on luonnosvaiheen lausunnossaan todennut tarpeen melu- ja tärinätilanteen selvittämiseksi ja huomioimiselle kaavaehdotusta valmisteltaessa. Kaavatyössä on pyritty huomioimaan suunnittelualueen

sijoittuminen Lahti-Kouvola-rataosuuden melu- ja tärinäalueelle. Kaavatyön yhteydessä on laadittu melu- ja tärinäselvitykset, joiden perusteella on laadittu melua ja tärinää koskevat kaavamääräykset. Koska kaavassa ei määrätä melusuojauksen korkeutta ja toteutustapaa, jää tontin melusuojauksen lopullinen ja riittävä toteutusratkaisu rakennuslupavaiheessa ratkaistavaksi. Tontin sijainti suhteessa melulähteeseen mahdollistaa todennäköisesti sellaisen rakenteellisen suojauksen tontilla, että viihtyisä piha-alueen osa suotuisaan ilmansuuntaan täyttää melun ohjearvon. Tilanne olisi hyvä todentaa jo asemakaavavaiheessa. ELY-keskus kuitenkin pitää esitettyä kaavaehdotusta hyväksyttävänä, ottaen huomioon, että kyseessä on olemassa olevan rakennuspaikan täydennysrakentaminen vanhalla asuinalueella.

Vastine ja vaikutus kaavaan

Purkamisen edellytykset kirjattu selostuksen kohtaan 5.6.: "Purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista. Purkulupa voidaan myöntää, jos rakennus on kuntotutkimuksella selvitetty korjauskelvottomaksi siitä huolimatta, että rakennusta on ylläpidetty asianmukaisesti. Lisäksi mahdollisessa purkutilanteessa materiaalit täytyy mahdollisimman suurelta osin kierrättää ja uudelleenkäyttää."

Lahden alueen yleisessä meluselvityksessä 2022 (kts. kuvat 4-5, selostuksen sivulla 7) kohdealue oli kauttaaltaan kartoitettu keltaiseksi, eli äänitasoiltaan 55-60dB alueeksi. Yöajan melutasot olivat samaa luokkaa vain kaava-alueen pohjoispäädyssä, suurin piirtein sillä tontin osalla johon ehdotuskartassa on esitetty talousrakennuksen rakennusala. Suurimmaksi

osaksi kohdealue oli yöaikaan vihreällä karttaan merkittyä 50-55dB aluetta. Kohteesta tehdyssä liikennemeluselvityksessä (kts. kuva 16, s.25) saatiin äänitasoista samansuuntaisia tuloksia, pl. kaksi tarkastelujakson yötä, jolloin 55dB raja hieman ylittyi. Melukartta- ja mittausaineiston perusteella äänitasot ovat sen verran matalia, että jo tavanomaisilla rakenneratkaistuilla todennäköisesti päästään kohteessa asumisrakentamiselle säädettyihin melun raja-arvoihin radanpuoleista sivua lukuun ottamatta. Täsmennetään kaavaratkaisun melumääräystä kuitenkin muotoon 38dBA (ehdotusvaiheessa dBA) siten, että julkisivukohtaiset ääneneristävyysvaatimukset ovat liikennemeluselvityksessä esitetyn suosituksen mukaisia. Määräyksellä pyritään vähentämään asumisviihtyvyyteen ja -terveellisyyteen liittyviä meluhaittoja. Merkinnöillä ääneneristävydestä ja ulkovaipan erityissuunnitelmista pyritään varmistamaan, että meluolosuhteet huomioidaan rakennuslupavaiheessa, ja tässä yhteydessä myös haarukoidaan kohteeseen sopivat rakennetekniset ratkaisut.

Joka tapauksessa uusien meluun kantaaottavien kaavamääräysten kautta kohteen tilanne paranee verrattuna voimassa olevaan kaavaan, jossa ei ole lainkaan määräyksiä melusta tai tärinästä, joita alueella on kuitenkin ollut naapuruston rakentumisesta lähtien.

Lahti Energia Sähköverkko Oy 19.6.2023

Ei lausuttavaa.

Vastine ja vaikutus kaavaan

Lausunto ei anna aihetta muuttaa kaavaratkaisua.

Väylävirasto 25.7.2023

Väylävirasto on antanut 9.5.2022 lausunnon asemakaavan muutosluonnoksesta. Lausunnossa on huomautettu tarpeesta laatia kaavatyön yhteydessä melu-, runkomelu- ja tärinäselvitykset. Väylävirasto pitää hyvänä, että kyseiset selvitykset on laadittu ja asemakaavan muutosehdotukseen on niiden pohjalta sisällytetty melu- ja tärinähaittoja ennaltaehkäiseviä kaavamerkintöjä ja -määräyksiä. Väylävirasto huomauttaa, että kaavan melu- ja tärinämääräyksiä tulee vielä seuraavilta osin tarkistaa:

Kaavaehdotukseen on sisällytetty 55dB-merkintä, jonka mukaan: "Tontille on osoitettava melulta suojattua oleskelualueutta, jonka keskimelutaso (dBA) ei saa ylittää päivällä 55 dB. Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, jolla osa oleskelupihasta tulee eristää rakennusten välejä täydentävällä pihakohtaisella puurakenteisella meluseinällä. Tarvittaessa melueristystä saadaan täydentää lasikatteella ja -seinällä kuitenkin niin, ettei pihatilasta saa muodostua huonetta".

Väyläviraston näkemyksen mukaan kyseistä määräystä tulee vielä täydentää siten, että määräyksessä edellytetään, ettei oleskelualueen keskimelutaso (dBA) saa ylittää päivällä tasoa 55 dB tai yöllä tasoa 50 dB, jotta määräyksen sisältö vastaa valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisia ohjearvoja.

Kaavaehdotukseen on sisällytetty tär-merkintä, jonka mukaan: "Alue on tärinähaitta-alueutta. Alueella ei ole mahdollista edellyttää tärinän raja-arvojen osalta samaa tasoa, kuin ajanmukaiselta uudisrakentamiselta: uusi tontti ja rakennuspaikka on perustettu noudattaen vanhoille rakennuksille tarkoitettuja tärinän ohjearvoja, jotka ovat kaksinkertaiset uusien rakennusten hyväksyttävän terveys-, turvallisuus- ja

viihtyvyyshaitan tasoon verrattuna. Tärinä tulee ottaa huomioon rakennussuunnittelussa”.

Ympäristöministeriö on antanut asetuksen rakennuksen ääniympäristöstä (796/2017), jossa säädetään rakennusten ääneneristyksestä, melun- ja tärinätorjunnasta ja ääniolosuhteista sekä rakennusten piha- ja oleskelualueiden ja oleskeluun käytettävien parvekkeiden meluntorjunnasta ja ääniolosuhteista. Asetusta sovelletaan uuden rakennuksen rakentamiseen, rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseen maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaisessa rakentamisen suunnittelussa, lupamenettelyssä ja valvonnassa. Näin ollen Väylävirasto katsoo, että kaavamääräys, jossa todetaan, että kyseessä olevalle vanhalle alueelle ei voida edellyttää uudisrakentamiseen tarkoitettuja tärinätorjuntavaatimuksia, ei ole edellä mainitun asetuksen mukainen. Tärinän torjuntaan sovellettavista ohjearvoista on tarkemmin selostettu kyseessä olevan asetuksen soveltamisohjeen ”Ääniympäristö, Ympäristöministeriön ohje rakennuksen ääniympäristöstä 2018” kappaleessa 7.5. Kappaleen mukaan tärinän vw,95 ohjearvo on pienempi tai yhtä suuri kuin 0,30 mm/s. Tämä ohjearvo tulee myös saavuttaa kaavaehdotuksen mukaisissa uusissa asuinrakennuksissa. Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta.

Vastine ja vaikutus kaavaan

Melumääräykseen lisätty Väyläviraston lausunnon mukaisesti tarkennus yöajan dB- arvosta.

Lausunnossa mainitussa asetuksessa rakennuksen ääniympäristöstä ei ole annettu tärinän osalta sitovia lukuarvovaatimuksia, jotka kaavoituksessa tai

rakentamisessa tulisi ottaa huomioon. Lausunnossa viitataan lukuarvon osalta erilliseen Ympäristöministeriön ohjeeseen 2018: ohje on nimensä mukaisesti vain ohje, ja sen esipuheessa todetaan, että "ohje ei ole viranomaisia, rakennushankkeeseen ryhtyvää tai suunnittelijoita sitova". Asetusta 796/2017 on lisäksi muutettu myöhemmällä asetuksella 360/2019, jossa pykäliin 5 ja 6 on lisätty maininnat "ellei asemakaavasta muuta johdu".

Melu- ja värinäselvityksen mittaus- ja arviointitulosten mukaan suunnittelualue on värinän riskialuetta. Mitattu värinän tunnusluku $v_{w,95}$ ylitti uusille asuinrakennuksille sovellettavan VTT:n värinäluokan C suositusarvon 0,30 mm/s rataa lähimmissä mittauspisteissä hieman. Rataa kauimmassa pisteessä tulos on määrittystarkkuuden rajoissa suositusarvon suuruinen. Selvityksessä myös todetaan, että värinän estämiseksi ei pientalorakentamisessa juurikaan ole realistisia keinoja:

"Pienitaajuisen värinän vaimentamiseksi käytettävissä olevat keinot ovat hyvin rajallisia ja erityisesti pientalokohteissa kalliita suhteessa rakennusneliöihin. Rakennukseen tehtävänä toimenpiteenä asuinrakennukset tulisi perustaa jousien varaan, mitä voidaan pientalokohteissa pitää epärealistisena vaihtoehtona. Maaperään tehtävistä toimenpiteistä tehokkain olisi radan ja rakennusten väliselle alueelle toteutettava syvästabilointi esimerkiksi radan suuntaisen tien alueelta. Stabiloinnissa haasteena on se, että sen vaikutusta ei tarkasti pystytä etukäteen laskemaan ja stabiloitavan alueen tulisi olla suunnittelualueen leveyttä pidempi, jotta vaikutusta ylipäättään saadaan.

Mittaus- ja arviointitulosten perusteella suunnittelualueelle toteutettavissa rakennuksissa värähtelyn tunnusluku $v_{w,95}$ mahdollisesti vähäisesti ylittyy ja radasta kauimmalla osalla sivuaa uusille asuinrakennuksille sovellettavaa

tärinän tunnusluvun enimmäisarvoa 0,30 mm/s. Asiassa lieventävinä tekijöinä voitaneen kuitenkin pitää sitä, että voimakkainta - asumisviihtyvyyden suositusarvon ylittävää – tärinää aiheutuu viikon aikana vain muutamasta junasta ja tällöinkin pystysuuntaisen värähtelyn mittaustulos ylittää 0,30 mm/s korkeintaan vähän. Mittauspisteestä riippuen mittausviikon aikana ylitys tapahtui 1–3 junasta. Oleellista tärinää aiheuttavien junien vähäisyydestä huolimatta asuinrakennuksia ei tule sijoittaa tontin pohjoisosaan, vaan mahdollisimman kauas junaradasta sijoittuen tontin keski- ja eteläosaan.” (Tärinä- ja runkomeluserelvitys 6.10.2022, s. 9.)

ELY-keskuksen kanssa käydyissä kaavaneuvotteluissa on lisäksi tultu siihen tulokseen, että kaavatyökohdetta voidaan käsitellä vanhana rakennuspaikkana, johon voidaan soveltaa vanhoja raja-arvoja. Myös ehdotuksesta antamassaan lausunnossa ELY pitää kaavaratkaisua hyväksyttävänä. Kyseessä on ennen kaikkea vanhan asuinalueen täydentäminen; esim. läheisen Jukolankadun varrelle on luvitettu lähivuosina vanhoille rakennuspaikoille uusia asuinrakennuksia, joissa on sovellettu vanhoja raja-arvoja. Ottaen huomioon pientalorakentamisessa käytettävissä olevat vähäiset kustannustehokkaat tärinäntorjuntakeinot ja rakentamisen kokonaistilanne kohteen lähiympäristössä, kaavoittajan näkemys on, että uusien raja-arvojen mukainen rakentaminen vain yhdellä tontilla olisi kohtuuton vaatimus kiinteistön omistajalle.

Vaikka kaavaratkaisussa ei edellytetä uusien raja-arvojen noudattamista, ovat kaavaehdotuksessa esitetyt tärinää koskevat määräykset joka tapauksessa parannus lähtötilanteeseen nähden: voimassaolevassa asemakaavassa (39841547/A) ei ole lainkaan määrätty tärinästä, ja kaava myös sallisi rakentamisen lähes koko tontin alalla. Voimassaoleva kaava

mahdollistaa yksikerroksisen 180m² omakotitalon tai muun enintään kahden perheen talon rakentamisen paikalle, ilman erityisiä melun- tai värinän torjuntatoimenpiteitä.

Lahden Museot/Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo 28.6.2023

Viitaten 12.1.2022 hankkeesta antamaan lausuntoon, on museon edellyttämät seikat huomioitu riittävästi ehdotusvaiheen aineistossa. Museolla ei ole huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Vastine ja vaikutus kaavaan

Lausunto ei anna aihetta muuttaa kaavaratkaisua.

Kaavaan nähtävillöolon jälkeen tehdyt muutokset

Kaavaan on nähtävillöolon jälkeen saatujen lausuntojen perusteella tehty seuraavat muutokset:

- Piha-alueita koskevaan dB-määräykseen lisätty maininta yöajan suurimmasta sallitusta keskimelutasosta 50dB, ja muutettu karttamerkintää.
- Yleinen dBA-määräys päivitetty julkisivukohtaiseen muotoon 38dBA, ja määräyksen sisältöä tarkennettu tämän mukaisesti.
- as2-määräyksen yhteyteen lisätty selostukseen tarkennus purkamisluvan edellytyksistä

Kaavaselostus ja seurantalomake on korjattu näiltä osin. Muutosten vähäisyyden vuoksi kaavaehdotusta ei ole tarpeellista asettaa uudelleen nähtäville. Tehtyjen tarkistusten jälkeen kaavan tunnus on A-2837a.

Kv: valitusosoitus Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Toimenpiteet

Kh: kv

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä hakijalle [REDACTED]
[REDACTED], ote pöytäkirjasta ilman liitteitä sitä pyytäneille kunnan jäsenille, sähköinen tiedoksianto Hämeen ELY –keskukselle ja Väylävirastolle.

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