

Lahden kaupunki, Tekninen ja ympäristölautakunta, 27.04.2021

Asemakaavan muutosehdotus A-2816, Villähde, Piipputie 5 ja 6 ja tonttijaon muutosehdotus M-20-159

39/10.02.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupunginarkkitehti Anne Karvinen-Jussilainen p. 050 387 8715

Tonttijaon osalta kiinteistöinsinööri Mika Järvelä p. 050 398 5386

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 sekä siihen liittyvä korttelia 39 koskeva tonttijaon muutosehdotus M-20-159.

Perusteluosa

Lahden kaupungin Villähteen (34.) kaupunginosan korttelin 39 tontteja 14, 15 ja 16 sekä katu- ja lähivirkistysaluetta koskeva asemakaavan muutosehdotus A-2816 sekä siihen liittyvä korttelia 39 koskeva tonttijaon muutosehdotus M-20-159.

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 liikumista sekä kaavassa on huomioitu pohjavesiensuojelu.

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

Asemakaavan muutoksella muutetaan Villähden kaupunginosassa Piipputien päässä olevista kahdesta noin 1 400 m² ja 2 300 m² suuruisesta omakotitontista kolme tonttia sekä katu- ja viheraluetta. Kaava-alueen 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. Alueen naapurikiinteistöille toimitettiin postitse kaavaluonnos ja OAS.

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 Piiipputien 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 maankäytösopimusta.

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

Tekninen ja ympäristölautakunta käsitteli asiaa kokouksessaan 23.2.2021 § 29.

Asian esittelijän maankäytön johtajan Petri Honkanen päätösehdotus oli seuraava:

Lautakunta 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.

Ehdotus hyväksyttiin.

Asemakaavan muutosehdotus A-2816 ja sitä koskeva tonttijaon muutosehdotus M-20-159 ovat olleet maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyssä järjestyksessä julkisesti nähtävillä.

11.3.-12.4.2021. Ehdotuksesta annettiin yksi muistutus.

Muistutus koskee yksityisellä maalla olevaa lähivirkistysaluetta, joka liittyy tämän kaavan Heikinpuistoon lähivirkistysalueeseen. Muistuttaja edellyttää virkistysalueen lunastamista maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Muistutus kokonaisuudessaan liitteenä.

Vastine: Kapea lähivirkistysalue on tarpeellinen, koska sen kautta saadaan suora yhteys Heikintieltä Erstan koulun tontille. Alueen lunastamista valmistelee maankäyttö ja aluehankkeet, maapolitiikka.

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus

Toimenpiteet

Ote ilman liitteitä muistutuksen tekijälle [REDACTED]
[REDACTED] 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