



LAHTI

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

29.4.2022

**Kaavatunnus
A-2885**

**Asemakaava ja asema-
kaavan muutos**

**Kujalankatu, Kasaajan-
katu, Kujala**

Lahti.fi

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Suunnittelualue.....	3
2 TIIVISTELMÄ.....	4
2.1 Aloite/hakija.....	4
2.2 Tavoite.....	4
2.3 Vireilletulo ja osallistumisen järjestäminen	4
2.4 Asemakaavan kuvaus.....	4
2.5 Asemakaavan toteutus	4
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2 Suunnittelutilanne	7
3.3 Selvitykset.....	9
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	10
4.1 Suunnittelun käynnistäminen.....	10
4.2 Tavoite.....	10
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	10
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	16
5.1 Kaavan rakenne.....	16
5.2 Kaavan vaikutukset	16
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	17
7 ASEMAKAAVAN LAATIJA	17

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee:

Lahden kaupungin Kujalan (19.) kaupunginosan tiloja ja tilojen osia RN:o 3-39, 3-42 ja 12-72

Asemakaavan muutos koskee:

Lahden kaupungin Kujalan (19.) kaupunginosan korttelia 19026, suojaviher- ja yleisen tien aluetta sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta

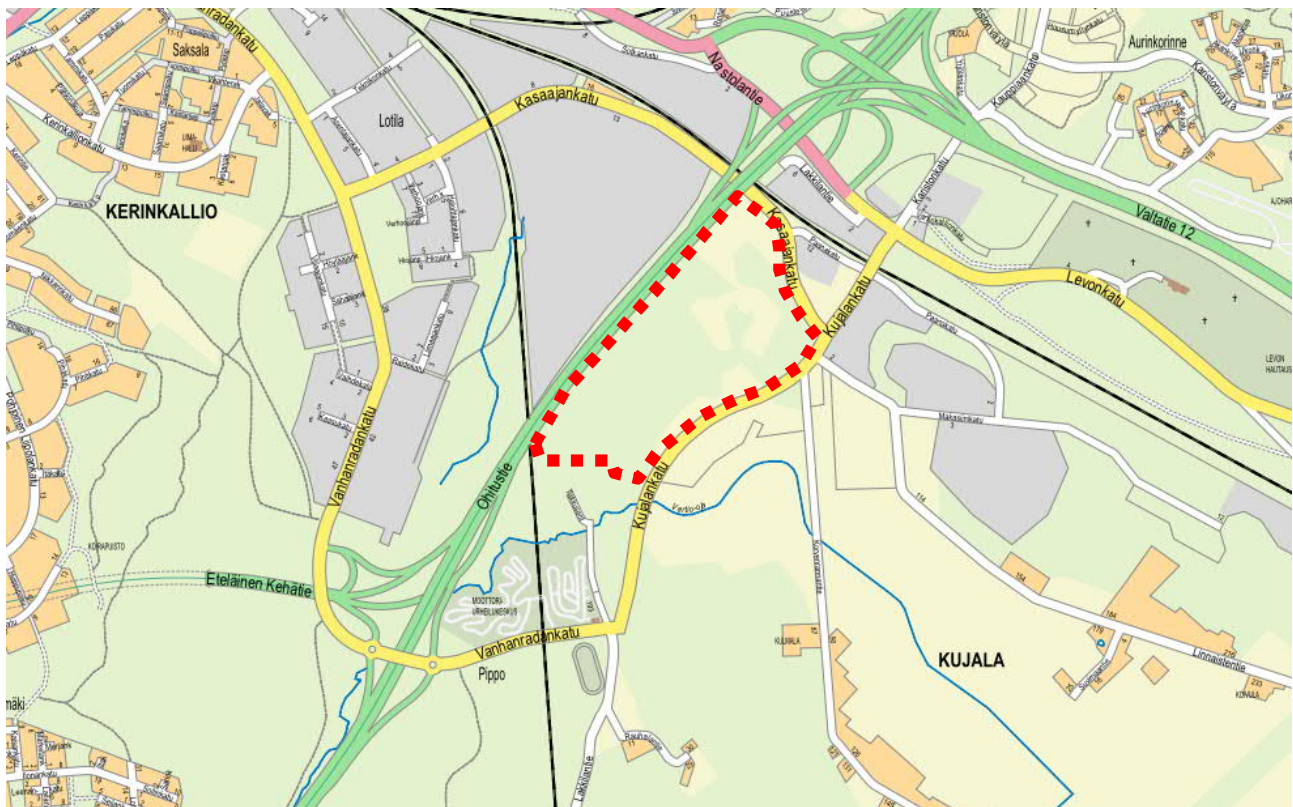
Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu:

Lahden kaupungin Kujalan (19.) kaupunginosan kortteli 19026 sekä suojaviher- ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta

Asemakaavan yhteydessä on tehty sitova tonttijako.

1.2 Suunnittelualue

Suunnittelualue rajautuu pohjoispuolelta Kasaajankatuun, itäpuolelta Kujalankatuun, länsipuolelta Ohiustiehen (VT4) sekä eteläpuolelta kaasulinjaan. Suunnittelualue sijaitsee n. 3,5 km etäisyydellä Lahden kauppatorilta kaakkoon.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti kartalla

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Aloite/hakija

Asemakaava ja asemakaavan muutos tehdään kaupungin aloitteesta.

2.2 Tavoite

Asemakaavatyön tavoitteena on tavaraliikenneterminaalin alueen rajauksen, käyttötarkoituksen ja kaavamääräysten tarkistaminen.

2.3 Vireilletulo ja osallistumisen järjestäminen

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuosien 2021–2022 kaavoitusohjelmiin. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä sekä osallisille kirjeitse luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 28.6.2021. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 17.3.–14.4.2022 osana kaavatyötä A-2827. Kuulemisen yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Luonnosvaiheen jälkeä kaavatyötä jaettiin kahteen osaan A-2827 ja A-2885. Kaavatyötä käsiteltiin yleisötilaisuudessa 22.3.2022.

2.4 Asemakaavan kuvaus

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella osoitetaan Kujalankadun varressa aiemman asemakaavan mukainen logistiikkatoimintojen korttelialue teollisuudelle, varastoinnille sekä niihin liittyvälle liiketoiminnalle (TL-1). Alueella sallitaan myös tavaraliikenneterminaalitoiminta. Alueen tehokkuutta (rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan) nostetaan $e=2.00$:een. Rakennusten suurin sallittu korkeus on 30 metriä. Aluetta laajennetaan jonkin verran kohti etelää kaasuputkeen saakka, jonka kohdalle osoitetaan erillinen suojaviheralue (EV). Sähköasemaa varten osoitettavan ET-alueen rajausta ja sijaintia tarkennetaan. Suunnittelualueen länsipuolella kulkevan 110 kV:n sähkölinjan alue osoitetaan osaksi tonttia rasitteena.

Asemakaavan määräyksillä kiinnitetään erityistä huomiota alueen näkyvyyteen ohiajoteille. Kaavalla määrätään, että tontinkäyttösuunnitelma, julkisivut ja maisemalliset vaikutukset tulee hyväksyttävä kaupunkikuvasta vastaavalla elimellä ennen rakennusluvan hakemista.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella määrätään myös mm. hulevesiin, ajoyhteyksiin, suoja-alueisiin, istuttamiseen, johtoa varten varattaviin alueisiin sekä liittymäkieltoihin liittyvistä asioista.

2.5 Asemakaavan toteutus

Kaava on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman. Alueen käyttöönotto edellyttää tontin esirakentamista.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Historia

Suunnittelualue sijoittuu I Salpausselän reunamuodostuman eteläpuolelle. Suunnittelualueita sivuva Riihimäki–Pietari-rata valmistui vuonna 1870 ja Lahden Ohitustie (nyk. valtatie 4) valmistui 1983 (Wikipedia). Suunnittelualueella sijainnut Kujalan kartano (myöhemmin maatalousoppilaitos) on purettu. Suunnittelualueen eteläpuolella Vartio-ojan varressa Takkusentiellä on sijainnut aiemmin asuinrakennuksia, jotka on purettu.



Kuva 2. Ote Kuninkaan kartastosta 1776–1805

Kulttuurihistoriallisesti ja arkeologisesti arvokkaat kohteet

Suunnittelualueelle laaditun arkeologisen inventoinnin yhteydessä ei havaittu muinaisjäännöskohteita (Heilu Oy, 2021).

Maisema

Suunnittelualue sijoittuu Salpausselän eteläpuolelle Kerinkallio-Liipolan kallioselänteiden itäpuolelle. Alueen maisemakuva on voimakkaasti muuttunut suurten liikenneväylien rakentamisen myötä. Salpausselkä näkyy suurmaisemassa aluetta rajaavana maastonmuotona. Ympäristön peltoaukeat mahdollistavat alueen sisällä pitkiä näkymälinjoja. Suunnittelualueen puusto on pääosin kaadettu.

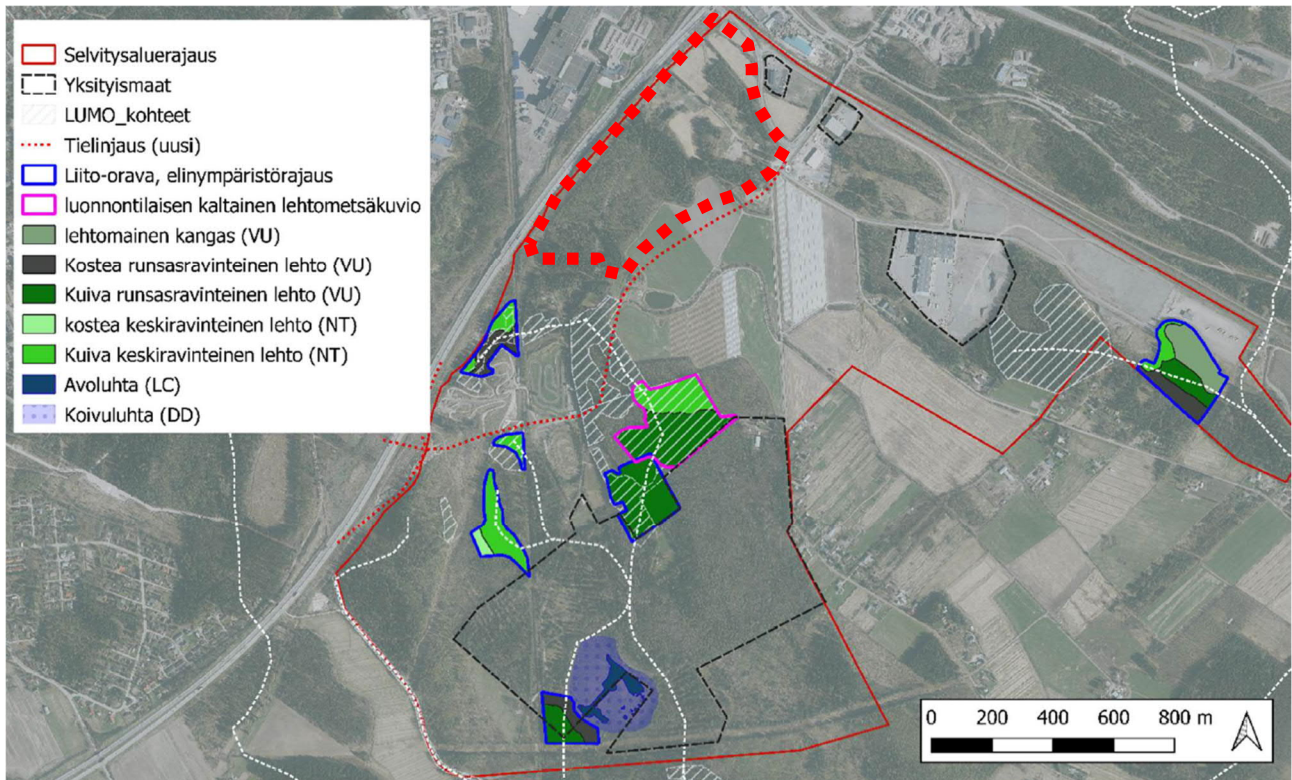
Luonnonympäristö

Pippo-Kujalan alueelle laaditun luontoselvityksen (Albus Luontopalvelut Oy, 2020) mukaan selvitysalueella ei sijaitse erityisiä luontoarvoja.

Alueelle laaditussa lepakkoselvityksessä (Albus Luontopalvelut Oy, 2021) on esitetty lepakoiden mahdolliset ruokailualueet sekä siirtymäreitit. Suunnittelualueen eteläpuolelle Vartio-ojan varteen on selvityksessä esitetty lepakoiden kannalta tärkeä alue, josta siirtymäreitti jatkuu kohti etelää.

Pohja- ja pintavedet

Suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta. Alueen eteläpuolella virtaa Vartio-oja.



Kuva 3. Pippon ja Kujalan alueen luontoselvitys, säilytettäväksi esitetyt alueet, LUMO-kohteet sekä kulkuyhteystarpeet

Maaperä

Suunnittelualueen pohjoisosassa on kallio- ja moreenimäkiä, joiden väliin sijoittuu hieta-alueita. Alueen etelä- ja länsiosassa on maaperältään savea (GTK). Alueelle on laadittu tarkempia maaperäselvityksiä ja -tutkimuksia.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsee kaasuputkia. Suunnittelualueen länsireunassa VT4:n varressa kulkee 110 kV:n sähkölinja. Alue on muutoin rakentamatonta.

Liikenne

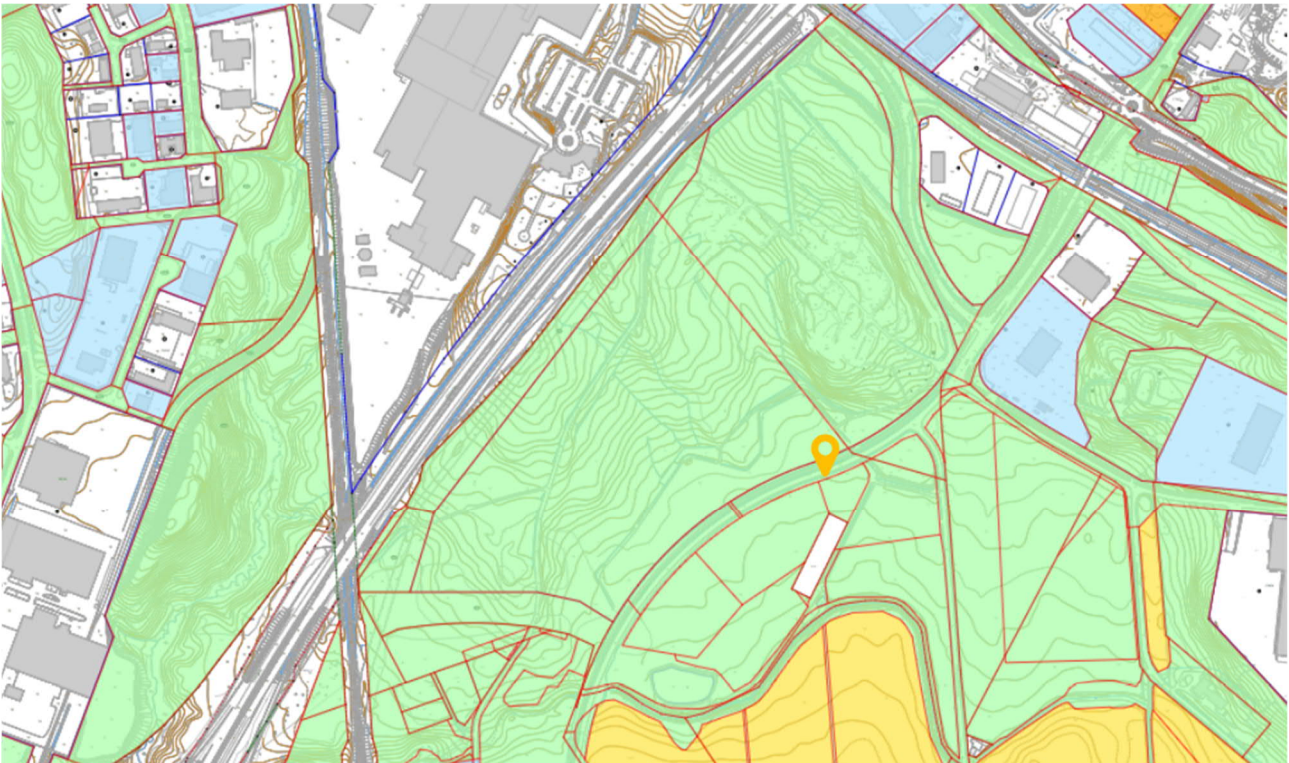
Suunnittelualue rajautuu länsipuolella valtatie 4:ään. Alueen pohjoispuolella kulkee valtatie 12 sekä Lahti–Kouvola rautatie. Suunnittelualueen läheisyyteen sijoittuvat merkittävät eritasoliittymät Lahden eteläisen kehätien ja VT4:n risteykseen sekä VT12:n ja VT4:n risteykseen. Suunnittelualueelta on avattu yhteys Lahden eteläiselle kehätielle sekä VT4:lle Kujalankadun ja Vanhanradankadun kautta. Kasaajankatu yhdistää Lotilan ja Kujalan alueet VT4:n alikululla. Lahti–Kouvola-radalta haarautuu rata suunnittelualueen länsipuolelta kohti etelää (Lahti–Loviisa). Suunnittelualueen halki aiemmin kulkenut Lakkilantie on poistettu käytöstä.

Kujalankadun varressa kulkee erillinen kävelyn ja pyöräilyn reitti. Reitistö on yhtenäinen ja jatkuva sekä Vanhanradankadun että Kasaajankadun kautta kohti Lotilaa ja kaupungin keskustaa. Reitistö jatkuu yhtenäisenä myös kohti pohjoista Nastolantielle ja Karistoon Kujalankatua pitkin sekä itään päin Maka-siinikadulle.

Lähimmät bussilinjat ja -pysäkit sijaitsevat suunnittelualueesta noin 500 m etäisyydellä Nastolantiellä.

Maanomistus

Suunnittelualue on Lahden kaupungin omistuksessa.



Kuva 4. Ote maanomistuskartasta (vihreä=kaupungin, valkoinen=yksityinen, keltainen/sininen=vuokrattu)

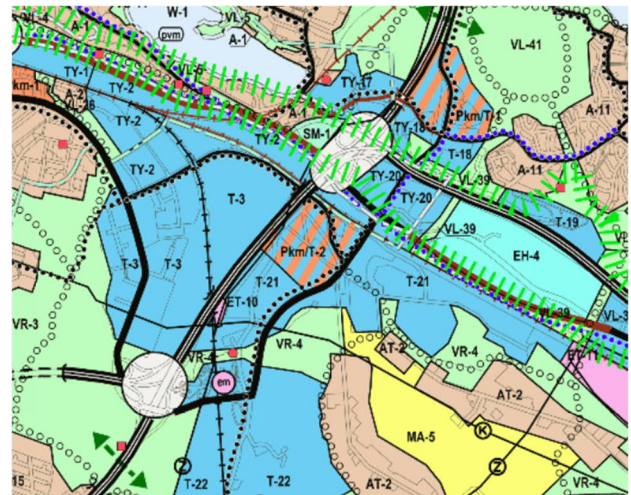
3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

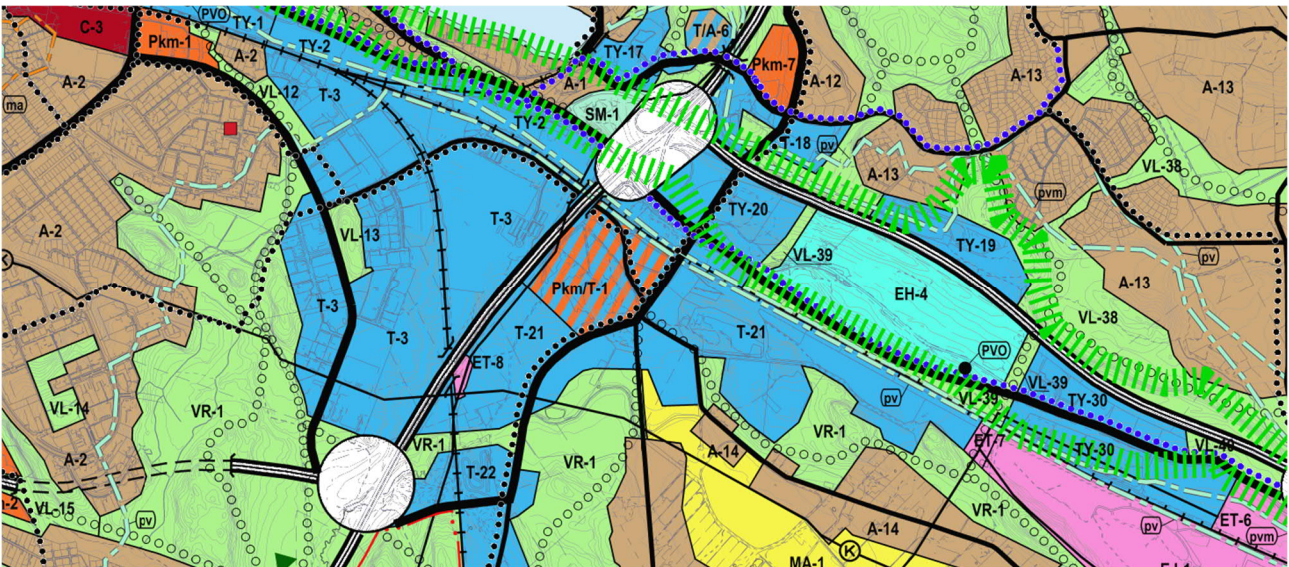
Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (saanut lainvoiman 14.5.2019) suunnittelualue on merkitty teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Alue kuuluu kehittämisen kohdealueeseen (kk6, Lahden radanvarsi).

Pippo-Kujalan alueelle on merkitty vähittäiskaupan kehittämisen kohdealue (kma6), mikä sallii vähittäiskauppaa (erikoistavarakauppa) 70 000 k-m². Suunnittelualue on merkitty kuuluvaksi kaupunkialueeseen (ka). Suunnittelualueen kohdalle on Lahti-Kouvola-radalle esitetty uusi raideliikennepaikka.

Maakuntakaavassa T-aluetta koskee suunnittelumääräys, jonka mukaan erityistä huomiota tulee kiinnittää alueen liikenteen toimivuuteen ja toteuttamisjärjestykseen. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota myös tarkoituksenmukaiseen tiivyyteen ja joustavuuteen sekä yhtenäiseen rakennustapaan. Määräyksessä otetaan kantaa myös riittäviin näkösuojavyöhykkeisiin mm. pääteiden varsille.



Kuvat 5 ja 6. Otteet Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014 sekä yleiskaavaehdotuksesta Y-203



Kuva 7. Ote Lahden läntisten osien osayleiskaavasta Y-202

Yleiskaava

Lahden läntisten osien osayleiskaavassa Y-202 (oikeusvaikutteinen, saanut lainvoiman 5.10.2017) suunnittelualueelle on merkitty osin elinkeinoelämän alueeksi (T-21) ja osin yhdistetyksi kaupallisten palvelujen ja elinkeinoelämän alueeksi (Pkm/T-1). Suunnittelualueen lounaiskulmaan on merkitty yhdyskuntateknisen huollon alue (ET-8).

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 25.1.2021 yleiskaavaehdotuksen Y-203. Päätöksestä on valitettu Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Yleiskaavaehdotuksessa Y-203 ei esitetty suunnittelualueita koskien olennaisia muutoksia yleiskaavaan Y-202 nähden eivätkä valitukset kohdistuneet suunnittelualueeseen.

Yleiskaavan mukaisuus ja vähittäiskaupan suuryksikkö

Sekä voimassa olevassa yleiskaavassa Y-202 että valituksenalaisessa yleiskaavassa Y-203 alueen pohjoisosaan on osoitettu yhdistetty kaupallisten palvelujen ja elinkeinoelämän alue (Pkm/T-1). Asemakaavaehdotus A-2885 ei mahdollista varsinaista vähittäiskaupan suuryksikköä alueelle, vaikka se sallii teollisuustontin toimintaan liittyvää liiketilaa. Kaavarunkoluonnoksessa A-2800 sekä asemakaavaluonnoksessa A-2827 vähittäiskaupan suuryksikön mahdollistavat merkinnät sijaitsevat lähempänä Kujalan eritasoliittymää, missä liikenteellinen saavutettavuus on parempi.

Asemakaava

Suunnittelualueella on pääosin voimassa asemakaava A-2528b vuodelta 2015. Asemakaavassa Kujalankadun länsipuolella oleva korttelialue on osoitettu tavaraliikenneterminaalin korttelialueeksi (LTA-1). Asemakaavan laadintahetkellä eteläisen kehätien liittymän puuttuessa rakentamisen määrä rajattiin tehokkuudeksi (rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan $e=0.30$:een. Logistiikkatontin eteläpuolelle osoitettiin suojaviheraluetta silloisten asuinrakennusten suojaksi. Rakentaminen on sallittu kahteen kerrokseen.

Suunnittelualueen lounaiskulmassa on voimassa asemakaavat A-2635 (2015) sekä A-2241a (2008). Eteläreunassa on alue, joka on asemakaavoittamatonta.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys Lahti, Nastola, Kärkölä on tullut Nastolan osalta voimaan 1.4.2013 ja Lahden ja Kärkölän osalta voimaan 1.5.2013.

Kaupungin strategia

Lahden kaupungin strategian 2030 (kaupunginvaltuuston hyväksymä 14.3.2022) mukaisesti erityisesti kestävästi elinvoimaista kaupunkia koskevat tavoitteet liittyvät olennaisella tavalla kaavatyöhön. Strategian mukaisesti Lahti tarjoaa kansainvälisesti kiinnostavan toimintaympäristön älykkäiden ja kestävien ratkaisujen kehittämiseen ja liiketoimintaan. Kaupunki tarjoaa yrityksille kestävästä kaupunkirakenteesta

ja kilpailukykyisen liiketoimintaympäristön. Strategian mukaisesti kaupunki myös houkuttelee uusia yrityksiä Lahden alueelle ketterällä ja monipuolisella kaavoituksella sekä seudullisella yhteistyöllä. Strategian mitattavana tavoitteena on, että yritysten ja työpaikkojen määrä kasvaa, yritysten investoinnit lisääntyvät Lahden alueella ja työllisyys kehittyy positiivisesti.

Kaavarunko A-2800

Asemakaavatyö liittyy laajempaan kaavarunkotyöhön A-2800, minkä tavoitteena on varmistaa Lahdelle merkittävän yritysalueen kehittyminen ja suunnitella kokonaisuus toimivaksi liikenne, tehokkuus, uudet laajennusalueet sekä luontoarvot huomioiden. Kaavarunko tehdään Kujalan, Pippon, Lotilan, Kariston portin ja Latomäen alueille. Kaavarunko on luonnosvaiheessa.

3.3 Selvitykset

Suunnittelualuetta koskien on tehty mm. seuraavia selvityksiä ja suunnitelmia:

Selvitys	Keskeinen sisältö
Luontoselvitys, Albus Luontopalvelut Oy (2020)	Selvityksessä ei ole todettu suunnittelualuetta koskien erityisiä luontoarvoja.
Lepakkoselvitys, Albus Luontopalvelut Oy (2021)	Selvityksessä on esitetty suunnittelualueen eteläpuolelle jäävä Vartio-ojan varsi lepakoille tärkeäksi alueeksi, josta kulkuyhteys suuntautuu kohti etelää.
Rakennettavuus- ja maaperäselvitys, Ramboll (2019)	Selvityksessä kuvataan maaperäolosuhteet, arvioidaan rakennettavuutta ja otetaan kantaa tonttien esirakentamiseen sekä sen kustannuksiin. Alueet on jaettu rakennettavuuden perusteella luokkiin I-III. Suunnittelualue on pääosin luokkaa I, joka on määritelty kallioiseksi alueeksi. Tällä alueella kallio on joko pinnassa tai pääasiassa arviolta alle 2,5 m syvyydellä. Kallion päällä on paikoin kovaa savea tai moreenia. Kujalankadun tai kaasulinjan varsilla on myös II-III luokan alueita.
Liikennetarkastelu, Ramboll (2022)	Tarkastelu tehtiin korttelia 19026 koskien. Tarkastelun mukaan esitetyllä rakentamisen tehokkuudella erityisesti Nastolantien ja Kujalankadun risteyksessä oleva kiertoliittymä ja Nastolantielle liittyvät VT4:n ramppiliittymät ruuhkautuvat. Tarkastelussa esitetään eri vaihtoehtoja ja toimenpiteitä, esimerkiksi valo-ohjausta, uusia rampeja, kiertoliittymän lisäkaistoja tai korttelin 19026 tehokkuuden laskemista.
Arkeologinen inventointi, Heilu Oy (2021)	Inventoinnissa ei ole todettu muinaisjäännöskohteita suunnittelualueella. Inventointi tehtiin korttelia 19026 koskien.

Taulukko 1. Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä sekä niiden keskeinen sisältö

Suunnittelualuetta koskien on tehty mm. myös seuraavia selvityksiä, suunnitelmia ja inventointeja:

- Kaavarungon A-2800 liikenneselvitys (2022)
- Kaavarungon A-2800 massatarkastelu- ja kaavatalous selvitys, Ramboll (2022)
- Luontoselvitys, Luontoselvitys Metsänen (2018)
- EU:n ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys (2017)
- Liito-oravas selvitys Lahdessa 2014–2015, Ilpo Kekki (2016)
- Liikenneselvitys (2015)
- Ympäristöriskiselvitys Kujalan maatalousoppilaitoksen alueelle (2015)
- Rakennettavuus selvitys Kujalankadun varsi (2014)
- Lahden II Lintuatlas 2009–2011, Timo Metsänen (2012)
- Lahden kaupungin lepakkokartoitus yleiskaavaa varten, Mikko Erkinaro (2009)

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen

Asemakaava ja asemakaavan muutos tehdään kaupungin aloitteesta.

4.2 Tavoite

Asemakaavatyön tavoitteena on tavaraliikenneterminaalin alueen rajauksen, käyttötarkoituksen ja kaavamääräysten tarkistaminen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset (MRL 62 §)

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tämän kaavatyön osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat ja muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Lahden kaupunkisuunnittelu
- Lahden kaupunkitekniikka
- Lahden rakennus- ja ympäristövalvonta / rakennusvalvonta, ympäristöpalvelut
- Lahden kaupunginmuseo
- Elinvoima- ja työllisyyspalvelut
- Päijät-Hämeen liitto
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Uudenmaan ELY-keskus / liikenne
- Väylävirasto / rata
- VR-Yhtymä Oy
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes
- Lahden Seudun Kehitys LADEC Oy
- Lahden Yrittäjät ry / Päijät-Hämeen Yrittäjät ry
- Lahden Teollisuusseura ry
- Salpakierto Oy
- Lahti Energia Oy
- LE-Sähköverkko Oy
- Gasum / Gasgrid Finland Oy
- Suomen Kaasuenergia Oy / Auris Kaasunjakelu Oy
- Lahti Aqua Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Posti Group Oyj
- DNA Oy
- TeliaSonera Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Salpausselän luonnonystävät ry
- Kariston asukasyhdistys ry
- Hartwall

Vireilletulo

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuosien 2021–2022 kaavoitusohjelmiin. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä sekä osallisille kirjeitse luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä.

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuosien 2021–2022 kaavoitusohjelmiin. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä sekä osallisille kirjeitse luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 28.6.2021. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 17.3.–14.4.2022 osana

kaavatyötä A-2827. Kuulemisen yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Luonnosvaiheen jälkeen kaavatyö jaettiin kahteen osaan A-2827 ja A-2885. Kaavatyötä käsiteltiin yleisötilaisuudessa 22.3.2022.

Viranomaisyhteistyö

Kaavarunkotyötä A-2800 sekä alueen asemakaavoitusta koskien on 27.11.2020 järjestetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskusten, Päijät-Hämeen liiton ja Lahden kaupungin kesken. Kaavoitusta koskeva työneuvottelu on käyty 15.10.2021. Alueen kaavoitusta on käsitelty myös erillisissä kaavaneuvotteluissa. Viranomaisilta on pyydetty kaavaluonnoksesta lausunto luonnosvaiheessa.

Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet

Luonnosvaiheen kuuleminen koski kaavaa A-2827. Luonnosvaiheen jälkeen kaavatyö jaettiin kahteen osaan A-2827 ja A-2885. Seuraavassa on kooste luonnosvaiheen kuulemisesta saaduista lausunnoista ja mielipiteistä lyhennetyssä muodossa sekä vastaukset niihin siltä osin, kun ne koskevat kaavatyötä A-2885:

Osallinen	Lausunnon/mielipiteen keskeinen sisältö	Vastine ja vaikutukset kaavaan
Hämeen ELY-keskus	<p>Moottoriturheilukeskuksen alueelle osoitettu kaavamerkintä vaihtoehtoisine maankäyttömuotoineen poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta sekä valituksenalaisesta yleiskaavaehdotuksesta, joissa molemmissa yhdistetty kaupallisten palvelujen ja elinkeinon elämän alue sijaitsee suunnittelualueen pohjoisreunassa. Yleiskaavasta poikkeaminen on perusteltava kaavaselostuksessa. Mahdollisen vähittäiskaupan osalta on vaikutuksia myös arvioitava.</p> <p>Pippo-Kujalan alueen luontoselvitykset ovat kattavat. Eri aikoina toteutetut selvitykset täydentävät toisiaan ja niiden tuloksia tulee tarkastella rinnakkain. Alueen merkittävimmät suojelu- ja monimuotoisuusarvot sijoittuvat Vartio-ojan ympäristöön. Uoman luonnomukaisuusarviota on hyvä täsmentää huomioiden siihen kohdistuvat hulevesivaikutukset. Kulkuyhteydet Vartio-ojan ympäristöön mm. lepakoiden ja liito-oravien osalta on huomioitava ja turvattava. Moottoriturheilukeskuksen korttelialue käytännössä katkaisee ekologisia yhteyksiä, joten aluevaarasta tulee supistaa.</p> <p>Välittömästi Vanhanradankadun eteläpuolella sijaitsee liito-oravan pesäpaikaksi 2018 osoitettu alue. Kaavatyön aikana on nykytilanne ja vaikutukset kyseistä aluetta koskien selvitettävä. Kaavaluonnoksen VL/s-merkintään tulisi sisällyttää suojelu- ja monimuotoisuusarvoja sekä ekologista yhteyksiä turvaava suunnittelumääräys. Selvitystietoihin on hyvä lisätä VALTARI-hankkeen (Lahden eteläinen kehätie) yhteydessä vuosina 2018-2021 Pippon alueella laaditut liito-oravaselvitykset. Alueen vieraslajien</p>	<p>Yleiskaavan mukaisuutta ja siitä poikkeamista on kuvattu ja perusteltu tässä asemakaavaselostuksessa.</p> <p>Vartio-ojan alue on jätetty kaavatyön A-2885 ulkopuolelle ja sitä tarkastellaan erikseen kaavatyössä A-2827.</p> <p>Kaavamääräyksellä veloitetaan puhdistamaan ja käsittelemään tontilta muodostuvia hulevesiä tontin sisällä ennen niiden johtamista tontin ulkopuolelle ja osin Vartio-ojaan. Kaavalla edellytetään laatimaan erillinen hulevesisuunnitelma rakennusluvan yhteydessä. Tässä vaiheessa varmistetaan se, että tontilla on varattu riittävät tilat hulevesien johtamiseen, puhdistamiseen, viivyttämiseen ja mahdolliseen imeyttämiseen. Tontti on mahdollista toteuttaa siten, että em. tilavaraukset mahtuvat tontille, eikä rakennuslupaa voida myöntää, mikäli kaavan ehto hulevesien osalta ei täyty. Tontin hulevesiä on suunniteltu johdettavaksi Vartio-ojan varren viheralueelle. Kyseiselle alueelle tulevan, mahdollisen hulevesialtaan paikka on täsmennetty alueen ympäristöarvojen perusteella.</p> <p>Liikenneselvitystä on täydennetty erillisellä tarkastelulla korttelia 19026 koskien. Kestävien liikuntamuotojen nykytilannetta on kuvattu kaavaselostuksessa.</p> <p>Kaavatyön A-2885 suunnittelualueen maaperän pilaantuneisuutta on tutkittu selvityksellä (Ramboll 2015) entisen maatalousopilaitoksen alueella.</p> <p>Muilta osin lausunto huomioidaan kaavatyössä A-2827 ja kaavarunkotyössä A-2800.</p>

hallinnasta esitetään laadittavaksi toimintasuunnitelma.

Hulevesien laadun lisäksi tulee kiinnittää huomiota myös hulevesien määrään. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee huolehtia siitä, että muodostettavilla tonteilla on tarpeeksi tilaa hulevesien käsittelyyn. VL/s -alueen hulevesirakenteiden vaikutus luontorvoihin tulee arvioida. Kaavarunkotyön yhteydessä laadittua hulevesiselvitystä tulee täydentää, jotta voidaan arvioida VT4:ään kohdistuvaa hulevesitulvariskiä. Alueen hulevedet johdetaan VT4:n rumpujen kautta, mistä syystä tulvareitit ja rankkasateet (keran sadassa vuodessa toistuvat) tulee huomioida.

Liikenteelliset selvitykset ovat tässä vaiheessa riittämättömät ja niitä tulee täydentää. Vaikutuksia liikenteeseen tulee täydentää asemakaavaselostuksessa ja arvioida yksityiskohtaisemmin. Mm. maantieverkolla olevien liittymien toimivuus ja kestävät liikenumuodot tulee huomioida selvityksessä.

Maaperän pilaantuneisuustarve tulee selvittää erityisesti moottoriurheilukeskuksen alueella. Kyseiselle alueelle on kaavaan syytä lisätä mahdollinen puhdistustarve.

Eteläinen ja itäinen kumppanuuspöytä

(lausunto koskee myös kaavarunkovaihtoehtoja A-2800)

Kariston portin ja Latomäen alueet yhdistävä silta olisi tärkeä erityisesti kevyelle liikenteelle. Kariston portin itäpuolella metsäalueet ovat tärkeitä. Levon hautausmaan länsipuolen viheralue tulisi suunnitella ve C:n mukaisesti.

Latomäen alueelle esitetään vaihtoehto B:tä. Kaupunkijunaselvitystä Latomäki-Niemi välille puolletaan. Lotilan alue esitetään suunniteltavaksi ve C:n mukaisesti pienin muutoksin.

Kujalan alueella tärkeää on suunnitella alueen asukkaiden turvallinen liikkuminen, erityisesti koulumatkaliikenne. Korttelin 19005 itäpuoli tulisi ratkaista ve C:n mukaisesti. Myös suurempien tonttien mahdollisuus on elinkeinoelämälle tärkeää.

Pippon moottoriurheilukeskuksen alue sekä Kujalankadun itäpuoli ve C:n mukaisesti. Pippon junaradan ja Kujalankadun väliin jäävä uusi alue ve B:n mukaisesti. Esitetään, että ve C:ssä esitetty uusi yhteysväraus Vanhanradankadulta lehtoalueelle jä-

Kujalankadun varressa kulkee erillinen kävelyn ja pyöräilyn reitti. Reitistö on yhtenäinen ja jatkuva sekä Vanhanradankadun että Kasaajankadun kautta kohti Lotilaa ja kaupungin keskustaa. Reitistö jatkuu yhtenäisenä myös kohti pohjoista Nastolantielle ja Karistoon Kujalankatua pitkin sekä itään päin Makasiinikadulle. Lähimmät bussilinjat ja -pysäkit sijaitsevat suunnittelualueesta noin 500 m etäisyydellä Nastolantiellä.

Kaavamääräyksellä veloitetaan puhdistamaan ja käsittelemään tontilta muodostuvia hulevesiä tontin sisällä ennen niiden johtamista tontin ulkopuolelle ja osin Vartio-ojaan. Kaavalla edellytetään laatimaan erillinen hulevesisuunnitelma rakennusluvan yhteydessä.

Suunnittelualueelle rakentuvan rakennusmassan voidaan arvioida osaltaan vaimentavan melun kantautumista VT4:ltä Korvenrannantien alueelle, vaikka mahdollinen 110 kV:n linjan alue osin avattaisiin. Kaavan liikenteellisiä vaikutuksia on arvioitu erillisessä liikennetarkastelussa (Ramboll).

	<p>tetään pois, samoin yhteysvaraus Korvenrannantielle. Junaradan länsipuoli ja Härkämäki ve A:n mukaisesti.</p> <p>Pippon lehtoalue tulisi säästää rakentamattomana. Viheralue Pippon uusien alueiden ja Korvenrannantien asuinalueen välissä tulisi suunnitella mahdollisimman leveänä, ve B:n mukaisesti. Viherkäytävä on yhtenäisempi ve B:ssä ja C:ssä. Vahtersuo tulisi suojella kokonaan ve A:n mukaisesti.</p> <p>Esitetään ekologista kompensatiota Pippo-Kujalan rakentamisen vastapainoksi. Luonnonarvot, virkistysarvot ja pohjavesi tulee suojella. Meluhaittoja tulee ehkäistä. Ajo-neuvo- ja kevyt liikenne tulee huomioida ja niiden vaikutukset arvioida. Alueiden esirakentamisessa on huomioitava läheinen asutus. Pyydetään selvittämään päivittäistavarakaupan mahdollisuus alueella.</p>	<p>Muilta osin lausunto huomioidaan kaavatyössä A-2827 ja kaavarunkotyössä A-2800.</p>
Lahden Teollisuusseura ry	<p>On tärkeää, että kaupungilla on riittävästi kaavoitettuja teollisuustontteja jatkuvasti tarjolla hyvällä rakentamistehokkuudella. Liikennesuunnittelussa tulee huomioida raskaan ja pitkän liikenteen mahdollisuudet ja turvallisuus, myös alueelle johtavilla väylillä. Myös kevyen liikenteen riittävä ja turvallinen verkosto tulee huomioida. Alueen työntekijöille on varattava riittävät palvelut. Julkinen liikenne on suunniteltava osaksi aluetta.</p>	<p>Raskaan liikenteen liikkuminen on huomioitu katujen mitoituksessa ja suunnittelussa. Alueella on olemassa oleva hyvä ja turvallinen kevyen liikenteen verkosto. Julkisen liikenteen laajentuessa alueelle on tarvittavat pysäkit mahdollista sijoittaa esimerkiksi Kujalankadun varteen. Muilta osin lausunto huomioidaan kaavatyössä A-2827.</p>
Lahden Yrittäjät ry	<p>Lahden Yrittäjät suhtautuu myönteisesti yritys- ja palvelualueen kehittämiseen ja kaavarunkotyöhön sekä pitää kaavoitusta asiansuunnitelmien mukaisena ja ajankohtaisena. Yhdistys esittää selvitettäväksi tarkoin vaikutukset alueen yrityksiin. Mahdollinen vähittäiskaupan suuryksikkö ei saa heikentää olevan kaupan ja palveluiden toimintamahdollisuutta keskusta-alueella.</p>	<p>Vaikutuksia elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen on arvioitu tässä kaavaselostuksessa. Muilta osin lausunto huomioidaan kaavatyössä A-2827.</p>
Lahti Aqua	<p>Korttelille 19026 on vesihuoltoliittymät rakennettu Kujalankadulle. Motocrossradan tontti edellyttää vesihuollon runkolinjaa ja kiinteistökohtaisen pumppaamon. Kyseisellä tontilla moottoritien varressa olevat vesijohdot tarvitsevat rasitealueet kaavaan.</p>	<p>Tontin olevat vesihuoltoliittymät on huomioitu kaavoituksessa ja tontinkäyttösuunnitelmissa. Muilta osin lausunto huomioidaan kaavatyössä A-2827.</p>
Lahti Energia Sähköverkko Oy	<p>Ohitustien ja junaradan risteämiskohdan itäpuolelle on tulossa uusi sähköasema, jonka paikka tulee huomioida asemakavassa.</p>	<p>Sähköaseman alue on osoitettu kaavaehdotukseen lausunnon mukaisesti.</p>

Lahti Energia Oy / Lämpöliiketoiminta	Kujalan alueella olevaa biokaasulinjaa ollaan siirtämässä Gasgridin kaasulinjan viereen. Alueella on merkittäviä kaukolämmön runkojohtoja ja kaukolämmön kapasiteetti alueen tuntumassa on erinomainen.	Kaavaehdotusvaiheessa biokaasulinjan siirto on jo toteutettu suunnitelmien mukaisesti. Kaasulinjalle on keskustellun mukaisesti kaavaehdotuksessa varattu riittävästi tilaa ET-alueelle.
Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo	Tiedot muinaisjäännöksistä Kujalankadun länsipuolella ovat pääosin ajan tasalla. Alueilta löydetty muinaisjäännökset tulee huomioida tehtävissä asemakaavoissa. Osa Kujalankadun itäpuolen alueesta ei sisällynyt arkeologisiin inventointeihin.	Lausunto huomioidaan kaavatyössä A-2827.
Päijät-Hämeen liitto	Ei lausuttavaa.	-
Päijät-Hämeen pelastuslaitos	Ei huomautettavaa.	-
Väylävirasto	Junaliikenteen mahdollisesti aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat on otettava huomioon. Mikäli radan lähelle osoitetaan melulle tai tärinälle herkkää toimintaa, on kaavatyössä selvitettävä melun ja tärinän leviämistä sekä osoitettava tarvittavat määräykset haittojen torjumiseksi. Melun ohjearvot sekä tärinää koskevat ohjeistukset on huomioitava. Vastuu melun ja tärinän torjunnasta on sillä taholla, jonka toimenpiteistä melun- ja tärinätorjuntatarve syntyy. Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinätorjunnan kustannuksiin.	Mahdollinen raideliikenteen tärinä ja melu on huomioitu asemakaavan selostuksessa vaikutusten arvioinnissa. Alueelle suunniteltavassa toiminnassa on huomioitava olemassa olevat radat ja niiden mahdollisesti aiheuttama tärinä ja melu. Alueelle ei sallita asumista.
Lahden ympäristöpalvelut	Kaava-alueen luontoarvot keskittyvät Vartio-ojan varteen ja sitä ympäröivään metsäalueeseen. Viheralueen kaavamääräyksen olisi lisättävä maininta tiukasti suojeltujen direktiivilajien esiintymisestä. Ekologinen kulkuyhteys VL/s -alueelta etelään ei ole riittävä eikä sen turvaamista ole kuvattu kaavaselostuksessa. Karting-radan koilliskulman viheraluetta tulisi laajentaa. Luontoselvityksessä 2018 on mainittu norosta motocrossradan eteläpuolella, jonka nykytilanne tulisi tarkastaa. VL/s -alueelle merkitty hulevesiallas tulisi siirtää kohti länttä olevalle peltoaukealle. Vartio-oja tulisi merkitä kartalle selkeämmin sekä tarkastella eteläpuolen tontin rajaa suhteessa siihen. Istutettavan alueen selite puuttuu kaavamääräyksistä. Maantien ja rautatien suoja-alueiden tarkempaa luonnetta olisi hyvä täsmentää.	Tontin hulevesiä on suunniteltu johdettavaksi suunnittelualueen ulkopuolelle Vartio-ojan varren viheralueelle. Kyseiselle alueelle tulevan, mahdollisen hulevesialtaan paikka on täsmennetty lausunnon perusteella. Maantien suoja-alue -merkintä on poistettu kaavaehdotuskartalta, koska kyseiseen kohtaan on osoitettu mahdollisen sähkölinjan rasitealue. Sähkölinjan rasitealueelle ei sallita rakentamista eikä lähtökohtaisesti puita. Muilta osin lausunto huomioidaan kaavatyössä A-2827.

Mielipide 1
(useampi al-
lekirjoittaja)

(mielipide
koskee myös
kaavarunko-
vaihtoehtoja
A-2800)

Alueen asukkaat vastustavat Linnaistentien ja radan väliin jäävän alueen ottamista teollisuuden käyttöön. Alue on tärkeä virkistysmetsä ja sillä on luontoarvoja. Korttelin 19008 tontti tulisi ennallistaa luonnontilaan. Korttelin 19005 itäpuolella olevaa suojametsää ei saa kaataa ja aluetta ottaa muuhun käyttöön. Korvenrannantien puolella (Pippon alue) suunnitelma kohdistuu useisiin luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaisiin alueisiin. Liito-oravan, lepakoiden, suo- ja lehtoalueiden suojeleminen on tärkeää. Pippon kartingradan kehittämisessä tulee huomioida suojaavien metsäalueiden säästäminen asukkaat huomioiden.

Alueen asukkaat, luonto ja teollinen toiminta tulee voida sovittaa yhteen. Liian tiivis rakentaminen ei luo viihtyvyyttä ja turvallisuutta. Merkittävien luontoarvojen säilyttäminen tulee turvata kaavoituksessa.

Mielipide huomioidaan kaavatyössä A-2827 ja kaavarunkotyössä A-2800.

Taulukko 2. Luonnosvaiheen kuulemisessa saatu palaute sekä niiden huomioiminen

Muilta osallisilta ei luonnosvaiheen kuulemisessa tullut lausuntoa tai mielipidettä.



Kuva 8. Ilmakuva suunnittelualueesta talvella 2022 (Lahden kaupunki)

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella osoitetaan Kujalankadun varressa aiemman asemakaavan mukainen logistiikkatoimintojen korttelialue teollisuudelle, varastoinnille sekä niihin liittyvälle liiketoiminnalle (TL-1). Alueella sallitaan myös tavaraliikenneterminaalitoiminta. Alueen tehokkuutta (rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan) nostetaan $e=2.00$:een. Rakennusten suurin sallittu korkeus on 30 metriä. Aluetta laajennetaan jonkin verran kohti etelää kaasuputkeen saakka, jonka kohdalle osoitetaan erillinen suojaviheralue (EV). Sähköasemaa varten osoitettavan ET-alueen rajausta ja sijaintia tarkennetaan. Suunnittelualueen länsipuolella kulkevan 110 kV:n sähkölinjan alue osoitetaan osaksi tonttia rasitteena.

Asemakaavan määräyksillä kiinnitetään erityistä huomiota alueen näkyvyyteen ohiajoteille. Kaavalla määrätään, että tontinkäyttösuunnitelma, julkisivut ja maisemalliset vaikutukset tulee hyväksyttävä kaupunkikuvasta vastaavalla elimellä ennen rakennusluvan hakemista.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella määrätään myös mm. hulevesiin, ajoyhteyksiin, suoja-alueisiin, istuttamiseen, johtoa varten varattaviin alueisiin sekä liittymäkieltoihin liittyvistä asioista.

5.2 Kaavan vaikutukset

MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Selvitysten perusteella on voitava arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Suunnittelualueen lähimmät asukkaat sijoittuvat noin 500–700 metrin päähän Korvenrannantien tai Rintalantien varren alueelle. Alueen avoimet peltoaukeat mahdollistavat uusien rakennettavien teollisuustonttien näkymisen maisemassa. Erityisesti teollisuusaluekorttelin toteuttaminen, tasaaminen ja louhinta vaikuttavat rakennusaikana alueen asukkaiden elinoloihin. Verrattuna alueen aiempaan asemakaavaan rakentaminen sallitaan tehokkaammin sekä korkeammaksi. Johtuen asuinalueiden etäisyydestä kaavalla ei kuitenkaan arvioida olevan olennaista vaikutusta ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Teollisuusalueiden toteuttaminen edellyttää niiden tasaamista, millä on oleellisia vaikutuksia maa- ja kallioperään. Kaavatyössä on huomioitu alueen vesiolosuhteita sekä annettu hulevesien käsittelyyn liittyen erityisiä määräyksiä. Tavoite on, ettei vesistöön johdu muita, kuin puhtaita hulevesiä kiinteistöiltä.

Olevan ja aiemmin kaavoitetun teollisuus- ja elinkeinoelämän alueen laajentaminen sekä rakentamisen tehostaminen hyvien liikenneyhteyksien varrella on ilmastovaikutuksiltaan lähtökohtaisesti parempi asia, kuin kokonaan uusien elinkeinoelämän alueiden osoittaminen kauempaa ja olevan yhdyskuntarakenteen ulkopuolelta.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavatyössä on huomioitu alueen luonto- ja lepakkoselvityksessä annetut suositukset suojeltavista ja rakentamisen ulkopuolelle jätettävistä alueista. Suunnittelualueella ei ole luontoarvoja ja alueen puusto on pääosin kaadettu.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaavan mukaisella rakentamisella on olennaisia vaikutuksia Lahden kaupungin alue- ja yhdyskuntarakenteeseen. Esitetty rakentaminen mahdollistaa omalta osaltaan merkittävän elinkeinoelämän kokonaisuuden muodostumisen, mikä hyödyntää olevaa liikenneverkkoa. Olevan elinkeinoelämän alueen täydentäminen ja tiivistäminen luontoarvot ja muut arvot huomioiden on yhdyskuntatalouden kannalta edullista.

Suunnittelualue sijoittuu junaradan läheisyyteen, josta saattaa aiheutua suunnittelualueelle melua ja tärinää. Nämä tulee huomioida tarkemmassa rakennus- ja tontinkäyttösuunnittelussa. Alueelle ei sallita asumista.

Liikenteellisiä vaikutuksia on selvitetty kaavarunkotyön A-2800 yhteydessä kokonaisuutena. Korttelia 19026 koskien on laadittu erillinen liikennetarkastelu (Ramboll, 2022), jonka mukaan esitetyllä rakentamisen tehokkuudella erityisesti Nastolantien ja Kujalankadun risteyksessä oleva kiertoliittymä ja Nastolatielle liittyvät VT4:n ramppiliittymät ruuhkautuvat. Tarkastelussa esitetään eri vaihtoehtoja ja toimenpiteitä, esimerkiksi VT4:n ramppiliittymien valo-ohjausta, uutta ramppia Nastolantieltä VT12:lle itään, Kolavan eritasoliittymää, Nastolantien kiertoliittymän lisäkaistoja tai korttelin 19026 tehokkuuden laskemista. Kaavatyön ehdotusvaiheessa käydään keskusteluja Uudenmaan ELY-keskuksen ja kaupungin liikennesuunnittelun kesken tarvittavista toimenpiteistä, joilla liikenteen sujuvuus voidaan varmistaa. Tarvittavat muutokset tehdään kaavan ehdotusvaiheen jälkeen ennen hyväksymiskäsittelyä.

Asemakaavaehdotuksessa ei ole annettu erillisiä auto- ja pyöräpysäköintipaikkamääriä koskevia määryksiä. Johtuen kaavan salliman toiminnan luonteesta vaadittavia pysäköintipaikkojen määriä on hyvin vaikea arvioida. Kaavalla on kuitenkin edellytetty erillisen tontinkäyttösuunnitelman laatimista ja hyväksymistä ennen rakennusluvan hakemista. Tontinkäyttösuunnitelmassa on esitettävä myös toiminnan tarvitsemat autopaikat ja pyöräpysäköintipaikat sekä niiden sijainti.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavassa esitetty rakentaminen vaikuttaa olennaisella tavalla maisemaan. Kujalankadun länsipuolen alue näkyy toteutuneena viereisille valtateille tietyistä näkökulmista katsottuna. Näkyvyyttä vähentävät Vartio-ojan viheralue sekä Hartwallin kohdalla olevan 110 kV linjan alle mahdollisesti jätettävä kallioharjanne VT4:n varressa. Alueen sisällä maisemat avautuvat alueiden rakentamisen ja tasaamisen myötä.

Kaavaluonnoksessa on esitetty 110 kV:n sähkölinjan osoittamista tontin osaksi rasitealueena VT4:n varressa Hartwallin kohdalla. Tämä mahdollistaa sen, että mikäli sähkölinja poistuu tai johdetaan maakaapeliin, voidaan linjan alla oleva kallioharjanne louhia kokonaan tai osittain pois. Tällöin viereinen korttelialue voi avautua näkymiltään viereiselle tielle.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Kaavassa esitetyllä rakentamisella on olennainen vaikutus Lahden elinkeinoelämän kehittämiseen ja kasvamiseen. Kaavalla mahdollistetaan olevien ja aiemmin kaavoitettujen alueiden ja tonttien laajentaminen ja tehokkaampi rakentaminen. Kaavan mahdollistama toiminta tukee muiden, alueella jo olevien yritysten kasvun mahdollisuutta hyödyntämällä koko ympäristön alueen merkityksen kasvua ja näkyvyyttä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaava on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman. Alueen käyttöönotto edellyttää tontin esirakentamista.

7 ASEMAKAAVAN LAATIJA

Kaavoitusarkkitehti Markus Lehmuskoski
puhelin: 050 398 5113

osoite: Lahden kaupunki
Kaupunkiympäristön palvelualue
Kaupunkisuunnittelu
Askonkatu 2
15100 LAHTI

s-posti: etunimi.sukunimi@lahti.fi

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	398 Lahti	Täyttämispvm	02.05.2022
Kaavan nimi	<p>ASEMAKAAVA KOSKEE: KUJALAN (19.) KAUPUNGINOSAN TILOJA JA OSIA RN:O 398-405-3-39, 3-42 JA 12-72</p> <p>ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: KUJALAN (19.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIA 19026 SEKÄ SUOJAVIHER- JA YHDYSKUNTATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVAA- JA YLEISENTIEN ALUETTA</p> <p>ASEMAKAAVALLA JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU: KUJALAN (19.) KAUPUNGINOSAN KORTTELI 19026 SEKÄ SUOJAVIHER- JA YHDYSKUNTATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVAA ALUETTA</p>		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	398A-2885
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	35,7153	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	35,3345
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3808
Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]		
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset	
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset	

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	35,7153	100,0	684868	1,92	0,3808	594017
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	34,2434	95,9	684868	2,00	34,2434	684868
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-30,3938	-90851
E yhteensä	1,4719	4,1			-3,4688	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	35,7153	100,0	684868	1,92	0,3808	594017
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	34,2434	95,9	684868	2,00	34,2434	684868
TL-1	34,2434	100,0	684868	2,00	34,2434	684868
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-30,3938	-90851
LTA-1					-30,2835	-90851
LT					-0,1103	
E yhteensä	1,4719	4,1			-3,4688	
ET	0,5938	40,3			-0,1400	
EV	0,8781	59,7			-3,3288	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						