

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 12.12.2022

§ 455

Asemakaavan muutosehdotus A-2863, Vanhatie 23, Mukkula KV

7953/10.02.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaavoitusarkkitehti Markus Lehmuskoski p. 050 398 5113

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Timonen Pekka

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2863, jolla muodostuu Lahden kaupungin Mukkulan (7.) kaupunginosan korttelin 5107 tontti 2.”

Perusteluosa / aiempi käsittely

Lahden kaupungin Mukkulan (7.) kaupunginosan korttelin 5107 tonttia 2 koskeva asemakaavan muutosehdotus A-2863 (Vanhatie 23, Mukkula).

Asemakaavan muutos tehdään yksityisen kiinteistönomistajan aloitteesta. Asemakaavatyön tavoitteena on teollisuustontin muuttaminen liikerakennusten korttelialueeksi.

Lahden kaupungin strategian 2030 (kaupunginvaltuuston hyväksymä 14.3.2022) mukaisesti kaavalla luodaan kestävästä kaupunkirakennetusta sekä parannetaan alueen viihtyisyyttä mahdollistamalla uudiskäyttöä tyhjäksi

jääneelle tontille. Uudisrakentamisen sijoittuminen kestäväälle kaupunkirakenteen vyöhykkeelle on myös strategian mukaista. Kaavalla tuetaan yritystoimintaa ja sen kehittymistä alueella.

Asemakaavalla muutetaan teollisuuskäyttöön osoitettu tontti liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Enimmäiskerros-luku (II) ja tehokkuusluku ( $e=0.50$ ) säilytetään aiemman asemakaavan mukaisina. Tontin länsireunaan määrätään rakennettavaksi maavallista ja tämän päälle toteutettavasta, enintään 2 metriä korkeasta muurimaisesta aidasta suojaava rakenne. Rakenteen korkeudelle annetaan vähimmäiskorkeus. Maavallin alue sekä tontin eteläreuna määrätään istutettavaksi. Tontin pohjois- ja itäreunaan edellytetään toteutettavaksi aita, mikä estää läpikulkua.

### **Lähtötiedot**

Suunnittelualan tontin omistaa Kiinteistö Oy Laakkola.

Suunnittelualaue on ollut pääosin tyhjää kenttäaluetta ja kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen on aloitettu sillä ennen kaavan vahvistumista poikkeamisluvalla vireillä olevaan kaavatyöhön perustuen. Tontilla aiemmin sijainnut asuinrakennus on purettu. Suunnittelualan alkuperäinen luonnonympäristö on hävinnyt aiemman käytön seurauksena. Suunnittelualan laidoilla on yksittäisiä puita, pensasaitaa ja kasvillisuutta. Suunnittelualaue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Suunnittelualaue rajautuu Johanneksenkatuun ja Vanhatiehen. Suunnittelualaueelle on aiemmin toteutettu ajoneuvoliittymät molemmilta kaduilta.

Lähtötiedot on kuvattu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

**Kaavatilanne**

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu vähittäiskaupan suuryksiköiden alueelle (KM). Lahden läntisten osien osayleiskaavassa Y-202 suunnittelualue on merkitty kuuluvaksi kaupallisten palvelujen alueeseen (Pkm-10). Suunnittelualueella on voimassa asemakaava 22833/A vuodelta 1964. Asemakaavassa tontti on osoitettu pienteollisuusrakennusten korttelialueeksi (TP).

**Asemakaavan muutoksen vaikutukset**

Asemakaavalla sallitaan suunnitellun ravintolarakennuksen toteuttaminen tontille. Tontin pohjoispuolella sijaitsee asuinrakennus teollisuustontilla. Asuinrakennuksen suuntaan on kaavassa osoitettu läpikulun estävä aita, millä estetään pohjoisen suunnasta Vanhatieltä ravintolaan oikaiseva jalankulkuliikenne asuinrakennuksen lähetyviltä. Muutoin lähiympäristössä ei ole asuinrakennuksia. Tontille sijoittuva liiketoiminta vaikuttaa laajemman ympäristön ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön tarjoamiensa palveluiden osalta.

Suunnittelualue on aiemman toiminnan seurauksena jo maaperältään muokattu ja rakennettu, joten vaikutukset maa- ja kallioperään ovat vähäisiä. Suunnittelualueella ei ole luontoarvoiltaan merkittävää luonnonympäristöä.

Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja liikenneverkkoon. Tontin toteuttamisedellytysten parantaminen ja sen myötä tontin rakentuminen täydentävät yhdyskuntarakennetta. Alueella on olemassa olevat, hyvät kävelyn ja pyöräilyn yhteydet. Tontin toteuttaminen on myös yhdyskunta- ja energiataloudellisesti kaupungille

kannattavaa. Uusi kaava parantaa entisen, käytöstä poistuneen tontin uudiskäytön toteutumismahdollisuuksia.

Kaavamuutoksen mukaisen rakentamisen voidaan arvioida lisäävän liikennettä aiempaan maankäyttömuotoon verrattuna. Kaavalla ohjataan tontin liittymä Johanneksenkadulle, mistä liikenne pääosin suuntautuu Holman kiertoliittymän suuntaan. Liikenneverkon välityskyky arvioidaan tulevalle liikennemäärälle riittäväksi.

Kaavalla huomioidaan Nor-Maali Oy:n suuntaan tarvittava suojarakenne tehtyjen selvitysten mukaisesti. Vanhatien puolelle rakennettava vallirakenne vaikuttaa katunäkymään. Vanhatien ja Johanneksenkadun risteykseen on aiemmin toteutettu niin ikään maavalli suojarakenteena viereiselle kaupan tontille. Ympäristössä ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita tai maisemallisesti erityisen herkkiä kohteita. Vaikutukset maisemaan ja rakennettuun ympäristöön ovat tästä syystä vähäisiä.

Vaikutuksia on arvioitu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

#### **Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa**

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2022 kaavoitusohjelmaan. Kaavan viireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä sekä osallisille kirjeitse luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 14.2.2022 (päivitetty 14.4.2022).

Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 2.6.-16.6.2022, missä yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyöhön liittyvä aineisto on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla internetissä.

Valmistelu on tarkemmin kuvattu asemakaavan selostuksessa.

Luonnosvaiheen kuulemisessa saadut lausunnot sekä niiden huomioiminen on kuvattu lyhennettyinä asemakaavan selostuksessa. Saadut lausunnot ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä. Kaavatyöstä ei saatu luonnosvaiheessa yhtään mielipidettä alueen naapurustolta.

Kaavaehdotusta on muokattu luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen siten, että siihen on lisätty Hämeen ELY-keskuksen lausunnon perusteella hulevesien käsittelyä ja niitä koskevaa suunnitelmaa edellyttävä määräys. Tukesin lausunnon perusteella kaavaan on suojamuuria koskevaan kaavamääräykseen tehty riittävää tukevuutta koskeva lisäys. Lisäksi kaavaan on lisätty näkemäaluetta koskeva määräys Johanneksenkadun ja Vanhatien risteysalueelle.

### **Maankäyttösopimus**

Asemakaavan muutokseen liittyen on tarkoitus tehdä maankäyttösopimus yksityisen kiinteistönomistajan kanssa ja se on laadittu.

### **Aiempi käsittely**

Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli asiaa 17.8.2022 § 110.

Asian esittelijän, suunnittelujohtaja Petri Honkasen päätösehdotus oli seuraava:

”Lautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen A-2863 asetettavaksi julkisesti nähtäville.

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

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2863, jolla muodostuu Lahden kaupungin Mukkulan (7.) kaupunginosan korttelin 5107 tontti 2.”

Ehdotus hyväksyttiin.

Asemakaavan muutosehdotus A-2863 on ollut maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyssä järjestyksessä julkisesti nähtävillä 1.9.-3.10.2022. Sinä aikana on saatu pyydettyinä kolme ehdotusvaiheen lausuntoa, eikä sitä vastaan ole annettu yhtään muistutusta. Hämeen ELY-keskuksella, Päijät-Hämeen liitolla ja Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla ei ollut ehdotusvaiheen lausunnoissaan huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

## 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