

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 29.01.2024

§ 48

Asemakaavan muutosehdotus A-2815 sekä siihen liittyvä tonttijakoehdotus M-23-160, Möysä, Joutsaarenkuja 22, Suopursunpuisto KV

5795/10.02.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Suunnitteluinsinööri Carita Uronen p. 044 416 3502

Tonttijaosta kiinteistöinsinööri Mika Järvelä p. 050 398 5386

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Kynnäräinen Niko

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

"Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2815, jolla muodostuu Lahden kaupungin Möysän (16.) kaupunginosan korttelin 16190 tontti 1 ja lähivirkistys-, uimaranta- ja katualuetta, sekä Lahden kaupungin Möysän kaupunginosan (16.) korttelin 16190 tonttia 1 koskevan tonttijako- ja tonttijaonmuutosehdotuksen nro M-23-160."

Perusteluosa / aiempi käsittely

Lahden kaupungin Möysän (16.) kaupunginosan puistoalueita asemakaavan muutosehdotus A-2815 (Joutsaarenkuja 22, Suopursunpuisto) sekä siihen liittyvä tonttijakoehdotus M-23-160.

Asemakaavan muutos tehdään yksityisen omistajan aloitteesta.

Asemakaavan tavoitteena on päivittää vanhentunut asemakaava ja mahdollistaa Joutsaaren toiminnan kehittäminen sekä turvata kulttuurihistoriallisesti arvokkaan päärakennuksen, rantasaunan ja pihapiirin säilyminen. Samalla päivitetään Suopursunpuiston asemakaavamerkinnot.

Lahden kaupunkistrategian (KV 14.3.2022 § 35) mukaisesti kaava edistää asukkaiden hyvinvointia hyödyntämällä lähiluontoa kestävästi, lisää matalan kynnyksen liikunta- ja kulttuurimahdollisuuksia, vahvistaa lasten ja nuorten hyvinvointia ja edistää lahtelaisten yhteisöllisyyttä ja me-henkeä.

Kaava edistää vuoden 2023 kärkihanketta 1. Hiilineutraali ympäristökaupunki edistämällä asukkaiden terveyttä ja hyvinvointia luontolähtöisesti.

Lahden arkkitehtuuripoliittisen ohjelman 2022 (KV 5.9.2022 § 86) mukaisesti kaava vahvistaa alueen tai kaupunginosan ominaispiirteitä, kaava edistää puurakentamista ja vaalii kulttuuriympäristön arvoja.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Möysän (16.) kaupunginosan korttelin 16190 tontti 1 sekä lähivirkistys-, uimaranta- ja katualuetta.

Lähtötiedot

Suunnittelualue sijaitsee Möysän kaupunginosassa keskellä Joutjärveä olevalla niemellä noin 2,5 kilometrin etäisyydellä kaupungin keskustasta. Suunnittelualue rajautuu koillisesta Suopursunkatuun, pohjoisesta ja luoteesta rivitalo- ja omakotitalotontteihin ja muilta osin Joutjärveen. Joutsaareen on ajoyhteys maakannasta pitkin.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 4 hehtaaria, josta yksityisessä omistuksessa olevan Joutsaaren osuus on 1,2 hehtaaria.

Joutsaassa sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokas yli 100 vuotta vanha huvila, rantasauna ja neljä pientä mökkiä. Joutsaari toimi vuodesta 1931 lähtien Lahden Liikeapulaisyhdistyksen virkistyspaikkana. Yleishyödyllinen Joutsaarisäätiö perustettiin vuonna 1995. Päärakennus on vuokrattavissa kesäaikana erilaisia juhlia ja muita tilaisuuksia varten. Myös rantasaunaa ja mökkejä vuokrataan kesäkäyttöön. Joutsaassa ei ole vesi- eikä viemäriverkostoa.

Suopursunpuistossa sijaitsee Suopursunpuiston virkistysranta ja leikkialue. Osa puistosta on luonnontilaista ja osittain soistunutta, vaikeakulkuista aluetta, jolla on merkittäviä luontoarvoja.

Suunnittelualue on lähes kokonaan pohjaveden muodostumiselle tärkeää I-luokan pohjavesialuetta.

Kaavatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

Lahden yleiskaavan Y-203 mukaan suunnittelualue on lähivirkistysaluetta (VL). Yleiskaavaa tarkistetaan rullaavasti valtuustokausittain.

Yleiskaavaluonnoksessa (Y-205) Joutsaari on osoitettu loma- ja matkailualueeksi (R). Alue varataan yhteisöjen loma-alueille. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee vaalia maiseman ominaispiirteitä ja turvata alueen kulttuuri- ja luontoarvot.

Joutsaassa on voimassa alueen ensimmäinen asemakaava, Lahden kaupungin itäisten osien asemakaava vuodelta 1937. Joutsaari on osoitettu puistoksi (P). Suopursunpuiston asemakaava on vahvistunut 16.12.1974. Asemakaavassa alue on osoitettu istutettavaksi puistoalueeksi.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittävää muutosta rakennettuun ympäristöön. Asemakaavalla suojellaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ympäristöineen. Kaava mahdollistaa maltillisen lisärakentamisen. Asemakaava ei vaikuta merkittävästi liikenteen määrän lisääntymiseen. Vaikutukset maisemaan eivät ole merkittäviä. Kaavamääräys puustoisena säilytettävästä rantavyöhykkeestä säilyttää rantamaisemaa ja parantaa mahdollisuuksia sovittaa rakentaminen maisemaan. Asemakaavalla suojellaan erityisen tärkeät luontotyypit isovarpuräme ja neva. Suopursunpuiston uimarannalle on osoitettu Joutjärven rannan suojavyöhyke. Asemakaavassa on huomioitu vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue. Asemakaava ei vaikuta pohjaveden laatuun ja määrään, sillä toiminta ei oleellisesti muutu. Tuleva viemärointi vähentää saunan pesuvesien päätymistä pohjaveteen ja Joutjärveen.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §, 3 mom. mukaisesti 5.3.2020 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa. Kaavatyötä käsittelevä yleisötilaisuus järjestettiin 16.9.2020 Joutsaassa maastokävelynä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 20.4.2023 ja valmisteluvaiheen kuuleminen on suoritettu 27.4. – 12.5.2023. Valmistelu on tarkemmin kuvattu asemakaavan muutoksen selostuksessa. Luonnosvaiheessa Joutsaren osalta laadittiin kolme erilaista vaihtoehtoa. Luonnosvaiheen kuulemisen aikana saatiin viisi lausuntoa: Lahden museoilta, Kaupunkiympäristön palvelualueen Yleiskaavoituksen yksiköltä, Hämeen ELY-keskukselta, Keskustan kumppanuuspöydältä ja Lahti Energia Sähköverkko Oy:ltä. Mielipiteitä saatiin kuusi: Salpausselän luonnonystävät ry:ltä ja yksityisiltä henkilöiltä.

Lahden Museoiden ja Hämeen ELY-keskuksen lausuntojen perusteella täydennettiin kaavamääräyksiä rakennusten suojelumääräysten ja VL-alueen ekologisen verkoston osalta ja selostusta täydennettiin melun ja pohjavesivaikutusten osalta.

Saatujen mielipiteiden perusteella kaavaehdotuksesta poistettiin Joutsaaren kaksi pohjoisrannalla olevaa uutta mökkipaikkaa. Mielipiteiden enemmistössä kannatettiin vaihtoehtoa VE₁, jossa Joutsaari oli osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi puistoalueeksi (VP/s-1). Vaihtoehto olisi turvannut nykyisen suojellun rakennuskannan, mutta ei olisi mahdollistanut Joutsaaren kehittämistä ja lisärakentamista.

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

Tonttijako

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään MRL 78§:n mukaisesti Möysän (16.) kaupunginosaan seuraava tonttijako: M-23-160 korttelin 16190 tontille 1.

Maankäyttösopimus

Asemakaavan muutos vaatii ei vaadi maankäyttösopimusta.

Laskutus

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

Asian käsittely kaupunkiympäristölautakunnassa

Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli asiaa 18.10.2023 § 101. Asian esittelijän, suunnittelujohtaja Juha Helmisen päätösehdotus oli seuraava:

"Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutosehdotukset A-2815 sekä tonttijakoehdotuksen nro M-23-260 asetettavaksi julkisesti nähtäville.

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

Kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

"Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2815, jolla muodostuu Lahden kaupungin Möysän (16.) kaupunginosan korttelin 16190 tontti 1 ja lähivirkistys-, uimaranta- ja katualuetta, sekä Lahden kaupungin Möysän kaupunginosan (16.) korttelin 16190 tonttia 1 koskevan tonttijako- ja tonttijaonmuutosehdotuksen nro M-23-160."

Ehdotus hyväksyttiin.

Kaavan nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus A-2815 ja siihen liittyvä tonttijaonmuutosehdotus on ollut maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyssä järjestyksessä julkisesti nähtävillä 2.11. – 4.12.2023.

Nähtävilläoloaikana saatiin yksi lausunto Hämeen ELY-keskukselta sekä kaksi muistutusta.

Ehdotusvaiheen jälkeen asemakaavaehdotukseen ei ole tehty muutoksia. Hämeen ELY-keskuksen lausunnon perusteella kaavaselostukseen on lisätty perustelut yleiskaavamerkinnän muuttamiselle kohdassa 3.2.1

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset, Yleiskaava Y-205 valmistelu.

Kaavaselostusta on täydennetty lisäämällä kohtaan 5.2 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen asiasisällölliset perustelut MRL § 39 mukaisten yleiskaavan sisältövaatimusten toteutumiselle ja yleiskaavalliset tavoitteet suhteessa voimassa olevaan yleiskaavaan.

Muistutukset eivät liittyneet asemakaavan sisältöön eikä niillä ollut vaikutusta kaavaan.

Ehdotusvaiheen nähtävilläolosta saadut lausunnot ja muistutukset sekä niiden huomioiminen on kuvattu lyhennettyinä asemakaavan selostuksessa. Saadut lausunnot ja muistutukset ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Kh: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille, kv

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä hakijalle [REDACTED]

[REDACTED], ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille [REDACTED]

[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