

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 21.05.2025

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 21.05.2025

Asemakaavatyön peruminen, kaavahakemus Viuha, Viuhan rantatie 3

3508/10.02.01.00/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

kaupunginarkkitehti Johanna Palomäki p. 050 387 8715

Päätös

Esittelijä

suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää, että 15.7.2024 allekirjoitetun hakemuksen mukaista asemakaavatyötä kiinteistölle 398-401-1-104 (Viuhan rantatie 3) ei käynnistetä.

Perusteluosa

Hakemus

Asemakaavoitukselle on jätetty 15.7.2024 hakemus asemakaavan laatimiseksi osoitteeseen Viuhan rantatie 3, kiinteistö 398-401-1-104 (liitteenä). Kiinteistö sijaitsee Alasenjärven rannalla Viuhan kaupunginosassa ja sen pinta-ala on noin 2,44 ha.

Hakijan tavoitteena on muodostaa kiinteistöstä neljä yli 5000 m2 kokoista tonttia. Hakija aikoo liittää kiinteistöt vesiosuuskunnan piiriin ja toteuttaa suljetun jätevesijärjestelmän siten, että kiinteistöt on mahdollista myöhemmin liittää kunnalliseen jätevesijärjestelmään.

Hakija varautuisi tulevan katualueen vaatimaan tilavaraukseen, mikä tarkoittaisi maan luovuttamista katualueeksi. Kiinteistöä rasittaa naapurikiinteistön 1-103 ajorasite, joka otettaisiin huomioon asemakaavassa. Rakennuspaikat liittyisivät Viuhan rantatien tiekunnan osakkaiksi. Hakija on varautunut teettämään luontoselvityksen asemakaavoitusta varten.

Nykytilanne

Viuhan rantatie 3:ssa on tällä hetkellä yksi rakennuspaikka, jolla on ympärivuotisessa asumiskäytössä oleva asuinrakennus sekä kaksi talousrakennusta: rantasauna sekä autosuoja tien lähellä. Kiinteistön itäraja kulkee keskellä Viuhan rantatietä.

Kiinteistö on puustoista kalliomaata, joka viettää voimakkaasti länteen, järveä päin. Kiinteistön pohjoisosa on luokiteltua pohjavesialuetta ja pohjaveden muodostumisaluetta.

Viuhan rantatien alue on melko väljästi rakennettua. Tien länsipuoli eli järven puoli on rakennettu, itäpuolella ei ole rakentamista. Kaupunki omistaa jonkin verran maata tien itäpuolella.

Kaavoitustilanne, alueen suunnittelutarve

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Lahden yleiskaava 2035 (Y-205, 12.2.2025, liitteenä ote), jossa se on osoitettu asuinalueeksi (A). Kiinteistö sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeen ulkopuolelle. Alue on asemakaavoittamaton, ja Lahden yleiskaavan toteutusohjelmassa 2026-2035 (ote liitteenä) asemakaavoitus omakotitaloalueeksi on aikataulutettu vuoden 2035 jälkeen (D-kori, ns. reservialueet). Aikataulu perustuu kaupungin väestösuunnitteeseen.

Lahden kaupungin asunto- ja maapoliittisten linjausten (KV 4.9.2023 § 73, ote liitteenä) mukaan ensisijaisesti asemakaavoitetaan täydennysrakentamiskohteita ja kaupungin omistamaa maata. Ensimmäiset asemakaavat laaditaan aina kaupungin maalle, jollei maankäyttösopimusmenettelylle ole erityisen painavat perustelut ja

enintään 5000 m² kokoinen kaavoitettava kohde liity kaupungin laajempaan asemakaavoitushankkeeseen.

Viuhan Hakaportin alueelle rantatien itäpuolelle on aiemmin kaavarunkotyön yhteydessä arvioitu kaavataloudellisia vaikutuksia. Alueen asemakaavoittaminen on todettu toistaiseksi kannattamattomaksi eikä kaavoitusta ole käynnistetty.

Lähimmät asemakaavoitetut alueet sijaitsevat n. 1,5 km etäisyydellä katuä pitkin Pesäkallion ja Kytölän kaupunginosissa Alasenjärven länsirannalla sekä Viuhan Mäkitarhan alueella Alasenjärven pohjoisrannalla.

Ratkaisu

Hakemus on käsitelty kaupunkisuunnittelun asiantuntijoiden valmisteluryhmissä sekä vastualueen johtoryhmässä. Yksittäistä yksityisen omistamaa kiinteistöä ei ole yhdyskuntarakenteen ja -kehityksen näkökulmasta tarkoituksenmukaista asemakaavoittaa irralleen muusta asemakaavoitetusta alueesta. Hakemus ei myöskään täytä kaupungin asunto- ja maapoliittisia tavoitteita.

Alueidenkäyttölain (AKL) 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys tai maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Ottaen huomioon Lahden kaupungin väestön kehitysnäkymät ja yleiskaavan toteutusohjelma 2026–2035 (11.3.2025) hakemuksen mukaisen asemakaavan laatimiselle ei ole tarvetta ennen vuotta 2035.

Aiemmassa oikeuskäytännössä on nähty, että alueidenkäyttölain säännöksillä ei ole perustettu yksittäiselle maanomistajalle oikeutta saada aluettaan kaavoitetuksi, vaan kaavan laajentamisen tarpeellisuus on kuulunut kunnan ratkaistavaksi (KHO:n päätös 22.3.2003 (DNO 2851/1/02). Kunta ei ole velvoitettu laatimaan asemakaavaa yksityisen hakemuksen perusteella.

Toimivallan peruste

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 21.05.2025

Lahden kaupungin hallintosääntö 2025/01, Kaupunkiympäristön palvelualueen
erillissääntöjen toimivaltataulukko: Kaavoitus, tonttijako ja kiinteistönmuodostus.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote pöytäkirjasta hakijalle

