

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 15.06.2022

§ 91

Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus A-2642, Nikkilä, Rengaskatu-Metsä-Pekkalantie, Laakso-Nikkilä II pohjoisosa sekä siihen liittyvät tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotukset M-22-121, M-22-122, M-22-123, M-22-124, M-22-125, M-22-126, M-22-127, M-22-128.

245/10.02.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaavoitusarkkitehti Marja Mustakallio p. 050 387 8708

Tonttijaosta kiinteistöinsinööri Mika Järvelä p. 050 398 5386

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Lautakunta päättää hyväksyä asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2642 sekä tonttijako- ja tonttijaonmuutosehdotukset nro M-22-121, M-22-122, M-22-123, M-22-124, M-22-125, M-22-126, M-22-127, M-22-128 asetettavaksi julkisesti nähtäville.

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

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2642. jolla muodostuu Lahden kaupungin Nikkilän (23.) kaupunginosan korttelin 4002 tontti 2, korttelit 23129, 23150 - 3155

sekä lähivirkistys- ja katualueita, Lahden kaupungin Nikkilän kaupunginosan (23.), korttelin 4002 tonttia 2, kortteleita 23129, 23150-23155 koskevat tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotukset nro M-22-121, M-22-122, M-22-123, M-22-124, M-22-125, M-22-126, M-22-127, M-22-128.

Perusteluosa

Asemakaava ja asemakaavan muutos on laadittu kaupungin aloitteesta.

Asemakaavan tavoitteena on laajentaa vanhaan asuinalueeseen liittyvää pien- ja rivitaloaluetta. Alueen kaavoitus on tärkeää tonttutuotannon kannalta. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen aluerajausta on supistettu työn aikana rajautumaan Sirkantien ja Rengaskadun ympäristöön. Eteläinen peltoalue on rajattu pois moottoritien meluvallin rakentamisaikataulun siirryttyä myöhempään ajankohtaan.

Kaupungin strategian (2030) mukaisesti

- kaava mahdollistaa kestävän kaupunkirakenteen
- kaava edistää asukkaiden hyvinvointia hyödyntämällä lähiluontoa kestävästi
- kaava edistää vuoden 2022 kärkihanketta 1. Hiilineutraali ympäristökaupunki edistämällä asukkaiden terveyttä ja hyvinvointia 3 492 kem², luontolähtöisesti

Kaava-alueen pinta-ala on 11 ha. Asemakaavan muutoksella muodostuu kolme rivitalotonttia, rakennusoikeus yhteensä 3 494 kem², sekä 25 omakotitonttia, rakennusoikeus yhteensä 8 466 kem², Sirkantien sekä Rinnepellonkadun, nykyisen Rengaskadun itäpään, varteen.

Rivitalotonteille voi vaihtoehtoisesti toteuttaa yhtiömuotoista pientaloasumista. Rivitalotonteista kaksi sijoittuu kaupungin omistamalle maalle ja yksi yksityiselle. Omakotitonteista 13 sijoittuu kaupungin maalle.

Loput 12 omakotitonttia ovat yksityisten omistamia ja ne ovat pääosin jo rakennettuja. Osa yksityisistä kiinteistöistä on esitetty jaettavaksi kahdeksi pientalotontiksi.

Yhteensä kaava-alueen rakennusoikeus on 11 960 kem² ja vastaava aluetehokkuusluku on $e = 0,11$. Koko alueen tonttitehokkuus on $e = 0,23$. Virkistysaluetta alueelle kaavoitetaan 4,6 ha, josta on uutta asemakaavoitettua virkistysaluetta 4,2 ha.

Kaavan tarkoituksena on tiivistää yhdyskuntarakennetta olemassa olevan katuverkon, joukkoliikennedyhteyden ja uusien palvelujen, mm. Launeen monitoimitalo Lähteen, äärelle. Muutama vanha yksityinen kiinteistö jaetaan kahdeksi omakotitontiksi. Alue on pohjavesialuetta. Alue on Lahti-Helsinki moottoritien liikennemelualueutta ja asuinrakentaminen edellyttää useimmille tonteille melunsuojaustoimenpiteitä.

Lähtötiedot:

Kaupunki omistaa maa-alueet lukuun ottamatta Sirkantien ja nykyisen Rengaskadun varren rakennettuja kiinteistöjä, jotka ovat yksityisessä omistuksessa. Kaupunki on vuokrannut pellot viljelykäyttöön. Rengaskadun pohjoispuoli on pääosin metsäistä uudistuskypsää kuusikkoa. Pohjoisreunalla maasto nousee kalliokumpareen päälle. Länsiosan puusto on jo aiemmin hakattua nuorta sekametsää.

Olemassa oleva rakennuskanta on hyvin eri ikäistä ja kunnoltaan vaihtelevaa. Rakennusvuodet ajoittuvat 1910-2010 lukujen välille. Osa kiinteistöistä on vanhoja tilakeskuksia vanhoine navettoineen ja muine talousrakennuksineen. Alueen rakennukset eivät muodosta kokonaisuutta, eikä niitä ole luokiteltu vuoden 2000 selvityksessä paikallisesti rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi.

Kaavatilanne:

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa alue on osoitettu asumisen alueeksi.

Asemakaava on valmisteltu oikeusvaikutteisen Lahden läntisten osien osayleiskaavan Y-202 mukaisesti ja suunnittelualue on siinä asuinaluetta (A). Alue on luokiteltua pohjavesialuetta (pv). Orvokkitien varteen on osoitettu ohjeellinen pyöräilyn pääreitti, joka jatkuu moottoritien alikulun kautta Ämmälään. Yleiskaavaa tarkistetaan rullaavasti valtuustokausittain.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on pääosin asemakaavoittamatonta.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaikutukset:

Vaikutukset ympäristöön:

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta luonnonympäristöön. Alueen rakentaminen metsäiselle alueelle on hyvin rajallista osittain yhden rivitalotontin ja neljän uuden AO-tontin verran. Muut alueet ovat viljelykäytössä olevaa peltoa, jo rakennettuja kiinteistöjä tai jo asemakaavoitettuja pientalotontteja. Rakentaminen ei uhkaa luonnon monimuotoisuutta tai direktiivilajeja. Alueella ei ole liito-oravalle tyypillistä elinympäristöä. Alueelle jää runsaasti viherreittejä, jotka toimivat ekologisina yhteyksinä. Alueen länsiosassa on toteutettu jo aiemmin puuston hakkuu. Metsäinen kallioselänne alueen pohjoisreunassa on jätetty rakentamisen ulkopuolelle.

Kaavassa on määräyksiä pohjaveden suojelusta ja hulevesien johtamisesta ja käsittelystä. Pohjavesialue estää ylijäämämaiden läjittämisen alueelle. Pohjavesialueella läjitettävien maa-ainesten tulee olla puhtaita hiekka-/soramaita.

Vaikutukset yritystoimintaan ja kaupungin vetovoimaisuuteen:

Asemakaava mahdollistaa yhdyskuntarakenteen täydentämisen ja tiivistämisen olemassa olevan katuverkon ja joukkoliikenneyhteyden äärelle tukien sen toimintaedellytyksiä. Alueen läheisyyteen on valmistunut 2020 Lähteen monitoimitalo, joten on tarkoituksenmukaista täydentää asumista palvelujen lähelle. Monitoimitalossa toimii mm. päiväkotia, koulu, nuorisotilat, oppilashuolto- ja terveydenhuoltopalveluja, Päijät-Hämeen Ateriapalvelut ja liikuntakäyttöön Lähde-halli 300 m². Monitoimitalosta on käyntiyhteys Laune-halliin, noin 660 m². Rakennuksessa on myös yhteiskäyttöön soveltuvia tiloja avoimia tiloja, joita myös kansalaistoiminta voi hyödyntää.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa:

Vireille tulosta on ilmoitettu 4.3.2015 julkaistussa vuoden 2015 kaavoituskatsauksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 17.5.2017 ja valmisteluvaiheen kuuleminen on suoritettu 19.4. – 3.5.2022. Kaavaa on esitelty luonnoksen valmistelun aikana yhteistyökokouksissa Hämeen Ely-keskuksen kanssa. Valmistelu on tarkemmin kuvattu asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostuksessa. Lausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

Lausunnot ja mielipiteet

Luonnosvaiheen kuulemisen aikana saatiin 6 kpl lausuntoja Hämeen Ely-keskukselta, Lahden museoilta, kaupunki-infran suunnittelusta, Telia Desk Company:ltä, LE-Sähköverkolta ja Lahti Aqualta.

Mielipiteitä saatiin kirjallisesti kuulemisaikana 10 kpl, lisäksi aiemmin työn aikana tulleita kirjallisia ja suullisia kannanottoja.

Luonnosvaiheen palautteen keskeisin sisältö kohdistui alueen kaavoitus- ja rakentamisjärjestykseen.

Palautteessa esitetään, että Laakso-Nikkilä II:n alue tulisi kaavoittaa kokonaisuutena yhdessä vaiheessa moottoritiehen asti. Rakentaminen tulisi tällöin toteuttaa niin, että moottoritien varren meluvalli sekä Ala-Nikkilänkadun jatke rakennettaisiin ensin. Rengastien liikenne voitaisiin sen jälkeen katkaista, jotta vähennettäisiin kapean Metsätien kautta suuntautuvaa läpiajoliikennettä Ajokadun suuntaan. Rivitalokorttelit tulisi sijoittaa Ala-Nikkilänkadun varteen omana kokonaisuutenaan. Asuintonttien melusuojausta liikennemelua vastaan ei tulisi kohdistaa tonttien omistajien vastuulle erillisinä toimenpiteinä, vaan alueen melusuojaus tulisi toteuttaa kokonaisuutena moottoritien varren melusuojuksella ennen uusien tonttien toteuttamista.

Vastine

Kaupungilla on tarve saada uusia omakoti- ja rivitalotontteja rakennettavaksi, jolloin kaavoitusta on päätetty viedä eteenpäin kaksivaiheisesti kaavoittamalla ensin alueen pohjoisosa. Myös osalla yksityisiä kiinteistöjä on tarve saada asemakaava, jotta kiinteistöjen jatkokehittämistä on mahdollista viedä eteenpäin.

Muilta osin lähtötietoja, kaavaselostusta, kaavakarttaa ja -määräyksiä on tarkennettu saatujen lausuntojen ja palautteen perusteella.

Melusuojavallin toteutus

E75 moottoritien varteen suunnitellun meluvallin toteutus vähentää tonteille kohdistuvaa melusuojaustarvetta.

Meluvallin toteutuksen ajankohdasta ei ole vielä päätöstä, mutta sen rakentamiseen on myönnetty valtion ehdollinen avustus (30 %

rakentamiskustannuksista), jota tulee hakea lokakuun 2023 loppuun mennessä ja meluvalli tulee rakentaa vuoden 2026 loppuun mennessä. Mikäli uudisrakennuksia toteutetaan ennen meluvallin rakentamista, tulee melusuojaustoimenpiteet toteuttaa tontilla. Meluvallin toteutuskustannusten arvio on noin 1-1,5 milj.

Tonttijako

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään MRL 78§:n mukaisesti Nikkilän (23.) kaupunginosaan seuraava tonttijako ja tonttijaon muutokset: M-22-121, M-22-122, M-22-123, M-22-124, M-22-125, M-22-126, M-22-127, M-22-128 korttelin 4002 tontille 2 sekä kortteille 23129, 23150 – 23155.

Maankäyttösopimus:

Maankäyttösopimuksia ei ole tarpeen tehdä.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Kyla: kuulutus, kirje + kuulutus ulkopaikkakuntalaiselle, kh

Kh: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille, kv

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille, ote pöytäkirjasta ilman liitteitä sitä pyytäneille kunnan jäsenille, sähköinen tiedoksianto Hämeen ELY –keskukselle.

Lainvoimaisuuskysely Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta.

Lainvoimaiseksi tulon jälkeen: kuulutus, sähköisesti:

kuulutus Hämeen ELY -keskus,

kuulutus + kartta Hämeen Maanmittauslaitos,

kuulutus + kartta Päijät-Hämeen liitto,

kuulutus kaupunkiympäristön palvelualueen kaupunkisuunnittelu