

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 15.01.2024

§ 21

Asemakaavan muutosehdotus A-2860 sekä siihen liittyvä tonttijaon muutosehdotus M-23-181, Villähde, Vesikalliontien ympäristö KV

6965/10.02.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Asemakaava-arkkitehti Markus Lehmuskoski, p. 050 398 5113

Tonttijaosta kiinteistöinsinööri Mika Järvelä, p. 050 398 5386

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Kyynäräinen Niko

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:
Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2860, jolla muodostuu Lahden kaupungin Villähteen (34.) kaupunginosan korttelin 246 tontit 10–13, 33 ja 34 ja katualuetta sekä Villähteen (34.) kaupunginosan korttelin 246 tontteja 33 ja 34 koskevan tonttijaon muutosehdotuksen M-23-181.

Perusteluosa / aiempi käsittely

Lahden kaupungin Villähteen (34.) kaupunginosan korttelin 246 tontteja 8–13 sekä katualuetta koskeva asemakaavan muutosehdotus A-2860 (Vesikalliontien ympäristö) sekä siihen liittyvä tonttijaon muutosehdotus M-23-181.

Asemakaavatyön tavoitteena on katualueen rajauksen ja tonttien kaavamerkintöjen tarkistaminen. Kaavatyön yhteydessä on laadittu suunnitelma Vesikalliontielle.

Lahden kaupungin strategian 2030 (kaupunginvaltuuston hyväksymä 14.3.2022) mukaisesti kaavalla parannetaan asuinalueen viihtyisyyttä selkeyttämällä katualueen järjestelyjä, kunnossapito- ja vastuukysymyksiä sekä sen turvallisuutta ja toimivuutta.

Asemakaavan muutoksella rajataan Vesikalliontien katualueen pää uudelleen siten, että tontit 8 ja 9 laajenevat entiselle katualueelle. Muutoin suunnittelualan tonttien rajat pysyvät entisellään. Tonteilta 9–13 poistetaan aiemmassa asemakaavassa ollut johtorasitealue ja tonttien rakennusalat rajataan uudelleen lähemmäs rantaa huomioiden myös tontin 8 toteutunut talousrakennus ja tontin 11 toteutunut asuinrakennus. Rantasaunalle tarkoitettu rakennusala rajataan aiemman kaavan mukaisesti noin 10 metrin päähän rantaviivasta, mutta ulotetaan ylärinteen puolella asuinrakennuksen rakennusalan raja kiinni. Rantasaunan rakennusoikeus nostetaan aiemmasta 25 k-m²:stä 50 k-m²:iin. Rantaan rajoittuvilla tonteilla kerrosluku määrätään täyteen kahteen kerrokseen rinteeseen sijoittuen.

Asemakaavan muutoksella poistetaan tonttien 8–12 katuun rajautuva istutettava alue, koska alue on paikoin rinteiden takia ainoa mahdollinen sijainti mm. pysäköintialueelle. Tonttien 10 ja 11 väliin osoitetaan rasite hulevesien johtamista varten. Tontille 8 lisätään harjan suuntaa osoittava määräys muiden tonttien mukaisesti.

Suunnittelualueelle kaavatyön yhteydessä laadituissa Vesikalliontietä koskevista suunnitelmissa on varmistettu turvallinen ja toimiva kulku

jokaiselle tontille kunnossapitomahdollisuus huomioiden. Lisäksi samassa yhteydessä on tutkittu vesihuoltolinjojen siirtämismahdollisuus katualueelle tonttien 10 ja 11 kohdalla. Vesihuoltolinjoja varten osoitetaan rasitealueet tonteille 8 ja 9.

Lähtötiedot

Tällä hetkellä Vesikalliontien ajorata ja vesihuoltolinjat on rakennettu osin tonttien 10 ja 11 alueelle. Rakennettu Vesikalliontie ei ulotu tontille 9 saakka. Tontille 8 johtava kulkuluiska on rakennettu katualueelle. Vesikalliontie on toteutettu sorapintaisena.

Suunnittelualue sijoittuu Kymijärven rannasta jyrkästi nousevaan rinteeseen. Alueelta avautuu näkymiä järvelle. Tonteilla sijaitsevan puuston vuoksi näkymä ei ole kuitenkaan kauttaaltaan avoin. Suunnittelualue ei sijoitu pohjavesialueelle. Alueen hulevedet johtuvat Kymijärveen.

Tonteilla sijaitsee eri ikäisiä asuin- ja loma-asuinrakennuksia sekä talousrakennuksia. Tonteille on myös rakennettu portaita, tukimuureja, piharakenteita ja maatäyttöjä.

Tontit ovat yksityisessä omistuksessa. Katualueen omistaa Lahden kaupunki.

Lähtötiedot on kuvattu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

Kaavatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Yleiskaavassa Y-203 suunnittelualue on merkitty asuinalueeksi

(A-41). Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2005 lainvoiman saanut asemakaava N-333.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaikutukset

Asemakaavan muutoksella lisätään rantaan sijoittuvien tonttien rakentamismahdollisuuksia laajentamalla rakennusaloja ja kasvattamalla rantasaunan rakennusoikeutta. Laajemmat rakennusalat eivät peitä tonttien luonnontilaista ympäristöä aiempaa enemmän, koska tonttien rakennusoikeus pysyy lähes samana. Laajemmat rakennusalat mahdollistavat rakennusten sijoittelun vapaammin myös luonnonympäristön ehdoilla. Rantasaunan rakennusalojen rannan puoleiset rajat pysyvät aiemman asemakaavan mukaisissa kohdin. Asuinkäyttö on ollut mahdollista tonteilla jo aiemman asemakaavan mukaisesti.

Asemakaavatyön yhteydessä tehtävällä Vesikalliontien suunnittelulla on tavoitteena parantaa ja selkeyttää kiinteistöille kulkua, vastuu- ja kunnossapitokysymyksiä, liikenteen toimivuutta sekä turvallisuutta, millä on olennainen vaikutus asuinympäristöön.

Järveltä päin katsottuna rantamaisemassa rannan puolen tonttien asuinrakennukset voivat sijoittua lähemmäs rantaviivaa ja siten näkyvämmiin maisemaan. Ylemmäs rinteeseen sijoittuvat asuinrakennukset voisivat aiheuttaa tarpeen kaataa tontin puustoa laajemmin, jotta näkymä järvelle pystytään luomaan tai säilyttämään. Erona aiempaan kaavaan on se, että vapaampi sijoittelu todennäköisesti säilyttää puustoa enemmän tontin yläosassa. Aiempaa kaavaa suurempi saunarakenus ei tontin muu rakentaminen huomioiden olennaisesti vaikuta rantamaisemaan.

Kaavamääräyksen mukaisesti tonteilla on pyrittävä säilyttämään rakentamishankkeiden yhteydessä niillä olevia puita ja kasvillisuutta, millä on olennainen vaikutus laajemmin rantamaisemassa.

Asemakaavan vaikutuksia on kuvattu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuosien 2022–2023 kaavoitusohjelmiin. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä sekä osallisille kirjeitse luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 14.2.2022 (päivitetty 7.8.2023). Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 7.9.-21.9.2023, missä yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyöhön liittyvä aineisto on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla internetissä. Katualueen suunnitteluun liittyen järjestettiin Vesikalliontiehen liittyvien kiinteistöjen omistajien kesken keskustelutilaisuus 20.1.2023.

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 muutoksen yhteydessä tehdään MRL 78§:n mukaisesti tonttijaon muutos M-23-181 Villähteen (34.) kaupunginosan korttelin 246 tontteja 33 ja 34 koskien.

Maankäyttösopimus

Asemakaavan muutokseen liittyen ei ole tarkoitus tehdä maankäyttösopimuksia yksityisten kiinteistönomistajien kanssa.

Aiempi käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli asiaa 15.11.2023 § 120.

Asian esittelijän, suunnittelujohtaja Juha Helmisen päätösehdotus oli seuraava:

”Lautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen A-2860 sekä tonttijaon muutosehdotuksen M-23-181 asetettavaksi julkisesti nähtäville.

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

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2860, jolla muodostuu Lahden kaupungin Villähteen (34.) kaupunginosan korttelin 246 tontit 10–13, 33 ja 34 ja katualuetta sekä Villähteen (34.) kaupunginosan korttelin 246 tontteja 33 ja 34 koskevan tonttijaon muutosehdotuksen M-23-181.”

Ehdotus hyväksyttiin.

Asemakaavan muutosehdotus A-2860 on ollut maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyssä järjestyksessä julkisesti nähtävillä 30.11.2023–8.1.2024. Sinä aikana on saatu pyydettyinä kaksi ehdotusvaiheen lausuntoa. Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta. Lahden museoilla ja Hämeen ELY-keskuksella ei ehdotusvaiheen lausunnoissaan ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen liittyen.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

KV: valitusosoitus Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Toimenpiteet

Kh: kv

Kv: 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