

Lahden kaupunki, Kaupunginvaltuusto, 30.01.2023

§ 11

Asemakaava A-2711a, Renkomäki, Pasaasin varsi, Kärkkäinen ja ympäristö

813/10.02.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupunginarkkitehti Johanna Palomäki p. 050 387 8715,
tonttijaon osalta kiinteistöinsinööri Mika Järvelä p.050 398 5386

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A – 2711a, jolla muodostuu Lahden kaupungin Renkomäen (22.) kaupunginosan korttelin 22045 tontit 5, 6 ja 7, korttelin 22069 tontit 11,12 ja 13 sekä katu- ja puistoalueet sekä Lahden kaupungin korttelin 22069 tontteja 11,12 ja 13 koskevan tonttijako ja tonttijaonmuutosehdotuksen M-21-148 ja korttelin 22045 tontteja 5,6 ja 7 koskevan tonttijako- ja tonttijaonmuutosehdotuksen M-21-149.

Perusteluosa / aiempi käsittely

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 16.01.2023

§ 11

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Timonen Pekka

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2711a, jolla muodostuu Lahden kaupungin Renkomäen (22.) kaupunginosan korttelin 22045 tontit 5, 6 ja 7, korttelin 22069 tontit 11,12 ja 13 sekä katu- ja puistoalueet sekä Lahden kaupungin korttelin 22069 tontteja 11,12 ja 13 koskevan tonttijako ja tonttijaonmuutosehdotuksen M-21-148 ja korttelin 22045 tontteja 5,6 ja 7 koskevan tonttijako- ja tonttijaonmuutosehdotuksen M-21-149.

Perusteluosa / aiempi käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti kokouksessaan 20.10.2021 §50 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen A-2711 julkisesti nähtäville.

Asemakaavan nähtävilläoloaikana (4.11.- 7.12) jätettiin kolme lausuntoa.

Lausuntojen perusteella asemakaavan muutosehdotukseen tehtiin seuraavia korjauksia:

- Asemakaavakarttaan lisättiin huleveden viivytysmääräys korttelin 22045 tontin 8 laajennusosalle (entinen korttelin 22045 tontti 3):

hu-1 ALUEEN JA RAKENNUSALAN OSA, JOLLA HULEVESIEN
VIIVYTYSJÄRJESTELMÄT TULEE MITOITTA VASTAAMAAN 1 m³
VIIVYTYSTILAVUUTTA 100 m² LÄPÄISEMÄTÖNTÄ TONTIN PINTA-ALAA
KOHDEN.

LPA-7 määräys muutettiin muotoon: AUTOPAikkojen korttelialue,
joka on varattu ensisijaisesti liityntäpysäköintiin.

- Lisättiin painovirheenä pois jäänyt autopaikkamääräys kaikille KL-tonteille:

1 ap/40 merkintä osoittaa, kuinka monta
kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi
autopaikka.

- Poistettiin Uuden Orimattilantien varresta tarpeeton liityntäkielto

- Laajennettiin Myyntimiehenkadun katualuetta polttoaineen
jakeluaseman kohdalla siten, että entisen Pasaasin katualueella sijaitseva
liikenneympyrä lähellä oleva suojatie rajautuu katualueen puolelle.

Korttelin 22045 tontti 8 pieneni vastaavasti.

- Poistettiin korttelin 22069 tontilla 11 ollut liityntäkielto olemassa olevan
kulkurasitteen kohdalta.

- Mahdollistettiin toinen liittymä huoltopihalle Miekkiöntieltä poistamalla
liityntäkielto kyseiseltä tontin kohdalta.

- Laajennettiin korttelin 22045 tontin 6 rakennusala lähelle huoltoaseman
tonttia, jotta laajennusmassa voidaan tehdä L-muotoon niin kuin se on
nykyisessä kaavassa. Tämä parantaa uuden rakennuskokonaisuuden
toiminnallisuutta.

Muutosten jälkeen asemakaavan tunnus on A-2711a.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt korjaukset ovat pääosin
teknisluonteisia ja siinä määrin vähäisiä, että muutosehdotusta ei ole
tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Asemakaavan yhteydessä on tehty maankäyttösopimus joka hyväksyttiin Kaupunkiympäristölautakunnan kokouksessa 28.11.2022 § 178

Lahden kaupungin Renkomäen (22.) kaupunginosan korttelin 22045 tontteja 3 ja 4 ja korttelin 22069 tontteja 3,4,5,8 ja 9 ja katu- ja puistoalueita koskeva asemakaavan muutosehdotus A-2711a (Kärkkäinen ja ympäristö) sekä siihen liittyvät tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotukset M-21-148 ja M-21-149.

Yksityisen aloitteesta on laadittu asemakaavan muutos Renkomäen (22.) kaupunginosan korttelille 22045 ja korttelin 22069 osalle sekä katu- ja puistoalueelle.

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa yritystoiminnan kehittäminen rakennusoikeutta lisäämällä. Kaavan muutoksella mahdollistetaan uudisrakentaminen, jossa uusi liikerakennus voidaan liittää yhdeksi kokonaisuudeksi Kärkkäisen tavaratalon kanssa. Pasaasi-katuyhteys katkaistaan ja sen pohjoispuolella korttelin 22045 tontti 3 ja eteläpuolella korttelin 22069 tontti 4 liitetään yhteen. Muutos edellyttää näin poistuvan Pasaasi-nimisen katuyhteyden ja liittymien korvaamista liikerakennuksen eteläpuolella Paussi-katua jatkaen liikenneympyrään asti. Kaava-alueen rakennusoikeus on 76515 kem² ja vastaava tehokkuusluku on $e = 0,54$. Uutta rakennusoikeutta kokonaisrakennusoikeudesta on 18500 kem².

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

Kaava edistää kärkihanketta 4. Yrittäjien Lahti lisäämällä yritystoiminnalle varattuja alueita ja mahdollistamalla olemassa olevien yritysten kehittymistä ja toimintaedellytyksiä. Kärkihanketta 5. Luonnollisesti liikkeessä lisäämällä alueelle kävely- ja pyöräteitä ja parantamalla pyöräpysäköintimahdollisuuksia. sekä parantamalla joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä alueella.

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 22045 tontit 5,6 ja 7 ja korttelin 22069 tontit 11,12 ja 13 sekä katu- ja puistoalueet.

Lähtötiedot:

Kaupunki omistaa korttelin 22045 tontin 4 ja korttelin 22069 tontin 3 ja katualueet. Muu alue on yksityisessä omistuksessa.

Kaava-alue sijoittuu Etelä-Lahteen Porvoonjoen viljelylaaksoon. Alueen maisemalle ovat tyypillisiä avoimet purolaaksojen viljelyalueet, joita rajaavat metsäiset moreeni- ja kallioselänteet. Renkomäessä maisemassa merkittävänä maastonmuotona on Renkomäen hiekkadelta, joka kohoaa laajana yhtenäisenä selänteenä muutoin tasaisehköllä laaksoalueella. Kaava-alueen länsipuolista Porvoonjoen viljeltyä peltoaukeaa voidaan pitää paikallisesti arvokkaana maisema-alueena.

Alue on kaavoitettu kaupallisille palveluille, ja siellä on paljon tilaa vaativan kaupan yksiköitä sekä yritystoimintaa.

Yhdyskuntarakenne on melko väljää ja matalaa, lukuun ottamatta maisemassa kauemmaksi erottuvaa Luhdan toimistotornia.

Kaavatilanne:

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan maankäyttö ja rakennusasetuksen 93 § mukaisten kuulutusten myötä 13.5.2019.

Maakuntakaavassa alue on km³, vähittäiskaupan suuryksikköjen tai myymäläkeskittymän alue, jonka liikerakennusoikeuden kokonaismäärä voi olla 243000 kem².

Asemakaava on valmisteltu oikeusvaikutteisen Lahden läntisten osien osayleiskaavan Y-202 mukaisesti ja suunnittelualue on pkm 12 kaupallisten palvelujen alue, jonka liikerakennusoikeuden kokonaismäärä voi olla 200000 kem².

Alue poikkeaa maakuntakaavan aluerajauksesta siten, että moottoritien kaakkoispuolinen alue ei ole mukana kuten maakuntakaavassa.

Yleiskaavaa tarkistetaan rullaavasti valtuustokausittain.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on kl-14 liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätiloja. erikseen osoitetulle rakennusalalle (km-2) saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköiden piiriin kuuluvan myymälän. alueelle ei saa sijoittaa elintarvikkeiden myymälätiloja.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset:

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Renkomäen asemakaava-alue sijaitsee olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa ja olemassa olevalla kaupan alueella, joten alueelle suunnitellulla liikerakentamisella ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta.

Vaikutukset liikenteeseen

Alueelle on tehty liikenneselvitys, jossa arvioidaan lisääntyneen kerrosalan vaikutus paikalliseen ja seudulliseen liikenteeseen.

Liikenneselvityksen perusteella alueen liittymät toimivat lisärakentamisen jälkeenkin nykytilanteessa vähintään tyydyttävästi ja vuoden 2040 tilanteessa vähintään välttävästi. Lisärakentaminen ei aiheuta toimenpiteitä lähialueen liikennejärjestelyissä.

Selvityksessä laadittiin alueelle toimivuuden herkkyystarkastelu. Tarkastelussa ensimmäiseksi kapasiteetti täyttyy Uudenmaankadun ja Uuden Orimattilan-tien liittymässä, joka kestää noin 12 % kokonaisliikenteen kasvun vuoden 2040 liikennetilanteeseen. Muissa liittymissä kapasiteettia on selkeästi enemmän käytössä.

Alueen sisäisen liikenteen toimivuuden varmistaa mahdollisuus useampaan reitin valintaan pääväyläjaksoille.

Myöskään joukkoliikenteen kannalta liikennevalojen kuormituksen kasvu ei ole kriittistä, koska joukkoliikenteelle on tarvittaessa mahdollisuus järjestää liikennevaloetuedet. Niiden toteutuminen voimakkaan liikennevalojen kuormitustilanteessa kuitenkin voi aiheuttaa muun liikenteen toimivuuden heikkenemistä.

Henkilöautoliikenteen kuormituksen kasvu voi myös edistää muiden kulkumuotojen käyttöä varsinkin, kun alueella on esim. joukkoliikenteen hyvä tarjonta ja fasilitetit sen kehittymiselle.

Riskejä ja varmuuksia, jotka voivat vaikuttaa selvityksen lopputulokseen ovat:

- Varmuutta selvitykseen tuo koronatilanteen huomioiminen liikennemäärissä kokonaisliikenteen kasvukertoimena kaikissa liikennetilanteissa ja kulkumuotojakauman huomioiminen Ylivieskan alueen mukaisena
- Uuden 2020 käyttöön otetun vt 12 ohitustien pitkäaikaisvaikutukset vaikutukset Uudenmaankadun ja Uuden Orimattilantien liikennemääriin, joka mahdollisesti pienentää entisestään selvitysalueen autoliikenteen kuormitusta
- Muun maankäytön kehittyminen alueella. Alueen maankäyttö on kehittynyt vuoden 2006 kaavoituksen laajuuteen, joten merkittäviä muutoksia ei ole odotettavissa.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei ole negatiivisia vaikutuksia luontoon.

Kaava-alueelta ei ole tiedossa uhanalaisten eläinten elinympäristöjä. Liito-oravalle soveliaat metsäalueet ja kulkureitit sijoittuvat kaava-alueen länsipuolelle ja Porvoonjoen varteen. Linnustollisesti arvokkaat alueet sijoittuvat Rälssiin ja VT4:n itäpuolelle.

Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella. Renkomäen pohjavesialueen reunaan on matkaa reilut 600 metriä. Alueella on hulevesiviemärointi. Hulevedet on johdettu Miekkiontien varren ojaan, josta ne edelleen laskevat Porvoonjokeen.

Vaikutukset yritystoimintaan

Asemakaava-alue sijaitsee Päijät-Hämeen maakuntakaavan vähittäiskaupan suuryksiköiden alueella (KM3) ja Lahden läntisten osien

osayleiskaavan kaupallisten palvelujen alueella (Pkm-12). Moottoritien länsipuolisen alueen voimassa olevien asemakaavojen laskennallinen liikerakentamisen rakennusoikeus on noin 187 300 k-m².

- Asemakaavamuutoksen myötä moottoritien länsipuolisen kaupallisten palvelujen alueen asemakaavojen liikerakentamisen rakennusoikeus olisi noin 206 300 k-m², joka ylittäisi hieman Lahden läntisten osien osayleiskaavan enimmäismitoituksen (200 000 k-m²), mutta ei maakuntakaavan enimmäismitoitusta (noin 210 000 k-m² moottoritien länsipuolella).
- Rakennusoikeuden lisäyksestä 9 000 k-m² on varastotilaa ja 18 000 k-m² sekoittunutta myymälä- ja varastotilaa. Moottoritien länsipuolen alueella on toteutunutta liiketilaa noin 131 300 k-m² ja käyttämätöntä liikerakentamisen rakennusoikeutta noin 56 000 k-m². Koska suurella osalla tonteista käyttämättömän rakennusoikeuden määrä on pieni, on todennäköistä, ettei se tule jatkossakaan toteutumaan kokonaisuudessaan. Tältä osin Lahden läntisten osien osayleiskaavan mukaisen enimmäismitoituksen ylitystä ei voida pitää kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten näkökulmasta merkityksellisenä.
- Lahden oman väestön kysynnän kasvun perusteella arvioitu erikoiskaupan liiketilan lisätarve mahdollistaa laajennushankkeen toteuttamisen, joten hankkeen myötä ei ole odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia olemassa olevien myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin Lahdessa eikä myöskään seututasolla.
- Asemakaavamuutos ja tavaratalon laajennus parantavat tavaratalon omia toiminta- ja kehitysedellytyksiä ja mahdollisuuksia palvella asiakkaitaan entistä paremmin. Laajentuneessa myymälässä on mahdollisuus ottaa huomioon eri asiakasryhmien muuttuvat odotukset ja ostotottumukset. Myymälän laajennus mahdollistaa myös konseptimuutoksen, joka

vahvistaa tavaratalon mahdollisuuksia kilpailla verkkokaupan jatkuvasti kasvavassa ja kehittyvässä kansallisessa ja kansainvälisessä markkinassa.

- Asemakaava-alue on hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla.

Jalankulun ja pyöräilyn verkosto mahdollistaa hyvän saavutettavuuden kävellen ja pyöräillen. Lähiasutuksen vähäinen määrä kuitenkin rajoittaa kävelyn ja pyöräilyn kulkutapaosuuden kasvua. Kävellen ja pyöräillen sekä henkilöautolla tapahtuvan asioinnin lisäksi asemakaava-alue on saavutettavissa myös joukkoliikenteellä. Todennäköistä kuitenkin on, että Renkomäen alueella asioidaan jatkossakin pääosin henkilöautolla.

- Maankäyttö- ja rakennuslain viimeisimpien uudistusten tavoitteena on ollut elinkeinoelämän toimintaedellytysten parantaminen ja toimivan kilpailun toteutumisen edistäminen. Mahdollistamalla olemassa olevan myymälän laajennus olemassa olevalle, kaikilla kulkumuodoilla saavutettavalle kaupan alueelle, edistetään myös maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteita.

Johtopäätöksiä jatkosuunnitteluun

- Päijät-Hämeen maakuntakaavassa Renkomäen vähittäiskaupan suuryksiköiden alueen vähittäiskaupan enimmäismitoitus on 243 000 k-m², josta moottoritien länsipuolella on laskennallisesti noin 210 000 k-m². Asemakaavamuutoksen mukainen rakennusoikeuden lisäys (19 000 k-m²) yhdessä voimassa olevien asemakaavojen liikerakentamisen rakennusoikeuden (187 300 k-m²) kanssa ei ylitä maakuntakaavan vähittäiskaupan enimmäismitoitusta.
- Lahden läntisten osien osayleiskaavan kaupallisten palvelujen alueen enimmäismitoitus on 200 000 k-m². Asemakaavamuutoksen mukainen rakennusoikeuden lisäys yhdessä voimassa olevien asemakaavojen liikerakentamisen rakennusoikeuden kanssa (206 300 k-m²) ylittää

osayleiskaavan vähittäiskaupan enimmäismitoituksen. Ylitystä ei kuitenkaan voida pitää kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten näkökulmasta merkittävänä. Lahden oman väestön kysynnän kasvun pohjalta arvioitu liiketilan lisätarve mahdollistaa liiketilan lisäyksen ilman merkittäviä haitallisia vaikutuksia Lahden ja Lahden seudun kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa:

Vireille tulosta on ilmoitettu 4.3.2021 julkaistussa kaavoituskatsauksessa 2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 26.1.2021 ja valmisteluvaiheen kuuleminen on suoritettu 10.5.–25.5.2021.

Viranomaisneuvottelu on pidetty aloituskokouksen yhteydessä 23.2.2021. Valmistelu on tarkemmin kuvattu asemakaavan muutoksen selostuksessa.

Luonnosvaiheen kuulemisen aikana saatiin 5 kpl lausuntoja.

Merkittävien lausuntojen ja mielenpiteiden olennainen osa:

ELY-keskus

Asemakaavamuutoksen merkittävimmät arvioitavat vaikutukset kohdistuvat liikenteeseen, Lahden alueen ja seudun kauppaan ja elinkeinoelämään. Ympäristövaikutuksia saattaa aiheutua myös hulevesistä.

Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa yritystoiminnan kehittäminen rakennusoikeutta lisäämällä. Kaavan muutoksella mahdollistetaan uudisrakentaminen, jossa uusi liikerakennus voidaan liittää yhdeksi

kokokanaisuudeksi olemassa olevan tavaratalon kanssa. Muutos edellyttää poistuvan Pasaasi-nimisen katuyhteyden ja liittymien korvaamista liikerakennusten eteläpuolella Paussi-katua jatkaen liikenneympyrään asti

Kaavatilanne ja muutos

Lahden läntisten osien osayleiskaavan kaupallisten palvelujen alueen enimmäismitoitus on 200000 k-m². Asemakaavan muutoksen mukainen rakennusoikeuden lisäys yhdessä voimassa olevien asemakaavojen liikerakentamisen rakennusoikeuden kanssa on 206 300 k-m². Rakennusoikeus ylittää hieman osayleiskaavan vähittäiskaupan enimmäismitoituksen.

Voimassa olevassa asemakaavassa Renkomäen kaupallisten palvelujen alue on varattu paljon tilaa vaativalle erikoiskaupalle (KL-14)

Vähittäiskaupan suuryksikkö muulle erikoistavarakaupalle on mahdollistettu rakennusalojen erillisellä aluevarauksella (km-2)

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueen rakennusoikeus on 41000 k-m², josta 32000 k-m² on nykyisen tavaratalon tontilla ja 9000 k-m² laajennusalueella. Suunnittelun kokoisen myymälärakennuksen sijoittuminen alueelle edellyttää rakennusoikeuden lisäämistä 19000 k-m²:llä

Kaupalliset vaikutukset

Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioiden ole perusteltu (MPL 71c §).

Renkomäen kaupan alue sijaitsee noin 7 km etäisyydellä Lahden keskustasta. Kaavamuutoksen kohteena oleva kauppa laajennuksineen on tuotevalikoimaltaan monipuolista. Osa tavarasta myydään verkkokaupasta, jonka arvioidaan laajenevan merkittävästi. Kaupallisten vaikutusten arvioinnissa tunnistetaan erikoistavarakaupan kilpailuasema keskustan kaupallisten palveluisen kanssa, mutta arvioidaan että haitalliset vaikutukset eivät ole merkittäviä. Koska keskusta-alue on etenkin erikoistavarakaupan ensisijainen sijaintipaikka, niin merkittäväkin vähäisemmän haitan merkitys keskustan kaupalle, sekä väestöennusteen tai ostovoiman kehittymisen epävarmuus on hyvä tunnistaa.

Alueelle on joukkoliikenneyhteys ja pyöräilyn ja kevyen liikenteen reitit. Palveluiden saatavuuden kannalta kaupan sijainnin heikkoutena voidaan kuitenkin pitää lähistön vähäistä asutusta, josta selvityksen perusteella seuraa ostosmatkojen todennäköisin toteutuminen pääasiassa yksityisautolla.

Yleiskaavan mukainen kaupan rakennusoikeus alueella tulee tällä kaavamuutoksella käytettyä ja laajenemisen edellytyksiä ei muulle kaupalle enää jää.

Liikenne

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu erillinen liikenneselvitys, jossa on kattavasti käyty läpi alueen liikenteellinen nykytilanne eri kulkumuodoin sekä tarkasteltu liittymien toimivuutta. Selvitysluonnoksessa on esitetty arvioitu kaavassa osoitetun kaupan rakennusoikeuden tuottamasta lisäliikenteestä sekä tarkasteltu alueen keskeisten liittymien toimivuutta lisärakentamisen toteuduttua sekä vuoden 2040 ennustetilanteessa.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan selvitys on pääosin riittävä, mutta sen keskeinen epävarmuus koskee vallitsevan pandemiatilanteen vaikutusta liikennemääriin. Koronapandemian aikana maantieverkon kokonaisliikennemäärä on laskenut 5-10%. Vähennys näkyy erityisesti työmatkaliikenteessä. Liikenteen osalta erilaisissa suunnitteluhankkeissa on päädytty käyttämään vuoden 2019 liikennemäärätietoja koska ne kuvaavat parhaiten ns. normaalia tilannetta.

Ilmeisesti kaava-alueen osalta ei ole ollut käytettävissä vuoden 2019 liikennemääriä, koska vertailukohtia on tältä osin haettu saman toimijan Ylivieskan liikennemäärätiedoista sekä Oulun alueelta kahden vastaavanlaiseksi kuvatun kaupan keskittymän osalta. Johtopäätöksenä tehdyn vertailun perusteella ja tarkemmin määrittelemättömistä simulointiteknisistä syistä kaavam muutoksen liikenne arvioissa on päädytty tekemään koko liikenteelle 3% korotus liikennemääriin.

Vastine

Liikenneselvitystä on täydennetty ottamalla Koronapandemian vaikutukset huomioon analysoimalla Pandemian vaikutuksia vastaavanlaisten kauppakeskittymien liikenteen muutoksia markkina-alueeltaan Lahtea vastaavassa kaupungissa = Oulussa. Sieltä saadut vertailuluvut on sovellettu Renkomäen alueelle, ja arvioitu tulevaisuuden liikenteen kasvu. Johtopäätöksissä on todettu liikenteen toimivan Kärkkäisen laajennuksen jälkeenkin. Lisäksi on esitetty liikenteen toimivuuden parannusesityksiä, joilla vielä voidaan lisätä alueen tieverkon kapasiteettiä.

Deski/Teliafinland Oyj

Pasaasin varressa kulkee Telian kuitukaapeli ja se menee nykyiseen liikerakennukseen sisään rakennuksen pohjoispäästä. Kuitukaapelille pitää siis suunnitella uusi reitti ja siirtää pois ennen rakennustöiden aloittamista. Siirrosta ilmoitettava hyvissä ajoin, mielellään 3kk etukäteen, sähköpostiin production-desk@teliacompany.com. Siirto tehdään lähtökohtaisesti sulan maan aikana. Telian kaapelikartat ja kaapelinäytön voi tilata osoitteesta www.verkkoselvitys.fi.

Vastine

OK. Tontin pohjoisosaan on varattu rasitealue johdoille ja viemäreille.

Lahti Aqua

Olemassa oleva Pasaasi-katu jää uuden muodostuvan kiinteistön ja rakennusalueen kohdalle. Kadun alueella on Lahti Aqua Oy:n betoninen Dn600 hulevesiviemäri. Insinööritoimisto Lepistö on laatinut Kärkkäisen toimeksiannosta alueen hulevesien hallintasuunnitelman (19.5.2021), jossa on esitetty ehdotettu linjaus uudelle hulevesiviemäriille. Suunnitelma liitteenä. Suunnitelmassa ehdotetulle uudelle hulevesilinjalle on varattava kaavaan putkijohtorasite. Kuva 1:ssa esitetty ohjeelliset putkijohtorasitteiden alueet. Putkisiirron suunnittelee ja rakentaa kaavamuutoksen hyödyn saaja kustannuksellaan. Ohjeistus suunnitteluun ja rakentamiseen tulee Lahti Aqua Oy:ltä.

Kaava-alueen eteläpuolelle korttelin 2206g tonteilla 11-13 on rakennettua vesi- ja jätevesiverkostoa, joilla ei kaavassa ole merkitty rasitealueita. Kaavamuutoksen yhteydessä näille kohteille tulisi merkitä rasitealueet. Rasitealueet on merkitty ohjeellisesti kuvaan 2.

Vastine

Kuvat ovat kaavamuutoksen liitteenä. Tarvittavat rasitealueet merkitään kaavamuutosehdotukseen.

Päijät-Hämeen liitto

Päijät-Hämeen liitolla ei ole lausuttavaa. Asemakaavaa ohjaa Lahden läntisten osien yleiskaava 2017. Kaupallinen selvitys 2021 selkeyttää hyvin hankkeen tavoitteita ja vaikutuksia,

Vastine

Ok.

Lahden kaupunginmuseo

Arkeologinen kulttuuriperintö

Asiakohdan asemakaavamuutosalueesta ei ole saatavilla ajantasaista tietoa muinaisjäännöksistä. Sen lähialueilla sijaitsee useita tunnettuja kivi-kautisia asuinpaikkoja (mj-rek. Renkomäki W 398010013, Kangasmäki 398010002, Ristola 398010003 ja Oksasenalue 398010027). Edellä esitetyn perusteella museo edellyttää, että kaavahankkeeseen liitetään selvityksenä maastotarkastus/arkeologinen inventointi. Koska kyse on pienestä alueesta, Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo voi pyynnöstä suorittaa kyseisen tarkastuksen virkatyönään kesän/syksyn 2021 aikana.

Rakennustutkimus

Museon rakennuskulttuuriyksiköllä ei ole huomautettavaa asemakaavamuutosluonnokseen.

Vastine

Inventointi on tehty kesän 2021 aikana, ja estettä asemakaavan muuttamiselle ei koekaivauksissa realisoitunut. Alueelle tehtiin muutama koekuoppa josta löytyi tiukka savi suoraan pintamullan alta. Arkeologi totesi, että kaavalle ei ole esteitä muinaisjäännösten osalta.

Liikenneselvitystä täydennettiin ELY-keskuksen lausunnon perusteella valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen. Täydennetty selvitys oli ELY-keskuksen mukaan riittävä

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään MRL 78§:n mukaisesti Renkomäen (22.) kaupunginosaan seuraava tonttijako ja tonttijaon muutos: M-21-148- korttelin 22069 tonteille 11,12 ja 13 sekä M-21-149 korttelin 22045 tonteille 5,6 ja 7.

Maankäytösopimus:

Asemakaavan muutos vaatii maankäytösopimuksen.

Muutoksenhaku

Hallintovalitus Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle, asemakaavat

Toimenpiteet

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä koy Savari, ote pöytäkirjasta ilman liitteitä sitä pyytäneille kunnan jäsenille, sähköinen tiedoksianto Hämeen ELY-keskukselle.

Lainvoimaisuuskysely Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta.

Lainvoimaisuuskyselyn jälkeen kuulutus,
sähköisesti:

jäljennös kuulutuksesta Hämeen ELY- keskus,

jäljennös kuulutuksesta Hämeen maanmittauslaitos,

jäljennös kuulutuksesta+ kartta Päijät-Hämeen liitto,

jäljennös kuulutuksesta kaupunkiympäristön palvelualueen maankäyttö ja
aluehankkeet.