

Lahti



Asemakaavan selostus

Asemakaavatunnus A-2827

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Kujalankatu, Vanhanradankatu, Järvenpää, Kujala, Ämmälä, Kerinkallio

12.12.2023

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Suunnittelualue.....	3
2 TIIVISTELMÄ.....	4
2.1 Aloite/hakija.....	4
2.2 Tavoite.....	4
2.3 Vireilletulo ja osallistumisen järjestäminen	4
2.4 Asemakaavan kuvaus.....	4
2.5 Asemakaavan toteutus	4
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista	5
3.2 Suunnittelutilanne	8
3.3 Selvitykset.....	11
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	13
4.1 Suunnittelun käynnistäminen.....	13
4.2 Tavoite.....	13
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	13
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	18
5.1 Kaavan rakenne.....	18
5.2 Kaavan vaikutukset	18
5.3 Yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen.....	20
5.4 Nimistö.....	22
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	22
7 ASEMAKAAVAN LAATIJA	22

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee:

Lahden kaupungin Kujalan (19.) kaupunginosan tiloja ja tilojen osia RN:o 3:39, 3:40, 3:42, 6:21, 12:11, 12:35, 12:36, 12:37, 12:39, 12:45, 12:72, 12:85, 15:42, 15:43 ja 15:46. Kerinkallion (20.) kaupunginosan tilan RN:o 12:1 osaa. Ämmälän (21.) kaupunginosan tiloja ja tilojen osia RN:o 3:40 ja 12:72.

Asemakaavan muutos koskee:

Lahden kaupungin Järvenpään (17.) kaupunginosan lähivirkistysaluetta sekä kauttakulku- ja sisääntu- lotietä. Kujalan (19.) kaupunginosan kortteleita 19005, 19025, 19027, 19028 ja 19030 sekä teolli- suusraide-, rautatie-, katu- ja maantien aluetta. Kerinkallion (20.) kaupunginosan kortteliä 20246, kort- teleiden 20244 tonttia 8 ja 20249 tonttia 23 sekä puisto-, lähivirkistys-, suojaviher-, katu- ja maantien aluetta. Ämmälän (21.) kaupunginosan katu- ja yleisen tien aluetta.

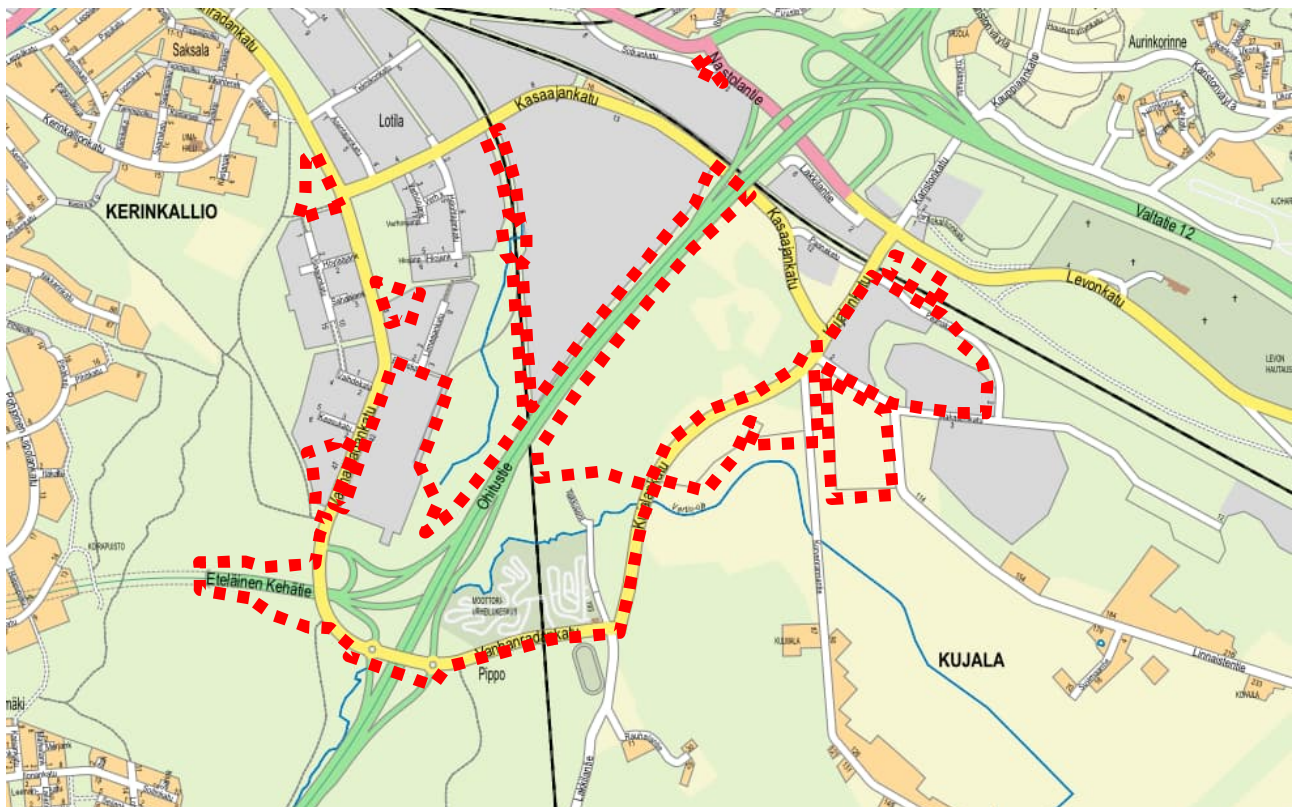
Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu:

Lahden kaupungin Järvenpään (17.) kaupunginosan katu- ja ratatiealue. Kujalan (19.) kaupunginosan korttelit 19005, 19025, 19027, 19028, 19030 ja 19037 sekä suojaviher-, rautatie- ja katualueet. Ke- rinkallion (20.) kaupunginosan korttelin 20244 tontti 10, kortteli 20246, korttelin 20249 tontit 24 ja 25, kortteli 20251 sekä suojaviher-, katu- ja maantien alueet. Ämmälän (21.) kaupunginosan kortteli 21051 sekä suojaviher-, katu- ja maantien alueet.

Asemakaavan pohjalta on laadittava erillinen sitova tonttijako.

1.2 Suunnittelualue

Suunnittelualueeseen kuuluu alueita Lotilan teollisuusalueelta, Pippo-Kujalan alueelta sekä pieni alue Nastolantien varresta. Suunnittelualue sijaitsee n. 3,5 km etäisyydellä Lahden kauppatorilta kaakkoon.



Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus kartalla

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Aloite/hakija

Asemakaava ja asemakaavan muutos tehdään kaupungin aloitteesta.

2.2 Tavoite

Asemakaavatyön tavoitteena on yritystoiminta-alueen korttelialueiden rajausten ja käyttötarkoitusten tarkistaminen sekä moottoriurheilukeskuksen alueen asemakaavoittaminen. Kaavatyö liittyy kaavarunkotyöhön A-2800.

2.3 Vireilletulo ja osallistumisen järjestäminen

Kaavahanke on sisällytetty kaupungin vuosien 2021–2023 kaavoitusohjelmiin. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä sekä osallisille kirjeitse luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 17.3.–14.4.2022. Kuulemisen yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot.

2.4 Asemakaavan kuvaus

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella laajennetaan Kujalankadun itäpuolella sekä Linnaistentien varressa olevia teollisuustontteja Vartio-ojaa kohti alueelle laaditun maaperäselvityksen mahdollistamalla tavalla. Kujalankadun ja Korvenrannantien risteyksessä sijaitseva huoltoasemarakennusten tontti muutetaan teollisuustontiksi. Linnaistentien ja radan välissä sijaitsevilla kortteleilla mahdollistetaan joidenkin teollisuustonttien laajentaminen ja osoitetaan suojaviheralue nykyiseen asemakaavaan nähden eri kohtaan. Lotilan alueella Vanhanradankadun varressa osoitetaan uusia teollisuustontteja sekä laajennusalueita olemassa oleviin teollisuustontteihin. Vanhanradankadun varteen osoitetaan myös erillinen aluevaraus vetytankkausasemalle (T/kem).

Pippon motocross- ja karting-ratojen alueet osoitetaan asemakaavalla moottoriurheilualueiksi (E-1). Motocross-alueella sallitaan myös vaihtoehtoisena maankäyttömuotona liike- ja toimistorakentaminen (E-1/K). Alueelle ei sallita päivittäistavarakauppaa. Kaavamerkintä mahdollistaa alueen käytön myös muuhun tarkoitukseen, mikäli alueen moottoriurheilutoiminta päättyy.

Moottoriurheilukeskuksen pohjoispuolelle Vartio-ojaa kohti osoitetaan suojaviheraluetta sekä merkintöjä, joilla suojataan siellä olevia luontoarvoja (EV/s, luo-1). Kaava-alueeseen sisällytetään myös maantien aluetta ja rata-alueita (LT, LR) sekä erilliset alueet mahdollista raideliikenteen seisaketta varten (LR-1). Suunnittelualueen pohjoisosassa osoitetaan Mannerheiminkadun itäpään aluekatualuetta, joka nykyisessä asemakaavassa on ollut tiealuetta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella määrätään myös mm. polttoaineen jakeluun, tankkaukseen ja lataukseen, maanmuokkaukseen, kiviainesten käsittelyyn ja murskaukseen, läjitykseen, liiketönnön määrään, mainospyloneihin, muuntamon rakentamiseen, istutettaviin alueisiin, hulevesiin, ajoyhteyksiin, suoja-alueisiin, johtoa varten varattaviin alueisiin, yli- ja alikulkuihin, liittymiin, ekologisten yhteyksien ylityksiin, valaistukseen, maaperän pilaantuneisuuteen, aitaamiseen sekä jätevesien pumpaamiseen liittyvistä asioista.

2.5 Asemakaavan toteutus

Kaavaehdotusvaiheen aikana käynnistetään tarkempi katujen yleissuunnittelu sekä hulevesisuunnitelman ja pohjavesivaikutusten arvioinnin laatiminen suunnittelualueelle. Suunnitelmien vaikutukset kaavaan huomioidaan nähtävilläolovaiheen jälkeen ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä.

Kaava on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman. Alueiden käyttöönotto edellyttää tonttien esirakentamista.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Historia

Suunnittelualue sijoittuu I Salpausselän reunamuodostuman eteläpuolelle. Suunnittelualueita rajaava Riihimäki–Pietari-rata valmistui vuonna 1870 ja Lahden Ohitustie (nyk. valtatie 4) valmistui 1983 (Wikipedia). Suunnittelualueella sijainnut Kujalan kartano talousrakennuksineen (myöhemmin maatalousoppilaitos) on purettu. Vartio-ojan varressa Takkusentiellä on sijainnut aiemmin asuinrakennuksia, jotka on purettu.



Kuva 2. Ote Kuninkaan kartastosta 1776–1805

Kulttuurihistoriallisesti ja arkeologisesti arvokkaat kohteet

Suunnittelualueella sijaitsee yksi mahdollinen muinaisjäännös (Järvenpää Piponkoski, historiallisen ajan myllynpaikka). Kohde sijaitsee karting-radan pohjoispuolella Vartio-ojan varressa. Alueelle laaditussa arkeologisessa inventoinnissa (Heilu Oy, 2021) paikalta ei havaittu myllyn jäännöksiä.

Kujalan alueella sijainneet kulttuurihistoriallisesti arvokkaat entinen maatalousoppilaitos sekä Linnaintie 33 -asuinrakennus on purettu jo aiemmin.

Maisema

Suunnittelualue sijoittuu Salpausselän eteläpuolelle Kerinkallio-Liipolan kallioselänteiden itäpuolelle. Alueen maisemakuva on voimakkaasti muuttunut suurten liikenneväylien rakentamisen myötä. Salpausselkä näkyy suurmaisemassa aluetta rajaavana maastonmuotona. Suunnittelualueen peltoaukeat mahdollistavat alueen sisällä pitkiä näkymälinjoja.

Virkistysalueverkosto

Suunnittelualue sijoittuu Kerinkalliolta Renkomäkeen ja Linnaistensuolle jatkuvan ulkoiluvyöhykkeen pohjoispuolelle. Alueen sisällä olevat viheralueet on luokiteltu suojaviheralueiksi, jotka mahdollistavat myös virkistyskäytön. Suunnittelualueen suojaviheralueet muodostavat myös ekologisia yhteyksiä luontoarvoiltaan merkittävien alueiden välille.

Maakunnallinen tarve ulkoilureittiyhteyksille Linnaistensuon suunnasta keskustaa kohti kulkee suunnittelualueen eteläpuolella. Haasteena näille yhteyksille ovat rautatien ja suurten liikenneväylien ylitykset tai alitukset.

Luonnonympäristö

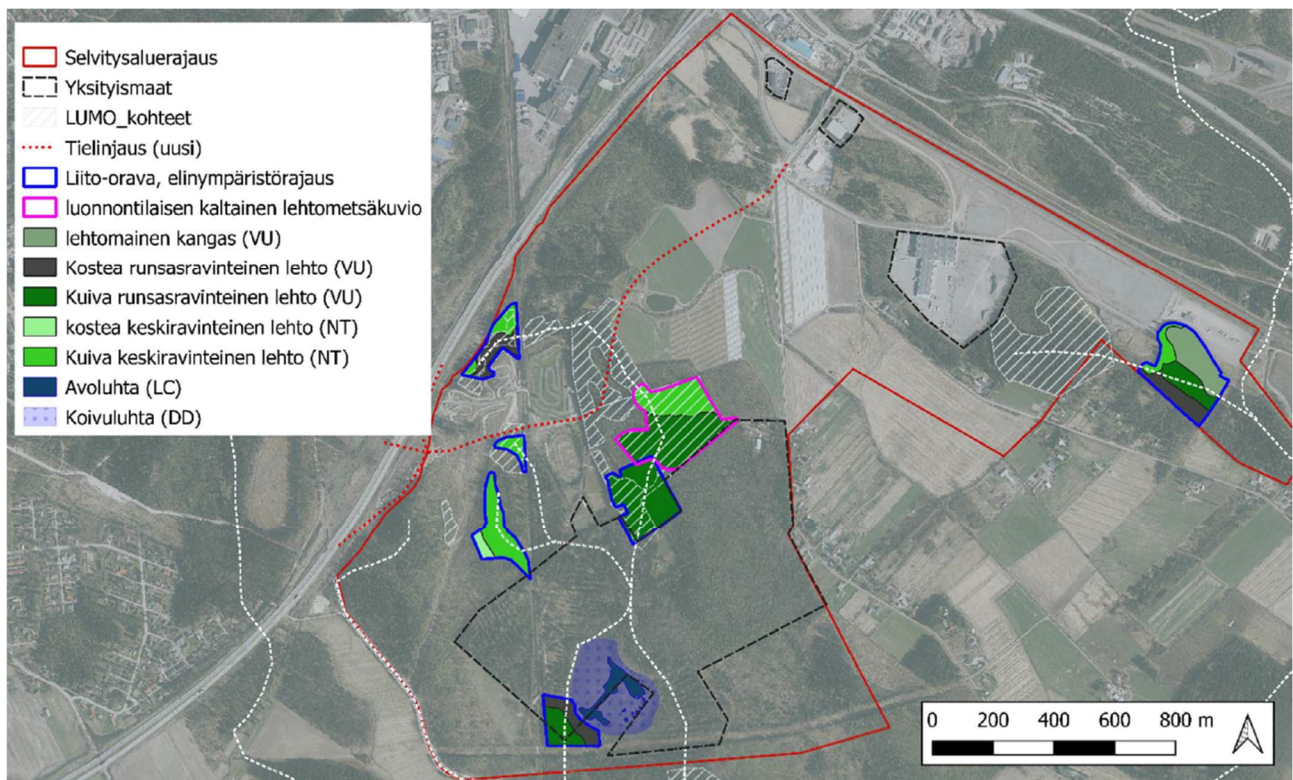
Suunnittelualuetta koskien on laadittu kaavarunkotyön A-2800 yhteydessä luontoselvityksiä Pippon, Lotilan ja Kujalan alueelle. Pippon moottoriurheilun itäpuolella on vanhaa luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokasta metsää. Alueella on myös liito-oravalle soveliaista elinympäristöä ja mahdollisia liito-oravan kulkureittejä.

Pippo-Kujalan alueella laaditun luontoselvityksen (Albus Luontopalvelut Oy, 2020) mukaan selvitysalueen 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.

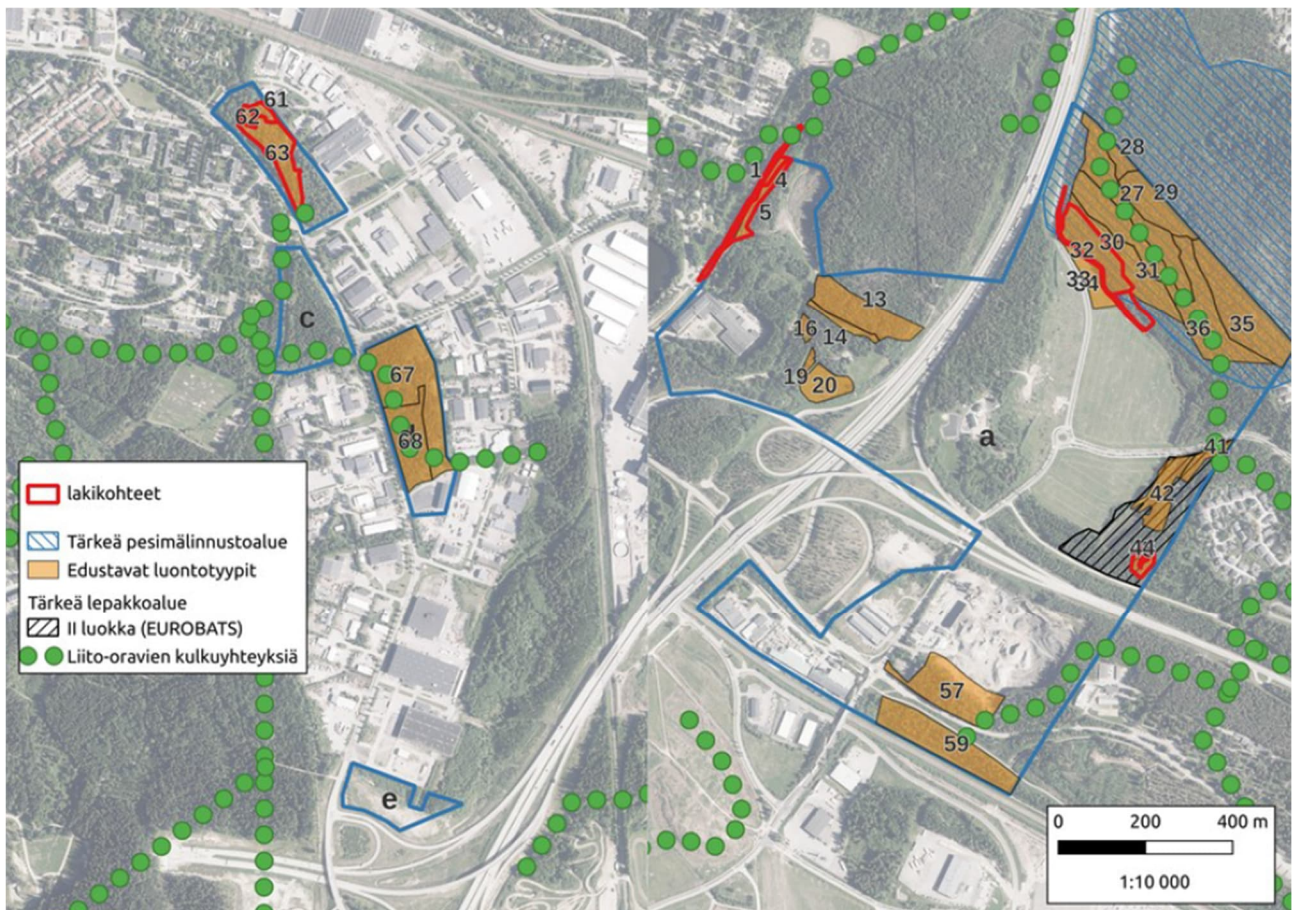
Suunnittelualueella on tavattu myös lepakoita. Alueelle laaditussa lepakkoselvityksessä (Albus Luontopalvelut Oy, 2021) on esitetty suunnittelualueen lepakoiden näkökulmasta turvattavat ruokailualueet, mahdolliset levähdyspaikat sekä siirtymäreitit.

Lotilan, Kariston portin ja Latomäen alueelle laaditussa luontoselvityksessä (Luontoselvitys Metsänen, 2022) havaittiin suunnittelualueella edustavia luontotyyppejä. Varsinaisia lakikohteita selvityksessä ei suunnittelualueen osalta havaittu. Selvityksessä todettiin liito-oravan kulkuyhteys suunnittelualueella Vanhanradankadun ylitse Lotilan alueella.

Vartio-oja itsessään ei edusta vesilain tarkoittamaa luonnontilaista noroa (Albus Luontopalvelut Oy, 2020). Motocross-radan lounaispuolella olevaa vesiuomaa ei ole myöskään tunnistettu suojeltavaksi noroksi luontoselvityksessä 2020.



Kuva 3. Pippon ja Kujalan alueen luontoselvitys (2020), säilytettäväksi esitetyt alueet, LUMO-kohteet sekä kulkuyhteystarpeet



Kuva 4. Lotilan, Kariston portin ja Latomäen luontoselvitys (2022), yhteenvetokartta

Maaperä

Suunnittelualueen pohjoisosassa on kallio- ja moreenimäkiä, joiden väliin sijoittuu hieta-alueita. Alueen eteläosa on maaperältään savea (GTK). Alueelle on laadittu tarkempia maaperäselvityksiä ja -tutkimuksia.

Pohja- ja pintavedet

Suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta. Alueen läpi virtaa Vartio-oja. Alueelle laaditussa hulevesiselvityksessä (Ramboll 2022) on tarkemmin kuvattu alueen pintavesien olosuhteita osa-alueittain.

Rakennettu ympäristö

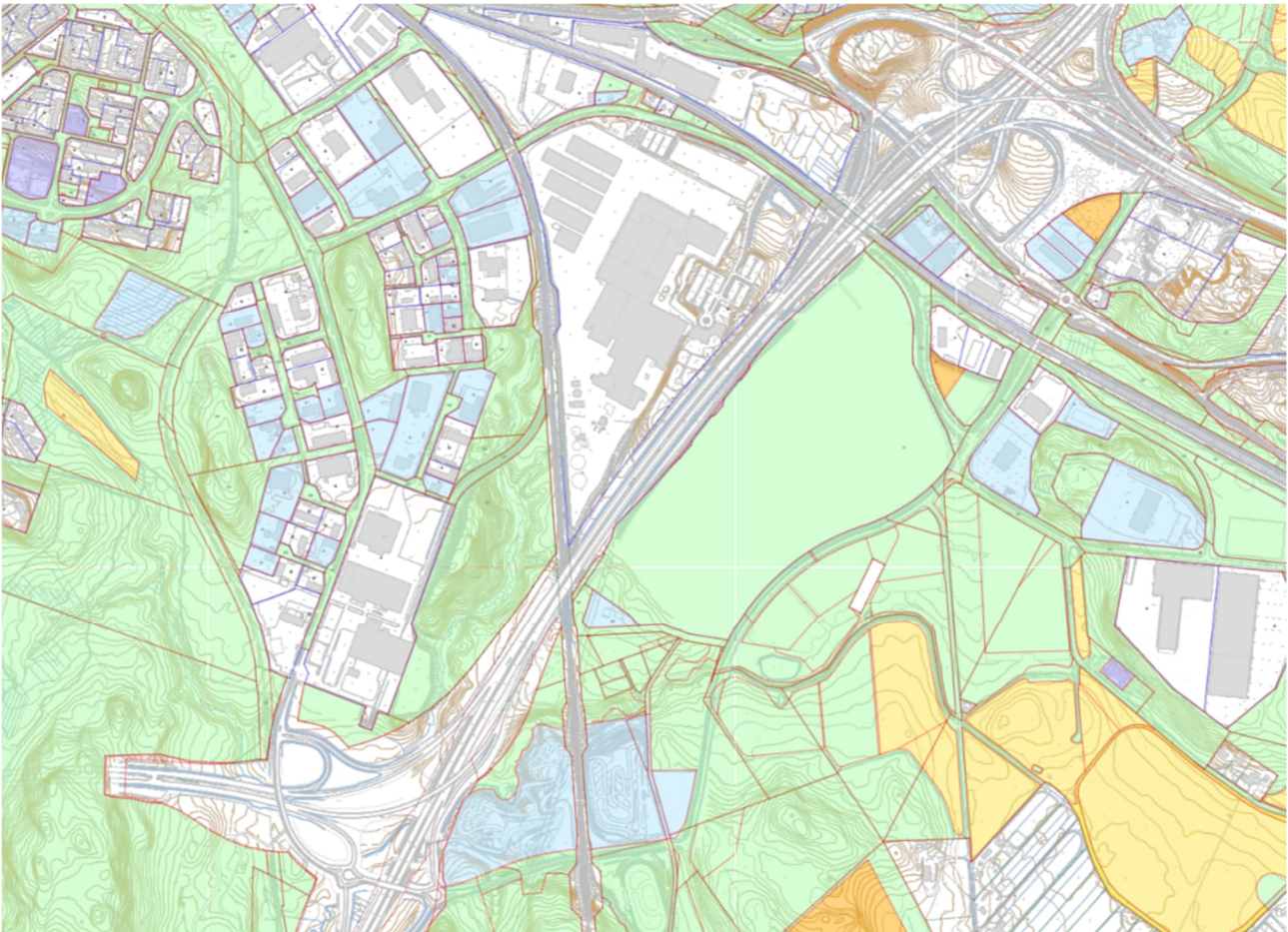
Lähellä Kujalan eritasoliittymää sijaitsevat Pippon motocross- ja karting-radat. Vartio-ojan ympäristössä sijaitsee kaasuputkia sekä putkiston korroosiosuojaukseen liittyvä anodikenttä. VT4:n varressa kulkee 110 kV:n sähkölinja. Osa alueen tonteista on teollisuuskäytössä ja osa on esirakennettu.

Liikenne

Suunnittelualueen halkaisevat valtatiöt 4 ja 12. Alueen pohjoispuolella kulkee Lahti–Kouvola rautatie. Suunnittelualueen keskelle ja läheisyyteen sijoittuvat merkittävät eritasoliittymät Lahden eteläisen kehätien ja VT4:n risteykseen sekä VT12:n ja VT4:n risteykseen. Suunnittelualueelta on avattu yhteys Lahden eteläiselle kehätielle sekä VT4:lle Vanhanradankadun kautta. Kasaajankatu yhdistää Lotilan ja Kujalan alueet VT4:n alittavalla kadulla. Lahti–Kouvola-radalta haarautuu rata suunnittelualueen halki kohti etelää (Lahti–Loviisa). Muita suunnittelualueen kannalta merkittäviä teitä ovat Lakkilantie etelään sekä Korvenrannantie ja Linnaistentie kaakkoon/itään.

Maanomistus

Suunnittelualue on osin Lahden kaupungin omistuksessa ja osin yksityisessä omistuksessa. Moottoriurheilukeskuksen alueita on vuokrattu. Suomen valtio omistaa maantie- ja rata-alueet.



Kuva 5. Ote maanomistuskartasta (vihreä=kaupungin, valkoinen=yksityinen, keltainen/sininen=vuokrattu)

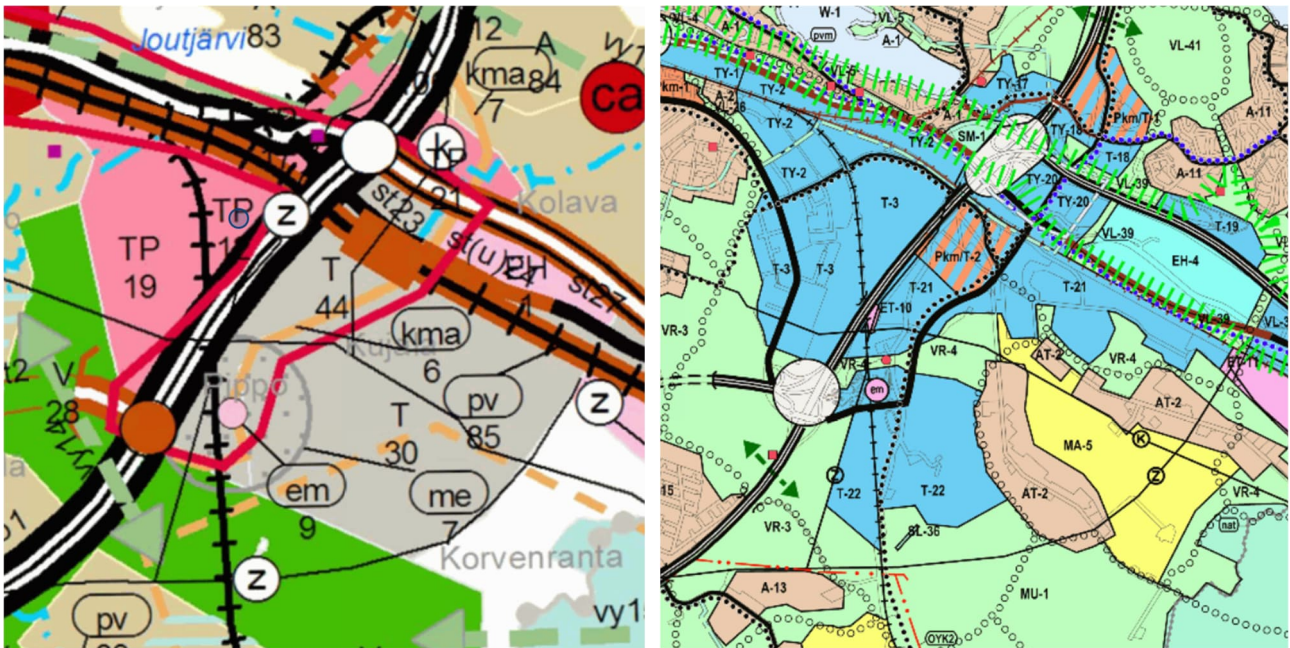
3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (saanut lainvoiman 14.5.2019) Kujalan alue sekä Pippon alueen pohjoisosa on merkitty teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Lotilan alue on merkitty työpaikka-alueeksi (TP). Pippon eteläosaan on merkitty viheryhteystarve VT4:n kohdalle. VT4:llä sijaitsevien eritasoliittymien välinen alue Ohitustien varressa on merkitty kuuluvaksi kehittämisen kohdealueeseen (kk6, Lahden radanvarsi).

Pippo-Kujalan alueelle on merkitty vähittäiskaupan kehittämisen kohdealue (kma6), mikä sallii vähittäiskauppaa (erikoistavarakauppa) 70 000 k-m². Suunnittelualue on Pippon eteläosaa lukuun ottamatta merkitty kuuluvaksi kaupunkialueeseen (ka). Kujalan kohdalle on Lahti-Kouvola-radalle esitetty uusi raideliikennepaikka.

Maakuntakaavassa T-aluetta koskee suunnittelumääräys, jonka mukaan erityistä huomiota tulee kiinnittää alueen liikenteen toimivuuteen ja toteuttamisjärjestykseen. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota myös tarkoituksenmukaiseen tiivyyteen ja joustavuuteen sekä yhtenäiseen rakennustapaan. Määräyksessä otetaan kantaa myös riittäviin näkösuojavyöhykkeisiin mm. pääteiden varsille.



Kuvat 6 ja 7. Otteet Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014 sekä yleiskaavasta Y-203

Yleiskaava

Lahden yleiskaavassa Y-203 (oikeusvaikutteinen, saanut lainvoiman 2.12.2022) suunnittelualueelle on merkitty elinkeinoelämän alueita (T). Alueet varataan yrityksille ja työpaikoille. Alueita ei ole tarkoitettu päivittäistavarakaupalle. Kaupungin sisääntuloväylien varrella vaalitaan maiseman ominaispiirteitä kuten Lahdelle leimallisten maamerkkien näkyvyyttä. Ympäristön tulee olla viihtyisä, turvallinen ja esteettisesti laadukas niin autoilijan, pyöräilijän kuin jalankulkijankin näkökulmasta.

Vartio-ojan varteen on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueita (VR). Merkinnällä osoitetaan kaupunkirakennetta jäsentävät laajemmat viheralueet, jotka on tarkoitettu ulkoiluun, virkistykseen ja luonnon kokemiseen. Maiseman ja luonnonympäristön ominaispiirteitä tulee vaalia, jotta luonnon monimuotoisuus ja alueen erityisasema ekosysteemipalveluja tuottavana laajana viheralueena säilyvät. Ulkoilureitit muodostavat yhtenäisen verkoston. Hakkuut ulkoilureittien läheisyydessä tulee tehdä kohteen erityisluonteen edellyttämällä tavalla ottaen huomioon metsän monimuotoisuus, maisema-arvot sekä metsän monikäyttö. Alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus ja MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Pippon moottoriurheilukeskuksen alue on merkitty erityismerkinnällä (em). Katujen varsille on osoitettu pyöräilyn tavoitteellisia aluereittejä.

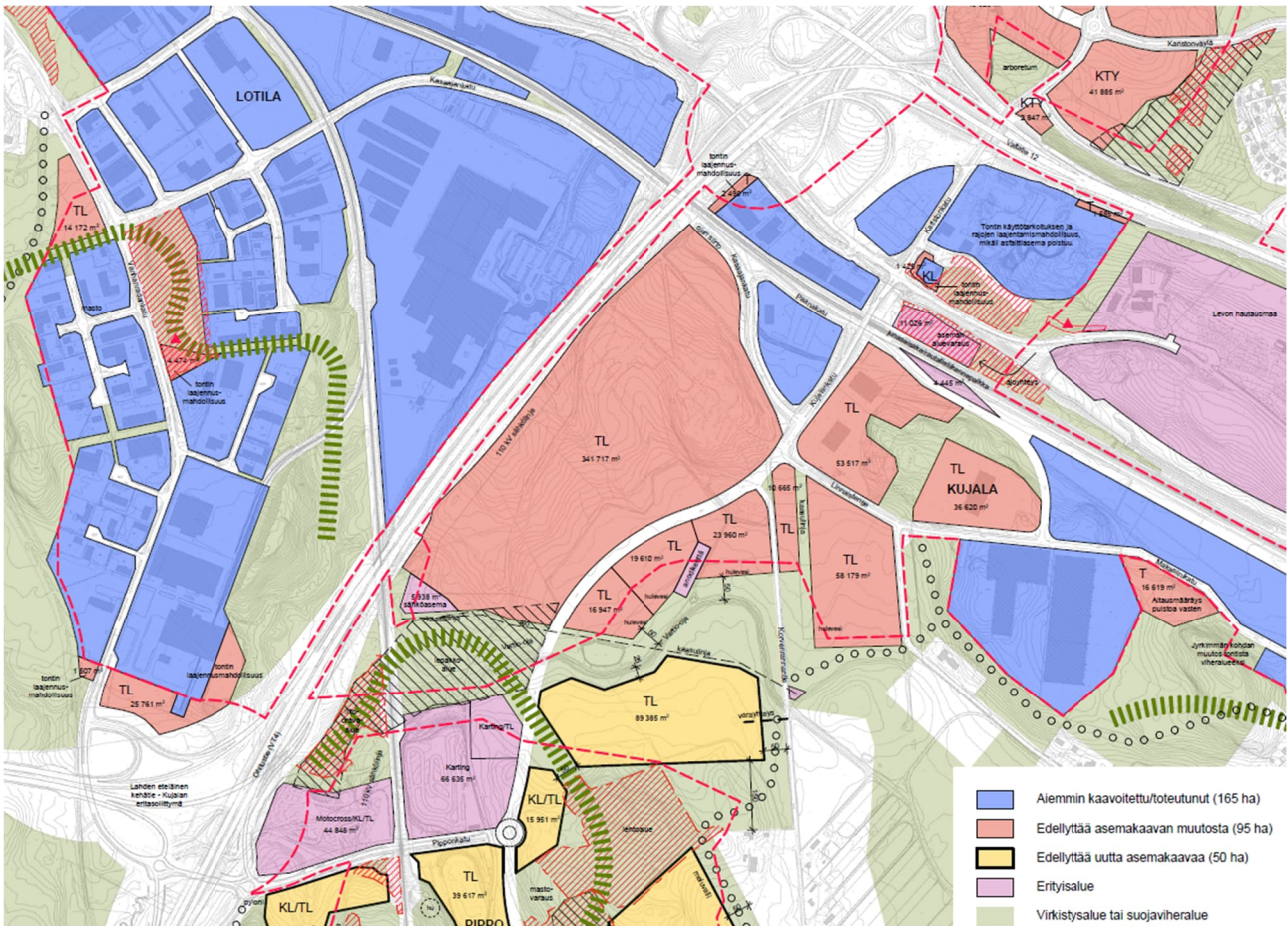
Kaavarunko

Kaavarunkotyössä A-2800 on tutkittu Pippon, Kujalan, Lotilan, Kariston portin ja Latomäen elinkeinoelämän alueita mm. suhteessa ympäristön liikenneverkkoon, luonnonarvoihin sekä yleiskaavan ja maakuntakaavan tavoitteisiin.

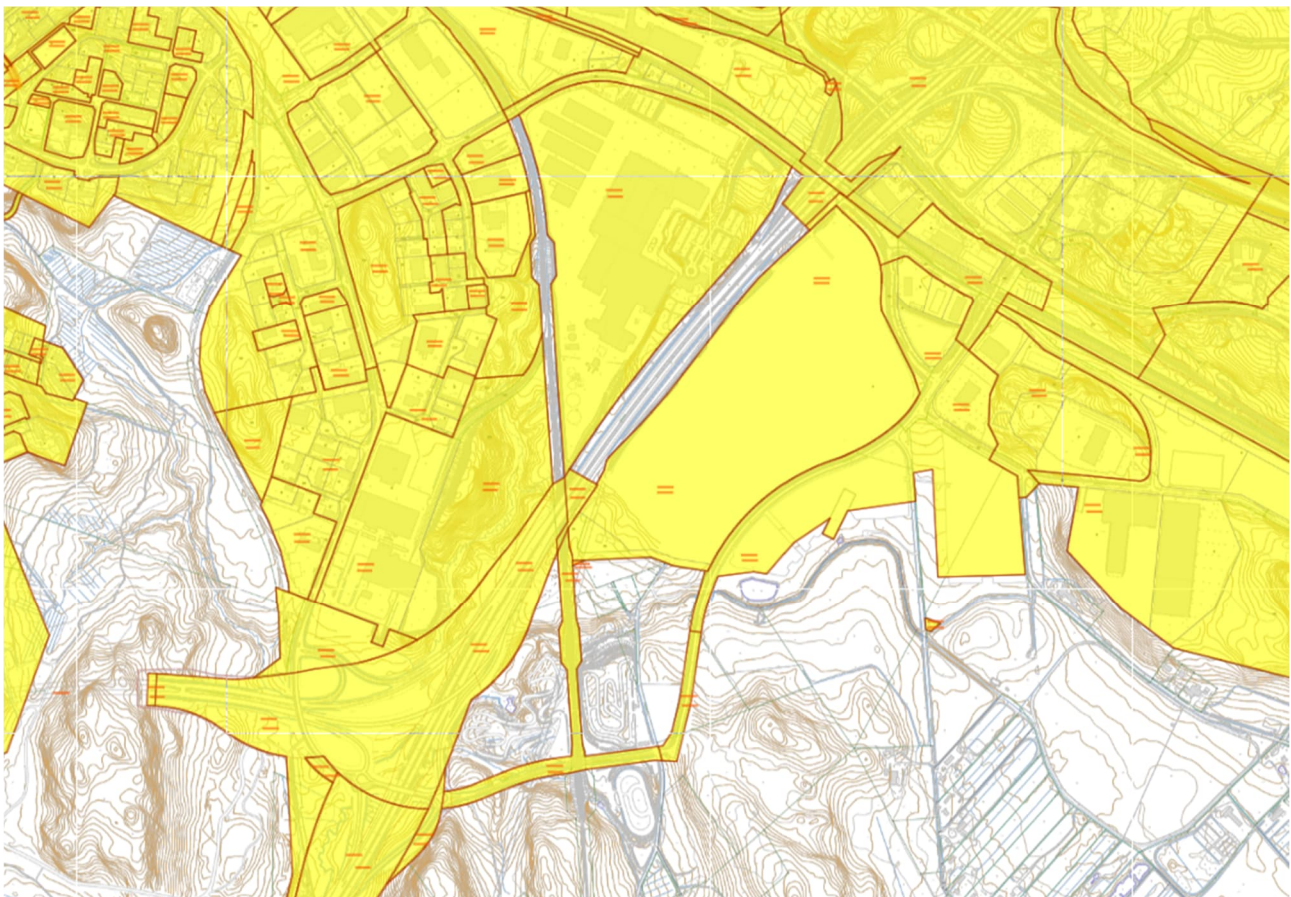
Kaavarungossa on esitetty olemassa olevia, laajentuvia ja kokonaan uusia maankäytön alueita. Kaavarunkotyön yhteydessä on laadittu useita selvityksiä, joita hyödynnetään asemakaavatyössä.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa useita eri asemakaavoja vuosilta 1974–2015. Moottoriurheilukeskuksen alue sekä sen pohjoispuolella oleva Vartio-ojan varren alue ovat asemakaavoittamattomia. Myös osat VT4:n tiealueesta ja rata-alueesta suunnittelualueen kohdalla ovat asemakaavoittamattomia.



Kuva 8. Ote kaavarungosta A-2800



Kuva 9. Suunnittelualan asemakaavoitettuja alueita (keltainen)

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys Lahti, Nastola, Kärkölä on tullut Nastolan osalta voimaan 1.4.2013 ja Lahden ja Kärkölän osalta voimaan 1.5.2013.

Kaupungin strategia

Lahden kaupungin strategian 2030 mukaisesti erityisesti elinvoimaa käsittelevät tavoitteet koskettavat kaavatyötä. Lahti haluaa strategian mukaisesti tarjota yrityksille kestävän kaupunkirakenteen ja kilpailukyisen 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.

3.3 Selvitykset

Suunnittelualueetta koskien on tehty mm. seuraavia selvityksiä ja suunnitelmia:

Selvitys	Keskeinen sisältö
Luontoselvitys, Luontoselvitys Metsänen (2018)	Selvitysalue rajoittuu Pippon moottoriurheilukeskuksen ympäristöön sekä VT4:n toisella puolella olevaan joenuomaan. Alueella on jokseenkin merkittäviä luontoarvoja Lahden mittakaavassa. Alueella on vesilain ja metsälain mukaisia kohteita. Alueella esiintyy liito-oravaa sekä lepakoita.
Luontoselvitys, Albus Luontopalvelut Oy (2020)	Huomionarvoisimmat luontoarvot koskevat varttuneita luonnontilaisten kaltaisia metsiä sekä niihin sidonnaista lajistoa, erityisesti liito-oravaa. Selvityksessä on esitetty viheralueena säilytettäviä alueita sekä liito-oravan kannalta tärkeitä kulkureitit.
Lepakkoselvitys, Albus Luontopalvelut Oy (2021)	Alueella tavattiin lepakoita. Selvityksessä esitetään lepakoiden kannalta tärkeimmät ruokailualueet, levähdyspaikat sekä siirtymäreitit.
Luontoselvitys, Luontoselvitys Metsänen (2022)	Selvitys koskee Lotilan, Kariston portin ja Latomäen alueita. Suunnittelualueelta on tunnistettu edustavia luontotyyppisiä. Selvityksessä todetut lakikohdet eivät sijoitu suunnittelualueelle. Selvityksessä on myös tunnistettu liito-oravien kulkuyhteyksiä sekä muita mahdollisia ekologisia yhteyksiä.
Liito-oravatarkistus Vanhanradankadun eteläpuolelta, Luontoselvitys Metsänen Oy (2023)	Selvitysalue käsittää Vanhanradankadun eteläpuolelle ja Loviisan radan länsipuolelle jäävän, pienen alueen, joka 2018 luontoselvityksessä on määritelty liito-oravan asuinalueeksi. Kohteelta ei keväällä 2023 löydetty merkkejä liito-oravan esiintymisestä. Kohde kuitenkin soveltuu edelleen lajille.
Massatarkastelu- ja kaavatouselvitys, Ramboll (2022)	Suunnittelualueen rakennettavuuden ja alustavien tasauskorkojen perusteella on arvioitu esirakentamisen massamääriä ja kustannuksia. Selvitykseen sisältyy myös kaavatalous- ja hulevesitarkastelu alueiden tasaukset huomioiden.
Rakennettavuus- ja maaperäselvitys, Ramboll (2019)	Selvityksessä kuvataan maaperäolosuhteet, arvioidaan rakennettavuutta ja otetaan kantaa tonttien esirakentamiseen sekä sen kustannuksiin. Suunnittelualue jaetaan rakennettavuuden perusteella luokkiin I-III.

Liikenneverkko-suunnitelma, Ramboll (2023)	Suunnitelmassa on tarkasteltu laajemmin suunnittelualueen ympäristöä liikenteellisesti huomioiden eri kaavarunkotöiden ja muiden kaavasunnitelmien kokonaisvaikutukset maantieverkkoon. Suunnitelmassa esitetään toimenpiteitä liikenteen toimivuuden parantamiseksi sekä arvioidaan erilaisten liikennetarkistusten vaikutuksia ennusteliikennemäärä huomioiden. Suunnitelman mukaan suunnittelualueen lisääntyvällä maankäytöllä ei ole suoranaista, oleellista vaikutusta ympäristön liikenneverkon toimivuuteen, olennaiset haasteet liittyvät ennustetilanteessa yleiseen liikennemäärän kasvuun.
Arkeologinen inventointi, Heilu Oy (2021)	Raportissa on kuvattu tunnetut muinaisjäännökset. Inventoinnissa tarkastettiin ja rajattiin kiinteitä muinaisjäännöksiä sekä havaittiin uusia kohteita ja alueita.

Taulukko 1. Suunnittelualueita koskevia selvityksiä sekä niiden keskeinen sisältö

Suunnittelualueita koskien on tehty mm. myös seuraavia selvityksiä, suunnitelmia ja inventointeja:

- Kaavaehdotusvaiheen aikana käynnistetään tarkempi katujen yleissuunnittelu sekä hulevesisuunnitelman ja pohjavesivaikutusten arvioinnin laatiminen suunnittelualueelle.
- Raskaan liikenteen latausinfra, Korkia Consulting Oy ja Rejlers Oy (2022)
- EU:n ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys (2017)
- Lahden yritysalueiden älyinfran edistäminen, Sitowise (2021)
- Kujalan liikennepaikkatarkastelu, esiselvitys (2018)
- Liito-oravaselvitys Lahdessa 2014–2015, Ilpo Kekki (2016)
- Liikenneselvitys (2015)
- Kujalankadun ylikulkusillan kantavuusselvitys (2014)
- Ympäristöriskiselvitys Kujalan maatalousoppilaitoksen alueelle (2015)
- Rakennettavuusselvitys Kujalankadun varsi (2014)
- Lahden II Lintuatlas 2009–2011, Timo Metsänen (2012)
- Lahden kaupungin lepakkokartoitus yleiskaavaa varten, Mikko Erkinaro (2009)

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen

Asemakaava ja asemakaavan muutos tehdään kaupungin aloitteesta.

4.2 Tavoite

Asemakaavatyön tavoitteena on yritystoiminta-alueen korttelialueiden rajausten ja käyttötarkoitusten tarkistaminen sekä moottoriturheilukeskuksen alueen asemakaavoittaminen. Kaavatyö liittyy kaavarunkotyöhön A-2800.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset (MRL 62 §)

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tämän kaavatyön osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat ja muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Lahden kaupunkisuunnittelu
- Lahden kaupunkitekniikka
- Lahden rakennus- ja ympäristövalvonta / rakennusvalvonta, ympäristöpalvelut
- Lahden kaupunginmuseo
- Elinvoima- ja työllisyyspalvelut
- Päijät-Hämeen liitto
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Uudenmaan ELY-keskus / liikenne
- Väylävirasto / rata
- VR-Yhtymä Oy
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes
- Lahden Seudun Kehitys LADEC Oy
- Lahden Yrittäjät ry / Päijät-Hämeen Yrittäjät ry
- Lahden Teollisuusseura ry
- Salpakierto Oy
- Lahti Energia Oy
- Lahti Energia Sähköverkko Oy
- Gasum / Gasgrid Finland Oy
- Suomen Kaasuenergia Oy / Auris Kaasunjakelu Oy
- Lahti Aqua Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Posti Group Oyj
- DNA Oy
- TeliaSonera Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Salpausselän Luonnonystävät ry
- Lahden FK ry
- Salpausselän Moottorikerho r.y.
- Kariston asukasyhdistys ry
- Hartwall
- Eteläinen kumppanuuspöytä
- Itäinen kumppanuuspöytä

Vireilletulo

Kaavahanke on sisältynyt kaupungin vuosien 2021–2023 kaavoitusohjelmiin. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä sekä osallisille kirjeitse luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä.

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 17.3.–14.4.2022. Kuulemisen yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyöhön liittyvä aineisto on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla internetissä. Kaavatyöhön liittyen on järjestetty erilliset yleisötilaisuudet 19.8.2021 sekä 22.3.2022.

Viranomaisyhteistyö

Kaavarunkotyötä A-2800 sekä alueen asemakaavoitusta koskien on 27.11.2020 järjestetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskusten, Päijät-Hämeen liiton ja Lahden kaupungin kesken. Kaavoitusta koskeva työneuvottelu on käyty 15.10.2021. Alueen kaavoitusta on käsitelty myös erillisissä kaavaneuvotteluissa. Viranomaisilta pyydetään kaavaluonnoksesta lausunto luonnosvaiheessa.

Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet

Seuraavassa on kooste luonnosvaiheen kuulemisessa saaduista lausunnoista ja mielipiteistä lyhennyksessä muodossa sekä vastaukset niihin:

Osallinen	Lausunnon/mielipiteen keskeinen sisältö	Vastine ja vaikutukset kaavaan
Hämeen ELY-keskus	<p>Poikkeamiset yleiskaavasta on perusteltava asemakaavan selostuksessa. Alueelle on laadittu kattavat luontoselvitykset. Vartio-ojan luonnonmukaisuutta on hyvä arvioida tarkemmin. Ekologiset kulkuyhteydet alueelle on turvattava, esitetty ratkaisu ei turvaa niitä. Kaavamääräysten suojelumerkintöjä luontoarvojen osalta on täydennettävä. Myös muut, tehdyt liito-oravaselvitykset on hyvä mainita sekä ottaa kantaa vieraslajien hallintaan.</p> <p>Hulevesitulvariskit tulee huomioida. Tonteilta tulee varata riittävästi tilaa hulevesille. Hulevesirakenteiden vaikutukset luontoarvoihin tulee arvioida tarkemmin.</p> <p>Liikenteellisiä selvityksiä ja vaikutusten arviointia tulee täydentää. Maaperän mahdollisesta pilaantuneisuudesta moottoriurheilu-alueilla on hyvä olla maininta kaavassa.</p> <p>Alueen selvityksiä on tarpeen mukaan tarkennettava ja niiden keskeinen sisältö tulee ilmetä kaavaselostuksesta. Vaihtoehtoiset maankäyttömerkinnät tulee arvioida tehokaimman muodon mukaisesti.</p>	<p>Asemakaavaselostukseen on kirjattu tarkemmin perusteluja yleiskaavasta poikkeamiseen sekä arvioitu niiden suhdetta yleiskaavan tavoitteisiin. Luontoarvoja, ekologisia yhteyksiä, vieraslajeja ja luontoarvojen suojelumerkintöjä koskien on täsmennetty mainintoja kaavaehdotukseen sekä arvioitu niiden toimivuutta selostuksessa. Ekologista yhteyttä on kaavaehdotuksessa levitetty lausunnossa mainitun kohdan osalta.</p> <p>Alueen hulevesien huomioimiseen liittyen kaavaan on lisätty erillinen määräys (hu-1). Kaavaehdotuksessa hulevesien hallinta on esitetty alueen keskelle sijoittuvan, kapasiteetiltaan suuren uoman avulla. Hulevesisuunnitelmaa ja -vaikutuksia on tarkoitettu arvioida tarkemmin ehdotusvaiheen aikana laadittavalla tarkastelulla. Vartio-ojan pohjoispuolelle sijoittuvan, ohjeellisen hulevesialueen sijainti on muutettu siten, että se sijoittuu entiselle, puuttomalle peltoalueelle.</p> <p>Aluetta koskien on laadittu erillinen, laaja liikenneverkko-suunnitelma. Liikenteellisiä vaikutuksia on arvioitu tarkemmin selostuksessa. Kaavaan on lisätty pima-merkintä.</p> <p>Selvitysten sisältöä ei laajasti ole avattu kaavaselostuksessa, mutta selvitykset ovat osana kaavan aineistoa ja nähtävillä kaavan nettisivulla.</p>
Eteläinen ja itäinen kumppanuuspöytä (lausunto koskee myös	<p>Siltä osin, kuin lausunto koskee asemakaavaluonnosta A-2827:</p> <p>Vanhanradankadun ja Jalavankadun risteyksen aluetta ei toivota kaavoitettavaksi, vaan jätettäväksi viher- ja suoja-alueeksi.</p>	<p>Suunnittelualueella Vanhanradankadun pohjoispäässä Teknikonkadun varteen kaavaluonnoksessa sijoittunut teollisuustontti on jätetty kaavaehdotuksesta pois. Jalavankadun puoleinen tontti on ehdotuksessa mukana, mutta tontin ja asutuksen sekä ul-</p>

<p>kaavarunko- vaihtoehtoja A-2800)</p>	<p>Kujalan alueella tärkeää on suunnitella alueen asukkaiden turvallinen liikkuminen, erityisesti koulumatkaliikenne. Korttelin 19005 itäpuoli tulisi ratkaista kaavarunkoluonnoksen A-2800 ve C:n mukaisesti. Myös suurempien tonttien mahdollisuus on elinkeinoelämälle tärkeää.</p> <p>Pippon moottoriurheilukeskuksen alue sekä Kujalankadun itäpuoli kaavarunon ve C:n mukaisesti. Pippon junaradan ja Kujalankadun väliin jäävä uusi alue ve B:n mukaisesti.</p> <p>Esitetään ekologista kompensatiota Pippo-Kujalan rakentamisen vastapainoksi. Luonnonarvot, virkistysarvot ja pohjavesi tulee suojella. Meluhaittoja tulee ehkäistä. Ajo- ja kevyt liikenne tulee huomioida ja niiden vaikutukset arvioida. Alueiden esirakentamisessa on huomioitava läheinen asutus. Pyydetään selvittämään päivittäistavarakaupan mahdollisuus alueella.</p>	<p>koilureitin väliin on jätetty leveä suojaviheralue. Uusi tontti ei ole olennaisesti muu alueen ympäristö ja häiriötekijät huomioon ottaen vähennä asuinalueen viihtyisyyttä.</p> <p>Suunnittelualueella turvallinen liikkuminen myös jalan ja pyörällä on lähtökohtana. Kortteliin 19005 on jätetty suojaviheraluetta radan suuntaan. Karting-alueen koillis-kulmaan on jätetty tilaa ekologiselle yhteydelle.</p> <p>Ekologisen kompensaaion mahdollisuus on keskusteltava kaavatyön rinnalla erillisenä prosessinaan. Kaavaehdotuksessa on otettu kantaa luontoarvoihin, virkistysalueisiin, pohjaveteen sekä meluhaittoihin. Alueen liikenneverkko suunnitellaan kävely ja pyöräily huomioiden. Esirakentamisella on vaikutuksia alueen asukkaiden elinoloihin, mutta haittavaikutuksia voidaan estää erilaisin toimenpitein.</p>
<p>Lahden Teollisuusseura ry</p>	<p>On tärkeää, että kaupungilla on riittävästi kaavoitettuja teollisuustontteja jatkuvasti tarjolla hyvällä rakentamistehokkuudella. Liikennesuunnittelussa tulee huomioida raskaan ja pitkän liikenteen mahdollisuudet ja turvallisuus, myös alueelle johtavilla väylillä. Myös kevyen liikenteen riittävä ja turvallinen verkosto tulee huomioida. Alueen työntekijöille on varattava riittävät palvelut. Julkinen liikenne on suunniteltava osaksi aluetta.</p>	<p>Raskaan liikenteen, kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuudet huomioidaan alueen katuverkon suunnittelussa. Kaava mahdollistaa erilaisten palveluiden rakentamisen osaksi muuta toimintaa. Alueelle suunnitellaan julkisen liikenteen palvelua.</p>
<p>Lahden Yrittäjät ry</p>	<p>Lahden Yrittäjät suhtautuu myönteisesti yritys- ja palvelualueen kehittämiseen ja kaavarunkotyöhön sekä pitää kaavoitusta asianmukaisena ja ajankohtaisena. Yhdistys esittää selvitettäväksi tarkoin vaikutukset alueen yrityksiin. Mahdollinen vähittäiskaupan suuryksikkö ei saa heikentää olevan kaupan ja palveluiden toimintamahdollisuutta keskusta-alueella.</p>	<p>Alueelle sallitaan vaihtoehtoisena maankäyttömuotona myös liike- ja toimistorakentamista. Päivittäistavarakauppaa ei kuitenkaan sallita. Liikerakentamisen tulee joko liittyä teollisuustontin päätoimintaan (TL) tai se on esitetty vaihtoehtoisena maankäyttömuotona (E-1/K).</p>
<p>Lahti Aqua</p>	<p>Korttelille 19026 on vesihuoltoliittymät rakennettu Kujalankadulle. Motocrossradan tontti edellyttää vesihuollon runkolinjaa ja kiinteistökohtaisen pumppaamon. Kyseisellä tontilla moottoritien varressa olevat vesijohdot tarvitsevat rasitealueet kaavaan.</p>	<p>Kiinteistökohtaisten pumppaamojen vaatimus on lisätty kaavaan erillisellä määräyksellä. Vesijohtojen siirto on todennäköisesti tarpeen, mikäli tontti esirakennetaan muuhun käyttöön, kuin motocrosstoimintaan.</p>
<p>Lahti Energia Sähköverkko Oy</p>	<p>Ohitustien ja junaradan risteämiskohdan itäpuolelle on tulossa uusi sähköasema, jonka paikka tulee huomioida asemakaavassa.</p>	<p>Paikka on huomioitu asemakaavassa.</p>

Lahti Energia Oy / lämpöliiketoiminta	Kujalan alueella olevaa biokaasulinjaa ollaan siirtämässä Gasgridin kaasulinjan viereen. Alueella on merkittäviä kaukolämmön runkojohtoja ja kaukolämmön kapasiteetti alueen tuntumassa on erinomainen.	Tilavaraukset on huomioitu kaavassa.
Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vas-tuumuseo	Tiedot muinaisjäänöksistä Kujalankadun länsipuolella ovat pääosin ajan tasalla. Alueilta löydetyt muinaisjäänökset tulee huomioida tehtävissä asemakaavoissa. Osa Kujalankadun itäpuolen alueesta ei sisällynyt arkeologisiin inventointeihin.	Kujalankadun itäpuolelle sijoittuvien tonttien osalta on käyty erillinen keskustelu museon kanssa arkeologisen inventoinnin tarpeesta. Johtuen alueiden pienialaisuudesta ja potentiaalista kohteille on arvioitu, ettei tarkistusinventointia tarvita.
Päijät-Hämeen liitto	Ei lausuttavaa.	-
Päijät-Hämeen pelastuslaitos	Ei huomautettavaa.	-
Väylävirasto	Junaliikenteen mahdollisesti aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat on otettava huomioon. Mikäli radan lähelle osoitetaan melulle tai tärinälle herkkää toimintaa, on kaavatyössä selvitettävä melun ja tärinän leviämistä sekä osoitettava tarvittavat määräykset haittojen torjumiseksi. Melun ohjearvot sekä tärinää koskevat ohjeistukset on huomioitava. Vastuu melun ja tärinän torjunnasta on sillä taholla, jonka toimenpiteistä melun- ja tärinäntorjuntatarve syntyy. Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinäntorjunnan kustannuksiin.	Kaavalla ei osoiteta alueelle asumista tai muuta lähtökohtaisesti tärinälle herkkää toimintaa. Tulevat yritykset huomioivat radan läheisyyden ja mahdollisen tärinän toiminnassaan.
Lahden ympäristöpalvelut	Kaava-alueen luontoarvot keskittyvät Vartio-ojan varteen ja sitä ympäröivään metsäalueeseen. Viheralueen kaavamääräyksen olisi lisättävä maininta tiukasti suojeltujen direktiivilajien esiintymisestä. Ekologinen kulkuyhteys VL/s -alueelta etelään ei ole riittävä eikä sen turvaamista ole kuvattu kaavaselostuksessa. Karting-radon koilliskulman viheraluetta tulisi laajentaa. Luontoselvityksessä 2018 on mainittu norosta motocrossradan eteläpuolella, jonka nykytilanne tulisi tarkastaa. VL/s -alueelle merkitty hulevesiallas tulisi siirtää kohti länttä olevalle peltoaukealle. Vartio-oja tulisi merkitä kartalle selkeämmin sekä tarkastella eteläpuolen tontin rajaa suhteessa siihen. Istutettavan alueen selite puuttuu kaavamääräyksistä. Maantien ja rautatien suoja-alueiden tarkempaa luonnetta olisi hyvä täsmentää.	Kaavamerkintöjä on täydennetty lausunnon mukaisesti. Ekologinen yhteys on muotoiltu kaavaehdotukseen uudelleen siten, että puustoinen yhteys Kujalankadun ylitse on mahdollinen. Uusin luontoselvitys ei mainitse alueella olevaa ojauomaa suojeltavaksi noroksi, alueeseen on vaikuttanut Vanhanradankadun rakentaminen. Hulevesiallas on siirretty toivotulle paikalle. Kaavakartan merkinnät on korjattu. Maantien ja rautatien suoja-alueiden osalta tarkoitus on antaa tien- ja radanpitäjälle lausuntomahdollisuus niille alueille kohdistuviin toimenpiteisiin. Alueita käsitellään muutoin tonttiin kuuluvina osina.

Mielipide 1
(useampi al-
lekirjoittaja)

(mielipide
koskee myös
kaavarunko-
vaihtoehtoja
A-2800)

Siltä osin, kuin mielipide koskee asemakaava-
luonnosta A-2827:

Korttelin 19005 itäpuolella olevaa suoja-
metsää ei saa kaataa ja aluetta ottaa muu-
hun käyttöön. Liito-oravan, lepakoiden, suo-
ja lehtoalueiden suojeleminen on tärkeää.
Pippon kartingradan kehittämisessä tulee
huomioida suojaavien metsäalueiden sääs-
täminen asukkaat huomioiden.

Alueen asukkaat, luonto ja teollinen toi-
minta tulee voida sovittaa yhteen. Liian tiivis
rakentaminen ei luo viihtyvyyttä ja turvalli-
suutta. Merkittävien luontoarvojen säilyttä-
minen tulee turvata kaavoituksessa.

Korttelin suojametsää on säilytetty kaavaeh-
dotuksessa, mutta sen paikkaa on siirretty
osin eri kohtaan. Liito-oravat, lepakot sekä
muut luonnon kannalta arvokkaat alueet on
huomioitu kaavatyössä.

Kartingradan itä- ja kaakkoispuolelle jätettä-
vät viheralueet asemakaavassa A-2873
suojaavat melulta myös Korvenrannantien
varren asuinalueita vasten.

Kaavatyössä on alueen luontoarvot, luon-
non monimuotoisuus, perintömetsä ja eko-
logiset yhteystarpeet otettu huomioon. Kaa-
vaehdotus toki vähentää luonnontilaisen
metsän määrää alueella olennaisesti. Kaa-
vaehdotus ei kuitenkaan vaaranna maakun-
nallisesti tärkeän viheryhteyden toteutta-
mista Linnaistensuon ja Liipolan välille.

Taulukko 2. Luonnosvaiheen kuulemisessa saatu palaute sekä niiden huomioiminen

Muilta osallisilta ei luonnosvaiheen kuulemisessa tullut lausuntoa tai mielipidettä.



Kuva 10. Ilmakuva Kujalankadulta kohti pohjoista vuodelta 2020 (Valtari)

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella laajennetaan Kujalankadun itäpuolella sekä Linnaistentien varressa olevia teollisuustontteja Vartio-ojaa kohti alueelle laaditun maaperäselvityksen mahdollisimalla tavalla. Kujalankadun ja Korvenrannantien risteyksessä sijaitseva huoltoasemarakenrusten tontti muutetaan teollisuustontiksi. Linnaistentien ja radan välissä sijaitsevissa kortteleissa mahdollistetaan joidenkin teollisuustonttien laajentaminen ja osoitetaan suojaviheralue nykyiseen asemakaavaan nähden eri kohtaan. Lotilan alueella Vanhanradankadun varressa osoitetaan uusia teollisuustontteja sekä laajennusalueita olemassa oleviin teollisuustontteihin. Vanhanradankadun varteen osoitetaan myös erillinen aluevaraus vetytankkausasemalle (T/kem).

Pippon motocross- ja karting-ratojen alueet osoitetaan asemakaavalla moottoriurheilualueiksi (E-1). Motocross-alueella sallitaan myös vaihtoehtoisena maankäyttömuotona liike- ja toimistorakentaminen (E-1/K). Alueelle ei sallita päivittäistavaraa. Kaavamerkintä mahdollistaa alueen käytön myös muuhun tarkoitukseen, mikäli alueen moottoriurheilutoiminta päättyy.

Moottoriurheilukeskuksen pohjoispuolelle Vartio-ojan alueelle osoitetaan suojaviheraluetta sekä merkintöjä, joilla suojataan siellä olevia luontoarvoja (EV/s, luo-1). Kaava-alueeseen sisällytetään myös maantien aluetta ja rata-alueita (LT, LR) sekä erilliset alueet mahdollista raideliikenteen seisaketta varten (LR-1). Suunnittelualueen pohjoisosassa osoitetaan Mannerheiminkadun itäpään alue katualueita, joka nykyisessä asemakaavassa on ollut tiealuetta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella määrätään myös mm. polttoaineen jakeluun, tankkaukseen ja lataukseen, maanmuokkaukseen, kiviainesten käsittelyyn ja murskaukseen, läjitykseen, liiketönnön määrään, mainospyloneihin, muuntamon rakentamiseen, istutettaviin alueisiin, hulevesiin, ajoyhteyksiin, suoja-alueisiin, johtoa varten varattaviin alueisiin, yli- ja alikulkuihin, liittymiin, ekologisten yhteyksien ylityksiin, valaistukseen, maaperän pilaantuneisuuteen, aitaamiseen sekä jätevesien pumpaamiseen liittyvistä asioista.

5.2 Kaavan vaikutukset

MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Selvitysten perusteella on voitava arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Suunnittelualueen lähimmät asukkaat sijoittuvat noin 400–700 metrin päähän Korvenrannantien varren alueelle sekä noin 100 metrin päähän Lotilan alueella Vanhanradankadun varressa. Kujalassa alueen avoimet peltoaukeat mahdollistavat uusien rakennettavien teollisuustonttien näkymisen maisemassa asuinalueille saakka. Näkymiä pyritään estämään teollisuustonttien eteläosiin määrätyillä istutettavilla alueilla (pisterasteri). Vanhanradankadun varressa kaavan pohjoisin kaavoitettava tontti poistaa olemassa olevaa viheraluetta ja puustoa ja korvaa sen teollisuustontilla, jolla on vaikutusta lähialueen asukkaiden elinoloihin sekä viereisen virkistysreitien käyttäjiin. Väliin jää kuitenkin runsaasti suojavaa puustoa ja uusi tontti ei olennaisesti muuta alueen ympäristöä ja häiriötekijät huomioon ottaen vähennä asuinalueen viihtyisyyttä.

Verrattuna alueen aiempaan asemakaavaan ei kaavamuutoksella ole muita olennaisia vaikutuksia lähiympäristön asukkaiden elinoloihin. Moottoriurheilukeskuksen osalta uusi asemakaava ei muuta lähtökohtaisesti alueen nykyistä toimintaa.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Teollisuusalueiden toteuttaminen edellyttää niiden tasaamista, millä on oleellisia vaikutuksia maa- ja kallioperään. Vartio-ojan varressa olevia teollisuustontteja on aiemmin täytetty rakennettavuuden parantamiseksi.

Kaavatyössä on huomioitu alueen vesiolosuhteita sekä annettu hulevesien käsittelyyn liittyen erityisiä määräyksiä. Tavoite on, ettei vesistöön johdu muita, kuin puhtaita hulevesiä kiinteistöiltä.

Alueen rakentamisella on ilmastovaikutuksia. Lahden kaupungin mittakaavassa sekä seudullisesti tarkasteltuna elinkeinoelämän alueiden sijoittaminen olevien ja kehittyvien valtaväylien solmukohtaan on ilmastovaikutuksiltaan ja liikenteen aiheuttamien pitkän aikavälin vaikutusten kannalta paras vaihtoehto. Alueen massatasapainoon tähtäävä suunnittelu on edellytys mahdollisimman vähäisille ilmastovaikutuksille alueen rakentamisessa. Kaavassa on huomioitu eri tavoin alueen luontoarvoja, joiden säilyminen on ympäristövaikutuksiltaan tärkeää.

Kaavaehdotusvaiheen aikana käynnistetään tarkempi hulevesisuunnitelman ja pohjavesivaikutusten arvioinnin laatiminen suunnittelualueelle. Suunnitelmien vaikutukset kaavaan huomioidaan nähtäväläölovaiheen jälkeen ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavatyössä on huomioitu alueen luonto- ja lepakkoselvityksissä annetut suositukset suojeltavista ja rakentamisen ulkopuolelle jätettävistä alueista. Vartio-ojan varresta on tavattu liito-oravia ja lepakoita, mistä syystä alue jätetään lähivirkistysalueeksi (EV/s).

Kaava on rakennettu alueen luontoympäristön arvojen pohjalta siten, että se mahdollisimman hyvin huomioi luontoarvoja ja ekologisia reittejä eri tavoin. Vanhanradankadun varressa olevaa teollisuustonttia (Vanhanradankatu 38) laajennetaan selvityksessä todetun, edustavan luontotyyppin alueelle, mutta kohde ei ole selvityksessä todettu lakikohteeksi. Ekologisen reitin jatkuvuus huomioidaan kyseisen tontin pohjoispuolella. Samoin asemakaavalla osoitetaan raideliikenteen seisaketta varten rautatiealuetta (LR-1) luontoselvityksessä todetun, edustavan luontotyyppin alueelle. Seisakealue ei kuitenkaan arviolta edellytä koko alueen alkuperäisen luonnonympäristön poistamista.

Asemakaava-alueella on todettu vieraslajiesiintymiä. Alueen voimakas esirakentaminen hävittää vieraslajit rakentamiseen osoitettavilta alueilta. Suojeltaviksi viheralueiksi osoitetuilla alueilla vieraslajien hävittäminen ja hallinta tulee hoitaa muilla toimenpiteillä siten, että alueiden luontoarvoja ei vahingoiteta.

Suunnittelualueen ulkopuolella, Vanhanradankadun eteläpuolella ja Loviisan radan länsipuolella on luontoselvityksessä 2018 määritelty liito-oravan asuinalue. Kohteelta ei keväällä 2023 löydetty merkkejä liito-oravan esiintymisestä. Kohde kuitenkin soveltuu edelleen lajille. Alueelle on myöhemmin jouduttu rakentamaan Lahden eteläisen kehätien ja Vanhanradankadun rakentamisen yhteydessä ratapenkkaa vasten tukipenkere, joka on vaikuttanut alueen luontoarvoihin merkittävästi.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaavan mukaisella uudella ja täydentävällä rakentamisella on olennaisia vaikutuksia Lahden kaupungin alue- ja yhdyskuntarakenteeseen. Esitetty rakentaminen mahdollistaa omalta osaltaan merkittävän elinkeinoelämän kokonaisuuden muodostumisen, mikä hyödyntää olevaa liikenneverkkoa. Olevan elinkeinoelämän alueen täydentäminen ja tiivistäminen 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 ja jonkin verran myös Lotilan 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 odotettava 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.

Mahdollinen raideliikennepaikka Lahti–Kouvola-radon varressa ei olennaisesti lisää ajoneuvoliikennettä. Liikennepaikan tarvitsemat liittymät ja yhteydet on kuitenkin suunniteltava erikseen niin, että liikuminen on turvallista ja sujuvaa alueella myös kävelen.

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

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavassa esitetty rakentaminen vaikuttaa olennaisella tavalla maisemaan. Alueet tulisivat näkyväksi jonkin verran aiempaa enemmän ohittaville valtateille, mutta alueen koko laajuus huomioiden näkyvyyttä ohiajajille väylille ei aukea merkittävästi. Näkyvyyttä vähentävät Vartio-ojan viheralue sekä Moto-cross-radon viereinen ja säästettävä liito-orava-alue sekä BE-Group:in tontin itäpuolella oleva metsäinen alue VT4:n varressa. Vanhanradankadun varressa oleva motocrossrata näkyy edelleen jatkossa VT4:n ja Vanhanradankadun suuntaan.

Alueen sisällä maisemat avautuvat alueiden rakentamisen ja tasaamisen myötä sekä puuston poistuksessa laajojen peltoaukeiden vuoksi. Kujalankadun itäpuolen teollisuustontteja on tarkoitus rajata Korvenrannantien asuinalueen suuntaan istutettavilla tontin reunavyöhykkeillä. Viljelykäyttö Vartio-ojan pohjoispuolella ei kaavan mukaisessa tilanteessa ole tilan puutteen vuoksi enää mahdollista. Tämän seurauksena Vartio-ojan varsi saattaa pohjoispuolella ajan myötä metsittyä ja kasvaa umpeen.

Kaavalla ei ole vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön ja sen arvoihin. Karting-alueen pohjoispuolella Vartio-ojan varressa on todettu mahdollisena muinaisjäännöksenä vesimyllyn paikka. Kohdetta ei ole pystytty varmistamaan, mistä syystä kaavaan ei merkitä sitä koskien erillistä suojelumerkintää.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Kaavassa esitetyllä rakentamisella on olennainen vaikutus Lahden elinkeinoelämän kehittämiseen ja kasvamiseen. Kaavalla mahdollistetaan olevien ja aiemmin kaavoitettujen alueiden ja tonttien laajentaminen ja tehokkaampi rakentaminen.

5.3 Yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Asemakaava poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta Y-203 ulottamalla suunnittelualueen pohjoisin tontti Vanhanradankadun varressa osin yleiskaavan mukaiselle retkeily- ja ulkoilualueelle. Eteläisen kehätien liittymän pohjoispuolella teollisuustontteja ulotetaan myös osin yleiskaavan mukaiselle viheralueelle. Vastaavasti BE-Group:in tontin itäpuolella asemakaavassa jätetään yleiskaavan mukainen elinkeinoelämän aluevaraus käyttämättä rakentamiseen. Asemakaavalla ylitetään yleiskaavan mukainen elinkeinoelämän alueen raja osin myös Kujalankadun itäpuolen tonteilla sekä osin Pippon moottoriurheilun alueen tonteilla. Vartio-ojan varseen osoitettu suojaviheralue taas osoitetaan asemakaavassa yleiskaavaa laajemmaksi. Kaava on muutoin pääosiltaan Lahden yleiskaavan Y-203 mukainen. Yleiskaavaa Y-203 laadittaessa on otettu huomioon MRL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset.

Yleiskaavasta poikkeamisen perusteena on kaupungille strategisesti tärkeiden elinkeinoelämän aluevarustusten hyödyntämismahdollisuus mahdollisimman hyvin paikalliset maastonmuodot, luontoarvot ja muut olosuhteet huomioiden. Yleiskaavan tavoitteet on johdettu kaupungin strategista, jonka mukaisesti yritysten, työpaikkojen ja elinkeinoelämän kasvattaminen ja tukeminen on nostettu tärkeäksi tavoitteeksi (Lahden suunta tavoitteet 2017). Asemakaavan mukaisessa ratkaisussa huomioidaan samalla kuitenkin yleiskaavan tavoitteeksi asetettu lähtökohta arvokkaimpien luonnonympäristöjen suojelemisesta.

Johtuen poikkeamista voimassa olevaan yleiskaavaan nähden, on oheisessa taulukossa kuvattu tarkemmin kunkin yleiskaavan sisältövaatimuksen (MRL 39 §) huomioon ottamista asemakaavassa.

Sisältövaatimus	Huomioon ottaminen
Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellinen ja ekologinen kestävyys.	Asemakaava eheyttää yhdyskuntarakennetta tiivistämällä ja keskittämällä elinkeinoelämän alueita liikenteellisesti erittäin hyvin saavutettavaan ja jo aiemmin elinkeinoelämän alueiksi profiloituneiden alueiden läheisyyteen ja rinnalle. Hyvät liikenneyhteydet parantavat alueen taloudellista ja ekologista kestävyttä elinkeinoelämän käytössä. Alueen maastonmuodot ja tarvittavat pinnan tasaamistoimenpiteet asettavat haasteen kestävyydelle, mitä on tarkoitus lieventää massatasapainon avulla.
Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö.	Kaavan mukainen rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Uudet alueet eivät edellytä liikenneverkon ja kaupunki-infran laajentamista. Erityisesti uusi Lahden eteläinen kehätie liittymiseen mahdollistaa merkittävän määrän rakentamista jo toteutetun liikenneverkon läheisyyteen. Alueiden rakentaminen ei edellytä merkittävää määrää olevan rakennuskannan purkamista.
Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus.	Alueet eivät sisällä uutta asumista. Olevan asutuksen huomioiminen erityisesti Korvenrannantien varressa on yksi kaavatyössä olennaisesti merkittävä ja tarkasteltava asia. Asuinalueen suojaaminen esim. melulta on tärkeä suunnittelua jatkossa ohjaava tekijä. Alue tulee tarjoamaan osaltaan palveluita koko kaupungin tasolla.
Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla.	Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan liikenteen pääverkkoon, mikä on ympäristön ja talouden kannalta kestävä. Tarkoituksena on kaavatyön seuraavassa vaiheessa tarkentaa joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä alueella siinä määrin, kun se alueen sijainti huomioiden on mahdollista. Energia-, vesi- ja jätehuolto suunnitellaan mahdollisimman tarkoituksenmukaiseksi.
Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön.	Alueen sisälle itsessään ei suunnitella asuinympäristöä. Suunnittelualue kuitenkin vaikuttaa oleellisesti läheisyydessä oleviin ihmisten asuin- ja elinympäristöihin. Alue tulee olemaan myös elinympäristöä siellä työskenteleville ja asioiville ihmisille. Terveellisyys, turvallisuus ja eri väestöryhmät huomioidaan alueen jatkosuunnittelussa.
Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset.	Suunniteltava alue tulee muodostamaan kokonaisuutena merkittävän elinkeinoelämän toimintojen keskittymän pääliikennereittien risteysalueiden ympärille. Alueen toimivuus kokonaisuutena sekä laajenemis- ja kehittymismahdollisuus on Lahden kaupungin kannalta hyvin tärkeää.
Ympäristöhaittojen vähentäminen.	Kaavatyössä on otettu kantaa useiden eri ympäristöhaittojen vähentämiskäytäntöihin. Suunnittelutyössä on selvitetty arvokkaimmat ympäristöt, joihin kohdistuvia toimenpiteitä on tutkittu. Läheisen asutuksen osalta on huomioitu tarvittavat suojaetäisyydet ja -viheralueet. Liikenteestä aiheutuva haittaa on pyritty minimoimaan mahdollisimman tarkoituksenmukaisella liikenneverkolla siten, että uudet alueet liittyvät mahdollisimman tiivisti pääliikenneverkkoon. Alueiden tasaamiseen ja esirakentamiseen liittyviä ympäristöhaittoja vähennetään jatkossa tarkemmalla tasaussuunnitelmalla.

Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen.	Suunnittelualueella ei ole oleellisessa määrin rakennettua ympäristöä tai siihen liittyviä arvoja, jotka jouduttaisiin rakentamisen seurauksena poistamaan. Maisema- ja luontoarvoja on tutkittu sekä selvitetty niihin kohdistuvia vaikutuksia. Lähtökohta on, että kaava huomioi riittävällä tavalla alueen merkittävät luontoarvot ja säästää ne muutospaineilta.
Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	Kaava-alueen ympärillä on virkistyksen kannalta merkittäviä alueita ja yhteyksiä. Vaikka suunnittelualueen uusi rakentaminen osaltaan vähentää virkistykseen soveltuvien alueiden määrää, on alueen läheisyydessä oleva muu ympäristö, erityisesti Kerinkallion ja Liipolan viheralueet sekä Linnaistensuon alue, merkittävä ja ympäristön asutuksen luonne huomioiden riittävä alueen asukkaiden tarpeisiin.

Taulukko 3. Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioon ottaminen

5.4 Nimistö

Asemakaavalla muutetaan Vanhanradankadun osa VT4:stä itään päin Pipponkaduksi. Vanhanradankatu katkeaa luonnollisesti valtatie eritasoliittymän kohdalla. Kujalankadun eteläosa nimetään uudeen Bertankaarteeksi, mikä viittaa Karl Fazerin puolisoon Berta Fazeriin. Kujalankatu säilyy kadunnimenä Kasaajankadun risteyksestä pohjoiseen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavaehdotusvaiheen aikana käynnistetään tarkempi katujen yleissuunnittelu sekä hulevesisuunnitelman ja pohjavesivaikutusten arvioinnin laatiminen suunnittelualueelle. Suunnitelmien vaikutukset kaavaan huomioidaan nähtävilläolovaiheen jälkeen ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä.

Kaava on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman. Alueiden käyttöönotto edellyttää tonttien esirakentamista.

7 ASEMAKAAVAN LAATIJA

Asemakaava-arkkitehti Markus Lehmuskoski
puhelin: 050 398 5113

osoite: Lahden kaupunki
Kaupunkiympäristön palvelualue
Kaupunkisuunnittelu
Askonkatu 2
15100 LAHTI

s-posti: etunimi.sukunimi@lahti.fi

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	398 Lahti	Täyttämispvm	12.12.2023
Kaavan nimi	ASEMAKAAVA KOSKEE: KUJALAN (19.) KAUPUNGINOSAN TILAA/TILAN OSAA 405-3-39,405-3-40,405-3-42,405-6-21,405-12-11,405-12-35,405-12-36,405-12-37,405-12-39,405-12-45,405-12-72,405-12-85,405-15-42,405-15-43,405-15-46. KERINKALLION (20.) KAUPUNGINOSAN TILAN OSAA 895-12-1.ÄMMÄLÄN (21.) KAUPUNGINOSAN TILAA/TILAN OSAA 405-3-40,405-12-72.ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: JÄRVENPÄÄN (17.) KAUPUNGINOSAN LÄHIVIRKISTYSALUETTA SEKÄ KAUTTAKULKU- JA SISÄÄNTULOTIETÄ.KUJALAN (19.) KAUPUNGINOSAN KORTTELEITA 19005,19025,19027,19028 JA 19030 SEKÄ TEOLLISUUSRAIDE-,RAUTATIE-,		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	398A2827
Generoitu kaavatunnus		Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	33,4424
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	111,5233	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	78,0809
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]			
Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]		
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset	
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset	

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	111,5233		246467	0,22	33,4424	98161
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	40,2962	36,1	218715	0,54	9,6965	71740
V yhteensä					-4,1566	
R yhteensä						
L yhteensä	48,6798	43,6			10,6085	-1331
E yhteensä	22,5473	20,2	27752	0,12	17,2940	27752
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	111,5233		246467	0,22	33,4424	98161
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	40,2962	36,1	218715	0,54	9,6965	71740
TL	2,4923	6,2	12462	0,50	-15,2614	-72718
TL-3	6,4182	15,9	32091	0,50	6,4182	32091
TL-1	16,8671	41,9	84336	0,50	6,4568	32284
TL-2	14,2675	35,4	89324	0,63	14,2675	89324
TL-62					-1,8080	-7232
T-6					-0,6277	-2511
T/kem	0,2511	0,6	502	0,20	0,2511	502
V yhteensä					-4,1566	
VL/s					-0,4474	
P,PL,Pvy					-1,6757	
VL					-2,0335	
R yhteensä						
L yhteensä	48,6798	43,6			10,6085	-1331
LR-1	1,5472	3,2			1,5472	
LRT					-0,4446	
Kadut	6,7389	13,8			-0,0276	
LT	35,1340	72,2			6,7950	
LR	5,2597	10,8			3,4041	

LH					-0,6656	-1331
E yhteensä	22,5473	20,2	27752	0,12	17,2940	27752
EV/s	9,1134	40,4			9,1134	
E-1	5,3281	23,6	5328	0,10	5,3281	5328
E-1/K	4,4848	19,9	22424	0,50	4,4848	22424
EV	3,6210	16,1			-1,6323	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						