

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 27.04.2022

§ 61

Kytölän kaupunginosan Patakallionkatu 2 asemakaavamuutosta koskevan maankäyttösopimuksen ja vaihtokirjan hyväksyminen (Savontie 209, Patakallionkatu 2 ja Hietarannankatu 17)

2090/10.00.01.04/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupungeingeodeetti Juha Helminen, 050 387 8710

Maankäyttöinsinööri Jouni Lehto, 0400 959 790

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan Kytölän kaupunginosan Patakallionkatu 2 asemakaavamuutosta koskevan maankäyttösopimuksen ja vaihtokirjan. Maankäyttösopimus ja vaihtokirja on allekirjoitettava 30.6.2022 mennessä. Mikäli sopimuksia ei ole allekirjoitettu määräaikaan mennessä, neuvottelevat osapuolet sopimusalueen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen laatimisen edellytyksistä.

Lautakunta valtuuttaa kaupungeingeodeetin tekemään sopimukseen pieniä merkitykseltään vähäisiä (esim. pinta-alaan) muutoksia.

Kaupunki ei vie asemakaavaehdotusta A-2799a kaupunginhallituksen käsittelyyn ennen kuin osapuolet ovat allekirjoittaneet em.

maankäyttösopimuksen.

Perusteluosa

Yksityinen maanomistaja on tehnyt aloitteen asemakaavasta ja asemakaavamuuotksesta omistamiensa Kytölän kaupunginosan tiloille 398-401-11-231, 398-401-11-31 ja tontille 398-10-221-1 sekä Lahden kaupungin omistamille yleisille alueille 398-10-9901-109 ja 398-10-9903-21.

Asemakaava ja asemakaavanmuutos edellyttää maankäytösopimuksen ja vaihtokirjan tekemistä.

Lähtötilanne

Sopimusalueen pinta-ala on n. 3,5 hehtaaria ja se sijaitsee Kytölän kaupunginosassa n. 5 km päässä Lahden keskustasta koilliseen Savontien, Patakallionkadun ja Hietarannankadun rajaamalla alueella.

Sopimusalueella on voimassa 5.10.2017 lainvoiman saanut Lahden läntisten osien osayleiskaava ja osalla sopimusaluetta 7.2.1991 lainvoiman saanut asemakaava A-978. Osayleiskaavassa sopimusalue on merkitty kuulumaan asuinalueeseen (A) ja lähivirkistysalueeseen (VL). Asemakaavassa osa sopimusalueesta on rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR), lähivirkistysaluetta (VL) ja Patakallionkadun katualuetta.

Asemakaavaehdotus

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuosien 2020 ja 2021 kaavoitusohjelmiin. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä. Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 10.2. – 14.3.2022.

Asemakaavaehdotuksessa A-2799a on sopimusalueelle merkitty seitsemän tonttia, joista yksi on palvelurakennusten korttelialueen (P-1) tontti ja kuusi kappaletta erillispientalojen korttelialueen (AO) tontteja. Sopimusalueelle on osoitettu rakennusoikeutta asumiselle yhteensä 1 960 k-m² ja palvelurakennuksille 2 000 k-m².

Maankäyttösopimus

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan maankäyttösopimuksen saa solmia vasta kun asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Koska asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, ovat Kaupunkisuunnittelun yksikkö ja yksityinen maanomistaja neuvotelleet nyt hyväksyttäväksi esitettävän maankäyttösopimuksen.

Korvaukset

Laaditusta asemakaavasta ja asemakaavamuutoksesta Maanomistaja maksaa kaupungille 15 000 euroa sekä korvauksena yhdyskuntarakentamisen kustannuksista 125 678 euroa.

Maksu tullaan käyttämään pääsääntöisesti asemakaava-alueen ja sen lähiympäristön kunnallistekniikan toteuttamiseen ja perusrantamiseen. Edellä sovitulla sitoumuksella Maanomistaja osallistuu maankäyttö- ja rakennuslakia laajemmin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Alueiden luovuttaminen

Asemakaavaan ja asemakaavamuutoksen A-2799a toteuttamiseen liittyen Maanomistaja ja Kaupunki ovat sopineet seuraavien alueiden luovuttamisesta.

Kaupunki luovuttaa Maanomistajalle yhteensä noin 3 677 m² suuruiset liitekarttaan M-22-83 merkityt B- ja C-alueet:

- B-alue, noin 862 m², osa korttelin 10221 tontista 2 (P-1)
- C-alue, noin 2 185 m², osa korttelin 10221 tontista 2 (P-1).

Maanomistaja luovuttaa kaupungille yhteensä noin 1030+918 m² suuruiset liitekarttaan M-22-83 merkityt D- ja E-alueet:

- D-alue, noin 1 030 m², osa Karkkumäenpuistosta (VL/s)
- E-alue, noin 918 m², osa Hietarannankadun katualuetta.

Maanomistaja maksaa kaupungille välirahana vaihdettavien alueiden arvojen erotuksen 29 322 euroa.

Esitys tukeutuu Lahti 2030 Tehty kestäväksi strategian seuraaviin kohtiin:

- Suomen johtava ympäristökaupunki hyödyntää edelläkävijän potentiaalinsa ja tarjoaa yrityksille sekä asukkaille kestävän kaupunkirakenteen ja kilpailukykyisen liiketoimintaympäristön.
- Houkuttelemme uusia yrityksiä Lahden alueelle ketterällä ja monipuolisella kaavoituksella, lupapalveluja sujuvoittamalla sekä seudullisella yhteistyöllä.
- Teemme Lahden keskustasta elävän ja turvallisen sekä parannamme asuinalueiden viihtyisyyttä.

Vaikutusten arviointia on tehty ja tehdään asemakaavamuutoksen laatimisen yhteydessä.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus



Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 27.04.2022 § 61

Toimenpiteet

Ote: Yksityinen maanomistaja