

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 20.12.2023 § 147

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.12.2023

§ 147

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus A-2827, Järvenpää, Kujala, Ämmälä, Kerinkallio (Kujalankatu, Vanhanradankatu)

5161/10.02.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Asemakaava-arkkitehti Markus Lehmuskoski p. 050 398 5113

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lautakunta kuitenkin edellyttää, että karting-radan kohdalle lisätään vastaava merkintä kuin motocross-radan ennen muutosehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville.

Lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Lautakunta päättää hyväksyä asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2827 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-2827, jolla 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, Kerinkallion (20.) kaupunginosan korttelin 20244 tontti 10, kortteli 20246, korttelin 20249 tontit 24 ja 25, kortteli 20251 sekä suojaviher-, katu- ja maantien alueet sekä Ämmälän (21.) kaupunginosan kortteli 21051 sekä suojaviher-, katu- ja maantien alueet.”

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

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, Lahden kaupungin Järvenpään (17.) kaupunginosan lähivirkistysaluetta sekä kauttakulku- ja sisääntulotietä, Kujalan (19.) kaupunginosan kortteleita 19005, 19025, 19027, 19028 ja 19030 sekä teollisuusraide-, rautatie-, katu- ja maantien aluetta, Kerinkallion (20.) kaupunginosan korttelia 20246, kortteleiden 20244 tonttia 8 ja 20249 tonttia 23 sekä puisto-, lähivirkistys-, suojaviher-, katu- ja maantien aluetta sekä Ämmälän (21.) kaupunginosan katu- ja yleisen tien aluetta koskeva asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus A-2827 (Kujalankatu, Vanhanradankatu, Järvenpää, Kujala, Ämmälä, Kerinkallio).

Asemakaava ja asemakaavan muutos tehdään kaupungin aloitteesta.

Asemakaavatyön tavoitteena on yritystoiminta-alueen korttelialueiden rajausten ja käyttötarkoitusten tarkistaminen sekä

moottoriturheilukeskuksen alueen asemakaavoittaminen. 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 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 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 päivittäistavarakauppaa. 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-aluetta (LT, LR) sekä erilliset alueet mahdollista raideliikenteen seisaketta varten (LR-1). Suunnittelualueen pohjoisosassa osoitetaan Mannerheiminkadun itäpään alue katualuetta, joka nykyisessä asemakaavassa on ollut tiealuetta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella määrätään myös mm. polttoaineen jakeluun, tankkaukseen ja lataukseen, maanmuokkaukseen, kiviainesten käsittelyyn ja murskaukseen, läjitykseen, liiketoiminnan 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 pumppaamiseen liittyvistä asioista.

Lähtötiedot

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

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.

Suunnittelualueen koskien on laadittu kaavarunkotyön A-2800 yhteydessä luontoselvityksiä Pippon, Lotilan ja Kujalan alueelle. Pippon

moottoriturheilun 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 moottoriturheilukeskuksen ympäristössä, eritoten Vartio-ojan vartta seuraavilla lehtokuvioilla sekä moottoriturheilukeskuksen 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. Suunnittelualue ei ole pohjaveden muodostumisaluetta tai luokiteltua pohjavesialuetta

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

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.

Suunnittelualueen halkaisevat valtatie 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.

Lähtötiedot on kuvattu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

Kaavatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa Kujalan alue sekä Pippon alueen pohjoisosa on merkitty teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Lotilan alue on merkitty työpaikka-alueeksi (TP). Lahden yleiskaavassa Y-203 suunnittelualueelle on merkitty elinkeinoelämän alueita (T) sekä retkeily- ja ulkoilualueita (VR). Kaavarunkotyössä A-2800 on tutkittu Pippon, Kujalan, Lotilan, Kariston portin ja Latomäen elinkeinoelämän alueita mm. suhteessa ympäristön liikenneverkkoon, luonnonarvoihin sekä yleiskaavan

ja maakuntakaavan tavoitteisiin. 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. Suunnittelualue rajautuu kaakkois- ja eteläosasta vireillä olevaan asemakaavatyöhön A-2873 (Pippon eteläosa).

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaikutukset

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 suojaavaa puustoa ja uusi tontti ei olennaisesti muu alueen ympäristö 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.

Kaavatyössä on huomioitu alueen luonto- ja leppäkoselvityksissä 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 luontotyypin 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 luontotyypin alueelle. Seisakealue ei kuitenkaan arviolta edellytä koko alueen alkuperäisen luonnonympäristön poistamista.

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

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.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Kaavahanke on sisältynyt 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. Kaavatyöhön liittyvä aineisto on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla internetissä. Kaavatyöhön 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 lyhennettyinä 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 [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], 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

