

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 27.04.2022

§ 55

Asemakaavan muutosehdotus A-2811 Marjatie 4 ja Lintumäentie 9, Villähde sekä siihen liittyvä tonttijaon muutosehdotus M-21-187

4575/10.02.01.00/2021

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

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen A-2811, jolla muodostuu Lahden kaupungin Villähteen (34.) kaupunginosan korttelin 268 tontit 10 ja 11 ja siihen liittyvän tonttijaon muutosehdotuksen M-21-187.

Perusteluosa / aiempi käsittely

Lahden kaupungin Villähteen (34.) kaupunginosan korttelin 268 kaavatontteja 2 ja 7 ja lähivirkistysaluetta koskeva asemakaavan muutosehdotus A-2811, Marjatie 4 ja Lintumäentie 9 sekä siihen liittyvä tonttijaon muutosehdotus M-21-187.

Asemakaavan muutos on tullut vireille yksityisen aloitteesta.

Kaavan tarkoitus on päivittää korttelin 268 tontin 7 rajoja aidatun alueen mukaisesti tontin itä- ja etelärajoilla. Päivitettävä tontin eteläraja on naapuritontin kanssa yhteinen ja itäraja rajoittuu lähivirkistysalueeseen.

Tältä osin aita on rakennettu kaupungin puolelle. Muut tonttien rajat säilyvät ennallaan.

Lahden strategian mukaisesti kaavamuutos tukee kestävästä yhdyskuntarakennetta.

Suunnittelualue on lähivirkistysaluetta lukuun ottamatta yksityisessä omistuksessa.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on ajantasaistaa korttelin 268 tontin 7 rajat vastaamaan voimassa olevaa tilannetta rakennetun aidan mukaisesti. Itäpuolen raja-aita on kaupungin puolella, lähivirkistysalueella. Hakija on lupautunut ostamaan aidatun puiston palan n. 169 m² kaupungilta. Eteläpuolen rajan muuttamisesta hakijalla on keskinäinen sopimus naapurin kanssa. Tontin 2(6:523) muut rajat pysyvät ennallaan. Molemmilla tonteilla asemakaavamerkinnot ja -määräykset pysyvät pääosin ennallaan. Korttelin 268 tontilla 2 (6:523) on maankäyttömerkintä asuin- ja työpaikkarakennusten korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa vain erillispientalojen yhteydessä olevaa ympäristöä häiritsemätöntä toimintaa varten tuotanto-, varasto- ja toimistorakennuksia. Enintään kaksi asuntoa käsittävän asuinrakennuksen yhteyteen on varattava riittävät suojaiset oleskelu- ja leikkialueet ja ajoväylien sijoitukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota (AOT-1). Tontilla olevia rasitemerkintöjä tarkistetaan ja tuotanto-, varasto- ja toimistorakennuksia voi rakentaa vain asumisen yhteyteen. Hakijan tontilla 7 on merkintä erillispientalojen korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa enintään kaksi asuntoa käsittäviä pientaloja (AO-1). Tontin rakennusala tarkistetaan talousrakennuksen kohdalla. Harjansuuntaa koskeva määräys poistetaan tarpeettomana.

Kaavatilanne:

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 alue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen (A).

Villähde - Koiskalan osayleiskaava

Alueella on voimassa Villähde - Koiskalan osayleiskaava (Nastolan valtuusto 25.5.2009 § 44). Osayleiskaavassa suunnittelualue on pientalovaltaista asuinalueetta (AP).

Suunnitteluohje on kuvattu tarkemmin kaavaselostuksessa.

Asemakaava

Kaava-alueella on voimassa 1.11.2005 (N-334) ja 24.1.2000 (N-288) vahvistuneet kaavat. Voimassa olevissa asemakaavoissa alue on erillispientalojen korttelialuetta (AO) ja asuin- ja työpaikkarakennusten korttelialuetta (AOT) sekä lähivirkistysaluetta.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu 5.3.2021 kaavoituskatsauksen tiedottamisen yhteydessä. Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 2.9.–17.9.2021. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla Internetissä koko kaavaprosessin ajan. Kaavahankkeesta kuultiin viranomaisia ja selostuksen/oas luonnos toimitettiin Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (ELY) valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä. Selostuksen luonnos/oas asetettiin nähtäville kaavamutoshankkeen kotisivulle. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille toimitettiin postitse kaavaluonnos ja selostuksen/oas:n luonnos.

Luonnosvaiheessa lausuntoja saatiin kolme. Päijät-Hämeen pelastuslaitos, LE-Sähköverkko Oy, Telia Finland Oyj,

Päijät-Hämeen pelastuslaitoksella, LE-sähköverkko Oy:llä ja Telia Finland Oyj:llä ei ollut huomautettavaa kaavasta.

Ehdotusvaiheessa saatiin lausunto Hämeen ELY- keskukselta, heillä ei ollut lausuttavaa kaavamuutokseen.

Asemakaavan muutos ei vaadi maankäyttösopimusta.

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

Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli asiaa kokouksessaan 27.1.2022 § 9.

Asian esittelijän suunnittelujohtajan Petri Honkasen päätösehdotus oli seuraava:

”Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen A-2811, jolla muodostuu Lahden kaupungin Villähteen (34.) kaupunginosan korttelin 268 tontit 10 ja 11 ja siihen liittyvän tonttijaon muutosehdotuksen M-21-187 asetettavaksi julkisesti nähtäville.”

Asemakaavan muutosehdotus A-2811 on ollut maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyssä järjestyksessä julkisesti nähtävillä 10.2 – 14.3.2022 eikä sitä vastaan ole tehty muistutuksia.

Asemakaavan muutoksen laatimisesta peritään hakijalta MRL 59 §:n nojalla taksan mukainen maksu 2300 euroa.

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus

Toimenpiteet

Kyläz: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä hakijalle: [REDACTED]

[REDACTED],

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
kaupunkisuunnittelu