

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 25.05.2022

## § 77

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus A-2885, Kujalankatu, Kasaajankatu, Kujala sekä siihen liittyvä tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotus M-22-99

2275/10.02.01.00/2022

### Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaavoitusarkkitehti Markus Lehmuskoski p. 050 398 5113

Tonttijaosta kiinteistöinsinööri Mika Järvelä p. 050 398 5386

### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

### Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2885 sekä siihen liittyvän tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotuksen M-22-99 asetettavaksi julkisesti nähtäville.

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

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2885, jolla muodostuu Lahden kaupungin Kujalan (19.) kaupunginosan kortteli 19026 sekä suojaviher- ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta sekä Lahden

kaupungin Kujalan (19.) kaupunginosan korttelin 19026 tonttia 2 koskevan tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotuksen M-22-99.”

## Perusteluosa

Lahden kaupungin Kujalan (19.) kaupunginosan tiloja ja tilojen osia RN:o 3-39, 3-42 ja 12-72, korttelia 19026, suojaviher- ja yleisen tien aluetta sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta koskeva asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus A-2885 (Kujalankatu, Kasaajankatu, Kujala) sekä siihen liittyvä tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotus M-22-99.

Asemakaava ja asemakaavan muutos tehdään kaupungin aloitteesta. Asemakaavatyön tavoitteena on tavaraliikenneterminaalien alueen rajauksen, käyttötarkoituksen ja kaavamääräysten tarkistaminen.

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.

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 rasiitteena.

Asemakaavan määräyksillä kiinnitetään erityistä huomiota alueen näkyvyyteen ohiajoteille. Kaavalla määrätään, että tontinkäyttösuunnitelma, julkisivut ja maisemalliset vaikutukset tulee hyväksyttäväksi 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.

### **Lähtötiedot**

Suunnittelualue on Lahden kaupungin omistuksessa.

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.

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. Suunnittelualan eteläpuolelle Vartio-ojan varteen on selvityksessä esitetty lepakoiden kannalta tärkeä alue, josta siirtymäreitti jatkuu kohti etelää. Suunnitteluala ei ole pohjavesialuetta. Alueen eteläpuolella virtaa Vartio-oja.

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

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

Suunnitteluala rajautuu länsipuolella valtatie 4:ään. Alueen pohjoispuolella kulkee valtatie 12 sekä Lahti–Kouvola rautatie. Suunnittelualan 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 alittavalla kadulla. Lahti–Kouvola-radalta haarautuu rata suunnittelualan länsipuolelta kohti etelää (Lahti–Loviisa). Suunnittelualan 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 Makasiinikadulle. Lähimmät bussilinjat ja -pysäkit sijaitsevat suunnittelualueesta noin 500 m etäisyydellä Nastolantiellä.

Lähtötiedot on kuvattu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

### **Kaavatilanne**

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu teollisuus- ja varastoalueelle (T). Lahden läntisten osien osayleiskaavassa Y-202 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). Suunnittelualueella on pääosin voimassa asemakaava A-2528b vuodelta 2015. Suunnittelualueen lounaiskulmassa on voimassa asemakaavat A-2635 (2015) sekä A-2241a (2008). Eteläreunassa on alue, joka on asemakaavoittamatonta.

### **Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaikutukset**

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.

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.

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.

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 VT<sub>4</sub>:n ramppiliittymät ruuhkautuvat. Tarkastelussa esitetään eri vaihtoehtoja ja toimenpiteitä, esimerkiksi VT<sub>4</sub>:n ramppiliittymien valo-ohjausta, uutta ramppia Nastolantieltä VT<sub>12</sub>: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 määräyksiä. 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.

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 VT<sub>4</sub>:n varressa. Alueen sisällä maisemat avautuvat alueiden rakentamisen ja tasaamisen myötä.

Kaavaluonnoksessa on esitetty 110 kV:n sähkölinjan osoittamista tontin osaksi rasitealueena VT<sub>4</sub>: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.

Kaavassa esitetyllä rakentamisella on olennainen vaikutus Lahden elinkeinoelämän kehittymiseen 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.

Vaikutuksia on arvioitu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

### **Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa**

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.

Valmistelu on tarkemmin kuvattu asemakaavan selostuksessa.

Luonnosvaiheen kuulemisessa saadut lausunnot ja mielipiteet sekä niiden huomioiminen on kuvattu lyhennettyinä asemakaavan selostuksessa. Saadut lausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

Kaavaehdotusta on muokattu luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen siten, tonttitehokkuus on nostettu e=2.0:aan ja rakennusten kerroslukumerkintä korvattu enimmäiskorkeudella metreissä (30 m). ET- ja EV-alueiden rajauksia on tarkistettu. Sähkölínjan rasitealuetta on jatkettu VT<sub>4</sub>:n varressa kohti pohjoista ja maantien suoja-alueen merkintä poistettu vastaavasti kartalta. Kujalankadun ja Kasaajankadun risteykseen on merkitty ajoliittymäkieltoja. Korttelialueen käyttötarkoituseräystä on



täydennetty (TL-1). Autopaikkojen lukumäärää koskeva määräys on poistettu kaavasta.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään MRL 78 §:n mukaisesti Kujalan (19.) kaupunginosaan seuraava tonttijako ja tonttijaon muutos: M-22-99 korttelin 19026 tonttia 2 koskien.

Maankäytösopimus: Asemakaava ja asemakaavan muutos ei edellytä maankäytösopimusta.

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

## Toimenpiteet

Kyla: kuulutus, kirje+kuulutus Maarakennusliike Lehtonen Oy (Minttupelto 7, 02920 ESPOO), kh

Kh: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä sitä pyytäneille kunnan jäsenille ja muistutuksen tekijöille, kv

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä sitä pyytäneille kunnan jäsenille ja muistutuksen tekijöille, 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 maankäyttö ja aluehankkeet



Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 25.05.2022 § 77