

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.03.2024

§ 30

Asemakaavan muutosehdotus A-2680 sekä siihen liittyvä tonttijaon muutosehdotus M-24-14, Okeroistentie 1, Sopenkorpi

1791/10.02.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Suunnitteluinsinööri Carita Uronen p. 044 416 3502

Tonttijaosta maanmittausinsinööri Eija Eskelinen p. 040 833 8675

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkilautakunta päättää asettaa asemakaavan muutosehdotuksen A-2680 sekä tonttijaon muutosehdotuksen M-24-14 julkisesti nähtäville.

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

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2680, jolla muodostuu Lahden kaupungin Sopenkorven (26.) kaupunginosan korttelin 600 tontti 4 ja katualuetta, sekä Lahden kaupungin Sopenkorven (26.) kaupunginosan korttelin 600 tonttia 4 koskevan tonttijaon muutosehdotuksen M-24-14.”

Perusteluosa / aiempi käsittely

Lahden kaupungin Sopenkorven (26.) kaupunginosan korttelin 600 tonttia 3 ja puisto – ja katualuetta koskeva asemakaavan muutosehdotus A-2680 (Okeroistentie 1, Sopenkorpi) sekä siihen liittyvä tonttijaon muutosehdotus M-24-14.

Asemakaavan muutos tehdään yksityisen omistajan aloitteesta.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on liikerakennusten tontin kaavamääräysten ja rajauksen tarkistaminen. Lisäksi parannetaan katualueen järjestelyitä ja mahdollistetaan hulevesien käsittely katualueella. Tonttiin liitetään itäpuolella oleva pieni puistoalue, joka on jo vuosikymmenten ajan ollut tontin piha-alueena.

Lahden kaupunkistrategian (KV 14.3.2022 § 35) mukaisesti kaava mahdollistaa kestävästä kaupunkirakenteesta, kilpailukykyisen toimintaympäristön, uusien yritysten sijoittumisen Lahden alueelle ja yritysten kasvun Lahden alueella.

Kaava edistää vuoden 2023 kärkihanketta 2. Osaava Lahti houkuttelemalla uusia yrityksiä ja turvaamalla nykyisten yritysten laajennusmahdollisuudet ja varmistamalla monipuolisen yritystonttitarjonnan riittävyyden pitkällä aikajänteellä.

Lahden arkkitehtuuripoliittisen ohjelman 2022 (KV 5.9.2022 § 86) mukaisesti kaava vahvistaa alueen tai kaupunginosan ominaispiirteitä.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Sopenkorven (26.) kaupunginosan korttelin 600 tontti 4 sekä katualuetta.

Suunnittelualue osoitetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-1). Alueelle saa rakentaa toimisto- ja myymälärakennuksia, ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia ja paljon tilaa vaativan

erikoiskaupan liiketiloja. Liiketilaa sallitaan enintään 80 % käytetystä rakennusoikeudesta. Rakennukseen saa sijoittaa muun erikoiskaupan liiketiloja enintään 20 % käytetystä rakennusoikeudesta. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää. Avoin ulkovarastointi ei ole sallittua. Tonttiin liitetään itäpuolella oleva pieni puistoalue, jolloin tontin pinta-ala on yhteensä 4355 m². Rakennusala on rajattu nykyisen rakennuksen mukaisesti. Suurin sallittu kerrosluku on III ja rakennusoikeus on 4000 k-m². Tontilla on julkisivua koskeva määräys (ju). Autopaikkoja on varattava 1 ap/50 ja polkupyöräpaikkoja 1ap/100. Määräykset eivät koske varastotiloja. Tontin pohjoisreunalla oleva luiska on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi. Katualueelle on osoitettu kotimaisilla lajeilla istutettava alueen osa, jolle voidaan sijoittaa hulevesien käsittelyyn tarkoitettuja rakenteita. Asemakaavassa on määräykset mahdollisten pilaantuneiden maa-ainesten huomioimisesta, pohjaveden laadusta ja määrästä sekä hulevesien käsittelystä.

Lähtötiedot

Suunnittelualue sijaitsee Sopenkorven kaupunginosassa noin 1,7 kilometriä kauppatorilta länteen. Alue rajautuu Vuohiankatuun, Okeroistentiehen, Hämeenlinnantiehen ja Vuohiänmäenpuistoon. Suunnittelualan pinta-ala on noin 0,57 hehtaaria. Suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen Sopenkorven teollisuus- ja pientaloalueeseen ja rajautuu paikallisesti arvokkaaseen Sopenkorven pientaloalueeseen, joka muodostuu Okeroistentien ja Vuohiänkadun pientaloista.

Tontin rakennusoikeus on ylitetty merkittävästi eikä asemakaava vastaa kiinteistössä nykyisin olevaa ja sinne suunniteltua toimintaa, joten rakennuksen edellinen omistaja on rakennusvalvonnan pyynnöstä hakenut asemakaavan muutosta jo vuonna 2014. Asemakaavan muutos on ollut

kaavoituksen työohjelmassa vuodesta 2016, mutta kaavatyö ei edennyt riittävien lähtötietojen puuttuessa ja omistajan vaihdoksen takia.

Rakennuksen nykyinen omistaja on tehnyt uuden asemakaavahakemuksen vuonna 2020.

Lahden rakennusvalvonta on myöntänyt väliaikaisen rakennusluvan käyttötarkoituksen muutokselle eli varastoinnille ja myymälätiloille nykyisen asemakaavan salliman kerrosneliömetrin mukaan.

Suunnittelualueella on Sopenkorven pientaloalueen ja Hämeenlinnantien välissä sijaitseva vanha liikerakennus, jonka omistaa Cityvarasto Oyj, joka on pienvarastoja vuokraava yritys. Pienvarastojen lisäksi rakennuksessa on liiketiloja, toimistotiloja, autokorjaamoita ja bändien harjoitustiloja. Tontti on kaupungin omistama, mutta vuokrattu yksityiselle.

Tontilla ei ole jäljellä alkuperäistä luonnonympäristöä, vaan se on lähes kokonaan asfaltoitu. Tontilla tapahtuva toiminta on levittäytynyt jo vuosikymmeniä sitten viereiselle asemakaavan mukaiselle pienelle puistoalueelle ja se on osa asfaltoitua pihaa.

Suunnittelualue on lähes kokonaan pohjaveden muodostumiselle tärkeää I-luokan pohjavesialuetta.

Sopenkorpi on hulevesien hallinnan kehittämisalue. Alueen hulevesien määrällistä tai laadullista hallintaa tulee kehittää rakentamisen, asemakaavoituksen, katu- ja kunnallistekniikan parantamisen sekä hankesuunnittelun yhteydessä.

Kaavatilanne

Maakuntakaavassa alue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen (A78 Kärpänen).

Lahden yleiskaavan Y-203 mukaan suunnittelualue on asuinalue (A). Alue varataan pääasiassa asumiselle. Alue sisältää palvelualuevarauksia (julkiset/kaupalliset) ja viheralueita, joiden sijoittelussa kiinnitetään huomiota niiden määrään ja saavutettavuuteen kävellen ja pyörällä sekä palvelualuevarauksissa myös joukkoliikenteellä. Alueelle voidaan kaavoittaa muitakin kuin pääkäyttötarkoituksen mukaisia toimintoja, mikäli ne on tarkoitettu pääasiassa alueen omiin tarpeisiin, sopivat sen luonteeseen eikä niistä aiheudu haittaa pääkäyttötarkoituksen mukaiselle käytölle.

Alueella on voimassa 6.1.1970 vahvistettu asemakaava (34306/A), jonka mukaan tontti on yhdistettyjen liike- ja moottoriajoneuvojen huoltoaseman korttelialuetta (ALM). Suurin sallittu kerrosluku on II. Rakennusoikeutta on osoitettu tehokkuusluvun $e=0,60$ mukaan $2\,477\text{ k-m}^2$ kaksikerroksiselle rakentamiselle. Asemakaavamääräyksen mukaan tonttia varten on varattava vähintään 75 autopaikkaa.

Puistoalueella on voimassa 11.6.2079 vahvistunut asemakaava (49765/A), jossa Vuohianmäenpuisto on osoitettu luonnontilassa säilytettävänä puistoalueena (PL).

Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Asemakaavan vaikutusalueella on asukkaita, joten toiminnalla on vaikutusta asukkaiden elinoloihin mm. melun ja liikennemäärien osalta. Kaavamääräyksillä pyritään vähentämään asukkaiden elinoloihin vaikuttavia häiriöitä.

Alue on aiemmin ollut huoltoasemakäytössä, mihin verrattuna uusi käyttötarkoitus suojelee alueen pohjaveden laatua paremmin. Toiminta ei ole enää myöskään maaperän pilaantumisriskiä aiheuttavaa. Kaavalla annetaan määräys mahdollisen pilaantuneen maaperän kunnostamiseksi

ennen rakentamista. Kaavalla annetaan määräyksiä tontin hulevesien käsittelyyn (hu), sekä hulevesien viivyttämiseen katualueella, mikä vähentää koko alueen hulevesikuormitusta. Kaavalla annetaan määräys pohjaveden laadun ja määrän suojelemiseksi (pv-1).

Asemakaava-alueella ei ole alkuperäistä luontoa, vaan alue on kokonaisuudessaan rakennettu. Asemakaavalla on osoitettu istutettava katualueen osa, joka lisää alueen vihreyttä, jakaa katualuetta ja biosuodatuspainannetta hyödynnetään hulevesien imeyttämisessä.

Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja liikenneverkkoon. Alueella on olemassa olevat, hyvät kävelyn, pyöräilyn ja julkisen liikenteen yhteydet. Pyöräilyn edellytyksiä parannetaan määräämällä tontille pyöräpysäköintipaikat. Tontin liikennejärjestelyjä selkeytetään rajaamalla tonttiliittymien paikat sekä erottamalla jalkakäytävä istutettavalla alueella katualueesta. Katualueella ollut pysäköintikampa poistetaan.

Asemakaavamuutoksella on vähäisiä vaikutuksia kaupunkikuvaan ja maisemaan. Kaavamuuotos mahdollistaa nykyisen rakennuksen purkamisen, mutta lähtökohta on, että nykyinen rakennus säilyy. Asemakaavan muutoksella rakennusoikeutta on nostettu huomattavasti, mutta korotuksessa huomioidaan nykyinen rakennusoikeuden ylitys ja varsinaista uutta rakennusoikeutta on vain 120 k-m². Julkisivumääräyksellä määrätään, että uudisrakentamisen ja korjausrakentamisen tulee soveltua maakunnallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Uusi toiminta on siistinyt tonttia ja julkisivua ja vaikuttanut myönteisesti kaupunkikuvaan.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §, 3 mom. mukaisesti 15.3.2016 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2016 kaavoituskatsauksessa.

Kaavatyöstä on keskusteltu ELY-kaavaneuvottelussa 15.3.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu ja asetettu nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivuille 13.12.2023. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 14.12.2023 – 5.1.2024, jolloin alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille toimitettiin postitse kaavaluonnos ja OAS sekä pyydettiin viranomaislausunnot. Valmistelu on tarkemmin kuvattu asemakaavan muutoksen selostuksessa.

Luonnosvaiheen kuulemisen aikana saatiin viisi lausuntoa: Lahden museoilta, Lahden ympäristöpalveluilta, Hämeen ELY-keskukselta, Eteläiseltä kumppanuuspöydältä ja Lahti Energia Sähköverkko Oy:ltä.

Mielipiteitä saatiin kaksi.

Lausuntojen perusteella täydennettiin kaavamääräyksiä lisäämällä julkisivua koskeva määräys (ju). Tontin pohjoisreunaan lisättiin merkintä istutettava tontin osa. Lisäksi kaavamääräystä on täydennetty kauppa koskevilla määräyksillä.

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

Tonttijako

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään MRL 78§:n mukaisesti Sopenkorven (26.) kaupunginosaan seuraava tonttijaon muutos: M-24-14 korttelin 600 tontille 4.

Maankäyttösopimus

Asemakaavan muutos vaatii ei vaadi maankäyttösopimusta.

Laskutus

Asemakaavan muutoksen laatimisesta peritään hakijalta MRL 59§:n nojalla hakemusajankohdan mukaisesti voimassa olleen taksan perusteella 3000 euroa sekä kuulemiskustannukset 300 euroa.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Kyla: kuulutus, ote pöytäkirjasta ilman liitteitä hakijalle (Cityvarasto Oyj, Matti Heiskanen, Lökkisepänkuja 7, 00620 Helsinki), kirje + kuulutus osallisille, kh

Kh: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille, kv

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä hakijalle, ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille, ote pöytäkirjasta ilman liitteitä sitä pyytäneille kunnan jäsenille, sähköinen tiedoksianto Hämeen ELY –keskukselle.

Lainvoimaisuuskysely Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta.

Lainvoimaiseksi tulon jälkeen: kuulutus,

sähköisesti:

kuulutus Hämeen ELY -keskus,

kuulutus + kartta Hämeen Maanmittauslaitos,

kuulutus + kartta Päijät-Hämeen liitto,

kuulutus kaupunkiympäristön palvelualueen kaupunkisuunnittelu