

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 11.04.2022

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus A-2824a, Puutie, Puutien yleisurheilukenttä, Uusikylä sekä siihen liittyvä tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotus M-21-196 KV

3121/10.02.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaavoitusarkkitehti Markus Lehmuskoski p. 050 398 5113

Tonttijaosta kiinteistöinsinööri Mika Järvelä p. 050 398 5386

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Timonen Pekka

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy tehdyistä muistutuksista huolimatta asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2824a, jolla muodostuu Lahden kaupungin Uudenkylän (36.) kaupunginosan korttelin 33 tontit 10 ja 11 sekä suojaviher- ja katualueet sekä Lahden kaupungin Uudenkylän (36.) kaupunginosan korttelin 33 tontteja 10 ja 11 koskevan tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotuksen M-21-196.”

Perusteluosa

Lahden kaupungin Uudenkylän (36.) kaupunginosan tilojen RN:o 19:1, 1:1638 ja 2:22 osia sekä korttelin 33 tonttia 9 ja yleisurheilukenttä-, puisto-,

lähivirkistys-, katu-, rautatie- ja maantien alueita koskeva asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus A-2824a (Puutie, Puutien yleisurheilukenttä, Uusikylä) sekä siihen liittyvä tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotus M-21-196.

Asemakaava ja asemakaavan muutos tehdään kaupungin aloitteesta. Asemakaavatyön tavoitteena on urheilukenttäkäyttöön osoitetun virkistysalueen muuttaminen teollisuustontiksi.

Lahden kaupungin strategian 2030 mukaisesti kaava toteuttaa yritysystävällisyyttä (A1) mahdollistamalla toiminnan kehittämisen ja laajentamisen sekä edistää kestävän kehityksen mukaista yhdyskuntarakenteen täydentymistä mahdollistamalla käytöstä poistuneen urheilukenttäalueen muutoksen teollisuustontiksi olemassa olevan yritystoiminnan, kunnallistekniikan ja liikenneyhteyksien läheisyydessä (A4). Kaavamuutos vaalii pohjaveden suojelua (A6) ja luonnon monimuotoisuutta sekä vahvistaa osaltaan yrityksen toiminnan kehittymisen kautta työpaikkojen säilymistä. Kaavalla parannetaan myös ympäristön turvallisuutta (C2) osoittamalla asuinkiinteistölle uusi, turvallisempi kulkuyhteys.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella osoitetaan Puutien länsi- ja itäpuoli teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) sekä omiksi, erillisiksi tonteikseen. Rakentamisessa ja toiminnassa tulee huomioida erityisesti läheinen asutus sekä pohjaveden suojelu. Rakentaminen sallitaan tonteilla tehokkuudella (rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan) $e=0.35$. Teollisuustonttien reunat Heinolantietä, suojaviheraluetta ja itäpuolen asuintontteja vasten määrätään istutettavaksi (is-1). Tontit tulee aidata (ai).

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella osoitetaan suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevalle asuinrakennukselle uusi kulkureitti (ajo) entisen urheilukentän länsipuolelta suojaviheralueen (EV) laidasta näkemäalueet huomioiden (nä). Puutien katualuetta lyhennetään, mutta Puutie säilytetään asemakaavassa, jotta alueella toimiva yritys voi säilyttää postiosoitteensa. Heinolantien maantien alue osoitetaan kaavassa katualueeksi suunnittelualueen kohdalla siltä osin, kuin voimassa olevassa kaavassa on osoitettu maantien aluetta.

Entisen urheilukentän länsipuolella oleva metsä osoitetaan kaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaaksi alueeksi, joka on edustava Salpausselän lakialueen metsäkohde (luo-1). Urheilukentän pohjoispuolelle rakennettavaa maavallia varten on selvitettävä mahdollisten suojeltavien perhoslajien esiintyminen.

Kaavalla annetaan myös muuntamon rakennusala, sähköjohtoja varten varattuja alueita, maavallin istuttamista, pohjaveden suojelua, hulevesiä sekä liittymäkieltoja koskevia määräyksiä.

Lähtötiedot

Puutien itäpuolella oleva teollisuusyritys sijoittuu viidelle tilalle ja tilan osalle, jotka omistaa Kiinteistö Oy Nastolan Puutie 1. Puutien länsipuolella olevat alueet ovat Lahden kaupungin omistuksessa, urheilukentän alue on vuokrattu. Heinolantien tiealueen omistaa Suomen valtio.

Suunnittelualueen luoteisosassa on yksityisessä omistuksessa olevaa maa-aluetta.

Suunnittelualueella Puutien länsi- ja itäpuolella toimii Imex Wood Oy.

Puutien itäpuolella on teollisuuskäytössä olevia rakennuksia ja länsipuolella olevalla, entisellä urheilukentällä on teollisuustoiminnan ulkovarastointia.

Puutien kautta on järjestetty kulku suunnittelualueen pohjoispuolella olevalle asuinkiinteistölle. Suunnittelualueen eteläosassa kulkee Hienolantie.

Suunnittelualue sijoittuu Salpausselän reunamuodostuman pohjoisreunalle. Suunnittelualue on pääosin teollisuusaluetta tai ulkovarastointikäytössä olevaa, entistä urheilukentän aluetta. Suunnittelualueen länsi- ja pohjoisosissa on metsää. Teollisuusalueiden laidoilla viereistä asutusta sekä Heinolantietä vasten on jonkin verran puustoa ja muuta kasvillisuutta. Heinolantiellä on paikoin istutettuja puurivejä ajoradan ja kävelytien välissä.

Alueelle tehdyn luontoselvityksen (Luontoselvitys Metsänen) mukaan selvitysalueelta ei löytynyt luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilain tarkoittamia suojeltavia luontotyyppisiä. Kentän länsipuolella sijaitsee luonnontilaisen kaltainen sekä edustava Salpausselän lakialueen metsäkohde. Luontoselvityksen osana on tehty asiantuntija-arvio (Jyrki Leskinen) selvitysalueella mahdollisesti elävistä huomionarvoisista perhoslajeista ja niiden selvitystarpeesta. Alueelta tavattiin luontoselvityksen yhteydessä joitain vieraslajiesiintymiä.

Suunnittelualue on pohjaveden muodostumisaluetta (1. lk). Suunnittelualue sijoittuu Uudenkylän vedenottamon 500 metrin suojavyöhykkeelle. Suunnittelualueen maaperä on soraa (GTK).

Puutie 1 -osoitteessa sijaitsee teollisuuskäytössä olevia rakennuksia, katoksia ja muita rakennelmia, jotka ovat olleet puutuoteteollisuuden ja mekaanisen metsäteollisuuden käytössä. Vanhimmat osat on rakennettu vuonna 1947 (Lahden kiinteistörekisteri). Rakennuksia on rakennettu ja laajennettu eri vuosikymmeninä. Puutien länsipuolella on entisellä urheilukentän alueella teollisuustoiminnan ulkoarastointia.

Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee Antintien ja Heinolantien varressa asuinrakennuksia. Suunnittelualue liittyy Heinolantiehen (maantie 3136). Nykytilanteessa Puutien kautta on järjestetty kulku teollisuuskiinteistölle sekä suunnittelualueen pohjoispuolella olevalle asuinrakennukselle

Lähtötiedot on kuvattu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

Kaavatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A). Uudenkylän osayleiskaavassa Y-204 Puutien itäpuolen teollisuusalue on merkitty teollisuus- ja varastoalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-2/A). Puutien länsipuolella sijaitseva urheilukentän alue on merkitty uudeksi tai olennaisesti muuttuvaksi teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-2/A). Vaihtoehtoisena maankäyttömuotona alueilla on annettu asuminen. Suunnittelualueella on voimassa asemakaavoja, jotka on hyväksytty vuosina 1966 (N-3), 1981 (N-91) sekä 1993 (N-252). Suunnittelualueen luoteisosassa on asemakaavoittamattomia alueita.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaikutukset

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan teollisuusrakentaminen aiemmin urheilukenttäkäytössä olleella alueella. Kyseinen alue on jo toiminut vuokrattuna teollisuuden ulkovarastointialueena noin kymmenen vuotta, joten alueen käyttötarkoitus ei kaavan myötä tosiasiasa muutu. Aiempi kaava ei ole mahdollistanut rakentamista kyseisellä alueella.

Suunnittelualueen pohjoispuolella olevalle asuinrakennukselle on kuljettu Puutien kautta teollisuustoiminnalle kaavoitettujen ja vuokrattujen alueiden välistä. Kaavalla mahdollistetaan uuden, turvallisemman ja viihtyisemmän kulkureitin toteuttaminen teollisuustoiminnalle varattujen alueiden ulkopuolelle. Lisäksi entisen urheilukentän kohdalle sijoittuvalle teollisuustontille on kaavaehdotuksessa määrätty meluvallin toteuttamisesta sen pohjoisreunaan asuinrakennusta vasten melu- ja näkösuojaksi.

Suunnittelualueen itäpuolella olevia asuinkiinteistöjä vasten ei muuteta olennaisella tavalla teollisuustontin kaavamääräyksiä tai rakentamisen määrää aiempaan asemakaavaan verrattuna.

Kaavaehdotuksella täsmennetään Heinolantietä vasten sijoittuvien teollisuustonttien istutettavien alueiden kaavamääräyksiä (is-1) siten, että niitä ei saa asfaltoida, eikä niille saa sijoittaa pysäköintiä tai varastointia. Määräyksen mukaan reuna-alueilla tulee kasvattaa puita ja pensaita. Tällä on vaikutusta laajemmin Heinolantien ja Uudenkylän raitin varren ilmeeseen.

Kaavamääräyksillä ei sallita pohjavettä pilaavaa toimintaa sekä annetaan määräyksiä hulevesien käsittelyyn. Kaavamääräykset huomioiden ei toiminnan arvioida lähtökohtaisesti aiheuttavan olennaista vaaraa pohjaveden laadun tai määrän suojelemiselle.

Kaavatyön yhteydessä laaditun luontoselvityksen mukaisesti urheilukentän länsipuolella oleva metsäalue on kaavaehdotuksessa osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaaksi alueeksi (luo-1) sekä suojaviheralueeksi (EV). Pohjoispuolelle johtavan, uuden ajoyhteyden paikka on osoitettu säästettävän metsäalueen reunaan ja entisen yleisurheilukentän laitaa näkemäalueet huomioiden.

Alueelle laaditun luontoselvityksen mukaisesti alueella on siellä esiintyvien kasvilajien perustella syytä laatia tarkempi selvitys uhanalaisia perhosia varten. Yleisurheilukenttä on toiminut jatkuvasti ulkovarastoalueena useiden vuosien ajan ja siellä esiintyvä kasvillisuus on nykytilassa korkeintaan yhden kasvukauden aikana kasvanutta. Alueen voimassa oleva vuokrasopimus, aiempi toiminta sekä myönnetty maisematyöluupa huomioiden lisäselvitystarve perhosten osalta on kaavaehdotuksessa rajattu koskemaan kenttäalueen pohjoispuolelle rakennettavan maavallin sijoituspaikkaa.

Kaavalla parannetaan olennaisella tavalla alueella toimivan yrityksen toimintaedellytyksiä ja tuetaan sen kasvun mahdollisuuksia.

Vaikutuksia on arvioitu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 13.4.2021. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 31.5.–14.6.2021, missä yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyöhön liittyvä aineisto on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla internetissä. Kaavatyötä esiteltiin Nastolan kaavaillassa 18.10.2021.

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, että entisen urheilukentän paikalle osoitettavan teollisuustontin rajausta on pienennetty länsireunasta ja kentän pohjoispuolella olevalle talolle johtava kulkutie on siirretty metsäalueen keskeltä kenttäalueen viereen.

Teollisuustontin kaavamerkintä on muutettu merkinnästä T merkinnäksi TY. Luonnon monimuotoisuuskohdetta (luo-1), istutusmerkintöjä, pohjaveden suojelua, hulevesien käsittelyä, kerroslukua, tehokkuuslukua, näkemäalueita sekä lisäselvitystarvetta mahdollisten perhosten osalta on tarkennettu kaavaehdotukseen.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään MRL 78 §:n mukaisesti Uudenkylän (36.) kaupunginosaan seuraava tonttijako ja tonttijaon muutos: M-21-196 korttelin 33 tontteja 10 ja 11 koskien.

Maankäyttösopimus: Asemakaava ja asemakaavan muutos ei edellytä maankäyttösopimusta.

Aiempi käsittely lautakunnassa

Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli asiaa 27.1.2022 § 10.

Asian esittelijän, suunnittelujohtaja Petri Honkasen päätösehdotus oli seuraava:

”Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2824 sekä siihen liittyvän tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotuksen M-21-196 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-2824, jolla muodostuu Lahden kaupungin Uudenkylän (36.) kaupunginosan korttelin 33 tontit 10 ja 11 sekä suojaviher- ja katualueet sekä Lahden kaupungin Uudenkylän (36.) kaupunginosan korttelin 33 tontteja 10 ja 11 koskevan tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotuksen M-21-196.”

Ehdotus hyväksyttiin.

Ehdotuksesta saatu palaute

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus A-2824 on ollut maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyssä järjestyksessä julkisesti nähtävillä 10.2.–14.3.2022. Sinä aikana on saatu pyydettyä yksi ehdotusvaiheen lausunto sekä kaksi muistutusta.

Hämeen ELY-keskuksen lausunto

Hämeen ELY-keskus toteaa ehdotusvaiheen lausunnossaan, että luonnosvaiheen jälkeen kaavaa on täydennetty ELY-keskuksen lausunnon perusteella. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan hulevesien hallinta tulisi kuitenkin suunnitella jo asemakaavoituksen yhteydessä, jotta kaavalla voidaan varata hulevesien hallintaa varten tarvittavat alueet. Kaavan luomerkintää tulisi tarkentaa siten, että alue rauhoitetaan maankäytöltä kehittymään luonnontilaisena. EV-alueen merkintään tulisi lisätä maininta alueen metsäisen luonteen säilyttämisestä. ELY-keskus toteaa

lausunnossaan, että urheilukentän nykyinen varastointialuekäyttö huomioiden ehdotetut kaavamääräykset ja lisäselvitystarpeet rakennettavan meluvallin alueella ovat riittävät mahdollisten alueella esiintyvien ja suojeltavien perhoslajien huomioimisen osalta.

Vastine lausuntoon:

Kaavaehdotuskarttaan on tehty ehdotetut täydennykset luo-1- ja EV-alueiden osalta. Asemakaavoituksen näkökulmasta tarkempaa hulevesisuunnitelmaa ei ole tarkoituksenmukaista tai kaikilta osin edes mahdollista tehdä ennen, kuin tonttia koskeva tarkempi rakennus- ja tontinkäyttösuunnitelma laaditaan. Lähtökohtaisesti rakentaminen tontilla tulee suunnitella ja mitoittaa siten, että siltä muodostuvat hulevedet voidaan käsitellä tontilla. Myös hulevesien käsittelymenetelmät voidaan valita käytössä olevan tilan perusteella.

Muistutus 1

Muistuttaja 1 vastustaa kaavamuutosta. Perusteluna on se, että urheilukenttä sijaitsee aivan keskellä asuinalueita ja lähimmät talot ovat vain muutaman kymmenen metrin päässä. Jo nykyinen teollisuuslaitos on väärässä paikassa ja tuottaa haittaa ympäristöön. Uusi kaava vain lisää näitä haittoja. Salpausselän luontopolut ovat aivan vieressä ja niitäkin jouduttaisiin siirtämään hankkeen vuoksi. Yrityksen toiminta-ajat ja lastaus aiheuttavat meluhaittaa. Toiminnalle on asetettava vähintäänkin tiukat rajoitukset melun suhteen. Muistuttaja kysyy, miten käy, jos tämäkin lisäalue osoittautuu riittämättömäksi.

Vastine muistutukseen:

Alueella toimiva yritys on jo vuosia sitten vuokrannut entisen urheilukentän alueen ulkovarastointialueeksi. Kaavalla ei sinänsä tosiasiasa muuteta nykytilannetta. Toiminta jatkuisi alueella ilman kaavaakin. Nyt kaavalla on kuitenkin mahdollista määrätä meluvallien ja suojaviheralueiden rakentamisesta kenttäalueelle. Myös maisemaa ja Heinolantien varren näkymää koskevia asioita voidaan ohjata kaavalla, mitä ei aiempi kaava mahdollistanut. Yksi tärkeä kaavalla ratkaistava asia on se, kuinka tehdään pohjoispuolella olevalle asuinrakennukselle kuljetaan. Nyt talolle on kuljettu tehdasalueen läpi, kaavalla kulku on tarkoitus siirtää entisen kentän länsipuolelle turvallisempaan paikkaan.

Alueen ulkoilupolut on huomioitu kaavatyössä siten, että polut jäävät kentän alueelle muodostettavan teollisuustontin rajauksen ulkopuolelle.

Nykyinen teollisuuslaitos on toiminut alueella jo pitkään ja ympäröivät asuinrakennukset on rakennettu osin tehdään jälkeen.

Ilmoitetut ympäristöhaitat on välitetty ympäristövalvonnalle tiedoksi.

Muistutus 2

Muistuttajan 2 (Nastola-seura) kanta kaavamuutokseen on kielteinen. Perusteluna on suunnitteilla oleva Uudenkylän harjukierros alueen ympäristössä. Nastola-seura myös katsoo, että yleiskaavassa mainittu asuminen olisi teollisuutta luontevampi ratkaisu. Muistuttaja toivoo, että kaavoitus tähtäisi pitkällä aikavälillä asumiseen ja yhteisöllisyyteen. Harjumuodostelma on myös ainutlaatuinen Salpausselän osa.

Vastine muistutukseen:

Suunniteltu harjukierroksen reitti jää lähimmillään noin kahden sadan metrin päähän suunnittelualueesta, joten kaavalla ei haitata sen toteuttamista. Kaavamääräyksiin pyritään ohjaamaan entisen urheilukentän alueelle muodostuvan teollisuustontin suojaamista metsäisellä suojaviheralueella, meluvalleilla ja istutuksilla niin, ettei toiminta aiheuta myöskään maisemahaittaa ympäristöön. Alueen asemakaavoittaminen asuinkäyttöön on yleiskaavan puolesta mahdollista, mikäli nykyinen teollisuustoiminta alueella tulevaisuudessa päättyy. Kaavalla osoitetaan pala Salpausselän lakialueen metsää luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaaksi alueeksi (luo-1).

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset

Esitetyt muistutukset eivät anna aiheutta tehdä muutoksia kaavaehdotukseen.

Nähtävilläoloajan jälkeen on täydennetty Hämeen ELY-keskuksen lausunnon perusteella kaavan luo-1- ja EV-merkintöjä. Muutosten jälkeen asemakaavatunnus on A-2824a. Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt tarkennukset ovat vähäisiä eivätkä muuta olennaisesti kaavan sisältöä, joten asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotusta ei ole tarpeellista asettaa uudelleen nähtäville.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Kv: valitusosoitus Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Toimenpiteet

Kh: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä Nastola-seura, [REDACTED], kv

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä Imex Wood Oy, ote pöytäkirjasta ilman liitteitä Nastola-seura, [REDACTED], 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 kaupunkisuunnittelu