

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 01.09.2021

§ 12

Asemakaavan muutosehdotus A-2806, Villähde, Heikintie 5 ja 7 sekä siihen liittyvä tonttijaon muutosehdotus M-21-48

2381/10.02.01.00/2021

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

Lautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen A-2806, joka koskee Lahden kaupungin Villähteen (34.) kaupunginosan korttelin 48 tontteja 11 ja 12, sekä niitä koskevan tonttijakoehdotuksen M-21-48.

Perusteluosa

Lahden kaupungin Villähteen (34.) kaupunginosan korttelin 48 tontteja 11 ja 12 koskeva asemakaavan muutosehdotus A-2806, Heikintie 5 ja 7

Asemakaavan muutos on tullut vireille yksityisen aloitteesta.

Kaavamuutoksen tavoitteena on tarkistaa tonttijakoa ennen kaavaa muodostetun määräalan perusteella.

Lahden strategian mukaisesti kaavamuutos edistää kestävän kehityksen mukaista yhdyskuntarakennetta ja liikkumista.

Suunnittelualue on yksityisen omistuksessa.

Asemakaavan muutoksella suunnittelualueen käyttötarkoitus säilyy erillispientalojen korttelialueena (AO). Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on 5628 m², asemakaavan muutoksessa muodostuu kaksi lähes samankokoista tonttia. Molemmille tonteille rakennusoikeutta on merkitty 300 k-m², tällöin tonttien yhteismäärällinen rakennusoikeus vähenee 900 k-m²:stä 600 k-m². Kerrosluku päärakennuksen rakennusalalla on II. Yksikerroksisen talousrakennuksen rakennusalat merkitään tonttien eteläosaan rajautuen eteläosassa johtorasitteseen. Tonteille merkitään hulevesi-, pohjaveden suojele-, melu- ja tärinä määräys. Heikintiehen rajautuvalla pohjoisrajalla on istutettavan alueen osat.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään tonttijako M-21-48.

Kaavatilanne:

Maakuntakaava:

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

Villähde - Koiskalan osayleiskaava:

Villähde – Koiskalan osayleiskaavassa suunnittelualue on pientalovaltaista asuin aluetta (AP).

Asemakaava:

Voimassa olevassa asemakaavassa (13.10.2010, N-358) alue on erillispientalojen korttelialuetta (AO).

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa:

Vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 5.3.2021 (kohde 60) sekä kuulemiskirjeen yhteydessä 25.3.2021. Valmisteluvaiheen kuuleminen

järjestettiin 25.3. – 12.4.2021. Kaavahankkeesta kuultiin viranomaisia ja selostuksen luonnos toimitettiin Hämeen elinkeino, -liikenne- ja ympäristökeskukselle valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä. Selostuksen luonnos asetettiin nähtäville kaavamuuotshankkeen kotisivulle. Kaavaluonnosta ja selostuksen luonnosta päivitettiin 6.4.2021 lisäten melu- ja tärinä määräys.

Kaavahankkeesta on kuultu viranomaisia ja kaavan osallisia.

Hämeen ELY:llä ei ollut huomautettavaa kaavaratkaisuun. Lausunnon perusteella kaavaselistusta on täydennetty kohdassa vaikutukset ihmisten terveyteen ja viihtyisyyteen.

Väylävirasto lausui rataosuudella olevan tarve varautua lisäraiteiden rakentamiseen todeten samalla, että esitetyt etäisyydet radasta ovat mahdollisten lisäraiteiden kannalta riittävät kaavaluonnoksessa.

Väylävirastolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksen melumerkintöihin.

Lausuntoprosessin aikana päivitettyssä kaavaluonnoksessa (6.4.2021) on tärinän vaikutukset huomioitu kaavaan asianmukaisin merkinnöin, joten päivitettyyn versioon ei Väylävirastolla ole tärinän osalta huomautettavaa.

Ympäristöpalvelut lausuiivat, että ääneneristävyysvaatimukset tulee huomioida kaavamerkinnöissä.

Lausunto huomioitiin jo kuulemisaikana ja melu- sekä tärinä määräykset päivitettiin kaavaluonnokseen ja selostusluonnokseen 6.4.2021.

Telia Finland Oy:llä, Posti Oy:llä ei ollut kaavaluonnokseen huomautettavaa.

Osallisilta ei saatu kuulemisaikana mielipiteitä.

Lausunnot ovat kokonaisuudessaan listan liitteenä.

Asemakaavan muutos ei vaadi maankäyttösopimusta.

Asemakaavan muutos tehdään kaupungin aloitteesta liittyen Nastolan ja Lahden kuntien yhdistymisen edellyttämien tonttijakojen laatimiseen.

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 18.5.2021 § 82

Asian esittelijän maankäytön johtajan Petri Honkasen päätösehdotus oli seuraava:

”Lautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen A-2806, joka koskee Lahden kaupungin Villähteen (34.) kaupunginosan korttelin 48 tontteja 11 ja 12, sekä niitä koskevan tonttijaon M-21-48 asetettavaksi julkisesti nähtäville.”

Asemakaavan muutosehdotus A-2806 on ollut maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyssä järjestyksessä julkisesti nähtävillä 3.6. – 5.7.2021 eikä sitä vastaan ole tehty muistutuksia.

Ehdotus hyväksyttiin.

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus

Valitusosoitus Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Toimenpiteet

Ote pöytäkirjasta ilman liitteitä hakijalle [REDACTED]
ja 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 + kartta Kaupunkiympäristön palvelualueen
maankäyttö ja aluehankkeet -yksikkö