

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 18.11.2025 § 133

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 18.11.2025

§ 133

Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus A-2940, Kilpiäinen, Omarannankatu 8, 10 ja 12, Kilpiäistentie 64 ja Tuomistontie 51 sekä siihen liittyvä tonttijaon muutosehdotus M-25-161

1907/10.02.01.00/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

kaavoitusarkkitehti Marja Mustakallio p. 050 387 8708

tonttijaon osalta maanmittausinsinööri Eija Eskelinen p. 040 8338675

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asettaa asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2940 sekä tonttijaon muutosehdotuksen M-25-161 julkisesti nähtäville.

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

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2940 sekä siihen liittyvän tonttijaon muutosehdotuksen M-25-161.”

Perusteluosa

Asemakaava-alue sijaitsee Kilpiäisten kaupunginosassa Vesijärven rannalla.

Suunnittelualueen pinta-ala on 2,9 ha.

Kaupungin strategian (2022) mukaisesti kaava mahdollistaa kestävän kaupunkirakenteen. Kaava edistää asukkaiden hyvinvointia hyödyntämällä lähiluontoa kestävästi.

Kaavatyöhön on ryhdytty yksityisten maanomistajien hakemuksesta.

Kaavan tavoitteena on poistaa vesialueeseen rajoittuva katu- ja puistoaluevaraus tarpeettomana asemakaavasta ja ulottaa olemassa olevat pientalotontit pääosin maanomistuksen mukaisesti omarantaisina kartoitettuun rantaviivaan asti.

Vuodelta 1948 voimassa olevan asemakaavan mukaista osin vesirajaan rajoittuvaa katuja sekä rannan kapeaa puistokaistaa ei ole ollut tarve toteuttaa. Kaavatyön yhteydessä käsitellään Tuomistontie 47:n, 49:n ja 51:n sekä Omarannankatu 8-10:n ja 12:n tonttiliittymät.

Pientalotonttien osoittaminen omarantaisina asemakaavassa selkeyttää vuosikymmenien ajan epäselvänä ollutta tilannetta. Asemakaavassa luodaan edellytykset olemassa olevien rakenteiden, kasvillisuuden ja saunarakennusten ylläpitämiselle sekä muutaman uuden rakentamiselle.

Kaavaratkaisu on voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen. Yleiskaavassa on otettu huomioon maakuntakaava. Kaavaehdotuksessa on otettu huomioon viheralueverkosto, jalankulun, pyöräilyn ja ulkoilun tavoitteelliset pääreitit, ekologinen yhteys, luonnonsuojelu, luonnon monimuotoisuus ja vesistövaikutukset. Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä on riittävästi virkistysalueita.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella alueelle muodostuu neljä omarantaista pientalotonttia. Asuinpienalojen korttelialueen pinta-ala on 15 545 m² (lisäystä 6

703 m²). Pientalotonttien rakennusoikeuden kokonaismäärä on 2 475 k-m² (lisäystä 1 475 k-m²) (toteutettuun verrattuna lisäystä on 721 k-m²). Omarantaisten tonttien pinta-alat vaihtelevat 1 826 m² – 7 323 m² välillä. Tonttitehokkuudet vaihtelevat $e_t=0,08-0,25$ välillä. Korttelitehokkuus on $e_k=0,16$. Koko kaava-alueen aluetehokkuus on $e_a=0,08$.

Virkistysalueiden yhteenlaskettu pinta-ala on 6 526 m² (vähennystä 2 472 m²). Vähennys johtuu osittain nykyisen Omarannankadun jatkeen ajoyhteyden alueen muuttamisesta katualueeksi. Ajoyhteys on jo rakennettu, jolloin viheralueen vähennys ei ole sen osalta todellinen.

Omarannanpuiston rinteiden päällä olevalle osalle on osoitettu yleiskaavan mukainen ulkoilureitin ohjeellinen paikka. Reitti on mahdollista yhdistää yksityisen luonnonsuojelualueen polun kautta länteen ja etelään.

Vesialueen pinta-ala on 5 760 m² (vähennystä 670 m²). Saaren länsipää ja sitä ympäröivä vesialue on ollut asemakaavoittamatonta aluetta. Pääosa vesialueesta on asemakaavoitettu vuonna 1948. Saaren asemakaavoitettu osa on vuoden 1948 asemakaavassa pääkäyttötarkoitukseltaan vesialuetta. Erilliselle saarelle on osoitettu käyttötarkoitus pientalotontin osana, rakentamattomana, istutettuna alueena.

Vaikutusten arviointi

Kaavan vaikutusten arviointi ja vertailu on tehty vaihtoehto A:n (VEA) (voimassa oleva asemakaava toteutettuna) ja vaihtoehto B:n (VEB) (27.10.2025 päivätty kaavaehdotus) välillä, erillinen liite. Vaikutusten arviointi käsittää ekologiset, taloudelliset, sosiaaliset ja ympäristövaikutukset. Kaavaratkaisu eli VE B on valittu kokonaisarvioinnin ja vertailun perusteella kustannus- ja ympäristövaikutuksiltaan huomattavasti edullisempänä täyttäen kuitenkin työlle asetetut tavoitteet.

Rantaa kiertävän läpiajokadun poistaminen vähentää haitallisia ympäristövaikutuksia, joita perustamis- ja rakentamistyö huonolla maaperällä aiheuttaisi. Käytöstä seuraisi tarpeetonta läpikulkuliikennettä, meluhaittaa ja likaisten hulevesien valumariskiä vesistöön. Olemassa olevaan nykytilanteeseen verrattuna kaavaehdotuksen maisemalliset ja ympäristövaikutukset ovat hyvin vähäiset, koska asuinrakentaminen on pääosin jo toteutettu alueelle lainvoimaisin luvuin. Tonttien laajoilla istutusalueilla on määräyksiä kasvillisuuden säilyttämisestä ja uusimisesta.

Asemakaavan muutos vähentää merkittävästi kaupungille tulevia kustannusvaikutuksia, kun rantaa kiertävä liikenteellisesti tarpeeton katualuevaraus poistetaan. Voimassa olevan asemakaavan mukaisen kadun toteutuksen kustannukset muodostuisivat maapohjan hankinnasta/lunastuksesta sekä rakennusten, rakenteiden ja kasvillisuuden korvaamisesta yksityisille maanomistajille. Edellisten lisäksi kadun rakentamiskustannukset olisivat suuruusluokaltaan 400 000 e–700 000 e riippuen jalankulun järjestelyistä. Lisänä tulisivat vuosittaiset katualueen hoito- ja korjauskustannukset.

Kaavaehdotuksesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia, muutoin kuin Tuomistontien käänköpaikan ja Omarannankadun vähäiset muutokset arviolta 30 000–50 000 e. Tontinosien lunastuksista tulisi tuloa kaupungille ja/tai yhteisvesialueen osakaskunnalle. Muiden virkistysalueiden vaikutukset ovat samat molemmissa tapauksissa.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 6.3.2024 julkaistussa kaavoituskatsauksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 15.11.2024 ja luonnosvaiheen kuuleminen on pidetty 8.- 21.9.2025.

Luonnosvaiheen kuulemisen aikana saatiin neljä lausuntoa ja kaksi mielipidettä.

Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

Hämeen ELY-keskus totesi lausunnossaan, että kaavaratkaisu on voimassa olevan maakuntakaavan ja yleiskaavan mukainen. Kaavaselistusta on tarkistettu ja täydennetty yleiskaavan voimaantulon, alueen rakentamisen historian, rannan maisemallisten ominaisuuksien, kiinteistöjaotuksen, rakennusoikeuksien määrän muutosten osalta. Vaikutukset voimassa olevaan kaavaan nähden on arvioitu selostuksessa sekä erillisessä vaikutusten arviointiliitteessä. Luonnon osalta ELY-keskus toteaa, että erillispientalojen korttelialueille osoitetut laajat istutettavat alueen osat tukevat hyvin maakunta- ja yleiskaavassa osoitettuja ekologisia yhteyksiä ja yhteystarpeita. Alin rakentamiskorkeus Vesijärven rannalla on korjattu sekä lisätty kaavamääräyksiin vesilain mukaisen luvan selvittämistarve.

Mielipide 1 liittyy korttelin 863 tontin 2 ajoyhteyteen. Tuomistontien kadun päättämistä kääntöpaikkoineen ehdotuksen mukaisesti pidettiin hyvänä. Tonttiliittymäjärjestelyjen kunnossapitovastuun säilymistä edelleen kaupungilla pidettiin tärkeänä. Kaavaehdotuksessa ajoyhteyden linjaus on pidetty nykyisellään puistoalueella.

Mielipide 2:ssa nostettiin esiin aiemmat saman alueen asemakaavamuutosprosessit, joissa valtuuston hyväksymä samaa aluetta koskeva asemakaavaehdotus on kumoutunut korkeimmassa hallinto-oikeudessa vuosina 1986 ja 2007 Salpausselän luonnonystävien valituksesta. Mielipiteessä pidetään rantatien tarvetta edelleen ajankohtaisena sekä liikkumisen mahdollistamista rantaa pitkin tarpeellisenä. Mielipiteessä otettiin kantaa maakuntakaavan aluetta sivuvaan viheryhteystarpeeseen, ekologiseen yhteyteen, ulkoilureitteihin, saaren osoittamista pientalotontin osana ei pidetty hyvänä, eikä luvallisena. Mielipiteessä esitettiin, että ranta-alueen maa-alueiden hankkimisesta kaupungille sekä

rakennusten, rakenteiden ja kasvillisuuden korvaamisesta ei tulisi kuluja kaupungille. Mielenpiteessä esitettiin, että kaavaehdotuksen vaikutukset tulee verrata voimassa olevaan asemakaavaan toteutettuna erityisesti ympäristövaikutusten kannalta.

Vaikutusten arviointia on tehty mielipide 2:n mukaisesti esitetyllä tavalla selostuksen kohdassa 5.4 sekä erillisessä vaikutusten arviointiliitteessä. Selostusta on täydennetty esiin nostettujen kysymysten osalta.

Tonttijako

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään tonttijaon muutos M-25-161.

Kaavan laatimisesta perittävät maksut

Asemakaava ja asemakaavan muutos ei vaadi maankäyttösopimusta. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimisesta peritään hakijalta taksan mukainen kaavoitusmaksu yhteensä 8 000 e sekä tonttijakokustannukset yhteensä 1 330 e ja tiedotusmaksu 1 000 e.

Toimivallan peruste

Lahden kaupungin hallintosääntö 2025/18, Kaupunkiympäristön palvelualueen erillissääntöjen toimivaltataulukko: Kaavoitus, tonttijako ja kiinteistönmuodostus.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Kyla: kuulutus, ote pöytäkirjasta ilman liitteitä hakijalle [REDACTED]

[REDACTED], kirje + kuulutus osallisille, kh

Kh: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille, kv

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä hakijalle [REDACTED]

[REDACTED] ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille, ote pöytäkirjasta ilman liitteitä sitä pyytäneille kunnan jäsenille, sähköinen tiedoksianto Hämeen ELY –keskukselle.

Lainvoimaisuuskysely Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta.

Lainvoimaiseksi tulon jälkeen: kuulutus,
sähköisesti:

kuulutus Hämeen ELY -keskus,

kuulutus + kartta Maanmittauslaitos,

kuulutus + kartta Päijät-Hämeen liitto,

kuulutus + kartta Kaupunkiympäristön palvelualueen kaupunkisuunnittelu