

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.12.2023

§ 143

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

7227/10.02.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Asemakaava-arkkitehti Markus Lehmuskoski p. 050 398 5113

Tonttijaosta kiinteistöinsinööri Mika Järvelä p. 050 398 5386

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen A-2861 sekä tonttijaon muutosehdotuksen M-23-148.

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa / aiempi käsittely

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 m² 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 lyhennettyinä 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.

Aiempi käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli asiaa 13.9.2023 § 85.

Asian esittelijän, suunnittelujohtaja Petri Honkasen päätösehdotus oli seuraava:

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

Ehdotus hyväksyttiin.

Asemakaavan muutosehdotus A-2861 on ollut maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyssä järjestyksessä julkisesti nähtävillä 28.9.–3.11.2023. Sinä aikana on saatu pyydettyä kaksi ehdotusvaiheen lausuntoa. Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta. Sekä Hämeen ELY-keskuksella että Lahden museoilla ei ehdotusvaiheen lausunnoissaan ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen liittyen.

Asukkaiden huomautus sekä vastaus siihen

Kaavatyöhön liittyen on saatu erillinen huomautus Viuhan alueen asukkailta varsinaisten kuulemis- tai nähtävilläoloaikojen ulkopuolella. Saatu huomautus sekä siihen laadittu vastaus ovat tämän päätösehdotuksen liitteenä.

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus

Toimenpiteet

Kyla 2: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä [REDACTED],
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