

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 26.05.2025

Asemakaavan muutosehdotus A-2923, Järvenpää, Siivolankatu 4 KV

5462/10.02.01.00/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

kaavoitusarkkitehti Tuomas Helin, 044 482 6337

Päätös

Esittelijä

kaupunginjohtaja Kyynäräinen Niko

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2923.”

Perusteluosa

Aiempi käsittely

Asemakaava-alue sijaitsee Järvenpään (4.) kaupunginosassa. Alue rajautuu lounaassa Holma-Kymijärviin tiealueeseen ja koillisessa sekä idässä Siivolankatuun. Suunnittelualueen 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

Asemakaavamuutoksen mahdollistavan päivittäistavarakaupan vaikutusta alueen meluun tutkittiin Sitowisen 2025 tekemässä meluselvityksessä, jota vielä tarkennettiin ehdotusvaiheen jälkeen (19.3.2025).

Lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat suunnitellun päivittäistavarakaupan pohjoispuolella.

Päivitetystä meluselvityksestä todetaan:

Mallinnustuloksien perusteella asuinrakennusten melutilanne ei heikkene merkittävästi päivittäistavarakaupan ennustetulla tonttiliikenteellä ja lauhduttimen vaikutuksista. Ennustetilanteessa asuinrakennusten meluolosuhteissa merkittävimmät äänilähteet ovat Valtatie 4 ja Holman Kymijärven maantien aiheuttamat melutasot.

Esimerkiksi Siivolankadun pohjoispuolella sijaitsevien kahden lähimmän asuintalojen pihapiirissä suurimmat äänitasot tulevat mallinnuksen mukaan Siivolantieltä (55...57 dB) ja toiseksi suurimmat äänitasot Valtatieltä (58...60 dB). Ennustetun tonttiliikenteen aiheuttamat melutasot samoissa tarkastelupisteissä on 44...51 dB ja lauhduttimien aiheuttamat melutasot ovat 39...44 dB.

Meluselvityksen liitteen melukartoista nähdään, että rakennuksen massa suojaa osittain naapuruston asuinrakennuksia valtatie melulta. Myös nykyinen asemakaava sallii rakentamisen samaan sijaintiin.

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 maankäyttösopimuksen

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 liitteinä.

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
- maisemapyylonin paikasta ja korkeudesta
- ettei puurakentamiseen liittyviä määräyksiä ole esitetty kaavaluonnoksessa.

Mielipiteessä toivotaan

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

VASTINE

Mielipiteessä mainitut huolet ovat huomioitu kaavamuutostyön 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.

Kaavamutosehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset

Asemakaavan muutosehdotus on ollut maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyssä järjestyksessä julkisesti nähtävillä 3.4.-5.5.2025. Ehdotuksesta jätettiin 2 muistutusta ja 1 lausuntoa. Lausunnot ja muistutukset ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

Kirjoita tähän lausuntojen ja muistutusten keskeinen sisältö tiivistettynä.

2.5.2025 ELY-keskus

ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että hulevesien hallintaa on käsitelty kaavaselostuksessa niukasti ja että selotuksessa olisi hyvä kuvata tarkemmin suunnittelualuetta koskevat asiat perusteluina kaavan ratkaisuille ja kaavamääräykselle.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan liikenneselvitystä tulee laajentaa herkkyystarkastelun osalta mahdollisten parannustoimenpiteiden ajoituksen tarpeen arvioimiseksi. Myös liikenteen ns. yön yli -tilanne tulisi tutkia.

Vastine lausuntoon

Hulevesien osalta asemakaavan selostusta on täydennetty. Kaavaehdotuksen jälkeen myös liikenneselvitystä laajennettiin pyydetyn herkkyystarkastelun ja yön yli -tilanteen osin.

24.4.2025 Mieli pide 1

Muistutuksen tekijä ehdottaa, että liikenne kaavoitettavalle päivittäistavarakaupan tontille voisi tapahtua suoraan pohjoisemmasta liikenneympyrästä ja tästä koituisi vähiten haittoja ympäristölle.

Muistutuksen tekijä huomauttaa, että liikenneselvityksessä esitetty 2040-luvulle tapahtuvaan voimakkaaseen liikennemäärän lisääntymiseen varauduttaisiin ajoissa erityisesti VT 4:n ramppiliittymässä.

Vastine muistutukseen

Liikenneselvitystä on päivitetty ja tarkennettu ehdotusvaiheen jälkeen.

Päivittäistavarakaupan liikenteen ohjaaminen kahden liikenneympyrän kautta tuo selkeästi lisää tilaa ruuhka-aikoina muodostuville autojonoille verrattuna ratkaisuun, josta tontille ajettaisiin suoraan pohjoisemmasta liikenneympyrästä.

Päivitetyn liikenneselvityksen perusteella selvityksessä ehdotetut parantamistoimenpiteet riittävät vuoden 2040 liikennemäärillä. Lisäksi liikennemäärien kehitystä seurataan ja varaudutaan mahdollisesti esimerkiksi

liikennevalo-ohjauksen lisäämiseen.

24.4.2025 Mielipide 2

Muistutuksessa tuodaan esille huoli asemakaavan muutoksen seurauksena kasvavasta henkilöauto- ja kuorma-autoliikenteestä ja tuottamasta meluhaitasta Siivolankadulla ja osoittaa kohtia, joissa liikennemeluselvityksessä tulisi tarkentaa. Muistutuksen laatija ehdottaa meluvallin rakentamista suunnittelualueen itäpuolelle.

Vastine muistutukseen

Liikennemeluselvitys on päivitetty ehdotusvaiheen jälkeen. Päivitetyyn ja tarkennetun selvityksen perusteella päivittäistavarakaupan rakennuksen ja liikenteen meluvaikutukset lähiasutukseen ovat erittäin pienet. Meluselvityksessä vuoden 2040 ennusteessa näkyvät meluvaikutukset tulevat lähes yksinomaan Valtatie 4:n vuorokausiliikennemäärien yli 10 000 ajoneuvon kasvusta:

2024: 27754 kpl -> 2040: 41775 kpl

Päivitetyssä meluselvityksessä todetaan: Mallinnustuloksien perusteella asuinrakennusten melutilanne ei heikkene merkittävästi päivittäistavarakaupan ennustetulla tonttiliikenteellä ja lauhduttimen vaikutuksista. En-nustetilanteessa asuinrakennusten meluolosuhteissa merkittävimmät äänilähteet ovat Valtatie 4 ja Holman Kymijärven maantien aiheuttamat melutasot.

Muistutusten ja lausunnon perusteella niin liikenne- kuin meluselvityksiä päivitettiin ja tarkennettiin. Näiden lisäksi myös kaavaselostusta on tarkennettu. Selvitykset eivät antaneet aihetta muuttaa kaavaehdotusta.

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

Kv: valitusosoitus Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Toimenpiteet

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