



# *Asemakaavan selostus*

Asemakaavatunnus A-2680  
Asemakaavan muutos  
Okeroistentie 1, Sopenkorpi

8.3.2024  
(Päivitetty 28.5.2024)

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b> .....	<b>2</b>
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3	Kaavan tarkoitus.....	3
1.4	Asemakaavaan liittyvät asiakirjat.....	3
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>4</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2	Asemakaava.....	4
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>4</b>
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista.....	4
3.2	Suunnittelutilanne.....	13
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....	<b>17</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	17
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	17
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	17
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	18
4.5	Suunnitelmiin nähtävillöön jälkeen tehdyt muutokset.....	22
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	<b>23</b>
5.1	Asemakaavan rakenne.....	23
5.2	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen.....	24
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	24
5.4	Kaavan vaikutukset.....	24
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	25
5.6	Nimistö.....	25
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b> .....	<b>25</b>
<b>7</b>	<b>KAAVANLAATIJA</b> .....	<b>26</b>
<b>8</b>	<b>SEURANTALOMAKE</b> .....	<b>26</b>

**Asemakaavan muutoksen selustus, joka koskee 8. päivänä maaliskuuta 2024 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2680 sekä kaavan mukaista tonttijakoa M-24-14 (Okeroistentie 1, Sopenkorpi)**



Kuva 1. Kaavakohteen sijainti opaskartalla.

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee: Sopenkorven (26.) kaupunginosan korttelin 600 tonttia 3, puistoaluetta sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat: Sopenkorven (26.) kaupunginosan korttelin 600 tontti 4 ja katualuetta.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään sitova tonttijako.



## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Sopenkorven kaupunginosassa noin 1,7 kilometriä kauppatorilta länteen. Alue rajautuu Vuohiankatuun, Okeroistentiehen, Hämeenlinnantiehen ja Vuohianmäenpuistoon. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,57 hehtaaria.



Kuva 2. Ortoilmakuva vuodelta 2019. Suunnittelualue on osoitettu punaisella rajauksella.

## 1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on liikerakennusten tontin kaavamääräysten ja rajauksen tarkistaminen. Lisäksi parannetaan katualueen järjestelyitä ja mahdollistetaan hulevesien käsittely katualueella.

## 1.4 Asemakaavaan liittyvät asiakirjat

A-2680 Kaavaluonnoskartta  
A-2680 Kaavaselostus ja seurantalomake  
A-2680 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)  
A-2680 Tonttijakokartta M-24-14

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu yksityisen aloitteesta.

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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 13.12.2023. Kaavamuutoksen aloituskokous pidettiin 13.4.2021. Rakennuksen omistajan kanssa on käyty tavoitekeskusteluja. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 14.12.2023 – 5.12.2024, jolloin pyydettiin myös viranomaislausunnot.

### 2.2 Asemakaava

Suunnittelualue osoitetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-1). Alueelle saa rakentaa toimistomyymälärakennuksia ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Avoin ulkovarastointi ei ole sallittua. Tonttiin liitetään itäpuolella oleva pieni puistoalue, jolloin tontin pinta-ala on yhteensä 4355 m<sup>2</sup>. Rakennusala on rajattu nykyisen rakennuksen mukaisesti. Suurin sallittu kerrosluku on III ja rakennusoikeus on 4000 k-m<sup>2</sup>. Tontilla on julkisivua koskeva määräys (ju). Autopaikkoja on varattava 1 ap/50 ja polkupyöräpaikkoja 1ap/100. Määräykset eivät koske varastotiloja. Asemakaavassa on määräykset mahdollisten pilaantuneiden maa-ainesten huomioimisesta, pohjaveden laadusta ja määrästä sekä hulevesien käsittelystä.

Katualueelle on osoitettu istutettava alueen osa, jolle voidaan sijoittaa hulevesien käsittelyyn tarkoitettuja rakenteita.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Yleiskuvaus

Suunnittelualueella on Sopenkorven pientaloalueen ja Hämeenlinnantien välissä sijaitseva vanha liikerakennus. Suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen Sopenkorven teollisuus- ja pientaloalueeseen ja rajautuu paikallisesti arvokkaaseen Sopenkorven pientaloalueeseen, joka muodostuu Okeroistentien ja Vuohtiankadun pientaloista.

Suunnittelualueen Liikerakennuksen omistaa Cityvarasto Oyj, joka on pienvarastoja vuokraava yritys. Pienvarastojen lisäksi rakennuksessa on liiketiloja, toimistotiloja, autokorjaamoita ja bändien harjoitustiloja.





Kuva 3. Viistokuva vuodelta 2020.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suurmaisemassa suunnittelualue sijoittuu Salpausselän selännealueen eteläreunalle.

Suunnittelualueella ei ole jäljellä alkuperäistä luonnonympäristöä, koko tontti on asfaltoitu. Maanpinta viettää loivasti etelään. Maanpinnan taso on korkeimmillaan 111,6 m mpy rakennuksen takapihalla ajoluiskan kohdalla ja matalimmillaan 107,9 m mpy rakennuksen etupihalla. Maaperä on hiekkaa.

Tontin pohjoisen puoleisella hoitamattomalla rinteellä kasvaa muutama täysikasvuinen koivu ja haapa, koivun, haavan ja vaahteran vesoja, kurtturuusua, lupiinia, apilaa ja heinäkasveja.

Kaava-alueen länsipuolella sijaitsevassa pienessä Vuohianmäenpuiston metsikössä kasvaa komeita mäntyjä ja puistoalueen keskellä kulkee kapea polku, joka jatkuu länteen omakotitonttien taakse Hämeenlinnantien suuntaisesti. Tontin ja puiston välissä on verkkoaita ja tukimuuri, ja myös maaston korkeuserot erottavat ne toisistaan.

Suunnittelualueella ja sen läheisyydessä ei ole aikaisemmin tehtyjen selvitysten mukaan havaintoja liito-oravista eikä lepakoista.





Kuva 4. Tonttiin rajautuvaa kasvillisuutta.

### **Pohjavesi, vesistöt, vesitalous**

Alue sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeällä pohjaveden muodostumisalueella ja vedenottamon suojavyöhykkeellä.

Lahti kuuluu korkean radonpitoisuuden alueeseen, minkä vuoksi radonsuojaus tulee ottaa kaikessa rakentamisessa huomioon rakennusjärjestyksen ohjeen mukaisesti.

### **3.1.3 Rakennettu ympäristö**

#### **Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella**

Sopenkorpi -nimen historia ulottuu Lahden kylän aikoihin, jolloin seudulla oli sankka kuusikkokorpi. Isojaossa alue liitettiin Kartanon maihin, jolloin se raivattiin pelloksi. 1900-luvun alkupuoliskolla Sopenkorvessa oli August Fellmannin omistamia peltoja. Sopenkorven alue siirtyi Lahden omistukseen vuonna 1912, jolloin Lahti halusi tehdä siitä teollisuusalueen. Alueelle kaavoitettiin ensimmäisenä teollisuuden kortteleita ja työväenasuntoja. Alue rakennettiin kuitenkin vasta vuonna 1937 Kaarlo Könösen suunnitteleminen kaavoitusten mukaan.

Ensimmäisiä rakennuksia Sopenkorvessa oli 1914 rakennettu teurastamo ja karjapörssi. 1950-luvulle siirryttäessä tehdasrakennuksia alkoi tulla enemmän ja kaikki alueen tontit oli varattu. Vilkkainta oli 1960–70-luvulla, jolloin Sopenkorvessa oli useampi tehdas, muun muassa leipomo, teurastamo, huonekaluteollisuutta ja puuteollisuutta. Teollisuuden tiloilla ei kuitenkaan ollut alueella juurikaan



mahdollisuutta laajentaa tilojaan, jonka takia alue hiljeni ja teollisuus alkoi siirtyä muualle. Lisäksi laajentaminen alueella olisi ollut kalliimpaa kuin kauempana keskustassa. (Lähde: Niskanen R. 2000 Selvitys Lahden kulttuurihistoriallisesti tärkeistä kohteista.)

Suunnittelualueella on ilmakuvien ja rakennuspiirustusten perusteella ollut 1940- ja 1950-luvuilla pientaloja puutarhoineen ja kiviveistämö. Nykyisen rakennuksen vanhimmat osat on rakennettu vuonna 1961 ja rakennusta on laajennettu moneen kertaan edellisten omistajien aikana. Rakennuksessa on toiminut vuosien aikana mm. auto- ja venekauppoja, huoltoasema, autokorjaamoita ja erilaisia liiketiloja. Välillä kiinteistö on ollut tyhjiään.

Rakennusoikeuden suuri ylitys johtuu kattotasanteella olevan alun perin avoimen parkkialueen kattamisesta ilman hyväksyttyä rakennuslupaa. Rakennuksen koko on 3 880 k-m<sup>2</sup>, josta huoneistoalaa 2 727 k-m<sup>2</sup> ja loput pääosin ylimmän kerroksen katettua pysäköintialaa.

Kaupunkikuvassa näkyvin maamerkki on tontin itäosassa sijaitseva korkea mainospylöni. Tontilla tapahtuva toiminta on levittäytynyt jo vuosikymmeniä sitten viereiselle asemakaavan mukaiselle pienelle puistoalueelle ja se on osa asfaltoitua pihaa.



Kuva 5. Viistokuva Hämeenlinnantien suunnasta. Takana näkyy kulttuurihistoriallisesti arvokas Okeroistentien ja Vuotiankadun pientaloalue sekä Sopenkorven teollisuusalue.





Kuva 6. Okeroistentie 1 helmikuussa 2024. Rakennuksen itäosan julkisivua ja mainospylonia on kunnostettu ja ne on maalattu Cityvaraston tunnusvärein.

### Asuminen

Suunnittelualueella ei ole asukkaita, mutta tontti rajautuu Okeroistentien ja Vuohiankadun pientaloalueeseen.

### Palvelut

Suunnittelualueen vieressä sijaitsee baari. Lähietäisyydellä Hämeenlinnantien toisella puolella sijaitsee hampurilaisravintola. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee noin kilometrin päässä Vahva-Jussin alueella. Lähimmät koulut, Salpausselän ja Kärpäsen peruskoulut sijaitsevat alle kilometrin etäisyydellä. Kärpäsessä sijaitsevat lähimmät päiväkodit.

### Työpaikat, elinkeinotoiminta

Rakennuksessa toimii tällä hetkellä Cityvaraston pienvarastotiloja, autokorjaamoja, pieniä toimistotiloja, yksi sisustustarvikkeita myyvä kauppa sekä bändien harjoitustiloja. Tavoitteena on laajentaa pienvarastotoimintaa.

### Liikenne

Yhdyskuntarakenteessa suunnittelualue sijoittuu joukkoliikennevyöhykkeelle, ja se on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä, pyörällä ja kävellen. Lähimmät bussipysäkit ovat noin sadan metrin päässä Kärpäsenkadulla ja Hämeenlinnantiellä. Lähimmät pyörätiet kulkevat kiinteistön vierestä Vuohiankadulla, Okeroistentiellä ja Hämeenlinnantiellä. Vuohiankatu on kapea asuntokatu, jonka varrella on kapea kävelytie suunnittelualueen puolella. Vuohiankatu risteää suunnittelualueen kohdalla Okeroistentien kanssa, joka on Sopenkorven alueen pääkatu. Okeroistentieltä on liittymä Hämeenlinnantielle suunnittelualueen vieressä. Vuohiankadulla ja Okeroistentiellä on nopeusrajoitus 30 km/h.

Pohjoispuolella oleva Hämeenlinnantie on entinen valtatie 12, mutta etäisen kehätien valmistuttua muutettiin pääkaduksi, jonka jälkeen erityisesti raskas liikenne on vähentynyt. Tien varrella kulkee pyöräilyn tavoitteellinen pääreitti.

Pientaloalueen asukkaat kokevat suunnittelualueen liikenneympäristöltään turvattomaksi. Kiinteistössä asiointi on aiheuttanut haittaa. Etenkin Vuohiankadun varrella oleva pysäköinti on aiheuttanut vaaratilanteita ja estänyt raskaan liikenteen kulkua, mikä puolestaan on herättänyt huolta esimerkiksi pelastusajoneuvojen kulun estymisestä. Tilastojen mukaan Vuohiankadun ja Okeroistentien risteyksessä on tapahtunut kolme henkilövahinkoja aiheuttamaton liikenneonnettomuutta vuosien 2013–2019 aikana.

Okeroistentien varrella on neljän tunnin kampapysäköinti, joka nykyään vaikuttaa olevan vähäisellä käytöllä.



Kuva 7. Katunäkymä Okeroistentieltä. Katu, pysäköintikampa, jalkakäytävä ja piha-alue muodostavat epämääräisen laajan asfaltoidun alueen.

Kiinteistön nykyinen pysäköintipaikkatarve on melko vähäinen, sillä suurin osa toiminnasta on pienvarastoja. Varastoissa ei ole vakituista henkilökuntaa. Cityvarasto vuokraa myös pakettiautoja, joita voi vuokrata itsepalveluna älypuhelimien avulla.

### Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueen rakennuksella ei ole suojeluarvoja, mutta kaavakohde kuuluu maakunnallisesti arvokkaan Sopenkorven teollisuus- ja pientaloalueen rajaukseen. Suunnittelualueen viereisellä pientaloalueella ja sen Vuohiankadun puoleisella katunäkymällä on kulttuurihistoriallisia arvoja.

Teollisuusalueen lounais- ja luoteispuolella Harjunalustankadun, Vuohiankadun ja Okeroistentien varrella sijaitseva Sopenkorven pientaloalue perustuu teollisuusalueen tapaan Kaarlo Könösen vuonna 1937 laatimaan kaavaan. Asuinalueen kaavoitus liittyi kaupungin läntisten osien laajempaan kaavoitukseen vuosina 1936–1937. Sopenkorven asuintontit kuuluivat kaavan pienimpiin. Asuinalue rakentui vuosina 1939–1941. Suorien katujen varrella nauhamaisesti sijaitsevien rapattujen ja



vuorattujen yhden ja kahden perheen talojen suunnittelijoina oli lahtelaisia rakennusmestareita. Rakennukset ovat säilyneet ulkoasultaan hyvin (Wager).

### **Tekninen huolto**

Kunnallistekniset verkostot ovat sekä Vuotiankadulla (vesi, viemäri, tietoliikenne) että Okeroistentiellä (kaukolämpö, sähkö). Suunnittelualue sijaitsee myös maakaasuputken lähietäisyydellä.

### **Maaperän pilaantuneisuus**

Tontti on ympäristön riskikohde (kohdenumero 230). Suunnittelualueelta on tehty ympäristöriskikatselmus (Vahanen, 2019) sekä maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti (Sitowise, 2019).

Ympäristöriskikatselmuksen mukaan kohonneita riskejä ovat radon, jätevesi ja jätehuolto. Korkeita riskejä ovat kemikaalien käyttö ja varastointi, asbestia ja muita vaarallisia haitta-aineita sisältävät rakennusmateriaalit sekä maaperän ja pohjaveden pilaantuminen.

Maaperän pilaantuneisuuden tutkimuksessa kiinteistön maaperässä ei todettu öljy- ja polttoainesäiliöiden alueilla yli Vna 214/2007 kynnysarvontason haitta-ainepitoisuuksia, eli tutkituilta osin maaperän todettiin olevan pilaantumaton. Kiinteistön länsireunalla ei maaperää ollut mahdollista tutkia päällysteen alla sijaitsevan paksun betonilaatan takia eikä rakennusten alapuolista maaperää ollut mahdollista tutkia turvallisuussyiden vuoksi. Näillä alueilla on tarpeen tehdä lisätutkimuksia rakenteista ja tarvittaessa maaperästä rakenteiden alta esimerkiksi mahdollisen rakennuksen haitta-ainekartoituksen yhteydessä.

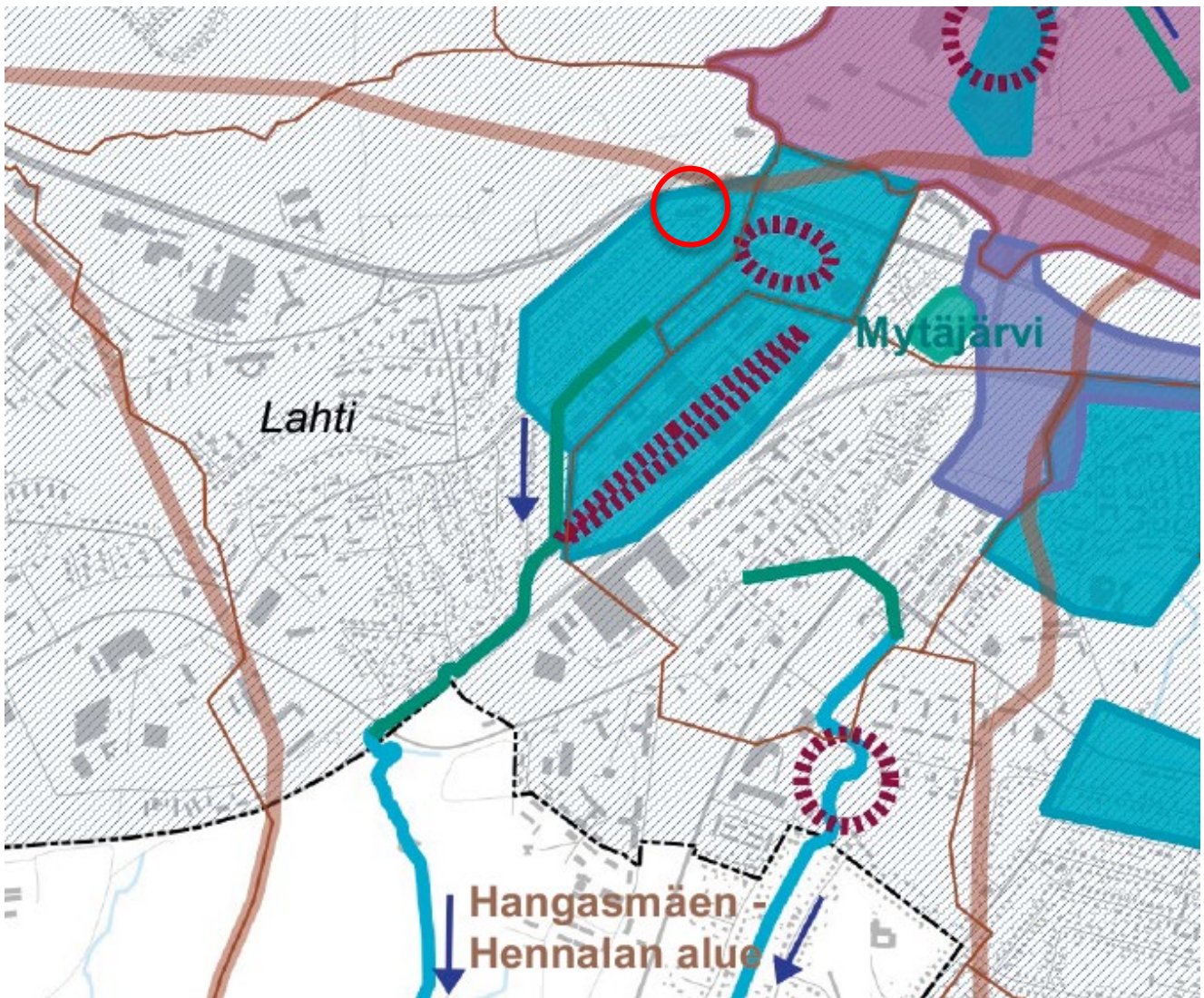
Suunnittelualueella sijaitsevan rakennuksen ympäristössä, erityisesti rakennuksen länsiosan pohjoispuolella, varastointiin luvattomasti jätteitä vuosina 2018–2020. Jätteet siivottiin tontilta vuonna 2020. Koska maaperän pilaantuneisuutta ei ole tutkittu vuonna 2020 tontilta siivottujen nestemäisten ja muiden jätteiden säilytyspaikalta, kyseisten kohtien maaperän pilaantuneisuus tulee tarvittavilta osin selvittää viimeistään alueella suoritettavien rakennustöiden yhteydessä.

### **Hulevesi**

Sopenkorpi on hulevesien hallinnan kehittämisaalue. Alueen hulevesien määrällistä tai laadullista hallintaa tulee kehittää rakentamisen, asemakaavoituksen, katu- ja kunnallistekniikan parantamisen sekä hankesuunnittelun yhteydessä. (Lahden suunta -työ 2021–2025 Lahden yleiskaava 2035 (Y-205) Kartta 3: Luonnonympäristö.)

Suunnittelualueella ei ole ongelmia huleveden kanssa, mutta siellä syntyvät hulevedet kuormittavat eteläpuolella sijaitsevaa Sopenkorvenkatua. Suunnittelualueen tontti on käytännössä kokonaan vettä läpäisemätöntä pintaa ja hulevedet ohjataan sadevesiviemäriin. Hulevedet johdetaan Okeroistentien hulevesilinjaa lounaaseen. Kyseisen linjan varrella on hulevesitulvariskiselvityksen mukaan useita ongelmia: tulvavaara-alueita, rajallista verkostokapasiteettia ja jo 1/3a mitoitussateilla tulvivia kaivoja.

Lahden yleiskaavaluonnoksessa hulevesien hallinnan Sopenkorven kehittämisaalueen kuvaksessa todetaan, että hulevesiviemäriverkoston välityskapasiteetti on alueella rajallinen poikkeuksellisen rankoilla sateilla. Alueen hulevedet johdetaan Länsi-Hennalan hulevesijärjestelmään, joka kuormittuu myös keskusta-alueelta siirrettyillä hulevesillä. Alueella tulee vähentää kiinteistöitä pois johdettavien hulevesien määrää lisäämällä niiden paikallista käsittelyä. Erityistä huomiota tulee kiinnittää hulevesien viivytämiseen. Yleisillä alueilla tulee toteuttaa hulevesiä viivytäviä ja puhdistavia rakenteita.



Kuva 8. Ote kartasta Hulevesiratkaisut Lahden yleiskaavassa (AFRY). Suunnittelualue ympäröity punaisella ympyrällä. Hulevesiputki merkitty vihreällä, avoumat sinisellä viivalla. Violetilla on osoitettu hulevesitulvavaara-alueet (harvinainen, kerran sadassa vuodessa toistuvan sateen aiheuttama tulvavaara-alue).

### Liikennemelu

Hämeenlinnantien liikenne aiheuttaa jonkin verran melua. Päiväajan melu ylittää kansalliset ohjearvot kiinteistön pohjois- ja itäosissa.

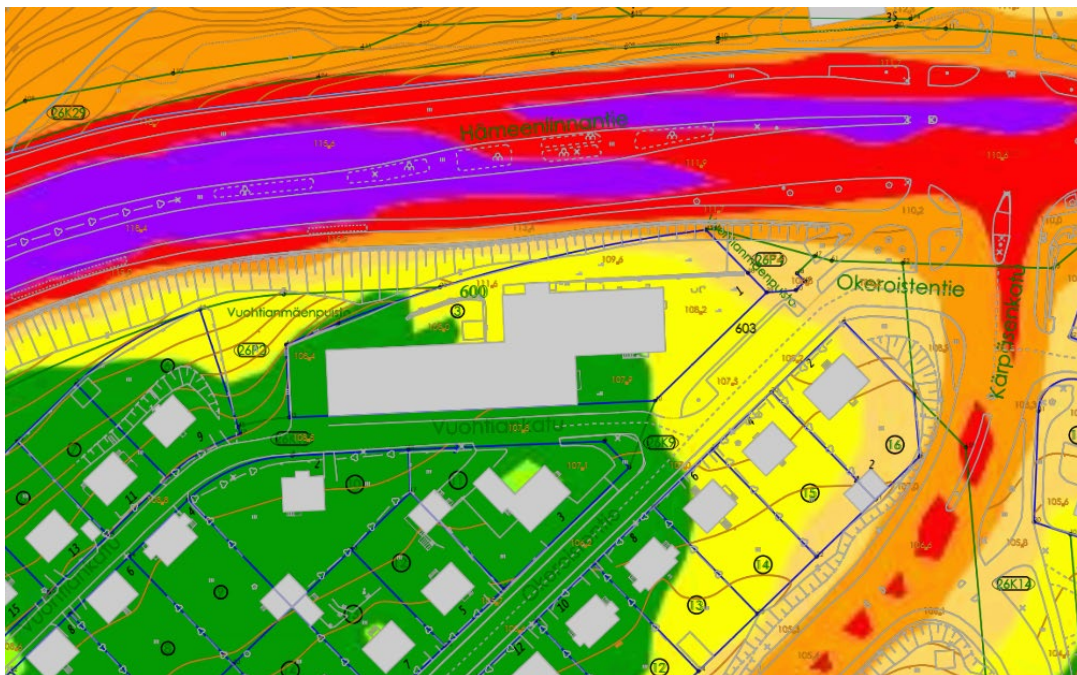
Melulaskennalla on määritetty Suomen kansallisen lainsäädännön mukaiset päivä- ja yöajan keskiäänitasot:

- päiväajan A-taajuuspainotettu keskiäänitaso kello 7-22 väliselle ajalle, eli  $L_{Aeq7-22}$
- yöajan A-taajuuspainotettu keskiäänitaso klo 22-7 väliselle ajalle  $L_{Aeq22-7}$

Valtioneuvoston päätöksessä 993/92 on määriteltä melulle sovellettavat ohjearvot.

Liike- ja toimintohuoneissa on sovellettu 45 dB päivämelua.

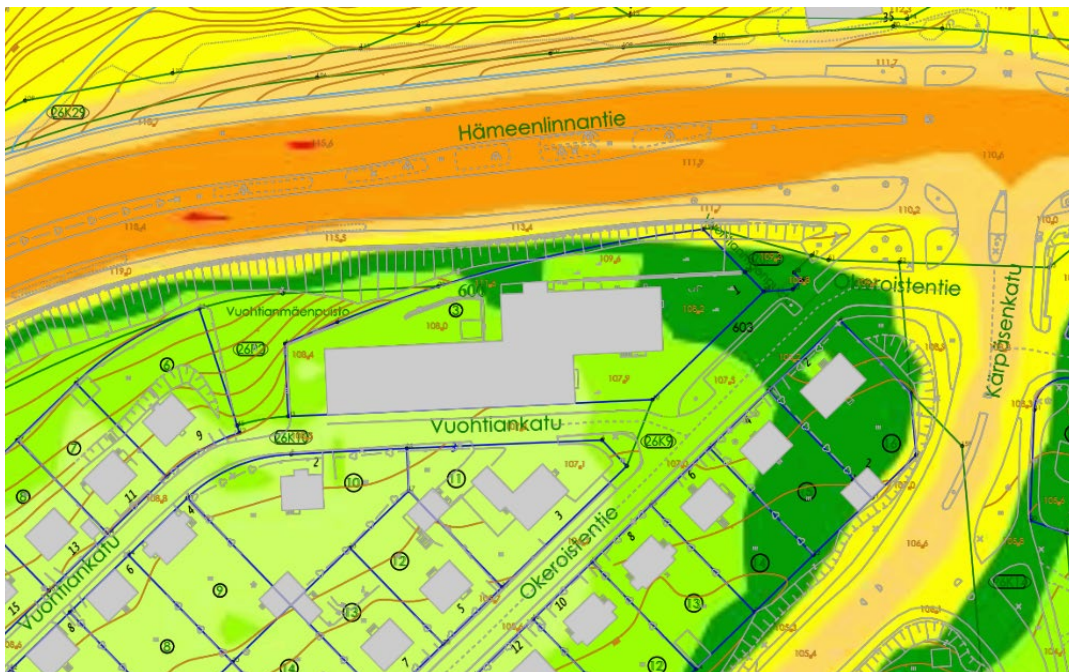




Merkintöjen selite:

dB	
≤ 40	≤ 40
40 <	≤ 45
45 <	≤ 50
50 <	≤ 55
55 <	≤ 60
60 <	≤ 65
65 <	≤ 70
70 <	≤ 75
75 <	

Kuva 9. EU-meluselvityksen mukaiset yhteismelukäyrät alueella päiväaikaan, klo 7-22 Vuoden 2022 EU-meluselvityksen perusteella tontin melutaso on päivällä Hämeenlinnantie varressa yli 55 dBA melualuetta (keltainen) ja eteläosasta alle 55 dBA (tumma vihreä). Melutason ohjearvo sisällä liike- ja toimistohuoneissa on alle 45 dBA. Normaali ulkoseinärakenne eristää vähintään 25-30 dBA.



Merkintöjen selite:

dB	
≤ 40	≤ 40
40 <	≤ 45
45 <	≤ 50
50 <	≤ 55
55 <	≤ 60
60 <	≤ 65
65 <	≤ 70
70 <	≤ 75
75 <	

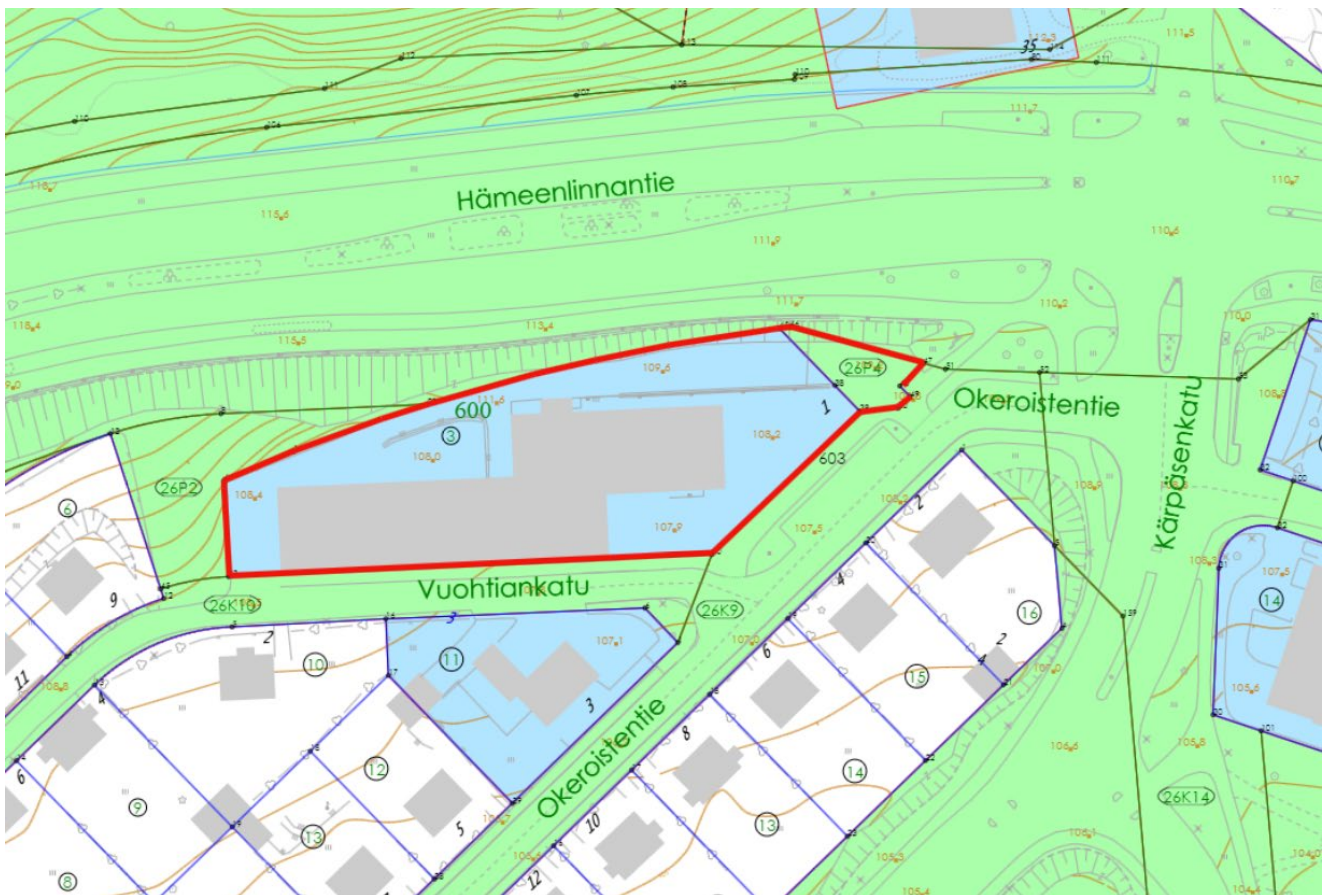
Kuva 10. EU-meluselvityksen mukaiset yhteismelukäyrät alueella yöaikaan, klo 22-7. Yöajan ohjearvot ovat vanhoilla alueilla ulkona 45-50 dB (vaalea vihreä) ja sisätiloissa 30 dB. Julkisluvun ääneneristysvaatimukset ovat suurimmillaan Hämeenlinnantien varressa, missä julkisivujen tulisi eristää ääntä vähintään 30 dB(A). Yksityiskohtaiset äänenvaimennusratkaisut tulee tarkentaa vielä rakennussuunnitteluvaiheessa.

### Sosiaalinen ympäristö

Tontti rajautuu asuinalueeseen, mikä aiheuttaa välillä haasteita. Toiminnot ovat aiheuttaneet mm. meluhaittaa ja liikennehaittaa. Toimitilojen ollessa jonkin aikaa tyhjiällä, kiinteistössä oli luvattonta oleskelua, mikä aiheutti häiriötä, ilkivaltaa ja epäsiisteyttä sekä turvattomuutta alueen asukkaille. Uuden omistajan myötä rakennusta on kunnostettu ja sen ympäristö on siivottu. Käytössä olevat tilat eivät enää houkuttele luvattomia tunkeutujia.

### 3.1.4 Maanomistus

Tontti on kaupungin omistama, mutta vuokrattu yksityiselle. Viereiset katu- ja puistoalueet ovat kaupungin omistuksessa, Hämeenlinnantie (entinen VT12) on ollut valtion omistuksessa, mutta siirtyi kaupungin omistukseen, kun tiealue muuttui asemakaavan muutoksen myötä katualueeksi.



Kuva 11. Maanomistuskartta. Vihreät alueet ovat kaupungin omistuksessa, siniset alueet vuokrattuja ja valkoiset yksityisessä omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

#### Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan maankäyttö ja rakennusasetuksen 93 § mukaisten kuulutusten myötä 14.5.2019.



Maakuntakaavassa alue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen (A78 Kärpänen). Suurelta osin toteutunut taajaman osa, joka sijaitsee kokonaan pohjavesialueella. Itäosa on maakunnallisesti arvokasta rakennettua ympäristöä. Länsireuna sivuaa maakunnallisia maisema-arvoja, kaksiajorataisen päätien tai -kadun alueeseen, kehittämisen kohdealueeseen (kk5, Hennala – Sopenkorpi) sekä kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokkaaseen alueeseen.



Kuva 12. Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta.

### Yleiskaava

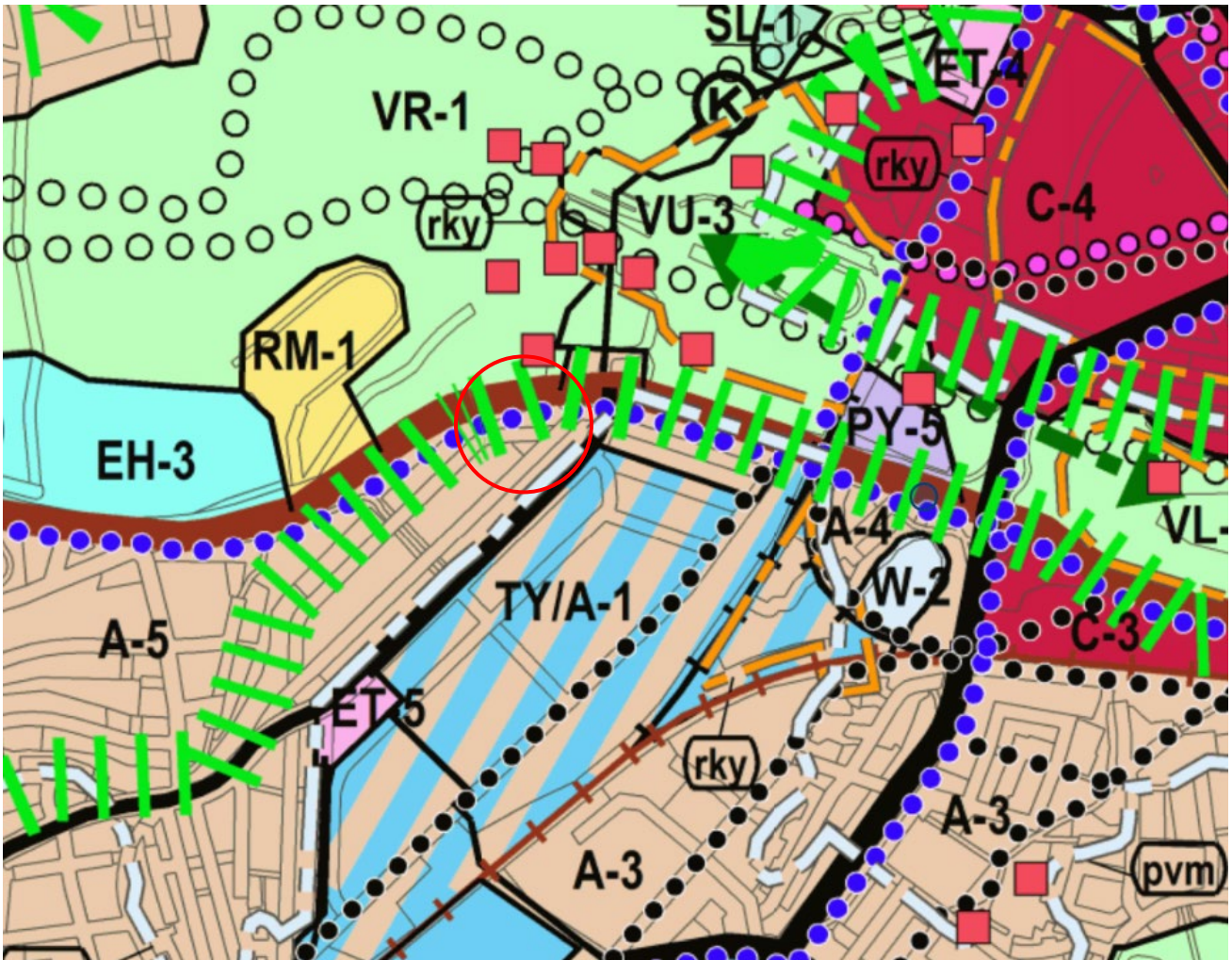
Lahden yleiskaava 2030 (Y-203) ja Kestävän kaupunkiliikunnan ohjelma (KV 25.1.2021 § 14) sai lainvoiman 2.12.2022.

Yleiskaavassa alue on asuinaluetta A-5 Sopenkorpi, Kärpänen, Kasakkamäki, Petsamo ja Riihelä.

Alue varataan pääasiassa asumiselle. Alue sisältää palvelualuevarauksia (julkiset/kaupalliset) ja vihreitä alueita, joiden sijoittelussa kiinnitetään huomiota niiden määrään ja saavutettavuuteen kävelen ja pyörällä sekä palvelualuevarauksissa myös joukkoliikenteellä. Asuinalueiden suunnittelussa ja rakentamisessa kiinnitetään erityistä huomiota elinympäristöjen viihtyisyyteen ja turvallisuuteen sekä kaupunkiluonnon monimuotoisuuteen. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa kohteissa edellytetään maisemätyölupaa (MRL128§).

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. 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. 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 viheryhteystarvemeraintöjen lisäksi. 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. Asumisen sijoittamista melualueille tulee välttää. Kävely- ja pyöräilyolosuhteita sekä joukkoliikennesaavutettavuutta tulee parantaa koko kaupungin alueella.



Kuva 13. Ote Lahden yleiskaavasta 2030.

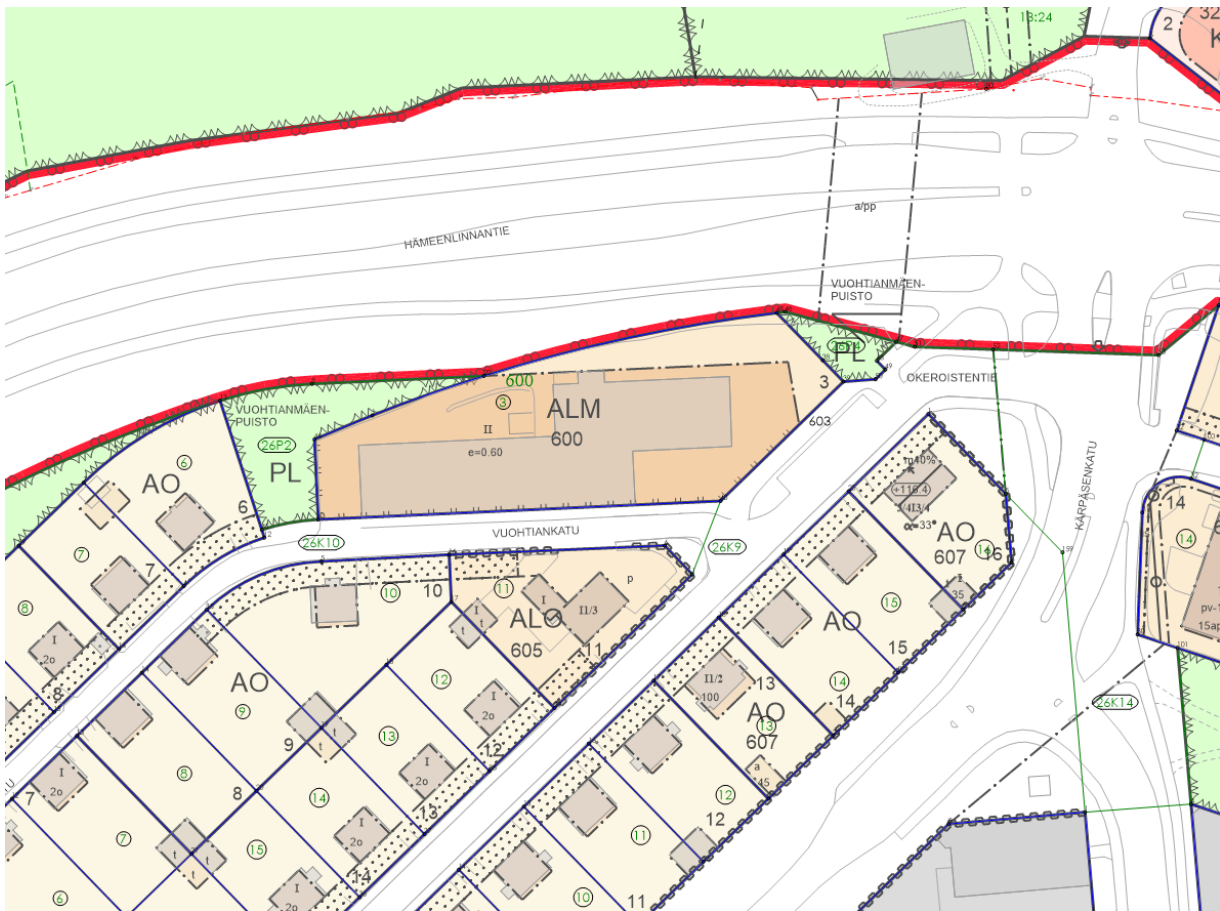
### Asemakaava

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).

Hämeenlinnantiellä on voimassa 31.1.2022 vahvistunut asemakaava (A-2802), jossa yleinen tiealue muutettiin katualueeksi (Hollola-Mytäjäinen-osuus).





Kuva 14. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

### Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys Lahti, Nastola, Kärkölä on tullut Nastolan osalta voimaan 1.4.2013 ja Lahden ja Kärkölän osalta voimaan 1.5.2013. Rakennusjärjestyksen uudistaminen 1.3.2023 hyväksytyn ja 1.1.2025 voimaan tulevan uuden rakentamislain mukaiseksi on vireillä.

### Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat tai ohjelmat

Lahden rakennusvalvonta on myöntänyt väliaikaisen rakennusluvan käyttötarkoituksen muutokselle eli varastoinnille ja myymälätiloille nykyisen asemakaavan salliman kerrosneliömetrin mukaan (lv. 17.5.2023).

### Kaupungin strategia

Lahden kaupunkistrategian (KV 14.3.2022 § 35) mukaisesti kaava mahdollistaa

- kestävän kaupunkirakenteen
- kilpailukykyisen toimintaympäristön
- uusien yritysten sijoittumisen Lahden alueelle
- 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.

### Apoli

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

### 3.2.2 Selvitykset

Kaavatyön aikana tai aiemmin laaditut selvitykset:

- Lahden yleiskaava 2025 yhteydessä tehdyt perusselvitykset
- Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti. Sitowise. 2019.
- Ympäristöriskikatselmus (Phase 1 Environmental Due Diligence). Vahanen. 2019.
- Ympäristöselvitys. Sopenkorven teollisuusalue, Lahti. 2009
- Hulevesimerkinnot ja -määräykset Lahden yleiskaavassa. AFRY. 2020.
- Selvitys Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista. Lahden kaupunginmuseo. 2000.
- Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö. Henrik Wager. Päijät-Hämeen liitto. 2006.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on liikerakennusten tontin kaavamääräysten ja rakennusoikeuden tarkistaminen.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

#### 4.2.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille yksityisen aloitteesta.

#### 4.2.2 Sopimukset

Asemakaavan muutos ei vaadi maankäyttösopimusta.

#### 4.2.3 Pohjakartan tarkistaminen

Alueen pohjakartta on tarkistettu ennen kaavaehdotuksen laatimista 26.4.2021. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä (jatkossa lakiin viitataan lyhenteellä MRL) annetut kaavoitusmittausvaatimukset.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 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:

- Alueen maanomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Maankäyttö ja aluehankkeet
- Kunnallistekniikka
- Kaupunki-infra
- Rakennus- ja ympäristövalvonta
- Lahden kaupunginmuseo
- Lahti Aqua
- Lahti Energia Oy, lämpöliiketoiminta
- LE-sähköverkko Oy



- Gasgrid Finland
- DNA Tower
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Uudenmaan ELY-keskus / liikenne
- Eteläinen kumppanuuspöytä

#### 4.3.2 Vireilletulo

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

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamutoshankkeen kotisivulle 13.12.2023. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille toimitettiin postitse kaavaluonnos ja OAS. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 14.12.2023–5.1.2024. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavamutoksen aloituskokous pidettiin 13.4.2021. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 14.12.2023–5.1.2024. Sen yhteydessä viranomaisille toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnosvaihtoehdot ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot. Kaavatyöstä on keskusteltu ELY-kaavaneuvottelussa 15.3.2022.

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

#### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on liikerakennusten tontin kaavamääräysten ja rakennusoikeuden tarkistaminen. Toteutunut rakentamismäärä ylittää asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden. Hakijan tavoitteena on muuttaa tontti liike-, toimisto-, varasto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeus toteutuneen mukaisesti eli vähintään 3880 k-m<sup>2</sup>.

#### 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Suunnittelualueen sijainti hulevesien hallinnan kehittämisaikavälillä velvoittaa ottamaan asemakaavoituksessa huomioon hulevesien käsittelyn. Haasteita aiheuttaa kohteen piha-alue, joka on kokonaan asfaltoitu.

Ratkaisuna on esitetty katualueella olevan pysäköintikamman korvaamista istutettavana alueen osana, jonne voidaan sijoittaa hulevesien biosuodatuspainanne, jossa painanteen pohjalle tulee korotettu kupukansikaivo, jonka kautta imeytymättömät vedet johtaa verkostoon. Alueella ei voida imeyttää katualueiden ja paikoitusalueen hulevesiä maaperään pohjavesialueluokituksen vuoksi.

#### 4.4.3 Luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Kaavaluonnoksen kuulemisessa saatiin viisi lausuntoa ja kaksi mielipidettä. Seuraavassa on kooste saaduista lausunnoista ja mielipiteistä lyhennetyssä muodossa sekä vastaukset niihin.

Lausunnon keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
<p><b>Lahden museot 13.12.2023</b> Okeroistentie 1 asemakaava-alueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) suojaamia kiinteitä muinaisjäännöksiä, eikä siltä ole tehty ilmoituksia esinelöydöistä. Asemakaava-alue on kauttaaltaan rakennettua eikä siksi ole syytä olettaa siellä säilyneen arkeologista kulttuuriperintöä. Edellä esitetyn perusteella esteitä kaavahankkeen toteuttamiselle ei ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.</p> <p>Kaavamuutoksessa on huomioitava ympäröivän kulttuuriympäristön maisemalliset ja kaupunkikuvalliset arvot niitä heikentämättä. Museolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeeseen.</p>	<p>Kaavaan lisätään julkisivua koskeva määräys (ju): ”Uudisrakentamisen ja korjausrakentamisen tulee soveltua maakunnallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Julkisivusuunnitelmat tulee hyväksyttäväksi kaupunkikuvasta vastaavalla elimellä.”</p>
<p><b>LE-Sähköverkko 15.12.2023</b> Ei lausuttavaa.</p>	<p>-</p>
<p><b>Eteläinen kumppanuuspöytä 4.1.2024</b> Maanpinnan pintarakenteen tulisi muuttaa siten, että osa piha-alueesta olisi vettä läpäisevää materiaalia. Tämä toimisi hidasteena, että suodattavana rakenteena. Lisäksi viivytysputkia/ kasetteja korvaamaan perus hulevesiputkia.</p> <p>Kattavampi selvitys/tutkimus mahdollisista pilaantuneista maanpinnoista, kattavampi haitta-ainetutkimus</p> <p>Huomioida alueen sijainti tärkeällä pohjaveden muodostumisalueella ja vedenottamon suojavyöhykkeellä muutoksia tehtäessä ja suunniteltaessa.</p> <p>Tärkeää ja arvokasta säilyttää tontilla olevat isot puut ja maiseman ja luonnon suhteen arvokas kasvillisuus.</p> <p>Asemakaavamuutoksen luonnoksessa suunnitellut pyöräilypysäköintipaikat parantavat pyöräilyn edellytyksiä.</p>	<p>Tontti on mahdollista pima-alueita, joten hulevesien imeyttäminen ei ole suositeltavaa ensimmäisen luokan pohjavesialueella. Vesiä voidaan viivyttaa ja ohjata viivytyspainanteiden kautta hulevesiverkostoon.</p> <p>Kaavaluonnoksessa on esitetty kaavamääräys, joka edellyttää tarkempia pima-tutkimuksia uuden rakentamisen yhteydessä</p> <p>Suunnittelun sijainti tärkeällä pohjaveden muodostumisalueella huomioidaan mm. siten, että maaperään ei imeytetä hulevesiä. Lisäksi osoitettu käyttötarkoitus suojelee pohjavesiä paremmin kuin nykyinen huoltoasematontti.</p> <p>Tontilla ei sijaitse puita eikä arvokasta kasvillisuutta. Osa Hämeenlinnantien luiskaa osoitetaan istutettavaksi alueeksi.</p>
<p><b>Lahden ympäristöpalvelut 11.1.2024</b> Suunnittelun sijainti 1-luokan pohjavesialueella pohjaveden muodostumisalueella sekä alle 500 metrin etäisyydellä yhdyskunnan vedenhankintakäyttöön tarkoitettuun vedenottamosta. Energiakaivon ja vaakasuuntaisen lämmönkeruupiirin rakentaminen suunnittelun alueelle ei ole mahdollista, sillä Lahden</p>	



kaupungin ympäristönsuojelumääräysten (1.1.2018) 20 §:n mukaan maalämmön hyödyntämiseen liittyviä energiakaivoja ja vaakasuuntaisia lämmönkeruu-piirejä ei saa rakentaa alle 500 metrin etäisyydelle vedenottamoista.

Suunnittelualueella sijaitsevan rakennuksen ympäristössä, erityisesti rakennuksen länsiosan pohjoispuolella, varastoituihin luvattomasti jätteitä vuosina 2018–2020. Jätteet siivottiin tontilta vuonna 2020, ja siivouksen jälkeen elokuussa 2020 otettujen valokuvien perusteella kemikaalitynnyriä ja muiden kemikaaliastioiden paikalla näkyy muuta asfalttia tummempia kohtia. Lahden ympäristöpalveluiden tietojen mukaan maaperän pilaantuneisuutta ei ole kyseisistä kohdista tutkittu.

Suunnittelualueella on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus lokakuussa 2019 (Sitowise 2019). Edellä mainittuja jätteitä ei vielä tuolloin ollut siivottu tontilta pois.

Tutkimuksessa maaperässä ei todettu ns. PIMA-asetuksen (214/2007) liitteen määrittelemän kynnsarvotason ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia (Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti). Koska maaperän pilaantuneisuutta ei ole tutkittu vuonna 2020 tontilta siivottujen nestemäisten- ja muiden jätteiden säilytyspaikalta, kyseisten kohtien maaperän pilaantuneisuus tulee tarvittavilta osin selvittää viimeistään alueella suoritettavien rakennustöiden yhteydessä.

**Hämeen ELY-keskus 12.1.2024**

Kaavaluonnoksessa esitetty rakennusala edistää olemassa olevan rakennuskannan säilymistä. Kaavamuutos kuitenkin mahdollistaa olemassa olevan rakennuksen purkamisen, joten kaavaa laadittaessa tulee selvittää MRL:n 139 § mukaiset purkamisen edellytykset ja perustella ne kaavaselostuksessa. Koska asemakaava-alue sijoittuu maakunnallisesti merkittävälle Sopenkorven teollisuus- ja pientaloalueelle, esitetään asemakaavamuutosta täydennettäväksi siten, että se ohjaa myös mahdollisessa muutostilanteessa rakentamista ja ympäristön laatua. Maaperän pilaantuneisuus ja alueen sijoittuminen vedenhankintaa varten tärkeälle pohjaveden muodostumisalueelle ja vedenottamon suojavyöhykkeelle on huomioitu asianmukaisin kaavamääräyksin.

Kaavassa on määräys Mahdollisesti puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä (pima).

Kaavaselostusta on täydennetty lähtötietojen osalta kohdassa Maaperän pilaantuneisuus.

Kaavaselostusta täydennetään kohdassa 5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaan lisätään julkisivua koskeva määräys (ju): ”Uudisrakentamisen ja korjausrakentamisen tulee soveltua maakunnallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Julkisivusuunnitelmat tulee hyväksyttävä kaupunkikuvasta vastaavalla elimellä.”

<p>Kaavaselostuksessa on huomioitu Lahden yleiskaavatyössä tunnistettu Sopenkorven hulevesien hallinnan kehittämisaalue, alueen hulevesiongelmien sekä suunnittelualueen rooli alueen hulevesiongelmien liittyen. Alueelle on suunniteltu biosuodatuspainannetta helpottamaan hulevesien hallinnan haasteita. Painanteella saadaan imeytettyä ja viivytettyä hulevesiä suunnittelualueen kokoon nähden kohtuullinen määrä. Jatkosuunnittelun yhteydessä esitetään harkittavaksi, voidaanko alueella käsitellä suurempia määriä hulevesiä lähialueiden hulevesiongelmien helpottamiseksi.</p>	<p>Tarkempi hulevesien hallintasuunnitelma laaditaan katusuunnitelman yhteydessä.</p>
--	---

Mielipiteen keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
<p><b>Mielipide 1 30.12.2023</b> Ehdotan lisättäväksi is-hv alueen Okeroistentie/Vuohtiankadun risteys – Tontti Okeroistentie 3 päätyrajan ja risteuksen väliin.</p>	<p>Maan alla kulkee vesi- ja viemäriverkostot, joten maanalaisia hulevesirakenteita ei voida osoittaa kyseiseen kohtaan.</p>
<p><b>Mielipide 2 1.1.2024</b> Tällä hetkellä liikerakennuksesta koituu selvää meluhaittaa, joka vaikuttaa suuresti ympäristöön ja alueella asumiseen. Erityisesti kommentimme koskee kiinteistöissä olevia bänditiloja ja niistä aiheutuvaa haittaa. Koska tilat ovat auki 24/7, niin soittoa voi tapahtua milloin tahansa, jatkuvasti, tilanne on kestävä.</p> <p>Selostuksessa kirjoitettiin myös, että ”Kiinteistön nykyinen pysäköintitarve on melko vähäinen”. Olemme tästä hieman eri mieltä. Varsinkin iltaisin autoja saattaa olla liikehuoneiston tontilla toistakymmentä. Bänditilan käyttäjät tulevat usein autolla ja parkkeeraavat tontille. Myös läheisen baarin asiakkaat käyttävät tonttia parkkeeraukseen.</p> <p>Kampapysäköintialue on aktiivisempi iltaisin. Olemme samaa mieltä selostuksessa ilmenneen asian kanssa siitä, että suunnittelualueen liikennenympäristö on jo nykyisellään turvaton ja riskitilanteita syntyy. Emme tiedä rauhoittaisiko se tilannetta, jos betonihidaste olisi myös ennen Vuohtiankadulle kääntymistä. Vaikea ottaa myös kantaa siihen, onko kampapysäköinti-alueen poistaminen järkevää. Jos se poistetaan, niin alkavatko ihmiset pysäköimään kadunvarsille.</p>	<p>Bänditoiminta on selkeästi nykytilanteessa ympäristöhäiriötä aiheuttavaa toimintaa, eikä siten ole asemakaavan mukaista. Mikäli bänditoimintaa jatketaan, se edellyttää kiinteistön äänieristämistä siten, ettei asuinkiinteistöille aiheudu häiriötä/viihtyisyshaittaa.</p> <p>Kiinteistön tontilla on riittävästi pysäköintitilaa toiminnot huomioiden. Viereisen baarin ja muiden naapurikiinteistöjen tulee järjestää pysäköintinsä omalla tontillaan.</p> <p>Kaupungilla ei ole velvollisuutta järjestää pysäköintipaikkoja katualueelta kiinteistöjen käyttöön, vaan pysäköintipaikat tulee järjestää tonteilta.</p>

Kuulemisen jälkeen kaavamääräystä on täydennetty kauppa koskevilla määräyksillä, lisätty julkisivua koskeva määräys (ju) ja tontin pohjoisosassa oleva luiskanosa on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi.



#### 4.4.4 Ehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 4.4. – 6.5.2024. Asemakaavaehdotuksesta saatiin kaksi lausuntoa ja yksi muistutus. Oheisessa taulukossa on esitetty tiivistelmä saaduista palautteista sekä kaavoittajan vastineet niihin.

Lausunnon keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
<p><b>Hämeen ELY-keskus 3.5.2024</b>                      ELY-keskus pitää myönteisenä lähtökohtana kaavamuutosta, joka mahdollistaa olemassa olevan rakennuksen säilymisen. Koska kaava myös mahdollistaa rakennuksen purkamisen, ELY-keskus edelleen esittää, että kaavaselostuksessa selkeästi kuvattaisiin MRL:n 139 § mukaiset purkamisen edellytykset. Tällöin kaavaselostuksesta yksiselitteisesti ilmenevät kaavaratkaisun ja sen mahdollistaman rakennuksen purkamisen perustelut.</p>	<p>Purkamisen edellytykset kirjattu selostuksen kohtaan 5.3. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.</p>
<p><b>Lahden Museot 6.5.2024</b>                      Museolla ei ole hankkeesta huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Kaavaehdotuksessa on otettu huomioon rakennetun kulttuuriympäristön arvot. Museolla ei ole huomautettavaa kaavaehdotukseen.</p>	-

Muistutuksen keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
<p><b>Muistutus 1 3.5.2024</b>                      Aiempaan vastaukseen viitaten ”Bänditoiminta on selkeästi nykytilanteessa ympäristöhäiriötä aiheuttavaa toimintaa, eikä siten ole asemakaavan mukaista. Mikäli bänditoimintaa jatketaan, se edellyttää kiinteistön äänieristämistä siten, ettei asuinkiinteistöille aiheudu häiriötä/viihtyisyshaittaa.”                      Korostamme, että tällä hetkellä nykytilanne ei edelleenkään vastaa haettua asemakaavaa. Vaikka testihuoneen melu ei tulekaan sisälle asti entisellä volyyymilla niin viihtyisyys ulkona ei ole parantunut. Liikenteen melu rauhoittuu iltaisin mutta tilojen käyttö ei, jolloin melu tulee todella selkeästi esiin. Kuka valvoo sitä, että eristys on sillä tasolla, että melu jää seinien sisälle?</p>	<p>Toiminnasta syntyvä melu käsitellään rakennusluvan yhteydessä.</p>

#### 4.5 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan nähtävilläoloaikana tulleiden lausuntojen ja muistutuksen perusteella kaavaan ei ole tehty muutoksia. Kaavaselostusta on täydennetty purkamisen edellytysten osalta.

Teknisenä muutoksena kaavakarttaan on täydennetty polkupyöräpaikkojen laatuvaatimusta lisäämällä lause: ”Pyöräpaikoissa on oltava runkolukitusmahdollisuus ja ainakin osan paikoista tulee olla katettuja”.

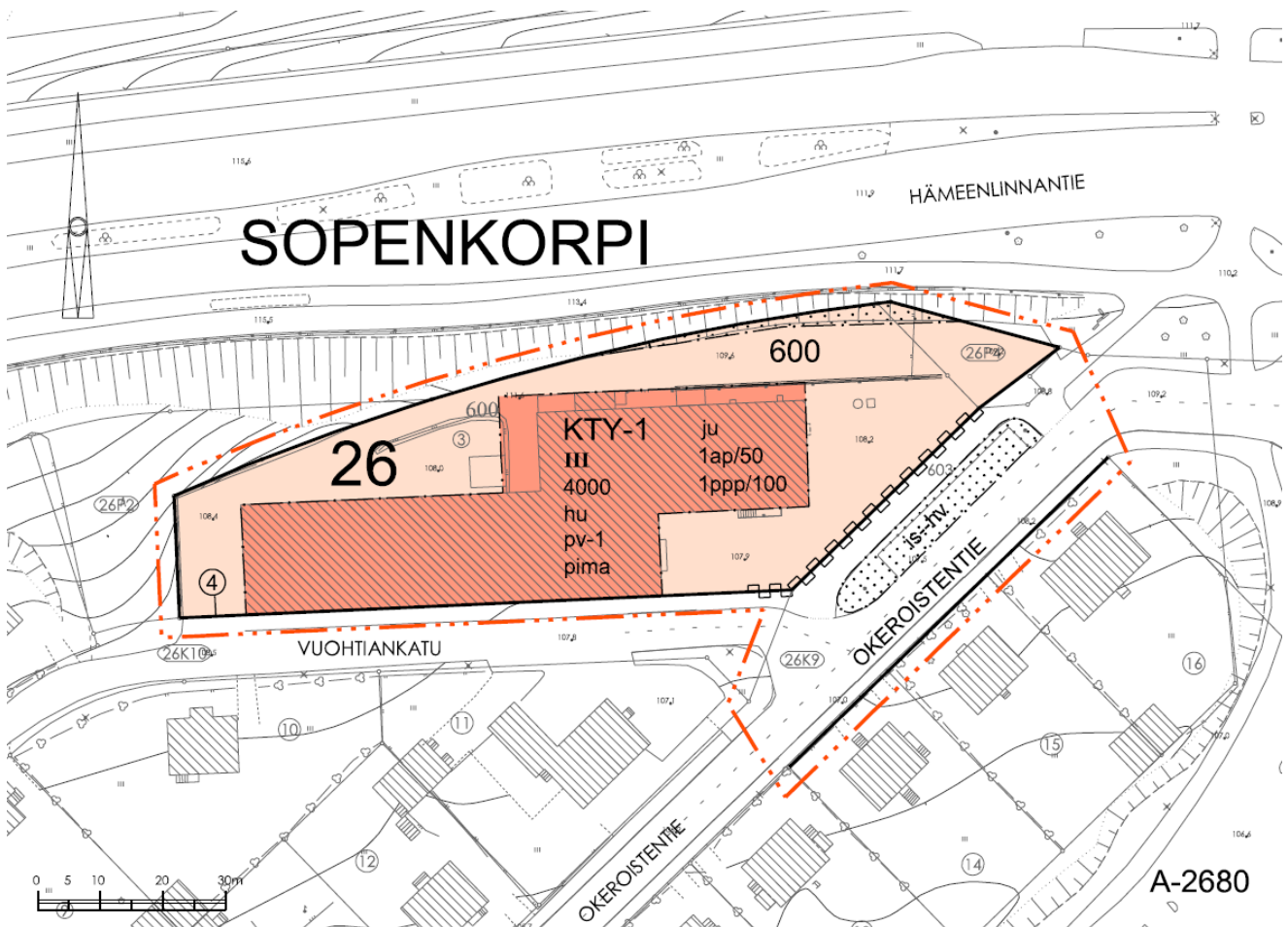
## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Asemakaavan rakenne

#### 5.1.1 Kokonaisrakenne

Suunnittelualue osoitetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-1). Alueelle saa rakentaa toimisto- ja myymälärakennuksia, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia 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 m<sup>2</sup>. Rakennusala on rajattu nykyisen rakennuksen mukaisesti. Suurin sallittu kerrosluku on III ja rakennusoikeus on 4000 k-m<sup>2</sup>. 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.

Tarkempi hulevesien hallintasuunnitelma laaditaan katusuunnitelman yhteydessä.



Kuva 15. Kaavaehdotus



### 5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Kuvataan ja perustellaan alueelle kaavoitetut toiminnot ja aluevaraukset ja keskeiset mitoitus tiedot.

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY):	
tontin pinta-ala yhteensä	4355 m <sup>2</sup>
tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	4000 k-m <sup>2</sup>
tehokkuus	e = 0,92

Autopaikkojen määrä riippuu rakennuksen käyttötarkoituksesta, 1 ap/50 k-m<sup>2</sup> ja polkupyöräpaikkoja 1ap/100 k-m<sup>2</sup>. Määräykset eivät koske varastotiloja.

## 5.2 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Lahden läntisten osien osayleiskaavaa (Y-202) laadittaessa on otettu huomioon MRL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset, ja asemakaava on yleiskaavan mukainen. Asemakaavan muutos on Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 mukainen.

## 5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on huomioitu kohteen sijainti maakunnallisesti arvokkaalla alueella. Uudis- ja korjausrakentamista on ohjattu julkisivumääräyksellä (ju).

ju Uudisrakentamisen ja korjausrakentamisen tulee soveltua maakunnallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Julkisivusuunnitelmat tulee hyväksyttävä kaupunkikuvasta vastaavalla elimellä.

Asemakaavamuutoksen lähtökohtana on, että olemassa oleva rakennus säilytetään. Rakennusala on rajattu olemassa olevan rakennuksen mukaisesti. Rakennus ei ole arvokkaaksi luokiteltu eikä niin erityinen, ettei sitä voisi korvata uudella. Purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista. Purkulupa voidaan myöntää, jos rakennus on kuntotutkimuksella selvitetty korjauskelvottomaksi siitä huolimatta, että rakennusta on ylläpidetty asianmukaisesti. Lisäksi mahdollisessa purkutilanteessa materiaalit täytyy mahdollisimman suurelta osin kierrättää ja käyttää uudelleen.

Asemakaavassa on määrätty hulevesien käsittelystä (hu, is-hv), pohjaveden suojelusta (pv-1) sekä mahdollisten pilaantuneiden maa-ainesten kunnostamisesta (pima).

## 5.4 Kaavan vaikutukset

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

### 5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

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

### 5.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

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).

#### **5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin**

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 viivyttämässä.

#### **5.4.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen**

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 oleva pysäköintikampa poistetaan.

#### **5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**

Asemakaavamuutoksella on vähäisiä vaikutuksia kaupunkikuvaan ja maisemaan. Kaavamuutos 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-m<sup>2</sup>. Julkisivumääräyksellä määrätään, että uudisrakentamisen ja korjausrakentamisen tulee soveltua maakunnallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Uusi toiminta on siistinyt tonttia ja julkisivua, ja vaikuttanut myönteisesti kaupunkikuvaan.

#### **5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen**

Asemakaava parantaa yritystoiminnan monipuolista kehittämistä.

### **5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset**

Kaavakartan liitteenä.

### **5.6 Nimistö**

Alueelle ei tule uutta nimistöä.

## **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Kaava on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman.



## 7 KAAVANLAATIJA

Lahdessa 8.3.2024

Suunnitteluinsinööri

Carita Uronen

Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen lausuntojen perusteella selostusta on täydennetty purkamisen edellytysten osalta. Kaavakarttaan on tehty polkupyöräpaikkojen kaavamääräykseen lisäys laatuvaatimukseen liittyen.

Kaavaselostus ja kaavakartta on korjattu näiltä osin. Muutoksen vähäisyyden vuoksi kaavaehdotusta ei ole tarpeellista asettaa uudelleen nähtäville. Kaavakartan täydennys on tekninen korjaus.

Lahdessa 28.5.2024

Suunnitteluinsinööri

Carita Uronen

## 8 SEURANTALOMAKE

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 398 Lahti Täyttämispvm 19.01.2024  
ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: SOPENKORVEN (26.)  
KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 600 TONTTIA 3 SEKÄ PUISTO-  
JA KATUALUETTA. ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA  
MUODOSTUU: SOPENKORVEN (26.) KAUPUNGINOSAN  
KORTTELIN 600 TONTTI 4 JA KATUALUE

Kaavan nimi

Hyväksymispvm Ehdotuspvm  
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm  
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 398A2680  
Generoitu kaavatunnus

Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,5696 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]  
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,5696

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]  
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset  
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	0,5696	100,0	4000	0,70	0,0000	1523
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,4326	75,9	4000	0,92	0,4326	4000
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0226	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1370	24,1			-0,4100	-2477
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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



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

## Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	0,5696	100,0	4000	0,70	0,0000	1523
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,4326	75,9	4000	0,92	0,4326	4000
KTY-1	0,4326	100,0	4000	0,92	0,4326	4000
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0226	
P,PL,Pvy					-0,0226	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1370	24,1			-0,4100	-2477
Kadut	0,1370	100,0			0,0029	
LH					-0,4129	-2477
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						