

Lahden kaupunki, Kaupunginvaltuusto, 10.05.2021

§ 57

Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus A-2746 sekä siihen liittyvä tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotus M-21-18, Ylhäistentie 4, Pajulahti, Nastola

209/10.02.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Suunnitteluinsinööri Riina Puusaari p. 044 790 9508

Tonttijaon osalta kiinteistörekisterinhoitaja Eija Eskelinen p. 040 833 8675

Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaupunginhallituksen ehdotuksen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2746, jolla muodostuu Lahden kaupungin Nastolan (35.) kaupunginosan korttelin 614 tontit 2 ja 3 sekä Lahden kaupungin Nastolan kaupunginosan (35.) korttelin 614 tontteja 2 ja 3 koskevan tonttijako- ja tonttijaonmuutosehdotuksen nro M-21-18.

Perusteluosa / aiempi käsittely

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 03.05.2021

§ 176

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaupunginsihteeri Janne Mäki ilmoitti esteellisyytensä (HL 28.2. § 5. kohta) ja poistui asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Pöytäkirjanpitäjänä tässä kohdassa toimi kaupunginlakimies Pekka Virkkunen.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Timonen Pekka

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2746, jolla muodostuu Lahden kaupungin Nastolan (35.) kaupunginosan korttelin 614 tontit 2 ja 3 sekä Lahden kaupungin Nastolan kaupunginosan (35.) korttelin 614 tontteja 2 ja 3 koskevan tonttijako- ja tonttijaonmuutosehdotuksen nro M-21-18.”

Perusteluosa

Lahden kaupungin Nastolan (35.) kaupunginosan kortteleita 614 ja 619 sekä kiinteistöä 532-406-2-114 koskeva asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus A-2746 Ylhäistentie 4, Pajulahti sekä siihen liittyvä tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotus M-21-18.

Asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa lomarakennusten korttelialue ja sen viereinen asemakaavoittamaton alue asuin- ja majoituskäyttöön. Samalla tarkistetaan korttelialueiden rajat sekä suunnittelualan muut kaavamääräykset. Suunnittelualan pinta-ala on noin 11,2 ha.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muutetaan voimassa olevan kaavan mukainen loma-asuntojen korttelialue (RA-2) sekä maanomistajan hankkima lisämaa urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU-1) ja osoitetaan sille lisärakennusoikeutta. Toisen urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU-2) osalta muutokset ovat vähäisiä: päivitetään tonttirajat, rakennusalueiden ja istuttavien alueiden rajat.

Kaupungin strategian (2017) mukaisesti kaava mahdollistaa yritysten sijoittumisen ja työpaikkojen lisääntymisen alueella (A1) sekä Lahden liikunta-, kulttuuri- ja tapahtumatarjonnan lisääntymisen (A5). Kaava edistää strategian vuoden 2020 kärkihanketta 4. Yrittäjien Lahti mahdollistamalla olemassa olevien yritysten kehittymistä ja toimintaedellytyksiä.

Kaavatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa alue kuuluu palvelujen alueeseen (P). Iso-Kukkasen, Salajärven ja Ruuhijärven rantayleiskaavassa suunnittelualue on urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta (VU).

Voimassaolevassa asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu kaksi erillistä tonttia, joista korttelin 619 tontti 1 on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-2) ja korttelin 614 tontti 1 on osoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU-2).

Vuorovaikutus

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §:n 3 mom. mukaisesti 8.3.2018 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2018 kaavoituskatsauksessa (kohde 37).

Kaavatyötä käsittelevä yleisötilaisuus (Nastolan kaavailta) järjestettiin 23.5.2018. Ensimmäinen kaavaluonnos oli kuultavana 16.–31.8.2018.

Ensimmäisen luonnoksen jälkeen suunnittelualue on laajentunut ja työn tavoitteet tarkentuneet, minkä vuoksi laadittiin uusi kaavaluonnos. Toista kaavaluonnosta esiteltiin verkossa järjestetyssä Nastolan kaavaillassa 3.12.2020. Toinen kaavaluonnos oli kuultavana 4.-19.2.2021.

Kaavahankkeesta on kuultu viranomaisia ja kaavan osallisia. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla koko kaavahankkeen ajan.

Ensimmäisen luonnoksen kuulemisaikana saatiin neljä lausuntoa ja yksi mielipide, joka ei koskenut suunnittelualueita. Toisen luonnoksen kuulemisaikana saatiin yksi lausunto. Lausunnon antaneista Lahden ympäristöpalveluilla ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksen sisällöstä.

Muissa lausunnoissa kiinnitettiin seuraaviin asioihin huomiota:

- Lahden museoilta saaduissa lausunnoissa kiinnitettiin yleisesti huomiota Pajulahden kulttuurihistoriallisiin arvoihin sekä alueen maisema-arvoihin. Toisesta luonnoksesta museo lausui, että ennen tulevaa rakentamista tulee tehdä maastotarkastus mahdollisten muinaisjäännösten inventoimiseksi, joka kohdistuu erityisesti suunnittelualueen rakentamattomille/mylläämättömille osille.
- Nastolan aluejohtokunta puolsi lausunnossaan kaavaluonnoksen ratkaisua.
- Lahti Aqua esitti erillistä mainintaa vesihuollon järjestämisestä alueella.

Lausuntojen ja mielipiteen perusteella ei kaavaan ole tehty muutoksia.

Museon lausunto maastotarkastuksesta on toimitettu maanomistajalle. Alkuperäiset lausunnot ja mielipide ovat päätösehdotuksen liitteenä. Vastineet mielipiteeseen ja lausuntoihin löytyvät liitteenä olevasta kaavaselostuksesta kohdasta 4.3.2.

Vaikutusten arviointi

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella on lieviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön. Kaava lisää alueelle rakennusoikeutta ja mahdollistaa siten noin 64 asunnon rakentamisen tontille 2. Alueen lisärakentaminen lisää jonkin verran liikennettä Pajulahdentiellä ja Ylhäistentiellä kaava-alueen kohdalla.

Kaavalla on lieviä vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön. Rakentamisen myötä puustoa ja kasvillisuutta poistetaan ja joudutaan todennäköisesti tekemään jonkin verran täyttöjä ja kallioleikkauksia sekä mahdollisesti siirtämään vallin länsipuolella kulkevaa ojaa.

Kaava tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, mikä on taloudellisesti ja ympäristöllisesti kestävä. Lisäksi asemakaava lisää Pajulahden majoituskapasiteettia ja parantaa siten Pajulahden toimintaedellytyksiä.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään MRL 78§:n mukaisesti Nastolan (35.) kaupunginosaan tonttijako ja tonttijaon muutos M-21-18 korttelin 614 tonteille 2 ja 3.

Asemakaavan muutos ei vaadi maankäyttösopimusta.

Käsittely lautakunnassa

Tekninen ja ympäristölautakunta käsitteli asiaa 23.2.2021 § 44. Asian esittelijän, maankäytön johtajan Petri Honkasen päätösehdotus oli seuraava:

”Lautakunta päättää hyväksyä asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2746 sekä tonttijako- ja tonttijaonmuutosehdotuksen nro M-21-18 asetettavaksi julkisesti nähtäville.

Mikäli mahdolliset muistutukset eivät anna muuhun aihetta, lautakunta esittää, että kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2746, jolla muodostuu Lahden kaupungin Nastolan (35.) kaupunginosan korttelin 614 tontit 2 ja 3 sekä Lahden kaupungin Nastolan kaupunginosan (35.) korttelin 614 tontteja 2 ja 3 koskevan tonttijako- ja tonttijaonmuutosehdotuksen nro M-21-18.”

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Vaiheet nähtävilläolon jälkeen

Asemakaavan muutosehdotus A-2746 on ollut maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyssä järjestyksessä julkisesti nähtävillä 11.3–12.4.2021, eikä sitä vastaan ole tehty muistutuksia.

Nähtävilläolon jälkeen kaavaselostusta on päivitetty ja selostukseen on lisätty tiivistelmä ELY-keskuksen lausunnosta, joka saapui myöhässä toisen luonnosvaiheen kuulemisajan jälkeen eikä ehtinyt tulla siten huomioiduksi kaavaehdotuksen valmistelussa. Lausunnon sisällön perusteella ei ole tehty muutoksia kaavaehdotukseen. Selostusta on päivitetty seuraavien kohtien osalta:

- 2.1 Kaavaprosessin vaiheet
- 4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt
- 4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Muutoksenhaku

Hallintovalitus Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle

Toimenpiteet

Kh: kv

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä hakijalle (Urheiluopistosäätiö, yhteyshenkilö ---), ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille ja sitä pyytäneille kunnan jäsenille, sähköinen tiedoksianto Hämeen ELY-keskukselle.

Lainvoimaisuuskysely Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta.

Lainvoimaiseksi tulon jälkeen kuulutus,

sähköisesti jäljennös kuulutuksesta Hämeen ELY-keskus,

jäljennös kuulutuksesta+kartta Hämeen Maanmittauslaitos,

jäljennös kuulutuksesta+kartta Päijät-Hämeen liitto,

jäljennös kuulutuksesta kaupunkiympäristön palvelualueen maankäyttö ja aluehankkeet