

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 14.09.2022

§ 127

Asemakaavan muutosehdotus A-2866 Kullankukkulankatu 1, Asemantausta, sekä siihen liittyvä tonttijaon muutosehdotus M-22-100

8445/10.02.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupunginarkkitehti Johanna Palomäki 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-2866, Asemantausta, Kullankukkulankatu 1, jolla muodostuu Lahden kaupungin Asemantaustan (25.) kaupunginosan korttelin 25106 tontti 3 sekä katualuetta ja siihen liittyvän tonttijaon muutosehdotuksen M-22-100.

Perusteluosa

Lahden kaupungin Asemantaustan (25.) kaupunginosan korttelin 25106 tonttia 2 koskeva asemakaavan muutosehdotus A-2866, Kullankukkulankatu 1 sekä siihen liittyvä tonttijaon muutosehdotus M-22-100.

Asemakaavan muutos on tullut vireille yksityisen aloitteesta.

Kaavan tarkoitus on muuttaa voimassa olevan kaavan tontin rajaa niin, että kaakon puoleinen kulma muutetaan katualueeksi, Kullankukkulankaduksi, noudattaen tontin nykyistä omistusrajaa. Tontille lisätään pohjavesimerkintä (pv-1), mutta muuten asemakaavamerkinnät ja määräykset säilyvät ennallaan.

Lahden strategian (2022) mukaisesti kaavamuutos mahdollistaa kestävästä kaupunkirakenteesta.

Tontti on yksityisessä omistuksessa ja katualueeksi muutettava alue on kaupungin omistuksessa.

Asemakaavan muutoksella muutetaan asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) olevan korttelin 25106 tontin 2 puoleista rajaa niin, että kaakon puoleinen kulma (n.115 m<sup>2</sup>) muutetaan katualueeksi, Kullankukkulankaduksi, noudattaen tontin nykyistä omistusrajaa. Tontille lisätään pohjavesimerkintä (pv-1) muuten tontin asemakaavamerkinnät- ja määräykset säilyvät ennallaan. Tontille on merkitty kerrosluvuksi asuinrakennukselle V ja rakennusoikeudeksi 1500 km<sup>2</sup> sekä auton säilytyspaikan rakennusalalla (a) kerrosluku I ja rakennusoikeutta 250 km<sup>2</sup>. Tontille lisätään pohjavesimerkintä. Rahikankadun puolella on liittymäkieltomerkintä ja tontin reunoilla on istutettava alueen osa. Muodostuvan tontin pinta-ala on 3236,6 m<sup>2</sup>.

**Kaavatilanne:**

Maakuntakaava:

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 alue kuuluu keskustatoimintojen alueeseen (C).

Läntisten osien osayleiskaava:

Asemakaava on valmisteltu oikeusvaikutteisen Lahden läntisten osien osayleiskaavan Y-202 mukaisesti ja suunnittelualue alue sijaitsee asuinalueella A-3. Yleiskaavaa tarkistetaan rullaavasti valtuustokausittain. Suunnitteluohje on kuvattu tarkemmin kaavaselostuksessa.

Asemakaava:

Kaava-alueella on voimassa 19.7.1984 (55135/A) vahvistunut kaava. Asemakaavassa alue on asuinkerrostalojen korttelialuetta AK.

### **Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa**

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2022-2024 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu 10.3.2022 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 28.3.–12.4.2022. Sen yhteydessä viranomaisille ja Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (ELY) toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaselostusluonnos ja kaavaluonnos ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajalle toimitettiin postitse kaavaluonnos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja selostuksen luonnos. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla Internetissä koko kaavaprosessin ajan.

Lausuntoja tuli yksi kappale Hämeen ELY-keskukselta eikä heillä ole huomautettavaa kaavan valmisteluaineistoista.

Asemakaavan muutos ei vaadi maankäytösopimusta.

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 25.5.2022 § 78

Asian esittelijän suunnittelujohtajan Petri Honkasen päätösehdotus oli seuraava:

”Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen A-2866, jolla muodostuu Lahden kaupungin Asemantaustan (25.) kaupunginosan korttelin 25106 tontti 3 sekä katualuetta ja siihen liittyvän tonttijaon muutosehdotuksen M-22-100 asetettavaksi julkisesti nähtäville.”

Asemakaavan muutosehdotus A-2866 on ollut maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyssä järjestyksessä julkisesti nähtävillä 25.5 – 11.7.2022 eikä sitä vastaan ole tehty muistutuksia.

Asemakaavan muutoksen laatimisesta peritään hakijalta MRL 59 §:n nojalla taksan mukainen maksu 3000€ + kuulutuskustannukset 300€ + tonttijakokustannukset 575€.

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus

## Toimenpiteet

Kyläz: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä hakijalle: Asunto Oy Kullankukkula c/o Realia Isännöinti, Aleksanterinkatu 27 B, 15140

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