



LAHTI

# ASEMAKAAVAN SELOSTUS

29.4.2022

**Kaavatunnus  
A-2885a**

**Asemakaava ja asema-  
kaavan muutos**

**Kujalankatu, Kasaajan-  
katu, Kujala**

**Lahti.fi**

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>3</b>
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Suunnittelualue.....	3
<b>2 TIIVISTELMÄ.....</b>	<b>4</b>
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
<b>3 LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>5</b>
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	5
3.2 Suunnittelutilanne .....	7
3.3 Selvitykset.....	9
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....</b>	<b>10</b>
4.1 Suunnittelun käynnistäminen.....	10
4.2 Tavoite.....	10
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....	10
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....</b>	<b>16</b>
5.1 Kaavan rakenne.....	16
5.2 Kaavan vaikutukset .....	16
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>17</b>
<b>7 ASEMAKAAVAN LAATIJA .....</b>	<b>17</b>

# 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- sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta

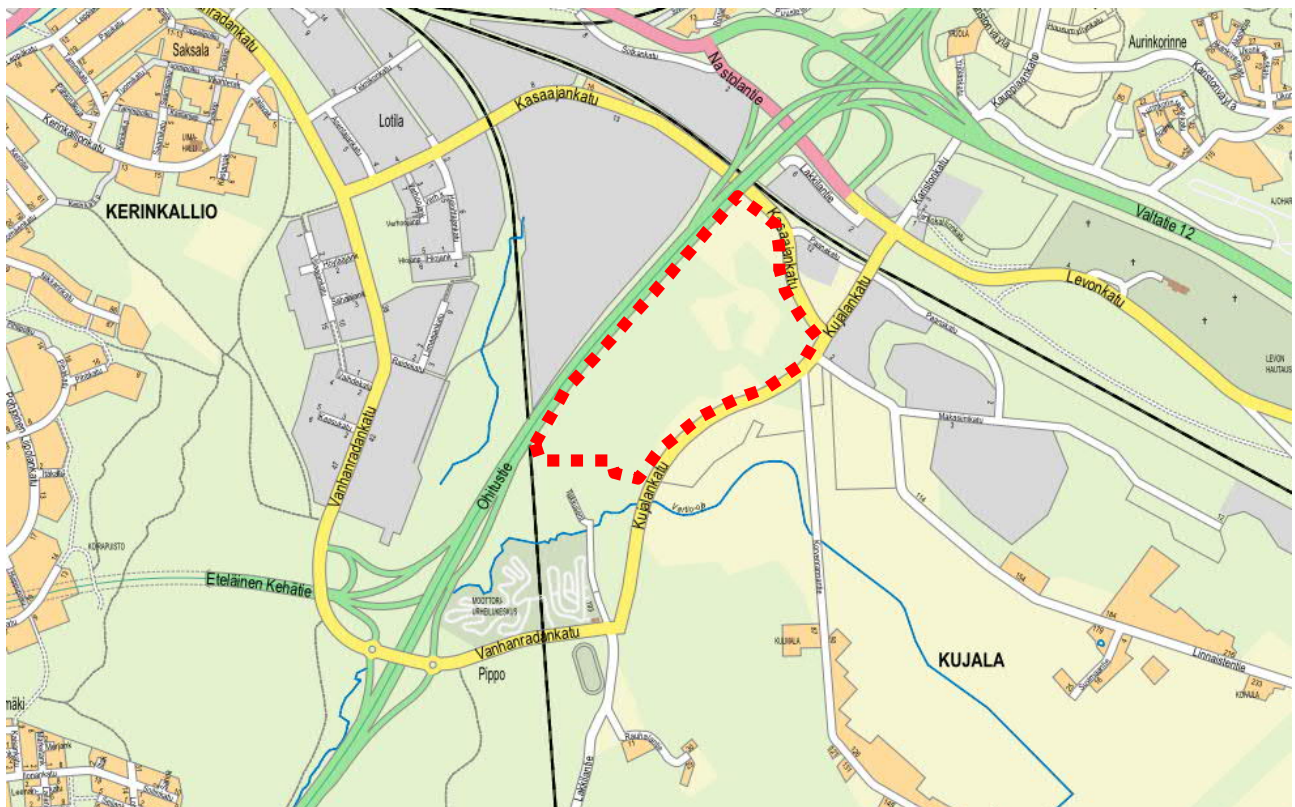
### Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu:

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 tavaraliikenneterminalin 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 (päivitetty 16.9.2022). 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.

### 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 tavaraliikenneterminalitoiminta. Alueen tehokkuutta (rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan) nostetaan  $e=1.00$ :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 rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tontinkäyttösuunnitelma, jossa esitetään pysäköinti, hulevesien käsittely, istutukset sekä maisemalliset vaikutukset.

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 suunnittelualueen 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 ja 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.

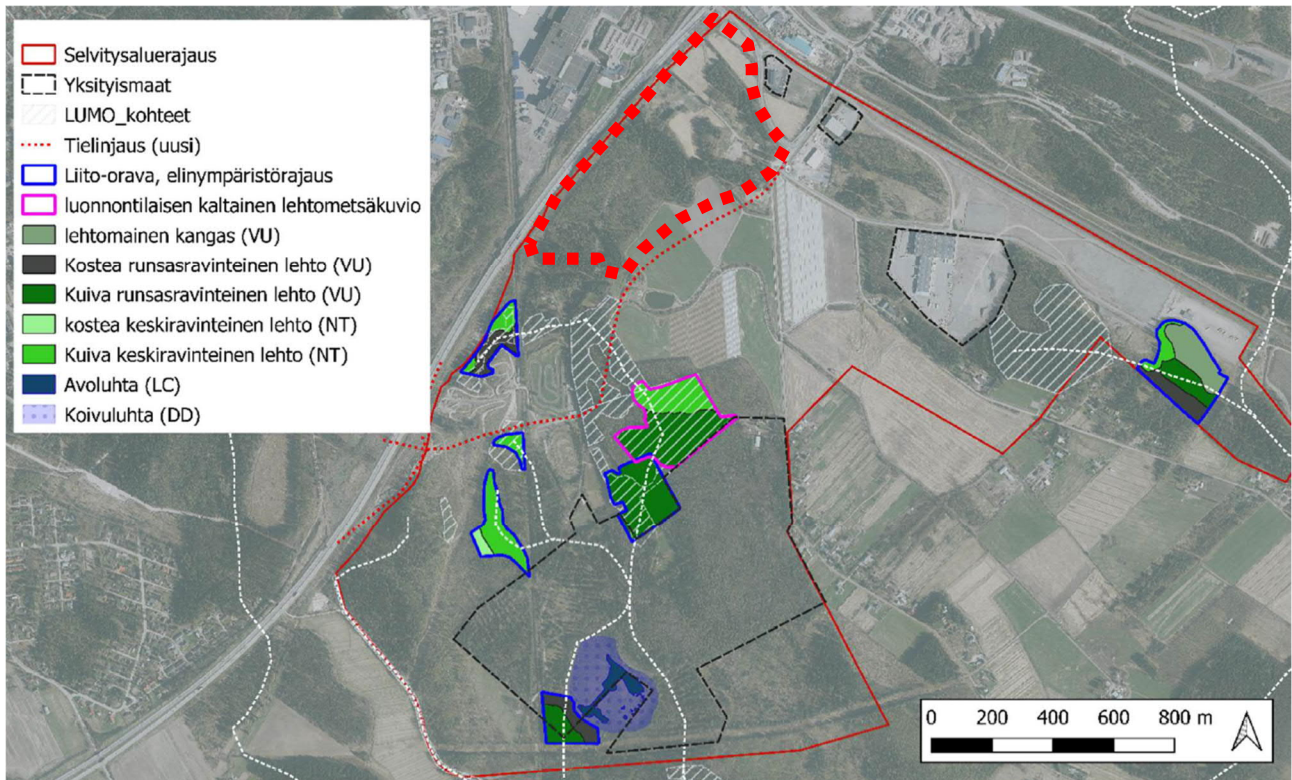
#### Luonnonympäristö

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

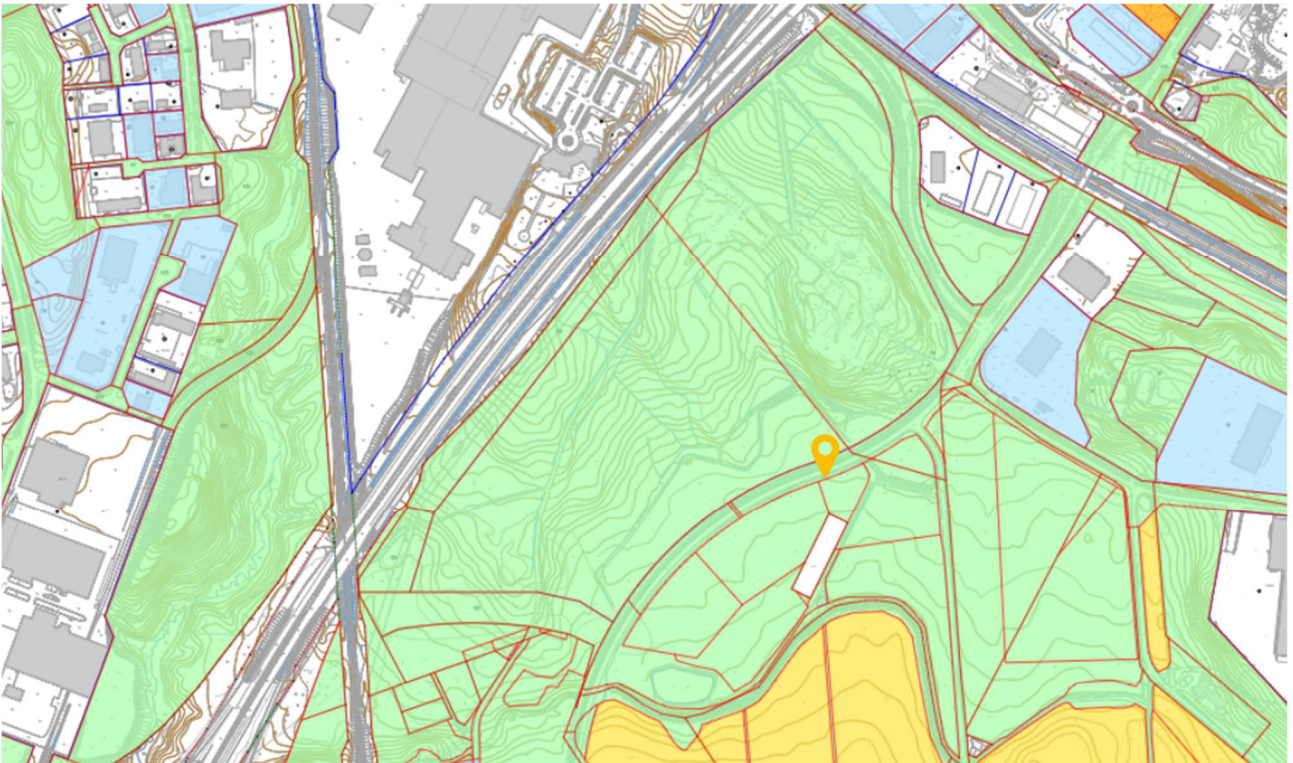
Suunnittelualue rajautuu länsipuolella valtatie 4:ään. Alueen pohjoispuolella kulkee valtatie 12 sekä Lahti–Kouvola rautatie. Suunnittelualueen läheisyyteen sijoittuvat merkittävät eritasoliittymät Lahden eteläisen kehätien ja VT4:n risteykseen sekä VT12:n ja VT4:n risteykseen. Suunnittelualueelta on 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)

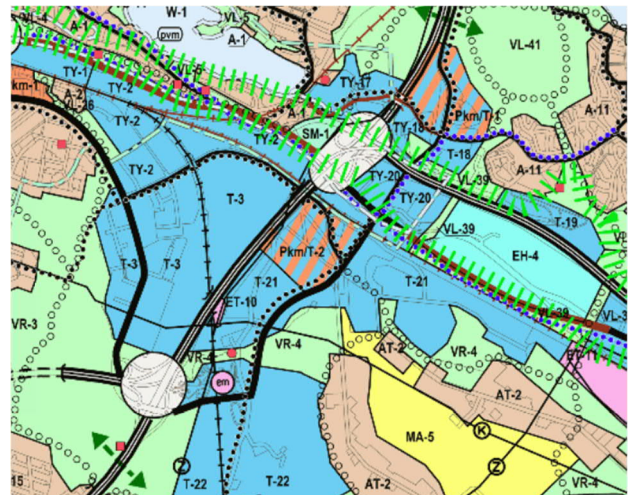
### 3.2 Suunnittelutilanne

#### Maakuntakaava

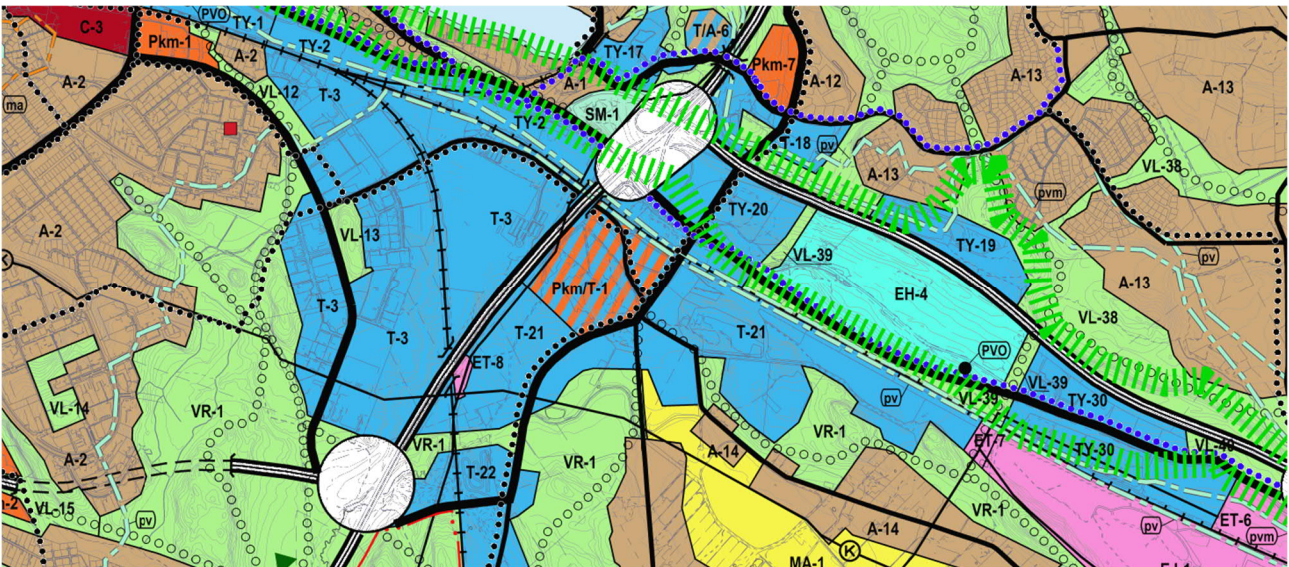
Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (saanut lainvoiman 14.5.2019) suunnittelualue on merkitty teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Alue kuuluu kehittämisen kohdealueeseen (kk6, Lahden radanvarsi).

Pippo-Kujalan alueelle on merkitty vähittäiskaupan kehittämisen kohdealue (kma6), mikä sallii vähittäiskauppaa (erikoistavara kauppa) 70 000 k-m<sup>2</sup>. 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.

### 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-2885a ei mahdollista varsinaista vähittäiskaupan suuryksikköä alueelle, vaikka se salliiikin 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). Kyseisen asemakaavan laadintahetkellä eteläisen kehätien liittymän puuttuessa rakentamisen määrä rajattiin tehokkuudeksi (rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan)  $e=0.30$ :een. Logistiikatontin eteläpuolelle osoitettiin suojaviheraluetta silloisten asuinrakennusten suojaus. Rakentaminen on sallittu kahteen kerrokseen.

Suunnittelualueen lounaiskulmassa on voimassa asemakaava A-2241a (2008). Eteläreunassa on alue, joka on asemakaavoittamaton.

### 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 ja siinä huomioitiin ympäristön suunniteltu maankäytön kehitys sekä yleinen liikennemäärien ennustettu kasvu. Liikenteen sujuvuuden näkökulmasta kaavan toteuttaminen on mahdollista. Tarkastelussa annetaan lähtökohtia joukkoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien sekä erilaisten liikenneverkon kehittämistoimenpiteiden suunnitteluun.
Arkeologinen inventointi, Heilu Oy (2021)	Inventoinnissa ei ole todettu muinaisjäännöskohteita suunnittelualueella. Inventointi tehtiin korttelia 19026 koskien.
Hulevesien hallintasuunnitelma, Insinööritoimisto Lepistö Oy (2022)	Hulevesien hallintasuunnitelma sisältää laskennallisen ennusteen muodostuvien hulevesien määrästä ja virtaamasta sekä toimenpide-ehdotukset hulevesien hallinnalle.

Taulukko 1. Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä sekä niiden keskeinen sisältö

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

- Alueen esirakentamisen maaperäselvityksiä sekä tasaus- ja rakentamissuunnitelmia.
- Kaavarungon A-2800 liikenneselvitys (2022)
- Kaavarungon A-2800 massatarkastelu- ja kaavatalousselvitys, Ramboll (2022)
- Luontoselvitys, Luontoselvitys Metsänen (2018)
- Ympäristöriskiselvitys Kujalan maatalousoppilaitoksen alueelle (2015)

## 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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 28.6.2021 (päivitetty 16.9.2022). Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 17.3.–14.4.2022 osana kaavatyötä A-2827. Kuulemisen yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Luonnosvaiheen jälkeä 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 viranomaisyhteistyö Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskusten, Päijät-Hämeen liiton ja Lahden kaupungin kesken. Kaavoitusta koskevat työneuvottelut on käyty 15.10.2021 ja 10.8.2022. Alueen kaavoitusta on käsitelty myös erillisissä kaavaneuvotteluissa. Viranomaisilta on pyydetty lausunto luonnos- ja ehdotusvaiheissa.

## 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
<p>Hämeen ELY-keskus</p>	<p>Moottoriturheilukeskuksen alueelle osoitettu kaavamerkintä vaihtoehtoisine maankäyttömuotoineen poikkeava voimassa olevasta yleiskaavasta sekä valituksenalaisesta yleiskaavaehdotuksesta, joissa molemmissa yhdistetty kaupallisten palvelujen ja elinkeinon alue sijaitsee suunnittelun 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 luonnontuomukaisuusarviota 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 ekologisia yhteyksiä turvaava suunnittelumääräys. Selvitystietoihin on hyvä lisätä VALTARI-hankkeen (Lahden eteläinen kehätie) yhteydessä vuosina 2018-2021 Pippo-alueella laaditut liito-oravaselvitykset. Alueen vieraslajien hallinnasta esitetään laadittavaksi toimintasuunnitelma.</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, viivytämiseen 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 myös Vartio-ojan varren viheralueelle. Kyseiselle alueelle tulevan, mahdollisen hulevesialueen paikkaa on hulevesien hallintasuunnitelmassa (Lepistö 2022) täsmennetty alueen ympäristöarvojen perusteella. Suunnitelmassa on huomioitu myös tulvareitit ja rankkasateet.</p> <p>Liikenneselvitystä on täydennetty erillisellä tarkastelulla korttelialueella 19026 koskien (Ramboll 2022), jossa on huomioitu myös kestävä liikkuemuodot ja liittymien toimivuus.</p> <p>Kaavatyön A-2885 suunnittelun alueen maa-perän pilaantuneisuutta on tutkittu selvityksellä (Ramboll 2015) entisen maatalousopila-alueella.</p> <p>Muilta osin lausunto huomioidaan kaavatyössä A-2827 ja kaavarunkotyössä A-2800.</p>

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 luontoarvoihin 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 yhteysvaraus Vanhanradankadulta lehtoalueelle jätetään pois, samoin yhteysvaraus Korvenrannantielle. Junaradan länsipuoli ja Härkämäki ve A:n mukaisesti.

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 2022).

Muilta osin lausunto huomioidaan kaavatyössä A-2827 ja kaavarunkotyössä A-2800.

	<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- ja kevyt liikenne tulee huomioida ja niiden vaikutukset arvioida. Alueiden esirakentamisessa on huomioitava läheinen asutus. Pyydetään selvittämään päivittäistavarakaupan mahdollisuus alueella.</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 laajentueessa 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 asianmukaisena 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	<p>Kujalan alueella olevaa biokaasulinjaa ollaan siirtämässä Gasgridin kaasulinjan viereen. Alueella on merkittäviä kaukolämmön runkojohtoja ja kaukolämmön kapasiteetti alueen tuntumassa on erinomainen.</p>	<p>Kaavaehdotusvaiheessa biokaasulinjan siirto on jo toteutettu suunnitelmien mukaisesti. Kaasulinjalle on keskustellun mukaisesti kaavaehdotuksessa varattu riittävästi tilaa ET-alueelle.</p>

Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vas-tuumuseo	Tiedot muinaisjäännöksistä Kujalankadun länsipuolella ovat pääosin ajan tasalla. Alueilta löydetyt 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 ohjeavot 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 kaavamääräykseen olisi lisättävä maininta tiukasti suojeltujen direktiivilajien esiintymisestä. Ekologinen kulkuyhteys VL/s -alueelta etelään ei ole riittävä eikä sen turvaamista ole kuvattu kaavaselostuksessa. Karting-radon 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 myös Vartio-ojan varren viheralueelle. Kyseiselle alueelle tulevan, mahdollisen hulevesialtaan paikkaa 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 alikirjoittaja)  (mielipide koskee myös	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	Mielipide huomioidaan kaavatyössä A-2827 ja kaavarunkotyössä A-2800.

kaavarunko-  
vaihtoehtoja  
A-2800)

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.

Taulukko 2. Luonnosvaiheen kuulemisessa saatu palaute sekä niiden huomioiminen

Muilta osallisilta ei luonnosvaiheen kuulemisessa tullut lausuntoa tai mielipidettä.

### Ehdotusvaihe ja ehdotusvaiheen lausunnot

Luonnosvaiheen jälkeen kaavatyö jaettiin kahteen osaan A-2827 ja A-2885. Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 25.5.2022 kokouksessaan (§ 77) kaavaehdotuksen nähtävillä 9.6.–11.7.2022. Nähtävilläoloaikana saatiin pyydettyinä ehdotusvaiheen lausunnot Hämeen ELY-keskukselta, Päijät-Hämeen liitolta sekä Lahti Energia Sähköverkko Oy:ltä.

Nähtävillä olon jälkeen kaavaan tehtiin muutoksia, joilla tontin rakentamisen tehokkuus (rakennusoiden suhde tontin pinta-alaan) laskettiin  $e=1.00$ :een. Liikenneselvitystä täydennettiin tämän perusteella. Lisäksi kaavaehdotuksen mukaisesta tontista poistettiin sen lounaiskulmasta aiemmin asemakaavan mukaiselle tiealueelle ulottunut osa. TL-1 -merkinnästä poistettiin maininta tontinkäyttösuunnitelman hyväksymisestä ennen rakennusluvan hakemista. Muutosten jälkeen kaavakartta sai kaavatunnuksen A-2885a (muutospäivämäärä 8.8.2022).



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  $e=1.00$ :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 rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tontinkäyttösuunnitelma, jossa esitetään pysäköinti, hulevesien käsittely, istutukset sekä maisemalliset vaikutukset.

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 600–800 metrin päähän Korvenrannantien tai Rintalantien varren alueelle. Alueen avoimet peltoaukeat mahdollistavat uuden, rakennettavan teollisuustontin näkymisen maisemassa. Erityisesti teollisuustontin 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

Teollisuustontin toteuttaminen edellyttää sen 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 ja viivytettyjä hulevesiä kiinteistöiltä ja siihen liittyviltä käsittelylaitilta. Suunnittelualuetta ja sen esirakentamisvaihetta koskien on laadittu erillinen hulevesien hallintasuunnitelma (Lepistö, 2022). Kaavamääräyksen mukaan tontin rakennusluvan yhteydessä on esitettävä erillinen hulevesisuunnitelma (hu-1).

Olevan ja aiemmin kaavoitetun teollisuus- ja elinkeinoelämän tontin 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). Tarkastelun mukaan liikenteen sujuvuuden näkökulmasta tontin toteuttaminen on mahdollista. Maankäytön kehittyessä ja liikennemäärien kasvaessa Nastolantien ja Kujalankadun kiertoliittymän välityskyky on kuitenkin vaarassa ylittyä huolimatta siitä, toteutetaanko asemakaavaehdotuksen mukaista maankäyttöä. Tämä tulee huomioida kaavarunkotyön A-2800 suunnittelussa joko pienentämällä mitoitusta tai kasvattamalla katuverkon ja liittymien kapasiteettia tarvittaessa. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää joukkoliikenteen kehittämistä alueella. Tarkastelussa esitetään eri vaihtoehtoja ja toimenpiteitä, esimerkiksi VT4:n ramppi-liittymien ja Kujalankadun kiertoliittymän valo-ohjausta, uutta ramppia Nastolantieltä VT12:lle itään, Kolavan eritasoliittymää, Nastolantien kiertoliittymän lisäkaistoja tai lisäkaistojen toteuttamista Nastolantielle välille Kujalankatu–Mannerheiminkatu. Kävelyn ja pyöräilyn reitit ovat alueella hyvät ja jatkuvat.

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 rakennusluvan yhteydessä. Tontinkäyttösuunnitelmassa on esitettävä 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 tasaamisen myötä.

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

### **Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen**

Kaavassa esitetyllä rakentamisella on olennainen vaikutus Lahden elinkeinoelämän kehittymiseen ja kasvamiseen. Kaavalla mahdollistetaan olevan ja aiemmin kaavoitetun tontin 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](mailto:etunimi.sukunimi@lahti.fi)

8.8.2022 numeronmuutos: A-2885a

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta **398 Lahti** Täyttämispvm **09.08.2022**  
**ASEMAKAAVA KOSKEE: KUJALAN (19.) KAUPUNGINOSAN TILOJA JA OSIA RN:O 398-405-3-39, 3-42 JA 12-72**  
Kaavan nimi **ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: KUJALAN (19.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIA 19026 SEKÄ SUOJAVIHER- JA YHDYSKUNTATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVAA ALUETTA. ASEMAKAAVALLA JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:KUJALAN (19.) KAUPUNGINOSAN KORTTELI 19026 SEKÄ SUOJAVIHER- JA YHDYSKUNTATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVAA ALUETTA**

Hyväksymispvm Ehdotuspvm  
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm  
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus **398A2885a**  
Generoitu kaavatunnus  
Kaava-alueen pinta-ala [ha] **35,6051** Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] **0,3842**  
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] **35,2209**

**Ranta-asemakaava** Rantaviivan pituus [km]  
**Rakennuspaikat [lkm]** Omarantaiset Ei-omarantaiset  
**Lomarakennuspaikat [lkm]** Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>35,6051</b>	<b>100,0</b>	<b>341717</b>	<b>0,96</b>	<b>0,3842</b>	<b>250866</b>
<b>A yhteensä</b>						
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>	34,1717	96,0	341717	1,00	34,1717	341717
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>					-30,2835	-90851
<b>E yhteensä</b>	1,4334	4,0			-3,5040	
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

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

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

# Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>35,6051</b>	<b>100,0</b>	<b>341717</b>	<b>0,96</b>	<b>0,3842</b>	<b>250866</b>
<b>A yhteensä</b>						
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>	34,1717	96,0	341717	1,00	34,1717	341717
TL-1	34,1717	100,0	341717	1,00	34,1717	341717
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>					-30,2835	-90851
LTA-1					-30,2835	-90851
<b>E yhteensä</b>	1,4334	4,0			-3,5040	
ET	0,5938	41,4			-0,1400	
EV	0,8396	58,6			-3,3640	
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						