

Lähtettäjä: Hyrkkänen Leo <Leo.Hyrkkanen@lahtienergia.fi>
Lähetetty: torstai 30. marraskuuta 2023 13.01
Vastaanottaja: Kirjaamo_Lahti
Kopio: Etola Altti
Aihe: VL: LAUSUNTOPYYNTÖ Asemakaavamuutos A-2825 (Honkapirtinkatu 13, Jalkaranta)
Liitteet: A-2825 Valmisteluvaiheen lausuntopyyntö.pdf

Moi

Lahti Energia Sähköverkko Oy:llä ei ole lausuttavaa ko. pyyntöön.

Leo Hyrkkänen
Yleissuunnittelija

Lahti Energia Sähköverkko Oy | Kauppakatu 31, 15140 Lahti

P. 050 323 9080

Telefax. 029 000 8403

leo.hyrkkanen@lahtienergia.fi

www.lahtienergia.fi



Lahden kaupunki
Kaupunkisuunnittelu
kirjaamo@lahti.fi

Lausuntopyyntö 22.11.2023

Lausunto kaavan valmisteluaineistosta, asemakaavan muutos, Lahti, Jalkarannan (33.) kaupunginosa, Honkapirtinkatu 13, A-2825

Kaavoitettava alue sijaitsee Jalkarannan kaupunginosassa, alue rajautuu Vesijärveen ja kuuluu sen rantavyöhykkeeseen. Tontin molemmin puolin sijaitsee AO-tontteja. Kaavamuutoksen tarkoitus on lisätä rakennusoikeutta, jotta alueelle mahdollistuisi uuden rivitalon rakentaminen nykyisen tontilla olevan omakotitalon ja saunarakennuksen eteläpuolelle. Nykyiseen 400 kem2 rakennusoikeutta haetaan kaavamuutoksella kasvatettavaksi 770 kem2.

Nähtävillä oleva kaavaluonnos on lainvoimaisten Päijät-Hämeen maakuntakaavan ja Lahden yleiskaavan mukainen.

Kaavaselostuksessa on todettu asianmukaisesti, että suunnittelualue sijoittuu Vesijärven rantavyöhykkeelle, jossa pääosin rakentamaton ja puustoinen rantaviiva yhdessä puistoalueiden ja vehreiden tonttien kanssa muodostaa osan alueen viherverkostosta. Tontin rantavyöhyke ja eteläosassa sijaitseva pieni lehtoalue, jolla kasvaa lehmuksia, on osoitettu istutettavana alueen osana (is-1). Merkinnän suunnittelumääräys on jäänyt kaavakartalla kesken ja ELY-keskus esittää, että määräyksessä otetaan huomioon kaavaselostuksessa todetut arvot.

Kaava-alue sijoittuu pohjaveden muodostumisalueelle. Kaavamerkinnoissä esitetään kaksi pohjaveden suojelua koskevaa kaavamerkintää, joista toista, vp-2 -merkintää, ei löydy kaavakartalta. Kaavamerkinnot ja määräykset tulee tältä osin tarkistaa.

Kaavaluonnos mahdollistaa 1950-luvun omakotitalon ja rannan saunarakennuksen purkamisen. Kaavaselostuksen mukaan 1950-luvun rakennuksesta ei ole tehty rakennus- tai kulttuurihistoriallista selvitystä. ELY-keskus huomauttaa, että mikäli kaavamuutoksella mahdollistetaan rakennusten purkaminen, tulee kaavaa laadittaessa selvittää MRL:n 139 § mukaiset purkamisen edellytykset ja perustella ne kaavaselostuksessa.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Lausunnon valmisteluun on osallistunut johtava asiantuntija Kirsi Lehtinen (luonto). Asian on esitellyt johtava asiantuntija Anna-Kaisa Ahtiainen ja ratkaissut yksikön päällikkö Annu Tulonen.

7.12.2023

HAMELY/2332/2023

Tämä asiakirja HAMELY/2332/2023 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument HAMELY/2332/2023 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Ahtiainen Anna-Kaisa 07.12.2023 10:48

Ratkaisija Tulonen Annu 07.12.2023 15:37

Kaupunkiympäristön palvelualue
Lahden ympäristöpalvelut

7.12.2023

Lahden kaupunki
Kaupunkisuunnittelu

Viite: Lausuntopyyntö 22.11.2023

Lausunto asemakaavamuutoksen luonnoksesta A-2825 (Honkapirtinkatu 13, Jalkaranta)

Lahden kaupungin kaupunkisuunnittelu on pyytänyt 22.11.2023 päivätyssä lausuntopyynnössään Lahden ympäristöpalveluilta lausuntoa asemakaavan muutoksen luonnoksesta A-2825 (Honkapirtinkatu 13, Jalkaranta). Kaavamuutoksen tavoitteena on rakennusoikeuden lisääminen uuden rivitalon rakentamiseksi ja olemassa olevan tontin lohkominen useampaan osaan.

Lausunnon valmisteluun ovat osallistuneet Elina Mäkelän lisäksi luonnonsuojeluvalvoja Aatu Heiskanen, vesiensuojelusuunnittelija Raisa Rihkavuori, vesiensuojelusuunnittelija Mira Kuparinen, hulevesi-insinööri Juhani Järveläinen ja vesiensuojelupäällikkö Ismo Malin.

Asemakaavan kuvaus

Kaavamuutoksella mahdollistetaan 500 m²:n kokoisen rivitalon rakentaminen tontille, jossa sijaitsee ennestään 270 m²:n kokoinen kaksikerroksinen omakotitalo sekä erillinen saunarakennus.

Saunarakennus on erittäin huonossa kunnossa, ja korjauksen sijaan sen paikalle tavoitellaan uudisrakennusta. Kaavamuutoksen myötä tontin rakennusoikeus kasvaisi 370 m².

Suunnittelualueen kuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Jalkarannan omakotitaloalueen pohjoisosassa Vesijärven rannalla ja sen pinta-ala on yhteensä noin 0,5 ha. Alueella on entuudestaan kaksikerroksinen omakotitalo ja saunarakennus. Kohde sijaitsee luokitellulla pohjavesialueella pohjaveden muodostumisalueella.

Kaava-alueen eteläosassa sijaitsee metsälehmusten muodostama pieni lehto. Alueen viereiset tontit ovat myös vehreitä ja puustoisia.

Suunnittelualueelta pohjoiseen sijaitsevan Kankolanpuiston ja suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevan Honkalanpuiston välillä on viher- ja ekologinen yhteys, jonka niiden välissä olevien AO-tonttien puusto muodostaa. Kaavaselostuksen mukaan suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä on lainsäädännöllä ja direktiivitasolla suojattuja luontoarvoja.

Lahden ympäristöpalveluiden lausunto

Luontoarvot

Kaavaselostusluonnoksen mukaan suunnittelualueen puustoinen eteläosa on luokiteltu yleiskaavatyön yhteydessä luontotyyppiluokkaan 2 (erityisen tärkeät kohteet). Maankäytön suosituksen mukaan luokkaan 2 kuuluvat erityisen tärkeät kohteet on otettava kaavoituksessa huomioon. Edellä mainitun perusteella Lahden ympäristöpalvelut pitää tärkeänä, että luontotyyppiluokkaan 2 kuuluva alue jätetään mahdollisimman pitkälti maarakennustöiden ulkopuolelle.

Suomen Lajitietokeskuksen tietojen (<https://laji.fi>) mukaan suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä Honkalanpuistossa on tehty havainto liito-oravasta, joka on EU:n luontodirektiivin liitteessä IV a mainittu tiukkaa suojelua edellyttävä eliölaji (luonnonsuojelulaki 9/2023 78 §). Luonnonsuojelulain 78 §:n mukaan tiukkaa suojelua edellyttävään

eliölajiin kuuluvien yksilöiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja ei saa hävittää tai heikentää. Myös liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan ainoan kulkuyhteyden katkaiseminen voidaan tulkita luonnonsuojelulain 78 §:ssä tarkoitetuksi kielletyksi elinympäristön heikentämiseksi tai hävittämiseksi, minkä vuoksi rakentamistöissä tulee varmistaa, että kulkuyhteydet liito-oravalle tärkeiden alueiden välillä säilyvät rakentamisesta huolimatta. Edellä mainitun perusteella Lahden ympäristöpalvelut katsoo, että kiinteistön eteläosassa sijaitseva puusto tulee kokonaisuudessaan säästää ja jättää rakentamisen ulkopuolelle.

Asemakaavaluonnoksen kaavamääräys nro 16 (is-1) on keskeneräinen. Suunnittelualueen eteläosa on osa Kankolanpuiston ja Honkalanpuiston välistä viheryhteyttä, minkä vuoksi olemassa olevan puuston säilyttäminen mahdollisimman pitkälti on tärkeää viheryhteyden säilymisen kannalta. Tämän ja aiemmin tässä lausunnossa esitetyn perusteella Lahden ympäristöpalvelut esittää kaavamääräyksen 16 täydentämistä siten, että is-1 -alueella sijaitsevat olemassa olevat puut ja puuryhmät tulee säästää.

Pohjavesi

Suunnittelualue sijaitsee 1-luokan pohjavesialueella (0439801 Lahti) pohjaveden muodostumisalueella, mikä tulee huomioida kaikissa alueella tehtävissä kaivu- ja rakentamistöissä (ympäristönsuojelulaki 527/2014 17 §). Pohjaveden pinnan ja maaperän kaivun väliin tulee jättää riittävä suojakerros maa-aineksia pohjaveden pilaantumisen ehkäisemiseksi. Suunnittelualueelle ei saa rakentaa energiakaivoa tai vaakasuuntaisia lämmönkeruupiirejä, sillä alue sijaitsee kokonaisuudessaan alle 500 metrin etäisyydellä vedenottamosta (Lahden kaupungin ympäristönsuojelumääräykset 2018 20 §).

Lisäksi Lahden ympäristöpalvelut esittää, että pohjaveden suojelua koskevia kaavamerkintöjä tarkennetaan. Kaavaluonnoksen kaavamääräyksissä on mainittu vp-2 -alue (kaavamääräys nro 21), mutta

tällaista kaavamerkintää ei löydy kaavakartasta. Suunnittelualue sijaitsee pohjavesien suojelun ja vedenhankinnan kannalta erittäin herkällä alueella, joten pohjavettä vaarantavien aineiden käyttöä ja varastointia voi olla syytä rajoittaa koko kaava-alueella koskevilla kaavamääräyksellä. Kaavamääräyksen pv-1 (kaavamääräys nro 20) osalta voi olla syytä tarkentaa myös kaavakarttaan, että koko suunnittelualue kuuluu 1-luokan pohjavesialueeseen.

Läheisen vedenottamon kaivojen vedestä suuri osa on rantaimeytyntä pohjavettä, joten ranta-alueella ei ole mahdollista tehdä merkittäviä ruoppauksia. Mahdollisesta ruoppauksesta on ilmoitettava vähintään 30 vuorokautta etukäteen Hämeen ELY-keskukselle, joka arvioi ilmoituksen perusteella mahdollisen vesilain (587/2011) mukaisen luvan tarpeen (vesilaki 2 luku 15 § sekä 3 luku 2 § ja 3 §).

Hulevedet

Kaavaselostusluonnoksessa on mainittu, että rivitalon pysäköintialueen pinnoitus tulee toteuttaa muutoin kuin asfaltoimalla. Koska alue sijaitsee pohjaveden suojelun kannalta herkällä pohjavedenottamon suoja-alueella, pysäköintialueen hulevedet tulee biosuodattaa ennen maaperään imeyttämistä (Lahden kaupungin hulevesiohjelma).

Vesihuolto

Kaava-alue sijaitsee vesihuoltolaitoksen vahvistetulla toiminta-alueella, minkä vuoksi myös kiinteistölle rakennettava uusi saunarakennus tulee lähtökohtaisesti liittää kunnalliseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin (vesihuoltolaki 119/2001 10 §). Mikäli saunaan tulee vain ei-paineellinen kantovesi ja veden käyttö on hyvin vähäistä, liittymisvelvollisuuden tarvetta voidaan arvioida erikseen (vesihuoltolaki 119/2001 10 § ja Vesihuoltolakiopas 2015 s. 21).

Lahden ympäristöpalvelut
Elina Mäkelä
ympäristönsuojelusihteeri
040 749 8892
elina.makela@lahti.fi

Tiedoksi

Tuomas Helin, Lahden kaupunkisuunnittelu
Mika Kemppainen, Lahden rakennus- ja ympäristövalvonta

Asiakirjan ovat allekirjoittaneet

Nimi	Tunnistautuminen	Aika
Liisa-Marjatta Koskelainen	Suomi.fi	07.12.2023 14:32:05 UTC+02:00



Tämä dokumentti on sähköisesti allekirjoitettu

Sisällys: - Kansilehti (1 sivu)
- Alkuperäinen dokumentti (2 sivua)

Kansilehden sivu 1/1

Kaavoitusarkkitehti
Tuomas Helin
Maankäyttö ja aluehankkeet / Lahden kaupunki

Viite: Lausuntopyyntö 22.11.2023

Asia: Lahti, Honkapirtinkatu 13, Asemakaavan muutos A-2825, luonnosvaihe

Asemakaavan muutos koskee Vesijärven rantaan rajautuvaa aluetta Jalkarannan (33.) kaupunginosassa. Lahden torille alueelta on matkaa 3,5km. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,5ha. Kaavan tarkoituksena on hakea rakennusoikeuden lisäämistä. Rakennusoikeuden lisääminen mahdollistaisi 500m² rivitalon rakentamisen nykyisen tontilla olevan 270m² omakotitalon lisäksi. Rakennusoikeus kasvaisi tontilla 370m². Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo esittää 19.10.2023 päivätystä kaavahankkeen luonnoksesta pyydettyä lausuntoon seuraavaa

Arkeologinen kulttuuriperintö

Museolla ei ole huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

Vuonna 1901 valmistui Hollolan kunnan Jalkarannan kylään Vesijärven rannalle Eliel Saarisen piirtämä, pyöreistä honkahirsistä rakennettu huvila. Sen rakennuttaja oli Lahden apteekin apteekkari Aron Walfrid Grönmark ja se tunnetaankin Saarisen töiden joukossa nimellä "Grönmark villa". Rakennus sai nimen Merilä, mutta vuodesta 1925 alkaen sitä kutsuttiin Honkapirtiksi. Se oli eräs harvoista Eliel Saarisen piirtämistä puurakennuksista ja valmistui Arkkitehtitoimiston Gesellius, Lindgren & Saarinen toimikauden aikana. Honkapirtti toimi muun muassa lepokotina ja yksityissairaalana sekä kellarikerros oli pommisuoja sota-aikaan.

Merilä oli rakennettu pyöreistä hirsistä. Sen perustana oli harmaakivistä muurattu kivijalka ja sen keskikohdalla oli rannan puolella kaaripäätyinen, koristeellinen ovi, joka johti ruokakellariin. Rakennus oli kaksikerroksinen ja siinä oli korkea, jyrkkälapeinen katto. Alemman kerroksen rannan puoleisella sivulla oli laaja avokuisti. Ruokasalissa oli alaosaltaan harmaakivistä muurattu suuri takka, jota on sanottu Axel Gallén-Kallelan suunnittelemaksi, mutta tieto on epävarma.

Vuonna 1948 rakennus paloi täysin lukuun ottamatta kivijalkaa. Rakennuksen alkuperäiset piirustukset tuhoutuivat rakennuksen mukana tulipalossa. Vuonna 1950 paikalle valmistui rapattu omakotitalo, jota

myöhemmin kutsuttiin myös Honkapirtiksi. Lepokodin toiminta jatkui uudessa rakennuksessa vuoteen 1980 saakka.

Kaavamuutosalueella olevaa 1950-luvulla rakennettua rakennusta ei ole arvollettu kulttuuriympäristön kannalta merkittäväksi Lahden alueen inventoinneissa (mm. *Selvitys Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista*, 2000). Rakennuksella on kuitenkin merkityksellinen historia palaneen Honkapirtin jatkumona ja lepokotina ja se on oletettavasti rakennettu Eliel Saarisen suunnitteleman Honkapirtin säilyneen kivijalan kohdalle. Suunnittelualueella on myös vanha rantasauna.

Museo esittää kaavan yhteydessä laadittavan rakennushistoriallisen selvityksen, jotta kaavaratkaisu perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 9 § määrittämään kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Rakennushistoriallinen selvitys tuo tietoa rakennusten mahdollisista arvoista ja suojelutavoitteista. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset --- (myös) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön. (MRL 9 §, MRA 1 §). Selvityksen perusteella on mahdollista tutkia tarve kaavamääräyksille, jotka mahdollistavat lainsäädännössä tavoitellun rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten ja muiden erityisten arvojen suojelemisen (MRL 41 §).

Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

tutkimuspäällikkö Liisa Koskelainen

tutkija, arkeologi Jasmin Puska

tutkija Sanni Vattulainen

Tiedoksi: Museovirasto, Hämeen ELY-keskus