

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 14.09.2022

Asemakaavan muutosehdotus A-2820, Nastola ja Uusikylä, Wipaktie 2, Konekorjaamontie 3, Varikontie 1 ja 3 sekä tonttijakoehdotukset M-22-175 ja M-22-176

5796/10.02.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

suunnitteluinsinööri Carita Uronen p. 044 416 3502

Tonttijaon osalta kiinteistöinsinööri Mika Järvelä p. 050 398 5386

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen A-2820 sekä tonttijakoehdotukset M-22-175 ja M-22-176 asetettavaksi julkisesti nähtäville.

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

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2820, jolla muodostuu Lahden kaupungin Nastolan (35.) kaupunginosan korttelin 551 tontti 8 ja Uudenkylän (36.) kaupunginosan korttelin 551 tontit 18 ja 19 ja kaavatontit 20–23 sekä suojaviheraluetta sekä katualuetta ja Lahden kaupungin Nastolan (35.) kaupunginosan korttelin 551 tonttia 8 koskevan

tonttijakoehdotuksen M-22-175 ja Uudenkylän (36.) kaupunginosan korttelin 551 tontteja 18 ja 19 koskevan tonttijakoehdotuksen M-22-176.

Perusteluosa

Asemakaavan muutos on laadittu yksityisen aloitteesta.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on Wipakin omistamien tonttien yhdistäminen ja kaavamerkintöjen tarkistaminen. Wipakin tontille on 16.10.2020 myönnetty rakennuslupa teollisuusrakennuksen laajennusosalle, joka valmistuu vuoden 2022 aikana.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tarkistetaan kaavamerkinnät ja tonttirajat yksityisillä teollisuustonteilla Konekorjaamontie 3 ja Varikontie 3 sekä jaetaan kaupungin omistama iso teollisuustontti Varikonkatu 1 pienemmiksi tonteiksi.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään myös kaupunginosan rajan muutos.

Kaupungin strategian (2017) mukaisesti kaava mahdollistaa yritysten sijoittumisen ja työpaikkojen lisääntymisen alueella (A1) ja edistää kestävä kehityksen mukaista yhdyskuntarakennetta (A4). Kaavassa on huomioitu vesiensuojelu ja luonnon monimuotoisuuden säilyminen alueella (A6).

Kaava edistää strategian kärkihanketta 4. Yrittäjien Lahti lisäämällä yritystoiminnalle varattuja alueita ja mahdollistaa olemassa olevien yritysten kehittymistä ja toimintaedellytyksiä.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Nastolan (35.) kaupunginosan korttelin 551 tontti 8 ja Uudenkylän (36.) kaupunginosan korttelin 551 tontit 18 ja 19 ja kaavatontit 20–23 sekä suojaviher- ja katualuetta.

Lähtötiedot

Suunnittelualue sijaitsee Nastolan ja Uudenkylän kaupunginosien rajalla Kouvolantien ja Lahti – Kouvola -rautatien välisellä alueella. Alueen etäisyys Lahden keskustasta on 16 kilometriä. Alue rajautuu itä- ja länsipuolelta teollisuustontteihin, pohjoisesta Kouvolantiehen ja etelästä rautatiehen.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 19 hehtaaria.

Kaava-alue sijaitsee Salpausselän reunamuodostuman loivalla etelärinteellä. Kouvolan maantien ja rautatien väliin on muodostunut 1950–60-luvulta alkaen yhtenäinen, nauhamainen teollisuusalue, ns. Nastolan teollisuusnauha. Kaava-alueen itäosa kuuluu Varikon teollisuusalueeseen.

Wipak Oy:n omistamat tilat ovat yhteensä kooltaan noin 14,8 hehtaaria. Toiminta sijoittuu suurikokoiselle aidatulle tontille siten, että teollisuusrakennusta ei juuri näy Kouvolantielle. Osa tontista on rakentamaton ja kasvaa mäntyvaltaista metsää.

Suunnittelualueella toimivat myös pienemmät yritykset JS-Avion Oy ja Hydros Oy.

Kaupungin omistamalla tilalla on ollut aikaisemmin Lahden seudun kuntatekniikan Nastolan tuotantoalue. Nykyään alueen rakennukset on vuokrattu yksityisille. Entisessä toimistorakennuksessa asuu vuokralainen.

Suunnittelualueelle tehtiin kesällä 2021 luontoselvitys (Metsänen 2021), jossa kartoitettiin ns. lakikohteet, arvokkaat luontotyypit sekä huomionarvoiset putkilokasvit, erityisesti kangasvuokot, joista oli jo ennestään havaintoja kaupungin omistamalla alueella. Kaupungin omistamalta tontilta löytyi yksi kangasvuokon kasvupaikka, Wipakin

tontilta kaksi kasvupaikka elä kaksi kangasvuokon kasvupaikkaa sekä kaksi harjuajuruohon ja yksi kelta-apilan kasvupaikkaa.

Suunnittelualue on rakennettavuudeltaan hyvää, maaperä on soraa ja hiekkaa. Pinnanmuodoiltaan alue on loivasti etelään viettävää Salpausselän etelärinnettä, jonka korkeuserot vaihtelevat välillä + 118 m – 140 m mpy. Suunnittelualue rajautuu pohjoisesta vedenhankintaan varten tärkeään pohjavesialueeseen Nastonharju Uusikylä A (0453252 A).

Teollisuustontit ovat suurimmaksi osaksi vettä läpäisemättömiä pintoja eli kattoja ja asfalttia. Wipakin laajennusosan myötä ja asfaltoitavan alueen lisääntyessä hulevesien määrä kasvaa jonkin verran. Laajennuksen yhteydessä on laadittu pinta- ja pohjavesien hallintasuunnitelma, hulevesiviemärintisuunnitelma sekä suunnitelma sammutusvesien käsittelystä (Geo-Ykkönen Oy, 2020).

Wipak Oy on laajamittaisesti vaarallisten kemikaalien varastointia ja käsittelyä harjoittava laajamittainen lupalaitos, joka on Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) valvonnassa. Laitoksen konsultointivyöhyke on 0,2 kilometriä.

Kaavatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa alue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi.

Suunnittelualueella ei ole lainvoimaista yleiskaavaa. Nastolan nauhataajaman osayleiskaavassa (kv § 75 11.11.1991 ja 3 § 27.1.1992) alue on osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden käyttöön (TY). Kaava ei ole oikeusvaikutteinen. Lahden yleiskaavaehdotuksessa Y-203 alue on osoitettu elinkeinoelämän alueeksi T-42.

Wipakin alueella on voimassa teollisuusalueen rakennuskaava, joka on vahvistettu 30.12.1980. Wipakin tontti on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-3). Tontin tehokkuusluku on $e=0,6$.

Wipakin itäpuolella Varikon teollisuusalueen rakennuskaava on vahvistettu 8.8.1983.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen:

Asemakaava tiivistää yhdyskuntarakennetta täydentämällä nykyistä teollisuusaluetta. Kaupungin omistaman tontin osalta kaavamuutos mahdollistaa täydennysrakentamista olemassa olevalle teollisuusalueelle. Kaavamuutoksella tulee useampia teollisuustontteja, jonka vuoksi liikenne Varikontiellä lisääntyy jonkin verran. Alueelle on mahdollista matkustaa myös kestäväillä kulkumuodoilla.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön:

Kaavamuutoksen vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ovat vähäiset, sillä alue on jo kaavoitettu teollisuusalueeksi ja jo suureksi osaksi rakennettu. Kaavassa suojellaan uhanalaisen ja rauhoitetun kangasvuokon kasvupaikat. Lisäksi silmälläpidettävien kangasajuruohon ja kelta-apilan kasvupaikat on jätetty mahdollisuuksien mukaan rakentamisen ulkopuolelle. Rakentamisen myötä metsäiset alueet tulevat jonkin verran vähenemään. Kaava-alueen länsiosassa sijaitseva vanha metsä on jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Kouvolantien varrelle on osoitettu säilytettävä suojaviheralue sekä luonnontilaisena säilytettävä alue. Kaavassa on määrätty hulevesien käsittelystä ja mahdollisten pilaantuneiden maa-ainesten puhdistamisesta.

Muut vaikutukset:

Kaavamuutoksella parannetaan yritysten toimintaedellytyksiä. Kaavamuutoksessa huomioidaan Wipakin mahdolliset tulevat laajentamistarpeet sekä parannetaan eri kokoisten teollisuustonttien tarjontaa. Kaavalla osoitetaan uusia elinkeinoelämän tontteja, mikä mahdollistaa uuden yritystoiminnan tulon alueelle sekä alueen nykyisen yritystoiminnan jatkumisen ja kehittämisen, ja siten uusien työpaikkojen syntymisen. Alueen palvelukysyntä ja -tarjonta kasvavat. Kaavalla on myönteinen vaikutus yhdyskunta- ja energiatalouteen, sillä alueella hyödynnetään jo rakennettua infrastruktuuria. Kaavalla ei ole suoria vaikutuksia väestöön tai sosiaalisiin oloihin.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §, 3 mom. mukaisesti 5.3.2021 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2021 kaavoituskatsauksessa (kohde 36). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 31.8.2021. OAS toimitettiin Tukesille, Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksille sekä Päijät-Hämeen pelastuslaitokselle. Kaavatyötä esiteltiin Nastolan kaavaillassa 18.10.2021. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille on toimitettu postitse kaavaluonnos ja OAS. Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 10. – 25.3.2022. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla.

Lausunnot

Luonnosvaiheen kuulemisen aikana saatiin 6 kpl lausuntoja Lahti Energia Sähköverkko Oy:ltä, Lahden museoilta, Hämeen ELY-keskukselta, Päijät-Hämeen liitolta, Telia Companylta ja Lahden kaupungin ympäristöpalveluilta. Mielipiteitä ei saatu.

Saatujen lausuntojen perusteella on lisätty kaavakartalle määräykset mahdollisesti puhdistettavasta/kunnostettavasta maa-alueesta T-tonteille, lisätty ja laajennettu kangasvuokon, harjuajoruohon ja kelta-apilan kasvupaikkojen luo-merkintöjä, päivitetty sähkökaapeleiden johtoaluemerkintöjä ja lisätty puistomuuntamoiden alueet. Lisäksi Wipaktien ja Pakintien katualueita on levennetty ja suojaviheraluetta levennetty Varikontien varrelta. Hulevesimääräyksiä ja luo-merkintöjen määräyksiä on tarkennettu. Suojaviheralueen (EV) kaavamääräystä on täydennetty.

Kaavaselostusta on täydennetty hulevesien, liikennevaikutusten, pilaantuneiden maa-ainesten ja toimintaan liittyvien mahdollisten riskien osalta.

Lahden museot edellytti, että suunnittelualueen rakentamattomilta osilta tulee tehdä maastotarkastus muinaisjäännösten osalta. Selvitys tilattiin kaupunginmuseolta ja tehtiin kesällä 2022. Alueelta ei löytynyt muinaisjäännöksiä.

Alkuperäiset lausunnot ovat päätösesityksen liitteenä. Vastineet lausuntoihin on esitetty liitteenä olevan kaavaselostuksen kohdassa 4.3.

Kaavan laatimisesta perittävät maksut

Asemakaavan muutos ei vaadi maankäyttösopimusta.

Asemakaavan muutoksen laatimisesta peritään hakijalta MRL 59§:n nojalla taksan mukainen 3000 euroa, kuulutuskustannuksista 300 euroa ja tonttijaon laatimisesta MRL 82§:n nojalla 775 euroa.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Kyla: kuulutus, ote pöytäkirjasta hakijalle [REDACTED]

Kh: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille, kv

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä hakijalle

ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille,

ote pöytäkirjasta ilman liitteitä sitä pyytäneille kunnan jäsenille,

sähköinen tiedoksianto Hämeen ELY-keskukselle.

Lainvoimaisuuskysely Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta.

Lainvoimaiseksi tulon jälkeen:

kuulutus,

sähköisesti:

jäljennös kuulutuksesta Hämeen ELY-keskus,

jäljennös kuulutuksesta + kartta Hämeen Maanmittauslaitos,

jäljennös kuulutuksesta + kartta Päijät-Hämeen liitto,

jäljennös kuulutuksesta kaupunkiympäristön palvelualueen

kaupunkisuunnittelu