

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 06.06.2022

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

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

Kaupunginjohtaja Timonen Pekka

Päätösehdotus

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 / aiempi käsittely

Lahden kaupungin Villähteen (34.) kaupunginosan korttelin tontteja 5 ja 7 asemakaavan muutosehdotus A-2834 Villähteentie 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 Villähteentielle. Kaavassa on osoitettu kaksi erillistä rakennusala tontille, joille kullekin voi rakentaa 500 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta tontilla on yhteensä 1000 m<sup>2</sup>. 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 tyyppillisten 1,5-kerroksisten rakennusten rakentamisen.

Julkisivujen päämateriaali tulee olla puuta ja niiden väriytyks 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 itälaidalla kulkevat vesi- ja viemäriinjat. Tontin pohjois- ja länsireunoille on osoitettu istutettava alueen osa, jolla olemassa oleva puusto pitää säilyttää. Etelä- ja itäreunoille on osoitettu istuttava 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 melumääräystontin 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, kuulutus kustannuksista 300 euroa ja tonttijaon laatimisesta MRL 82§:n nojalla 465 euroa.

### **Aiempi käsittely lautakunnassa**

Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli asiaa 23.3.2022 § 37. Asian esittelijän suunnittelujohtaja Petri Honkasen päätösehdotus oli seuraava:

”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.”

Päätösehdotus hyväksyttiin.

### **Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutus**

Asemakaavan muutosehdotus A-2834 on ollut maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyssä järjestyksessä julkisesti nähtävillä 7.4.-10.5.2022. Ehdotuksesta jätettiin kolme lausuntoa ja yksi muistutus. Lausunnon jättivät Päijät-Hämeen liitto, Hämeen ELY-keskus ja Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo. Muistutuksen jätti kaavan vaikutusalueella asuva yksityishenkilö. Lausuntojen ja muistutuksen pääsisältö oli seuraava:

Päijät-Hämeen liitto näki lausunnossaan hyvänä muutokset, joita kaavan

tavoitteisiin on tehty luonnosvaiheen jälkeen ja että pientalot soveltuvat maakunnallisesti arvokkaaseen Orrilanmäen kulttuurimaisemaan luonnosvaiheessa esitettyä rivitaloa paremmin. Lausunnossa toivottiin, että asemakaavamuutoksen maisemalliset vaikutukset arvokkaaseen kulttuurimaisemaan olisi arvioitu osana asemakaavaprosessia.

Hämeen ELY-keskuksen lausui, että kaavaratkaisu on kehittynyt paremmaksi ja kaavan mahdollistamat pientalot soveltuvat maakunnallisesti arvokkaaseen Orrilanmäen kulttuurimaisemaan. Alueen jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että pihalueilla pystytään turvaamaan meluohjearvot täyttävät oleskelualueet. Ajoyhteys viereisen nuorisoseurantalons pihan kautta on liikenneturvallisuuden kannalta hankala, koska se risteää nuorisoseurantalons pihalta suojatielle johtavan kulkuyhteyden kanssa. Nuorisoseurantalons liittymäjärjestelyitä ja tontin sisäisiä kulkuyhteyksiä pitää tarpeen mukaan parantaa.

Lahden Museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo esitti lausunnossaan, että kaavaselostuksen vaikutusten arviointia tulee täydentää rakennettuun ympäristöön kohdistuvien vaikutusten osalta.

Yksityishenkilön muistutuksessa toivottiin, että asemakaavan muutoksessa esitettyä ajoyhteyttä olisi jatkettu meluseinän suuntaisesti tontin länsirajalle asti, jotta sillä puolella olevalle rakentumattomalle tontille voitaisiin osoittaa ajoyhteys kaavamuutosalueen halki ja edelleen nuorisoseurantalons liittymään.

Lausunnot ja muistutus ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

## **Vastine Päijät-Hämeen liiton lausuntoon**

Asemakaavan selostusta on täydennetty maisemallisten vaikutusten arvioinnilla selostuksen kohdassa 5.4.2.

## **Vastine Hämeen ELY-keskuksen lausuntoon**

Asemakaavakartalla on esitetty ohjeellinen rakennusten sijainti, jolla on pyritty osoittamaan esimerkin omaisesti, miten pihoja voidaan suojata sekä liikenteen melulta että viereisen nuorisoseurantalon toiminnan meluhaitoilta. Asemakaavamääräyksissä on edellytetty yhtenäisen korttelisuunnitelman laatimista tontille, minkä yhteydessä rakennusvalvonta voi vaikuttaa rakennusten sijoittamiseen tontille. Villähteen nuorisoseuran tontin läpi on voimassa olevassa kaavassa osoitettu ajoyhteys kaavamuutosalueelle. Liikennejärjestelyiden toimivuutta ja turvallisuutta voidaan arvioida rakennuslupavaiheessa. Nuorisoseuran tontille tulee laatia rasitesopimus, jossa määritellään kaavamuutoksen kohteena olevalle kiinteistölle oikeus käyttää kaavan mukaista ajoyhteyttä.

## **Vastine Lahden Museot / Päijät-Hämeen alueellisen vastuumuseon lausuntoon**

Asemakaavan selostukseen on lisätty vaikutusten arviointiin maininta nykyisen päärakennuksen purkamisesta selostuksen kohtaan 5.4.1. Lisäksi selostusta on täydennetty maisemallisten vaikutusten arvioinnilla selostuksen kohdassa 5.4.2.

## **Vastine muistutukseen**

Muistutuksessa esitetään, että korttelin 433 tontille 4, mikä sijaitsee kaavamuutosalueen länsipuolella, osoitettaisiin ajoyhteys



kaavamuutosalueen läpi. Kyseiselle tontille on voimassa olevassa kaavassa osoitettu ajoyhteys saman korttelin tontin 3 kautta. Kaavamuutoksen laatimisen yhteydessä on todettu, että kaavamuutosalueen ajoyhteys Villähteentielle Villähteen nuorisoseurantalon halki rasittaa nuorisoseurantalon toimintaa, mikä on ohjannut suunnitelmaa siihen, että rakentamisen määrä on rajattu neljään erillispientaloon. Tontti 4 on tällä hetkellä rakentamaton ja sille voi rakentaa voimassa olevan asemakaavan mukaan enintään kaksi asuntoa käsittävä erillispientalo. On totta, että ajoliittymä, mikä palvelee korttelin 433 tontteja 2, 3 ja 4 on kapea. Se kuitenkin palvelee enintään kuutta asuinkuntaa. Villähteen nuorisoseuran piha sen sijaan palvelee Pyrylässä järjestettäviä erilaisia viikkotunteja ja tapahtumia, jonne tullaan autolla ja jossa on myös saattoliikennettä. Edellä mainitut asiat huomioiden muistuttajan esitys ei ole perusteltu eikä kaavamuutokseen tehdä muistuttajan toivomaa muutosta ajoyhteyden jatkamisesta kaavamuutosalueen halki korttelin 433 tontille 4.

### **Kaavaan tehdyt muutokset**

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavamääräyksiin on tehty seuraavat muutokset:

- korttelimääräystä AP-1 on tarkennettu siten, että alueelle saa rakentaa enintään neljä yksiasuntoista erillistä pientaloa
- harjansuuntaa osoittava määräys on tarkennettu koskemaan päärakennuksen harjansuuntaa

Selostus on korjattu tältä osin. Asemakaavan selostukseen on lisätty vaikutusten arviointiin maininta nykyisen päärakennuksen purkamisesta selostuksen kohtaan 5.4.1. Lisäksi selostusta on täydennetty maisemallisten vaikutusten arvioinnilla selostuksen kohdassa 5.4.2.

Muutosten vähäisyyden vuoksi kaavaehdotusta ei ole tarpeellista asettaa uudelleen nähtäville.

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Kv: valitusosoitus Hämeenlinnan hallinto-oikeus

## Toimenpiteet

Kh: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijälle [REDACTED]

[REDACTED], kv

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä hakijoille [REDACTED]

[REDACTED],

ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijälle [REDACTED]

[REDACTED],

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



Kaupunginhallitus

Päätöspäivämäärä 06.06.2022