

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 23.03.2022

§ 37

Asemakaavan muutosehdotus A-2834, Villähteentie 339 ja 335, Villähde sekä siihen liittyvä tonttijakoehdotus M-22-42

8137/10.02.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Suunnitteluinsinööri Riina Puusaari p. 044 790 9508

Tonttijaon osalta kiinteistöinsinööri Mika Järvelä p. 050 398 5386

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asettaa asemakaavan muutosehdotuksen A-2834 sekä tonttijakoehdotuksen M-22-42 julkisesti nähtäville.

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

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2834, jolla muodostuu Lahden kaupungin Villähteen (34.) kaupunginosan korttelin 433 tontti 10 sekä sitä koskevan tonttijakoehdotuksen nro M-22-42.

Perusteluosa

Lahden kaupungin Villähteen (34.) kaupunginosan korttelin tontteja 5 ja 7 asemakaavan muutosehdotus A-2834 Villähteen tie 339 ja 335 sekä siihen liittyvä tonttijakoehdotus M-22-42.

Asemakaavan muutos laaditaan yksityisen maanomistajan aloitteesta.

Kaavamuutoksen tavoitteena oli alun perin kaavahakemuksen mukaisesti yhdistää kaksi pientalotonttia yhdeksi rivitalotontiksi. Kaavaprosessin aikana rivitaloista luovuttiin ja kaavaehdotuksessa alueelle on osoitettu yksi tontti, jolle voi rakentaa useamman pientalon. Kaavamuutoksella nostetaan jonkin verran tontin rakennusoikeuden määrää ja tarkistetaan muut kaavamääräykset.

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

Asemakaavalla muodostuu yksi asuinpienalojen korttelialue ja tontti, jonka ajoliittymä on meluaidasta johtuen viereisen nuorisoseurantalon pihan kautta Villähteen tielle. Kaavassa on osoitettu kaksi erillistä rakennusala tontille, joille kullekin voi rakentaa 500 m². Rakennusoikeutta tontilla on yhteensä 1000 m². Autopaikkoja tulee rakentaa kaksi per asunto. Alueelle voidaan rakentaa enintään kaksikerroksisia rakennuksia.

Rakennusalojen jakamisella, rakennusten eriyttämisellä ja vaatimuksella yhtenäisestä korttelisuunnitelmasta on pyritty hakemaan vanhaan ryhmäkylään sopivaa rakeisuutta. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi, mikä mahdollistaa alueelle tyypillisten 1,5-kerroksisten rakennusten rakentamisen.

Julkisivujen päämateriaali tulee olla puuta ja niiden värit tulee sopeutua maakunnallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Rakennuksiin on tehtävä peltinen satulakatto ja asuinrakennusten kattokulman tulee olla 1:1,5. Lisäksi rakennusten kattojen tulee olla keskenään saman värisiä koko korttelialueella. Asuinrakennusten osalta on määrätty harjansuunta.

Kaavassa on määrätty pohjaveden suojelusta sekä hulevesien käsittelystä. Lisäksi kaavassa on osoitettu johtorasitteella tontin itä laidalla kulkevat vesi- ja viemäri linjat. Tontin pohjois- ja länsireunoille on osoitettu istutettava alueen osa, jolla olemassa oleva puusto pitää säilyttää. Etelä- ja itäreunoille on osoitettu istutettava alueen osa.

Kaavatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta. Orrilanmäen kulttuurimaisema on maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö.

Villähde-Koiskalan osayleiskaavassa alue on pientalovaltaista asuntoaluetta.

Voimassa oleva asemakaavassa alue on erillispientalojen korttelialuetta. Kaavamääräyksen mukaan alueella voidaan kullekin rakennuspaikalle rakentaa enintään kaksi asuntoa käsittävä erillispientalo. Ajoyhteys tonteille on osoitettu nuorisoseurantalon pihan kautta.

Kaavatilanne karttaotteineen on esitelty laajemmin kaavaselostuksen kohdassa 3.2.1.

Vaikutusten arviointi

Kaavamuutoksella on jonkin verran vaikutuksia kaupunkikuvaan, sillä nykyisin kaava-alueella sijaitsee vain yksi asuinrakennus ja kaavamuutos

mahdollistaa esimerkiksi neljän pientalon rakentamisen alueelle.

Toteutuessaan asemakaava tiivistää alueen yhdyskuntarakennetta ja lisää liikennettä nuorisoseurantalon ajoliittymästä. Tonttiliittymää on kuitenkin mahdoton osoittaa muualle johtuen kaava-alueen kohdalla olevasta meluaidasta. Se olisi myös melun leviämisen kannalta epätoivottavaa. Liikennemelun vuoksi kaavassa on määrätty rakennusten ulkoseiniä, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyttä koskien melumääräys tontin itälaidalle.

Pientalojen myötä alueen liikenteelliset vaikutukset tulevat olemaan pienemmät kuin mitä ne olisivat rivitalojen osalta olleet. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna liikenteellinen tilanne alueella ei muutu merkittävästi, sillä alueelle voidaan sen mukaan kullekin rakennuspaikalle rakentaa enintään kaksi asuntoa käsittävä erillispientalo.

Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tiivistäminen on taloudellisesti ja ympäristöllisesti kestävä. Alueen tulevaan asukas- ja liikennemäärään vaikuttaa eniten se, kuinka monta asuinpientaloa tontille rakentuu.

Kaavamuutoksen vaikutuksia on esitelty laajemmin kaavaselostuksen kohdassa 5.4.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu 4.3.2021 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2021 kaavoituskatsauksessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu ja asetettu nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle samaan aikaan kaavaluonnoksen kanssa. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille on toimitettu postitse kaavaluonnos ja OAS valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä, mikä järjestettiin 16.12.2021-5.1.2022.

Kaavaluonnoksesta saatiin yhteensä 3 mielipidettä ja 5 lausuntoa. Lausunnot saatiin Lahti Energi Sähköverkko Oy:ltä, Päijät-Hämeen liitolta, Lahden itäiseltä kumppanuuspöydältä, ELY-keskukselta ja Lahden Museoilta. Saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella on luovuttu rivitalojen osoittamisesta alueelle ja päädytty esittämään alueelle asuinpienalojen korttelialuetta. Kaavamääräyksiin on lisätty rakentamista ohjaavia määräyksiä mm. julkisivuista sekä kattokulmasta ja -materiaalista. Määräysten tavoitteena on ollut sovittaa rakentaminen paremmin maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan. Lisäksi kaavamääräyksiin on lisätty velvoite laatia yhtenäinen korttelisuunnitelma.

Alkuperäiset lausunnot ja mielipiteet ovat päätösesityksen liitteenä. Vastineet mielipiteisiin ja lausuntoihin on esitetty liitteenä olevan kaavaselostuksen kohdassa 4.3.2.

Tonttijako

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään MRL 78§:n mukaisesti Villähteen (34.) kaupunginosaan tonttijako M-22-42 korttelin 433 tontille 10.

Kaavan laatimisesta perittävät maksut

Asemakaavan muutos vaatii ei vaadi maankäyttösopimusta.

Asemakaavan muutoksen laatimisesta peritään hakijalta MRL 59§:n nojalla (kaavahakemuksen jättövuoden 2018) taksan mukainen 2500 euroa, kuulutuskustannuksista 300 euroa ja tonttijaon laatimisesta MRL 82§:n nojalla 465 euroa.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Kyla: kuulutus, ote pöytäkirjasta hakijoille: [REDACTED]
[REDACTED]

Kh: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille (jos on), kv

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä hakijoille: [REDACTED]
[REDACTED]

ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille (jos on),
ote pöytäkirjasta ilman liitteitä sitä pyytäneille kunnan jäsenille (jos on),
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

kaupunkisuunnittelu

