

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 29.09.2021

§ 34

Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus A-2767 sekä siihen liittyvä tonttijaon muutosehdotus M-21-123, Sippolankatu 6 ja 8, Kärpänen

965/10.02.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Suunnitteluinsinööri Riina Puusaari p. 044 790 9508

Tonttijaon osalta kiinteistörekisterin hoitaja Eija Eskelinen

p. 040 833 8675

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Maankäytön johtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen A-2767, joka koskee Kärpäsen (30.) kaupunginosan korttelin 30057 tontteja 2 ja 8 sekä niitä koskevan tonttijaon muutosehdotuksen nro M-21-123.

Perusteluosa

Lahden kaupungin Kärpäsen (30.) kaupunginosan korttelin 30057 tontteja 2 ja 8 koskeva asemakaavan muutosehdotus A-2767 Sippolankatu 6 ja 8, Kärpänen sekä siihen liittyvä tonttijaon muutosehdotus M-21-123.

Asemakaavan muutos on tullut vireille yksityisten maanomistajien hakemuksesta

Kaavatyön tavoitteena on muuttaa suunnittelualueen pientalotontit rivitalotonteiksi. Samalla tarkistetaan Turhalankadun katualueen leveys suunnittelualueen kohdalla. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3,2 ha.

Kaupungin strategian (2017) mukaisesti kaava edistää kestävän kehityksen mukaista yhdyskuntarakennetta ja liikkumista (A₄) ja kaavassa on huomioitu vesiensuojelu (A₆).

Kaavaehdotuksessa suunnittelualueelle on osoitettu kaksi pientalotonttia (AP), joille voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Kaava-alueen koillisreunasta on osoitettu pieni osa Turhalankadun katualueeksi, jotta Turhalankadun ja Sippolankadun näkemäalue paranisi ja jotta risteysaluetta voidaan tarvittaessa myöhemmin hieman leventää.

Kaavatilanne

Maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen (A).

Lahden läntisten osien osayleiskaavassa suunnittelualue on asuinaluetta (A-5).

Voimassaolevassa asemakaavassa tontti 8 (Sippolankatu 6) on asumisen aluetta (AO-8). Kerrosluvuksi on määrätty kaksi (II) ja rakennusoikeus on $e=0.35$ (n. 583m²). Autopaikkoja on määrätty yksi per asunto (1ap/as). Lisäksi kaavassa on määrätty pohjaveden suojelusta (pv-1). Tonttia 2 (Sippolankatu 6) koskeva AO8-määräyksen mukaan alue on omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue. Kerrosluvuksi on määrätty kaksi (II) ja rakennusoikeus on $e=0.35$ (n. 543m²).

Vuorovaikutus

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §:n 3 mom. mukaisesti 7.3.2019 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä. Kaava-alueeseen (Sippolankatu 6) on ennen luonnosvaihetta otettu hakemuksesta mukaan viereinen tontti (Sippolankatu 8).

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

Kaavaluonnoksen kuulemisaikana saatiin viisi lausuntoa ja yksi mielipide.

Päijät-Hämeen pelastuslaitoksella ja Päijät-Hämeen liitolla ei ollut lausuttavaa.

Lahti Energia Oy / Lämpöliiketoiminta lausui, että kaavaan tulisi merkitä lämmitystavaksi kaukolämpö. Nykyisen lainsäädännön myötä rakennusten lämmitystapaa ei kuitenkaan voida määrätä enää asemakaavassa.

ELY-keskus ja Lahden kaupunginmuseo / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo lausui, että koska kaavaluonnoksessa on esitetty olemassa olevan rakennuskannan korvaamista uudella rakentamisella, tulee selvittää purkamisen edellytykset.

ELY-keskuksen ja Lahden kaupunginmuseon lausuntojen perusteella kiinteistöjen omistajat teettivät selvityksen tonteilla olevien rakennusten korjaustarpeista. Selvitys on kaavaselostuksen liitteenä.

Selvityksen mukaan peruskorjauksen kustannusarvio ylittää purkutöiden ja mahdollisten haitta-aineidenpurkujen vuoksi uudisrakentamisen arvon noin kaksinkertaisesti. Selvityksen mukaan mittavalla peruskorjauksella ei välttämättä saavuteta nykypäivän määrittelemää laatutasoa rakenteiden korkean iän ja sen aikaisen rakennussuunnittelun tilaratkaisuiden suhteen.

Mielipiteessä esitetyt huomiot liittyivät ajokieltoon Turhalankadulle sekä rakentamisen korkeuteen. Nämä seikat oli jo esitetty kaavaluonnoksessa siten, kun mielipiteen jättäjä toivoi.

Lausuntojen ja mielipiteen perusteella ei kaavaan ole tehty muutoksia.

Alkuperäiset lausunnot ja mielipide ovat päätösehdotuksen liitteenä. Vastineet mielipiteeseen ja lausuntoihin löytyvät liitteenä olevasta kaavaselostuksesta kohdasta 4.3.2.

Vaikutusten arviointi

Vanhojen rakennusten purkamisen myötä alue menettää pienen palan paikallishistoriaa. Vanhat, vehreät tontit muuttuvat tiiviimmän rakentamisen myötä, kun vanhaa kasvillisuutta poistetaan rakentamisen alta. Uuden rakentamisen myötä Sippolankadun katunäkymä muuttuu.

Mikäli tonteille rakennetaan rivitaloja, tulee alueen liikennemäärä hieman kasvamaan nykyisestä. Turhalankadun leventäminen kaava-alueen kohdalta mahdollistaa Turhalankadun ja Sippolankadun risteysalueen näkemien parantamisen. Katualueen leventämisen myötä osa tontin 9 olemassa olevasta asuinrakennuksesta osa jää katualueen puolelle.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään MRL 78§:n mukaisesti Kärpäsén (30.) kaupunginosaan tonttijaon muutos M-21-123 korttelin 30057 tonteille 2 ja 8.

Asemakaavan muutos ei vaadi maankäyttösopimusta.

Tekninen ja ympäristölautakunta käsitteli asiaa kokouksessaan 16.6.2021 § 99. Asian esittelijän maankäytön johtajan Petri Honkasén päätösehdotus oli seuraava:

”Tekninen ja ympäristölautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen A-2767 sekä tonttijaonmuutosehdotuksen nro M-21-123 asetettavaksi julkisesti nähtäville.”

Ehdotus hyväksyttiin.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyssä järjestyksessä julkisesti nähtävillä 24.6.-10.8.2021 eikä sitä vastaan ole tehty muistutuksia.

Asemakaavan muutos ei ole vaikutukseltaan merkittävä. MRL 52 §:n mukaisesti kaupungin hallintosäännössä muut kuin vaikutukseltaan merkittävät kaavat on delegoitu kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi.

Asemakaavan muutoksen laatimisesta peritään hakijoilta MRL 59 §:n nojalla taksan mukainen maksu 2500 euroa, kuulutuskustannuksista 300 euroa ja tonttijaon muutoksen laatimisesta MRL 82 §:n nojalla 465 euroa. Kulut jaetaan hakijoiden kesken puoliksi.

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus

Valitusosoitus Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Toimenpiteet

Ote pöytäkirjasta ilman liitteitä hakijoille [REDACTED]
[REDACTED], sähköinen tiedoksianto
Hämeen ELY-keskukselle.

Lainvoimaisuuskysely Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta.

Lainvoimaiseksi tulon jälkeen:

laskutuslomake laskutusta varten,

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