

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 13.09.2023 § 85

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 13.09.2023

§ 85

Asemakaavan muutosehdotus A-2861 sekä siihen liittyvä tonttijaon muutosehdotus M-23-148, Sipurantie 74, Viuha

7227/10.02.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Vs. asemakaava-arkkitehti Markus Lehmuskoski p. 050 398 5113

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Lautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen A-2861 sekä tonttijaon muutosehdotuksen M-23-148 asetettavaksi julkisesti nähtäville.

Perusteluosa

Lahden kaupungin Viuhan (11.) kaupunginosan korttelin 28 tonttia 2 ja vesialuetta koskeva asemakaavan muutosehdotus A-2861 (Sipurantie 74, Viuha) sekä siihen liittyvä tonttijaon muutosehdotus M-23-148.

Asemakaavan muutos tehdään yksityisen kiinteistönomistajan aloitteesta. Asemakaavatyön tavoitteena on erillispientalotontin rajojen tarkistaminen.

Lahden kaupungin strategian 2030 (kaupunginvaltuuston hyväksymä 14.3.2022) mukaisesti kaavalla parannetaan olemassa olevan asuintontin elinoloja ja viihtyisyyttä osoittamalla tontti rantaan saakka. Viereisen

viheralueen ja uimarannan kehittämiseksi on käynnistetty erillinen suunnittelutyö kaupunkisuunnittelussa.

Asemakaavan muutoksella ulotetaan erillispientalojen korttelialue AO-1 Alasenjärven rantaan saakka liittämällä siihen noin 178 m<sup>2</sup> laajuinen vesialueen osa. Tontin eteläreunaan lisätään vesialuetta koskeva merkintä (w). Tontin länsirajalla olevan puuidan enimmäiskorkeutta nostetaan kaavamääräyksellä kahteen metriin rantaa kohti madaltuen. Aiempaan kaavaan liittynyt rakentamistapaohje jätetään suunnittelualueen osalta pois ja sen tavoitteet sisällytetään kaavan määräyksiin. Muutoin asemakaavan merkinnät ja määräykset pysyvät aiemman asemakaavan mukaisina.

### **Lähtötiedot**

Kaavatyön hakija omistaa suunnittelualueen tontin.

Tontille on rakennettu asuinrakennus, jonka rakennuslupa on myönnetty 2022. Suunnittelualueen länsipuolella on Viuhan virkistysranta. Suunnittelualueella ei ole alkuperäistä luonnonympäristöä ja se on entistä täyttömaata. Suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta. Suunnittelualue rajautuu Alasenjärveen. Tontin ajoyhteys on toteutettu aiemman asemakaavan mukaisesti tontin pohjoispuolelta Sipurantielle.

Lähtötiedot on kuvattu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

### **Kaavatilanne**

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A). Lahden yleiskaavassa Y-203 suunnittelualue on merkitty kuuluvaksi asuinalueeseen (A-31). Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2019 hyväksytty asemakaava A-2700.

### **Asemakaavan muutoksen vaikutukset**

Tontin ulottaminen rantaan saakka pienentää osaltaan uimarannan käytössä ollutta aluetta. Ranta muuttuu tontin kohdalla yksityiseen käyttöön. Korkeampi aita parantaa rannan ja asuintontin välistä yksityisyyttä. Kaavalla annetaan määräyksiä rantaviivan säilyttämiseksi nykytilassaan. Ranta-aluetta ei kaavan mukaisesti sallita täytettäväksi enempää. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia luonnonympäristöön, sillä suunnittelualue on entistä täyttömaata ja alkuperäinen luonnonympäristö on täytön seurauksena kadonnut.

Vaikutuksia on arvioitu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

### **Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa**

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuosien 2023–2025 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen sekä luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 26.4.2023. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 25.5.–8.6.2023, missä yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyöhön liittyvä aineisto on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla internetissä.

Valmistelu on tarkemmin kuvattu asemakaavan selostuksessa.

Luonnosvaiheen kuulemisessa saadut lausunnot ja mielipiteet sekä niiden huomioiminen on kuvattu lyhennettynä asemakaavan selostuksessa. Saadut lausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

Kaavaehdotusta on muokattu luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen siten, että tontin länsirajalla olevan puuidan tulee madaltua rantaa kohti.

Aiempaan kaavaan liittynyt rakentamistapaohje jätetään suunnittelualueen osalta pois ja sen tavoitteet sisällytetään kaavan määräyksiin.

### **Tonttijako**

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään MRL 78 §:n mukaisesti Viuhan (11.) kaupunginosaan seuraava tonttijaon muutos: M-23-148 korttelin 28 tonttia 2 ja vesialuetta koskien.

### **Maankäyttösopimus**

Asemakaavan muutokseen liittyen ei ole tarkoitus tehdä maankäyttösopimusta yksityisen kiinteistönomistajan kanssa.

### **Laskutus**

Asemakaavan muutoksen ja tonttijaon muutoksen laatimisesta peritään hakijalta MRL 59 §:n nojalla hakemusajankohdan mukaisesti voimassa olleen taksan perusteella 2800 euroa.

### **Delegointi**

Asemakaavan muutos ei ole vaikutukseltaan merkittävä. MRL 52 §:n mukaisesti kaupungin hallintosäännössä muut kuin vaikutukseltaan merkittävät kaavat on delegoitu kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi.

## **Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto

## **Toimenpiteet**

Kyla 1: kuulutus, ote pöytäkirjasta ilman liitteitä [REDACTED] + lasku, laskutuslomake laskutusta varten, kirje + jäljennös kuulutuksesta [REDACTED]  
[REDACTED], [REDACTED], kyla

Kyla 2: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä [REDACTED], ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille (jos on), ote pöytäkirjasta ilman liitteitä sitä pyytäneille kunnan jäsenille (jos on), 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