

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 03.06.2024

§ 239

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

1431/10.02.01.00/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Suunnitteluinsinööri Riina Puusaari p. 044 790 9508

Tonttijaon osalta aanmittausinsinööri Eija Eskelinen p. 040 833 8675

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Alho Olli

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2839 sekä siihen liittyvän tonttijaon muutosehdotuksen M-24–19.”

Perusteluosa / aiempi käsittely

### **Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot**

Asemakaavan muutosehdotus on ollut maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyssä järjestyksessä julkisesti nähtävillä 29.2.–1.4.2024. Ehdotuksesta jätettiin kaksi lausuntoa. Lausunnot ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

Lahden museoilla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen arkeologisen kulttuuriperinnön tai rakennetun kulttuurikulttuuriperinnön osalta.

ELY-keskus huomautti lausunnossaan, että MRL 9 § mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä (MRL § 139). Näiden edellytysten täyttyminen tulee varmistaa purkamisen mahdollistamassa asemakaavassa, eikä sitä voi jättää myöhemmän purkamismenettelyn ja/tai museoviranomaisen arvioitavaksi.

### **Vastineet lausuntoihin**

Lahden Museoiden lausuntoon ei ole vastattavaa.

Vastine ELY-keskuksen lausuntoon:

Kaavatyön yhteydessä ei ole teetetty erillisiä kuntotutkimuksia tontilla olevasta rakennuksesta, koska kiinteistönomistajalla ei ole aikeita rakennuksen purkamiseen. Mikäli nykyinen tai tuleva omistaja hakisi purkulupaa, tulee purkamisen edellytykset selvittää.

Purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista. Purkulupa voidaan myöntää, jos rakennus on kuntotutkimuksella selvitetty korjauskelvottomaksi siitä huolimatta, että rakennusta on ylläpidetty asianmukaisesti.

Kiinteistön sijaitessa paikallisesti arvokkaalla alueella tulee mahdollisessa purkulupaprosessissa kuulla joka tapauksessa alueellista museoviranomaista (Lahden Museot). Ehdotusvaiheeseen täydennetty julkisivumääräys tukee ja vahvistaa tätä prosessia.

Lausunnot eivät anna aiheutta muuttaa kaavaehdotusta. Kaavaselostusta on täydennetty tarvittavin osin.

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 14.02.2024

§ 18

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 aiheutta, 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> suuruinen alue katualuetta tontin lounaisnurkkaan, tonttiliittymän kohdalle. Tällä ratkaisulla halutaan varmistaa, että suurten ajoneuvojen, kuten jäteautojen, 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. Suunnittelualueen 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 m<sup>2</sup>. Korttelin kerroskorkeudeksi 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 suojelu.

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

Kv: valitusosoitus Hämeenlinnan hallinto-oikeus

## **Toimenpiteet**

Kh: kv

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä hakijalle [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