

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 25.01.2024 § 5

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 25.01.2024

§ 5

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus A-2879, Myllypohja, Vanha Ahtialantie 93 ja ympäristö (Myllypohjan koulu)

595/10.02.01.00/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Asemakaava-arkkitehti Markus Lehmuskoski p. 050 398 5113

Päätös

Lautakunta jätti asian käsittelemättä esittelijän peruutettua päätösehdotuksen.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2879 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-2879, jolla muodostuu Lahden kaupungin Myllypohjan (15.) kaupunginosan korttelin 15742 kaavatontit 8 ja 9 sekä suojaviher- ja katualuetta.

Käsittely

Asian käsittelyn kuluessa esittelijä peruutti päätösehdotuksen.

Perusteluosa

Lahden kaupungin Myllypohjan (15.) kaupunginosan tilaa ja tilan osaa RN:o 1:637 ja 1:988, korttelin 15742 tontteja 1–3 sekä lähivirkistys-, suojaviher- ja katualueita koskeva asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus A-2879, Myllypohja, Vanha Ahtialantie 93 ja ympäristö (Myllypohjan koulu).

Asemakaavatyön tavoitteena on koulutontin laajuuden ja lähialueen asemakaavan tarkistaminen.

Lahden kaupungin strategian 2030 (kaupunginvaltuuston hyväksymä 14.3.2022) mukaisesti kaavalla mahdollistetaan kestävää kaupunkirakennetta ja kilpailukyistä toimintaympäristöä. Kaava mahdollistaa osaltaan kaupungin kasvua lähipalveluita tarjoamalla. Kaavalla parannetaan myös asuinalueiden viihtyisyyttä, liikunta- ja kulttuurimahdollisuuksia sekä parannetaan lasten ja nuorten hyvinvointia. Kaavalla mahdollistetaan terveelliset ja turvalliset oppimisen ja kasvun ympäristöt sekä yhteisöllisyyttä. Kaavan perusteella on mahdollista toteuttaa myös ikääntyvien palveluita laajennusvarauksen avulla.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uuden monitoimitalon, koulun, päiväkodin ja kirjaston sekä mahdollisen palveluasumisen rakentaminen alueelle. Lisäksi alueelle voidaan toteuttaa lähiliikuntapaikka (suuri monitoiminen urheilukenttä ja pienempiä urheilukenttiä). Nämä toiminnot muodostavat synergisen kokonaisuuden.

Koulun vanha osa suojellaan juhlallisena saapumisnäkymien päärakennuksena. Uusi monitoimitalo muodostaa vanhan koulun kanssa koulumäen yhtenäistä pihaa ja alueen toiminnallisen sydämen. Opettajien asuinrakennukset säilytetään, ellei ilmene pakottavia syitä niiden

purkamiseksi esimerkiksi kuntotutkimusten tai tulevan mahdollisen ratahankkeen myötä.

Muutokset ovat koulutontin osalta suhteellisen vähäisiä verrattuna lähes samanlaista koulurakentamista lähes samassa määrin mahdollistavaan ajantasa-asemakaavaan ja kohdistuvat merkittävimmin kaava-alueen itäosiin, jolle mahdollistetaan mm. merkittävämpää lisärakentamista sekä lähiliikuntapaikka. Kaavaehdotuksessa rakennusaloja on rajattu siten, että koulutontin uudisrakentaminen sijoittuu ajantasakaavaan verrattuna takalalle suojellun koulurakennuksen etelä- ja länsipuolelle.

Lähtötiedot

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Lahden kaupungin omistama.

Suunnittelualueella sijaitsee tyhjillään oleva Myllypohjan koulurakennus ympäröivine asuinrakennuksineen. Koulurakennuksen alkuperäinen osa on vuodelta 1955 ja sitä on laajennettu 1988. Koulu ja sitä ympäröivät asuinrakennukset ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita.

Suunnittelualueen itäosassa "koulumäen" alapuolella sijaitsi aiemmin kaksi erillistä asuinrakennusta piharakennuksineen. Nämä rakennukset on purettu.

Suunnittelualueen luonnonympäristö on kulttuurivaikutteista piha-, katu- ja puistokasvillisuutta. Luontoselvityksen mukaan Savikujan eteläpuolella on luonnon monimuotoisuutta tukeva kohde. Koulun vanhassa osassa on tavattu tervapääskyjen pesä. Ruukintien varsi on vanhaa peltoaluetta, jolle on sittemmin istutettu nyt varttunut lehtikuusimetsikkö.

Liikenteellinen pääreitti on Vanha Ahtialantie, jolla kulkee myös linja-autoreitti. Kävely- ja pyöräily-yhteydet ovat Vanhan Ahtialantien sekä Ruukinkadun varsilla. Koiskalan suuntaan johtava Ruukinkatu alittaa

junaradan ja moottoritien. Suunnittelualan tonttikatuja ovat Savikuja ja Mutkapolku. Suunnittelualan eteläpuolella kulkee moottoritie (valtatie 4) sekä Lahti–Heinola-rautatie, jotka aiheuttavat suunnittelualueelle liikennemelua. Mahdollinen Lahti–Mikkeli-radan rakentaminen vaikuttaa suunnittelualueeseen sen eteläosassa.

Lähtötiedot on kuvattu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

Kaavatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Yleiskaavassa Y-203 suunnitteluala on merkitty asuinalueeksi (A-32). Suunnittelualueella on osittain voimassa vuonna 2013 lainvoiman saanut asemakaava A-2471a. Radan varsi on asemakaavoittamatonta.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaikutukset

Julkisten lähipalveluiden mahdollistaminen tukee sitä, että koulumäestä muodostuu jälleen alueen sosiaalinen ja yhteisöllinen keskus. Kaava mahdollistaa koulu-, päiväkot-, kirjasto-, ja palvelurakentamista keskeisellä ja saavutettavalla sijainnilla ja tukee alueen positiivista sosiaalista kehitystä. Kaava mahdollistaa opetusrakennusten lisäksi lähiliikuntaa sekä palveluasumista.

Kaava on melusimulaatioiden perusteella mahdollista toteuttaa siten, että sisä- ja ulkotilojen käyttötarkoitusten mukaiset melun ohjeavot alittuvat. Runkomelun ja tärinän osalta kaava edellyttää jatkosuunnittelussa tarkempaa mittausta, mutta meluselvityksen perusteella joustava kaava voidaan toteuttaa runkomelu ja tärinä huomioiden.

Suunnitteluala ei sijoitu pohjavesialueelle tai vedenhankinnan kannalta tärkeälle alueelle. Kaavaratkaisussa on tunnistettu ja merkitty hulevesien käsittelyn edellyttämät osa-alueet.

Kaavamuutos on ilmastonmuutoksen hillitsemisen ja siihen sopeutumisen näkökulmasta vaikutuksiltaan hyvä. Keskeisellä sijainnilla parannetaan olevan asuinalueen saavutettavien lähipalveluiden edellytyksiä sekä tiivistetään olevaa pientaloaluetta tukeutuen olevaan kunnallistekniikkaan ja katuverkostoon. Tämä kaavamuutoksen tavoite edistää ilmastokestävää kaupunkirakenteen tiivistymistä ja tarjoaa parempia elinoloja väkiluvultaan luonnollisesti kasvavalla kaupunkiseudulla. Kaavamuutos tukeutuu välittömästi joukkoliikenteeseen ja kaavamuutoksen suunnittelussa on varmistettu parantuvat kävelyn ja pyöräilyn verkostot, mikä mahdollistaa ilmastokestävän elämäntavan.

Kaavatyön yhteydessä on laadittu luontoselvitys, jonka perusteella kaavaratkaisussa varmistetaan luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden kasvi- ja eläinlajien ja viheralueiden säilyminen.

Kaava-alueen eteläpuolelle on suunniteltu Lahti–Mikkeli-radan oikaisemista. Kaavan rakennusalat eivät sijoitu tulevan, mahdollisen ratalinjan kanssa ristiriitaisesti.

Vaikutuksia on arvioitu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuosien 2022–2023 kaavoitusohjelmiin. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä sekä osallisille kirjeitse luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 8.5.2023. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 16.11.–30.11.2023, missä yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyöhön liittyvä aineisto on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla internetissä.

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.

Maankäyttösopimus

Asemakaavan muutokseen liittyen ei ole tarkoitus tehdä maankäyttösopimusta.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Tiedoksi: valmistelija

(Kyla: kuulutus, kirje + kuulutus [REDACTED])

[REDACTED], kh

Kh: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille, kv

Kv: 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:

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 25.01.2024 § 5

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