

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 26.05.2025

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus A-2827b, Järvenpää, Kujala, Ämmälä, Kerinkallio (Kujalankatu, Vanhanradankatu) KV

5161/10.02.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

asemakaava-arkkitehti Markus Lehmuskoski p. 050 398 5113

Päätös

Esittelijä

kaupunginjohtaja Kyynäräinen Niko

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2827b.”

Perusteluosa

Suunnittelualueeseen kuuluu alueita Lotilan teollisuusalueelta, Pippo-Kujalan alueelta sekä pieni alue Nastolantien varresta. Suunnittelualue sijaitsee n. 3,5 km etäisyydellä Lahden kauppatorilta kaakkoon. Asemakaavatyön tavoitteena on yritystoiminta-alueen korttelialueiden rajausten ja käyttötarkoitusten tarkistaminen sekä kartingrata-alueen asemakaavoittaminen. Kaavatyö liittyy kaavarunkotyöhön A-2800. Asemakaava ja asemakaavan muutos tehdään kaupungin aloitteesta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella laajennetaan Kujalankadun itäpuolella sekä Linnaistentien varressa olevia teollisuustontteja Vartio-ojaa kohti alueelle laaditun maaperäselvityksen mahdollistamalla tavalla. Vartio-ojan eteläpuolelle

osoitetaan uudet teollisuustontit. Kujalankadun ja Korvenrannantien risteyksessä sijaitseva huoltoasemarakennusten tontti muutetaan teollisuustontiksi.

Linnaistentien ja radan välissä sijaitsevilla kortteleilla mahdollistetaan joidenkin teollisuustonttien laajentaminen ja osoitetaan suojaviheralue nykyiseen asemakaavaan nähden eri kohtaan. Lotilan alueella Vanhanradankadun varressa osoitetaan uusia teollisuustontteja sekä laajennusalueita olemassa oleviin teollisuustontteihin. Vanhanradankadun varteen osoitetaan myös erillinen aluevaraus vetytankkausasemalle (T/kem).

Pippon karting-radon alue osoitetaan asemakaavalla moottoriurheilualueeksi, jolla sallitaan myös vaihtoehtoisena maankäyttömuotona teollisuus, varastointi ja niihin liittyvä liiketoiminta sekä logistiikka (E-1/TL-1). Alueelle ei sallita päivittäistavarakauppaa. Kaavamerkintä mahdollistaa alueen käytön myös muuhun tarkoitukseen, mikäli alueen moottoriurheilutoiminta päättyy.

Moottoriurheilukeskuksen pohjoispuolelle Vartio-ojan alueelle osoitetaan paikka yhdyskuntateknisille rakenteille (ET), suojaviheraluetta sekä merkintöjä, joilla suojataan siellä olevia luontoarvoja (EV/s, luo-1). Kaava-alueeseen sisällytetään myös maantien aluetta ja rata-alueita (LT, LR) sekä erilliset alueet mahdollista raideliikenteen seisaketta varten (LR-1). Suunnittelualueen pohjoisosassa osoitetaan Mannerheiminkadun itäpäähän alue katualuetta, joka nykyisessä asemakaavassa on ollut tiealuetta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella määrätään myös mm. polttoaineen jakeluun, tankkaukseen ja lataukseen, maanmuokkaukseen, kiviainesten käsittelyyn ja murskaukseen, läjitykseen, liiketoiminnan määrään, mainospyloneihin, muuntamon ja tukiaseman rakentamiseen, istutettaviin alueisiin, hulevesiin, meluvallin tai meluesteen rakentamiseen, puuriviin, ajoyhteyksiin, suoja-alueisiin, johtoa varten varattaviin alueisiin, yli- ja alikulkuihin, liittymiin, ekologisten

yhteyksien ylityksiin, valaistukseen, maaperän pilaantuneisuuteen, aitaamiseen sekä jätevesien pumpppaamiseen liittyvistä asioista.

Lahden kaupungin strategian 2030 mukaisesti erityisesti elinvoimaa käsittelevät tavoitteet koskettavat kaavatyötä. Lahti haluaa strategian mukaisesti tarjota yrityksille kestävän kaupunkirakenteen ja kilpailukykyisen liiketoimintaympäristön. Strategian mukaan kaupunki houkuttelee uusia yrityksiä Lahden alueelle ketterällä ja monipuolisella kaavoituksella. Kaavalla on myös vaikutuksia työllisyyteen uusien, alueelle sijoittuvien yritysten ja työpaikkojen myötä. Kaava mahdollistaa uusia investointeja Lahteen. Strategian mukaisesti kaavalla vaalitaan samanaikaisesti luonnon monimuotoisuutta ja ympäristöön liittyviä arvoja.

Vaikutusten arviointi

Suunnittelualueen lähimmät asukkaat sijoittuvat noin 200 metrin päähän Korvenrannantien varren alueelle sekä noin 100 metrin päähän Lotilan alueella Vanhanradankadun varressa. Kujalassa alueen avoimet peltoaukeat mahdollistavat uusien rakennettavien teollisuustonttien näkymisen maisemassa asuinalueille saakka. Näkymiä pyritään estämään teollisuustonttien reunoihin määrätyillä istutettavilla alueilla sekä maavallit mahdollistavalla merkinnällä.

Vanhanradankadun varressa kaavan pohjoisin kaavoitettava tontti poistaa olemassa olevaa viheraluetta ja puustoa ja korvaa sen teollisuustontilla, jolla on vaikutusta lähialueen asukkaiden elinoloihin sekä viereisen virkistysreitien käyttäjiin. Väliin jää kuitenkin runsaasti suojaavaa puustoa ja uusi tontti ei olennaisesti muu alueen ympäristöä ja häiriötekijät huomioon ottaen vähennä asuinalueen viihtyisyyttä.

Kaavan elinkeinoelämän tontit edellyttävät esirakentamista ja maaperän muokkaamista sekä mahdollisesti louhimista ja kallioaineksen murskaamista.

Pääosin suunnittelualueen tontit on jo esirakennettu, mutta lähimpänä Korvenrannantien asuinaluetta osa tonttialueesta on vielä esirakentamatta.

Toimenpiteet edellyttävät erillisiä lupaprosesseja. Häiriöitä asutuksen suuntaan

voidaan hallita mm. työn ajoituksen rajoittamisen, mahdollisen murskaustoiminnan sijoituksen, meluvallien toteuttamisen, liikenteen ohjaamisen sekä häiriötä aiheuttavan melun suuntaamisen avulla. Myös pölyämiseen ja hulevesivaikutuksiin voidaan vaikuttaa erilaisilla toimenpiteillä.

Verrattuna alueen aiempaan asemakaavaan ei kaavamuutoksella ole olennaisia vaikutuksia lähiympäristön asukkaiden elinoloihin. Moottoriurheilukeskuksen osalta uusi asemakaava ei muuta lähtökohtaisesti alueen nykyistä toimintaa.

Vedyn jakeluaseman sijoittaminen Vanhanradankadun varteen edellyttää tarkempaa aseman suunnittelua sekä lupaprosessia. Tarvittavat suojaetäisyydet ja toisaalta ympäristön asettamat rajoitteet täsmentyvät kohdekohtaisen onnettomuusmallintamisen perusteella. Laaditun selvityksen (Sitowise 2024) mukaan vedyn jakeluasema on mahdollista sijoittaa kohteeseen tietyin edellytyksin.

Alueen rakentamisella on ilmastovaikutuksia. Lahden kaupungin mittakaavassa sekä seudullisesti tarkasteltuna elinkeinoelämän alueiden sijoittaminen olevien ja kehittyvien valtaväylien solmukohtaan on ilmastovaikutuksiltaan ja liikenteen aiheuttamien pitkän aikavälin vaikutusten kannalta paras vaihtoehto. Alueen massatasapainoon tähtäävä suunnittelu on edellytys mahdollisimman vähäisille ilmastovaikutuksille alueen rakentamisessa. Kaavassa on huomioitu eri tavoin alueen luontoarvoja, joiden säilyminen on ympäristövaikutusten kannalta tärkeää.

Kaavatyössä on huomioitu alueen luonto- ja lepakkoselvityksissä annetut suositukset suojeltavista ja rakentamisen ulkopuolelle jätettävistä alueista mahdollisimman hyvin huomioiden myös tarkoituksenmukaisten korttelialueiden muodostamisen mahdollisuus sekä maapoliittiset tavoitteet. Vartio-ojan varresta on tavattu liito-oravia ja lepakoita, mistä syystä alue jätetään lähivirkistysalueeksi (EV/s). Vartio-ojan pohjoispuolelle osoitettava ET-alue sijoitetaan kohtaan, missä purettujen talojen ja pihapiirien jäljiltä on jäljellä vähemmän puustoa ja

luontoarvoja. Viereinen ajoyhteys on jo aiemmin toteutettu ja noudattaa osin vanhan Lakkilantien linjausta.

Kaava on rakennettu alueen luontoympäristön arvojen pohjalta siten, että se mahdollisimman hyvin huomioi luontoarvoja ja ekologisia reittejä eri tavoin. Vanhanradankadun varressa olevaa teollisuustonttia (Vanhanradankatu 38) laajennetaan selvityksessä todetun, edustavan luontotyyppin alueelle, mutta kohde ei ole selvityksessä todettu lakikohteeksi. Ekologisen reitin jatkuvuus huomioidaan kyseisen tontin pohjoispuolella. Samoin asemakaavalla osoitetaan raideliikenteen seisaketta varten rautatiealuetta (LR-1) luontoselvityksessä todetun, edustavan luontotyyppin alueelle. Seisakealue ei kuitenkaan arviolta edellytä koko alueen alkuperäisen luonnonympäristön poistamista.

Liikenneverkkosuunnitelman (Ramboll, 2023) mukaan nykytilanteeseen verrattuna Pippo-Kujalan uusi maankäyttö kasvattaa liikennettä lähiliittymissä, mutta ei suuremmin vaikuta valtateiden liikennemääriin. Valtateillä suuri osa kasvusta syntyy valtakunnallisen ennusteen pitkämatkaisen liikenteen lisääntymisestä.

Alueen sisällä maisemat ovat avautuneet alueiden esirakentamisen ja tasaamisen myötä sekä puuston poistuttua laajojen peltoaukeiden vuoksi. Kujalankadun itäpuolen teollisuustontteja on tarkoitus rajata Korvenrannantien asuinalueen suuntaan istutettavilla tontin reunavyöhykkeillä. Viljelykäyttö Vartio-ojan varsilla ei kaavan mukaisessa tilanteessa ole tilan puutteen vuoksi enää mahdollista. Tämän seurauksena Vartio-ojan varsi saattaa ajan myötä metsittyä ja kasvaa umpeen, mikä vähentää tonttialueiden näkyvyyttä maisemassa.

Vaikutusten arviointi on kuvattu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Kaavahanke on sisältynyt kaupungin vuosien 2021–2025 kaavoitusohjelmiin. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä sekä

osallisille kirjeitse luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 17.3.–14.4.2022. Kuulemisen yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyöhön liittyvä aineisto on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla internetissä. Kaavatyöhön liittyen on järjestetty erilliset yleisötilaisuudet 19.8.2021 sekä 22.3.2022.

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

Valmistelu on tarkemmin kuvattu asemakaavan selostuksessa.

Maankäyttösopimus

Asemakaava ja asemakaavan muutos ei vaadi maankäyttösopimusta.

Aiempi käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli ensimmäisen kerran asiaa kokouksessaan 20.12.2023 § 147. Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus oli alueidenkäyttölaissa säädetyssä järjestyksessä ensimmäisen kerran julkisesti nähtävillä 18.1.–19.2.2024. Kaavaehdotuksesta saatiin pyydettyä kuusi ehdotusvaiheen lausuntoa sekä yksi muistutus. Lausunnot ja muistutus sekä niiden huomioiminen on kuvattu lyhennettynä asemakaavan selostuksessa. Saadut lausunnot ja muistutus ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

Ensimmäisen ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen kaavaehdotukseen tehtiin seuraavia muutoksia lausuntojen ja muistutuksen takia sekä kaupungin omasta aloitteesta:

- Korttelin 19031 siirto kaavatyöstä A-2873 (Pippon eteläosa) suunnittelualueeseen

- Motocross-alueen ja sen pohjoispuolella olevan EV/s-alueen siirto kaavatyöhön A-2873
- Karting-alueen koillispuolella olevan ekologisen yhteyden levitys 50 m -> 75 m
- Karting-alueen pohjoispuolelle suojaviheralueelle uusi ET-alue energiahuollon tarpeisiin
- Karting-alueen tehokkuusluvun nosto 0.50:een
- Karting-alueen pääkäyttötarkoitus E-1/K -> E-1/TL-1
- Ajoyhteysmerkintä olevan tilanteen mukaisesti em. ET-alueen rinnalle
- Korvenrannantien katualueen levitys, näkemäalueet
- Korttelin 19028 kaavamerkintöjen ja tontin rajauksen muutokset
- Hulevesiä ja pohjavettä koskevien merkintöjen (hu-1, pv-1) lisäykset alueille
- Tukiasemamaston mahdollistava merkintä (et-1) Paanakadun ja Makasiinikadun välille
- Vanhanradankadun varren istutusmerkinnät
- Korttelin 20251 etelärajan siirto 20 m pohjoiseen
- Liimaajankatu 1 -tontti mukaan kaavaan ja tontin laajennus etelään päin
- Muut pienemmät muutokset ja korjaukset

Ehdotusvaiheen ensimmäisen nähtävilläolon jälkeen tehtyjen muutosten vuoksi kaavatunnus muutettiin muotoon A-2827a ja kaavaehdotus asetettiin uudelleen virallisesti nähtäville.

Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli toisen kerran asiaa kokouksessaan 19.3.2025 § 33.

Asian esittelijän suunnittelujohtaja Juha Helmisen päätösehdotus oli seuraava:

”Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2827a asetettavaksi uudelleen julkisesti nähtäville.

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

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2827a, jolla muodostuu Lahden kaupungin Järvenpään (17.) kaupunginosan katu- ja ratatiealue, Kujalan (19.) kaupunginosan korttelit 19005, 19025, 19027, 19028, 19030 ja 19037 sekä suojaviher-, ratatie- ja katu- ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueet, Kerinkallion (20.) kaupunginosan korttelin 20244 tontti 10, korttelin 20245 tontit 10 ja 11, korttelin 20249 tontit 24 ja 25, kortteli 20251 sekä katu- ja maantien alueet sekä Ämmälän (21.) kaupunginosan katu- ja maantien alueet.”

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus on ollut alueidenkäyttölaissa säädetyssä järjestyksessä toisen kerran julkisesti nähtävillä 3.4.–5.5.2025. Kaavaehdotuksesta saatiin pyydettyinä neljä ehdotusvaiheen lausuntoa. Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta. Lausunnot sekä niiden huomioiminen on kuvattu lyhennettynä asemakaavan selostuksessa. Saadut lausunnot ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

Muutokset kaavaehdotukseen toisen nähtävilläolon jälkeen

Toisen ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen kaavaehdotukseen tehtiin seuraavia muutoksia lausuntojen takia sekä kaupungin omasta aloitteesta:

- Karting-alueelta poistettiin raideliikenneaseman mahdollistava kirjaus sekä lisättiin kaakkoiskulmaan liittymäkieltomerkintä
- Korttelin 19031 itäpuolelle melustemerkintä
- Korttelin 19037 tontille 1 toteuttamisen ajoitusta koskeva merkintä (puu)
- Korttelin 20251 eteläreunaan istutusvyöhyke sekä katualuetta koskien ylimerkintä
- Korttelin 20244 pohjoisreunaan istutusvyöhyke (is-1) sekä sen levitys 10 metriin
- Korttelin 20245 tonttia 10 ja (-ai-) -merkintää koskien lisätäsmennyksiä
- Korttelin 20249 tontin 25 kohdalta puurivimerkintä pois

Ehdotusvaiheen toisen nähtävilläolon jälkeen tehtyjen muutosten vuoksi kaavatunnus muutettiin muotoon A-2827b. Tehdyt muutokset eivät ole luonteeltaan sellaisia, että ne muuttaisivat olennaisesti kaavan sisältöä, eikä niiden vuoksi kaavaehdotusta ole tarpeen asettaa uudelleen julkisesti nähtäville.

Toimivallan peruste

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Kv: valitusosoitus Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Toimenpiteet

Kh: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä [REDACTED], kv

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä [REDACTED], 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