

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 20.12.2023 § 146

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.12.2023

§ 146

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus A-2873, Kujala, Ämmälä (Pippon eteläosa)

1303/10.02.01.00/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Asemakaava-arkkitehti Markus Lehmuskoski p. 050 398 5113

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Lautakunta päättää hyväksyä asemakaava- ja asemakaavan
muutosehdotuksen A-2873 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-2873, jolla muodostuu Lahden kaupungin Kujalan
(19.) kaupunginosan korttelit 19031–19036 sekä suojaviher-, erityis-,
rautatie- ja katualueet sekä Lahden kaupungin Ämmälän (21.)
kaupunginosan kortteli 21050 sekä suojaviher- ja erityisalueet.”

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Lahden kaupungin Kujalan (19.) kaupunginosan tiloja ja tilojen osia RN:o 4:27, 4:31, 4:32, 4:33, 4:66, 4:67, 4:70, 4:71, 6:21, 12:40, 12:45, 12:70, 12:72, 12:85, 15:43, 15:46 ja 871:1:1 sekä Ämmälän (21). kaupunginosan tilan RN:o 12:72 osaa sekä Lahden kaupungin Kujalan (19.) kaupunginosan suojaviheraluetta koskeva asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus A-2873 (Pippon eteläosa, Kujala, Ämmälä).

Asemakaava ja asemakaavan muutos tehdään kaupungin aloitteesta.

Asemakaavatyön tavoitteena on uuden yritystoiminta-alueen kaavoittaminen. Kaavatyö liittyy kaavarunkotyöhön A-2800.

Lahden kaupungin strategian 2030 mukaisesti erityisesti elinvoimaa käsittelevät tavoitteet koskettavat kaavatyötä. Lahti haluaa strategian mukaisesti tarjota yrityksille kestävän kaupunkirakenteen ja kilpailukykyisen liiketoimintaympäristön. Strategian mukaan kaupunki houkuttelee uusia yrityksiä Lahden alueelle ketterällä ja monipuolisella kaavoituksella. Kaavalla on myös vaikutuksia työllisyyteen uusien, alueelle sijoittuvien yritysten ja työpaikkojen myötä. Kaava mahdollistaa uusia investointeja Lahteen. Strategian mukaisesti kaavalla vaalitaan samanaikaisesti luonnon monimuotoisuutta ja ympäristöön liittyviä arvoja.

Asemakaavalla osoitetaan uusia elinkeinoelämän alueita pääosin kaavoittamattomalle alueelle Pippoon. Alueet liittyvät rakennettuihin Kujalankatuun ja Vanhanradankatuun. Uusien korttelialueiden sijoitteluun vaikuttavat ensisijaisesti luontoarvojen ja ekologisten yhteyksien säilyttämiseen liittyvät tavoitteet sekä maastonmuotoihin, rakennettavuuteen ja hulevesien käsittelyyn liittyvät asiat.

Pääosa uusista korttelialueista osoitetaan teollisuutta, varastointia ja niihin liittyvää liiketoimintaa sekä logistiikkaa palveleviksi alueiksi (TL-1). Lähimmäksi valtatieä sekä alueen keskelle sijoittuvat korttelialueet osoitetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi, joille saa sijoittaa liikenneaseman tai vaihtoehtoisesti teollisuutta, varastointia ja niihin liittyvää liiketoimintaa (K/TL/kem). Alueille sallitaan myös vety- ja muun kaasutankkausaseman rakentaminen sekä polttoaineen jakelua ja latausta. Luontoarvoiltaan merkittävät ja ekologisena yhteytenä toimivat alueet osoitetaan kaavalla suojaviheralueiksi (EV, EV/s). Hulevesien käsittelyä ja johtamista varten varataan omat, erilliset alueensa (E-hu). Alueen halkaiseva rautatie osoitetaan omaksi alueekseen (LR) suojavyöhykkeineen (su-lr).

Asemakaavalla määrätään myös mm. korttelialueiden tehokkuuteen, kerroslukuun, mainospyloneiden, kunnallisteknisten rakennusten ja tukiasemamastojen sijoittamiseen, istutettaviin alueisiin, johtoa, luiskia ja sähkölinjoja varten varattuihin alueisiin, liittymäkieltoihin, meluvalleihin, muinaismuistoihin, valaistukseen, hulevesien käsittelyyn sekä luonnon monimuotoisuuteen liittyvistä asioista.

Kaavassa osoitetut uudet, asemakaavoitettavat elinkeinoelämän alueet ovat yhteensä noin 50 hehtaaria, mikä tarkoittaisi noin 1 000–2 000 uutta työpaikkaa. Uutta rakennusoikeutta kaavalla osoitetaan yhteensä noin 250 000 k-m². Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 87 ha.

Lähtötiedot

Suunnittelualue on pääosin Lahden kaupungin omistuksessa. Alueen peltoja ja joitakin tontti- tai maa-alueita on vuokrattu tai varattu. Suomen valtio omistaa rata-alueen.

Suunnittelualue sijoittuu Salpausselän eteläpuolelle Kerinkallio-Liipolan kallioselänteiden itäpuolelle. Alueen maisemakuva on voimakkaasti muuttunut suurten liikenneväylien rakentamisen myötä. Härkämäki muodostaa maisemassa näkyvän elementin suunnittelualueelle valtatieta pitkin saavuttaessa.

Suunnittelualuetta koskien on laadittu kaavarunkotyön A-2800 yhteydessä luontoselvityksiä Pippon ja Kujalan alueelle. Vahtersuon metsäinen alue on linnustollisesti arvokasta aluetta. Pippon moottoriurheilualan itäpuolella on vanhaa luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokasta metsää. Alueella on myös liito-oravalle soveliaista elinympäristöä ja mahdollisia liito-oravan kulkureittejä.

Pippo-Kujalan alueella laaditun luontoselvityksen (Albus Luontopalvelut Oy, 2020) mukaan huomionarvoisimmat luontoarvot koskevat alueen varttunutta eriasteisesti luonnontilaisten kaltaisia metsiä sekä niihin sidonnaista lajistoa, erityisesti liito-oravaa. Liito-oravan on vuosina 2018–2020 todettu esiintyvän Pippon moottoriurheilukeskuksen ympäristössä, eritoten Vartio-ojan vartta seuraavilla lehtokuvioilla sekä moottoriurheilukeskuksen itä-/kaakkoispuolella sijaitsevalla kuivan runsasravinteisen lehtokuvion alueella. Lisäksi liito-oravaa on tavattu viime vuosina muillakin vähintään lajin tilapäisesti asuttamilla elinympäristökuvioilla.

Suunnittelualueella on tavattu myös lepakoita. Alueelle laaditussa lepakkoselvityksessä (Albus Luontopalvelut Oy, 2021) on esitetty suunnittelualan lepakoiden näkökulmasta turvattavat ruokailualueet, mahdolliset levähdyspaikat sekä siirtymäreitit. Suunnittelualue ei ole pohjaveden muodostumisaluetta tai luokiteltua pohjavesialuetta

Suunnittelualueella on Salpausselän eteläpuolella kallioselänteitä, joiden väliin sijoittuu moreeni- ja hieta-alueita. Erityisesti Kujalan eteläosaan ja Pippoon sijoittuu maaperältään savisia alueita (GTK). Alueelle on laadittu tarkempia maaperäselvityksiä ja -tutkimuksia.

Suunnittelualueella sijaitsee Rauhalantien varressa muutamia asuinkäytössä olleita rakennuksia. Suunnittelualueen halkaisee 110 kV:n sähkölinja. Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta.

Suunnittelualuetta sivuaa pohjois-eteläsuunnassa valtatie 4. Suunnittelualueen läheisyyteen sijoittuu merkittävä eritasoliittymä Lahden eteläisen kehätien ja VT4:n risteykseen. Kujalan ja Pippoon alueilta on avattu yhteys Lahden eteläiselle kehätielle sekä VT4:lle Vanhanradankadun kautta. Lahti–Kouvola-radalta haarautuu rata suunnittelualueen halki kohti etelää (Lahti–Loviisa). Suunnittelualueelta etelää kohti kulkee Lakkilantie.

Lähtötiedot on kuvattu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

Kaavatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa Kujalan alue sekä Pippoon alueen pohjoisosa on merkitty teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Pippoon eteläosa on virkistysaluetta (V), jonne on merkitty myös viheryhteystarve VT4:n kohdalle. Lahden yleiskaavassa Y-203 suunnittelualueelle on merkitty elinkeinoelämän alueita (T-22), retkeily- ja ulkoilualueita (VR-3, VR-4) sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU-1). Kaavarunkotyössä A-2800 on tutkittu Pippoon, Kujalan, Lotilan, Kariston portin ja Latomäen elinkeinoelämän alueita mm. suhteessa ympäristön liikenneverkkoon, luonnonarvoihin sekä yleiskaavan ja maakuntakaavan tavoitteisiin. Suunnittelualueella on voimassa asemakaavat A-2201 vuodelta 2008 (katu- ja rata-alueet) sekä A-2528b vuodelta 2015 (suojaviheralue). Muilta osin suunnittelualue on

asemakaavoittamatonta. Suunnittelualue rajautuu pohjoisosasta vireillä olevaan asemakaavatyöhön A-2827 (Kujalankatu, Vanhanradankatu).

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaikutukset

Kaavan mukainen rakentaminen vaikuttaa erityisesti Korvenrannantien varren asukkaiden elinoloihin ja elinympäristöön. Uusi teollisuus- ja elinkeinoelämän alue sijoittuu 50–150 m etäisyydelle lähimmistä yksityisomistuksessa olevista asuinkiinteistöistä. Vaikutuksia ympäristöön aiheuttavat varsinaisen toiminnan lisäksi myös alueen esirakentaminen, tasaaminen ja mahdollinen kiviaineksen louhinta, käsittely ja murskaus. Elinkeinoelämän alueiden rakentaminen ja niillä olevan puuston poistaminen saattavat vaikuttaa VT4:n liikennemelun kantautumiseen Korvenrannantien varren asuinkiinteistöille. Uusien alueiden aiheuttama liikenne ei kuitenkaan kohdistu viereisille asuinalueille ja häiriön kantautumista asuinalueille voidaan torjua mm. rakennuksilla ja meluvalleilla.

Suunnittelualueella on joitakin asuinkäytössä olleita rakennuksia, jotka kaupunki on ostanut omistukseensa. Kaavan toteuttaminen edellyttää käytännössä näiden asuinrakennusten purkamista. Osa rakennuksista on jo purettu. Mikäli rakennukset ovat esimerkiksi lepakoiden asuttamia, on osa rakennuksista mahdollista myös säilyttää suojaviheralueella.

Kaavalla otetaan kantaa maakunnallisesti tärkeän viheryhteyden säilymiseen Liipolan ja Linnaistensuon välillä. Asemakaavassa jätetään yleiskaavaan osoitettu aluevaraus lähimpänä viheryhteyttä toteuttamatta. Tämän yhteyden säilymisellä on laajemmin merkitystä ympäristön asukkaiden elinoloihin ja virkistäytymismahdollisuuksiin.

Kaavan mukaisella rakentamisella on olennaisia vaikutuksia maa- ja kallioperään. Rakentaminen edellyttää paikoin hyvin voimakasta ja suurta

kallioulouhintaa ja maanmuokkausta. Täyttöjen ja louhimisen taso nykyiseen maanpintaan nähden on tietyissä kohdin useita metrejä. Kaavatyön yhteydessä laadittava tasaussuunnitelma tähtää mahdollisimman hyvään massatasapainoon.

Kaava on rakennettu alueen luontoympäristön arvojen pohjalta siten, että se mahdollisimman hyvin huomioi luontoarvoja ja ekologisia reittejä eri tavoin. Paikoitellen rakentamiseen tarkoitettuja alueita on jossain määrin ulotettu selvityksissä säilytettäväksi esitetyille alueille johtuen riittävän yhtenäisten ja tarkoituksenmukaisten korttelialueiden muodostamisesta. Korttelialueita ei kuitenkaan uloteta luontoselvityksissä todettujen liito-oravien asuttujen kolopuiden päälle ja mm. lepakoiden riittävät siirtymä- ja levähdysalueet huomioidaan viheralueiden mitoituksessa. Ekologinen reitti pohjois-eteläsuunnassa on osoitettu uusien elinkeinoelämän alueiden väliin. Ekologinen yhteys on esitetty likimain lepakkoselvityksessä esitettyyn kohtaan, missä puusto ja luonnonympäristö tukee yhteyttä.

Uudet korttelialueet vähentävät metsäalueita ja korvaavat ne rakennuksilla sekä niiden piha- ja varastoalueilla, jotka tultaneen pääosin asfaltoimaan. Tontit sijoittuvat melko lähelle Vahtersuota, ja niiden esirakentaminen, täyttäminen ja louhiminen vaikuttavat omalta osaltaan suoraan tai välillisesti luonnonympäristöön. Joltain osin kaavalla on sallittu tonttien esirakentamisen vuoksi välttämättömien luiskien, leikkausten ja täyttöjen ulottaminen suojaviheralueille, mutta muutoin nämä tulee toteuttaa korttelialueen rajojen sisäpuolelle. Erityisiä, arvokkaita luontoalueita vasten määrätään korttelialueiden rajan istutettavasta reunavyöhykkeestä, jota koskien kaavassa annetaan erityisiä määräyksiä.

Asemakaavassa on huomioitu lepakoiden kannalta tärkeä valon määrä ja suuntautuminen korttelialueilla sekä katualueilla ylityskohdissa siten, että

sillä vaikutetaan mahdollisimman vähän lajin elinolosuhteisiin ja liikkumiseen (valo, yl).

Kaavassa esitetty rakentaminen vaikuttaa olennaisella tavalla maisemaan. Alueet tulisivat näkymään jonkin verran aiempaa enemmän ohittaville valtateille, mutta alueen koko laajuus huomioiden näkyvyyttä ohiajajille väylille ei aukea merkittävästi. Näkyvyyttä vähentävät Härkämäki ja Vartio-ojan viheralue VT4:n varressa.

Vartio-ojan varsi on nykytilanteessa peltoa, mikä mahdollistaa pitkät näkymälinjat. Pohjoisin elinkeinoelämän alueista rajautuu entiselle peltoalueelle, eikä viljelykäyttö alueilla ole enää välttämättä mahdollista. Tämän seurauksena osa Vartio-ojan peltoalueista saattaa ajan myötä metsittyä ja kasvaa umpeen.

Kaavalla ei ole vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön ja sen arvoihin. Kaavan toteuttaminen tarkoittaisi suunnittelualueella olevan muinaisjäännöskohteen (hiilimiilu tai -hautaus, Kivimäki) hävittämistä. Kohteeseen kajoaminen edellyttää erillistä lupaa museovirastolta.

Asemakaavan mukaisella uudella ja täydentävällä rakentamisella on olennaisia vaikutuksia Lahden kaupungin ja koko Lahden seudun alue- ja yhdyskuntarakenteeseen. Esitetty rakentaminen mahdollistaa merkittävän, laajan, eri alueita yhdistävän ja yhtenäisen elinkeinoelämän kokonaisuuden muodostumisen, mikä hyödyntää olevaa liikenneverkkoa. Olevan elinkeinoelämän alueen täydentäminen ja laajentaminen luontoarvot ja muut arvot huomioiden on yhdyskuntatalouden kannalta edullista.

Liikenneverkkosuunnitelman (Ramboll, 2023) mukaan nykytilanteeseen verrattuna Pippo-Kujalan uusi maankäyttö kasvattaa liikennettä lähiliittymissä, mutta ei suuremmin vaikuta valtateiden liikennemääriin.

Valtateillä suuri osa kasvusta syntyy valtakunnallisen ennusteen pitkämatkaisen liikenteen lisääntymisestä.

Työpaikkaliikenne ja erityisesti raskaan liikenteen määrä Pippo-Kujalan alueella kasvaa. Rekkaliikenne suuntautuu suurelta osin valtatielle 4 etelään ja pohjoiseen sekä valtatielle 12 länteen, mutta osittain myös Nastolantien kautta itään valtatielle 12, Lahden keskustaan ja valtatielle 4 pohjoiseen.

Liikenneverkkosuunnitelman yhteydessä laadittujen toimivuustarkasteluiden mukaan ennustevuonna 2050 sekä ilta- että aamuhuipputunnin palvelutasot tutkituissa Nastolantien liittymissä ovat välillä A-B eli liikenneverkko toimii hyvin. Kehittämistoimenpiteitä suositellaan pääosin liikenneympäristön selkeyden ja turvallisuuden lisäämiseksi sekä järjestelyjen sovittamiseksi, kapasiteettiongelmia on odotettavissa vasta kaiken uuden kaavarunkojen mukaisen maankäytön toteuduttua.

Pippo-Kujalan alueella on luontevaa jatkaa nykyisiä pyöräilyväyliä katuverkon laajentamisen yhteydessä. Myös joukkoliikenteen saatavuutta alueella on tarkoitus parantaa.

Kaavaehdotusvaiheen aikana käynnistetään tarkempi katujen yleissuunnitelman laatiminen alueelle. Suunnitelmien vaikutukset kaavaan huomioidaan nähtävilläolovaiheen jälkeen ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä. Työn yhteydessä määritellään tarkemmin katualueiden mitoitus, risteysalueiden toimivuudet sekä mahdolliset liittymäkieltotarpeet kaavaan.

Vaikutuksia on arvioitu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu ensimmäisen kerran vuoden 2019 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä. Kaavatyö on sisältynyt vuosien 2019–2023 työohjelmiin. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 26.10.-9.11.2023. Kuulemisen yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyöhön liittyvä aineisto on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla internetissä. Aiheeseen liittyen on järjestetty erilliset yleisötilaisuudet 19.8.2021 sekä 22.3.2022. Valmistelu on tarkemmin kuvattu asemakaavan selostuksessa.

Luonnosvaiheen kuulemisessa saadut lausunnot ja mielipiteet sekä niiden huomioiminen on kuvattu lyhennettynä asemakaavan selostuksessa. Saadut lausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

Maankäyttösopimus: Asemakaava ja asemakaavan muutos ei edellytä maankäyttösopimusta.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Kyla: kuulutus, kirje+kuulutus

, kh

Kh: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä sitä pyytäneille kunnan jäsenille ja muistutuksen tekijöille, kv

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä sitä pyytäneille kunnan jäsenille ja 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 kaupunkiympäristön palvelualueen kaupunkisuunnittelu