

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 20.03.2024 § 29

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.03.2024

§ 29

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

Päätösehdotus hyväksyttiin.

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.”

## 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 kolmesta asuinrakennuksesta idän puoleisin suojellaan ja kaava mahdollistaa kahden muun purkamisen. Suojeltu asuinrakennus on

mahdollista purkaa pakottavasta syystä, kuten esimerkiksi 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 taka-alalle 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. Suunnittelualueen tonttikatuja ovat Savikuja ja Mutkapolku. Suunnittelualueen 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 suunnittelualue 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. Meluselvityksen mukaan vanhoille opettajien asuinrakennuksille kantautuu melua enimmillään 65–70 dB (päiväajan keskiäänitaso ennustetilanteessa), mikä ei ole asuinkäyttöön sopivaa ympäristöä. Samoin tärinäselvityksen mukaan

runkomelu ylittää vanhoissa asuinrakennuksissa suositusarvot suurella marginaalilla.

Suunnittelualue 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 katuverkkoon. 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. Kaava ei estä mahdollisen ratahankkeen toteuttamista.

Kaavaratkaisu mahdollistaa Irjanpirtin ja opettajien asuinrakennuksista kahden läntisimmän purkamisen. Alueelle tehdyn rakennushistoriaselvityksen mukaan koulukäytön jatkuminen alueella vanhan koulurakennuksen yhteydessä nähdään ehdottoman arvokkaana lisänä. Koulukäytön jatkumisen ehtona on kuitenkin esitetty monitoimitalohanke, ilman sen tuomaa uutta toiminnallisuutta ei vanhan koulun toiminnan jatkamiselle ole edellytyksiä. Monitoimitalon vaatimien

lisärakennusosien sijoittuminen nimenomaisesti vanhan kouluosan etelä- ja länsipuolelle palvelee rakennushistoriaselvityksessä esille tuotuja arvoja liittyen vanhan kouluosan pohjoiseen ja itään avautuviin julkisivuihin sekä pääsaapumissuuntaan nähden.

Vaikka vanhat opettajien asuinrakennukset ovat olleet oleellinen osa koulun historiaa muodostaen koulun kanssa kokonaisuuden, tulisi uusi monitoimitalon rakennuskompleksi esitetyssä sijainnissaan merkittäväällä tavalla katkaisemaan vanhan kouluosan ja opettajien asuinrakennusten yhteyden. Tämä on rakennushistoriaselvityksen mukaan osin jo tapahtunut nykyisen koulun laajennusosan myötä.

Opettajien asuinrakennuksista itäisin on uusista rakennusosista huolimatta edelleen mahdollisesti hahmotettavissa osaksi kouluympäristön kokonaisuutta idän suunnalta katsottuna, mitä kaksi läntisempää rakennusta eivät enää olisi.

Opettajien asuinrakennusten suojelumahdollisuuteen vaikuttaa myös itse monitoimitalon rakennushanke. Maastonmuotojen vuoksi uudet toiminnot työntyvät lähelle nykyisiä asuinrakennuksia ja erityisesti läntisimmän rakennuksen kohdalla maanpintaa joudutaan nostamaan merkittävästi. Purettavaksi sallittavat rakennukset ovat nykytilanteessa asuinrakennuksia, kun suojeltava, itäisin rakennus on muutettu jo aiemmin koulun käyttöön. Itäisimmän rakennuksen suojelu ei sen sijainnin ja korkeusaseman vuoksi estä monitoimitalohankkeen toteuttamista.

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 lyhennettynä asemakaavan selostuksessa. Saadut lausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

### **Maankäyttösopimus**

Asemakaavan muutokseen liittyen ei ole tarkoitus tehdä maankäyttösopimusta.

### **Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto

### **Toimenpiteet**

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:

kuulutus Hämeen ELY -keskus,

kuulutus + kartta Hämeen Maanmittauslaitos,

kuulutus + kartta Päijät-Hämeen liitto,

kuulutus kaupunkiympäristön palvelualueen kaupunkisuunnittelu