

Lahden kaupunki, Tekninen ja ympäristölautakunta, 23.02.2021

§ 29

Asemakaavan muutosehdotus A-2816, Piipputie 5 ja 6, Villähde

39/10.02.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupunginarkkitehti Anne Karvinen-Jussilainen p. 050 387 8715

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Maankäytön johtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Tekninen ja ympäristölautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen A-2816, joka koskee Lahden kaupungin Villähteen (34.) kaupunginosan korttelin 39 tontteja 14, 15 ja 16 sekä katu- ja lähivirkistysaluetta, asetettavaksi julkisesti nähtäville.

Perusteluosa

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa suurien tonttien jakaminen kolmeen osaan ja parantaa tonttien rakentumista.

Lahden strategian mukaisesti kaavamuutos tukee kestävästä yhdyskuntarakennetta ja liikkumista sekä kaavassa on huomioitu pohjavesiensuojelu.

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

Suunnittelualue sijaitsee Villähteellä, Erstan pientaloalueella. Kaava-alue muodostuu Piipputien päässä olevista kahdesta kaavatontista, joita ei ole rakennettu ja alueella kasvaa puustoa. Suunnittelualueen vieressä on Erstan koulu ja läheisyydessä on päiväkotia ja kauppa. Suunnittelualue on pinta-alaltaan 3853 m².

Kaavatilanne

Maakuntakaava:

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 alue on taajamatoimintojen aluetta (A).

Osayleiskaava:

Villähde - Koiskalan osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi.

Asemakaava:

Voimassa olevassa asemakaavassa (11.6.2001, N-304) alue on erillispientalojen korttelialuetta (AO).

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 5.3.2020 sekä kuulemiskirjeen yhteydessä 20.5.2020. Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 12.11. – 27.11.2020. Kaavahankkeesta kuultiin viranomaisia ja selostuksen luonnos toimitettiin Hämeen elinkeino-, -liikenne- ja ympäristökeskukselle valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä. Kaavaluonnos ja OAS asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle.

Kaavahankkeesta on kuultu viranomaisia ja kaavan osallisia.

Valmisteluvaiheen kuulemisaikana Hämeen ELY, Lahden ympäristöpalvelut ja LE Sähköverkko Oy ilmoittivat, ettei kaavasta ole lausuttavaa. Lahti Energia Oy Lämpöliiketoiminta esitti kaavaan määräystä uudisrakennusten liittämistä kaukolämpöverkkoon.

Osallisilta saatiin kaksi mielipidettä. Ensimmäisessä mielipiteessä esitettiin uuden rakentamisen tulevan liian lähelle olemassa olevaa omakotitaloa. Toisessa mielipiteessä edellytettiin yksityisessä omistuksessa olevan lähivirkistysalueen osan lunastamista.

Rakennusalarajan edellyttämä etäisyys on riittävä. Kaupunki on velvollinen lunastamaan yleisen alueen. Maankäyttö- ja rakennuslaki ei mahdollista kaukolämmön määräämistä asemakaavassa.

Lausunnot ja mielipide ovat kokonaisuudessaan listan liitteenä.

Vaikutusten arviointi

Asemakaavamuutos vaikuttaa rakennettuun ympäristöön muuttamalla jonkin verran Piipputien päähän aiemmin suunniteltua tiiveyttä, mutta lisää samalla lähivirkistysaluetta. Liikenteeseen kaava vaikuttaa mahdollistamalla lisää käyttäjiä joukkoliikennevyöhykkeelle.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön liittyvät toteutumattomien tonttien paikalla olevan metsikön poistamiseen, mutta asemakaavan muutos mahdollistaa laajemman lähivirkistysalueen. Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön. Alue kuuluu pohjavesialueeseen. Hulevesien käsittely ja pohjavesi huomioidaan kaavamääräyksissä.

Taloudellisena vaikutuksena suurien tonttien jakaminen kolmeen osaan parantaa tonttien rakentumista ja lisää asukkaita olemassa olevien palveluiden läheisyyteen.

Asemakaavan muutos ei vaadi maankäyttösopimusta.

Asemakaavan muutos ei ole vaikutuksiltaan merkittävä. MRL 52 §:n mukaisesti Lahden kaupungin hallintosäännössä muut kuin vaikutukseltaan merkittävät kaavat on delegoitu teknisen ja ympäristölautakunnan hyväksyttäväksi.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Tyly: kuulutus

Tyly2: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä sitä pyytäneille kunnan jäsenille ja muistutuksen tekijöille, 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