

Lahden kaupunki, Kaupunginvaltuusto, 10.06.2024

§ 74

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus A-2879a, 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.

Samalla kaupunginvaltuusto tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2879a, jolla muodostuu Lahden kaupungin Myllypohjan (15.) kaupunginosan korttelin 15742 tontti 8 sekä suojaviher- ja katualuetta.

Samalla kaupunginvaltuusto tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa / aiempi käsittely

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 03.06.2024

§ 238

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Alho Olli

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2879a, jolla muodostuu Lahden kaupungin Myllypohjan (15.) kaupunginosan korttelin 15742 tontti 8 sekä suojaviher- ja katualuetta.

Samalla kaupunginvaltuusto tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.”

Perusteluosa / aiempi käsittely

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-2879a, 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 kilpailukykyistä 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. Kaava mahdollistaa kahden muun asuinrakennuksen sekä Irjanpirtin purkamisen.

Uusi asemakaava sallii lisärakentamista 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-radon 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 ohjearvot 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 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-radnan oikaisemista. Kaava ei estä mahdollisen ratahankkeen toteuttamista.

Kaavaratkaisu mahdollistaa Irjanpirtin ja opettajien asuinrakennuksista kahden läntisimmän purkamisen. Irjanpirtti on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa. Radan varren opettajien asuinrakennuksia ei ole aiemmin asemakaavoitettu. Kaavaehdotuksessa esitetty purkamisen mahdollisuus hävittää rakennushistoriaselvityksessä mainitun arvon vanhojen 1950-luvun koulu- ja opettajien asuinrakennusten muodostaman kokonaisuuden osalta. 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 väistämättä olisi. Mikäli uusi monitoimitalo-osa sijoitettaisiin vanhan koulun yhteyteen siten, että vanhojen opettajien asuinrakennusten suuntaan jäisi enemmän tilaa niiden kaikkien säilyttämistä varten, työntyisi uudisosa enemmän itään päin katkaisten vielä selkeämmin vanhan koulun ja opettajien asuinrakennusten yhteyden. Tällöin itäisinkään opettajien asuinrakennuksista ei todennäköisesti olisi enää hahmotettavissa todellisuudessa kuuluvaksi koulun yhteyteen.

Asuinrakennusten suojelumahdollisuuteen vaikuttavat myös itse monitoimitalon rakennushanke sekä rakennustekniset, tilalliset, toiminnalliset ja taloudelliset tekijät. 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. Rakennuksille ei koulutoiminnan puolesta ole osoitettavissa käyttötarkoitusta, eikä niiden asuinkäyttö melun ja tärinän vuoksi ole mahdollista. Rakennusten kunto edellyttää korjaus- ja kunnostustoimia, jotka edellyttävät merkittäviä, taloudellisia investointeja. Korjattavuusarvion mukaan rakennusten riskirakenteiden poistaminen ja lisälämmöneristäminen muuttaisivat myös rakennusten alkuperäistä ulkomuotoa.

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.

Kaupunkiympäristölautakunta

Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli asiaa 20.3.2024 § 29.

Asian esittelijän, suunnittelujohtaja Juha Helmisen päätösehdotus oli seuraava:

”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.”

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus A-2879 on ollut maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyssä järjestyksessä julkisesti nähtävillä 4.4.-6.5.2024. Sinä aikana on saatu pyydettyä viisi ehdotusvaiheen lausuntoa. Kaavaehdotuksesta ei jätetty yhtään muistutusta.

Ehdotusvaiheen lausunnot

ELY-keskus esittää kaavaselistusta täydennettäväksi olevaa rakennuskantaa havainnollistavin valokuvoin. Kaavaehdotuksessa esitettyä pakottavaan syyhyn perustuvaa purkamista (sr-2) ei pidetä hyvänä suojelumääräyksenä. Kaavaselistuksen maininta muutosten vähäisyydestä voimassa olevaan kaavaan nähden ei pidä täysin paikkaansa. Vaikutusten arviointia rakennetun kulttuuriympäristön osalta on täydennettävä sekä purkamisen edellytykset selvitettävä ja perusteltava. Tervapääskyjä koskien edellytetään poikkeuslupaa. Leikki- ja pihan oleskelualueet tulee sijoittaa melulta suojaisiin tontinosiin tai toteutettava erillinen melueste.

Lahden ympäristöpalvelut toteaa lausunnossaan, että tervapääskyjä koskien edellytetään poikkeuslupaa. Kaavaselistukseen tulee korjata maininta hulevesitulvan riskistä. Hulevesimääräystä esitetään tarkennettavaksi. Melun osalta olisi hyvä tavoitella ohjearvoja alemmaa tasoa. Lupavaiheessa on tarpeen esittää konkreettisia keinoja melulta suojautumiseen. Koulun eteläpuoli ei sovellu ulko-oleskelualueeksi.

Väyläviraston lausunnossa todetaan, että kaavaehdotukseen on täydennettävä vaadittavat julkisivujen melunsuojaustasot. Lain perusteella edellytetään melualueella vähintään 30 dB ääneneristystä.

Tilakeskus lausuu, että yhden asuinrakennuksen säilyttäminen ei ole optimiratkaisu mutta sovitettavissa kuitenkin monitoimitalohankkeeseen. Suojelumerkinnän mahdollistama purkaminen pakottavasta syystä on tärkeä.

Lahden museot huomauttaa lausunnossaan, että riskirakenteet eivät opettajien asuinrakennusten osalta ole itsessään purkuperuste, vaan näihin on puututtava korjaussuunnittelun kautta. Museo ei puolla kaavamuutosta, jossa mahdollistetaan koulukokonaisuuden tuhoutuminen. Sr-1 ja sr-2-merkintöihin esitetään muutoksia.

Muutokset kaavaehdotukseen nähtävillölon jälkeen

Ehdotusvaiheessa saatujen lausuntojen perusteella kaavaehdotukseen ja selostukseen tehtiin oheisia muutoksia:

- Kaavaselistukseen on täydennetty valokuvia olevasta rakennuskannasta.
- Maininta pakottavasta syystä purkamisesta on poistettu kaavaehdotuksen suojelumerkinnästä sr-2.
- Sr-1-merkintää on täydennetty sisöosien suojelua koskevan kirjauksen osalta sekä poistettu kirjaus pääskyjä koskevan poikkeuslupan tarpeesta. Lupa on laitettu vireille erillisenä prosessinaan ennen kaavan hyväksymistä.
- Kaavaselistuksesta on poistettu maininta vähäisistä muutoksista suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan.

- Kaavaselostukseen on täydennetty vaikutusten arviointia rakennetun kulttuuriympäristön osalta sekä selvitetty ja perusteltu purkamisen edellytyksiä tarkemmin.
- Melun suojaustarve on huomioitu kaavamääräyksessä. Melulta suojautumista on ohjattu myös lainsäädännöllä, mitä ei ole tarpeen toistaa kaavassa.
- Kaavaselostusta ja hulevesimääräystä on korjattu ympäristöpalveluiden lausunnon perusteella.
- Melua koskevaa kaavamääräystä on täydennetty koskemaan myös päiväkotij- ja varhaisopetustiloja.
- Korttelialue YO-1 on osoitettu yhdeksi tontiksi aiemman kahden sijaan.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt tarkennukset ovat vähäisiä eivätkä muuta olennaisesti kaavan sisältöä, joten asemakaavaehdotusta ei ole tarpeellista asettaa uudelleen nähtäville.

Muutosten jälkeen asemakaavatunnus on A-2879a.

Muutoksenhaku

Hallintovalitus Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle, asemakaavat

Toimenpiteet

Kh: kv

Kv: 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