

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 14.02.2024 § 18

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 14.02.2024

§ 18

Asemakaavan muutosehdotus A-2839 sekä siihen liittyvä tonttijaon muutosehdotus M-24-19, Kasvikuja 7, Villähde

1431/10.02.01.00/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Suunnitteluinsinööri Riina Puusaari p. 044 790 9508

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asettaa asemakaavan muutosehdotuksen A-2839 sekä tonttijaon muutosehdotuksen M-24-19 julkisesti nähtäville.

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

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2839, jolla muodostuu Lahden kaupungin Villähteen (34.) kaupunginosan korttelin 32 tontti 9 sekä siihen liittyvän tonttijaon muutosehdotuksen M-24-19.”

Perusteluosa

Lahden kaupungin Villähteen (34.) kaupunginosan korttelin 32 tonttia 5 ja katualuetta (Kasvikuja) koskeva asemakaavan muutosehdotus A-2839 (Kasvikuja 7) sekä siihen liittyvä tonttijaon muutosehdotus M-24-19.

Asemakaavan muutos tehdään yksityisen maanomistajan hakemuksesta. Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa osa Kasvikujan katualueesta osaksi rakennettua pientalotonttia, jonka pihajärjestelyt ovat osittain lainvoimaisen asemakaavan katualueella. Samalla tarkistetaan kaavamuutosalueen kaavamääräykset.

Kaavamuutoksella ei ole suoraa kytköstä Lahden kaupunkistrategiaan (KV 14.3.2022 § 35). Lahden arkkitehtuuripoliittisen ohjelman 2022 (KV 5.9.2022 § 86) mukaisesti kaava vaalii kulttuuriympäristön arvoja.

Asemakaavalla muodostuu korttelin 32 tontti 9. Tontin käyttötarkoitus on asuinpienalojen alue (AO) ja sen rakennusoikeus on 300 m². Suurin sallittu kerroskorkeus on 1u3/4. Tontin reunoille on osoitettu istutettavaa aluetta (is). Tonttiliittymä on Kasvikujalle. Tontin länsiosaan on osoitettu maanalaisille johdoille varattu alue. Tontille on osoitettu julkisivumääräys (ju) ja meluntorjuntaa koskeva määräys (dBA). Lisäksi kaavassa on määrätty pohjaveden suojelusta (pv-1). Asemakaavaehdotuksessa on jätetty 25 m² suuruinen alue katualuetta tontin lounaisnurkkaan, tonttiliittymän kohdalle. Tällä ratkaisulla halutaan varmistaa, että suurten ajoneuvojen, kuten jätteautojen, on mahdollista kääntyä peruuttaen Kasvikujalla, kun varaus kadun päässä olevalle kääntöpaikalle poistetaan.

Lähtötiedot

Suunnittelualue sijaitsee Erstaalla, Villähteen kaupunginosassa. Alue rajautuu Kasvikujan katualueeseen, viereisiin pientalotontteihin sekä asemakaavoittamattomaan alueeseen. Suunnittelualan pinta-ala on noin

0,16 ha. Kaavamuutosalueella sijaitseva asuinrakennus on valmistunut vuonna 1957 ja sisäpihalla oleva talousrakennus vuonna 1999. Tontilla on myös kaksi muuta rakennelmaa, joiden valmistumisajankohdat eivät ole tiedossa. Suunnittelualue on Nastolan kulttuuriympäristöselvityksessä arvotettu osaksi Riikin ja Konnilan kulttuurimaisemaa. Suunnittelualue on vt 12 melualueella.

Kaavatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta. Lisäksi alue kuuluu kaupunkialuerajaukseen, jolla on osoitettu ne kaupunki- ja taajama-alueet, joita eheytetään. Alue on pohjaveden muodostumisaluetta.

Lahden yleiskaavassa suunnittelualue on asuinalueita. Alue on lisäksi osa Salpausselkää sekä pohjaveden muodostumisaluetta.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on erillispientalojen (AO) korttelialuetta. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 300 m². Korttelin kerrokorkeudeksi on määrätty 1½.

Vaikutusten arviointi

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta rakennettuun ympäristöön tai liikenteeseen. Alueen kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä on ohjattu julkisivumääräyksellä. Kaavamuutoksessa on huomioitu alueen sijainti melualueella sekä pohjaveden suojeleminen.

Tarkempi vaikutusten arviointi on selostettu kaavaselostuksen kohdassa 5.4.

Vuorovaikutus kaavaa valmistellessa

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu 4.3.2021 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2021 kaavoituskatsauksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on julkaistu kaavaluonnoksen kuulemisen yhteydessä 8.6.–21.6.2023.

Luonnosvaiheen kuulemisen aikana saatiin kolme lausuntoa. Mielipiteitä ei saatu. Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä. Lausuntojen perusteella asemakaavan julkisivumääräystä on muutettu ja kaavaan on lisätty melumääräys.

Tonttijako

Asemakaavan yhteydessä tehdään tonttijaon muutos M-24-19 korttelin 32 tontille 5.

Kaavan laatimisesta perittävät maksut

Asemakaavan muutoksen ja tonttijaon muutoksen laatimisesta peritään hakijalta hakemusajankohdan mukaisesti voimassa olleen taksan perusteella 2300 euroa.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Kyla: kuulutus, ote pöytäkirjasta hakijalle [REDACTED],
kirje+kuulutus osallisille, kh

Kh: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille, kv

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille, ote

pöytäkirjasta 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