



LAHTI

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

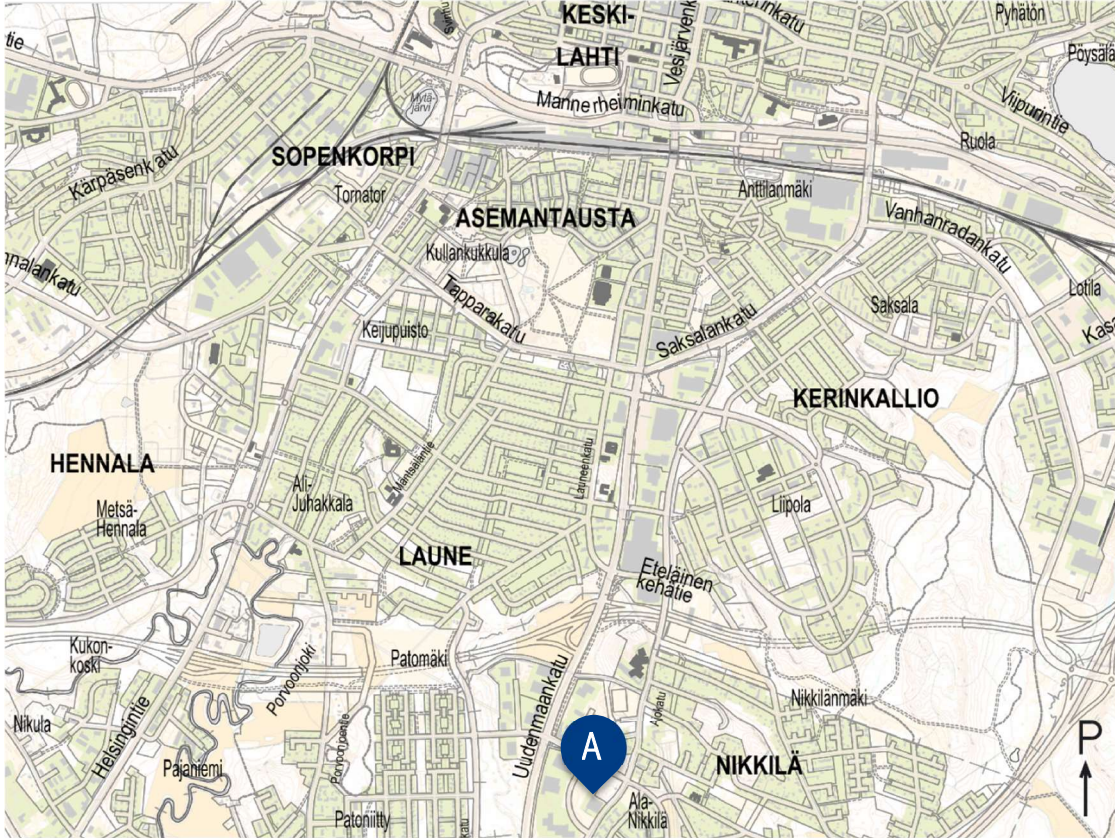
07.03.2023
päivitetty 07.03.2024

Asemakaavatunnus
A-2848

Asemakaavan muutos

Nikkilä,
Alhonkatu 2

Lahti.fi

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 7. päivänä maaliskuuta 2024 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2848, Alhonkatu 2.

Kuva 1: Opaskartta.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

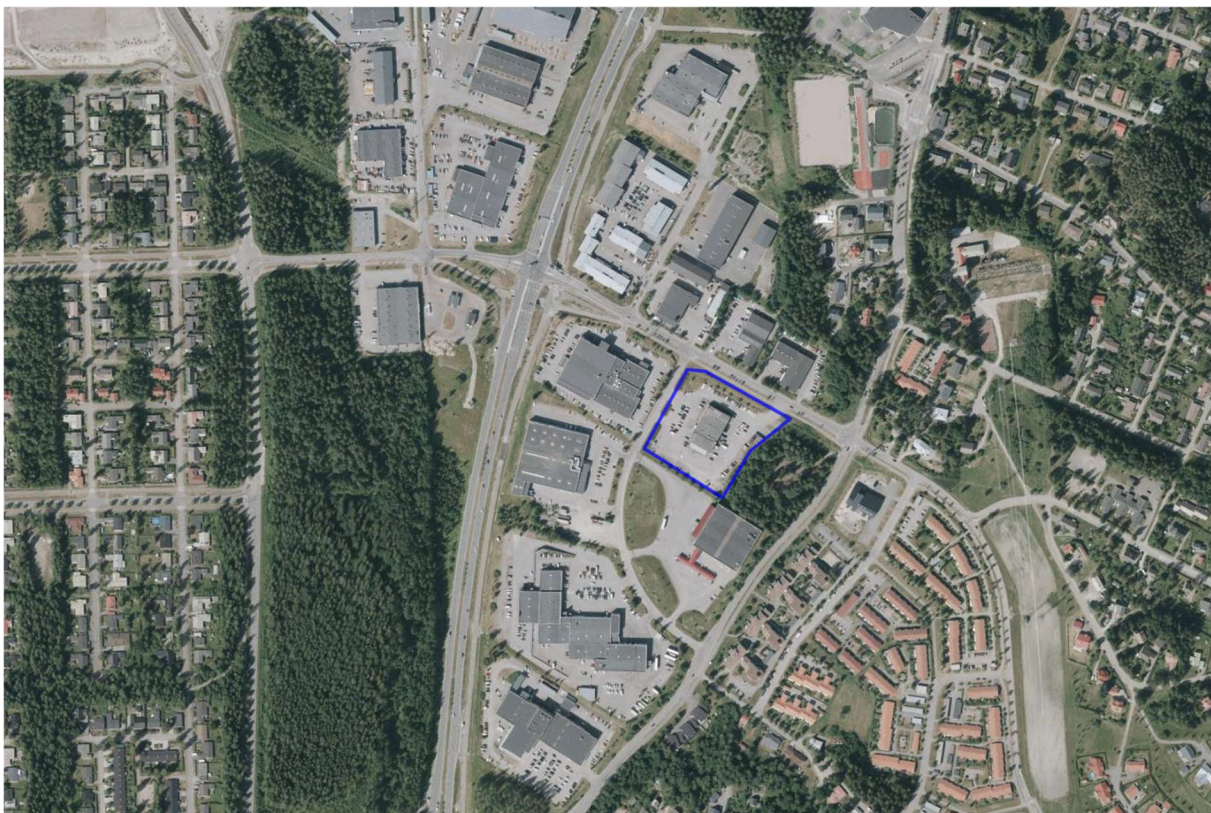
1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Nikkilän (23.) kaupunginosan korttelin 23110 tonttia nro 1.

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2022 ja 2023 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu ensimmäisen kerran 10.03.2022 kaavoituskatsauksen yhteydessä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Nikkilän liikekeskityksessä, noin neljä kilometriä Lahden ydinkeskustasta etelään. Uudenmaankadun pääväylän läheisyydessä sijaitsevan kohdetontin pinta-ala on 13 610 m².



Kuva 2: Ortoilmakuva, jossa kohdetontti korostettu sinisellä.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavamuutosten tarkoitus on olemassaolevan kiinteistön ja sen lähiympäristön kehittäminen, sekä alueen ja yritystoiminnan elinvoimaisuuden tukeminen. Nyt teollisuuskäyttöön kaavoitettu tontti muutetaan monipuolisempaa toimintaa mahdollistavaksi toimitilarakennusten alueeksi.

1.4 Kaupungin strategia

Lahden kaupunkistrategian (KV 14.3.2022 § 35) mukaisesti kaavamuutos mahdollistaa kilpailukykyisen toimintaympäristön ja yritysten kasvun Lahden alueella.

Kaava edistää vuoden 2022 kärkihanketta 3. *Työtä ja kasvun edellytyksiä* kehittämällä yritystonttia ympäristöineen.

1.5 Apoli

Lahden arkkitehtuuripoliittisen ohjelman 2022 (KV 5.9.2022 § 86) mukaisesti kaava vahvistaa alueen tai kaupunginosan ominaispiirteitä, sekä kohentaa kaupungin pääliikenneväylien ympäristöjä.

1.6 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3 Kaavan tarkoitus	3
1.4 Kaupungin strategia.....	3
1.5 Apoli	3
1.6 Selostuksen sisällysluettelo	4
1.7 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
2 TIIVISTELMÄ	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2 Asemakaava	6
2.3 Toteuttaminen	6
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1 Yleiskuvaus.....	6
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	7
3.1.4 Maanomistus.....	10
3.2 Suunnittelutilanne.....	11
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	11
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	15
4.1.1 Aloite	15
4.1.2 Sopimukset.....	15
4.1.3 Pohjakartan tarkistaminen	15
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	15
4.2.1 Osalliset	15
4.2.2 Vireilletulo	16
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	16
4.2.4 Viranomaisyhteistyö	16
4.3 Asemakaavan tavoitteet	16
4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	16
4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	17
4.4 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	17
4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	17
4.4.2 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta	18
4.4.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	19
5 KUVAUS.....	20
5.1 Asemakaavan rakenne	20
5.1.1 Kokonaisrakenne	20
5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset	21
5.1.3 Palvelut	21
5.2 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen	21
5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	22
5.4 Kaavan vaikutukset	23
5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen	23
5.4.2 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja luonnonvaroihin.....	23
5.5 Ympäristön häiriötekijät.....	24
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	24
5.7 Nimistö.....	25
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	25
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	25

6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	25
7	PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS.....	25
8	SEURANTALOMAKE	26

1.7 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

A-2848 Kaavaehdotuskartta

A-2848 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS

A-2848 Rakennustapaohje Nikkilän teollisuusalue 1986

A-2848 Luonnosvaiheen lausunnot

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu yksityisen tontin vuokraoikeuden haltijan aloitteesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 29.11.2023. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 16.-30.3.2023, jolloin pyydettiin myös viranomaislausunnot. Ehdotusvaiheeseen edettäessä asemakaavaratkaisu täydentyi, ja uudet lausunnot pyydettiin ehdotuksen nähtävilläolon yhteydessä Hämeen ELY-keskukselta, Auris Kaasunjakelu Oy:ltä ja Lahti Energialta, joiden toimialaan liittyviä päivityksiä kaavaratkaisuun oli luonnosvaiheen jälkeen tehty.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksessa nykyinen teollisuustontti (TL-86) muutetaan toimitilarakentamisen tontiksi (KTY-1).

2.3 Toteuttaminen

Asemakaavan toteutuksesta vastaavat Lahden kaupunki kunnallistekniikan osalta ja maanomistajan ominaisuudessa, sekä yksityinen vuokraoikeuden haltija tontilla.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvas

Kaava-alue sijaitsee suurimittakaavaisella liike-, toimitila- ja teollisuusrakennusten alueella, joka on rakentunut pääosin 1980-luvulta alkaen. Nikkilän liikekeskittymä sijaitsee kaupungin ydinkeskustan ulkopuolella, mutta kuitenkin helposti saavutettavalla paikalla, kaupungin eteläpuoleisen pääväylän välittömässä läheisyydessä.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaavoituskohte sijaitsee Salpausselkä I:sen eteläpuolella, pääosin alavassa ja tasaisessa maastossa. Etelä-Lahden peltomaisemat ja muu matalan rakentamisen alue seudulla on pienilmastollisesti varsin tuulialtista. Puuston säilyttäminen ja lisääminen alueella suojaa katutilaa ja maaperää tuulelta sekä kesäkaudella helteeltä, ja tekee pienilmastosta miellyttävämmän etenkin jalankulkijan ja pyöräilijän näkökulmasta.

Maisema kaavakohteessa on liikenneväylien ja matalahkon liikerakennuskannan hallitsemaa. Topografialtaan ympäristö on melko tasaista, joskin maanpinta nousee hieman Aukeakatua itään, Välimäenpuistoa ja edelleen Ala-Nikkilän asuinalueita kohti kuljettaessa.

Nikkilän asuinalueiden ja teollisuusalueen rajaa korostava Välimäenpuisto on tärkeä lähivirkistysalue paikallisille ja osa laajempaa kaupungin viheralueverkostoa. Puustoltaan Välimäenpuisto on sekametsää. Kaava-alueen puoleisella sivustalla puistoalueella kulkee matalauomainen avo-oja, joka lisää ja monipuolistaa lajistoa paikalla. Monimuotoisuudelle tärkeät metsäalueet -selvityksen kartta-aineiston perusteella Välimäenpuistossa esiintyy jonkin verran luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeää lajistoa, ja puistoalue on osa monimuotoisuutta tukevaa metsäalueverkostoa.

Kaavatyöalue on pohjavesialuetta ja maaperältään savimaata. Alueen kallioperä on graniittista, ja kova maapohja sijaitsee syvällä, noin 10m maanpinnan alapuolella. Maaperän savivoittoisuudesta huolimatta on huomioitava, että Lahti kuuluu korkean radonpitoisuuden alueeseen, minkä vuoksi radonsuojaus tulee ottaa kaikessa rakentamisessa huomioon rakennusjärjestyksen ohjeen mukaisesti.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

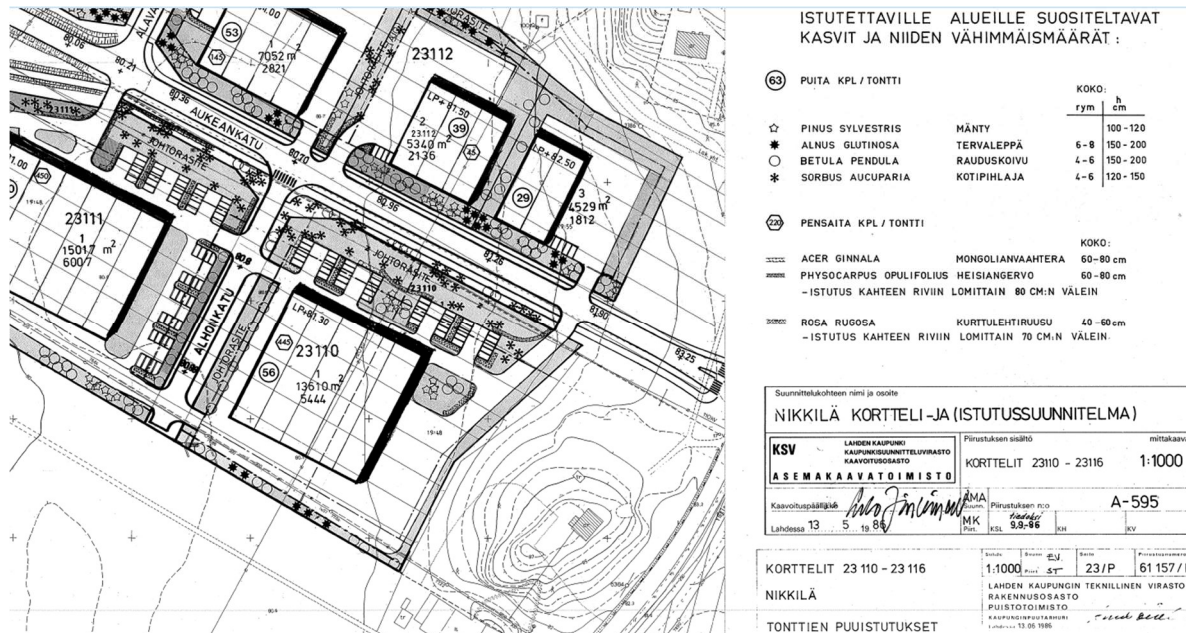
Nikkilän kaupunginosa on saanut nimensä Lahden kartanon entisestä sivukartanosta, ja kaupunginosalla on pitkä yhteinen kehityshistoria Lahden kaupungin kanssa. Kaavatyökohte ei kuitenkaan sisälly listaukseen Lahden merkittävästä sodanjälkeisestä rakennusperinnöstä, tai kulttuurihistoriallisista kohteista.

Yhdyskuntarakenne, väestö ja palvelut

Nykyisin kaupunginosa jakaantuu kolmeen osa-alueeseen; Itä-Nikkilä on pääosin omakotitaloaluetta, joka koostuu 1940-2000-luvun pientaloista. Vanhan asuinalueen eteläpuolella sijaitsee uusi Laakso-Nikkilän asuinalue; uuden pientaloalueen myötä Nikkilän tilastointialueelle ennustetaan väestönkasvua 83 henkilön verran vuoteen 2025 mennessä. Väestörakenne alueella on melko tasainen, eli tasa-arvoista kaupunkikehitystä edesauttava: Nikkilässä asuu paljon lapsiperheitä, mutta myös työikäisiä ja yli 65-vuotiaita. Länsi-Nikkilä puolestaan on toimitilarakentamisen aluetta. Nikkilän toimitila- ja teollisuusalue on rakentunut pääosin välillä 1985-2000. Kaava-alueella on näinollen jo olemassaoleva tonttijako, kunnallistekniikka, tieverkosto ja muu tarvittava infrarakennuskanta, eikä näihin tehdä muutoksia kaavatyön yhteydessä.

Kaavatyökohteen lähimmät palvelut löytyvät samalta työpaikka-alueelta, esim. Alhonkadun toisella puolella sijaitsee lounaskahvila, vähittäiskaupan yksikkö (Tokmanni) ja pakettipiste. Naapurustossa sijaitsee useita autoliikkeitä, sekä autoalaan liittyvää muuta liiketoimintaa. Ajokadun itäpuolella sijaitsevaa okt-alueita palvelee Touhula-päiväkotitoimitus, Lähteen peruskoulu ja Nikkilän Perhepalvelukeskus, jotka kaikki sijaitsevat puolen kilometrin säteellä kaavatyöalueesta. Kokonaisuutena Nikkilän alue tukeutuu myös Launeen kauppakesittymän ja Lahden keskustan palveluihin. Työkohteesta Lahden torille on matkaa noin 4 km.

Ympäristö



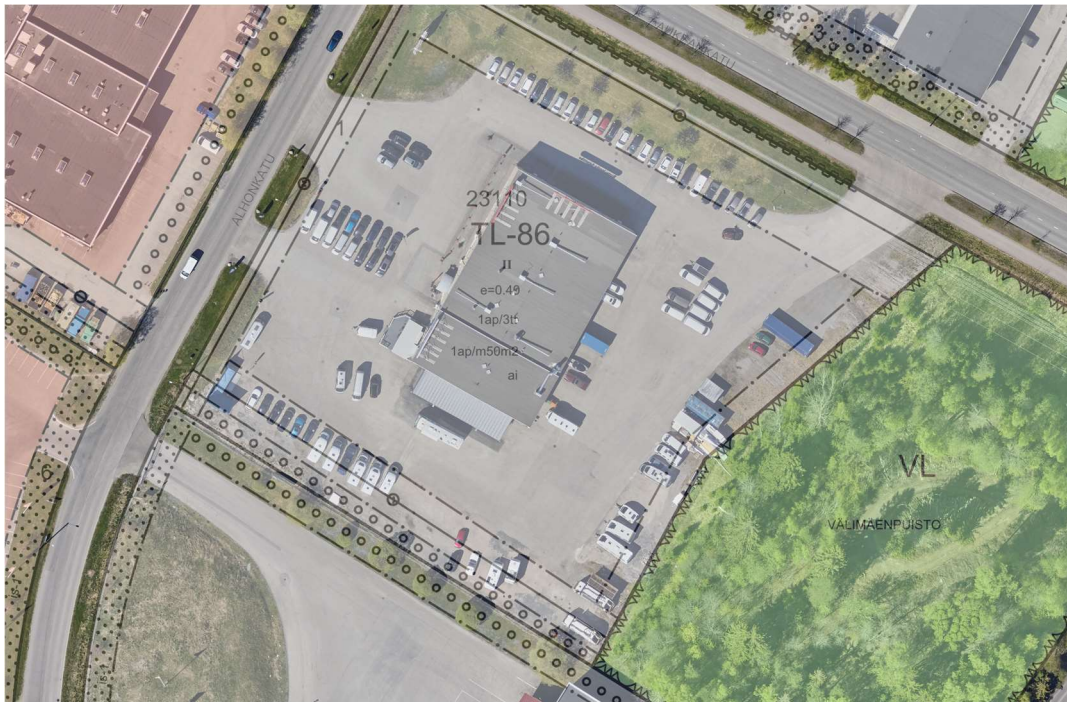
Kuva 3: Ote rakennustapaohjeeseen kuuluneesta istutussuunnitelmasta kohdeympäristöön.

Aukekatu on nykymitoituksen mukainen kokoojakatu, ja Alhonkatu puolestaan tonttikatu. Kaavatyökohte on hyvin saavutettavissa kestävästi liikuttamisen keinoin, kuten pyöräillen tai linja-autolla. Nykyinen joukkoliikennenyhteys kulkee kohdetontin ja Välimäenpuiston itäpuolella Ajokadulla. Ajokadulla liikennöi LSL runkolinja nro 3 (Ruoriniemi-Renkomäki) sekä seudullinen bussilinja nro 61,

Lahti-Orimattila-Lahti. Lähiympäristössä on kattava pyörätieverkosto kaikkiin suuntiin, ja läheinen pääväylä Uudenmaankatu on myös yleiskaavassa määritelty pyöräilyn tavoitteelliseksi pääreitiksi.

Aukeakadun puoleisella tontin sivustalla kulkee toiminnassa oleva voimajohto, Lahti Energia Sähköverkko Oy:n 110kV avolinja. Lähiympäristössä on paljon myös maanalaisia johtoja ja verkostoja tavanomaisten vesi- ja viemäriinjojen lisäksi, mm. kaukolämpöverkon putkisto ja eri toimijoiden maakaasulinjoja. Hulevesiverkosto on lähellä kaavakohdetta, mutta verkoston piirissä ei ole kiinteistökohtaista liittymää: lähimmät sadevesikaivot ovat Aukeakadulla. Kohdekiinteistön Alhonkadun puoleisella piha-alueella on hulevesien tulvimisen kannalta ongelmallinen laskennallinen painanne, johon kasaantuu vettä otollisissa olosuhteissa laajaltakin alueelta – tontin läpäisemättömien pintojen määrään ja hulevesien suunnitteluun alueella tuleekin kiinnittää erityistä huomiota.

Teollisuusalueen rakentumista yhtenäiseksi ja mahdollisimman hyvin toimijoiden tarpeita vastavaksi on tuettu 80-luvulla rakennustapaohjein ja istutussuunnitelmin alkuperäisen asemakaavatyön yhteydessä. Kiinteistö on nykytilanteessa rakennettu pääosin rakennustapaohjeen mukaisesti, mm. julkisivuissa käytetty vaaleankeltaista/beigeä kivipintaista julkisivulevyä, ja katto on toteutettu loivana harjakattona ilman räystäitä. Istutusten ja pihavarastoinnin osalta rakennustapaohjetta ei kuitenkaan ole noudatettu. Tontin lounaissivulle asemakaavaan merkittyä puuriviä ei esimerkiksi ole toteutettu, vaan sen paikalla on asfaltoituja parkkipaikkoja ja muuta ulkosäilytystä.



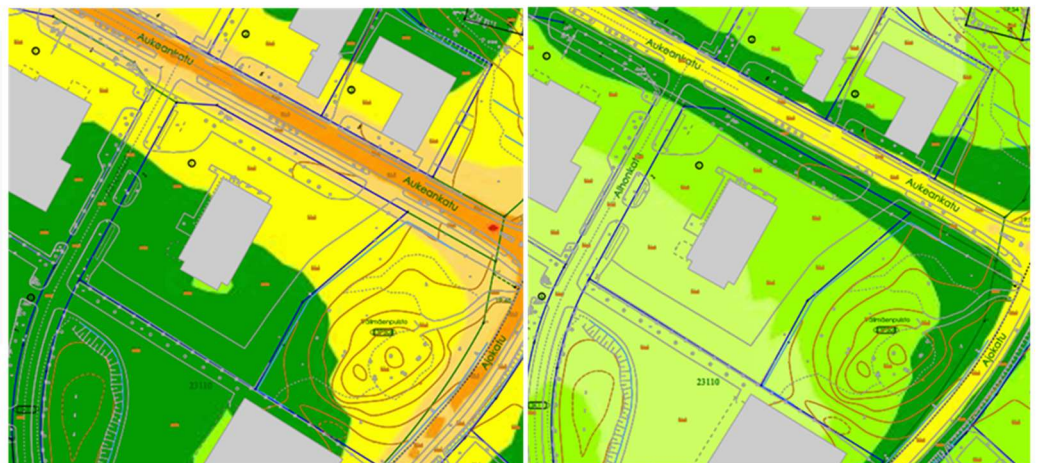
Kuva 4: Voimassaoleva asemakaava ilmakuvan päällä esitettynä. Kaavassa edellytettyä puuriviä ei ole toteutettu kohdetontin lounaissivulle.



Kuva 5: Puurivin puuttuminen tarkistettu kohdekäynnillä. Oikeanpuoleisella naapuritontilla toteutettu puut salavarivistöllä, kohdekiinteistön osalla puurivin paikalla asfaltoitua parkkipaikkaa. Valokuva Alhonkadulta Välimäenpuistoa kohti, kuvattu 30.8.2023.

Vuoden 2022 EU-direktiivin mukaisen meluselvityksen tuottaman kartta-aineiston perusteella kaavatyökohte on teollisuusalueeksi varsin hiljaista. Päivällä melutasot ovat enimmäkseen 50-55 dB luokkaa, Aukeakatua lähestyessä 55-60 dB. Aukeakatu on meluisin osa välitöntä lähiympäristöä sekä päivä- että yöaikaan. Yöajan melutaso tontilla on 40-50 dB:n haarukassa.

Merkintöjen selite:	
Päivä:	Yö:
< 45	< 40
45 - 50	40 - 45
50 - 55	45 - 50
55 - 60	50 - 55
60 - 65	55 - 60
65 - 70	60 - 65
70 - 75	65 - 70
> 75	70 - 75
	> 75

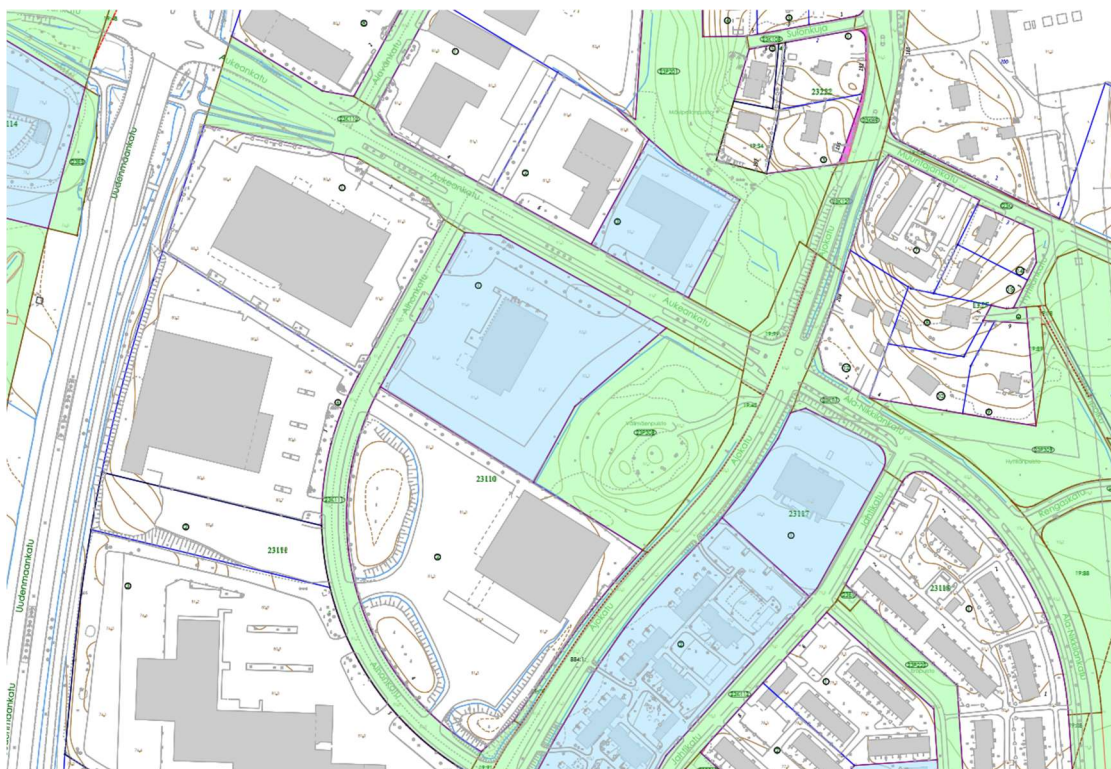


Kuvat 6-7: Otteet kohdealueen melukartoista päivä- ja yöaikaan. Kuvälähteenä Lahden kaupungin vuoden 2022 meluselvityksen kartta-aineisto.

Maaperän tilasta kaavakohteessa ei ole varmaa ajanmukaista tietoa. Kiinteistöä on aiemmin vuokrattu mm. toimijalle, joka suoritti kohteessa raskaan kaluston huoltoa. Tuolloin kiinteistössä oli myös yksityinen polttoaineen jakelupiste, tai vähintäänkin pienimittakaavaista polttoaineen käsittelyä huoltotoiminnan yhteydessä. Tästä johtuen kiinteistö kuuluu Lahden ympäristöriskikohteiden listaukseen (kohde nro 135). Mahdolliset ympäristöä kuormittavat aineet kohteessa ovat korjaamotoimintaan liittyviä polttoaineita ja näiden lisäaineita: Öljyhiilivedyt, lyijy (Pb), sekä moottoripolttoaineiden yleiset lisäaineet MTBE ja TAME.

3.1.4 Maanomistus

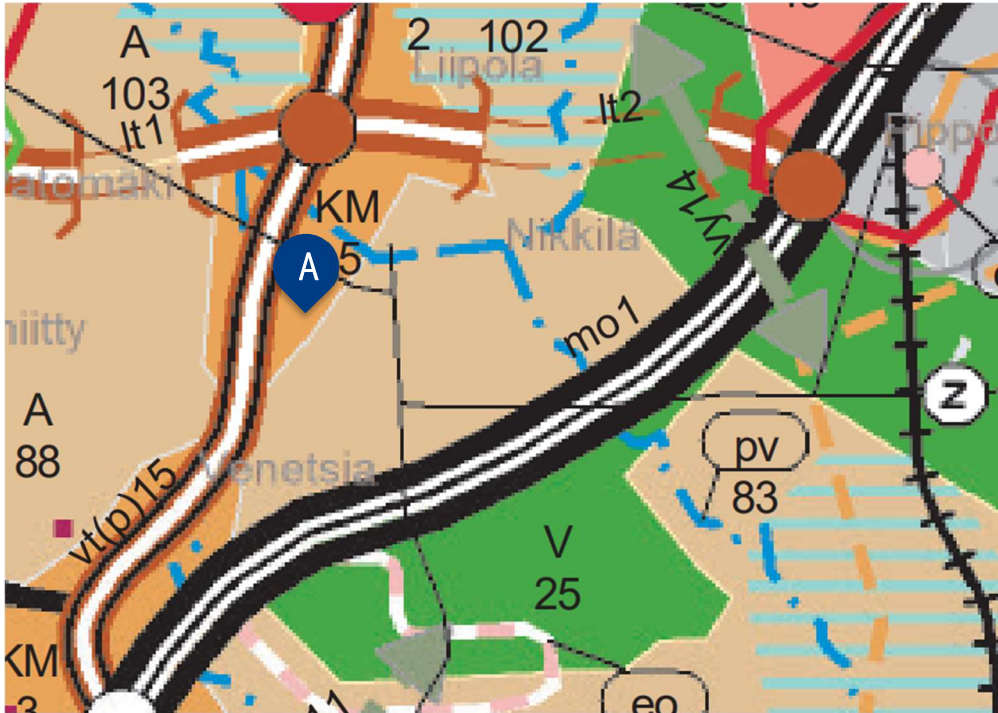
Kaavamuutoksen kohdetontilla maaperän omistaa Lahden kaupunki. Vuokra-oikeuden haltija on yksityisomisteinen kiinteistösaakeyhtiö. Lähiympäristö koostuu pääasiassa kaupungin sekä yksityisten omistuksessa olevista yritystonteista.



Kuva 8: Maanomistus kaavakohteen lähiympäristössä. Kaupungin maanomistus kuvattu sinisellä ja vihreällä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset Maakuntakaava



Kuva 9: Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta.

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan maankäyttö ja rakennusasetuksen 93 § mukaisten kuulutusten myötä 13.5.2019. Maakuntakaavassa kohdealue on vähittäiskaupan suuryksikköjen ja myymäläkeskittymien aluetta.

Yleiskaava

Lahden yleiskaava 2030 Y-203 (kv 25.1.2021 § 14) sai lainvoiman 2.12.2022. Yleiskaavassa kohdealue on kaupallisten palvelujen aluetta Pkm-3, Nikkilä: ”Alue varataan seudullisesti merkittävälle kaupan palveluille (vähittäiskaupan suuryksikkö). Kaupungin sisääntuloväylien varrella vaalitaan maiseman ominaispiirteitä kuten Lahdelle leimallisten maamerkkien näkyvyyttä. Ympäristön tulee olla viihtyisä, turvallinen ja esteettisesti laadukasta niin autoilijan, pyöräilijän kuin jalankulkijankin näkökulmasta. Suunnittelussa edistetään saavutettavuutta kävellen, pyörällä ja joukkoliikenteellä.”

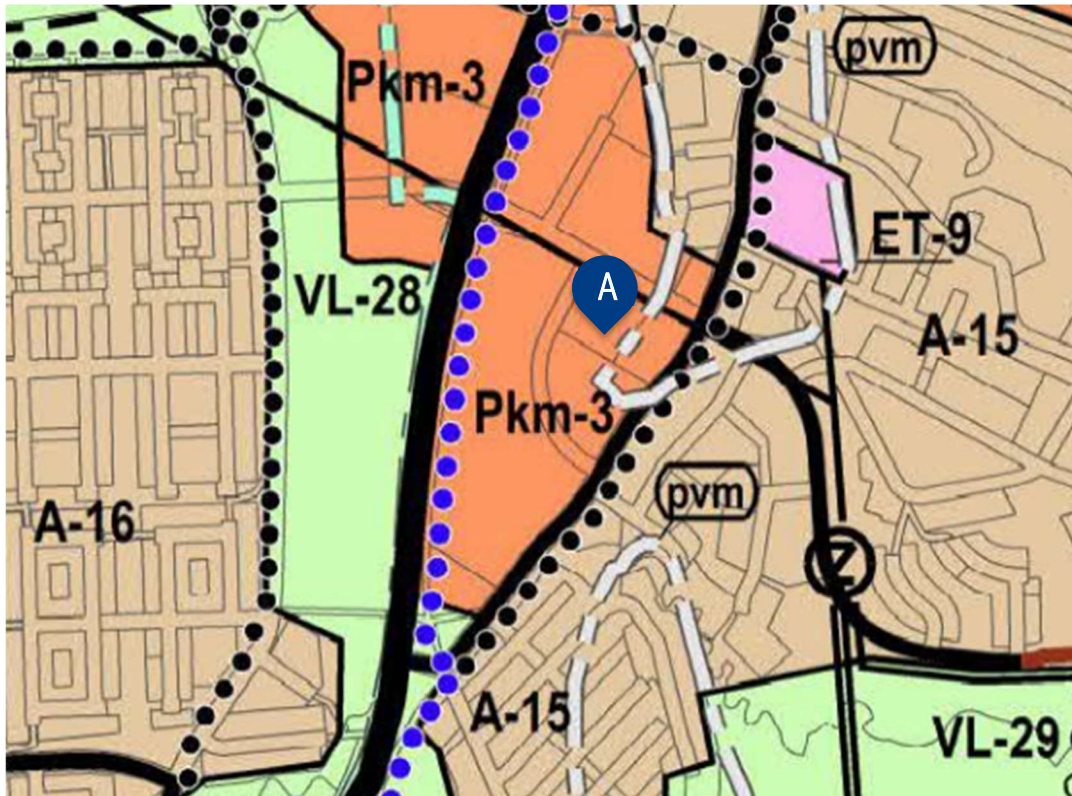
Alueen indeksi	Pkm-3
Alueen nimi	Nikkilä

YLEISMÄÄRÄYKSET	<p>Alueille 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.</p> <p>Alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (MaRy) ja paikallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (LaRy) on otettava huomioon teemakartalta ja kohdeluettelosta 1/2: Arvokkaat kulttuuriympäristöt yleiskaavakartalla esitettyjen RKY- ja MA-alueiden sekä muinaismuistokohteiden lisäksi.</p> <p>Alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa luonnon monimuotoisuuskohteet ja ekologiset yhteydet on otettava huomioon teemakartalta ja kohdeluettelosta 2/2: Luonnon monimuotoisuus ja ekologiset yhteydet yleiskaavakartalla esitettyjen luonnonsuojelualueiden (SL), luonnonsuojelulain nojalla suojeltujen luontotyyppien, Natura 2000 -verkoston alueiden (nat), vesialueilla olevien luonnonsuojelualueiden (sl) sekä viherysteystarvemerkitöiden lisäksi.</p> <p>Alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edistää ilmastonmuutoksen hillintää ja muutokseen varautumista ja sopeutumista, kiertotaloutta ja monimuotoista kaupunkiluontoa sekä ratkaisuja, jotka lisäävät paikallisia hiilinieluja. Tärkeiden ekosysteemipalvelujen ja hiljaisten alueiden säilymisestä tulee huolehtia.</p> <p>Asumisen sijoittamista melualueille tulee välttää. Mikäli asuinrakentamista osoitetaan melualueelle, tulee huolehtia siitä, että melun ohjearvot alitetaan.</p> <p>Kävely- ja pyöräilyolosuhteita sekä joukkoliikennesaavutettavuutta tulee parantaa koko kaupungin alueella.</p>
SUUNNITTELU- JA TOTEUTUSOHJEET	<p>Alueita asemakaavoitettaessa tai muuten suunniteltaessa on yleiskaavan pääkartan merkintöjen lisäksi kiinnitettävä huomiota myös yleiskaavan liitteenä oleviin aluekuvauksiin ja suunnitteluohjeisiin sekä selostuksessa kuvattuihin yleiskaavan toteutusohjeisiin.</p> <p>Alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edistää hyvän arkkitehtuurin toteutumista. Lahden arkkitehtuuria koskevat tavoitteet ja periaatteet on esitetty Lahden arkkitehtuuripoliittisessa ohjelmassa.</p> <p>Hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden synty- ja kerääntymispaikoilla imeyttämällä ja viivyttämällä. Hulevesien hallinnassa tulee noudattaa seuraavaa prioriteettijärjestystä: 1. Hulevedet käsitellään ja hyödynnetään syntypaikaltaan. 2. Hulevedet johdetaan pois syntypaikaltaan suodattavalla ja viivyttävällä järjestelmällä. 3. Hulevedet johdetaan hidastus- ja viivytykselle ennen vesistöön johtamista. 4. Puhtaat hulevedet johdetaan hulevesiviemärisä suoraan vastaanottavaan vesistöön. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee tehdä tilavaraukset hulevesien hallintajärjestelmille. Rakentamisen aikana muodostuville hulevesille tulee tehdä hallintasuunnitelma. Hulevesien hallintaa koskevat tavoitteet ja periaatteet on esitetty Lahden hulevesiohjelmassa.</p> <p>Järvien ranta-alueilla on voimassa olevia ranta-asemakaavoja, joiden alueella noudatetaan ranta-asemakaavan merkintöjä- ja määräyksiä. Ranta-asemakaavoitettuja alueita ei ole esitetty yleiskaavassa.</p>

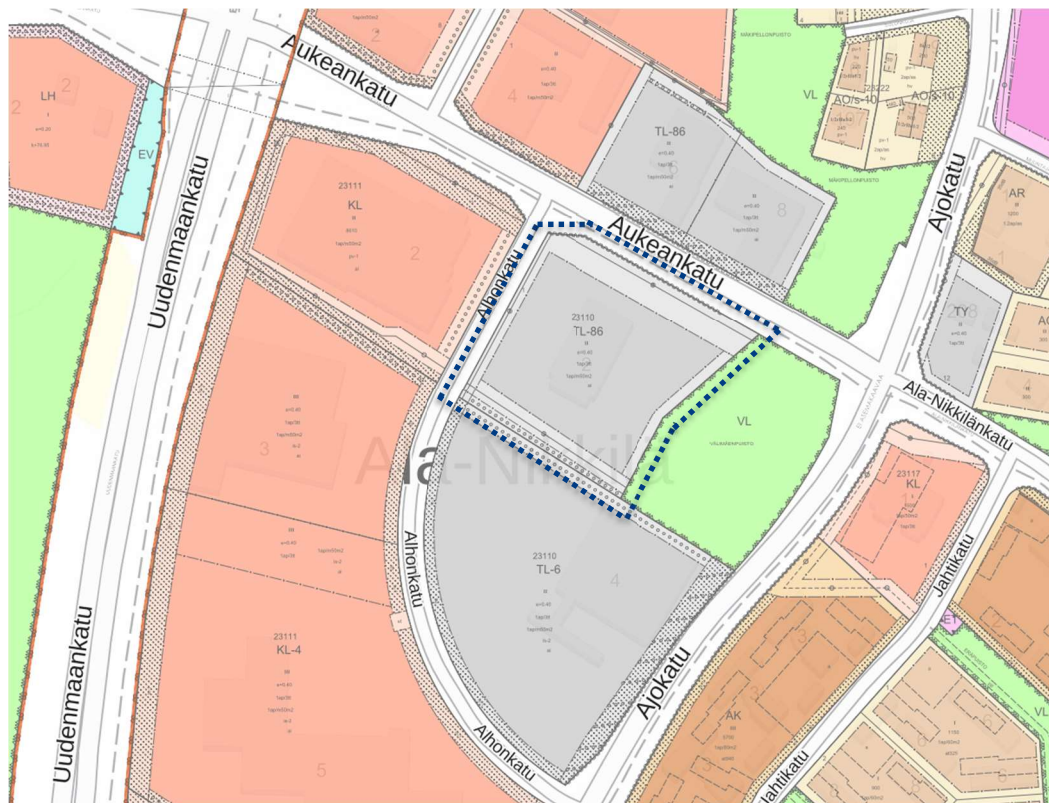
Asemakaava

Tällä hetkellä kohteessa on voimassa ensimmäinen alueelle tehty asemakaava 398A-327, joka on hyväksytty 1985. Kaavassa kohdekiinteistö on luokiteltu teollisuutta, varastointia ja niihin liittyvää liiketoimintaa palvelevaksi korttelialueeksi TL-86: *”Teollisuutta, varastointia sekä niihin liittyvää liiketoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Rakennusten ja rakennusten osien välimatka tontilla tulee olla vähintään sama kuin rakennuskorkeus, eikä se saa olla 10 m pienempi. Rakennuksia ei saa tontilla sijoittaa 6 m lähemmäksi naapuritontin rajaa ja täten muodostuvalle alueelle, jota ei saa käyttää varastoimiseen, on istutettava lehtipuita. Asuinhuoneistoja sallitaan vain kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten.”*

Asemakaavan ohella kohdekiinteistössä vaikuttavat kaupungin rakennusjärjestys, sekä Nikkilän teollisuus- ja liiketonttien alueelle vuonna 1986 laadittu rakennustapaohje, sekä tähän suunnitteluohjeistukseen liittyvä kortteli- ja istutussuunnitelma.



Kuva 10: Ote Y-203 yleiskaavasta.



Kuva 11: Ote voimassaolevasta asemakaavasta 398A-327.

Lähiympäristön kaavoitustilanne

Työkohteen lähiympäristö on kauttaaltaan asemakaavoitettua aluetta. Alhonkadun loppuosalla on voimassa vuoden 1990 alkuperäinen asemakaava (398A-1070), eli Alhonkadun ympäristö on kaavoitettu aikanaan samalla muutaman vuoden ajanjaksolla 80- ja 90-lukujen taitteessa. Ainoastaan Ajokadun toisella puolella sijaitsevan Ala-Nikkilän asuinalueen alkuperäisellä, yhä voimassa olevalla kaavalla (398A-1330) vuodelta 1992 on jonkinlaisia ajallisia yhtymäkohtia Alhonkadun rakentumisvaiheeseen. Uudenmaankadun itäpuolella Ansiokadun ympäristössä on niin ikään vielä voimassa alkuperäistä asemakaavaa samalta ajanjaksolta, vuodelta 1985 (398A-327).

Muut lähialueiden voimassaolevat asemakaavat puolestaan edustavat suurimmaksi osaksi hieman uudempaa kaavakantaa. Kaavojen ajoittumisesta päätellen Nikkilän teollisuusalueen merkittävin kehityskausi perustamisajankohdan jälkeen oli vuosina 2000-2005; Kaavamuutoksia ja myös kokonaan uusia asemakaava-alueita vaikuttaa valmistuneen Nikkilän teollisuusalueen ympäristöön jälkeen erityisesti vuonna 2000, sekä jälleen vuosina 2005-2006. Teollisuusympäristö on kuitenkin muutoksista huolimatta säilynyt varsin kompaktina ja eheänä ympäristönä. Aluekokonaisuus ole juuri laajentunut tai kasvanut sen jälkeen, kun Nikkilän teollisuusalueen eteläisin ja perimmäisin osa Ajokadun varrella, kaavoitettiin vuonna 2000 (398A-1889).

Yhden tontin kokoiset asemakaavat ovat alueelle varsin tyypillisiä kartta-aineiston perusteella. Oletettavasti tilkkutäkkimäistä kaavaympäristöä on syntynyt yksi tontti ja kaavamuutos kerrallaan sitä mukaa, kun liiketoiminta ja -toimijat tarpeineen ovat vaihtuneet alueella. Alhonkatu 2 kaavamuutos jatkaakin kokonsa ja lähtökohtiensa puolesta varsin tarkasti tätä alueelle leimallista kehityskulkua. Kaavatyössä kohdekiinteistölle esitetty uusi KTY-1 käyttötarkoituksmerkintä on myös hyvin linjassa alueen laajemman kehityksen kanssa ja tukee alueen painopisteen siirtymistä teollisuudesta toimitilojen ja liikerakentamisen suuntaan: Nykytilanteessa Nikkilän teollisuusalueen tontit ovat asemakaavamääräyksiltään pääosin liike- ja toimitilarakentamisen korttelialueita eli KTY- ja KL-tontteja. Varsinaisia TL-tontteja tällä ”teollisuusalueella” on enää Alhonkatu 2 eteläinen rajanaapuri Alhonkatu 4:ssä, sekä vastapäiset Aukeakatu 8 tontit Aukeakadun pohjoispuolella.

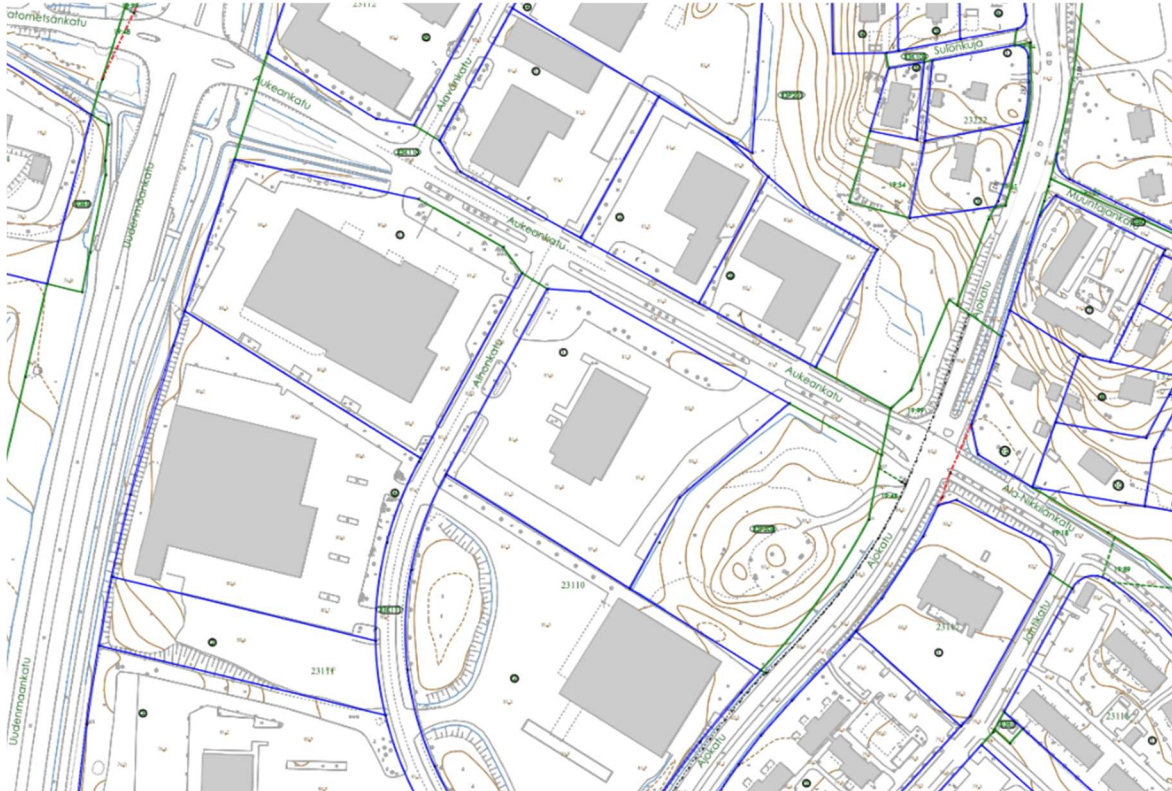
Rakennusjärjestys

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

Laaditut selvitykset

Kaavan laadinnassa lähtökohtana ovat olleet Päijät-Hämeen maakuntakaavan ja Lahden yleiskaavatyön yhteydessä tehdyt perusselvitykset. Lisäksi suunnittelutyössä on hyödynnetty Lahden kaupungin ympäristömeludirektiivin mukaista meluselvitystä vuodelta 2022, sekä Virkistysalueverkoston yleissuunnitelmaa VIRE2020.

Pohjakartta



Kuva 12: Ote tarkistetusta pohjakartasta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.1.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille yksityisen hakijan aloitteesta. Hakija on tontin vuokraoikeuden haltija, yksityinen kiinteistösijoitukseen erikoistunut yritys.

4.1.2 Sopimukset

Asemakaavatyön yhteydessä päivitetään tontin vuokrasopimusta, sillä muutos KTY-tontiksi lisää kiinteistön arvoa aiempaan, teollisuudelle kaavoitettuun tonttiin nähden.

4.1.3 Pohjakartan tarkistaminen

Alueen pohjakartta on tarkistettu ennen kaavaehdotuksen laatimista: tarkastus on suoritettu 25.5.2023. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä (jatkossa lakiin viitataan lyhenteellä MRL) annetut kaavoitusmittausvaatimukset.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat mm:

- Kohdekiinteistön maanomistajat ja vuokraoikeuden haltijat
- Kaavatyön vaikutusalueella muut kiinteistöjen omistajat, sekä lähiympäristön yritykset, asukkaat ja alueen muut käyttäjät.
- Maankäyttö ja aluehankkeet
- Kunnallistekniikka
- Rakennus- ja ympäristövalvonta
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Posti
- Lahti Aqua Oy
- Lahti Energia Oy ja LE-Sähköverkko Oy
- Päijät-Hämeen Jätehuolto Oy
- Auris Kaasunjakelu Oy
- DNA Oy, Etelä-Suomi
- Telia Oyj
- Hämeen ELY-keskus

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §, 3 mom. mukaisesti 10.03.2022 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa (työohjelman kohde nro 42).

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 29.11.2022. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille on toimitettu postitse kaavaluonnos ja OAS. Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 16.-30.3.2023. Kaavatyön aineisto on ollut nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla koko hankkeen ajan. Ehdotuksen nähtävilläolosta tiedotettiin Uusi-Lahti ja Nastola-lehdissä, sekä kaupunkisuunnittelun sähköisessä uutiskirjeessä. Lisäksi osallisia naapureita informoitiin nähtävilläolosta vielä erillisellä kirjeellä ennen nähtävilläolon alkamista.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Valmisteluvaiheen kuuleminen kaavaluonnoksesta järjestettiin 16.-30.3.2023. Sen yhteydessä viranomaisille toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot. Kaavatyön eteneminen ja sisältö lisäksi on ollut esillä ELY-kaavaneuvottelussa 9.11.2023.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Työn tavoite on kiinteistön ja lähiympäristön kehittäminen, sekä alueen ja yritystoiminnan elinvoimaisuuden tukeminen muuttamalla alunperin teollisuuskäyttöön kaavoitettu tontti toimitilarakennusten alueeksi. Työn tavoitteena on lisäksi hulevesiympäristön ja siihen liittyvien ratkaisujen tarkistaminen, johtuen lähtökohtana olevasta vanhasta asemakaavasta, jossa ei ole otettu kantaa hulevesiin. Vanhassa kaavassa oli merkittynä useita johtorasitteita, joiden paikkansapitävyys ja tarpeellisuus tuli tarkoituksenmukaiseksi tutkia kaavaprosessin ohella, sillä tekniset verkostot ovat kenties muuttuneet edellisen kaavan laatimisajankohdan jälkeen.

Valtakunnallisten aluetavoitteiden (VAT) pohjalta kaavatyön tavoitteena on tuottaa toimivaa aluerakennetta. Läheisten Nikkilän ja Laakso-Nikkilän asuinalueiden näkökulmasta kaavatyö sivuaa myös VAT:n eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu -osakokonaisuutta.

Lahden kestävästä kaupunkiliikkumisesta ohjelman eli SUMP:n (Sustainable Urban Mobility Plan) pohjalta kaavatyön yhdeksi tavoitteeksi nousee pyöräilyn ja kävelyn edistäminen alueella. Kaavatyö rajoittuu

kuitenkin yhteen kiinteistöön, jolloin kovin laajamittakaavaisten muutosten mahdollistaminen työn puitteissa ei ole mahdollista. Kaavaratkaisulla voidaan kuitenkin parantaa esim. kohteen käytettävyyttä ja saavutettavuutta pyöräillen, ja tätä kautta kaavalla voidaan kannustaa siirtymään kohti kestävämpiä liikkumismuotoja.

4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Kaavatyöhön on ryhdytty, jotta hakija voi kehittää kohdekiinteistössä harjoitettavaa liiketoimintaa ja parantaa paikallisen elinkeinotoiminnan elinvoimaisuutta kaupungin tavoitteiden mukaisesti.

Käyttötarkoituksen osalta kaavatyön aikana nousi kuitenkin esiin tarve rajata pois joitakin liiketoiminnan muotoja ja elinkeinoelämän osa-alueita kohdekiinteistön osalta, jotta varmistetaan alueen eheys ja looginen jäsentyminen myös tulevaisuudessa. Rajoittamalla kauppa- ja erityisesti vähittäismyymälätoiminnan hallitsematonta hajaantumista varmistetaan myös yleiskaavan mukainen kaupunkikehitys laajemmassa mittakaavassa.

Lähiympäristön nykytilasta ja Lahden laajemmista alueellisista olosuhteista johtuen kaavatyön yhtenä tavoitteena on varmistaa, ettei kaupunkivihreän määrää vähennetä. Luonnosvaiheessa suoritettun kohteen katselmoinnin perusteella ilmeni, että aiemmin kaavassa vaadittu puurivistö tontin sivustalla on poistettu, tai sitä ei ole aikanaan toteutettu. Kaavatyössä tuli siten ajankohtaiseksi arvioida tontti- ja kaupunkivihreään liittyviä ratkaisuja, ja miten niiden toteutusta kohteessa voitaisiin edesauttaa. Prosessin aikana työn tavoitteeksi nousi myös Välimäenpuiston viherympäristön suojaaminen liiketoiminnan lieveilmiöiltä, kuten pihavarastoinnilta ja tonttiliikenteen vaikutuksilta. Myös kohteen saavutettavuuden parantaminen pyöräilijän näkökulmasta nousi työn aikana tarpeelliseksi kehitysnäkökulmaksi kaava-alueella.

Kaavaehdotusta työstäessä nousi esille myös mahdollisesti saastuneiden maa-aineiden kysymys, kun kohdekiinteistön huomattiin kuuluvan kaupungin ympäristöriskikohteiden listaukseen. Työn tavoitteeksi tuli tutkia listaukseen liittyvien dokumenttien tiedon ajantasaisuus sekä arvioida, onko aiheellista lisätä kohdekiinteistölle esim. PIMA-merkintä uuteen asemakaavaan.

Työn edetessä PIMA-merkintä osoittautui kohteessa aiheelliseksi kiinteistön aiemman korjaamotoiminnan vuoksi. Tämän vuoksi työssä ilmeni tarve arvioida uudelleen myös kohdetontilla edellytettäviä hulevesiratkaisuja, sekä hulevesien käsittelyyn mahdollisesti liittyviä (pilaantuneiden maa-ainesten riskistä johtuvia) rajoitteita paikalla.

4.4 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Ensimmäisenä vaihtoehtona työprosessissa tutkittiin yhtä hakijan toivomaa kaavaratkaisua, jossa tontin käyttötarkoitus muutettaisiin liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Vaihtoehto kuitenkin karsiutui; Alueen luonteeseen ja hakemuksessa esitettyihin kiinteistön kehitystavoitteisiin nähden tällainen käyttötarkoitusmerkintä olisi mahdollistanut liiallisen myymälätoiminnan painottumisen. KL-tontti yleisesti mahdollistaa myös vähittäiskaupan yksikön tontilla, mikä taas ei ole toivottava kehityssuunta Nikkilän teollisuusalueen laajempaa kokonaisuutta ajatellen.

Toinen vaihtoehto, KTY-tontti, osoittautui kohdeympäristöä ja käyttötarkoituksuuutoksen mahdollisia vaikutuksia tutkiessa paremmaksi vaihtoehdoksi tontilla, sillä se on paremmin linjassa lainvoimaisen yleiskaavan kanssa. KTY-merkintä myös säilyttää yhteyden kiinteistön alkuperäiseen teollisuuskäyttöön, sekä yhdistää paremmin ympäröiviä TL- ja KL-tontteja naapurustossa loogiseksi kokonaisuudeksi. Kaupungin maankäyttöosaston sisäisissä asiantuntijaneuvotteluissa mm. maapolitiikka- ja kiinteistöpuolen edustajien kanssa myös koettiin melko yksimielisesti, että KTY-tontti lujittaa vaihtoehtoista parhaiten alueelle syntyntä kokonaiskehitystä ja toivottavana pidettyä

suuntausta. Erityisen tärkeänä nostona toimivan laajemman kaupunkikehityksen ja yleiskaavan toteuttamisen näkökulmasta tuli kuitenkin esiin, että kaavan ei tulisi sallia elintarvikkeiden vähittäismyyntiä kummaankaan käyttötarkoituksmerkinnän tapauksessa.

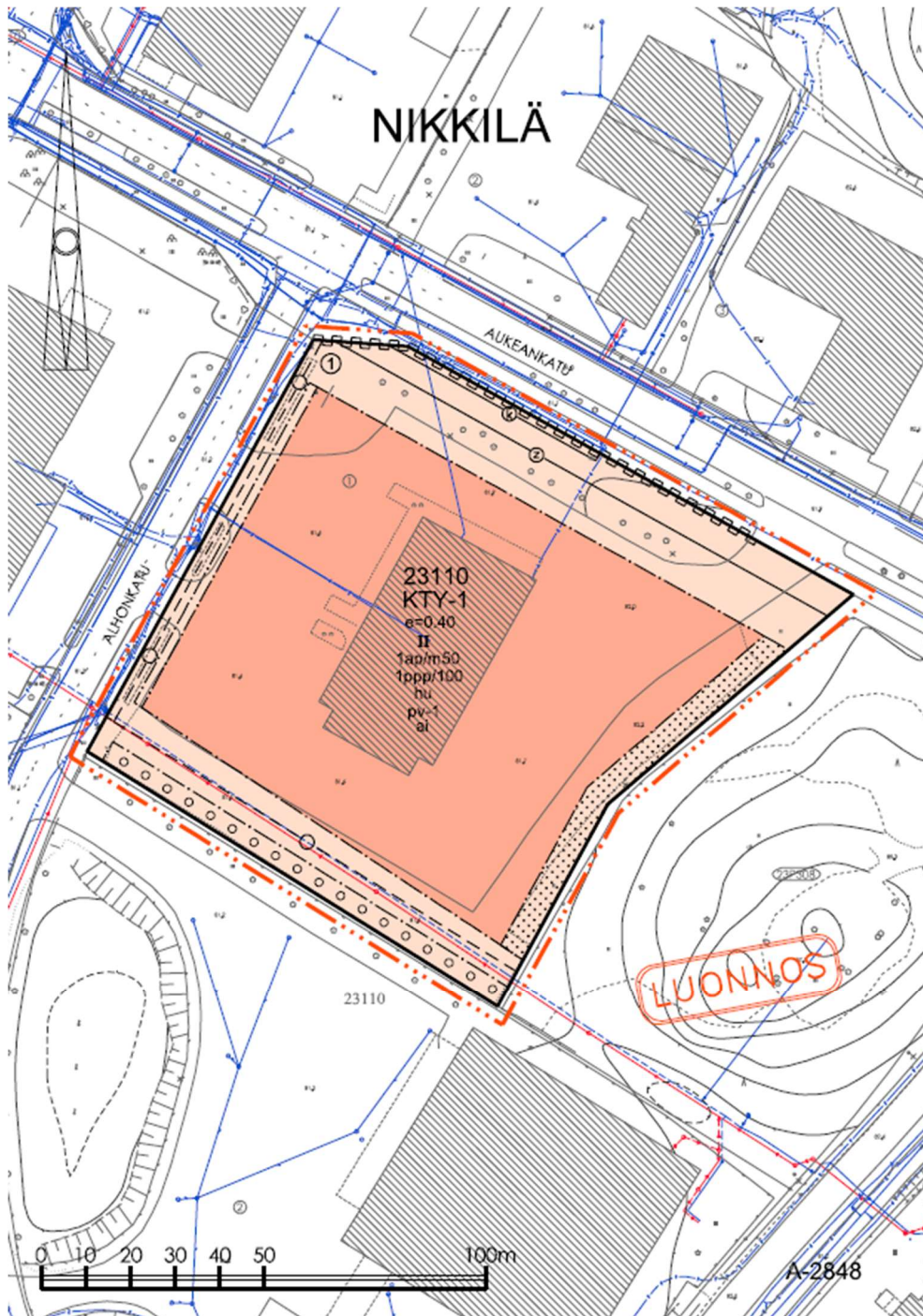
4.4.2 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Toimitilarakennusten KTY-tontti valikoitui sitä puoltavien monipuolisten näkökulmien vuoksi ainoaksi luonnosvaiheessa jatkokehitettäväksi vaihtoehdoksi. Työn edetessä käyttötarkoituksmerkintää vielä täydennettiin indeksillä ja määräyksen tarkennuksella, että päivittäistavarakaupan yksikköä ei sallita tontille.

Luonnosvaiheessa käytiin läpi vanhat asemakaavamerkinnot tontilla ja tutkittiin kaavan sisällön ajankohtaisuus ja tarkoituksenmukaisuus. Sallittua rakentamisen määrää tontilla tarkasteltiin suhteessa nykyisiin kerrosalan määräytymis- ja laskentaperiaatteisiin, jotta rakennusoikeus säilyi suhteellisesti samankaltaisena myös uudessa kaavaratkaisussa. Vaikka kerrosalan laskentaperusteissa oli tapahtunut joitakin muutoksia vuosina 1985-2023, selvitystyön lopputulos oli, että tästä mahdollisesti aiheutuva muutos rakennusoikeudessa on kohdetontin tapauksessa hyvin vähäinen. Pienellä poikkeamalla ei ole käytännön merkitystä rakentamiseen, varsinkaan suhteutettuna tontilla sallittuun mittavaan neliömäärään. Vanhan kaavan tonttitehokkuusluku $e=0.40$ oli näin ollen mahdollista siirtää sellaisenaan uuteen kaavaan.

Autopaikkamääräyksiä yksinkertaistettiin jättämällä mm. vanhan kaavan työntekijäperustaiset autopaikkamääräykset pois. Lisäksi kaavaa täydennettiin määräyksellä pyöräpaikoituksen järjestämisestä, jotta kiinteistö on saavutettavampi pyöräilijöille. Kaavaluonnos täydentyi myös määräyksillä hulevesien käsittelystä sekä pohjaveden suojaamisesta alueella. Tontin kaakkoisivulle lisättiin myös istutuskaisale, jonka tarkoituksena on lisätä kaupunkivihreää ympäristössä. Istutusvyöhyke toimii myös suojavyöhykkeenä Välimäenpuiston suuntaan, jotta kiinteistön piha-alueella tapahtuva varastointi, pysäköinti tai kiinteistön muu toiminta ei laajene vähitellen puistoalueelle.

Johtorasitteiden merkinnät tontilla päivitettiin todellista nykytilannetta vastaaviksi; Kaavakarttaan on lisätty merkintä kaasuputkesta tontin koillisivulle/Aukeakadun puolelle. Tontin luoteis- ja lounaissivuilta poistettiin rasitealueilta merkinnät sähköjohdoista, joita ei verkkoyhtiöltä saadun tiedon perusteella enää ole. Maanalaiset johtorasitteet näillä paikoilla säilyvät kuitenkin kaavakartassa, sillä samassa kohdassa kulkee edelleen mm. vesijohtoputkistoa.



Kuva 13: Luonnosvaiheessa kuultu kaavakartta.

4.4.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Luonnosvaiheessa vietiin kuultavaksi ja lausuntokierrokselle vain yksi kaavavaihtoehto, sillä kaavatyö oli luonteeltaan melko suoraviivainen käyttötarkoituksen muutos varsin yhtenäisesti rakentuneelle teollisuusalueelle, ja naapurustoon oli tehty useita vastaavia kaavamuutoksia jo aiemmin. Tarkoituksenmukaisen kaavaratkaisun päälinjat olivat hyvin selvillä jo työn alussa, sillä hakijan kaipaama käyttötarkoituksen muutos työn taustalla oli selkeä, eikä olemassaolevaan tonttiin tai esimerkiksi rakentamisen määrään paikalla kohdistunut muutospainetta.

Kaavaluonnoksesta jätettiin 16.-30.3.2023 järjestetyn kuulemisen aikana viisi lausuntoa. Mielenpitoja ei jätetty. Yhteenvedon harvalukuiset lausunnot olivat neutraaleja tai kaavamuutosta puoltavia, ainoa selvän korjaustarpeen esille tuonut lausunto käsitteli sähkölinjan rasitealueen rajausta. Alla esitetty saapuneiden lausuntojen keskeinen sisältö tiivistetysti, sekä vastineet näihin.

1. Lausunto, Telia Finland Oyj

- *Ei lausuttavaa.*

Vastine/lausunnon vaikutus kaavaan: Lausunto ei anna aihetta tarkistaa kaavaratkaisua.

2. Lausunto, Lahden Yrittäjät ry

- *Kaavamuutos lisää alueen monikäyttöisyyttä ja tukee ympäröivää liiketoimintaa.*

Vastine/lausunnon vaikutus kaavaan: Lausunto ei anna aihetta tarkistaa kaavaratkaisua.

3. Lausunto, Hämeen ELY-keskus

- *Kaavakartalla on esitetty asianmukainen määräys pohjavedensuojelun osalta. Kaavaselostus on vielä merkittävältä osin keskeneräinen ja ELYkeskus lausuu kaavaratkaisusta tarpeen mukaan kaavaehdotusvaiheessa.*

Vastine/lausunnon vaikutus kaavaan: Kaavaselostusta ja kaavan sisältöä on täydennetty kaikilta osin luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen. ELY-keskukselta pyydetään päivitetyn aineiston perusteella uusi lausunto kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana.

4. Lausunto, Lahden Museot

- *Museolla ei ole huomautettavaa kaavaratkaisusta.*

Vastine/lausunnon vaikutus kaavaan: Lausunto ei anna aihetta tarkistaa kaavaratkaisua.

5. Lausunto (jätetty puhelimitse keskustellen), Lahti Energia Sähköverkko Oy

- *Tontin koillisivulle merkittyä LE Sähköverkko Oy:n avolinjasta aiheutuva johtorasitetta tulee päivittää. Nykyisten turvallisuusmääräysten mukaan ko avolinja edellyttää 20m suoja-alueen, ja varo-alueen etäisyys tulee mitata ilmajohdon todellisesta keskilinjasta. Kaavoittajalle on toimitettu kartta, jossa esitetään linjan todellinen sijainti ja tarvittavan suoja-alueen etäisyys.*

Vastine/lausunnon vaikutus kaavaan: Kaavaratkaisua on päivitetty LE Sähköverkko Oy:n toimittamien lisätietojen ja aineiston mukaisesti niin, että kaavakarttaan merkitään linjan todellinen sijainti, ja rasitealuetta kasvatettiin 20m etäisyydelle johdosta. Myös rakennusalan raja tontilla päivitettiin rasitealueen mukaiseksi, jotta vaadittu rakentamaton suojavyöhyke avolinjalle toteutuu kohteessa.

5 KUVAAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

5.1.1 Kokonaisrakenne

Kaavaratkaisu on kokonaisrakenteeltaan suurelta osin aiempaa asemakaavaa mukaileva. Kaavatyössä ei tehdä muutoksia korttelirakenteeseen, tonttien rajoihin tai liittymiin. Maksimikerrosluku ja tonttitehokkuus eli rakentamisen määrä säilyvät myös entisen kaltaisina. Rakennusala tontin sisällä pienenee, sillä rakennusalan raja muuttuu Aukeakadun puoleisella tontin osalla sähkölinjan päivitetyn rasitealueen vuoksi. Myös muut putki- ja linjarasitteet tarkistettiin

kaavatyössä ajanmukaisiksi: mm. lisättiin merkintä uudesta maakaasuputkesta, ja poistettiin merkintä sähkölinjasta, joka oli jo aiemmin poistettu käytöstä.

Kaavaratkaisussa kiinteistöön kohdistuvia tarkentavia määräyksiä lisättiin ja täydennettiin tarvittavilta osin: uusina kaavatason elementteinä kiinteistölle lisättiin hule- ja pohjavesimääräykset, pima-merkintä ja määräys pyöräpaikoituksesta.

5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Uuden kaavaratkaisun myötä muodostuva toimitilarakennusten korttelialue (KTY-tontti):

- tontin pinta-ala yhteensä	13610m ²
- tehokkuus	e = 0,40
- rakennusoikeus e=0.4 tehokkuudella	5444 k-m ²
- nykyisen rakennuksen käyttämä ro	2461 k-m ²
- suurin sallittu erikoiskaupan määrä	3266,40 k-m ²
- asuntoja	0
- autopaikkavaatimus	1ap/50m, eli 1 paikka per 50 myymälä-m ²
- pyöräpaikkavaatimus	1ppp/200 m ²

Asemakaavanormi toimistoissa ja liiketiloissa on Lahden pysäköintipolitiikan mukaan pääsääntöisesti vähintään 1 ppp/100 k-m². Alhonkatu 2 kaavakohteessa pyöräpysäköinnistä säädetään normista poiketen 1ppp/200 m², sillä lähiympäristön mittakaavan ja sinne keskittyneiden toimintojen laadun huomioiden pyöräpysäköinnin vähimmäisvaatimusta ei haluttu ylittää. Pyöräpaikkojen lukumäärästä on kaavassa näin joustettu, mutta pyöräpysäköinnin laadullisista vaatimuksista on pidetty kiinni edellyttämällä runkolukitusmahdollisuutta ja myös katettuja paikkoja. Kaavamääräys 1ppp/200 m² edellyttää nykyisen käytetyn kerrosalan perusteella yhteensä 13 (laskennallisesti tarkalleen 12,3 kpl) pyöräpaikan toteuttamista asiakkaiden ja työntekijöiden tarpeisiin.

5.1.3 Palvelut

Nikkilän teollisuusalueelle sijoittuvat liikkeet keskittyvät nykytilanteessa suurimmaksi osaksi (varsinaisen teollisuuden sijaan) tuottamaan tietyn tyyppisiä, harvemmin mutta laajalta alueelta käytettäviä palveluja, joilla on hyvin monipuolinen asiakaskunta. Kaavakohteen naapurikiinteistöissä sijaitsevat autokauppa, rengasliike ja katsastuskonttori ovat hyviä esimerkkejä alueelle leimallisen liiketoiminnan laadusta. Alueen liikkeissä pistäytytään usein asioimaan välitöntä lähiympäristöä kauempaa, eikä palveluja välttämättä käytetä päivittäin tai edes viikoittain. Kaavamuutoksella ei siten ole erityisiä vaikutuksia lähialueen palvelutarpeisiin. Kaavamuutos keskittyy kohdekiinteistöissä tapahtuvan liiketoiminnan laatuun, joten lähiympäristön palvelurakenne ei ole samalla tavalla relevantti osa työtä kuin esim. uutta asuinalueita kaavoittaessa.

5.2 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Asemakaavan muutos on linjassa kohteen toiminnan ja kaupunkirakenteellisen sijainnin kannalta oleellisten VAT:ien kanssa.

Lahden oikeusvaikutteista yleiskaavaa 2025 laadittaessa on otettu huomioon MRL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset, ja asemakaava on yleiskaavan mukainen. Asemakaavan muutos on myös Päijät-Hämeen voimassaolevan vuoden 2014 maakuntakaavan mukainen.

Asemakaavan muutosta laadittaessa on tarkistettu, että kaavan sallimat myymäläneliöt mahtuvat yleis- ja maakuntakaavassa määriteltyjen aluekohtaisten maksimimäärien puitteisiin. Yleiskaavassa kohde kuuluu Nikkilän kaupallisten palvelujen alueeseen Pkm-3, jossa kaupan enimmäismitoitus on 115 000 k-m². Maakuntakaavassa kohdealue on vähittäiskaupan suuryksikköjen ja myymäläkeskittymien aluetta KM 5, Uudenmaankadun varsi. Maakuntakaavan ja yleiskaavan

aluejakojen rajat ovat yhteneväiset, ja KM 5 alueella vähittäiskaupan enimmäismitoitus on 118 000 k-m².

Kaavakohteen koko rakennusoikeus 5444 k-m² mukaan luettuna yleiskaava-alueella Pkm-3 on kaupallisia toimintoja 115 096 k-m². Asemakaavan muutoksella Alhonkatu 2 kiinteistölle mahdollistetaan tilaa vaativan erikoiskaupan myymälätilaa vain enintään 4000 k-m², eli alle suuryksikön verran. Pelkän myymälätilan perusteella laskettuna kaupallisia toimintoja on asemakaavamuutoksen myötä Pkm-3 alueella 113 652 k-m².

Koska myymäläneliöt kohteessa jäävät alle 4000 k-m², ei kohteeseen ole mahdollista muodostaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Myös autopaikkamääräys (1ap 50 myymäläneliötä kohti) rajoittaa käytännössä myymäläyksikön mahdollista kokoa kohteessa. Jäljelle jäävä rakennusoikeus voidaan kohteessa käyttää toimisto-, tuotanto- tai varastotiloiksi kaavamääräyksen mukaisesti. Elintarvikemyymälät (päivittäistavarakauppa) on kohteen käyttötarkoituksmerkinnässä erikseen kielletty. Kohteessa sallitaan tilaa vaativa erikoiskauppa, joka olisi alueen kokonaisuuden huomioiden parhaiten paikalle soveltuvaa myymälätoimintaa.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaratkaisussa on huomioitu viheralueiden laatua ja määrää koskevat tavoitteet säilyttämällä aiemmassa asemakaavassa esitetty puurivistö tontin lounaissivulla, sekä lisäämällä Välimäenpuiston puoleiselle tontin osalle sekä Aukeakadun sivustalle is-alueita. Kaavassa esitetyt puurivi ja istutusalue tulee myös toteuttaa kaavan saatua lainvoiman – soveltuvien lajikkeiden osalta hakijan toteuttamien istutusten tulee olla alueen rakennustapaohjeeseen kuuluvan istutussuunnitelman mukaisia. Istutussuunnitelmassa esitetään esim. kohteeseen soveltuvien puulajien osalta useita vaihtoehtoja: mänty, tervaleppä, rauduskoivu ja kotipihlaja. Alueelle sopiviksi pensaslajikkeiksi on nimetty mongolianvaahtera, heisiangervo ja kurtturuusu: ohjetta voidaan hyödyntää toteutuksessa soveltuvilta osin, eli nykytilanteessa haitalliseksi vieraslajiksi määriteltäviä kurtturuusua ei tule käyttää tontin istutuksissa.

Kaavaan sisällytetty aitausmääräys tukee myös osaltaan alueen viherympäristöä: nykytilanteessa tontille on kasaantunut jonkin verran erilaista ulkoarastointia, ja se on keskittynyt erityisesti kaakkoispuolelle rakennuksen taakse, Välimäenpuiston rajan tuntumaan. Mikäli ulkoarastoinnille on jatkossakin tarvetta liiketoiminnan luonteen muuttuessa, aitausmääräyksellä turvataan puistoalueen rajaa: kohdetontin aitausta edellyttämät toiminnot eivät pääse epähuomiossa vähitellen leviämään viheralueen puolelle, jolloin lähiympäristön monimuotoisuudelle merkittävän Välimäenpuiston ala ja laatu vähitellen kärsisi rajan ylityksistä.

Myös kaavaratkaisussa esitetty is-vyöhyke vähentää rakentamisen, ulkoarastoinnin ja muiden kiinteistön pihatoimintojen vaikutuksia Välimäenpuiston luonnonympäristöön; puiston puoleiselle tontin osalle kaavakartassa osoitettu istutusalue edellyttää myös mahdollisen ulkoarastoinnin siirtämistä sisemmäs tontille, jolloin istutuskaistale tarjoaa pieneläimistöille ja kasvillisuudelle hyödyllisen suojavyöhykkeen Välimäenpuiston jatkeena.

Kaavaan on tuotu aiemmasta mahdollisesti maapohjaa saastuttaneesta toiminnasta johtuen pima-merkintä, jotta pilaantuneiden maa-ainesten mahdollisuus tulee huomioitua ja puhdistustarve selvitettyä, mikäli kohteessa omistussuhteet vaihtuvat tai tontille toteutetaan lisärakentamista.

Kaavassa on huomioitu hulevesien käsittely ja pohjavesien suojaaminen erillisillä kaavamääräyksillä. Määräyksiä laadinnassa on huomioitu pohjavesialueella sijaitsevan pima-kohteen aiheuttamat rajoitukset hulevesien käsittelylle: ennen kuin mahdollisten pilaantuneiden maa-ainesten esiintyvyyttä on selvitetty tarkemmin, edes puhtaita kattovesiä ei tule imeyttää maaperään. On olemassa riski, että

nyt päällystetyn maanpinnan alle peittyneet, tontin maaperässä nykyhetkellä stabiileina olevat haitta-aineet saattaisivat alkaa kulkeutumaan pohjaveteen tontilla imeytettyjen hulevesien mukana.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Entiseen TL-käyttötarkoitukseen nähden kaavaratkaisussa esitetty KTY-tontin merkintä rajaa ympäristöhäiriöitä alueelta pois, ja etäännyttää mahdollisesti melu- ja liikennehäiriöitä aiheuttavaa toimintaa kauemmas Ajokadun itäpuolella sijaitsevista Nikkilän asuinalueista. Yritystoiminnan näkökulmasta kaavamuutos lisää kohdekiinteistön monikäyttöisyyttä ja tukee paikallista liiketoimintaa. Toimitilarakennusten korttelialueen käyttötarkoituksmerkintä myös kasvattaa tontin arvoa suuremmaksi, kuin mitä maan hinta oli aiemman asemakaavan mukaisella teollisuustontilla.

Muutos teollisuudesta kevyemmän liiketoiminnan suuntaan mahdollisesti myös vähentää jonkin verran raskasta ajoneuvoliikennettä alueella – liiketoiminnan laadusta ja myymälätilojen toteutuvasta laajuudesta riippuen henkilöauto- ja kevyt liikenne lähiympäristössä saattaa vastaavasti hieman lisääntyä. Ajoneuvoliikenteen ja pyöräliikenteen suhteet voivat kaavamuutoksen myötä parantua ekologisesti kestävämpään suuntaan: kun kohteen saavutettavuus pyörällä paranee polkupyöräpaikoitusta koskevan kaavamääräyksen kautta, pyöräpaikkojen lisäys voi ajoittain jopa vähentää ajoneuvoliikenteen määrää ja haittoja ympäristössä, vaikka kiinteistöön suuntautuva liikennemäärä kokonaisuudessaan hieman kasvaisikin. Kaavamuutoksella ei kuitenkaan todennäköisesti ole merkittäviä muutoksia alueen liikennemääriin, lähiympäristön liiketoiminnassa jo tapahtunut kehityssuunta huomioiden: useita naapuruston alkuperäisiä teollisuustontteja on jo muutettu KTY- tai KL-korttelialueiksi, ja kokonaisuudessaan Nikkilän teollisuusalueen liiketoiminta on jo nykytilanteessa painottunut varsinaisen teollisuuden sijaan kevyempään myymälä- ja liiketilakäyttöön.

Käyttötarkoituksmerkinnässä rajataan pois elintarvikkeiden vähittäismyymälät, mikä tukee eheän, toimivan ja yleiskaavan mukaisen kaupunkirakenteen kehittymistä Nikkilään. Tällä on vaikutusta myös laajemmin Etelä-Lahden alueelle, kun suurten vähittäiskauppojen sijoittumista ohjataan Launeen markettikeskittymän suuntaan.

Rakennusalan rajausta muuttuu merkittävästi asemakaavamuutoksen myötä, mutta sallittu rakentamisen määrä tontilla säilyy entisellään (e-luku ei kasva). Kaavaratkaisu mahdollistaa alkuperäisen rakennustapaohjeen noudattamisen, sekä siihen liittyvän istutussuunnitelman pääperiaatteiden noudattamisen kohteessa myös jatkossa.

5.4.2 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja luonnonvaroihin

Kaavamuutoksella ei ole oleellisia vaikutuksia maisemaan, sillä rakentamisen määrä tontilla ei muutu, eikä kaava mahdollista merkittävästi olemassaolevasta rakennuskannasta poikkeavaa rakentamista paikalla. Nikkilän teollisuus- ja liikerakennusten alue on jo nykytilanteessa varsin täyteen rakennettu, ja alueelle laaditun aiemman rakennustapaohjeen myötä alue on myös rakentunut miellyttävän yhdenmukaiseksi. Yhä voimassaoleva alkuperäinen rakennustapaohje ohjeistaa varsin kattavasti ja toimivasti rakennuskannan muodostumista alueella, ja hyvin aikaa kestänyt rakennustapaohjeisto antaa esim. rakennusvalvonnalle hyviä työkaluja myös tulevien rakennushankkeiden ohjaamiseen.

Kaavamuutoksessa keskeisintä on kiinteistön käyttötarkoituksen muutos, joka palvelee tämänhetkisiä yritys-elämän tarpeita: elvyttämällä näin jo olemassaolevaa kaupunkirakennetta ja mahdollistamalla uutta toimintaa vanhoissa puitteissa säästetään ympäristöä ja luonnonvaroja. Asettamalla vanhojen teollisuusalueiden kehittäminen uusien alueiden käyttöön edelle toimitaan ekologisesti kestäväällä periaatteella.

Hulevesiä ja pohjavettä koskevat määräykset antavat luvitus- ja valvontatilanteissa tarvittavaa tarttumapintaa ympäristönsuojellulle ja rakennusvalvonnalle. Aiempaan kaavaan verrattuna yksityiskohtaisemmat ja runsaslukuisemmat hule- ja pohjavesimääräykset tuovat kaavatasolla yleisesti lisäturvaa Lahden arvokkaalle pohjavesistölle.

Säilytetty määräys puurivistöstä tontin lounaissivulla tukee kaupunkipuiden toteutumista. Säilytetty aitausmääräys estää rakentamisen tai tontilla tapahtuvan ulkovarastoinnin valumisen tontin itärajan yli Välimäenpuiston viheralueelle. Välimäenpuiston suojeleminen tukee eliöstön monimuotoisuutta lähialueilla, ja korostaa viheralueen merkitystä ympäröivälle Nikkilälle. Pilaantuneiden maa-ainesten mahdollisen esiintymisen kirjaaminen kaavaan tukee maapohjan olosuhteiden huomioimista kiinteistön jatkokehityksessä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavakohteessa ei lähtötilanteessakaan ollut merkittäviä melu- tai pölyhaittoja, mutta käyttötarkoituksen muutos rajaa entisestään ympäristöhäiriötä tuottavaa toimintaa pois kohdetontilta. Aikaisemmasta kiinteistön käytöstä aiheutunut pilaantuneiden maa-ainesten riski kohdetontilla on tuotu esiin kaavatyössä, ja pima-merkinnän myötä maaperän tila on jatkossa mahdollista huomioida esim. rakennus- ja ympäristövalvonnassa.

Muut merkittävimmät ympäristön häiriötekijät kohteessa liittyvät hulevesien laskennalliseen tulvariskiin Alhonkadun puoleisella tontin osalla, sekä pihatoimintojen vähittäiseen levittäytymiseen Välimäenpuistoon viherympäristön kustannuksella. Asemakaavamuutoksella otetaan kantaa molempiin ympäristöriskeihin, ja ympäristöhaitat on minimoitu aihealueittain erillisillä kaavamääräyksillä.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat kokonaisuudessaan kaavakartan ohessa liitteenä.

Kaavaratkaisun ydinsisällön muodostava käyttötarkoituserä on:

KTY-1 TOIMITILARAKENNUSTEN KORTTELIALUE. ALUEELLE SAA RAKENTAA LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUKSIA, SEKÄ YMPÄRISTÖHÄIRIÖITA AIHEUTTAMATONTA TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUKSIA. TONTILLE EI SALLITA PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPAA. ALUEELLE SAA SIIJOITTAA PALJON TILAA VAATIVAN KAUPAN TILOJA ENINTÄÄN 4000 km². RAKENNUKSIA EI SAA TONTILLA SIIJOITTAA 6M LÄHEMMÄKSI NAAPURITONTIN RAJAA, JA TÄTEN MUODOSTUVAA ALUETTA EI SAA KÄYTTÄÄ VARASTOINTIIN.

Tämän lisäksi huomionarvoisia kohdekohtaisia erityismääräyksiä on merkintä pilaantuneiden maa-ainesten mahdollisuudesta kohteessa, sekä maapohjan tilanteen vuoksi tarkennettu hulevesimääräys:

pima MAHDOLLISESTI PUHDISTETTAVA/KUNNOSTETTAVA MAA-ALUE. PILAANTUNUT MAA-ALUE ON KUNNOSTETTAVA ENNEN RAKENTAMISEEN RYHTYMISTÄ.

hu TONTIN KUIVATUKSESTA ON LAADITTAVA SUUNNITELMA, JOSTA KÄY ILMI MITEN TONTILLA KERÄÄNTYVÄT HULEVEDET IMEYTETÄÄN JA/TAI OHJATAAN SIIHEN TARKOITUKSEEN ERIKSEEN SUUNNITELTUUN KÄSITTELYPAIKKAAN TAI SADEVESIVIEMÄRIIN.

TONTILLA MUODOSTUVAT KATTOPINOILTA PERÄISIN OLEVAT HULEVEDEET VOIDAAN IMEYTTÄÄ MAAPERÄÄN, JOS SE ON MAHDOLLISTA TEHDÄ POHJAVEDEN LAATUA VAARANTAMATTA. TONTILLA MAHDOLLISESTI SIJAITSEVAT PILAANTUNEET MAAMASSAT TULEE KARTOITTAJA JA TARVITTAESSA PUHDISTAA ENNEN HULEVESIEN IMEYTTÄMISTÄ.

TONTILTA POIS JOHDETTAVIA HULEVESIÄ TULEE VIIVYTTÄÄ PERIAATTEELLA 1 M³ VIIVYTYSKAPASITEETTIA JOKAISTA 100 M² VETTÄ LÄPÄISEMÄTÖNTÄ PINTAA KOHDEN.

5.7 Nimistö

Nimistöön ei tule muutoksia kaavatyön yhteydessä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamisen ja piharatkaisujen alueella tulee noudattaa alkuperäistä Nikkilän teollisuusalueen rakentamistapaohjetta myös tulevaisuudessa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttaminen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman. Asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettaminen tulee kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltäväksi helmikuussa 2024.

Alkuperäiseenkin asemakaavaan merkitty ja uudessa kaavaratkaisussa säilytetty puurivistö tontin lounaissivulla edellytetään toteutettavaksi. Hakijan tulee varmistaa myös kaavassa edellytettujen auto- ja polkupyöräpaikkojen toteutuminen tontilla toiminnan ja kerrosalan edellyttämässä laajuudessa, asemakaavan laatuvaatimusten ja Lahden pysäköintipolttiikkaohjeen 2020 mukaisesti. Ohjeen mukaan liiketiloissa pyöräpaikkoja tulee varata sekä työntekijöille että asiakkaille. Työntekijöiden pyöräpaikat suositellaan sijoitettavaksi katettuun lukolliseen tilaan tai muuhun katettuun tilaan, jossa on runkolukitusmahdollisuus. Asiakkaiden pyöräpaikkojen tulee sijaita hyvin saavutettavilla paikoilla lähellä sisäänkäyntiä ja myös niissä tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

7 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Asemakaavaluonnoksen kuulemisen yhteydessä ja kaavaa jatkotyöstettäessä esiin tulleiden lisätietojen johdosta kaavaan on tehty seuraavia muutoksia luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen:

- Luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen selostuksen sisältöä on päivitetty ja täydennetty kauttaaltaan
- Luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä Lahti Energia Sähköverkko Oy:n kanssa käytiin lausunnoksi laskettavaa keskustelua sähkölinjojen varoalueen sijainnin tarkennuksesta. Kaavakarttaan on Aukeakadun puoleiselle sivulle päivitetty ilmajohdon laajennettu varoalue ja sen myötä rakennusalan raja niin, että se on 20m johdon todellisesta keskilinjasta.
- Maakaasuputken rasitealue on tarkistettu siten, että kaasulinjalla on luonnosvaiheen esityksestä poiketen sähköjohdon rasitealueesta eriävä varoalue. Rasitealuetta on ehdotusvaiheessa hieman kavennettu, perustuen putkilinjan todelliseen tilantarpeeseen, jota käytiin läpi Auris Kaasunjakelu Oy:n edustajan kanssa sähköpostitse.
- Pima-merkintä lisätty, ja täsmennetty hulevesimääräyksiä tämän vuoksi.

- Lisätty Aukeakadun laidalle is-2 -alue, jotta säilyy kaupunkikuvallisesti yhtenäinen ilme naapuritonttien kanssa.
- Täsmennetty myymälätilojen mahdollista enimmäismitoitusta, jotta paikalle ei muodostu vähittäiskaupan suuryksikköä.
- Päivitetty määräystä polkupyöräpaikoista, sekä paikkojen määrän että laatuvaatimusten osalta

Lahdessa 07.03.2024

Kaavoitusarkkitehti

Heidi Kontulainen

8 SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 398 Lahti Täyttämispvm 25.09.2023
Kaavan nimi ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: NIKKILÄN (23.)
KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 23100 TONTTIA 1
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 398A2848
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 1,3610 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 1,3610

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	1,3610	100,0	5444	0,40	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,3610	100,0	5444	0,40	1,3610	5444
T yhteensä					-1,3610	-5444
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
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				
----------	--	--	--	--

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,3610	100,0	5444	0,40	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,3610	100,0	5444	0,40	1,3610	5444
KTY-1	1,3610	100,0	5444	0,40	1,3610	5444
T yhteensä					-1,3610	-5444
TL-86					-1,3610	-5444
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						