

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 17.08.2022

§ 110

Asemakaavan muutosehdotus A-2863, Vanhatie 23, Mukkula

7953/10.02.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaavoitusarkkitehti Markus Lehmuskoski p. 050 398 5113

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen A-2863 asetettavaksi julkisesti nähtäville.

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

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2863, jolla muodostuu Lahden kaupungin Mukkulan (7.) kaupunginosan korttelin 5107 tontti 2.”

Perusteluosa

Lahden kaupungin Mukkulan (7.) kaupunginosan korttelin 5107 tonttia 2 koskeva asemakaavan muutosehdotus A-2863 (Vanhatie 23, Mukkula).

Asemakaavan muutos tehdään yksityisen kiinteistönomistajan aloitteesta. Asemakaavatyön tavoitteena on teollisuustontin muuttaminen liikerakennusten korttelialueeksi.

Lahden kaupungin strategian 2030 (kaupunginvaltuuston hyväksymä 14.3.2022) mukaisesti kaavalla luodaan kestävästä kaupunkirakennetusta sekä parannetaan alueen viihtyisyyttä mahdollistamalla uudiskäyttöä tyhjäksi jääneelle tontille. Uudisrakentamisen sijoittuminen kestäväälle kaupunkirakenteen vyöhykkeelle on myös strategian mukaista. Kaavalla tuetaan yritystoimintaa ja sen kehittymistä alueella.

Asemakaavalla muutetaan teollisuuskäyttöön osoitettu tontti liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Enimmäiskerroskorkeus (II) ja tehokkuusluku ($e=0.50$) säilytetään aiemman asemakaavan mukaisina. Tontin länsireunaan määrätään rakennettavaksi maavallista ja tämän päälle toteutettavasta, enintään 2 metriä korkeasta muurimaisesta aidasta suojaava rakenne. Rakenteen korkeudelle annetaan vähimmäiskorkeus. Maavallin alue sekä tontin eteläreuna määrätään istutettavaksi. Tontin pohjois- ja itäreunaan edellytetään toteutettavaksi aita, mikä estää läpikulkua.

Lähtötiedot

Suunnittelualan tontin omistaa Kiinteistö Oy Laakkola.

Suunnittelualue on pääosin tyhjää kenttäaluetta. Tontilla aiemmin sijainnut asuinrakennus on purettu. Suunnittelualan alkuperäinen luonnonympäristö on hävinnyt aiemman käytön seurauksena. Suunnittelualan laidoilla on yksittäisiä puita, pensasaitaa ja kasvillisuutta. Suunnittelualue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Suunnittelualue rajautuu Johanneksenkatuun ja Vanhatiehen. Suunnittelualueelle on toteutettu ajoneuvoliittymät molemmilta kaduilta.

Lähtötiedot on kuvattu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

Kaavatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu vähittäiskaupan suuryksiköiden alueelle (KM). Lahden läntisten osien osayleiskaavassa Y-202 suunnittelualue on merkitty kuuluvaksi kaupallisten palvelujen alueeseen (Pkm-10). Suunnittelualueella on voimassa asemakaava 22833/A vuodelta 1964. Asemakaavassa tontti on osoitettu pienteollisuusrakennusten korttelialueeksi (TP).

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaikutukset

Asemakaavalla sallitaan suunnitellun ravintolarakennuksen toteuttaminen tontille. Tontin pohjoispuolella sijaitsee asuinrakennus teollisuustontilla. Asuinrakennuksen suuntaan on kaavassa osoitettu läpikulun estävä aita, millä estetään pohjoisen suunnasta Vanhatieltä ravintolaan oikaiseva jalankulkuliikenne asuinrakennuksen lähetyviltä. Muutoin lähiympäristössä ei ole asuinrakennuksia. Tontille sijoittuva liiketoiminta vaikuttaa laajemman ympäristön ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön tarjoamiensa palveluiden osalta.

Suunnittelualue on aiemman toiminnan seurauksena jo maaperältään muokattu ja rakennettu, joten vaikutukset maa- ja kallioperään ovat vähäisiä. Suunnittelualueella ei ole luontoarvoiltaan merkittävää luonnonympäristöä.

Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja liikenneverkkoon. Tontin toteuttamisedellytysten parantaminen ja sen myötä tontin rakentuminen täydentävät yhdyskuntarakennetta. Alueella on olemassa olevat, hyvät kävelyn ja pyöräilyn yhteydet. Tontin toteuttaminen on myös yhdyskunta- ja energiataloudellisesti kaupungille

kannattavaa. Uusi kaava parantaa entisen, käytöstä poistuneen tontin uudiskäytön toteutumismahdollisuuksia.

Kaavamuutoksen voidaan arvioida lisäävän liikennettä aiempaan maankäyttömuotoon verrattuna. Kaavalla ohjataan tontin liittymä Johanneksenkadulle, mistä liikenne pääosin suuntautuu Holman kiertoliittymän suuntaan. Liikenneverkon välityskyky arvioidaan tulevalle liikennemäärälle riittäväksi.

Kaavalla huomioidaan Nor-Maali Oy:n suuntaan tarvittava suojarakenne tehtyjen selvitysten mukaisesti. Vanhatien puolelle rakennettava vallirakenne vaikuttaa katunäkymään. Vanhatien ja Johanneksenkadun risteykseen on aiemmin toteutettu niin ikään maavalli suojarakenteena viereiselle kaupan tontille. Ympäristössä ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita tai maisemallisesti erityisen herkkiä kohteita. Vaikutukset maisemaan ja rakennettuun ympäristöön ovat tästä syystä vähäisiä.

Vaikutuksia on arvioitu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2022 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä sekä osallisille kirjeitse luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 14.2.2022 (päivitetty 14.4.2022).

Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 2.6.-16.6.2022, missä yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyöhön liittyvä aineisto on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla internetissä.

Valmistelu on tarkemmin kuvattu asemakaavan selostuksessa.

Luonnosvaiheen kuulemisessa saadut lausunnot sekä niiden huomioiminen on kuvattu lyhennettyinä asemakaavan selostuksessa. Saadut lausunnot ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä. Kaavatyöstä ei saatu luonnosvaiheessa yhtään mielipidettä alueen naapurustolta.

Kaavaehdotusta on muokattu luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen siten, että siihen on lisätty Hämeen ELY-keskuksen lausunnon perusteella hulevesien käsittelyä ja niitä koskevaa suunnitelmaa edellyttävä määräys. Tukesin lausunnon perusteella kaavaan on suojamuuria koskevaan kaavamääräykseen tehty riittävää tukevuutta koskeva lisäys. Lisäksi kaavaan on lisätty näkemäaluetta koskeva määräys Johanneksenkadun ja Vanhatien risteysalueelle.

Maankäytösopimus: Asemakaavan muutokseen liittyen on tarkoitus tehdä maankäytösopimus yksityisen kiinteistönomistajan kanssa.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Kyla: kuulutus, ote pöytäkirjasta ilman liitteitä Food Folk Suomi Oy, kirje + kuulutus Rudus Oy, kh

Kh: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä sitä pyytäneille kunnan jäsenille ja muistutuksen tekijöille, kv

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä sitä pyytäneille kunnan jäsenille ja muistutuksen tekijöille, 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