

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 26.09.2022

§ 339

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

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

Konsernipalvelujohtaja Mäkinen Mika

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2885a, 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- sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta koskeva asemakaava-

ja asemakaavan muutosehdotus A-2885a (Kujalankatu, Kasaajankatu, Kujala) sekä siihen liittyvä tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotus M-22-99.

Asemakaava ja asemakaavan muutos tehdään kaupungin aloitteesta. Asemakaavatyön tavoitteena on tavaraliikenneterminaalin 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 $e=1.00$: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. Suunnittelualan 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.

Lähtötiedot

Suunnittelualaue on Lahden kaupungin omistuksessa.

Suunnittelualaue 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.

Suunnittelualan 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. Suunnittelualue 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.

Suunnittelualan 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 asemakaava A-2241a (2008). Eteläreunassa on alue, joka on asemakaavoittamatonta.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaikutukset

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.

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 hulevesiä kiinteistöltä ja siihen liittyviltä käsittelylaita.

Suunnittelualueetta ja sen esirakentamisvaihetta koskien on laadittu

erillinen hulevesien hallintasuunnitelma (Lepistö, 2022). Kaavamääräyksen mukaan tontin rakennusluvan yhteydessä on esitettävä erillinen hulevesisuunnitelma (hu-1).

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). 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. Liikennetarkastelussa

esitetään eri vaihtoehtoja ja toimenpiteitä, esimerkiksi VT4:n ramppiliittymien 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 määräyksiä. Johtuen kaavan salliman toiminnan luonteesta vaadittavia pysäköintipaikkojen määriä on hyvin vaikea arvioida. Kaavalla on kuitenkin edellytetty erillisen tontinkäyttösuunnitelman laatimista rakennusluvan yhteydessä. Tontinkäyttösuunnitelmassa on esitettävä myös toiminnan tarvitsemat autopaidat 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 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 maakaapeliin, voidaan linjan alla oleva kallioharjanne louhia kokonaan tai osittain pois. Tällöin viereinen korttelialue voi avautua näkymiltään kokonaan viereiselle tielle.

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.

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 (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.

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.

Tonttijako

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.

Maankäyttösopimus

Asemakaava ja asemakaavan muutos ei edellytä maankäyttösopimusta.

Aiempi käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli asiaa 25.5.2022 § 77.

Asian esittelijän, suunnittelujohtaja Petri Honkasen päätösehdotus oli seuraava:

”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.”

Ehdotus hyväksyttiin.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus A-2885 on ollut maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyssä järjestyksessä julkisesti nähtävillä 9.6.–11.7.2022. Sinä aikana on saatu pyydettyä kolme ehdotusvaiheen lausuntoa.

Ehdotusvaiheen lausunto (Hämeen ELY-keskus)

Kaavatyöhön liittyvässä liikennetarkastelussa on todettu merkittäviä liikenteen välityskykyyn liittyviä ongelmia (liikennetarkastelu on tehty nähtävillä olleen kaavaehdotuksen mukaisella tehokkuudella $e=2.00$). Liikennetarkastelua tulee täydentää esitettyjen toimenpiteiden vaikuttavuuden osalta. Myös sitä, mihin esitetyt matkatuotokset tai raskaan liikenteen osuudet perustuvat tulee täydentää tarkasteluun. Tarkastelussa tulee myös huomioida myös muu ympäröivän alueen suunniteltu maankäyttö sekä yleinen liikenteen kasvu. Samoin vaikutuksia VT4:n toimivuuteen ja välityskykyyn tulee tarkastella. Tarkasteluun tulee sisällyttää kestäviä liikennemuotoja koskevat vaikutukset ja näkökulmat. Myös hulevesiselvitystä tulee täydentää. Erityisesti vaikutus valtateiden kuivatukseen ja sivuojiin tulee selvittää tarkemmin. Tontilla tulee olla tilaa hulevesien käsittelyyn. Myös kerran sadassa vuodessa toistuvat rankkasadetulvat tulee huomioida.

Kaupunkisuunnittelu vastaa:

Sekä liikennetarkastelua että hulevesien hallintasuunnitelmaa on täydennetty saadun palautteen perusteella. Nähtävillä olon jälkeen on tontin tehokkuutta pienennetty $e=2.00$:sta $e=1.00$:aan, millä on olennainen

vaikutus liikennetuotokseen. Liikenteeseen liittyviä kysymyksiä on käsitelty Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa erillisessä työneuvottelussa 15.9.2022.

Päijät-Hämeen liitolla ja Lahti Energia Sähköverkko Oy:llä ei ollut lausuttavaa kaavaehdotuksesta.

Nähtävillä olon jälkeen kaavaan tehtiin muutoksia, joilla tontin rakentamisen tehokkuus laskettiin $e=1.00$:een (nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa tehokkuusluku $e=2.00$). 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.

Kaavaehdotukseen tehtyjen muutosten jälkeen asemakaavatunnus on A-2885a. Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt tarkennukset ovat joko kaavan vaikutuksia pienentäviä (tehokkuusluvun laskeminen) tai muutoin 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: kv

Kv: 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