

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 19.03.2025 § 34

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 19.03.2025

§ 34

Asemakaavan muutosehdotus A-2923, Järvenpää, Siivolankatu 4

5462/10.02.01.00/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaavoitusarkkitehti Tuomas Helin p. 044 482 6337

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asettaa asemakaavan muutosehdotuksen A-2923 julkisesti nähtäville.

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

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2923.”

Perusteluosa

Asemakaava-alue sijaitsee Järvenpään (4.) kaupunginosassa. Alue rajautuu lounaassa Holma-Kymijärvimaan tiealueeseen ja koillisessa sekä idässä Siivolankatuun. Suunnittelualan pinta-ala on noin 1,2 ha. Kaavatyön tavoitteena on muuttaa matkailua palvelevien rakennusten korttelialue liikekäyttöön ja päivittäistavarakaupalle soveltuvaksi alueeksi. Kaava laaditaan yksityisen maanomistajan aloitteesta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu liikerakennusten korttelialue (KL-1), joka korvaa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen (RM) Rakennusoikeus kasvaa 1600 kerrosneliöstä 3000 kerrosneliöön.

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

### **Vaikutusten arviointi**

#### **LIIKENNE**

Nykyisen asemakaavan majoitustoiminta tukevaan rakentamiseen verraten muutos päivittäistavarakaupan toiminnoksi lisää alueen ja Siivolankadun alkupään liikennettä. Liikenneselvityksessä on arvioitu liikennemäärän Siivolankadulla olevan noin 1040 ajoneuvoa vuorokaudessa. Johtopäätöksenä liikenneselvityksessä todettiin, että kaavamuutoksen mahdollistama päivittäistavarakauppa ja sen tuottama liikenne ei merkittävästi kasvata jo valmiiksi vilkkaan alueen kokonaisliikennemääriä nyky- tai ennustetilanteessa 2040.

Mahdollisen kaupan liikennetuotos koostuu suurelta osin alueella jo liikkuvista ajoneuvoista. Päivittäistavarakaupan vaikutukset näkyvät lähinnä Siivolankadun ja Kauppiaankadun välisessä kiertoliittymässä. Tarkempi vaikutusten arviointi on selostettu kaavaselostuksen kohdassa 5.4.

#### **MELU**

Kaavan mahdollistavan päivittäistavarakaupan vaikutusta alueen meluun tutkittiin Sitowisen 2025 tekemässä meluselvityksessä.

Lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat suunnitellun päivittäistavarakaupan pohjoispuolella.

Suurimmat rakennuksen julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat:

- Lähtötilanteessa (suunniteltu maankäyttö ei toteutunut) päivällä 64 ja yöllä 57 dB
- Toteumatilanteessa suunnitellulla maankäytöllä päivällä 62 ja yöllä 55 dB
- Toteumatilanteessa suunnitellulla maankäytöllä (tie- ja tonttiliikenne sekä lauhduttimien melu huomioituna) päivällä 62 dB ja yöllä 55 dB (liite 6).

Sitowisen raportin tuloksessa todetaan seuraavaa:

”Mallinnustuloksien perusteella lähimpien asuinrakennusten melutilanne ei heikkene nykytilanteeseen nähden, vaikka huomioidaan päivittäistavarain lauhdutinlaitteisto sekä tonttiliikenteen vaikutus.”

#### LUONTO JA ILMASTO

Asemakaavamuutoksella ei merkittäviä vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.

St- ja istutettavan alueen määrä pysyy likimain samana voimassa olevaan asemakaavaan verraten. Asemakaavan muutoksessa tontille on määritetty yhteistyössä hakijan kanssa uutena työkaluna viherkerroin, jolla varmistetaan kaupunkitasolla alarajavaatimukset tontin kasvillisuuden ja vettäläpäisevien pintojen kokonaisuudelle.

#### NÄKYMÄ, LÄHIMAISEMA JA KAUPUNKIKUVA

Nykyisen asemakaavan majoitustoiminta tukevaan rakentamiseen ja rakennusmassan sijoittumiseen verraten muutos näkymän ja lähimaisemaan on suhteellisen pieni, vaikka rakennusoikeutta mahdollistuu asemakaavan muutoksessa 1400 kerrosneliötä enemmän. Rakennusalueen sijoitus ja luonnontilaan jätettävät st-alueet ovat hyvin lähellä toisiaan. Lisäksi asemakaavan

muutos määrää julkisivuista Kariston identiteettiä tukevan puuverhouksen. Lisäksi pitkä koillisen puoleista julkisivua Siivolankadulle tulee kaavamääräyksessä jaksottaa pystysuuntaisin julkisivuaihein. Myös mainospylonin paikka tarkennettiin kaavaehdotuskartta ja kaavamääräyksessä sen maksimikorkeudeksi asetettiin 15 metriä.

#### ALUE- JA YHDYSKUNTARAKENNE

Asemakaavamuutos monipuolistaa alueen elinkeinorakennetta mahdollistamalla lisäliikerakentamista ja mahdollistaa työpaikkamäärän kasvua.

#### **Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa**

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 6.3.2025 julkaistussa kaavoituskatsauksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 19.12.2025 ja luonnosvaiheen kuuleminen on pidetty 23.1.–5.2.2025. Yleisötilaisuus järjestettiin 13.2.2025.

Luonnosvaiheen kuulemisen aikana saatiin 4 kpl lausuntoja ja 7 kpl mielipiteitä. Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

#### **Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskukset 4.2.2025**

Lausunnossa todetaan

- suunnittelualueen melutilanne huomioiden, ELY-keskus pitää esitettyä kaupantoimintoa alueelle paremmin soveltuvana kuin voimassa olevassa asemakaavassa osoitettua matkailutoimintojen aluetta
- ilmastovaikutusten arvioinnin olevan niukka

Lausunnossa esitetään

- tehtäväksi vähintään maastokatselmukseen perustuva luontoympäristön kuvaus kaavaselostuksessa
- että kaavan liikenteellisiä vaikutuksia on arvioitava tarvittaessa kaava-aluetta laajemmalla alueella ja edelleen, että kaava-aineistossa on perusteltua tuoda ilmi tarkemmin kasvavan liikennemäärän vaikutukset mm. Kariston rantatien ja Holman-Kymijärven maantien kiertoliittymiin ja niiden toimivuuteen.

Lausunnossa muistutetaan

- mainospylonin vaatimasta suojaetäisyydestä, jos paikka osoitetaan asemakaavassa. Asemakaavan muutos vaatii maankäytösopimuksen

## VASTINE

### MELU

Asemakaavan muutoksen mahdollistavan päivittäistavarakaupan vaikutusta alueen meluun tutkittiin Sitowisen 2025 tekemässä meluselvityksessä, joka löytyy kokonaisuudessaan kaavatyön liitteenä.

Lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat suunnitellun päivittäistavarakaupan Kariston pohjoispuolella. Suurimmat rakennuksen julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat:

- Lähtötilanteessa (suunniteltu maankäyttö ei toteutunut) päivällä 64 ja yöllä 57 dB
- Toteumatilanteessa suunnitellulla maankäytöllä päivällä 62 ja yöllä 55 dB
- Toteumatilanteessa suunnitellulla maankäytöllä (tie- ja tonttiliikenne sekä lauhduttimien melu huomioituna) päivällä 62 dB ja yöllä 55 dB (liite 6).

Sitowisen raportin tuloksessa todetaan seuraavaa:

“Mallinnustuloksien perusteella lähimpien asuinrakennusten melutilanne ei heikkene nykytilanteeseen nähden, vaikka huomioidaan päivittäistavaran lauhdutinlaitteisto sekä tonttiliikenteen vaikutus.”

Rakennuksen massa siis suojaa osittain rakennuksia melulta, toisaalta melukartoista myös nähdään piha-alueiden melutilanteen heikkenevän uudessa toteutuneessa tilanteessa. Myös nykyinen asemakaava sallii rakentamisen samaan sijaintiin.

## LIIKENNE

Luonnosvaiheen jälkeen alueelta teetettiin Rambollin toimesta liikenneselvitys, jossa todetaan asemakaavanmuutoksen vaikutuksista seuraavaa:

- Päivittäistavarakauppa ja sen tuottama liikenne ei merkittävästi kasvata jo valmiiksi vilkkaan alueen kokonaisliikennemääriä nyky- tai ennustetilanteessa 2040. Mahdollisen kaupan liikennetuotos koostuu suurelta osin alueella jo liikkuvista ajoneuvoista. Päivittäistavarakaupan vaikutukset näkyvät lähinnä Siivolankadun ja Kauppiaankadun välisessä kiertoliittymässä.
- Myymälän liikenne painottuu iltapäivään/alkuilltaan, joten toimivuustarkastelut laadittiin vain iltahuipputunnin tilanteeseen.
- Siivolankadun liikennemäärät ovat ennustetilanteessa vähäiset, joten myymälän tonttiliittymä voidaan toteuttaa ilman kääntymiskaistoja. Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet tontille tulee huomioida tonttiliittymää suunniteltaessa (suojatie liittymän yhteyteen). Liikenneselvitys löytyy kokonaisuudessaan kaavatyön liitteenä.

Maastokatselmus toteutettiin alueella 24.2.2025 ja on lisätty kaavaselostuksen kohtaan 3.1.2.

**PYLONI**

Mainospylonin paikka tarkennettiin kaavaehdotuskartta ja kaavamääräyksessä sen maksimikorkeudeksi asetettiin 15 metriä. Etäisyys Holma-Kymijärven lähimmän ajoradan keskikaistasta on vähintään 30 metriä (suojavaatimus).

**Lahden museot 6.2.2025**

Ei lausuttavaa kaavaluonnoksesta.

**Päijät-Hämeen liitto 4.2.2025**

Ei lausuttavaa kaavaluonnoksesta.

**Ympäristöpalvelut, Lahden kaupunki 4.2.2025**

Ei lausuttavaa kaavaluonnoksesta.

**Mielipide 1 28.1.2025**

Mielipiteessä tuodaan esille huoli kasvavasta henkilöauto- ja kuorma-autoliikenteestä ja tuottamasta meluhaitasta Siivolankadulla. Mielipiteen laatija ehdottaa meluvallin rakentamista suunnittelualueen itäpuolelle.

**VASTINE**

Kaavatyön luonnosvaiheen jälkeen kohteeseen teetettiin meluselvitys ja liikenneselvitys. Meluselvityksessä tutkittiin melun nykytilanne laajemmin alueella sekä kaavan mahdollistaman päivittäistavarakaupan, ajoneuvoliikenteen ja rakennuksen lauhdutinjärjestelmän aiheuttamat äänen vaikutukset ympäristöön.

Päivittäistavarakaupan vaikutukset verrattuna nykytilanteeseen ovat selvitysten mukaan vähäiset. Selvitykset löytyvät kokonaisuudessaan kaavaehdotuksen liitteissä.

**Mielipide 2 3.2.2025**

Mielipiteessä tuodaan esille huoli siitä, miten mahdollinen kaupan toiminta vaikuttaa ympäristön melutasoon? Millaisia mahdolliset meluntorjuntatoimenpiteet ovat? Lisäksi mielipiteen laatija pohtii, miten liikenteen sujuvuus ja turvallisuus erityisesti ruuhka-aikoina on huomioitu?

#### **VASTINE**

Kaavatyön luonnosvaiheen jälkeen kohteeseen teetettiin meluselvitys ja liikenneselvitys.

Meluselvitysten mukaan alueen vaikuttavin melulähde on moottoritien liikenne. Tälle tiealueelle liittyvät meluntorjuntatoimenpiteet eivät sijoitu kaava-alueelle. Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen ei kasvata melumäärää.

Liikenneselvityksessä on esitetty parantavia toimenpiteitä, jotka sujuvoittavat liikennejärjestelyjä laajemmin koko alueella. Kaavamuutoksen liikenteen sujuvuuteen liittyvät vaikutukset ovat selvityksen mukaan vähäiset.

#### **Mielipide 3 4.2.2025**

Mielipiteessä tuodaan esille huoli Siivolankatu 4:n tontilla metsän kaatamisen johdosta aiheutuvasta meluhaitasta. Mielipiteen laatijan mielestä meluhaitta on merkittävä ohitustien ja moottoritien suunnilta.

Mielipiteessä pelätään naapurustoon sijoittuvan asunnon merkittävää arvonlaskua, kun kaavatyöalueen metsä on poistettu alueelta.

#### **VASTINE**

Kaavatyöalueen tontin puuston kaataminen on tapahtunut voimassa olevan kaavan mukaisesti.

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta kaavaan tontille osoitetun puuston ja istutusalueiden määrään.

#### **Mielipide 4 4.2.2025**



Mielipiteessä tuodaan esille huoli

- uudisrakentamisen sopimisesta ympäristöönsä
- autopaikkojen ylisuuresta määrästä kaupan piha-alueelle
- lumenläjityksestä st-alueilla
- maisemapylonin paikasta ja korkeudesta
- ettei puurakentamiseen liittyviä määräyksiä ole esitetty kaavaluonnoksessa.

Mielipiteessä toivotaan

- istutusalueille monipuolista kasvillisuutta, etenkin puustoa
- jalankulkuyhteys luoteeseen
- esitettäväksi maisemapylonin paikka ja kokorajoitus esitetään asemakaavassa
- asemakaavaan määräystä puurakentamisesta ja sen laadusta.

## **VASTINE**

Mielipiteessä mainitut huolet ovat huomioitu kaavamuuostyön ehdotusvaiheessa kaavamääräyksissä.

Kaavaehdotuksen mahdollistamat jalankulkuyhteydet (3 kpl) mahdollistavat turvalliset kulkureitit kolmesta suunnasta tontille.

Kaavamuutoksessa yhteistyössä hakijan kanssa asetettu viherkerroin tukee monipuolista kasvillisuuden käyttöä tontilla.

## **Mielipide 5 5.2.2025**

Mielipiteessä tuodaan esille huoli kaava-alueen viereiselle Siivolankadulle sekä Siivolankadun/Kariston rantatien kiertoliittymään kohdistuvasta kasvavasta liikennemäärästä ja etenkin isojen ajoneuvoyhdistelmien sujuvasta ajosta ja turvallisesta kohtaamisesta.

**VASTINE**

Ks. mielipiteiden 1 ja 2 vastineet.

Kaavamuutokseen liittyvä liikenneselvitys on kokonaisuudessaan kaava-aineiston liitteenä.

**Mielipide 6 5.2.2025**

Mielipiteessä kerrotaan huolestuneeseen sävyyn, miten kaavatyöalueella tehty hakkuu on vaikuttanut alueen koillispuolen rivitaloympäristöön aiheuttamalla lisämelua moottoritien suunnalta ja valohaittaa autoliikenteestä. Mielipiteessä tuodaan esille huoli kaavaluonnoksen rakennusalan kohdalla Siivolankadun puolella maiseman heikentyminen viheralueen kaventumisen vuoksi. Huolta aiheuttaa myös mahdollisesti lisääntyvä esim. mopoliikenteen lisääntyminen Siivolankadun jatkeena oleva kevyenliikenteen väylälle.

**VASTINE**

Kaavamuutosehdotus ei juurikaan heikennä maisemarakennetta voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna, missä rakennusala on samankaltainen Siivolankatua vasten.

Kaavaehdotukseen tehdyn meluselvitysten mukaan alueen vaikuttavin melulähde on moottoritien liikenne. Tälle tiealueelle liittyvät meluntorjuntatoimenpiteet eivät sijoitu kaava-alueelle. Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen ei kasvata melumäärää.

**Mielipide 7 18.2.2025**

Mielipiteessä tuodaan esille näkemys

- kaavatyöalueella alkuvuonna 2025 tehdystä puuston harventamisesta
- meluselvitysten laajentamisesta.

Mielipiteessä pyydetään, että kaavatyöalueella ollut näkösuojana toiminutta puustoa korvataan uudella kasvillisuudella. Mielipiteessä esitetään, että kaavatyön yhteydessä laadittavissa meluselvityksissä huomioidaan myös moottoritietä lisääntyvä melu.

### **VASTINE**

Kaavaehdotukseen tehdyn meluselvitysten mukaan alueen vaikuttavin melulähde on moottoritien liikenne. Tälle tiealueelle liittyvät meluntorjuntatoimenpiteet eivät sijoitu kaava-alueelle. Kaavamutoksen mahdollistama rakentaminen ei kasvata melumäärää.

Kaavamutoksessa yhteistyössä hakijan kanssa asetettu viherkerroin tukee monipuolista kasvillisuuden käyttöä tontilla.

Puuston kaataminen on tehty voimassa olevan kaavan mahdollistamien ratkaisujen mukaisesti.

### **Kaavan laatimisesta perittävät maksut**

Asemakaavan muutos vaatii maankäyttösopimuksen.

### **Toimivallan peruste**

Lahden kaupungin hallintosääntö 2025/01, Kaupunkiympäristön palvelualueen erillissääntöjen toimivaltataulukko: Kaavoitus, tonttijako ja kiinteistönmuodostus.

### **Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto

### **Toimenpiteet**

Kyla: kuulutus, ote pöytäkirjasta ilman liitteitä hakijalle (Lidl Suomi Kommandiittiyhtiö, Niittymäentie 7, 02200 Espoo), kirje + kuulutus osallisille, kh

Kh: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille, kv

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

Lainvoimaisuuskysely Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta.

Lainvoimaiseksi tulon jälkeen: kuulutus,  
sähköisesti:

kuulutus Hämeen ELY -keskus,

kuulutus + kartta Hämeen Maanmittauslaitos,

kuulutus + kartta Päijät-Hämeen liitto,

kuulutus kaupunkiympäristön palvelualueen kaupunkisuunnittelu