

Lahden kaupunki, Kaupunginvaltuusto, 30.01.2023

§ 8

Asemakaavan muutosehdotus A-2818, Sydänkankaankatu 1 ja 3, Kunnas sekä siihen liittyvä tonttijaon muutosehdotus M-22-177

1273/10.02.01.00/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaavoitusarkkitehti Jaana Huovinen p.044 482 6415

Tonttijaon osalta kiinteistöinsinööri Mika Järvelä p. 050 398 5386

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2818, jolla muodostuu Lahden kaupungin Kunnaksen (12.) kaupunginosan korttelin 12324 tontit 8, 9 ja 10 sekä katu- ja lähivirkistysaluetta, sekä siihen liittyvän tonttijaon muutosehdotuksen M-22-177.

Perusteluosa / aiempi käsittely

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 12.12.2022

§ 453

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Timonen Pekka

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2818, jolla muodostuu Lahden kaupungin Kunnaksen (12.) kaupunginosan korttelin 12324 tontit 8, 9 ja 10 sekä katu- ja lähivirkistysaluetta, sekä siihen liittyvän tonttijaon muutosehdotuksen M-22-177.”

Perusteluosa

Asemakaavan muutos on laadittu yksityisen aloitteesta.

Kaavamuutoksen tavoite on liiketontin käyttötarkoituksen muuttaminen siten, että rakennukseen mahdollistetaan liiketoiminnan lisäksi myös asumista. Liiketontin pohjoispuolelle osoitetaan kaksi erillispientalotonttia. Liiketontin rajausta tarkennetaan Ahtialantien suuntaan.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä Ahtialantielle osoitettu alikulkumerkintä poistetaan.

Lahti 2030-Tehty kestäväksi kaupunkistrategian mukaisesti kaavamuutos tukee kaupungin elinvoimaa mitattavia tavoitteita. Kaava mahdollistaa kestävästä kaupunkirakenteesta sekä kilpailukykyisen toimintaympäristön. Kaava mahdollistaa uusien yritysten sijoittumisen Lahden alueelle ja kaupungin kasvun.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Lahden kaupungin Kunnas (12.) kaupunginosan korttelin 12324 tontit 8, 9 ja 10 sekä katu- ja lähivirkistysaluetta.

Lähtötiedot

Suunnittelualaue sijaitsee pientalovaltaisella asuinalueella Kunnaksen kaupunginosassa osoitteessa Sydänkankaankatu 1 ja 3. Alue sijaitsee noin 10 km etäisyydellä Lahden matkakeskuksesta koilliseen. Alue rajautuu

pohjoisessa Opinkatuun, idässä pientaloalueeseen, etelässä Ahtialantiehen ja lännessä Sydänkankaankatuun. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,9 ha.

Kaava-alue käsittää liiketontin, jossa sijaitsee tyhjillään oleva myymälärakennus, liiketontin pohjoispuolella olevan rakentamattoman erillispientalotontin sekä katualuetta.

Kaava-alue ei kuulu valtakunnallisesti (RKY) eikä maakunnallisesti (MARY) merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Alue ei kuulu Lahden kulttuurihistoriallisesti merkittäviin kohteisiin (LaRY) eikä Museoviraston seudullisiin muinaisjäännösalueisiin.

Kaava-alue sijoittuu tärkeälle vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueelle.

Kaavatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta (A). Kaavamuutosalue sijoittuu tärkeälle vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueelle (pv).

Lahden läntisten osien osayleiskaavan Y-202 mukaan suunnittelualue sijaitsee asumiskäyttöön tarkoitettulla alueella (A).

Voimassa olevassa asemakaavassa A-1834 alue on liikerakennusten korttelialuetta (KL) ja erillispientalojen korttelialuetta (AO). Ahtialantien tiealueelle on osoitettu tiealueen alittava polkupyöräilylle ja jalankululle varattu alue.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön:

Kaavamuutos täydentää yhdyskuntarakennetta ja rakennettua ympäristöä. Alue toteutuessaan täydentää pientalovaltaista aluetta kahdella erillispientalotontilla. Kaavassa osoitettu rakennusoikeus ja rakennusten kerrosluku soveltuvat ympäristöön. Alueelle ei osoiteta uusia tonttikatuja, eikä kaavamuutos lisää merkittävästi alueen liikennettä. Kaavamuutoksen yhteydessä poistetaan Ahtialantien alikulkutunnelin varaus, jolloin osa katualueesta osoitetaan lähivirkistysalueeksi.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön:

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta luontoon ja luonnonympäristöön. Kaavamuutosalue sijaitsee taajama-alueella. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on jo kaavoitettu asumiseen sekä liikerakentamiseen. Liikerakennustontin pohjoispuolelle on osoitettu kaksi erillispientalotonttia. Alue muuttuu kaavan toteuduttua niiltä osin rakentamattomasta tonttimaasta rakennetuksi. Vaikutukset kasvillisuuteen ja eläimistöön ovat vähäiset. Alueen yleisilme on vihreä ja säilyy vihreänä kaavan toteuduttua. Kaavamuutoksen yhteydessä on poistettu Ahtialantien alikulkutunnelin varaus, jolloin osa katualueesta osoitetaan lähivirkistysalueeksi. Kaavassa on huomioitu määräyksiin pohjaveden suojele ja hulevesien hallinta.

Muut vaikutukset:

Kaavamuutos mahdollistaa yritystoiminnan jatkamisen alueella. Kaavamuutoksen toteuduttua liikerakennustontin pohjoispuolella oleva rakentamaton alue muuttuu asumisen paikaksi. Alueelle tulee uusia asukkaita rakentamisen toteuduttua.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Kaavahanke sisältyy vuoden 2020–2022 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu 5.3.2020 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä (kohde 26. Kunnas, Sydänkankaankatu 1 ja 3). Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 11.-31.8.2022. Kuulemisen yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyöhön liittyvä aineisto on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivuilla internetissä.

Lausunnot

Kaavahankkeesta on kuultu viranomaisia ja kaavan osallisia.

Kaavaluonnoksen kuulemisaikana saatiin seitsemän lausuntoa.

Kaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä.

Luonnosvaiheen jälkeen saatujen lausuntojen perusteella kaavaehdotusta on tarkennettu kaupungin rakennusvalvonnan lausunnon mukaisesti siten, että tontin 8 tonttiliittymä on osoitettu Opinkadulta, sekä lisätty merkintä olemassa olevan puuston säilyttämisestä tontilla 8. Lahden museon lausunnon mukaan kaavamääräyksiin on lisätty merkintä kattomuodosta. Lahti Energialta saadun lausunnon mukaisesti kaavakarttaan on lisätty johtorasitteet.

Saadut lausunnot ovat kokonaisuudessaan listatekstin liitteenä.

Tonttijako

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään MRL 78 §:n mukaisesti Kunnaksen (12.) kaupunginosaan seuraava tonttijaon muutos: M-22-177.

Maankäyttösopimus

Asemakaavan muutos ei edellytä maankäyttösopimusta.

Kaavan laatimisesta perittävät maksut

Asemakaavan muutoksen laatimisesta peritään hakijalta MRL 59 §:n nojalla taksan mukainen maksu 2500 euroa ja kuulutuskustannuksista 300 euroa.

Aiempi käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli asiaa 12.10.2022 § 142.

Asian esittelijän, kaupungingeodeetti Juha Helmisen, päätösehdotus oli seuraava:

”Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen A-2818, joka koskee kaupunginosan 12, Kunnas, korttelin 12324 tontteja 8, 9 ja 10 sekä katu- ja lähivirkistysaluetta, sekä siihen liittyvän tonttijaon muutosehdotuksen M-22-177 asetettavaksi julkisesti nähtäville. Mikäli mahdolliset muistutukset eivät anna muuhun aihetta, lautakunta esittää, että kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2818, jolla muodostuu Lahden kaupungin Kunnas (12.) kaupunginosan korttelin 12324 tontit 8, 9 ja 10 sekä katu- ja lähivirkistysaluetta, sekä siihen liittyvän tonttijaon muutosehdotuksen M-22-177.”

Ehdotus hyväksyttiin.

Asemakaavan muutosehdotus A-2818 on ollut maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyssä järjestyksessä julkisesti nähtävillä 27.10.-28.11.2022. Sinä aikana on saatu pyydettyä yksi ehdotusvaiheenlausunto. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Ehdotusvaiheen lausunto (Hämeen ELY-keskus)

ELY-keskus on luonnosvaiheen lausunnossa kiinnittänyt huomion ekologisen verkoston paikallisen yhteyden perusteisiin ja huomiointiin

vireillä olevassa asemakaavassa sekä Ahtialantien alikulkukäytävävarauksen poistamisen vaikutuksiin. Vastineen perusteella ELYn lausunto on otettu huomioon eikä kaavaehdotukseen ole huomautettavaa.

Muutoksenhaku

Hallintovalitus Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle, asemakaavat

Toimenpiteet

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä hakijalle ([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