

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 17.08.2022

§ 112

Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus A-2758 Villähteen (34.) kaupunginosan tiloille rn:o 532-411-13-795, 13-1099 sekä kortteleille 33,34,1033,1034 ja 2033 sekä puisto- ja katualueelle (Koritien alue) sekä tonttijaon muutosehdotukset M-22-130 - M-22-133

202/10.02.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Asemakaava-arkkitehti Kimmo Sutinen p.050 398 5160

Tonttijaon osalta kiinteistöinsinööri Mika Järvelä p. 050 398 5386

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2758 sekä tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotukset M-22-130, M-22-131, M-22-132 ja M-22-133 asetettavaksi julkisesti nähtäville.

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

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan ja asemakaavan

muutosehdotuksen A-2758, jolla muodostuu Lahden kaupungin Villähteen (34.) kaupunginosan korttelit 34, 1033, 1034 ja 2033 sekä lähivirkistys-suojaviher- ja katualuetta ja Lahden kaupungin Villähteen kaupunginosan (34.) kortteleita 34, 1033, 1034 ja 2033 koskevat tonttijako- ja tonttijaonmuutosehdotukset nro M-22-130 - M-22-133.

Perusteluosa

Lahden kaupungin Villähteen (34.) kaupunginosan tiloja ja osia rn:o 532-411-13-795 ja 13-1099 koskeva asemakaavaehdotus ja korttelien 33, 34, 1033,1034 ja 2033 sekä kauttakulku- tai sisääntulotie, puisto-, ja katualuetta koskeva asemakaavan muutosehdotus A-2758, Koritien alue, sekä siihen liittyvä tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotus M-22-130 – M-22-133.

Kaupungin aloitteesta on laadittu asemakaava tiloille rn:o 532-411-13-795 ja 13-1099 ja asemakaavan muutos Villähteen (34.) kaupunginosan kortteleille 33, 34, 1033, 1034 ja 2033 sekä kauttakulku- sisääntulotielle ja puisto- ja katualueelle.

Tavoite on sovittaa alueen asumisen ja liiketoimintojen tarpeita yhteen tarkistamalla katualueiden liittymien käyttöä ja sijaintia. Asemakaava on vanhentunut käyttötarkoituksen osalta ja tavoitteena on muuttaa teollisuustonttien maankäyttömerkintää yleiskaavan mukaiseksi siten, että alueelle mahdollistetaan aluekeskustan (CA) toimintojen, kuten- liike ja toimitilojen sijoittuminen. Lisäksi teollisuustonttia laajennetaan länteen vastaamaan jo käytössä olevaa aluetta.

Alueen omakotitonttien rajauksia tarkistetaan ja rauhoitetaan niiden liikenneympäristöä. Vt12 hyväksytyyn perusparannussuunnitelman mukaisen melunsuojauksen edesauttaman täydennysrakentamisen paikat lisätään asemakaavaan. Kaava-alueen etelärajan osuudelta Villähteentien liikennealue kaavoitetaan katualueeksi.

Yhteensä kaava-alueen rakennusoikeus on 41917 k-m² ja vastaava tehokkuusluku $e=0.49$.

Kaava mahdollistaa yritysten sijoittumisen ja työpaikkojen lisääntymisen alueella (A₁).

Kaava edistää kestävän kehityksen mukaista yhdyskuntarakennetta ja liikkumista (A₄).

Kaava edistää keskustan elinvoiman kasvua (A₄).

Kaava edistää

kärkihanketta 4. Yrittäjien Lahti lisäämällä yritystoiminnalle varattuja alueita.

kärkihanketta 4. Yrittäjien Lahti mahdollistamalla olemassa olevien yritysten kehittymistä ja toimintaedellytyksiä.

kärkihanketta 5. Luonnollisesti liikkeessä lisäämällä alueelle kävely- ja pyöräteitä.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu Villähteen (34.) kaupunginosan korttelit 34, 1033, 1034 ja 2033 sekä lähivirkistys-, suojaviher- ja katualuetta.

Lähtötiedot:

Kaupunki omistaa alueen itäosan korttelin 34 tontin 2. Muu alue on yksityisessä omistuksessa.

Kaava-alue sijoittuu I Salpausselän laelle. Salpausselkä jakaa Lahden maisemakuvan eteläiseen viljelyseutuun ja pohjoiseen järviseltuun. Salpausselkä leviää Villähteen kohdalla leveämmäksi reunamoreanivallien yhdistelmäksi. Kaava-alue on suurimmaksi osin Salpausselän tasaista lakialuetta. Autokorin pohjoispuolella on Salpausselälle tyypillinen jyrkkä pohjoisrinne valtatie 12 vasten.

Kaavamuutosalue sijaitsee Villähteen aluekeskuksen länsipuolella. Alueella on teollisuus ja asuinrakennuksia.

Ympäröivä rakenne on pientalovaltaista, joukossa muutamia liikerakennuksia.

Kaavatilanne:

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen alakeskuskohteen (Villähde) vieressä ja sen suunnittelumääräys on seuraava: Vähittäiskaupan 2000 kerrosneliömetrin ja sen ylittävien suuryksiköiden yhteenlaskettu enimmäiskerrosala (k-m²) saa olla enintään 8000.

Asemakaava on valmisteltu oikeusvaikutteisen Lahden läntisten osien osayleiskaavan Y-202 mukaisesti ja suunnittelualue on siinä pääosin C, keskustatoimintojen alue. Autokorin kiinteistö on TP/pv, Työpaikka-alue. Omakotitalot ovat AP, pientalovaltaisella asuinalueella ja Vt 12 vieressä on EV, suojaviheralue. Yleiskaavaa tarkistetaan rullaavasti valtuustokausittain.

Voimassa olevassa asemakaavassa on seuraavia merkintöjä: AO, Erillispienalojen korttelialue, TT, teollisuusrakennusten korttelialue ja TY-1 Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaikutukset:

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön:

- Asemakaavan muutos tiivistää yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa uusien liike- ja toimitilojen rakentamisen alueelle.

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön:

- Kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennuskokonaisuudet suojellaan.

Vaikutukset liikenteeseen:

- villähteentie muuttuu suunnittelualueella kaduksi ja Yhdyspolun kevyenliikenteenväylän osa myös kaduksi.
- Liittymien paikkoja on tarkasteltu ja joitain turhia ja vaarallisia liittymiä suljetaan. Toimenpiteet lisäävät liikenneturvallisuutta.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön:

Vaikutukset maisemaan:

- Alueen rakentuessa itäosasta poistuu mäntymetsää. Mäntymetsän tontti oli tosin jo aiemmin kaavoitettu teollisuuden tarpeisiin.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon:

- Mahdollisesti pilaantunut maaperä kunnostetaan rakennuslupaa vaativan toimenpiteen yhteydessä. Koko kaava-alueella on pohjaveden suojelumääräys koska alue on pohjaveden muodostumisaluetta. Hulevedet käsitellään tontilla tai johdetaan hulevesiverkostoon.

Vaikutukset kasvillisuuteen ja eläimistöön:

- Suunnittelun itäosasta häviää rakentamisen myötä mäntymetsää ja sille tyypillistä aluskasvillisuutta.

Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin:

- Ei merkittävää vaikutusta

Vaikutukset maa- ja metsätalouteen:

- Suunnittelualueen itäosan mäntymetsässä tehdään päätehakkuu ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Vaikutukset väestörakenteeseen ja elinoloihin:

- Alueelle tulee jonkin verran uusia asukkaita. Melun haittavaikutuksia torjutaan paremmin nykyiseen verrattuna uudisrakentamisen yhteydessä.

Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen:

- Alue on kaukolämpöverkoston piirissä. Liittymällä kaukolämpöön voidaan pienentää ympäristön kuormitusta lämmitysenergian osalta.

Vaikutukset yritystoimintaan:

Kaavamuutos mahdollistaa uusien yritysten sijoittumisen alueelle.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa:

Vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 2019 (sekä kuulemiskirjeen yhteydessä 11.3.2020). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 14.3.2019 ja valmisteluvaiheen kuuleminen on suoritettu 11-27.3.2020 sekä 3.3-17.3.2022. Valmistelu on tarkemmin kuvattu asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostuksessa.

Luonnosvaiheen ensimmäisen kuulemisen aikana saatiin 8 kpl lausuntoja ja toisessa kuulemisessa 5 kpl.

Mielipiteitä saatiin 2 kpl (toinen kuuleminen).

Merkittävien lausuntojen ja mielenpiteiden olennainen osa:

Lausunto ELY-keskus

Liikenne, melu

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa viitataan valtatie 12 perusparannussuunnitelmaan, jonka mukaisen melusuojauksen mahdollistama täydennysrakentaminen osoitetaan asemakaavassa.

Kyseessä on lainvoimainen yleissuunnitelma valtatielle 12 välillä Joutjärvi-Uusikylä. Kaava-alueen kohdalla valtatie 12 esitetään yleissuunnitelmassa kaksiajorataisena ja valtatie ja asuinkiinteistöjen väliin esitetään melukaidetta. Yleissuunnitelman suunnitelmakartoissa esitetyt melusuojaukset ovat kuitenkin periaatteellisia ja melusuojauksen toteutustapa tarkentuu vastaa tiesuunnitelmassa. Tiesuunnitelmassa tarkentuu myös tiejärjestelyiden edellyttämä tilantarve. Jatkosuunnittelulle ei kuitenkaan ole tällä hetkellä tiedossa rahoitusta eikä näin ollen ole tiedossa, milloin tiesuunnitelman laatiminen käynnistyisi. Melulle herkän maankäytön osoittamiseen valtatie läheisyyteen sisältyy näin ollen merkittävää epävarmuutta.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan, mikäli AO-tontit halutaan esittää asemakaavassa, tulee niihin liittää melusuojauksen osalta ajoitusmääräys. ELY-keskus esittää kuitenkin myös pohdittavaksi kaava-alueen rajauksen muuttamista niin, että valtatie välittömässä läheisyydessä ja liikennemelulle alttiit toiminnot rajattaisiin pois nyt vireillä olevasta kaavasta. Nykyisen asemakaavan puistoalueella sijaitseva rakennus on aivan kiinni tiealueen rajassa, puistoalueen muuttaminen asuintontiksi on meluhaitan takia kyseenalainen ratkaisu. Kaava-alueelle liikennöidään

Villähteentien eli seututie 312 kautta. Nykytilassa liittymiä on runsaasti ja liittymäjärjestelyt osin sekavat. Kaavatyön tavoitteeksi on mainittu alueen asumisen ja liiketoimintojen tarpeiden yhteensovittaminen tarkistamalla katualueiden liittymien käyttöä ja sijaintia. Villähteentie on rajattu pois kaava-alueesta, mutta kaavaan on sen osalta merkitty sekä liittymäkieltoaluetta että LT-merkintään kuuluvia liittymänuolia. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan Villähteentie tulee ottaa mukaan kaavaan ja osoittaa se katuna, sekä tarkastella, onko liittymiä mahdollista vähentää myös Villähteentien osalta. Villähteentie kuuluu niihin maanteihin, jotka välittävät pääosin vain paikallista liikennettä eivätkä näin ollen ole oikeutettuja LT-merkintään asemakaavoissa (MRL 83.4 §).

Luonto

Aineistosta ei ilmene, onko alueella laadittu luonto- ja lajistaselvityksiä tai tullaanko niitä laatimaan kaavaprosessin aikana. Alueen luonnonympäristön olosuhteet ja mahdolliset suojeluarvot tulee selvittää ja kuvata. Suositeltavaa on laatia luontotyyppejä ja potentiaalisia elinympäristöjä kartoittava analyysi ainakin muuttuvan maankäytön alueille. Luontotyyppien lisäksi huomioon otettavia ovat ainakin luontodirektiivin liitteen IV lajit ja pesimälinnusto. Jos elinympäristöpotentiaalia ilmenee, on erilliselvitys tarpeen laatia.

Pohjaveden suojelu

Alueen pohjavesiolosuhteista on tehty useita selvityksiä ja suunnitelmia. Jatkosuunnittelun yhteydessä tulee arvioida kaavan vaikutukset pohjaveden suojeluun. ELY-keskus ei tässä vaiheessa näe tarvetta pohjavesiolosuhteiden lisäselvityksille.

- Hollola - Lahti - Nastola. Seudullinen pohjaveden suojelusuunnitelma vuosille 2012-2021. Riikka Mäyränpää (toim.).

- Nastolan kunta, Lahden kaupunki. Täydentävät pohjavesiselvitykset Salpausselällä Nastolassa. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 31.3.2014.
- Nastolan kunta, Lahden kaupunki. Pohjavesiselvitykset Salpausselällä Nastolassa. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy. 4.12.2013.
- Pohjavesialueen geologisen rakenteen selvitys Nastonharju-Uusikylän ja Villähteen pohjavesialueilla Nastolassa. Geologian tutkimuskeskus.
30.11.2011

Hulevesien hallinta

Kaavaluonnoksessa ei ole määräyksiä liittyen hulevesiin. Suunnittelun edetessä hulevesien hallinta ja niiden mahdollinen ohjauksen tarve tulee ottaa huomioon.

Maaperä

Alueella harjoitetun toiminnan johdosta on aihetta epäillä maaperän pilaantumista. Alueen pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettävä viimeistään ennen rakentamista.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavaa laadittaessa tulee ottaa huomioon ajantasainen inventointitilanne ja alueen kulttuurihistorialliset arvot. Kaavaratkaisu ja kaavassa esitetyt suojelumääräykset tulee perustella kaavaselostuksessa.

Vastine

Laajennetaan suunnittelualueetta siten, että Villähteentie muutetaan katualueeksi alueen eteläisen rajauksen osalta ja lisätään Vt12 vasten oleville AO-tonteille dBA -määräys, joka velvoittaa toteuttamaan

melusuojauksen tontilla rakennuslupaa vaativien toimenpiteiden yhteydessä, mikäli Vt12 melusuojausta ei ole lupaa haettaessa toteutettu.

Arvioidaan maaperän pilaantumisen riskikohteet ja lisätään puhdistusvelvoite tarvittaessa.

Luontoselvitys on sisällytetty selostukseen. Se on laadittu kaupungin omana asiantuntija-arviointina.

II lausunto ELY-keskus

Aiemmassa valmisteluvaiheen kuulemisessa nähtävillä oli kaavaluonnoskartta ilman kaavaselostusta. Kaavaselostus on nyt liitetty osaksi kaava-aineistoa mutta on monelta osin vielä keskeneräinen. Erillisselvityksiä ja vaikutusten arviointia ei ole tässä vaiheessa esitetty, joten selvitysten ja vaikutusten arvioinnin riittävyyteen ei voida ottaa kantaa. ELY-keskus toistaa luontoarvojen, pohjaveden suojelun, maaperän ja rakennetun kulttuuriympäristön osalta aiemman lausunnon sisällön sekä ottaa kantaa nyt esitettyyn kaavaratkaisuun hulevesien sekä liikenteen ja melun osalta.

Luonto

Kaavaselostuksesta ei ilmene, onko alueella laadittu luonto- ja lajistonselvityksiä tai tullaanko niitä laatimaan kaavaprosessin aikana. Alueen luonnonympäristön olosuhteet ja mahdolliset suojeluarvot tulee selvittää ja kuvata. Suositeltavaa on laatia luontotyyppejä ja potentiaalisia elinympäristöjä kartoittava analyysi ainakin muuttuvan maankäytön alueille. Luontotyyppien lisäksi huomioon otettavia ovat ainakin luontodirektiivin liitteen IV lajit ja pesimälinnusto. Jos elinympäristöpotentiaalia ilmenee, on erillisselvitys tarpeen laatia.

Pohjaveden suojelu

Alueen pohjavesiolosuhteista on tehty useita selvityksiä ja suunnitelmia. Jatkosuunnittelun yhteydessä tulee arvioida kaavan vaikutukset pohjaveden suojeluun. ELY-keskus ei tässä vaiheessa näe tarvetta pohjavesiolosuhteiden lisäselvityksille.

Maaperä

Kaavan yleismääräyksissä tulee mainita, että alueen suunnittelussa tulee huomioida mahdolliset maaperän haitta-aineet ja niiden puhdistustarpeet. Kaavaselostukseen on hyvä täydentää alueen käyttöhistoria ja tämänhetkinen tieto maaperän tilasta.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavaa laadittaessa tulee ottaa huomioon ajantasainen inventointitilanne ja alueen kulttuurihistorialliset arvot. Kaavaratkaisu ja kaavassa esitetyt suojelumääräykset tulee perustella kaavaselostuksessa.

Hulevedet

Kaavaselostuksessa esitetään hulevesiä koskeva määräys, jossa todetaan, että hulevedet tulee käsitellä tontilla. Kaavaselostuksessa ei käy ilmi, miten hulevesien hallinta on tarkoitus järjestää. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan hulevesien hallinta tulisi selvittää ja suunnitella jo asemakaavoituksen yhteydessä, jolloin asemakaavassa voitaisiin osoittaa hulevesien hallintaa varten tarvittavat aluevaraukset. Hulevesien hallinnan suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös yleistyvät rankkasateet.

Liikenne ja melu

Kaavaselostuksessa mainitaan kohdassa 1.3. että valtatie 12 hyväksytyn perusparannussuunnitelman mukaisen melusuojauksen edesauttaman täydennysrakentamisen paikat lisätään asemakaavaan. ELY-keskus on

tuonut aiemmassa lausunnossaan esille, että perusparannussuunnitelmassa, joka on lainvoimainen yleissuunnitelma, esitetyt melusuojuukset ovat periaatteellisia ja melusuojuuksen toteutustapa tarkentuu tiesuunnitelman myötä. Tiesuunnitelmassa tarkentuu myös tiejärjestelyt, joiksi valtatie 12 on yleissuunnitelmassa esitetty kaksiajorataisena. Tiesuunnitelman laatimisen käynnistymiseksi ei ole tällä hetkellä tiedossa rahoitusta eikä näin ollen ole tiedossa rahoitusta eikä näin ollen ole tietoa melusuojuuksen tai tiejärjestelyiden toteutumisesta.

Yleissuunnitelman yhteydessä on selvitetty valtatie 12 aiheuttamaa melua välillä Joutjärven eritasoliittymä- Kolavan eritasoliittymä. Selvityksessä on huomioitu melutasot selvityksen laatimisen aikana (KVL2009) ja ennustetilassa 2030. Melutasot ovat selvityksen perusteella suunnittelualueella alueilla, joissa on jo nykyisellään asutusta ja alueilla, joihin osoitetaan uutta asumisen maankäyttöä, valtioneuvoston päätöksen ohjearvoja korkeampia. Huomioitavaa on että meluselvitys on laadittu jo yli 10 vuotta sitten ja siinä käytetyt lähtötiedot ovat vanhentuneet, joten myös selvityksen voidaan todeta olevan päivityksen tarpeessa.

Kaavassa osoitetaan kiinteistökohtaisia melusuojuuksia.

Kaavamääräyksessä todetaan, että mikäli Vt 12 melusuojausta ei ole tiealueella toteutettu, tulee se tehdä tontilla. Kaavaselostuksessa ei käy ilmi, mihin kaavassa osoitetut tonttikohtaiset melusuojuukset perustuvat ja ovatko ne riittäviä. Tonttikohtaisia melusuojuuksia ei voida käytännössä toteuttaa siten että asemakaavan voitaisiin todeta luovan koko suunnittelualueelle MRL:n 54 § mukaiset edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Tonttikohtaisen melusuojausten toteutuminen jo olemassa olevien kiinteistöjen osalta perustuu ns. vapaaehtoisuuteen siihen asti, kunnes kiinteistöllä tehdään rakennuslupaa

edellyttäviä toimenpiteitä. Uusien asuinrakennusten osalta melusuojauksen toteuttamista edellytetään rakennusluvassa. Kaavassa osoitetaan kuitenkin uusia kiinteistöjä, joiden melutilanne riippuu toisella kiinteistöllä toteutettavista toimenpiteistä. Myös alueen yleisilmeeseen tulee kiinnittää huomioita. Tontteja ympäröivät korkeat melusuojat verrattuna valtatie suuntaiseen yhtenäiseen melusuojaan luovat eri tavalle viihtyisää elinympäristöä.

ELY-keskus ei pidä kaavaratkaisua mahdollisena, koska ei ole selvitetty, että esitetyt toimenpiteet toteutuessaan suojaisivat kiinteistöä valtatie melulta. Melusuojaus tulee suunnitella melun lähde huomioiden niin, että voidaan varmistua niiden toimivuudesta. VT 12 tiesuunnitelmassa tullaan aikanaan esittämään toimenpiteet alueen suojaamiseksi melulta. Kaavassa on mahdollista asettaa ajoitusmääräys uuden asumisen toteuttamiseksi sen jälkeen, kun valtatie melusuojaus on toteutunut. Asemakaavassa ei tule osoittaa uutta asumista ilman että selvitetään millä tavoin melulta suojautuminen on mahdollista toteuttaa ja alueen viihtyisyys ja terveellisyys taata.

Villähteentien (st312) on kaduksi muuttuva suurten erikoiskuljetusten piiriin kuuluvaa maantietä. Keskivuorokausiliikenne on noin 5000 ajoneuvoa, josta raskaan liikenteen osuus on 670 ajoneuvoa. Villähteentiellä on runsaasti liittymiä ja myös kaava-alueelle on useita olemassa olevia liittymiä ja mahdollisia uusiakin liittymiä. Asemakaavassa olisi hyvä suunnitella alueen sisäisiä ajoyhteyksiä tavoitteena vähentää liittymiä Villähteentieltä. Tällä tavoin varmistettaisiin sujuva ja turvallinen liikenne jatkossakin liikenteen lisääntyessä alueella.

Vastine

Luonto

Luontoselvitys on laadittu kaupungin omalla asiantuntija-arvioinnilla. Selvitys on sisällytetty asemakaavan muutoksen selostukseen. Suunnittelualueen maankäyttö ei oleellisesti muutu kuin suunnittelualueen länsiosassa, jossa asemakaavoittamattomasta hiekkakenttäalueesta tulee teollisuustontin osa. Hiekkakenttää ympäröivä alue on osoitettu is-merkinnällä alueeksi, jolla kasvillisuus säilytetään. Vanhan teollisuustontin muuttuminen toimitilatontiksi ei nosta rakennustehokkuutta. Luontoselvitystä voi näin ollen pitää riittävänä.

Pohjaveden suojelu

OK.

Maaperä

Maaperän pilaantuneisuutta ei ole tarkemmin selvitetty. Osalla alueesta (Autokori Oy ja Lepo Oy) toiminta on ollut sen luonteista, että haitta-aineita on voinut päätyä maaperään. Tämän johdosta kyseisille tonteille lisätään pima-merkintä, joka velvoittaa maaperän tutkimisen ja mahdollisen puhdistamisen uuteen rakennushankkeeseen ryhdyttäessä hankkeen laadun edellyttämällä tavalla.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Rakennuskanta on arvioitu Lahden kaupungin museon (alueellinen vastuumuseo) toimesta. Vanhan Nastolan rakennettu kulttuuriympäristö on inventoitu 2020.

Autokorin tehdaskiinteistöt on luokiteltu arvokkaiksi, ja niille on kaavassa asetettu suojelumerkintä sr1. Valmisteluvaiheen kuulemisluonnoksessa myös osalle Lepo Oy:n rakennuksia oli asetettu sama määräys, mutta kaavaprosessin aikana valmistuneen inventoinnin ohjaamana siitä luovuttiin.

Hulevedet

Suurin rakennustehokkuus suunnittelualueella on $e=0.6$. Rakennusala on merkitty käytännössä tontin kokoiseksi lukuun ottamatta reuna-alueiden suojavyöhykkeitä. On vaikea arvioida, millaista toimintaa alueelle tulee, ja miten toiminnan edellyttämät rakennukset sijoitetaan tontille. Tontin pinta-alasta vähintään 40% jää rakentamatta, jolloin hulevesien käsittelylle on riittävästi tilaa. Hulevesien tilavarauksia ei ole syytä merkitä karttaan, koska on mahdotonta arvioida mille kohdin ne tulevat toteutumaan.

Hulevesien käsittelyratkaisu esitetään ja hyväksytään rakennusluvan yhteydessä.

Liikenne ja melu

Vt-12 nykymelusta kärsiville tonteille on annettu meluntorjuntamääräys: dBA: Mikäli Vt12 melun suojausta ei ole toteutettu, tulee se tehdä tontilla siten, että on osoitettavissa oleskelualue, jossa keskiäänen taso ei ylitä 55dBA ja asuinrakennuksen sisämelutaso ei ylitä päivällä 45 dBA eikä yöllä 35 dBA.

Tämä tarkoittaa sitä, että rakennuslupaa vaativien toimenpiteiden tai uudisrakentamisen yhteydessä määräyksen sisällön edellyttämät toimenpiteet tulee tehdä. Koko tontin ei tarvitse olla oleskelualue, vaan tontilta täytyy löytyä alue, joka on melulta suojassa. Tämä voidaan toteuttaa esim. rakentamalla rakennuksen yhteyteen "melukarsina" jonka suojaava vaikutus on suunnattu melun lähdeä vastaan. Itse rakennuksen suojaus tehdään seinä- ja ikkunarakenteissa. Koska asukkaiden suunnitelmia on ennalta mahdotonta arvata, ei meluntorjuntatoimenpidettä voida ennalta suunnitella. Toimenpiteet esitetään rakennusluvan yhteydessä.

Melukartoista selviää, että kaikki tontit ovat rakennettavissa siten, että melunsuojaus voidaan toteuttaa. Pahimmillaan melun paine on joidenkin rakennusten ulkoseinän kohdalla vuoden 2017 meluselvityksen mukaan 65 dBA. Tyypillinen nykymääräysten mukaan rakennettu ulkoseinä ja kolmilasinen ikkuna vaimentaa melua 35-40 dB. Riittävään vaimennukseen päästään sisätiloissa siis ilman erityisrakenteita. Lähteenä on käytetty kaupungin omaa asiantuntija-arviota.

Lahden museot

Arkeologinen kulttuuriperintö

Museo muistuttaa lausunnonpyytäjää siitä, että riittävät selvitykset ovat yksi tärkeä maankäyttö ja rakennuslakiin (132/1999 + myöh. täydennykset) sisältyvä vaatimus myös arkeologisen kulttuuriperinnön osalta, oli sitten kyse suuresta tai pienestä maankäytön muutoksesta. Kuten luontoarvojen tai rakennetun kulttuuriperinnön kohdalla, on muinaisjäännösten osalta jo kaavahankkeen alkuvaiheessa lähestyä niistä vastaavaa tahoa ja selvittää suunnittelualueen muinaisjäännösten (esihistoriallisten ja historiallisten) selvittämisen tarve ja muinaisjäännösrekisterin tietojen ajantasaisuus. Tämä luo pohjan hankkeen sujuvalle etenemiselle.

Ajantasaista tietoa suunnittelualueen rakentamattomien osien muinaisjäännöksistä ei ole saatavilla. Tiedot tulee päivittää sekä mahdollisten esihistoriallisten että myös historiallisen ajan muinaisjäännösten osalta. Edellä esitetyn perusteella museo edellyttää asiakohdan hankkeeseen liitettävää maastotarkastusta/inventointia osana suoritettavia selvityksiä. Muinaisjäännösinventoinnin tulokset on myös huomioitava kaavatyössä. Koska kyse on varsin pienehköstä alueesta ja siten lyhyestä tarkastuksesta, voi museo pyynnöstä suorittaa tarkastuksen

virkatyönään kesän/syksyn 2022 aikana. Arkeologisen inventoinnin voi tilata myös haluamaltaan arkeologian toimijalta. Lista arkeologian alan konsulteista löytyy Museoviraston internet-sivuilta (kohta: Arkeologisten kenttätöiden tilaaminen) Suoritetun inventoinnin raportti on lähetettävä alueelliselle vastuumuseolla hyväksyttäväksi ennen kuin se lähtee tilaajalle.

Rakennettu kulttuuriperintö ja maisema

Asemakaavamuutosalueeseen sisältyy Lahden autokori Oy:n vanhat toimitilat. Yritys perustettiin vuonna 1945 Lahteen, mutta se siirtyi Villähteelle jo seuraavana vuonna. Autokori Oy on Nastolan vanhimpia teollisuuslaitoksia. Vanhinta, vuonna 1946 valmistunutta teollisuusrakennusta on laajennettu useaan otteeseen, ja osa sen rakenteista on puisia. Sen viereen on 1980-luvun alussa rakennettu toinen teollisuusrakennus Autokori Oy:tä varten.

Autokori Oy:n alue kuuluu kokonaisuudessaan Nastolan kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin kohteisiin (selvitys 2020)

Museo esittää, että suojelumerkintä laajennetaan koskemaan myös 1980-luvulla rakennettua teollisuusrakennusta, sillä se kuuluu Autokori Oy:n teollisuusrakennusten kokonaisuuteen. Rakennuksella on kaupunkikuvallista merkitystä. Lisäksi museo ehdottaa suojelumerkintää muutettavaksi siten, että siitä poistetaan maininta purkamisesta "ilman pakottavaa syytä" Muilta osin museolla ei ole huomauttamista suunnitelmiin.

Vastine

Tilataan tarkastus. Uutta asemakaavoitettavaa aluetta on vain alueen länsiosan sorakentän puolikas, jolla on nykyään avovarastointia.

Asemakaavan mahdollistama varastorakennus ei vaarana mahdollisia

muinaismuistoja. Alue ei myöskään ole potentiaalista muinaismuistoaluetta. Mikäli hiekkakentällä olisi ollut historiallisen ajan jäännöksiä esim. juoksuhautoja olisi ne jo menetetty nykyisellä maastonmuokkauksella.

Kaavamääräyksessä säilytetään "ilman pakottavaa syytä" teksti. Suojellun rakennuksen purkamisen mahdollistava pakottava syy voi olla vain joko rakennuksen niin huono tekninen kunto, että siitä ei saada turvallista vanhoja rakenteita korjaamalla tai jos rakennus on saastunut niin pahasti, että sitä ei voida puhdistaa poistamatta saastuneita rakenteita. Mikäli terveiden osien osuus rakennuksesta jää pieneksi, on purkaminen perusteltu vaihtoehto. Kokonaan uuden samanlaisen rakennuksen teko ei ole rakennussuojelua. Mikäli suojelumerkinnässä ei olisi tätä vaihtoehtoa, rakennuksen ollessa edellä kuvatun kaltaisessa kunnossa, jouduttaisiin purkulupa hakemaan kaavamuutoksen kautta, mitä voidaan pitää kohtuuttoman raskaana ratkaisuna.

Kaupunginmuseo suoritti alueen tarkastuksen 15.7.2022. Tarkastuksessa ei tehty havaintoja muinaismuistolain (295/1963) suojaamista tai muista suojelua edellyttävistä kohteista. Myöskään arkeofyyteistä ei tehty havaintoja.

Muutokset luonnokseen :

- vesihuoltolinjoille lisättiin rasitealueita Lahti Aquan esityksen mukaisesti
- puistomuuntamon rasitealue lisättiin Lahti energian esityksen mukaisesti
- Ympäristöpalveluiden esityksestä KTY-kaavamääräykseen lisättiin teksti: "korttelialue, jonka lähellä sijaitseva asutus asettaa

toiminnan laadulle vaatimuksia. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta/toimintaa, joka aiheuttaa asuinympäristöä häiritsevää melua, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä.”

- kaavakarttaan tehtiin kunnallistekniikan esittämät liittymäkieltomuutokset, sekä muutettiin Yhdyspolun kevyen liikenteen väylä katualueeksi niiltä osin kun se toimii tonttiliittyminä.
- Lepo Oy:n suojeltavaksi esitetyiltä rakennuksilta poistettiin suojelumerkintä.(Oma poisto)
- Autokorin suojeltuihin rakennuksiin lisättiin läntinen 8o-luvulla rakennettu halli.(Kaupunginmuseo)
- Autokori Oy:n ja Lepo Oy:n tonteille lisätään pima-merkintä. (Ely-keskus)

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään MRL 78§:n mukaisesti Villähteen (34.) kaupunginosaan seuraava tonttijako ja tonttijaon muutokset: M-22-130- M-22-133 kortteleille 34,1033,1034 ja 2033.

Asemakaavan muutos vaatii maankäytösopimuksen.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Kyla: kuulutus, kirje + kuulutus ulkopaikkakuntalaisille osallisille, kh

Kh: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille, kv

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä 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 + kartta kaupunkiympäristön palvelualueen kaupunkisuunnittelu