

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 24.04.2024 § 42

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 24.04.2024

§ 42

Asemakaavan muutosehdotus A-2848 Nikkilä, Alhonkatu 2

1961/10.02.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaavoitusarkkitehti Heidi Kontulainen p.044 416 3816

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asettaa julkisesti nähtäville asemakaavan muutosehdotuksen A-2848 Alhonkatu 2, joka koskee Nikkilän (23.) kaupunginosan korttelin 23110 tonttia nro 1.

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

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2848 Alhonkatu 2, joka koskee Nikkilän (23.) kaupunginosan korttelin 23110 tonttia nro 1.”

Perusteluosa

Lahden kaupungin Nikkilän (23.) kaupunginosan korttelin 23110 tonttia nro 1 koskeva asemakaavan muutosehdotus A-2848, Alhonkatu 2.

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

Kaavamuutoksella nykyinen teollisuus- ja varastorakentamisen tontti (TL-86) muutetaan toimitilarakennusten alueeksi (KTY-1).

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa olemassa olevan kiinteistön käyttötarkoitusta. Käyttötarkoituksen muutos mahdollistaa laajemman ja luonteeltaan erilaisen liiketoiminnan kohdetontilla: hakijan toiveena on yhdistää enemmän toimisto- ja myymälätoimintoja kiinteistön nykyiseen käyttöön, olemassa olevan rakennuksen puitteissa. Käyttötarkoituseräyksen päivityksen yhteydessä tarkistetaan muiden kaavamerkintöjen ajankohtaisuus ja tarkoituksenmukaisuus tontilla, sekä tutkitaan viherympäristön ja pohjaveden turvaamiseksi tarvittavat toimenpiteet paikalla.

Kaavan kohdetontin pinta-ala on 13 610 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta tontilla on 6 805 k-m<sup>2</sup>. Vastaava tehokkuusluku on  $e=0,4$ . Rakennusoikeuden määrään ei tehdä muutoksia laaditussa asemakaavamuutoksessa, mutta sallittu rakennusala tontilla pienenee johtorasitteiden edellyttämän, aiempaa laajemman varoalueen vuoksi.

Lahden kaupunkistrategian (KV 14.3.2022 § 35) mukaisesti kaava mahdollistaa kilpailukykyisen toimintaympäristön ja yritysten kasvun Lahden alueella. Lisäksi kaava tukee kestävän kaupunkirakenteen kehittymistä ja asuinalueiden viihtyvyyttä, kun kaavamuutoksen myötä teollisuustoiminta Nikkilän asutuskeskittymän läheisyydessä korvataan vähemmän ympäristöhäiriötä tuottavalla liiketoiminnalla.

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

### Lähtötiedot

Kaupunki omistaa kaavamuutoksen kohteena olevan tontin.

Suunnittelualue sijoittuu eteläiseen Lahteen Nikkilän teollisuusalueelle. Etäisyys kohteesta ydinkeskustaan on noin neljä kilometriä. Nikkilän teollisuusalue on kaavoitettu Uudenmaankadun välittömään läheisyyteen 1980-luvulla. Alueelle laaditun rakennustapaohjeen ansiosta teollisuus- ja varastorakentamisen suurimittakaavainen kaupunginosa on muodostunut kaupunkikuvallisesti yhdenmukaiseksi kokonaisuudeksi. Nykyisin alueelle on keskittynyt useita auto- ja huoltoliikkeitä, sekä muuta tilaa vaativaa liike- ja erikoismyymälätoimintaa. Nikkilän teollisuusalue on 2000-luvulla kehittynyt enenevässä määrin kaupallisen liiketoiminnan suuntaan, varsinaisen teollisuustoiminnan siirtyessä vähitellen pois alueelta.

### Kaavatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa alue on vähittäiskaupan suuryksikköjen ja myymäläkeskittymien aluetta.

Asemakaava on valmisteltu oikeusvaikutteisen Lahden yleiskaavan 2030 Y-203 mukaisesti ja siinä suunnittelualue 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.”

Yleiskaavaa tarkistetaan rullaavasti valtuustokausittain.

Voimassa olevassa vuoden 1985 asemakaavassa 398A-327 kohdetontti 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 varastointiin, on istutettava lehtipuita. Asuinhuoneistoja sallitaan vain kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten.”

### **Asemakaavan muutoksen vaikutukset**

Vaikutukset ympäristöön:

Kaavamuutoksella ei ole oleellisia vaikutuksia maisemaan, sillä rakentamisen määrä tontilla ei muutu, eikä kaava mahdollista merkittävästi olemassaolevasta rakennuskannasta poikkeavaa rakentamista paikalla. Kaavakohteessa ei lähtötilanteessakaan ollut merkittäviä melu- tai pölyhaittoja, mutta käyttötarkoituksen muutos rajaa entisestään ympäristöhäiriötä tuottavaa toimintaa pois kohdetontilta, ja siten kauemmas kohteen itäpuolella sijaitsevasta Itä-Nikkilän asuinalueesta.

Vaikutukset luonnonympäristöön ovat positiivisia, esimerkiksi istutusvyöhyke kohdetontin kaakkoisivulla toimii suojavyöhykkeenä viereiselle Välimäenpuistolle. Istutettavat tontin osat sekä erillinen aitausmääräys estävät kiinteistön toimintojen leviämisen monimuotoisuuden kannalta tärkeille viheralueille. Viherympäristöön

kantaaottavat kaavamääräykset takaavat kaavatasolla, että kaupunkivihreän määrä tai laatu ei muutoksen myötä ainakaan vähene.

Kaavaratkaisun hulevesiä ja pohjavettä koskevat määräykset antavat luvitus- ja valvontatilanteissa tarvittavaa tarttumapintaa ympäristönsuojellulle ja rakennusvalvonnalle. Uudet hule- ja pohjavesimääräykset tuovat kaavatasolla lisäturvaa Lahden arvokkaalle pohjavesistölle. Aiemmassa kaavassa ei tällaisia määräyksiä ole.

Edellyttämällä kaavatasolla laadukkaan pyöräpysäköinnin järjestämistä tontilla tuetaan kohteen saavutettavuutta kestävän liikkumisen keinoin.

Vaikutukset yritystoimintaan ja kaupungin vetovoimaisuuteen:

Kiinteistön käyttötarkoituksen muuttaminen palvelee yrityselämän ajanmukaisia tarpeita, ja on linjassa lähiympäristön laajemman kaupallisen kehityksen kanssa. Kaavamääräyksellä kohdekiinteistöön sallitaan tilaa vaativan kaupan tiloja enintään 4 000 m<sup>2</sup>. Rajaamalla päivittäistavarakaupan ja vähittäiskaupan suuryksikön mahdollisuus pois kaavan käyttötarkoituksmerkinnässä, tuetaan yleiskaavan periaatteiden mukaisesti vähittäismyynnin keskittymistä Launeen markettialueelle.

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-m<sup>2</sup>. 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-m<sup>2</sup>.

Mahdollistamalla uutta toimintaa vanhoissa puitteissa säästetään ympäristöä ja luonnonvaroja. Asettamalla vanhojen teollisuusalueiden kehittäminen uusien alueiden käyttöönoton edelle toimitaan ekologisesti kestäväällä periaatteella.

### **Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa**

Vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 10.3.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 29.11.2022 ja valmisteluvaiheen kuuleminen on suoritettu 16.-30.3.2023. Valmistelu on tarkemmin kuvattu asemakaavan muutoksen selostuksessa.

Luonnosvaiheen kuulemisen aikana saatiin 5 kpl lausuntoja. Lausunnon jättivät Telia Finland Oy, Lahden Yrittäjät ry, Hämeen ELY-keskus, Lahden museot, sekä Lahti Energia Sähköverkko Oy.

Mielipiteitä ei jätetty.

Jätetyt lausunnot olivat pääosin neutraaleja tai kaavamuutosta puoltavia, ainoa selvän korjaustarpeen esille tuonut lausunto käsitteli sähkölinjan rasitealueen tarvittavaa rajausta; Kaavaratkaisua on päivitetty LE Sähköverkko Oy:n toimittamien lisätietojen ja aineiston mukaisesti niin, että kaavakarttaan merkitään linjan todellinen sijainti, ja rasitealuetta kasvatettiin 20 m etäisyydelle johdosta. Myös rakennusalan raja tontilla päivitettiin rasitealueen mukaiseksi, jotta vaadittu rakentamaton suojavyöhyke avolinjalle toteutuu kohteessa.

Alkuperäiset lausunnot on esitetty kokonaisuudessaan kaavaehdotuksen liitteenä. Lausuntojen ydinsisältö ja lausuntokohtaiset vastineet on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 4.2.3.

Lausuntojen edellyttämien päivitysten lisäksi kaavaratkaisua on luonnosvaiheen jälkeen täydennetty pilaantuneiden maa-ainesten

mahdollisuudesta varoittavalla pima-merkinnällä, sekä tästä johtuen tarkennettu ja lisätty hulevesimääräyksiä, sekä istutettavia tontin osia koskevia määräyksiä. Lisäksi on päivitetty kaavamääräystä polkupyöräpaikoista, sekä paikkojen määrän että laatuvaatimusten osalta.

Lisäksi ELY-keskuksen ja Lahden kaupungin yleiskaavoituksen kanssa on neuvoteltu kaupan alan tilojen sopivasta laadusta ja määrästä paikalla. Keskustelun pohjalta kaavaehdotukseen on täsmennetty myymälätilojen mahdollista enimmäismitoitusta ja kaupan laadullisia kriteereitä, jotta paikalle ei muodostu vähittäiskaupan suuryksikköä.

### **Tonttijako**

Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei tehdä uutta tonttijakoa.

### **Maankäyttösopimus**

Asemakaavan muutos ei vaadi maankäyttösopimusta, mutta tontin nykyistä vuokrasopimusta päivitetään.

### **Laskutus**

Asemakaavan muutoksen laatimisesta peritään hakijalta MRL 59§:n nojalla hakemusajankohdan ajanmukaisen taksan (maankäytön vuoden 2021 hinnasto) mukainen maksu 3000 euroa + kuulutuskustannukset 300 euroa.

## **Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto

## **Toimenpiteet**

Kyla: kuulutus, ote pöytäkirjasta ilman liitteitä [REDACTED]

[REDACTED], kirje + kuulutus  
(osalliselle), 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 +kartta kaupunkiympäristön palvelualueen kaupunkisuunnittelu