

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 21.05.2025

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 21.05.2025

Asemakaavatyön peruminen, asemakaava A-2701B, Hirsimetsäntie 7

5119/10.02.01.00/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

kaupunginarkkitehti Johanna Palomäki p. 050 387 8715

Päätös

Esittelijä

suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hylätä 20.4.2015 allekirjoitetun Hirsimetsäntie 7:ää koskevan asemakaavan muutoshakemuksen ja samalla poistaa asemakaavan muutostyön A-2701B Hirsimetsäntie 7 kaavoitusohjelmasta.

Perusteluosa

Taustaa

Kyseessä on kaavamutostyö, joka käynnistettiin kiinteistöjen omistajien aloitteesta, alun perin Hirsimetsäntie 5:n ja 7:n kiinteistöille. Hakemus on saapunut 22.4.2015. Kaavatyö on sisältynyt vuoden 2018 kaavoitusohjelmaan ja se on tullut vireille 8.3.2018 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä. Kaavaluonnos oli kuultavana keväällä 2018 ja ehdotus 6.9.-8.10.2018. Hirsimetsäntie 5:n osalta syntyi maankäyttösopimus nähtävillä olleen kaavaehdotuksen pohjalta joulukuussa 2018. Hirsimetsäntie 5:n osalta kaava eteni hyväksymiskäsittelyyn ja kaava sai tältä osin lainvoiman 31.5.2019.

Hirsimetsäntie 7:n (kiinteistötunnus 398-5-933-9) kohdalla kaava on jäänyt ehdotusvaiheeseen, koska maankäyttösopimuksen sisällöstä ei ole syntynyt yhteistä näkemystä osapuolten kesken. Yhteisen näkemyksen löytymistä on vaikeuttanut maanomistajan rakennushankekumppanin vetäytyminen hankkeesta kesken prosessin. Kaupungin tahtotila on viedä kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu päätöksentekoon, mutta tämä edellyttää maankäyttösopimusta.

Kiinteistön omistaja on toivonut kaavan valmistelun keskeytystä toistaiseksi. Kaupunkisuunnittelu on pyytänyt hakijaa perumaan kaavahakemuksen, mutta hakija ei ole tähän suostunut.

Nykytilanne

Kaava-alue on osa sekoittunutta pienteollisuuden, autokorjaamoiden ja tarvikekaupan aluetta, joka on syntynyt 1950-luvulla rakennetun Hirsimetsäntien varteen. Alue on kaupunkirakenteessa hyvin saavutettava. Alueella ei ole arvotettua rakennettua kulttuuriympäristöä eikä luontoarvoja. Hirsimetsäntie 5:n tontilta (uudet osoitteet Kivistönkatu 8 ja Kivistönkatu 10) on rakennukset purettu, mutta uudisrakentaminen ei ole vielä käynnistynyt.

Kaavoitustilanne

Lahden yleiskaavassa 2035 (Y-205) alueen pääkäyttötarkoitus on asuminen (A). Yleiskaavan yleispiirteisyyden vuoksi alueilla voi olla muitakin toimintoja, kunhan ne eivät aiheuta haittaa asumiselle. Yleiskaavoituksen yhteydessä on tunnistettu Hirsimetsäntien alueella muutospotentialiaalia kohti asumista, minkä johdosta Hirsimetsäntie 5 ja 7 asemakaavan muutos on käynnistetty.

Hirsimetsäntie 5 on 2019 lainvoiman saaneessa asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jolla on omilla tonteillaan (Kivistönkatu 8 ja 10) kaksi kahdeksankerroksisen pistetalon rakennusala, joilla kummallakin on 3200

kerrosneliömetriä rakennusoikeutta. Kadun varressa on autopaikkojen korttelialue (LPA).

Hirsimetsäntie 7 on voimassa olevassa asemakaavassa (30.5.1974) osoitettu yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (TTV69), jolla suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja rakennusoikeutta muodostuu tehokkuusluvulla $e=0.60$ yhteensä 3498 kerrosneliömetriä. Voimassa olevan asemakaavan mukainen toiminta on kiinteistöllä edelleen kaupunkirakenteen näkökulmasta mahdollista eikä yleiskaavan asuinalue-merkintä velvoita muuttamaan asemakaavaa.

Syksyllä 2018 nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa Hirsimetsäntie 7:n tontin käyttö on samankaltainen kuin Hirsimetsäntie 5:n. Kiinteistö on siinä osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jolla on omilla tonteillaan kahdeksankerroksisen pistetalon ja 7½-kerroksisen pistetalon rakennusala. Rakennusoikeudet ovat 3200 ja 3000 kerrosneliömetriä.

Kaavamuutos edellyttää maankäyttösopimusta kiinteistön rakennusoikeuden lisäyksen ollessa yli 500 kerrosneliömetriä tai arvonnousun ollessa yli 30 000 euroa.

Ratkaisu

Asiaa on käsitelty kaupunkisuunnittelun asiantuntijoiden valmisteluryhmissä sekä vastualueen johtoryhmässä. Kaavatyötä ei ole tarkoituksenmukaista pitää vireillä määrittämätöntä aikaa, kuten Hirsimetsäntie 7:n omistaja on kaavan hakijana toivonut. Kiinteistön omistaja voi hakea kaavamuutosta uudelleen sitten, kun tontin käytön tavoitteet ovat kirkastuneet ja on nähtävissä, että maankäyttösopimus syntyy ja kaava voidaan viedä päätökseen.

Kaupungin hallintosäännön perusteella kaupunkiympäristölautakunta voi tehdä päätöksen asemakaavan muutoksen A-2701B poistamisesta kaavoituksen työohjelmasta.

Toimivallan peruste

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 21.05.2025

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

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote pyötekirjasta hakijalle

I