

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 18.10.2023 § 100

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 18.10.2023

§ 100

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus A-2745 sekä siihen liittyvät tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotukset, Kytölä / Kytölä III

195/10.02.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Asemakaava-arkkitehti Markus Lehmuskoski p. 050 398 5113

Tonttijaosta kiinteistöinsinööri Mika Järvelä p. 050 398 5386

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Lautakunta päättää hyväksyä asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2745 sekä siihen liittyvät tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotukset asetettavaksi julkisesti nähtäville.

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

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2745, jolla muodostuu Lahden kaupungin Kytölään (10.) kaupunginosan korttelit 10257, 10258, 10261–10263, korttelin 10270 tontit 5–7, korttelin 10289 tontit 7–15, korttelin 10290 tontit 7–8, korttelin

10292 tontti 4 ja korttelit 10330–10351 sekä maa- ja metsätalous-, lähivirkistys- ja katualueet sekä Lahden kaupungin Kytölän (10.) kaupunginosaa koskevat tonttijako- ja tonttijaonmuutosehdotukset nro M-22-180–M-22-183, M-22-192, M-22-194, M-22-201, M-22-210, M-22-211, M-22-213–M-22-215, M-22-217, M-22-219–M-22-224, M-23-6 – M-23-10 sekä M-23-17–M-23-22.

Perusteluosa

Lahden kaupungin Kytölän (10.) kaupunginosan tilaa/tilan osaa RN:o 9-28, 9-29, 9-30, 9-159, 9-160, 9-185, 9-201, 9-207, 9-208, 9-226, 9-227, 10-12, 17-158, 17-163 ja 884-1-6 sekä Lahden kaupungin Kytölän (10.) kaupunginosan korttelin 10270 tontteja 1–4, korttelin 10289 tonttia 1, korttelin 10290 tontteja 1 ja 3 sekä lähivirkistys- ja katualuetta koskeva asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus A-2745 (Kytölä III) sekä siihen liittyvät tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotukset nro M-22-180–M-22-183, M-22-192, M-22-194, M-22-201, M-22-210, M-22-211, M-22-213 – M-22-215, M-22-217, M-22-219–M-22-224, M-23-6–M-23-10 sekä M-23-17–M-23-22.

Asemakaava ja asemakaavan muutos tehdään kaupungin aloitteesta. Tavoitteena on täydentää Kytölänmäen asuinaluetta kaavoittamalla uusia pientalotontteja pääosin kaupungin omistamalle maalle ottaen huomioon alueella olevien yksityisten maanomistajien tarpeet ja liikkumisyhteydet.

Lahden kaupungin strategian 2030 (kaupunginvaltuuston hyväksymä 14.3.2022) mukaisesti kaavalla mahdollistetaan kestävästä kaupunkirakennetta sekä vahvistetaan uuden omakotitonttitarjonnan myötä Lahden asemaa pääkaupunkiseudun lähialueena. Kaava myös edistää alueen asukkaiden hyvinvointia hyödyntämällä lähiluontoa kestävästi.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella osoitetaan uutta asuinaluetta aiemmin kaavoittamattomalle alueelle Kytölään. Kaavalla yhdistetään Vuorelankatu lännessä Kytölän Selkätiehen sekä idässä aiemmin kaavoitettuun asuinalueeseen (Löylykadun alue). Uudet asuinalueet liittyvät pääasiassa Vuorelankatuun, jolle myös Kytölän Selkätien läpiajoliikennettä on tarkoitus siirtää. Viheralueita säilytetään luonnonympäristön kannalta arvokkaiden alueiden, ekologisten viheryhteyksien, hulevesireittien ja virkistysreittien kannalta tärkeisiin kohtiin sekä rajaamaan uusia asuinalueita olemassa olevista asuintonteista. Aluetta palvelevat, tärkeimmät lähivirkistysalueet sijaitsevat kaava-alueen itäpuolella aiemmin asemakaavoitetulla Kiiliäisvuoren alueella.

Alasenjärven rannassa sijaitsevia, yksityisomistuksessa olevia kiinteistöjä kaavoitetaan vakituiseen asuinkäyttöön sekä osoitetaan niitä palveleva, uusi katualue (Kaislakorennonkatu).

Kaavalla osoitetaan Vuorelankadun varteen uusia pientalojen korttelialueita, joista yhdelle sallitaan myös päiväkodin rakentaminen. Aiemmin kaavoitetut rivitalotontit Kytölän Selkätien varressa muutetaan pääosin erillispientalotonteiksi. Vuorelankatuun liittyvät, aiemmin kaavoitetut rivitalotontit sisällytetään kaavaan kiinteistön rajojen muuttamiseksi uuden Vuorelankadun linjauksen vuoksi. Lisäksi Kirkonpellonkadun varressa sijaitsevan, aiemmin kaavoitetun erillispientalotontin rajoja muutetaan ja yksi rivitalotontti muutetaan kahdeksi erillispientalotontiksi.

Suunnittelualueen halkaiseva Kirkonpellontie jätetään eteläpäästä lähivirkistysalueelle ja osoitetaan ulkoilureitiksi. Yleiskaavaan merkityt pyöräilyn aluereitti sekä ulkoilureitistön pääväylä huomioidaan kaavassa.

Lähtötiedot

Lahden kaupunki omistaa pääosin suunnittelualan. Osa alueesta on yksityisessä omistuksessa. Alueen peltoja on vuokrattu.

Suunnittelualue on nykytilanteessa pääosin metsää ja peltoa. Alueella olevat Huhdin ja Kirkonpellon tilat ovat asuinkäytössä. Alasenjärven rannassa on useita rakennuksia ja Metsolan tila on toiminut toimintakeskuksena. Hyvämäen tilan rakennukset on purettu. Suunnittelualueeseen kuuluu myös Kytölän Selkätie 62 -osoitteessa sijaitseva asuinrakennus pihapiireineen. Alueella on kulkuteitä, polkuja ja oja.

Alueella on kulttuurihistoriallisesti ja luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita alueita ja kohteita. Lähtötiedot on kuvattu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

Kaavatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Yleiskaavassa Y-203 suunnittelualue on merkitty pääosin asuinalueeksi (A-29). Suunnittelualueen Alasenjärven puoleiseen päähän on yleiskaavassa merkitty asuin- (A-29) sekä lähivirkistysalueet (VL-52). Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamatonta.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaikutukset

Kaavalla on merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.

Kaava-alue on aiemmin toiminut läheisten asuinalueiden virkistys- ulkoilukäytössä vaihtelevana, maaseutumaisena ja metsäisenä alueena. Uusi maankäyttö rajoittaa aiempaa käyttöä ja kaventaa virkistys- ja ulkoilukäyttöön soveltuvia viheralueita. Suunnittelualueelle on kuitenkin osoitettu alueen asukkaita palvelevia ulkoilureittejä, jotka johtavat alueen

itäpuolella sijaitsevalle Kiiliäisvuoren ja Potilanjoen väliselle, laajalle virkistysalueelle.

Uudet alueen asukkaat, rakentaminen ja liikenne aiheuttavat häiriötä ympäröivälle, olemassa olevalle asutukselle. Häiriötä on kuitenkin pyritty vähentämään jättämällä riittävät suojaviheralueet olevan ja uuden asutuksen välille. Myös Kytölän Selkätien ajoneuvoliikenteen katkaiseminen rauhoittaa kyseisen alueen asukkaiden elinympäristöä läpiajoliikenteen siirtyessä Vuorelankadulle.

Kaavalla on vaikutuksia maa- ja kallioperään alueen rakentamisen seurauksena. Katujen ja rakennusten rakentamisen yhteydessä joudutaan muokkaamaan maa- ja kallioperää. Katujen tasaukset ja asuinalueiden sijoittuminen on kuitenkin pyritty mahdollisimman hyvin sijoittamaan olemassa olevat maanpinnan muodot huomioiden, jotta ylimääräiseltä maan muokkaamiselta vältyttäisiin. Tällä vähennetään myös syntyviä ylijäämämaa-aineksia.

Kaavalla on huomioitu vesien johtaminen ja käsittely alueella. Kaavan yhteydessä on laadittu erillinen hulevesisuunnitelma. Kaavalla pyritään luonnonmukaisen hulevesien käsittelyn mahdollistamiseen.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella huomioidaan tiedossa olevia ja luontoselvityksessä mainittuja alueen luontoarvoja. Kaava säilyttää lähivirkistysalueena (VL/s) suunnittelualueella olevat luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat alueet (LUMO-alueet), liito-oravien ja lepakoiden esiintymisalueet ja niiden kulkureitit sekä merkittävän pesimälinnustoalueen. Kaavassa on huomioitu luontoselvityksessä mainitut, merkittävät lepakoiden ja liito-oravien siirtymäreitit. Kaavalla on merkitty katualueiden ja ekologisten siirtymäreittien risteyskohdat erillisellä merkinnällä (yl), millä mahdollistetaan erityisesti lepakoiden

liikkuminen kadun yli. Kaavatyöhön liittyvässä, erillisessä valaistuskonseptissa on esitetty ratkaisuja näiden risteyskohtien suunnitteluun.

Kaavalla on merkittävä vaikutus Lahden kaupungin yhdyskuntarakenteen kannalta sen tarjotessa melko suuren, uuden erillispientaloalueen toteuttamisen mahdollisuuden kaupungin pohjoisosasta. Kaavalla täydennetään asuinalueena aiemmin kaavoittamaton alue jo aiemmin asuinkäyttöön osoitettujen alueiden keskellä. Olemassa olevan asutuksen läheisyyteen osoitettava ja tiivistyvä yhdyskuntarakenne on energiatalouden sekä kunnallisteknisen verkoston ja liikenteen järjestämisen kannalta kokonaisuudessaan kestävämpi ratkaisu, kuin uusien asuinalueiden osoittaminen kokonaan olevan yhdyskuntarakenteen ulkopuolelle.

Kaavalla osoitetaan liikennejärjestelmän kannalta olennainen muutos katkaisemalla Kytölän Selkätien läpi kulkeva ajoneuvoliikenne ja siirtämällä läpiajoliikenne Vuorelankadulle. Kytölän Selkätie palvelee edelleen sen varressa sijaitsevia tontteja siten, että tonteille ajo tapahtuu joko itä- tai länsipäästä Kytölän Selkätietä. Läpikulku Kytölän Selkätiellä sallitaan kävelylle ja pyöräilylle. Kirkonpellonkadun läpiajoliikenne poistuu ja sille osoitetaan kävelyn ja pyöräilyn yhteys. Alasjärven rannassa sijaitseville tonteille osoitetaan kulkuyhteys Kaislakorennonkadun kautta, mikä vähentää Huhdin tilan läpiajoliikennettä.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella on merkittävä vaikutus alueen maisemaan ja kaupunkikuvaan. Aiemmat, avoimet peltoalueet metsänreunoineen poistuvat pääosin alueen maisemakuvasta ja tilalle rakentuu uutta asuinalueita katuineen. Alueella kuitenkin säilytetään myös metsäisiä alueita ja rinnealueiden metsänreunoja.

Kaavalla ei ole olennaista vaikutusta Alasenjärven rantamaisemaan. Uusi rakentaminen rannan läheisyydessä on ympäristö ja kasvillisuus huomioiden melko vähäistä tai sijoittuu joko kauemmas rannasta tai ylemmäs järven pinnan tasolta maaston muodoista johtuen. Kaavalla määrätään erillispientalotonttien rannan puoleisen osan säilyttämisestä luonnontilassa sekä hoitamisesta niin, ettei maiseman luonne oleellisesti muutu (st).

Suunnittelualueelta löydettyistä 13 kaskiröykkiöstä 10 sijoittuu alueille, joihin kaavassa on osoitettu muuttuvaa maankäyttöä. Röykkiöihin kajoaminen edellyttää erillisiä tutkimuksia ja lupaa. Kolme röykkiötä ja vanha kiviaita jäävät kaavassa rakentamiseen tarkoitettujen alueiden ulkopuolelle.

Kaavatalous

Kaavalla osoitetaan alueelle uusia erillispientalotontteja (AO) kaupungin omistamalle maa-alueelle yhteensä 101 kpl. Aiemmin kaavoitettuja rivitalotontteja (AR) muutetaan kaupungin omistamalla maa-alueella erillispientalonteiksi yhteensä 13 kpl. Kaupungin omistamalle maa-alueelle kaavoitetaan asuinpientalojen tai lähipalvelurakennusten rakennusoikeutta (AP, AP/P) yhteensä 4 935 k-m². Yksityisessä omistuksessa oleville maa-alueille kaavoitetaan yhteensä 7 erillispientalotonttia.

Kaavan toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset (katujen ja viheralueiden rakentaminen sekä maanhankinta) ovat arviolta yhteensä 6,45 milj.€. Tonteista kaupungille saatavat tulot ovat arviolta yhteensä 5,25 milj.€.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuosien 2018–2023 kaavoitusohjelmiin. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä sekä osallisille kirjeitse luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 5.2.2019 (päivitetty 28.9.2023). Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 27.8.–24.9.2020. Kuulemisen yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyötä on esitelty yleisötilaisuuksissa 11.10.2017 ja 7.6.2018.

Valmistelu on tarkemmin kuvattu asemakaavan selostuksessa.

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

Tonttijako

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään MRL 78§:n mukaisesti Kytölän (10.) kaupunginosaan seuraavat tonttijaot ja tonttijaon muutokset: M-22-180–M-22-183, M-22-192, M-22-194, M-22-201, M-22-210, M-22-211, M-22-213–M-22-215, M-22-217, M-22-219–M-22-224, M-23-6–M-23-10 sekä M-23-17–M-23-22, joilla muodostuu Lahden kaupungin Kytölän (10.) kaupunginosan korttelit 10257, 10258, 10261–10263, korttelin 10270 tontit 5–7, korttelin 10289 tontit 7–15, korttelin 10290 tontit 7–8, korttelin 10292 tontti 4 ja korttelit 10330–10351.

Maankäytösopimus

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen liittyen ei ole tarkoitus tehdä maankäytösopimuksia yksityisten kiinteistönomistajien kanssa.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Kyla: kuulutus, kirje + kuulutus [REDACTED]

[REDACTED], kh

Kh: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille, kv

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