

Lahti



Asemakaavan selostus

Asemakaavatunnus A-2873a
Asemakaava ja asemakaavan muutos
Pippon eteläosa, Kujala, Kerinkallio, Ämmälä

12.12.2023 (päivitetty 7.5.2025)

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Suunnittelualue.....	3
2 TIIVISTELMÄ.....	4
2.1 Aloite/hakija.....	4
2.2 Tavoite.....	4
2.3 Vireilletulo ja osallistumisen järjestäminen	4
2.4 Asemakaavan kuvaus.....	4
2.5 Asemakaavan toteutus	4
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2 Suunnittelutilanne	11
3.3 Selvitykset.....	17
3.4 Sopimukset.....	18
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	19
4.1 Suunnittelun käynnistäminen.....	19
4.2 Tavoite.....	19
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	19
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	29
5.1 Kaavan rakenne.....	29
5.2 Mitoitus	30
5.3 Kaavan vaikutukset	30
5.4 Yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen.....	34
5.5 Nimistö.....	35
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	36
7 ASEMAKAAVAN LAATIJA	36

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Aloite/hakija

Asemakaava ja asemakaavan muutos tehdään Lahden kaupungin aloitteesta.

2.2 Tavoite

Asemakaavatyön tavoitteena on uuden yritystoiminta-alueen sekä motocross-alueen kaavoittaminen. Kaavatyö liittyy kaavarunkotyöhön A-2800.

2.3 Vireilletulo ja osallistumisen järjestäminen

Kaavahanke on sisällytetty kaupungin vuosien 2019–2025 kaavoitusohjelmiin. Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä sekä osallisille kirjeitse luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 26.10.–9.11.2023. Kuulemisen yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavaehdotus oli ensimmäisen kerran kaupunkiympäristölautakunnan käsiteltävänä 20.12.2023 ja virallisesti nähtävillä 18.1.–19.2.2024.

2.4 Asemakaavan kuvaus

Asemakaavalla osoitetaan uusia elinkeinoelämän alueita pääosin kaavoittamattomalle alueelle Pippon. Alueet liittyvät rakennettuihin Kujalankatuun ja Vanhanradankatuun. Uusien korttelialueiden sijoitteluun vaikuttavat ensisijaisesti luontoarvojen ja ekologisten yhteyksien säilyttämiseen liittyvät tavoitteet sekä maastonmuotoihin, rakennettavuuteen ja hulevesien käsittelyyn liittyvät asiat.

Pääosa uusista korttelialueista osoitetaan teollisuutta, varastointia ja niihin liittyvää liiketoimintaa sekä logistiikkaa palveleviksi alueiksi (TL-1). Motocross-alue osoitetaan moottoriurheilun korttelialueeksi, jonka vaihtoehtoinen maankäyttömuoto on teollisuutta, varastointia ja niihin liittyvää liiketoimintaa sekä logistiikkaa palvelevien rakennusten korttelialue (E-1/TL-1). Katujen yhtymäkohtaan sijoittuva korttelialue osoitetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi, joille saa sijoittaa liikenneaseman tai vaihtoehtoisesti teollisuutta, varastointia ja niihin liittyvää liiketoimintaa (K/TL/kem). Alueelle sallitaan myös vety- ja muun kaasutankkausaseman rakentaminen sekä polttoaineen jakelua ja latausta. Luontoarvoiltaan merkittävät, suojaavat ja ekologisena yhteytenä toimivat alueet osoitetaan kaavalla suojaviheralueiksi (EV, EV/s). Hulevesien käsittelyä ja johtamista varten varataan omat, erilliset alueensa (E-hu). Alueen halkaiseva rautatie osoitetaan omaksi alueekseen (LR). Osalle suojaviheralueita sallitaan maavallin rakentaminen, pengerrykset sekä hulevesien käsittelyrakenteet (EV-1).

Asemakaavalla määrätään myös mm. korttelialueiden tehokkuuteen, kerroslukuun, mainospyloneiden, kunnallisteknisten rakennusten ja tukiasemamastojen sijoittamiseen, istutettaviin alueisiin, ulkoilureitteihin, ajoyhteyksiin, johtoa, luiskia ja sähkölinjoja varten varattuihin alueisiin, tasoristeykseen, liittymäkieltoihin, meluvalleihin, suoja-alueisiin, luonnon monimuotoisuuteen, valaistukseen, hulevesien käsittelyyn, pilaantuneeseen maaperään, aitaamiseen sekä jätevesien pumppaamiseen liittyvistä asioista.

2.5 Asemakaavan toteutus

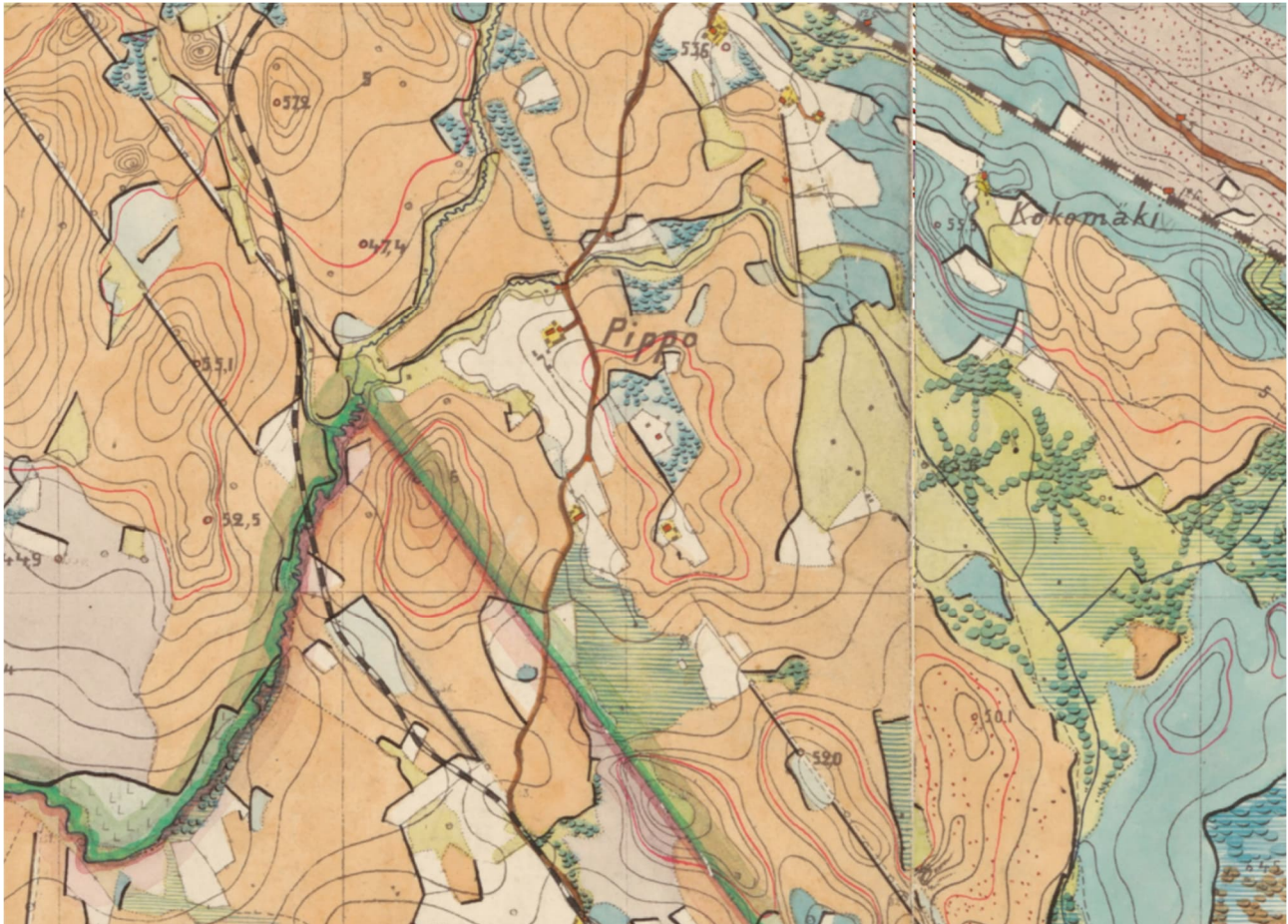
Kaava on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman. Alueiden käyttöönotto edellyttää tonttien esirakentamista ja niihin liittyviä, erillisiä lupaprosesseja. Kaavaa toteutettaessa on tarpeen seurata esirakentamisen vaikutuksia alueen pohjaveteen ja hulevesiin.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Historia

Suunnittelualue sijoittuu I Salpausselän reunamuodostuman eteläpuolelle. Salpausselkää pitkin on kulkenut Ylinen Viipurintie, minkä linjausta nykyinen seututie 312 (Nastolantie/Levonkatu) paikoitellen noudattelee. Suunnittelualueen halkaiseva Lahti–Loviisa-rata on rakennettu 1898–1901 ja aluetta sivuava Lahden Ohitustie (nyk. valtatie 4) on valmistunut vuonna 1983 (Wikipedia). Nykyisen Karting-radan kohdalla on sijainnut Pippon tila.



Kuva 2. Ote Senaatin kartasta 1875.

Kulttuurihistoriallisesti ja arkeologisesti arvokkaat kohteet

Alueelle laaditussa arkeologisessa inventoinnissa (Heilu Oy, 2021) ja sen täydennyksessä (Heilu Oy, 2023) alueelta havaittiin historiallisen ajan kiinteänä muinaisjäännöksenä hiilimiilu tai -hauta (Kivimäki). Kohteesta on käyty Muinaismuistolain 13 §:n mukainen kajoamislupaneuvottelu 12.3.2024. Hiilimiilun arkeologinen kaivaus tehtiin syksyllä 2024 (Maanala Oy). Museovirasto on lausunnossaan 28.10.2024 tehtyjen tutkimuskaivausten perusteella vapauttanut kohteen rakentamiselle.

Maisema

Suunnittelualue sijoittuu Salpausselän eteläpuolelle ja Kerinkallio-Liipolan kallioselänteiden itäpuolelle. Alueen maisemakuva on voimakkaasti muuttunut suurten liikenneväylien rakentamisen myötä. Salpausselkä näkyy suurmaisemassa aluetta rajaavana maastonmuotona. Härkämäki muodostaa maisemassa näkyvän elementin suunnittelualueelle valtatieä pitkin saavuttaessa.

Virkistysalueverkosto

Suunnittelualue sijoittuu välittömästi Kerinkalliolta Renkomäkeen ja Linnaistensuolle jatkuvan ulkoiluvyöhykkeen pohjoispuolelle. Alueen sisällä olevat viheralueet on luokiteltu suojaviheralueiksi, jotka mahdollistavat myös virkistyskäytön. Suunnittelualueen suojaviheralueet muodostavat myös ekologiaa

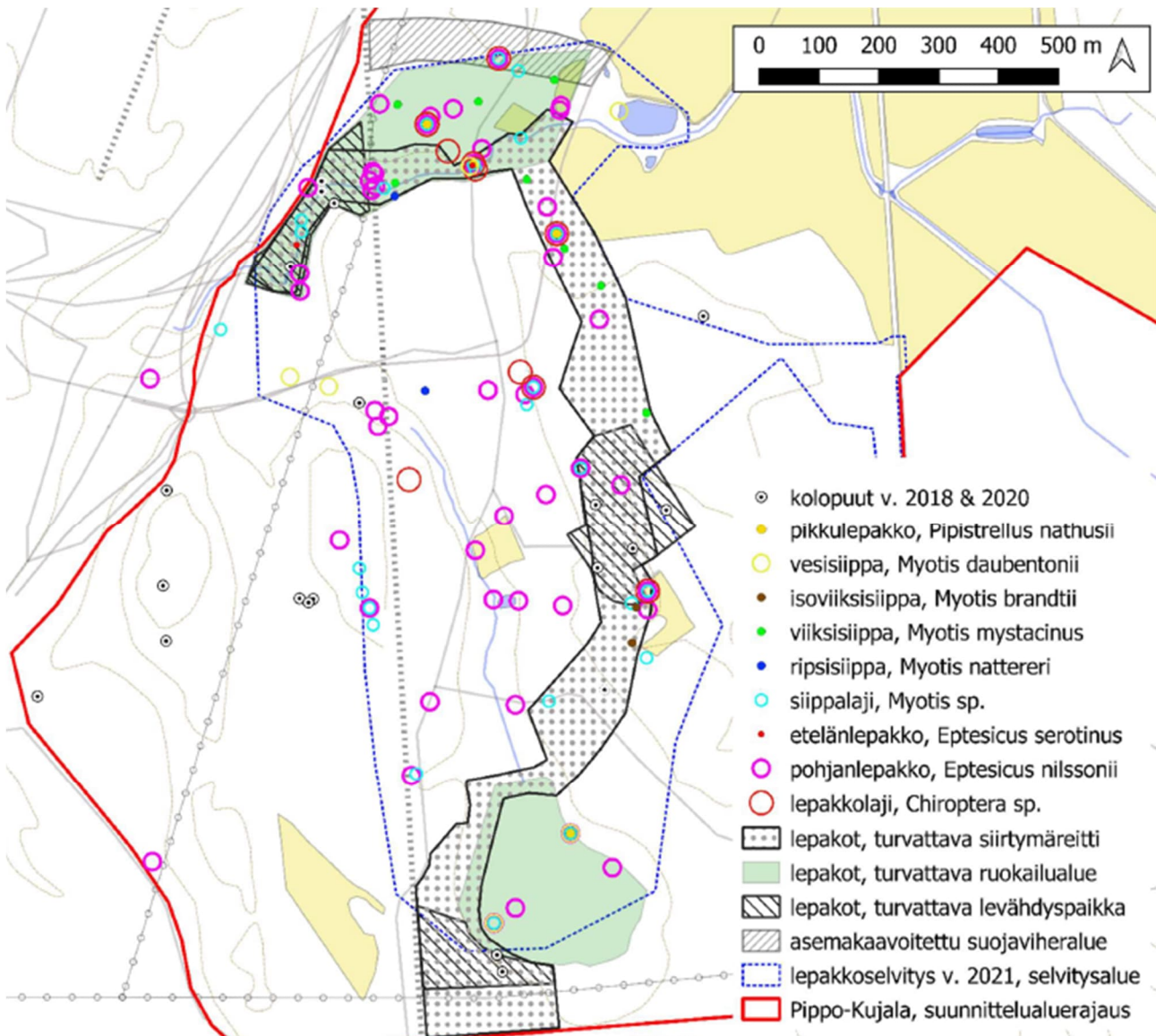
yhteyksiä luontoarvoiltaan merkittävien alueiden välille. Maakunnallinen tarve ulkoilureittiyhteyksille Linnaistensuon suunnasta keskustaa kohti kulkee suunnittelualueen eteläpuolella. Haasteena näille yhteyksille ovat rautatien ja suurten liikenneväylien ylitykset tai alitukset.

Luonnonympäristö

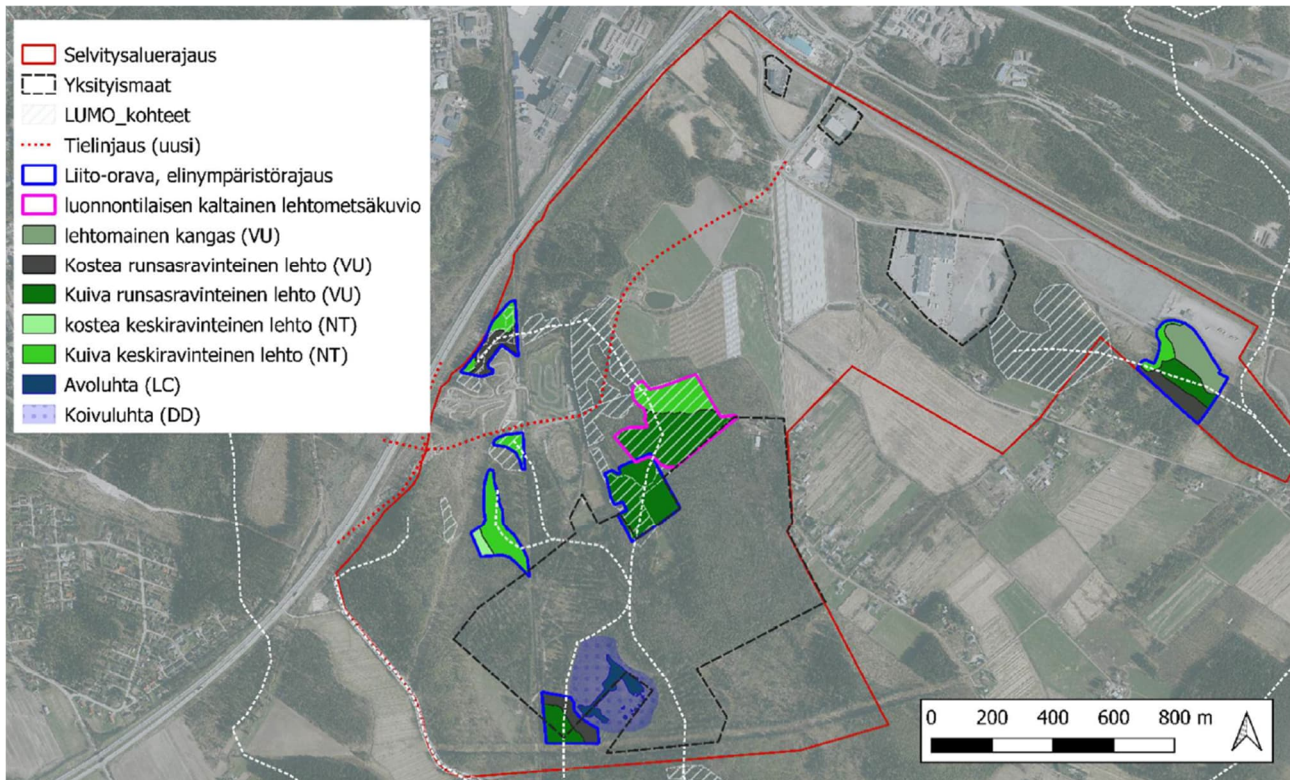
Suunnittelualueutta koskien on laadittu kaavarunkotyön A-2800 yhteydessä luontoselvityksiä Pippon ja Kujalan alueelle. Vahtersuon metsäinen alue on linnustollisesti arvokasta aluetta. Pippon moottoriurheilualueen itäpuolella on vanhaa luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokasta metsää. Alueella on myös liito-oravalle soveliaista elinympäristöä ja mahdollisia liito-oravan kulkureittejä.

Pippo-Kujalan alueella laaditun luontoselvityksen (Albus Luontopalvelut Oy, 2020) mukaan huomionarvoisimmat luontoarvot koskevat alueen varttunutta eriasteisesti luonnontilaisten kaltaisia metsiä sekä niihin sidonnaista lajistoa, erityisesti liito-oravaa. Liito-oravan on vuosina 2018–2020 todettu esiintyvän Pippon moottoriurheilukeskuksen ympäristössä, eritoten Vartio-ojan vartta seuraavilla lehtokuvioilla sekä moottoriurheilukeskuksen itä-/kaakkoispuolella sijaitsevalla kuivan runsasravinteisen lehtokuvion alueella. Lisäksi liito-oravaa on tavattu viime vuosina muillakin vähintään lajin tilapäisesti asuttamilla elinympäristökuvioilla.

Suunnittelualueella on tavattu myös lepakoita. Aluelle laaditussa lepakkoselvityksessä (Albus Luontopalvelut Oy, 2021) on esitetty suunnittelualueen lepakoiden näkökulmasta turvattavat ruokailualueet, mahdolliset levähdyspaikat sekä siirtymäreitit.



Kuva 3. Lepakkoselvitys (2021), turvattavaksi esitetyt ruokailualueet, mahdolliset levähdyspaikat ja siirtymäreitit.



Kuva 4. Pippon ja Kujalan alueen luontoselvitys (2020), säilytettäväksi esitetyt alueet, LUMO-kohteet sekä kulkuyhteystarpeet.

Vuonna 2023 laaditussa Lahden liito-oravakartoituksessa suunnittelualueella todettiin liito-oravalle soveltuvia alueita. Liito-oravan elinalue rajattiin Härkämäen eteläpuolelle suunnittelualueen ulkopuolelle. Suunnittelualueelta löydettiin kolopuita ja pönttöjä, mutta näissä kohteissa ei tehty papanahavaintoja.

Suunnittelualueen eteläpuolella, asemakaava-alueen ulkopuolella oleva Vahtersuo on osittain luonnonsuojelualuetta (Helvin ja Yrjön muistosuo Suomi 100, YSA239245).



Kuva 5. Näkymä Lakkilantieltä kohti etelää. Tien ja pellon välissä on Vahtersuolta pohjoiseen laskeva oja (toukokuu 2024).



Kuva 6. Suunnittelualueelle välivarastoitua louhetta Lakkilantien ja Rauhalantien risteyksessä (toukokuu 2024).



Kuva 7. Näkymä suunnittelualueelle Kujalankadun ja Vanhanradankadun risteyksestä (toukokuu 2024).



Kuva 8. Näkymä motocross-alueelle valtatie ramppliittymästä (toukokuu 2024).

Maaperä

Suunnittelualueella on Salpausselän eteläpuolella kallioselänteitä, joiden väliin sijoittuu moreeni- ja hietta-alueita. Erityisesti Kujalan eteläosaan ja Pippoon sijoittuu maaperältään savisia alueita (GTK). Alueelle on laadittu tarkempia maaperäselvityksiä ja -tutkimuksia kunnallisteknisen yleissuunnitelman (Ramboll 2025) yhteydessä.

Pohja- ja pintavedet

Suunnittelualue sijaitsee Porvoonjoen valuma-alueella. Suunnittelualue ei ole pohjaveden muodostumisaluetta tai luokiteltua pohjavesialuetta. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee Vahtersuo, josta vedet laskevat kohti pohjoista alittaen junaradan sekä teitä. Vedet johtuvat lopulta Vartio-ojaan, joka laskee edelleen Porvoonjokeen. Alueelle laadituissa hulevesiselvityksissä (Ramboll 2022 ja 2025) on tarkemmin kuvattu alueen pintavesien olosuhteita nykytilanteessa osa-alueittain sekä esirakentamissuunnitelman mukaisessa, toteutuvassa tilanteessa. Vahtersuon pohjoispuolella on vanha kaivon paikka, mitä on ennallistettu. Kohdetta ei kuitenkaan ole määritelty luonnontilaiseksi lähteeksi. Motocross-radan lounaispuolella olevaa vesiuomaa ei ole myöskään tunnistettu suojeltavaksi noroksi luontselvityksessä 2020.



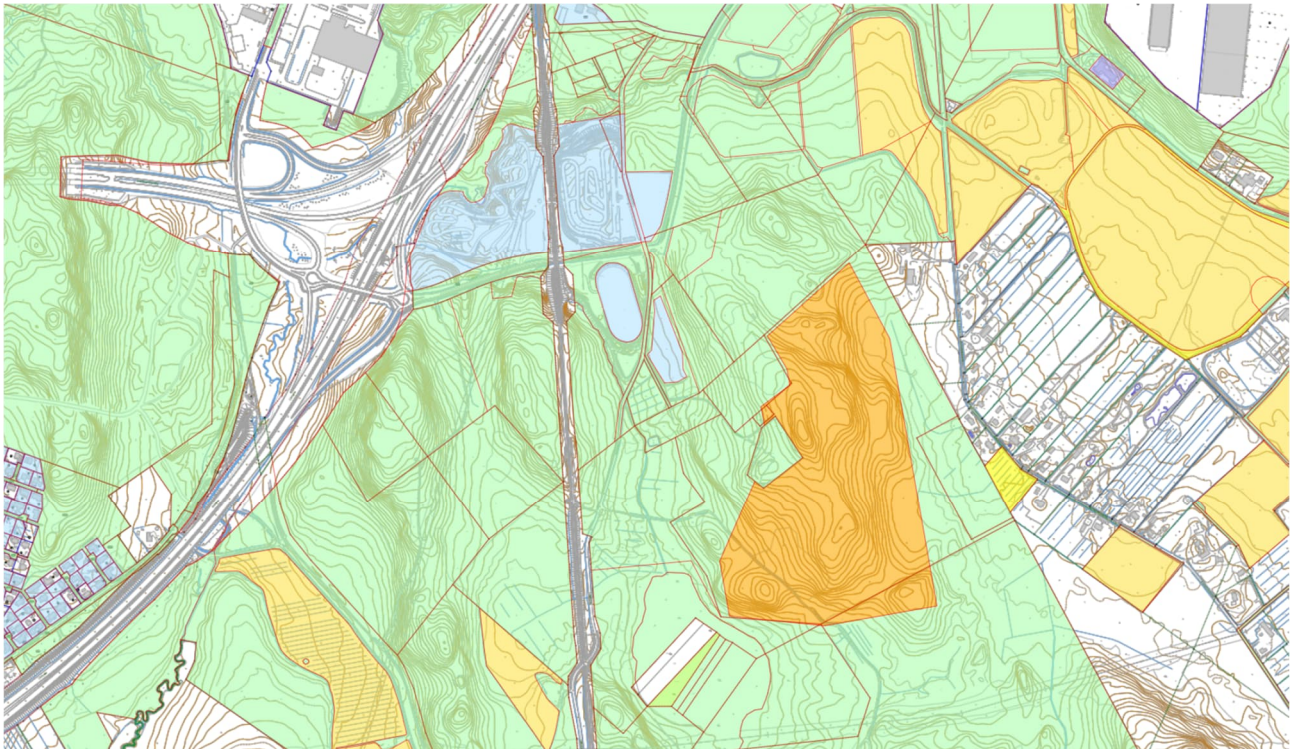
Kuva 9. Vahtersuon pohjoispuolella sijaitseva vanha ja ennallistettu kaivon paikka (huhtikuu 2024).

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on sijainnut Rauhalantien varressa muutamia asuinkäytössä olleita rakennuksia, joita on purettu. Suunnittelualueen halkaisevat 110 kV:n sähkölinjat sekä rautatie. Motocross-alue ja entinen speedway-rata ovat olleet moottoriurheilukäytössä. Vanhanradankadun eteläpuolelle on välivarastoitu pohjoispuoleisten teollisuusalueiden esirakentamisessa syntyneitä louheita. Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta.

Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Lahden kaupungin omistuksessa. Alueen peltoja ja joitakin tontti- tai maa-alueita on vuokrattu tai varattu. Suomen valtio omistaa rata-alueen.



Kuva 10. Ote maanomistuskartasta (vihreä=kaupungin, valkoinen=yksityinen, keltainen/sininen=vuokrattu, oranssi=varattu).

Liikenne

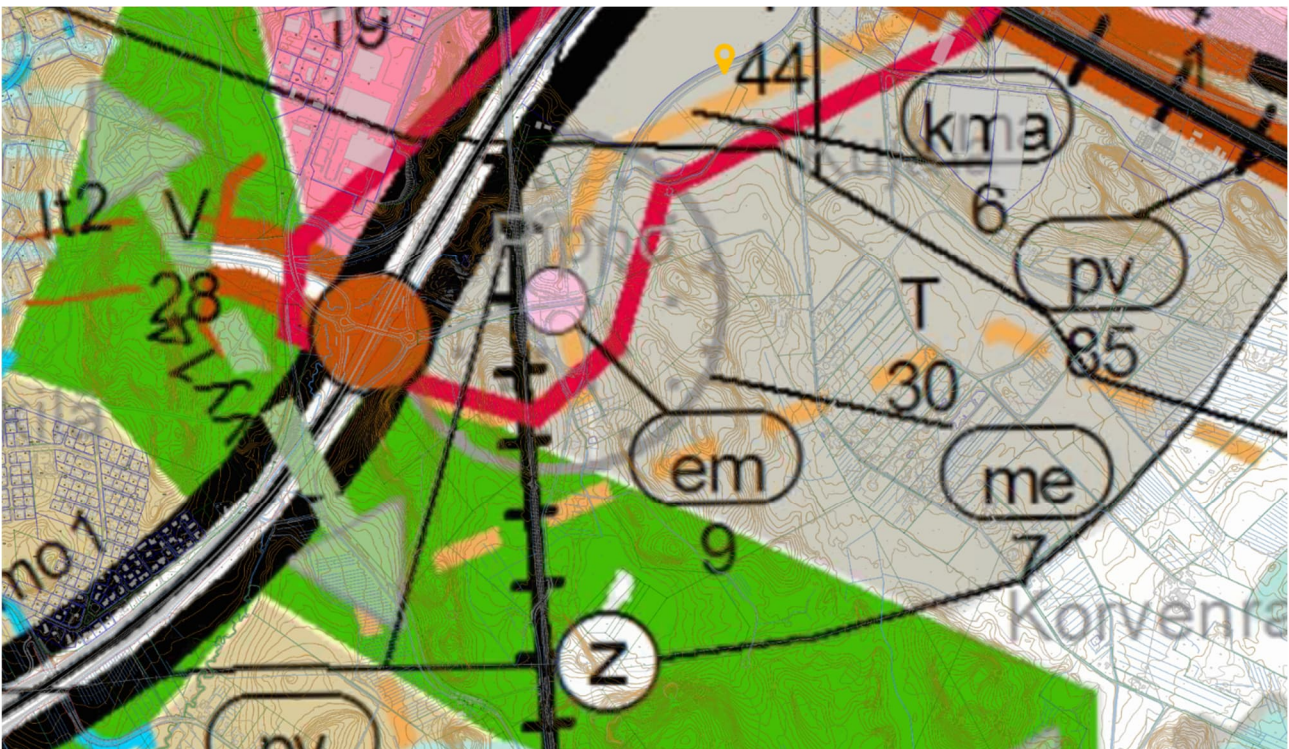
Suunnittelualueutta sivuaa pohjois–etelä-suunnassa valtatie 4. Suunnittelualueen läheisyyteen sijoittuu merkittävä eritasoliittymä Lahden eteläisen kehätien ja VT4:n risteykseen. Kujalan ja Pippon alueilta on avattu yhteys Lahden eteläiselle kehätielle sekä VT4:lle Vanhanradankadun kautta. Lahti–Kouvola-radalta haarautuu rata suunnittelualueen halki kohti etelää (Lahti–Loviisa). Suunnittelualueelta etelää kohti kulkee Lakkilantien yksityistie.



Kuva 11. Näkymä Vanhanradankadulle VT4:n suunnasta kohti itää ja rautatiesiltaa (toukokuu 2024).



Kuva 12. Näkymä suunnittelualueen eteläpuolelta Lakkilantien tasoristeyksestä kohti pohjoista (toukokuu 2024).



Kuva 13. Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (saanut lainvoiman 14.5.2019) Kujalan alue sekä Pippon alueen pohjoisosassa on merkitty teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Pippon eteläosa on virkistysaluetta (V), jonne on merkitty myös viheryhteystarve VT4:n kohdalle. T-alueella koskee suunnittelumääräys, jonka mukaan erityistä huomiota tulee kiinnittää alueen liikenteen toimivuuteen ja toteuttamisjärjestykseen. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota myös tarkoituksenmukaiseen tiivyyteen ja joustavuuteen sekä yhtenäiseen rakennustapaan. Määräyksessä otetaan kantaa myös riittäviin näkösuojavyöhykkeisiin mm. pääteiden varsille.

Pippo-Kujalan alueelle on merkitty vähittäiskaupan kehittämisen kohdealue (kma6), mikä sallii vähittäiskauppaa (erikoistavarakauppa) 70 000 k-m². VT4:llä sijaitsevien eritasoliittymien välinen alue Ohitustien varressa on merkitty kuuluvaksi kehittämisen kohdealueeseen (kk6, Lahden radanvarsi). Suunnittelualue on Pippo eteläosaa lukuun ottamatta merkitty kuuluvaksi kaupunkialueeseen (ka).

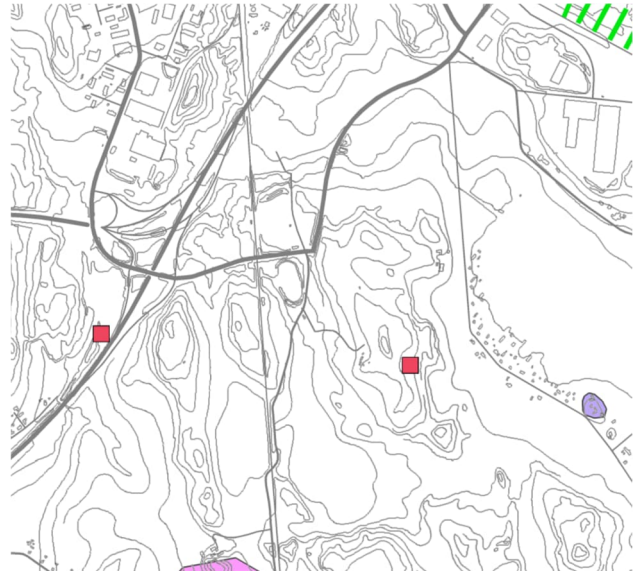
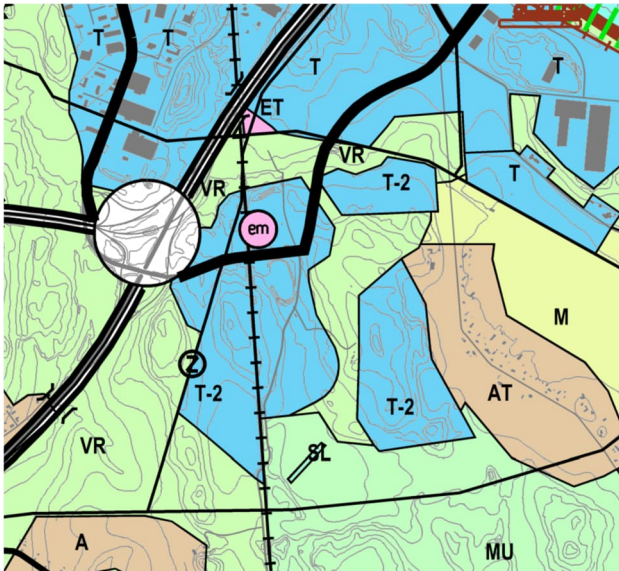
Maakuntakaavassa Pippo moottoriurheilukeskus on osoitettu omalla merkinnällään (em9) sekä melu- aluetta koskevalla määräyksellä (me7). Määräysten mukaan alueelle ei tule osoittaa uutta asutusta tai muuta melulle herkkää toimintaa. Moottoriurheilukeskusten suunnittelussa tulee pyrkiä lieventämään meluvaikutusta ja haitallisia vaikutuksia maaperään.

Yleiskaava

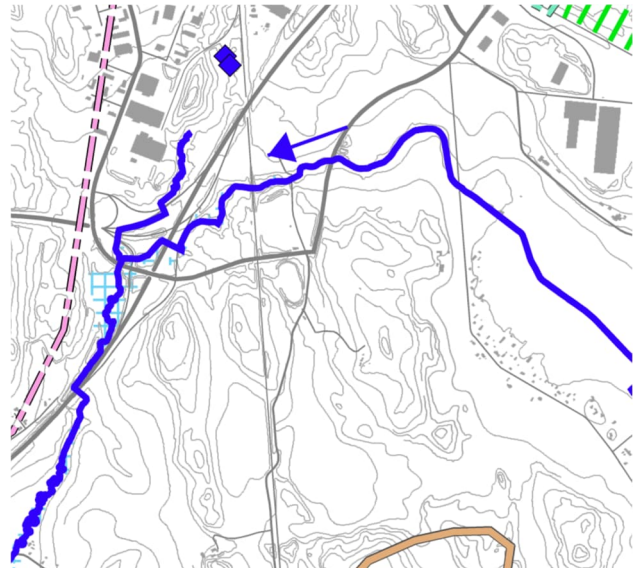
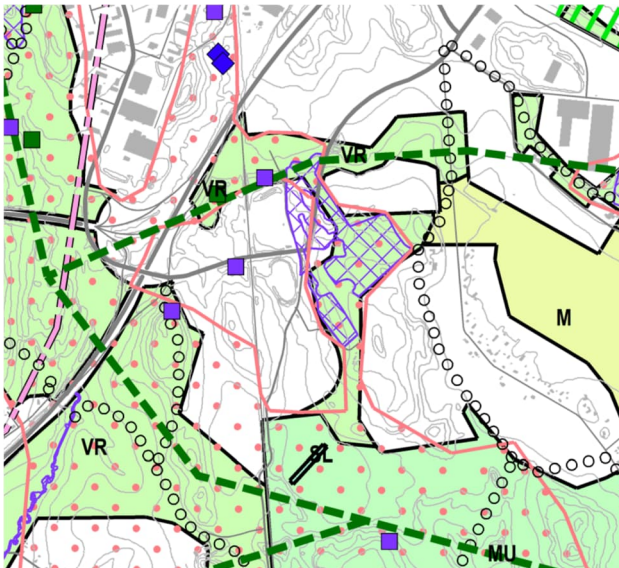
Lahden yleiskaava 2035 Y-205 (oikeusvaikutteinen, saanut lainvoiman 12.2.2025) koostuu kuudesta teemakartasta. Ohessa on kuvattu kunkin teemakartan keskeinen sisältö suunnittelualuetta koskien:

Teemakartta Y-205	Keskeinen sisältö
1. Kestävä yhdyskuntarakenne	Suunnittelualueelle on merkitty elinkeinoelämän alueita (T-2). Alueet varataan yrityksille ja työpaikoille. Alueita ei ole tarkoitettu päivittäistavarakaupalle. Kaupungin sisääntuloväylien varrella vaalitaan maiseman ominaispiirteitä kuten Lahdelle leimallisten maamerkkien näkyvyyttä. Ympäristön tulee olla viihtyisä, turvallinen ja esteettisesti laadukas niin autoilijan, pyöräilijän kuin jalankulkijankin näkökulmasta. Suunnittelussa edistetään saavutettavuutta kävellessä, pyörällä ja joukkoliikenteellä. Kivimäen länsi- ja pohjoisosat on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR). Merkinnällä osoitetaan kaupunkirakennetta jäsentävät laajemmat viheralueet, jotka on tarkoitettu ulkoiluun, virkistykseen ja luonnon kokemiseen. Maiseman ja luonnonympäristön ominaispiirteitä tulee vaalia, jotta luonnon monimuotoisuus ja alueen erityisasema ekosysteemipalveluja tuottavana laajana viheralueena säilyvät. Pippo moottoriurheilukeskuksen alue on osoitettu erityisaluemerkinnällä (em).
2. Kulttuuriympäristö	Teemakartalle on merkitty yksi muinaismuistokohde Kivimäelle. Yleiskaavan laatimisen jälkeen Museovirasto on tehtyjen tutkimuskaivausten perusteella vapauttanut kohteen rakentamiselle.
3. Luonto- ja viherympäristö	Kartalla on osoitettu merkittävä luontoverkosto ja luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet sekä kohteet. Luonnonarvot tulee ottaa huomioon kaikissa toteutettavissa toimenpiteissä. Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa tulee turvata alueen luonnonarvojen säilyminen.
4. Vesiensuojelu ja -hallinta	Vartio-oja on teemakartassa merkitty merkittäväksi hulevesien purku-uomaksi, joka on tarkoitus säilyttää avoimena.
5. Kiertotalous	Rakennettavaksi tarkoitetut elinkeinoelämän alueet on osoitettu merkinnällä (T-2), jonka mukaan alueella voidaan harjoittaa väliaikaisesti rakentamiseen liittyvää kiertotaloustoimintaa ennen alueen loppukäyttöä.
6. Kestävä liikkuminen	Teemakartalla osoitetaan suunnittelualueen pohjoisosaan joukkoliikenteen kehitettävä saavutettavuusvyöhyke (punainen). Kujalankadun varteen on merkitty pyöräilyn tavoitteellinen alueraitti, mikä jatkuu kohti etelää Lakkilantien kohdalla. Suunnittelualueen itäosaan on merkitty ulkoilureitistön tavoitteellinen pääväylä.

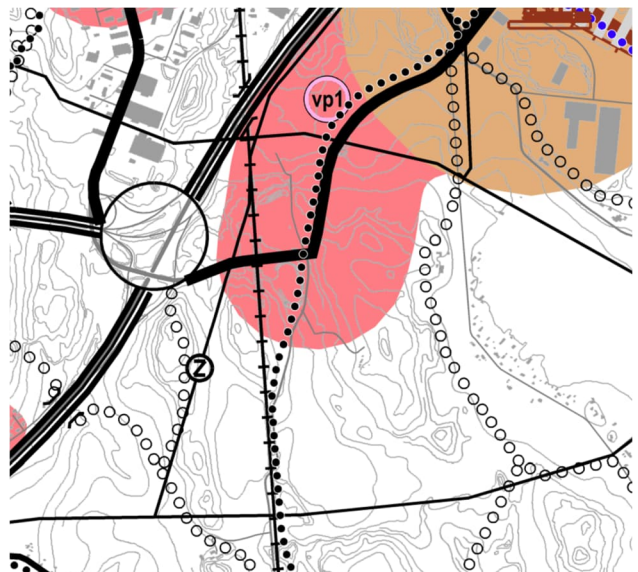
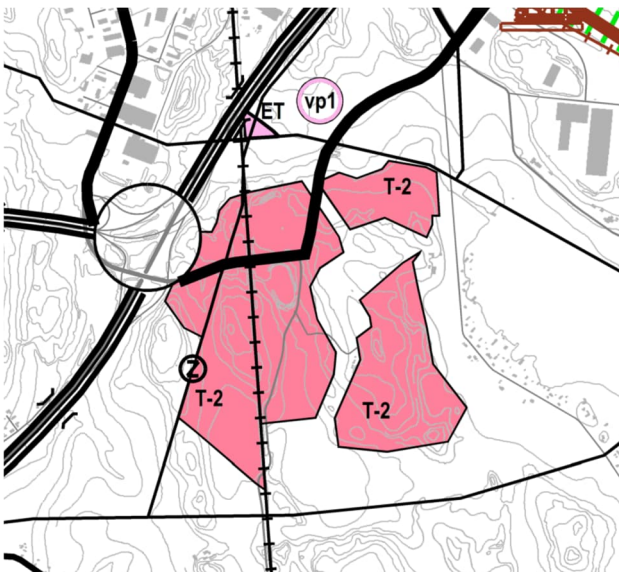
Taulukko 1. Yleiskaavan Y-205 teemakarttojen keskeinen sisältö suunnittelualuetta koskien.



Kuvat 14 ja 15. Otteet yleiskaavan Y-205 teemakartoista "Kestävä yhdyskuntarakenne" ja "Kulttuuriympäristö".



Kuvat 16 ja 17. Otteet yleiskaavan Y-205 teemakartoista "Luonto- ja viherympäristö" ja "Vesiensuojelu ja -hallinta".



Kuvat 18 ja 19. Otteet yleiskaavan Y-205 teemakartoista "Kiertotalous" ja "Kestävä liikkuminen".

Kaavarunko

Kaavarunkotyössä A-2800 on tutkittu Pippon, Kujalan, Lotilan, Kariston portin ja Latomäen elinkeinoelämän alueita mm. suhteessa ympäristön liikenneverkkoon, luonnonarvoihin sekä yleiskaavan ja maakuntakaavan tavoitteisiin.

Kaavarungossa on esitetty olemassa olevia, laajentuvia ja kokonaan uusia maankäytön alueita. Kaavarunkotyön yhteydessä on laadittu useita selvityksiä, joita hyödynnetään asemakaavatyössä.

Asemakaava

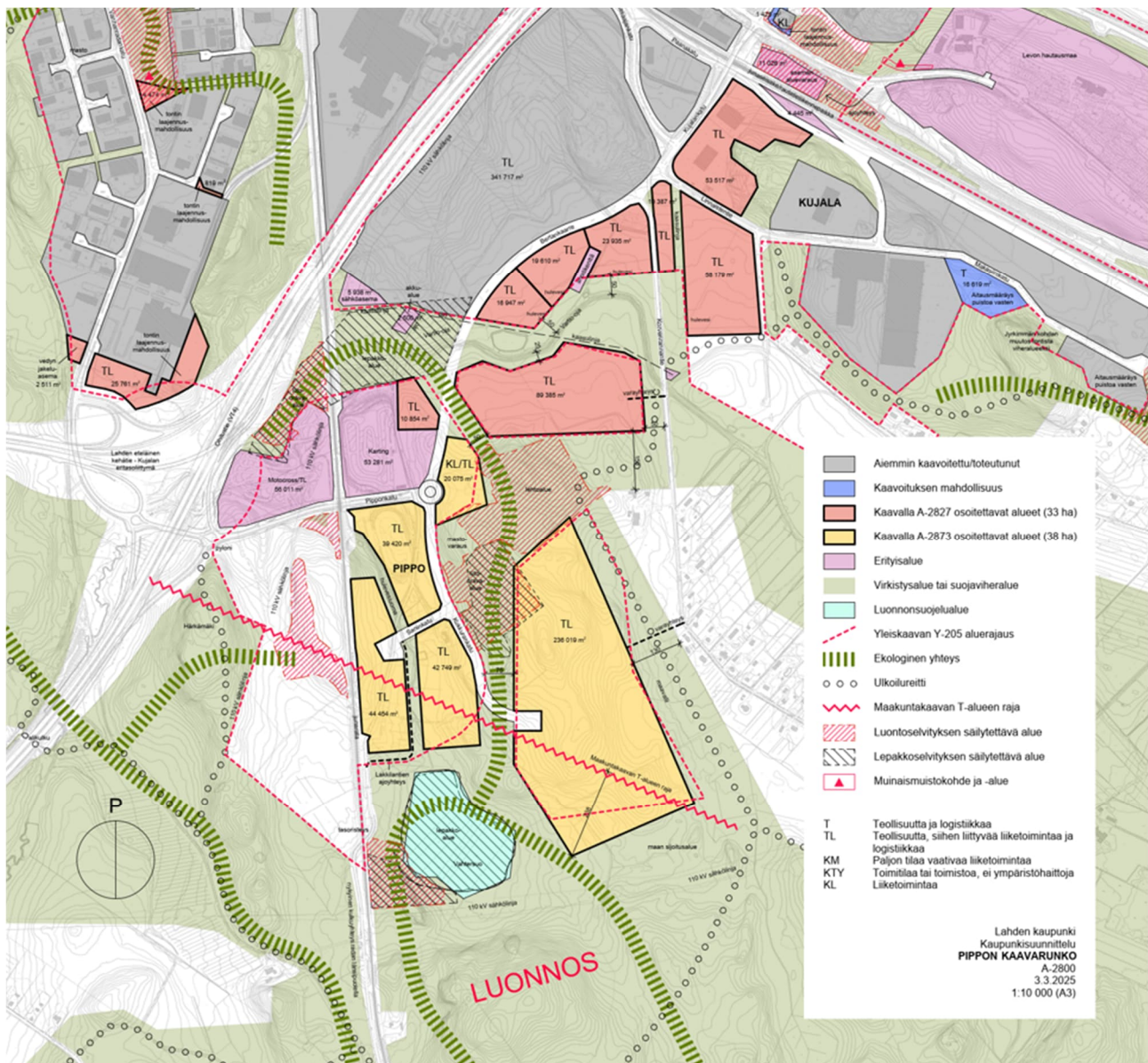
Suunnittelualueen pohjoisosassa on voimassa asemakaavat A-2201 vuodelta 2008 (katu- ja rata-alueet) sekä A-2462a vuodelta 2010 (maantien alue). Muilta osin suunnittelualue on asemakaavoittamaton. Suunnittelualue rajautuu pohjoisosasta vireillä olevaan asemakaavatyöhön A-2827a (Kujalan katu, Vanhanradankatu).

Pohjakartta

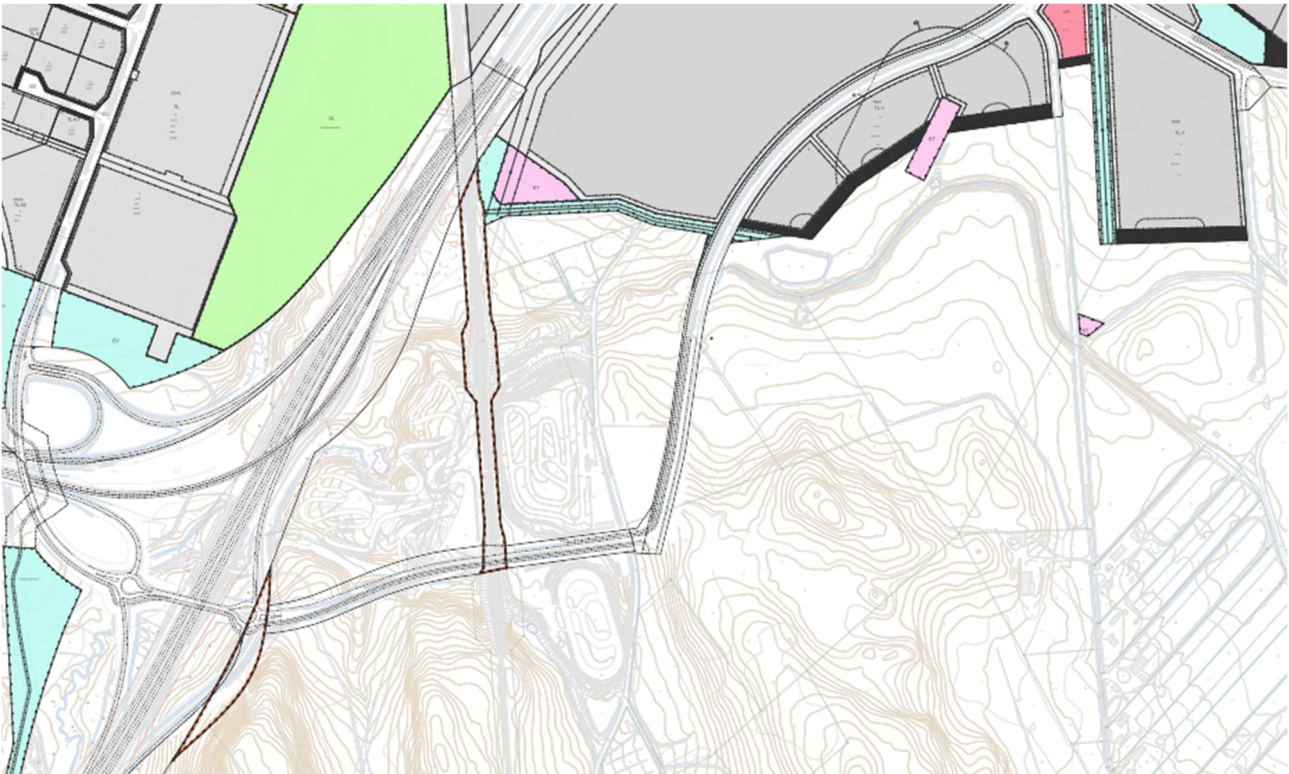
Alueen pohjakartta on tarkistettu ennen kaavaehdotuksen laatimista 4.5.2023. Pohjakartta täyttää AKL 54 §:ssä annetut kaavoitusmittausvaatimukset.

Rakennusjärjestys

Lahden kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2025.



Kuva 20. Ote kaavarungosta A-2800 (päiväys 3.3.2025).



Kuva 21. Suunnittelualueen pohjoisosan asemakaavoitettuja alueita.

Kaupungin strategia

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.

Kunnallistekninen yleissuunnitelma

Pippon eteläosan alueen asemakaavan laatimista varten suunnittelualueelle on laadittu katujen tilanvarausuunnitelma (yleissuunnitelma), vesihuollon yleissuunnitelma (yhteistyössä Lahti Aquan kanssa), hulevesi- ja pohjavesiselvitys sekä rakennettavuusselvitys. Työn osana on tutkittu alueen maaperää sekä laadittu esirakentamissuunnitelma ja arvioitu alueen esirakentamisen kustannuksia ja hiilijalanjälkeä.

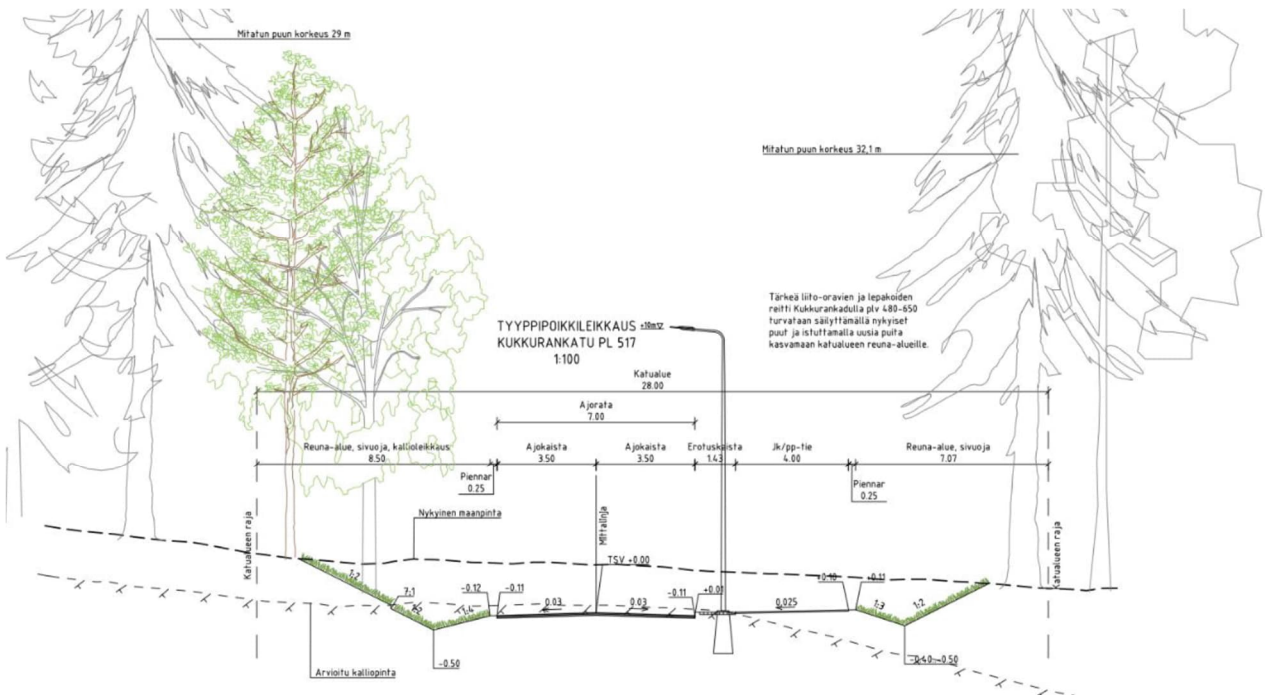
Katujen yleissuunnitelmassa määritetään katujen mitoitus, jalankulun ja pyöräilyn järjestelyt, tilantarve kaava-alueella, näkemäalueet sekä pintakuivatuksen periaatteet. Suunnittelussa huomioidaan asemakaavamuuotosalueen liittyminen nykyiseen maantie- ja katuverkostoon.

Kadut ja kuivatus	2 735 000 €
Tonttien esirakentaminen	7 976 000 €
Tilaajatehtävät 15 % (suunnittelutehtävät, rakennuttamis- ja omistajatehtävät)	1 609 000 €
Yhteensä	12 320 000 €

Taulukko 2. Alustava kustannusarvio alueen rakentamiselle (yleissuunnitelma, Ramboll 2025).



Kuva 22. Ote Pippon eteläosan kunnallisteknisestä yleissuunnitelmasta 2025.



Kuva 23. Leikkaus Kukurankadulta ekologisen yhteyden kohdalta (yleissuunnitelma 2025).

3.3 Selvitykset

Suunnittelualuetta koskien on tehty mm. seuraavia selvityksiä ja suunnitelmia:

Selvitys	Keskeinen sisältö
Luontoselvitys, Luontoselvitys Metsänen (2018)	Selvitysalue rajoittuu Pippon moottoriurheilukeskuksen ympäristöön sekä VT4:n toisella puolella olevaan joenuomaan. Alueella on jokseenkin merkittäviä luontoarvoja Lahden mittakaavassa. Alueella on vesilain ja metsälain mukaisia kohteita. Alueella esiintyy liito-oravaa sekä lepakoita.
Luontoselvitys, Albus Luontopalvelut Oy (2020)	Selvitysalue rajoittuu länsipuolella VT4:ään ja pohjoisessa Lahti–Kouvola-rataan (Pippo ja Kujala). Huomionarvoisimmat luontoarvot koskevat varttuneita luonnontilaisten kaltaisia metsiä sekä niihin sidonnaista lajistoa, erityisesti liito-oravaa. Selvityksessä on esitetty viheralueena säilytettäviä alueita sekä liito-oravan kannalta tärkeitä kulkureitit.
Lepakkoselvitys, Albus Luontopalvelut Oy (2021)	Selvitysalue on sama, kuin vuoden 2020 luontoselvityksessä. Alueella tavattiin lepakoita. Selvityksessä esitetään lepakoiden kannalta tärkeimmät ruokailualueet, levähdyspaikat sekä siirtymäreitit.
Liito-oravatarkistus Vanhanradankadun eteläpuolelta, Luontoselvitys Metsänen Oy (2023)	Selvitysalue käsittää Vanhanradankadun eteläpuolelle ja Loviisan radan länsipuolelle jäävän, pienen alueen, joka 2018 luontoselvityksessä on määritelty liito-oravan asuinalueeksi. Kohteelta ei keväällä 2023 löydetty merkkejä liito-oravan esiintymisestä. Kohde kuitenkin soveltuu edelleen lajille.
Rakennettavuus- ja maaperäselvitys, Ramboll (2019)	Selvitysalue rajoittuu Pippon ja Kujalan alueille. Selvityksessä kuvataan maaperäolosuhteet, arvioidaan rakennettavuutta ja otetaan kantaa tonttien esirakentamiseen sekä sen kustannuksiin. Suunnittelualue jaetaan rakennettavuuden perusteella luokkiin I-III.
Arkeologinen inventointi, Heilu Oy (2021)	Inventoinnissa tarkastettiin ja rajattiin kiinteitä muinaisjäännöksiä sekä havaittiin uusia kohteita ja alueita. Suunnittelualueelta havaittiin historiallisen ajan kiinteänä muinaisjäännöksenä hiilimiilu tai -hauta (Kivimäki).
Arkeologinen tarkistus kaava-alueen kaakkoisosassa, Heilu Oy (2023)	Tarkistus koskee suunnittelualueen osaa, joka ei sisällynyt aiemman arkeologisen inventoinnin selvitysalueeseen. Alueelta ei löytynyt arkeologisesti merkittäviä kohteita.
Kivimäen hiilimiilun arkeologinen kaivaus, Maanala Oy (2024)	Lahden Kivimäen hiilimiilu tutkittiin kaivamalla kohteen länsipuoli tasoina pohjaan. Ennen kaivauksia dokumentoitiin kohteen pinnanmuoto ja tutkimusten lopuksi miilun keskiosaan syntynyt leikkaus. Muinaisjäännös osoittautui pieneksi suorakaiteen muotoiseksi kuoppamiiluksi. Museovirasto on tehtyjen tutkimuskaivausten perusteella vapauttanut kohteen rakentamiselle.
Liikenneverkko-suunnitelma, Ramboll (2023)	Suunnitelmassa on tarkasteltu laajemmin suunnittelualueen ympäristöä liikenteellisesti huomioiden eri kaavarunkotöiden ja muiden kaavasunnitelmien kokonaisvaikutukset maantieverkkoon. Suunnitelmassa esitetään toimenpiteitä liikenteen toimivuuden parantamiseksi sekä arvioidaan erilaisten liikennetarkaisujen vaikutuksia ennusteliikennemäärä huomioiden. Suunnitelman mukaan suunnittelualueen lisääntyvällä maankäytöllä ei ole suoraan, oleellista vaikutusta ympäristön liikenneverkon toimivuuteen, olennaiset haasteet liittyvät ennustetilanteessa yleiseen liikennemäärän kasvuun.

Tasaussuunnitelmat ja kaa- vatalousselvitys, Insinööri- toimisto Lepistö (2023)	Suunnitelmat sisältävät suunnittelualueen korttelialueiden tasaussuunnitel- mat, hulevesien käsittelyperiaatteet sekä arvion massamääristä ja esiraken- tamisesta aiheutuvista kustannuksista. Suunnitelmat perustuvat alueelle laa- dittuihin maaperäselvityksiin.
Vedyn jakeluasemaa kos- keva selvitys, Sitowise (2024)	Selvityksessä kuvataan vedyn jakeluasemia koskevaa säännöstöä ja ohjeis- tusta, toimintojen yleisiä periaatteita sekä tarkastellaan mahdollisen vedyn jakeluaseman sijoitusmahdollisuutta Vanhanradankadun varteen. Selvityk- sessä annetaan suosituksia asemakaavoitusta koskien ja arvioidaan hank- keen toteutettavuutta.
Kunnallistekninen yleis- suunnitelma, Ramboll (2025)	Pippon eteläosan alueen asemakaavan laatimista varten suunnittelualueelle on laadittu katujen tilanvaraussuunnitelma (yleissuunnitelma), vesihuollon yleissuunnitelma, hulevesiselvitys ja rakennettavuusselvitys. Yleissuunnitel- man sisältöä on kuvattu lyhyesti kohdassa Kunnallistekninen yleissuunni- telma. Vesihuollon yleissuunnitelmasta vastaa Lahti Aqua.

Taulukko 3. Suunnittelualueetta koskevia selvityksiä sekä niiden keskeinen sisältö.

Suunnittelualueetta koskien on tehty myös mm. seuraavia selvityksiä, suunnitelmia ja inventointeja:

- Selvitys Lahden elinkeinoelämän mahdollisuuksista, FCG (2024)
- Lahden kulttuurimaisemat – selvitys paikallisesti arvokkaista kulttuurimaisemista, Lahti (2024)
- Rakennettujen kulttuuriympäristöjen päivitysinventointi, Ramboll (2024)
- Lahden luontotyyppiselvitykset, WSP (2024)
- Lahden liito-oravakartoitus, Luontoselvitys Metsänen (2023)
- Kaavarunkotyön luonnosvaihtoehtojen massatarkastelu, kaavatalous- ja hulevesiselvitys, Ram-
boll (2022)
- Raskaan liikenteen latausinfra, Korkia Consulting Oy ja Rejlers Oy (2022)
- Pohjatutkimuslausunto Pippon eteläosaan, Insinööri-toimisto Lepistö (2022)
- EU:n ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys (2022)
- Junaliikenteen mahdolliset seisakepaikat Lahden kaupungissa, Sweco (2022)
- Lahden yritysalueiden älyinfran edistäminen, Sitowise (2021)
- Lahden ekologinen verkosto, Carita Uronen (2019)
- Kujalan liikennepaikkatarkastelu, esiselvitys (2018)
- Liito-oravaselvitys Lahdessa 2014–2015, Ilpo Kekki (2016)
- Liikenneselvitys (2015)
- Kujalankadun ylikulkusillan kantavuusselvitys (2014)
- Rakennettavuusselvitys Kujalankadun varsi (2014)
- Lahden II Lintuatlas 2009–2011, Timo Metsänen (2012)
- Lahden kaupungin lepakkokartoitus yleiskaavaa varten, Mikko Erkinaro (2009)

3.4 Sopimukset

Perintömetsäsopimus

Lahden kaupunki ja WWF ovat 4.8.2009 sopineet perintömetsän perustamisesta kaupungin omista-
malle Lepolan tilalle 398-405-12-45. Alue sijaitsee Kivimäen pohjoispuolella. Sopimus perustuu vapaa-
ehtoisuuteen. Alueella on todettu luontoarvoja alueelle tehdyssä luontoselvityksessä 2020 (luonnonti-
laisen kaltainen lehtometsäkuvio).

Kiinteistökaupan esisopimus

Lahden kaupungin ja Kärkkäinen Oy:n kesken vuonna 2022 laaditun sopimuksen tavoitteena on mah-
dollistaa suunnittelualueelle noin 100 000 k-m² suuruisen tavaraliikenneterminaalin/logistiikkakes-
kuksen toteuttaminen. Hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan lisäksi alueen esirakenta-
mista, erillisen tontinluovutus päätöksen, investointipäätöksen ja tarvittavat luvat. Sopimus koskee noin
23 hehtaarin kokoista aluetta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen

Asemakaava ja asemakaavan muutos tehdään Lahden kaupungin aloitteesta.

4.2 Tavoite

Asemakaavatyön tavoitteena on uuden yritystoiminta-alueen sekä motocross-alueen kaavoittaminen. Kaavatyö liittyy kaavarunkotyöhön A-2800.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset (AKL 62 §)

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saat-
taa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tämän kaavatyön osallisia ovat:

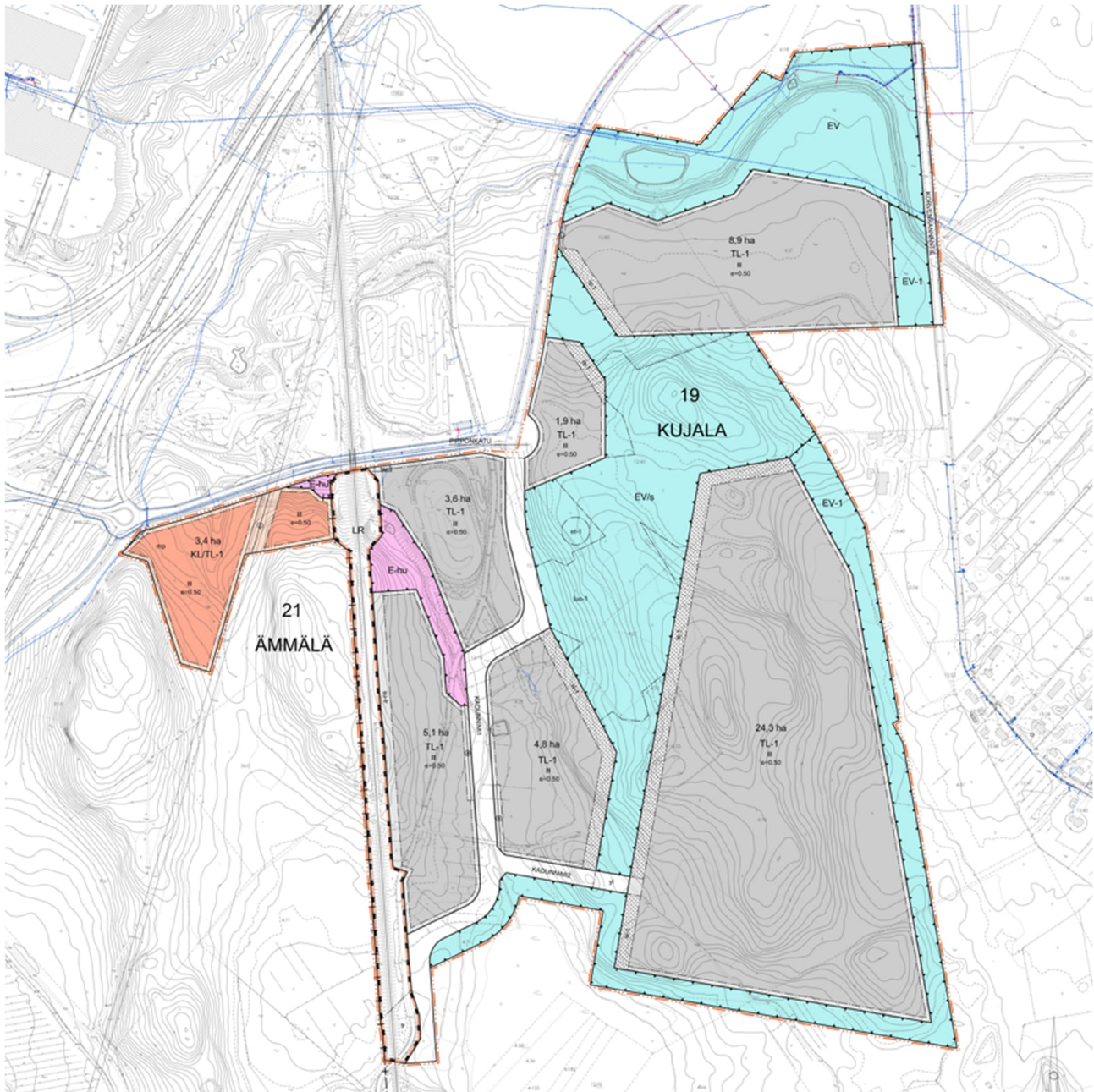
- Alueen maanomistajat ja muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Lahden kaupunkisuunnittelu
- Lahden kaupunkitekniikka
- Lahden rakennus- ja ympäristövalvonta / rakennusvalvonta, ympäristöpalvelut
- Lahden kaupunginmuseo
- Elinvoima- ja työllisyyspalvelut
- Päijät-Hämeen liitto
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Uudenmaan ELY-keskus / liikenne
- Väylävirasto / rata
- VR-Yhtymä Oy
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes
- Lahden Seudun Kehitys LADEC Oy
- Lahden Yrittäjät ry / Päijät-Hämeen Yrittäjät ry
- Lahden Teollisuusseura ry
- Salpakierto Oy
- Lahti Energia Oy
- Lahti Energia Sähköverkko Oy
- Gasgrid Finland Oy
- Suomen Kaasuenergia Oy / Auris Kaasunjakelu Oy
- Lahti Aqua Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Posti Group Oyj
- DNA Oy
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Salpausselän luonnonystävät ry
- Lahden FK ry
- Salpausselän Moottorikerho r.y.
- Kariston asukasyhdistys ry
- Hartwall
- Eteläinen kumppanuuspöytä
- Itäinen kumppanuuspöytä

Vireilletulo

Kaavahanke on sisältynyt kaupungin vuosien 2019–2025 kaavoitusohjelmiin. Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä sekä osallisille kirjeitse luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä.

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 26.10.–9.11.2023. Kuulemisen yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyöhön liittyvä aineisto on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla internetissä. Aiheeseen liittyen on järjestetty erilliset yleisötilaisuudet 19.8.2021 sekä 22.3.2022.



Kuva 24. Kaavaluonnos 13.10.2023.

Viranomaisyhteistyö

Alueen asemakaavoitusta koskien on 17.2.2023 järjestetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskusten, Päijät-Hämeen liiton, kaupunginmuseon sekä Lahden kaupungin kesken. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu on järjestetty 6.3.2024. Alueen kaavoitusta on käsitelty myös erillisissä työ- ja kaavaneuvotteluissa. Viranomaisilta on pyydetty kaavaluonnoksesta lausunto luonnosvaiheessa.

Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet

Seuraavassa on kooste luonnosvaiheen kuulemisessa saaduista lausunnoista ja mielipiteistä lyhennetyssä muodossa sekä vastaukset niihin:

Osallinen	Lausunnon/mielipiteen tiivistelmä	Vastine ja vaikutukset kaavaan
Hämeen ELY-keskus	Yleiskaavasta poikkeamisen perusteluja on syytä tarkentaa ja varmistaa yleiskaavan tavoitteiden mukaisuus. Kaavan vaikutuksia luontoarvoihin on kuvattava laajemmin ja kattavammin. Kaavamerkintöjä on täydennettävä suojelu- ja monimuotoisuusarvot turvaavilla määräyksillä. Vanhanradankadun eteläpuolella sijaitsevan liito-oravan esiintymispaikan nykytilaa ja kaavan vaikutuksia siihen on arvioitava tarkemmin. Ekologisen yhteyden leveyden riittävyys ja toimivuus on varmistettava. Liikenteellisiä vaikutuksia on arvioitava tarkemmin kaava-aluetta koskien. Mahdolliset liittymäkieltomerkinnät on lisättävä kortteli-alueille. Maantien suoja-alueet ja mahdolliset liikenteeseen vaikuttavat valomainokset on täsmennettävä kaavaehdotukseen. Asemakaavassa on mahdollista huomioida kiviaineksen käsittely, murskaus ja varastointi. Hulevesien hallintaan liittyen on syytä määrätä kiinteistökohtaisia ehtoja. Hulevesisuunnitelmaa on syytä tarkentaa. Radan alittavan rummun kapasiteetti hulevesireitinä on varmistettava. Hulevesien johtamiseen maantien sivuojaan suhtaudutaan lähtökohtaisesti kielteisesti. Kaavaselostuksessa olisi hyvä kuvata tarkemmin selvitysten sisältö ja lopputulokset. Ilmastovaikutuksia esitetään arvioitavaksi tarkemmin.	Asemakaavaselostukseen on kirjattu tarkemmin perusteluja yleiskaavasta poikkeamiseen sekä arvioitu niiden suhdetta yleiskaavan tavoitteisiin. Kaavan vaikutuksia luontoarvoihin ja luonnonympäristöön on kuvattu tarkemmin. Kaavaehdotukseen on täydennetty viheralueita ja luontoarvoja suojelevia merkintöjä ja määräyksiä. Vanhanradankadun eteläpuolella sijaitsevan liito-orava-alueen osalta on tehty erillinen selvitys, jonka tulokset on kuvattu selostuksessa. Ekologisen yhteyden sijaintia on tarkennettu ja sitä on levitetty kaava-alueen eteläosassa. Liikennevaikutuksia on kuvattu tarkemmin selostuksessa. Alueelle laaditaan tarkempi kunnallistekninen yleissuunnitelma. Suunnitelmien vaikutukset kaavaan huomioidaan nähtävilläolovaiheen jälkeen ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä. Työn yhteydessä määritellään tarkemmin katualueiden mitoitus, risteysalueiden toimivuudet sekä mahdolliset liittymäkieltotarpeet kaavaan. Kaavaehdotukseen on lähimmäksi valtatie 12 muutettu osa kortteli-alueesta suojaviheralueeksi ja sille on sallittu mainospylonin rakentaminen. Valtatien rampin suojaetäisyys (20 m) ei ulotu alueelle. Mainospylonin lupavaiheessa kuullaan ELY-keskusta normaalin menettelyn mukaisesti. Kaavaehdotukseen on täydennetty kortteli-alueita koskien mahdollisuus maanmuokkaukseen, kiviainesten käsittelyyn, murskaukseen sekä maa-ainesten väliaikaiseen läjitykseen. Suunnittelualueelle tehdään hulevesisuunnitelma ja tarkempi pohjavesivaikutusten arviointi, minkä vaikutukset ja esi-merkiksi tarkemmat mitoitusohjeet huomioidaan ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä. Kaavaehdotusratkaisua on luonnokseen nähden muutettu siten, että suunnittelualueen läpi ohjataan kapasiteetiltaan merkittävä hulevesiuoma aiemmin esitettyjen putkien sijaan.
Digita Oy	Kaavaluonnokseen merkitty et-1 -alue sopii matkaviestintukiasemalle.	Et-1 -alueen sijaintia on tarkistettu perintömetsän aluerajaukseen nähden.
Eteläinen kumppanuuspyytä	Suunnittelussa tulee huomioida luonnonarvot, ulkoilutarpeet, eliöstön turvaaminen ja niiden elinolot. Metsien riittävyys tulisi varmistaa.	Kaavatyön lähtökohtana on ollut luontoarvojen huomioiminen. Alueelle laaditut selvitykset ovat suunnittelun pohjana. Kaavalla vähennetään metsäisiä alueita, mutta luontoarvoiltaan merkittävimmät metsät ja ekolo-

	Lausunnossa annetaan myös kaavarunkoa A-2800 ja kaavatyötä A-2827 koskevia kommentteja.	giset yhteydet säilytetään kaavalla. Suunnittelualueen kaakkoispuolella avautuvat laajat, yhtenäiset metsäalueet.
Gasgrid Finland Oy	Maakaasuputket ja niiden aiheuttamat rajoitukset tulee huomioida kaavatyössä.	Maakaasuputkien suojaetäisyydet on huomioitu kaavaehdotuksessa.
Kaupunki-infran suunnittelu	Hulevesiputket syvällä täyttökerrosten alla ei ole hyvä ratkaisu. Avo-oja olisi toimivampi ja turvallisempi. Katulinjauksiin ja niiden mitoitukseen ehdotetaan muutoksia.	Kaavaehdotusta on muutettu siten, että hulevesiputket on korvattu uomalla. Katulinjauksiin on tehty olennaisia muutoksia.
Lahden museot	Muinaisjäänös (hiilihauta- tai miilu) on merkittävä kaavakartalle suojelumerkinä. Kohteeseen tarvitaan kajoamislupa museovirastolta. Arkeologista inventointia on täydennettävä aiemman selvitysalueen ulkopuolelle ulottuvilta kaava-alueen osilta.	Alueen koillisosaan on tehty erillinen arkeologinen tarkastus. Muinaijäänös on merkitty kartalle ja sen osalta edellytetään erillistä kajoamislupaa museovirastolta ennen kaavan toteuttamista.
Lahden Seudun Kehitys LADEC Oy	Elinkeinoelämän kasvun ja kehittymisen kannalta on erittäin hyvä asia, että uusia yritystontteja kaavoitetaan logistisesti hyvälle sijainnille. Yrityksille näkyvyys valtatielle on imagolisesti tärkeä. Pylonien sijoittamismahdollisuus on ratkaistava kaavalla. Tonttien suunnittelussa on hyvä huomioida elintarviketeollisuus ja sähköinen liikenne.	Kaavaehdotukseen on varattu erillinen, korttelialueeseen kuulumaton ja kaupungin omistukseen jäävä alue, jolle sallitaan mainospylonin rakentaminen (mp). Sähköisen liikenteen latausaseman toteuttamisen mahdollisuuksia on kirjattu korttelialueille.
Lahden ympäristöpalvelut	Suunnittelualueella sijaitsee perintömetsä-alue, josta kaupunki ja WWF ovat sopineet. Sopimuksen mukaan alueelle kohdistuu vapaaehtoinen suojeluvelvoite. Kaavaluonnoksen korttelialueet ulottuvat osin perintömetsäalueelle. Alue tulee säästää rakentamiselta ja varata sen ympärille riittävät suojavyöhykkeet. Alueella on myös LUMO-kohteita. Alueen rakennusten purkuluvan yhteydessä on selvittävä, ovatko ne lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Valaistukseen tulee lepakoiden kannalta kiinnittää huomiota. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdysalueet tulee jättää rakentamisen ulkopuolelle ja riittävät kulkuyhteydet tulee turvata erityisesti Vahtersuon ympärillä. Vahtersuon pohjoispuolella sijaitsee ennalistettu lähde, jonka suojelustatus on tarkistettava. Alueella on ollut myös vieraslajina jättiputkea. Ympäristöpalvelut ehdottaa, että alueen merkittävien luonnonarvojen heikkeneminen kompensoidaan.	Kaavaehdotusta on muutettu siten, että perintömetsä jää rakentamisalueiden ulkopuolelle. Tukiaseman paikka et-1 on siirretty perintömetsän rajauksen ulkopuolelle. Suunnittelualueella on jo tapahtunut muutoksia (mm. Vanhanradankadun rakentaminen), jotka ovat vaikuttaneet lumo-alueiden tilaan. Laaditussa luontoselvityksessä lumo-alueille ei kaikilta osin ole todettu luontoarvoja. Tonteille on reunoihin varattu suojavyöhykkeitä arvokkaita luontoalueita vasten (is-1). Tonttien luiskia, pengerryksiä tai muita toimintoja ei sallita ulotettavaksi EV/s-alueen puolelle. Alueella olevat rakennukset on jätetty suojaviheralueelle, joten niiden säilyttäminen lepakoiden vuoksi tarvittaessa on kaavan osalta mahdollista. Kaavaehdotukseen on lisätty valaistusta koskevia määräyksiä (valo, yl). Kaavaehdotusta on muutettu Vahtersuon ympäristössä siten, että korttelialueet on ulotettu suosta kauemmaksi ja jätetty riittäviä, puustoisia kulkuyhteyksiä sen ympärille.

	Pohjavesiolosuhteet on selvitettävä tarkemmin. Paineellinen pohjavesi voi aiheuttaa hallitsemattomia purkauksia ja vaikuttaa ympäristön talousvesikaivoihin. Nämä on inventoitava tarkemmin. Hulevesien käsitteystä ja sen mitoituksista tulee määrätä kiinteistökohtaisesti. Alueen kuivatus tulee toteuttaa ensisijaisesti avoimilla uomilla ja muilla järjestelmillä. Hulevesisuunnitelmaa tulee täydentää. Asutusta lähinnä sijaitsevalle teollisuustontille tulee toteuttaa maavalli tai muu melun suojausratkaisu. Tärinää tulee seurata toteutusvaiheessa. Mahdollinen louhinta edellyttää erilliset luvat.	Ennallistetun lähteen osalta kaavaehdotus edellyttää lausunnossa mainittua poikkeuslupaa, mikäli se todetaan kaavaprosessin aikana suojeltavaksi vesiluontotyyppiksi. Ekologisen kompensaation mahdollisuus on keskusteltava erikseen kaavatyön rinnalla omana prosessinaan. Kaavaehdotusvaiheen aikana käynnistetään tarkempi hulevesisuunnitelman ja pohjavesivaikutusten arvioinnin laatiminen suunnittelualueelle. Suunnitelmien vaikutukset kaavaan huomioidaan nähtävilläolovaiheen jälkeen ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä. Tässä yhteydessä myös vaikutukset läheisiin talousvesikaivoihin on tarkoitus arvioida. Kaavaehdotusta on muutettu siten, että hulevesiputket on korvattu uomalla ja tontti-kohtaisesti on annettu määräys hulevesien puhdistamisesta ja viivyttämisestä. Kaavalla määrätään erillisen hulevesisuunnitelman laatimisesta tonteille. Lähimmäksi Korvenrannantien asutusta sijoittuvalle teollisuusalueelle on määrätty meluvallin rakentamisesta. Kaavaehdotuksen korttelialueiden merkintään on lisätty maininta kiviaineksen käsittelyn ja murskauksen mahdollisuudesta.
Lahti Aqua	Maanpinnan nosto vaikeuttaa vesihuollon rakentamista ja ylläpitoa. Hulevesiputket tulisi korvata avo-ojilla. Alueelle tarvitaan mahdollisesti jäteveden pumppaamo.	Kaavaehdotusta ja siihen liittyen alueen tausta on muutettu lausunnon mukaisesti. Aiempi ratkaisu hulevesien johtamisesta putkella on korvattu avouomalla.
Lahti Energia Sähköverkko Oy	Alueella on 110 kV:n suurjännitejohto, jonka rasitealueen tulee olla 50 metriä.	Sähkölinjaa varten varattu alue on levitetty lausunnon mukaisesti 50 metriin.
Metsätoimi	Perintömetsän alueelle ei sopimuksen mukaan tule ulottaa rakentamista. Ekologinen yhteys on paikoin kapea, jolloin reunavaikutus on merkittävä. Minimileveys on 30 metriä.	Perintömetsä on jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Ekologista yhteyttä on levitetty alueen eteläosassa ja Vahtersuon ympärillä. Yhteyden minimileveys kaavaehdotuksessa on 50–75 metriä. Tämän lisäksi tonttien puolelle on osoitettu paikoin 20 m leveät suojavyöhykkeet (is-1).
Päijät-Hämeen liitto	Asemakaava toteuttaa hyvin maakuntakaavaa ja edistää Päijät-Hämeen elinvoimaa luomalla uusia yritysalueita ja työpaikkoja. Maakuntakaavan mukaisen viheryhteyden säilymisen kannalta asemakaavan eteläosan maankäyttöratkaisut ovat merkittävässä asemassa.	Kaavaehdotusta on muutettu siten, että suurin korttelialue kaava-alueen kaakkoisosassa on ulotettu kauemmaksi pohjoispään perintömetsästä ja siten pidemmälle kaakon suuntaan, jotta alueen pinta-ala on voitu pitää likimain aiemman luonnoksen mukaisena. Tällä on vaikutusta maakuntakaavan viheryhteyteen, mutta ei kokonaisuuteen nähdessä merkittävästi.

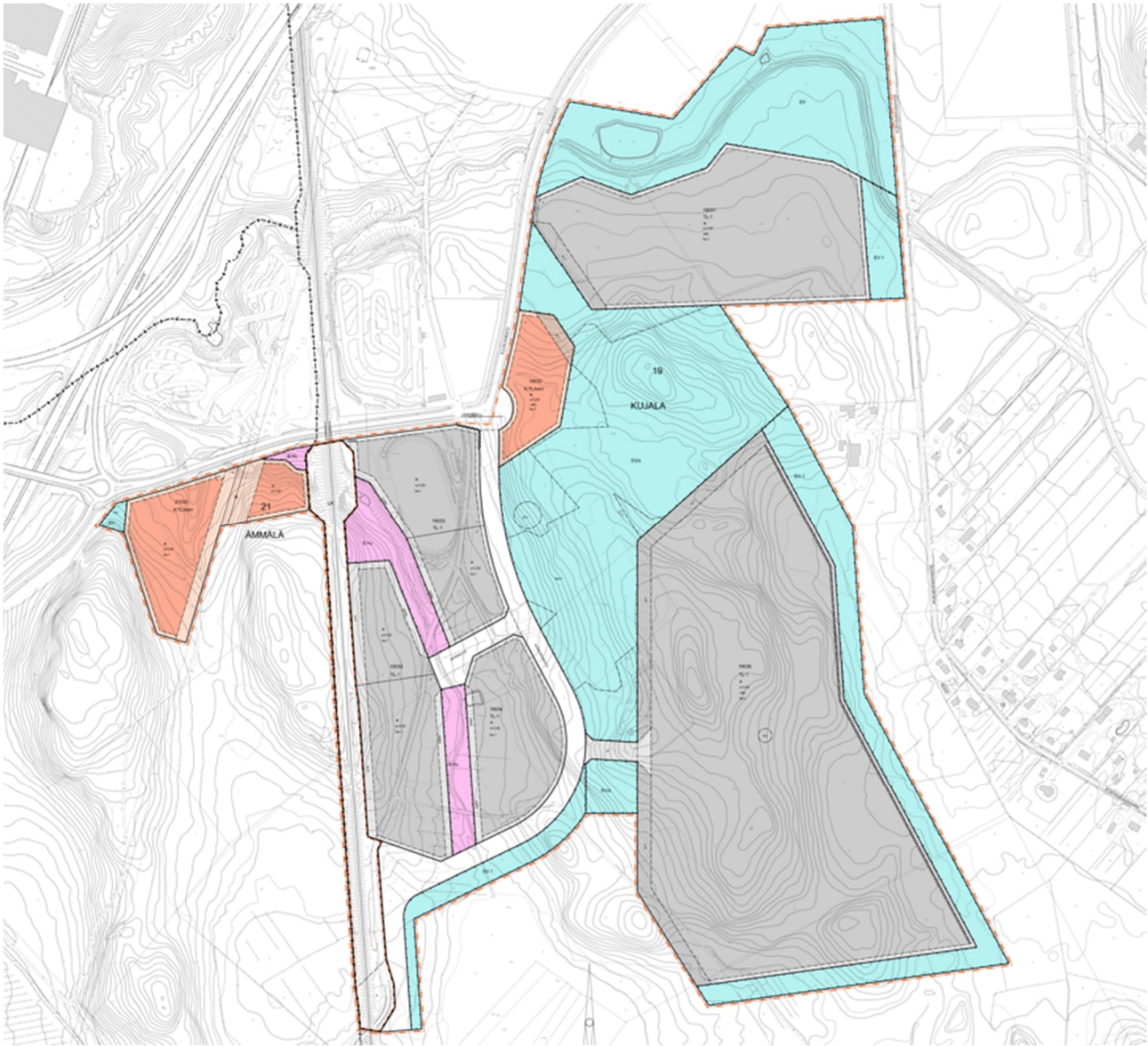
Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TU-KES	Alueen maakaasuputkisto on huomioitava suunnittelussa. Tukesin käytössä olevien tietojen perusteella läheisten, valvottujen Hartwallin ja Lahti Energian biokaasulaitosten toiminta ja vaikutusalueet eivät ole luonnoksen mukaisen kaavoituksen esteenä. Laitosten konsultaatiovyöhyke on 500 m.	Maakaasuputkisto on huomioitu kaavaehdotusta suunniteltaessa. Kaavaehdotukseen on lisätty vety- ja kaasutankkausasemien mahdollisuus erillisellä /kem -merkinällä osalle korttelialueita.
Väylävirasto	Rautatiestä aiheutuva tärinä tulee huomioida kaavatyössä.	Kaavalla ei osoiteta alueelle asumista tai muuta lähtökohtaisesti tärinälle herkkää toimintaa. Tulevat yritykset huomioivat radan läheisyyden ja mahdollisen tärinän toiminnassaan.
Mielipide 1	Vastustan hanketta kokonaisuudessaan. Hanke tuhoaa alueen luontoarvot ja lisää melu- ja valosaastetta sekä häiritsevää liikennettä ympäristöön. Luonnosaineistosta ei ole ilmoitettu asukkaille eikä se ole ollut esillä.	Kaavatyössä on alueen luontoarvot, luonnon monimuotoisuus, perintömetsä ja ekologiset yhteystarpeet otettu huomioon. Valosaasteen määrää on pyritty kaavamääräyksellä ohjaamaan vähäisemmäksi (valo). Itse teollisuustoiminnan vaikutuksia on mahdollista ohjata ja valvoa erillisten lupaprosessien kautta. Luonnosaineisto on toimitettu kaava-alueen lähimmille osallisille kirjeitse, mutta paperikirjeiden lähetys on tehty suppeammalla jakelulla kuin aiemmin kaavarunkotyön A-2800 yhteydessä, jolloin suunnittelualuekin oli laajempi. Kaavaluonnosaineisto on kaavoituksen saamien tietojen mukaan ollut nähtävillä aluekirjastossa luvutulla tavalla.
Mielipide 2	Aluetta ei tulisi käyttää rakentamiseen vaan suojeluun ja rakentaa ulkoilureitti Linnaistensuolta Vahtersuon kautta Liipolaan.	Kaavatyössä on alueen luontoarvot, luonnon monimuotoisuus, perintömetsä ja ekologiset yhteystarpeet otettu huomioon. Kaavaehdotus toki vähentää luonnontilaisen metsän määrää alueella olennaisesti. Kaavaehdotus ei kuitenkaan vaaranna maakunnallisesti tärkeän viheryhteyden toteuttamista Linnaistensuon ja Liipolan välille.

Taulukko 4. Luonnosvaiheen kuulemisessa saatu palaute sekä niiden huomioiminen.

Muilta osallisilta ei luonnosvaiheen kuulemisessa tullut lausuntoa tai mielipidettä.

Ensimmäinen asemakaavaehdotus 2023

Luonnosvaiheen palautteen perusteella valmisteltiin asemakaavaehdotus ensimmäisen kerran vuonna 2023. Asemakaavaehdotuksella osoitettiin pääosa uusista korttelialueista teollisuutta, varastointia ja niihin liittyvää liiketoimintaa sekä logistiikkaa palveleviksi alueiksi (TL-1). Lähimmäksi valtatieä sekä alueen keskelle sijoittuvat korttelialueet osoitettiin liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi, joille saa sijoittaa liikenneaseman tai vaihtoehtoisesti teollisuutta, varastointia ja niihin liittyvää liiketoimintaa (K/TL/kem). Alueille sallittiin myös vety- ja muun kaasutankkausaseman rakentaminen sekä polttoaineen jakelua ja latausta. Luontoarvoiltaan merkittävät ja ekologisena yhteytenä toimivat alueet osoitettiin kaavalla suojaviheralueiksi (EV, EV/s). Hulevesien käsittelyä ja johtamista varten varattiin omat, erilliset alueensa (E-hu). Alueen halkaiseva rautatie osoitettiin omaksi alueekseen (LR) suojavyöhykkeineen (su-lr).



Kuva 25. Ensimmäinen kaavaehdotus 12.12.2023.

Ensimmäisen ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutus

Kaavaehdotus oli ensimmäisen kerran kaupunkiympäristölautakunnan käsiteltävänä 20.12.2023 (§ 146) ja virallisesti nähtävillä 18.1. – 19.2.2024. Kaavaehdotuksesta saatiin pyydettyä kahdeksan ehdotusvaiheen lausuntoa sekä yksi muistutus. Seuraavassa on kooste ehdotusvaiheen kuulemisesta saaduista lausunnoista ja muistutuksesta lyhennetyssä muodossa sekä vastaukset niihin:

Osallinen	Lausunnon/muistutuksen tiivistelmä	Vastine ja vaikutukset kaavaan
Hämeen ELY-keskus	Kaavaehdotuksen vetytankkausasematoiminnan sijoittumisen perusteluita ja vaikutuksia on avattava sekä arvioitava selostuksessa. Turvaetäisyydet ja riskit on tunnistettava. Tukes ja pelastuslaitos tulee kuulla asiassa. Murskauksen ja muun maa-aineksen käsittelyn osalta on arvioitava haittoja ja esitet-	Vetytankkaustoiminnan ja muun lataustoiminnan sallimien tonttien sijaintipaikat ovat valikoituneet kaavaehdotukseen erityisesti liikenteellisen saavutettavuuden ja näkyvyyden vuoksi. Vaikutukset ja suojaetäisyydet varmistetaan lupavaiheessa tarkempien mallinnusten perusteella. Tässä yhteydessä kuullaan myös Tukes ja pelastuslaitos.

	tävä keinoja näiden vähentämiseen. Louhinnan alin taso esitetään merkittäväksi kaavaan. Vanhanradankadun eteläpuolella todetun liito-orava-alueen osalta tulee kaavan aluevarausmerkintää tarkentaa luonnon monimuotoisuusarvot huomioiden. Suunnittelualueella olevan, ennallistetun lähteen osalta on tehtävä tarkempia selvityksiä ja selvitetävä mahdollisen poikkeamisluvan tarve. Lähde on syytä merkitä kaavakartalle. Hulevesien osalta kaavaehdotusta ei pystytty arvioimaan, koska hulevesi- ja pohjavesiselvityksiä laaditaan vasta ehdotusvaiheen jälkeen. Kaavaehdotuksen liikennevaikutuksia tulee kuvata laajemmin. ELY on jo luonnosvaiheessa suositellut ilmastovaikutusten arviointia sopivalla työkalulla. Erityisesti massatasapainon saavuttaminen on edellytys mahdollisimman vähille ilmastovaikutuksille.	Murskauksen ja muun toiminnan vaikutuksia ja suojauskeinoja arvioidaan kaavaselostuksessa. Kaavatyön yhteydessä on tehty alustava esirakentamissuunnitelma, jossa arvioidaan louhintatasoja. Korkotasoista ei ole tarkoitus määrätä kaavassa epävarmuustekijöiden takia. Liito-oravan mahdollinen elinympäristö Vanhanradankadun eteläpuolella on ollut saavutettavissa etelän suunnasta (Luontoselvitys 2020). Vanhanradankadun eteläpuolelle jäävää korttelialue ja maastonmuodoiltaan muutoinkin vaikea alue jätetään kaavoittamatta. Ennallistettu lähde ei maastokäynnin perusteella ole todettu suojeltavaksi, luonnontilaiseksi lähteeksi. Kaavatyön yhteydessä laaditun yleissuunnitelman yhteydessä on suunniteltu vesien johtaminen tarkemmin. Liikennevaikutuksia on kuvattu laajemmin kaavaselostuksessa. Tehdyn esirakentamissuunnitelman lähtökohtana on mahdollisimman hyvä massatasapaino. Kaavatyöhön liittyvä selvitysaineisto on ollut nähtävillä kaavatyön nettisivulla Luonnosvaihe-kohdan alla.
Lahden muut	Kaavaselostukseen on täydennettävä suunnittelualueelta löydetyn muinaisjäännöksen tietoja sekä laaditun täydennysinventoinnin tiedot. Kaavaratkaisu edellyttää kajoamislu-paneuvottelua.	Kaava-aineistoa on täydennetty lausunnossa esitetyllä tavalla. Alueella olevaa muinaisjäännöskohdetta koskien on järjestetty erillinen kajoamislu-paneuvottelu museoviraston kanssa sekä toteutettu sitä koskevat tutkimuskaivaukset. Museovirasto on tehtyjen tutkimuskaivausten perusteella vapauttanut kohteen rakentamiselle.
Lahden ympäristöpalvelut	Suunnittelualueella olevan perintömetsän ympärille tulee jättää sen arvot suojaava suojavyöhyke. Vuoden 2018 luontoselvityksessä on havaittu liito-oravan papanapuita välittömästi junaradan itäpuolella, jonne selvityksessä on myös osoitettu mahdollinen kulkuyhteys. Lisäksi samassa kohden on vuoden 2021 lepakkoselvityksessä todettu siirtymäreitti. Radan itäpuoliset korttelialueet esitetään poistettavaksi. Kortteli 19032 tulee poistaa kaavaehdotuksesta tai vaikutukset liito-oravan ja lepakoiden elinolosuhteisiin ja kulkuyhteyksiin tulee käsitellä selvästi nykyistä laajemmin. Suunnittelualueelta on havaittu myös 2023 inventoinnissa uusia liito-oravan käyttöön soveltuvia kolopuita. Korttelin 21050 rajasta tulee muuttaa luontoarvot huomioiden. Samoin Kukkurankadun rakentamisessa tulee säästää alueelta löydettyjä kolo-	Maapoliittisten tavoitteiden vuoksi uudet korttelialueet joudutaan rajamaan lähelle luontoalueita ilman erillisiä suojavyöhykeitä. Radan itäpuolen alueen osalta liito-oravan elinalueita ei ole todettu tuoreemmassa, vuoden 2020 luontoselvityksessä eikä vuoden 2023 liito-oravaselvityksessä. Kortteli 21050 jätetään kokonaan kaavan ulkopuolelle. Vaikutuksia arvioidaan tarkemmin kaavaselostukseen. Korttelin 19036 liittyvän yl-merkinnän osalta on sen toimivuutta ekologisen yhteyden ylityskohtana tutkittu yleissuunnitelmassa. Tukiasemamaston paikkaa tarkennetaan luontoarvojen näkökulmasta. Monimuotoisuus- ja linnustoon liittyvät arvot on huomioitu alueelle tehtävissä luontoselvityksissä. Ennallistetun lähteen status on tarkistettu ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä. Kompensointiin liittyvät päätökset ovat kaavasta riippumattomia. Ympäristöpalvelut on

	puita. Härkämäen luontoalueiden osalta tulee myös riittävien yhteyksien säilyä. Vaikutuksia liito-oraviin tulee arvioida selostuksessa tarkemmin. Korttelin 19036 tonttiin liittyvän kulkuyhteyden (yl) osalta tulee sen toimivuus ekologisena yhteytenä varmistaa sekä turvata eliöille sopivat ylitysmahdollisuudet ja valaistusolosuhteet. Kaavassa esitetyn tukiasemaston paikkaa tulee tarkistaa luontoarvojen perusteella. Suunnittelualueella on monimuotoisuudelle tärkeää metsäaluetta ja tärkeitä linnusto-alueita. Suunnittelualueella sijaitsee ennallistettu lähde. Ympäristöpalvelut ehdottaa, että luontoarvojen kannalta tehtävät heikennykset kompensoidaan. Ympäristöpalvelut kokee tärkeäksi osallistumisensa laadittavan huleveisisuunnitelman valmisteluun. Pohjavesivaikutuksia tulee arvioida. Korttelin 19031 tontille tulee harkita melusuojavallin rakentamista läheisen asutuksen suuntaan. Murskausta ja muuta maa-aineksen käsittelyä varten tarvitaan erillisiä lupia. Toiminnasta aiheutuva meluhaitta asuinalueelle tulee jäädä mahdollisimman vähäiseksi.	otettu mukaan laadittavan huleveisiselvityksen valmisteluun. Kortteli 19031 on siirretty kaavatyöhön A-2827a. Murskausta ja muuta maa-aineksen käsittelyä koskevia kirjauksia täsmennetään kaavassa.
Liikuntapalvelut	Kortteli 21050 sijoittuu ulkoilureitin päälle. Korvaava yhteys voidaan sijoittaa sähkölinja alle, mikäli se muutoin on mahdollista. Reitti olisi käytössä vain sulan maan aikaan. Vaihtoehtoinen reitti on myös mahdollinen, jolloin olisi hyvä selvittää sen yhteyteen pysäköintimahdollisuutta.	Vanhanradankadun eteläpuoleinen ja radan länsipuoleinen alue on jätetty kaavaehdotuksen ulkopuolelle. Oleva ulkoilureitti on mahdollista säilyttää.
DNA Tower Finland Oy	Lausunnossa esitetään kaksi paikkaa ympäristöstä palveleville tukiasemastoille.	Kaavaehdotuksessa on ollut jo aiemmin merkittynä varaus tukiasemamastolle sijoi- tuspaikkaan 1. Kaavatyö A-2873 ei koske paikan 2 aluetta.
Gasgrid Finland Oy	Maakaasuputket on syytä huomioida kartalla erillisin merkinnöin ja määräyksin. Lausunnossa annetaan myös muita, kaasuputken kannalta tärkeitä rajoitteita ja reunaeh-toja. Anodikentän korroosiovaikutus on huomioitava rakentamisessa.	Lausunnon sisältö huomioidaan tarvittavilta osin asemakaavassa.
Yleiskaavoi-tus	Vaihtoehtoisten polttoaineiden jakeluasema tulisi mitoittaa sähköaseman tarpeen lisäksi mahdollisesti myös muille vaihtoehtoïsille polttoaineille, mm. vedylle turvaetäisyydet	Korttelin 19032 (Pipponkadun kiertoliitty-män itäpuolella) rajausta on tarkistettu si-ten, että sille on mahdollista sovittaa erilai-

	huomioiden. Maamassojen kiertoa edistävät merkinnät alueilla ovat liian laajoja ja kaavamääräyksestä puuttuu tieto toiminnan väliaikaisuudesta. Yleiskaava ei mahdollista Pippon alueella kaupallista toimintaa. K-kaavamääräys on ristiriidassa yleiskaavan määräysten kanssa. Vanhanradankadulta Härkämäelle johtavan ulkoilureitin korvaava linjaus tulee suunnitella, mikäli paikalle osoitetaan rakentamista.	sia lataus- ja tankkaustoimintoja sekä tarvittaessa palveluita. Vedyn jakeluaseman sijotusmahdollisuus ratkeaa vasta myöhemmin laadittavan mallinnustarkastelun perusteella turvaetäisyydet huomioiden. Maa-ainesten käsittelyä, murskausta ja läjitystä koskien on lisätty maininta toiminnan väliaikaisuudesta. K-kaavamääräyksellä päivittäistavarakauppaa sallitaan vain vähäisessä määrin liikenneaseman yhteydessä. Vanhanradankadun eteläpuoleinen ja radan länsipuoleinen alue on jätetty kaavaehdotuksen ulkopuolelle.
Lahti Energia Sähköverkko Oy	Ei lausuttavaa.	-
Muistutus	Vahtersuon pohjoispuolelle merkitty suojaviheralue on liian kapea suojellakseen suon vesitaloutta. Kaava ei myöskään estä maanrakennusta kyseisellä vyöhykkeellä. Miten Vahtersuon vesitalous on otettu huomioon maankäytön suunnittelussa? Muistutuksessa esitetään maankäytön rajaamista suosta katsottuna kauemmaksi pohjoiseen päin.	Kaavatyön yhteydessä laaditulla hulevesi- ja pohjavesiselvityksellä sekä -tarkastelulla on varmistettu, että maankäytöllä ei aiheuteta Vahtersuon vesitalouteen haitallisia muutoksia.

Taulukko 5. Ensimmäisessä ehdotusvaiheen kuulemisessa saatu palaute sekä niiden huomioiminen.



Kuva 26. Ilmakuva suunnittelualueelle kohti luodetta vuodelta 2021.

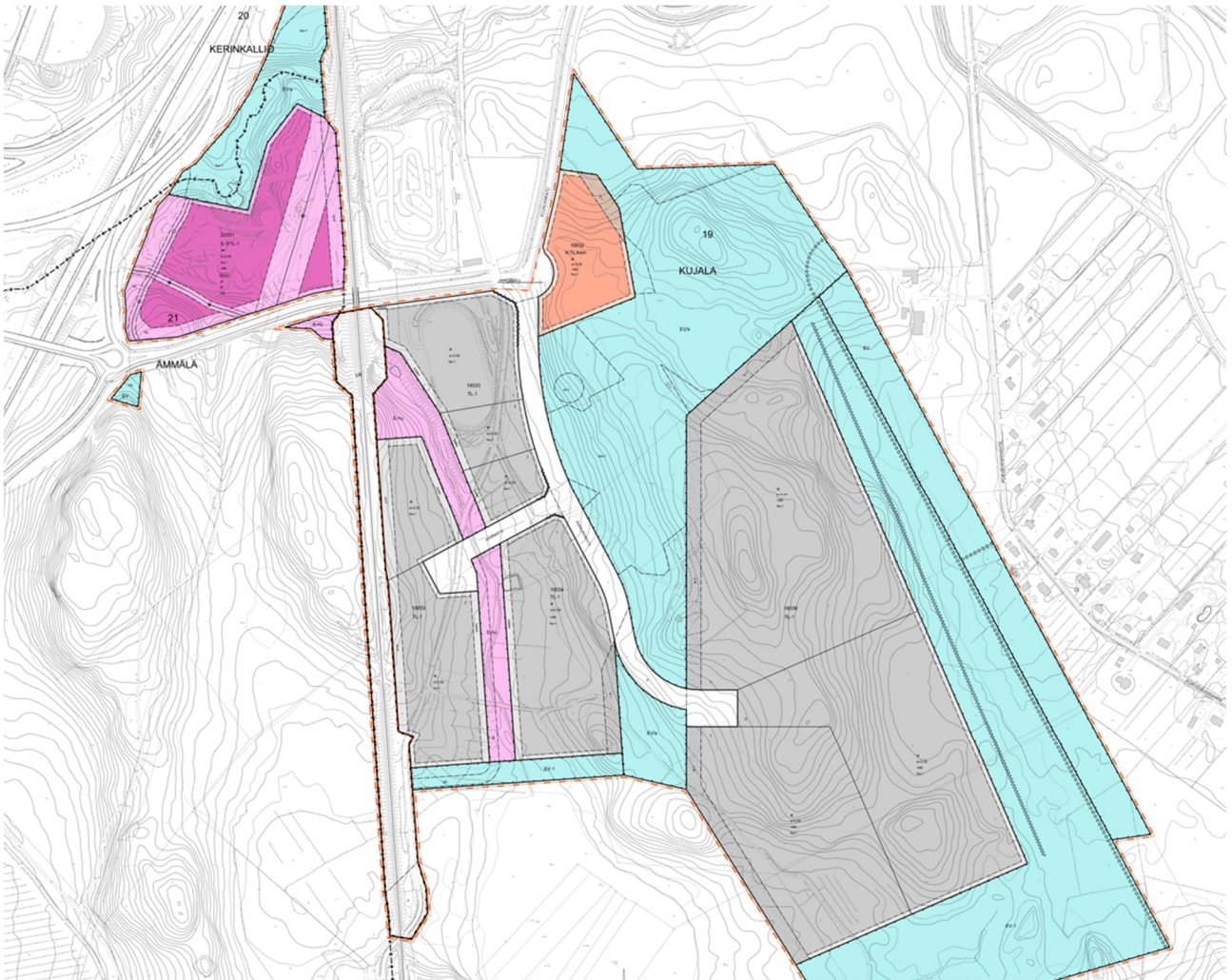
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla osoitetaan uusia elinkeinoelämän alueita pääosin kaavoittamattomalle alueelle Pip-poon. Alueet liittyvät rakennettuihin Kujalankatuun ja Vanhanradankatuun. Uusien korttelialueiden si-joitteeluun vaikuttavat ensisijaisesti luontoarvojen ja ekologisten yhteyksien säilyttämiseen liittyvät ta-voitteet sekä maastonmuotoihin, rakennettavuuteen ja hulevesien käsittelyyn liittyvät asiat.

Pääosa uusista korttelialueista osoitetaan teollisuutta, varastointia ja niihin liittyvää liiketoimintaa sekä logistiikkaa palveleviksi alueiksi (TL-1). Motocross-alue osoitetaan moottoriurheilun korttelialueeksi, jonka vaihtoehtoinen maankäyttömuoto on teollisuutta, varastointia ja niihin liittyvää liiketoimintaa sekä logistiikkaa palvelevien rakennusten korttelialue (E-1/TL-1). Katujen yhtymäkohtaan sijoittuva korttelialue osoitetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi, joille saa sijoittaa liikenneaseman tai vaihtoehtoisesti teollisuutta, varastointia ja niihin liittyvää liiketoimintaa (K/TL/kem). Alueelle salli-taan myös vety- ja muun kaasutankkausaseman rakentaminen sekä polttoaineen jakelua ja latausta. Luontoarvoiltaan merkittävät, suojaavat ja ekologisena yhteytenä toimivat alueet osoitetaan kaavalla suojaviheralueiksi (EV, EV/s). Hulevesien käsittelyä ja johtamista varten varataan omat, erilliset alu-eensa (E-hu). Alueen halkaiseva rautatie osoitetaan omaksi alueekseen (LR). Osalle suojaviheralueita sallitaan maavallin rakentaminen, pengerrykset sekä hulevesien käsittelyrakenteet (EV-1).

Asemakaavalla määrätään myös mm. korttelialueiden tehokkuuteen, kerroslukuun, mainospyloneiden, kunnallisteknisten rakennusten ja tukiasemamastojen sijoittamiseen, istutettaviin alueisiin, ulkoilureit-teihin, ajoyhteyksiin, johtoa, luiskia ja sähkölinjoja varten varattuihin alueisiin, tasoristeykseen, liittymä-kieltoihin, meluvalleihin, suoja-alueisiin, luonnon monimuotoisuuteen, valaistukseen, hulevesien käsit-telyyn, pilaantuneeseen maaperään, aitaamiseen sekä jätevesien pumppaamiseen liittyvistä asioista.



Kuva 27. Toinen kaavaehdotus 7.5.2025.

5.2 Mitoitus

Kaavassa osoitetut uudet, asemakaavoitettavat elinkeinoelämän alueet ovat yhteensä noin 38 hehtaaria, mikä tarkoittaisi noin 1 000–1 500 uutta työpaikkaa. Uutta rakennusoikeutta kaavalla osoitetaan yhteensä noin 220 000 k-m2. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 89 ha.

5.3 Kaavan vaikutukset

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

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavan mukainen rakentaminen vaikuttaa erityisesti Korvenrannantien varren asukkaiden elinoloihin ja elinympäristöön. Uusi teollisuuden ja logistiikan korttelialue sijoittuu 100–150 m etäisyydelle lähimmästä yksityisomistuksessa olevasta asuinkiinteistöstä. Vaikutuksia ympäristöön aiheuttavat varsinaisen toiminnan lisäksi myös alueen esirakentaminen, tasaaminen ja mahdollinen kiviaineksen louhinta, käsittely ja murskaus. Toimenpiteet edellyttävät erillisiä lupaprosesseja. Esirakentamisen 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.

Lähimpänä asutusta sijaitsevan korttelialueen toiminnan on laaditun esisopimuksen perusteella ajateltu olevan logistiikkaa. Toiminta saattaa aiheuttaa ympäristöön melua rekkojen ja kuorma-autojen lastaamiseen liittyen. Vaikutusta voidaan vähentää lastauslaitureiden sijoittamisella asutuksesta katsottuna rakennuksen toiselle sivulle sekä meluvallin ja toiminnan ajoituksen avulla.

Elinkeinoelämän alueiden rakentaminen ja niillä olevan puuston poistaminen saattavat vaikuttaa VT4:n liikennemelun kantautumiseen Korvenrannantien varren asuinkiinteistöille. Uusien alueiden aiheuttama liikenne ei kuitenkaan kohdistu viereisille asuinalueille ja häiriön kantautumista asuinalueille voidaan torjua mm. rakennuksilla, suojavihervyöhykkeillä ja maavalleilla.

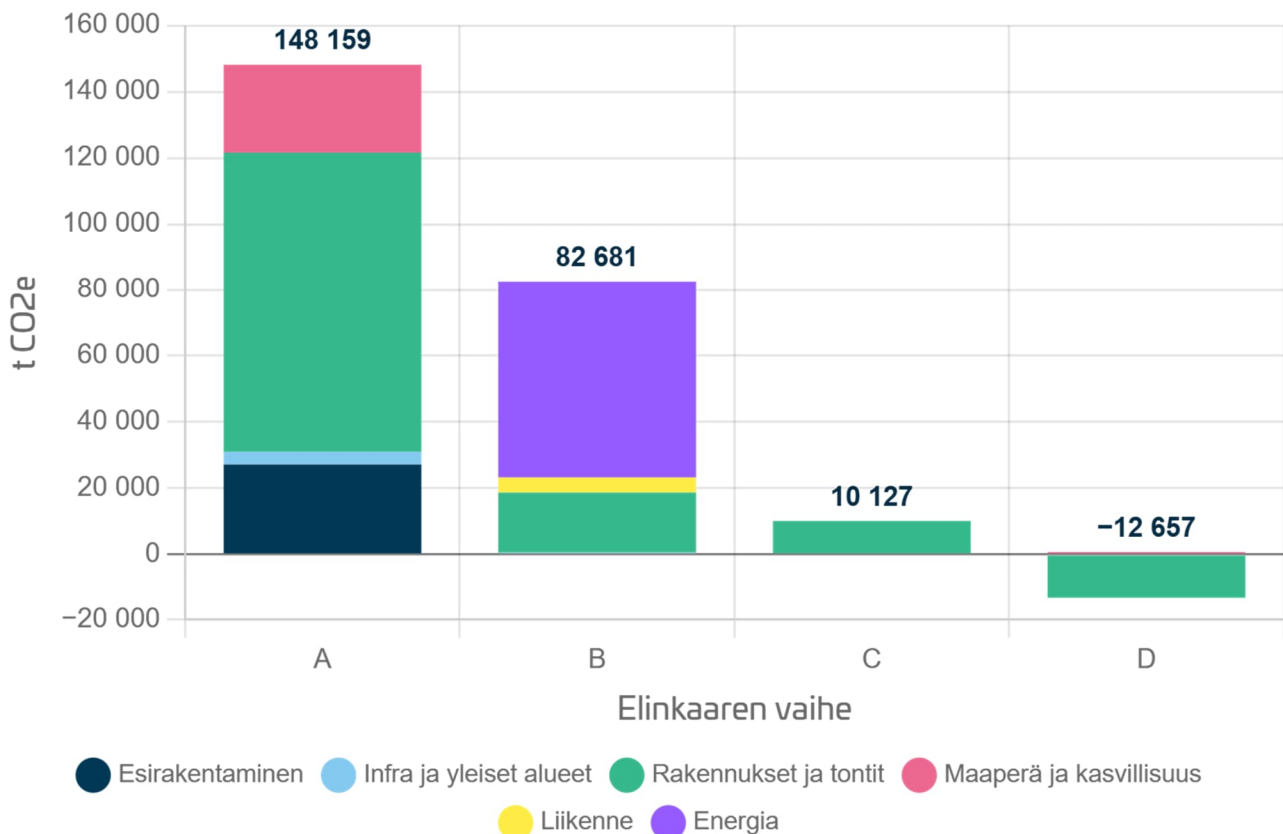
Kaavalla otetaan kantaa maakunnallisesti tärkeän viheryhteyden säilymiseen Liipolan ja Linnaisten-suon välillä. Asemakaavassa jätetään yleiskaavaan osoitettu aluevaraus Loviisanradan länsipuolella ja lähimpänä viheryhteyttä toteuttamatta. Tämän yhteyden säilymisellä on laajemmin merkitystä ympäristön asukkaiden elinoloihin ja virkistytymismahdollisuuksiin.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavan mukaisella rakentamisella on olennaisia vaikutuksia maa- ja kallioperään. Rakentaminen edellyttää paikoin hyvin voimakasta ja suurta kalliolouhintaa ja maanmuokkausta. Täyttöjen ja louhimisen taso nykyiseen maanpintaan nähden on tietyissä kohdin useita metrejä. Kaavatyön yhteydessä laadittu tasaussuunnitelma tähtää mahdollisimman hyvään massatasapainoon. Alueen esirakentamisessa muodostuu yleissuunnitelman (Ramboll 2025) mukaan maa-aineksia yhteensä 607 200 m³tr ja louhe-/murskemassaa yhteensä 956 017 m³tr.

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 ympäristövaikutuksiltaan tärkeää.

Suunnittelualueen tonttien esirakentamisen sekä katujen ja vesihuollon rakentamisen kokonaispäästöt ovat yleissuunnitelman (Ramboll 2025) mukaan arviolta n. 9 130 t CO₂e, mikä vastaa esimerkiksi noin 2,2 % Lahden kaupungin vuoden 2022 päästöistä. Suunnittelussa on huomioitu, että kaikki louhittavat murskeet ja kaivettavat maa-ainekset hyödynnetään alueella meluvalliin ja esikuormituspenkereisiin. Esikuormituksen jälkeen massat käytetään tonttien rakentamiseen, esim. rakennekerroksiin. Ilman laajaa massakoordinaatiota suunnittelualueen rakentamisen päästöt olisivat moninkertaiset (Ramboll 2025). Kaavan ilmastovaikutuksia on arvioitu myös Planect-työkalun avulla. Esirakentamisen osalta yleissuunnitelman arvio perustuu tarkempiin laskelmiin.



Kuva 28. Kaavan ilmastovaikutuksia. A=tuote- ja rakentamisvaihe, B=käyttövaihe, C=elinkaaren loppu, D=ilmastohyödyt (Planect, Sitowise)

Alueelle laaditun esirakentamisen yleissuunnitelman ja hulevesiselvityksen (Ramboll 2025) mukaan alueen rakentamisen aikaiset vaikutukset pohjavesiin liittyvät mahdollisiin muutoksiin pohjaveden pinnassa sekä pohjaveden laadun mahdollisiin väliaikaisiin muutoksiin. Rakentamisvaiheessa pääasiallinen vaikutus on pohjaveden väliaikainen samentuminen, joka johtuu alueella raskaalla kalustolla tehtävistä maanmuokkaustöistä sekä kallion räjäytyksistä. Suunnittelualueelta kalliota tullaan louhimaan alueen itäosasta. Louhittavalta alueelta etäisyys lähimpiin asuttuihin kiinteistöihin Korvenrannantiellä on noin 200 metriä, ja osalla kiinteistöjä on kallioon porattuja porakaivoja. Porakaivojen syvyys huomioiden kaivoihin kohdistuvan vaikutuksen voidaan olettaa olevan melko vähäinen ja väliaikainen. Räjäytykset voivat aiheuttaa veden laadussa väliaikaisia muutoksia kuten samentumista. Muilla alueilla muodostuvan pohjaveden määrä on nykytilanteessa vähäinen eikä niiden läheisyydessä ole pohjavedestä riippuvaisia elinympäristöjä tai asuinkiinteistöjä.

Alueita, joilla paineellista pohjavettä voi suunnittelualueella esiintyä, tullaan yleissuunnitelman mukaan korottamaan. Jos rakentamisen aikana kaivanto ulotetaan pohjavettä peittävän savikerroksen alapuolelle, pääsee pohjavesi purkautumaan kaivantoon. Jos vesi pääsee vapaasti purkautumaan kaivantoon, laskee se pohjaveden painetasoa alueella. Pohjaveden pinta laskee myös, jos alueella on tarvetta toteuttaa kuivatuksia. Pohjavesipinnan aleneminen voi aiheuttaa painumaa.

Kaavan mukaisen toiminnan käynnistyttyä erityisesti itäisimmän korttelin (19036) osalta vaikutuksia pohjaveteen voidaan vähentää ohjaamalla puhtaita kattovesiä myös alueen itäpuolelle, mikäli mahdollista.

Uusien, rakennettavien alueiden hulevesien käsittelyyn kiinnitetään jatkosuunnittelussa erityistä huomiota. Kaavatyön yhteydessä laadittu hulevesitarkastelu määrittää tarkemman tason suunnitteluun reunaehdot ja lähtökohtia. Tavoitteena on hulevesien mahdollisimman luonnonmukainen ja riittävän tehokas käsittely. Hulevedet johdetaan alueen vesistöön viivytettyinä, käsiteltyinä ja puhtaina.

Asemakaavan mukaisen rakentamisen toteutuessa suunnitellussa laajuudessa Pippon asemakaava-alueen laskennallinen hulevesivirtaama lisääntyy ja keskimääräinen valumakerroin lähes kolminkertaistuu (hulevesiselvitys 2025). Nykyisellään osavaluma-alueiden hulevesien viivytystilana toimivat nykyiset ojat. Virtaaman kasvun vaikutukset voidaan minimoida viivyttämällä ja imeyttämällä hulevesiä. Laskennallinen viivytystilavuustarve kerran viidessä vuodessa sateella suunnittelualueella on yhteensä noin 8 030 m³. Alueen hulevesien virtaamamuutokset pystytään hallitsemaan yleisille alueille sekä tonteille toteuttavilla hulevesien hallintarakenteilla. Virtaaman kasvun vaikutukset voidaan minimoida viivyttämällä hulevesiä katualueille ja viheralueille sijoitettavilla hulevesirakenteilla, ojilla ja painanteilla sekä varastoimalla ja viivyttämällä hulevesiä tonteilla.

Poikkeuksellisen kovien sateiden aikaan on mahdollista, että vesi pääsee tulvimaan Vahtersuohon. Ojan ja tonttien viivytystilavuuksien ollessa tehokkaassa käytössä, kerran kahdessa vuodessa sateilla vedet eivät laskennallisen tarkastelun mukaan tulvi suolle saakka. Kerran 5 vuodessa tapahtuvalla sateella on mahdollista, että oja tulvii ja vedet kulkeutuvat kohti Vahtersuota. Suon pinta-ala on karkeasti noin 7,5 hehtaaria. Kerran 100 vuodessa tapahtuvalla sateella ja Vahtersuon tulvimisella vedenpinnan nousu on noin 10–20 cm. Tehokas viivytys tonteilla vähentää mahdollisuutta tulvimisen leviämiseen Vahtersuolle. Mahdollisen tulvimisen leviämisen vaikutukset Vahtersuohon ovat pääosin hitaita ja tulvimiset tapahtuvat epäsäännöllisesti. Tulvimisella ei ole pysyvää vaikutusta Vahtersuon vesitaseeseen.

Tehokkaan alueellisen ja tonttikohtaisen viivytyksen myötä suunnittelualueen rakentumisella ei ole vaikutusta Lahti-Loviisa radan alittavaan ratarumpuun ja Vanhanradankadun pohjoispuolella oleviin valtatie 4 alittaviin rumpuihin.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaava on rakennettu alueen luontoympäristön arvojen pohjalta siten, että se mahdollisimman hyvin huomioi luontoarvoja ja ekologisia reittejä eri tavoin. Paikoitellen rakentamiseen tarkoitettuja alueita on jossain määrin ulotettu selvityksissä säilytettäväksi esitetyille alueille johtuen riittävän yhtenäisten ja tarkoituksenmukaisten korttelialueiden muodostamisesta. Korttelialueita ei kuitenkaan uloteta luontoselvityksissä todettujen liito-oravien asuttujen kolopuiden päälle ja mm. lepakoiden riittävät siirtymä- ja levähdysalueet huomioidaan viheralueiden mitoituksessa. Ekologinen reitti pohjois-eteläsuunnassa on osoitettu uusien elinkeinoelämän alueiden väliin. Ekologinen yhteys on esitetty likimain lepakkoselvityksessä esitettyyn kohtaan, missä puusto ja luonnonympäristö tukee yhteyttä.

Uudet korttelialueet vähentävät metsäalueita ja korvaavat ne rakennuksilla sekä niiden piha- ja varastoalueilla, jotka tultaneen pääosin asfaltoimaan. Tontit sijoittuvat melko lähelle Vahtersuota, ja niiden esirakentaminen, täyttäminen ja louhiminen vaikuttavat omalta osaltaan suoraan tai välillisesti luonnonympäristöön. Joltain osin kaavalla on sallittu tonttien esirakentamisen vuoksi välttämättömien luisien, leikkausten ja täyttöjen ulottaminen suojaviheralueille, mutta muutoin nämä tulee toteuttaa korttelialueen rajojen sisäpuolelle. Erityisiä, arvokkaita luontoalueita vasten määrätään korttelialueiden rajan istutettavasta reunavyöhykkeestä, jota koskien kaavassa annetaan erityisiä määräyksiä.

Asemakaavan mukaisella maankäyttöratkaisulla on vaikutuksia sen sisäisiin ja siihen rajautuviin luontoarvoiltaan merkittäviin alueisiin. Kaavaratkaisulla on kuitenkin pyritty vähentämään vaikutusten merkittävyyttä ja lieventämään raja-alueilla toimintojen vaikutusta luonnonympäristöön. Erityisesti alueen toteuttaminen, louhinta, mahdollinen kiviaineksen murskaus, kaivaminen, maantäyttö ja siihen liittyvä liikenne vaikuttavat läheiseen luonnonympäristöön, mutta alueen rakennuttua itse elinkeinotoiminta on vaikutuksiltaan vähäisempää, kun melu-, pöly- ja värinävaikutukset lievenevät toteutusvaiheen jälkeen. Tällöin vaikutukset muodostuvat lähinnä ajoneuvoliikenteestä sekä itse laitosten aiheuttamasta ääni- ja valovaikutuksista. Näiden vaikutusta pystytään kuitenkin hallitsemaan erillisten lupajärjestelmien kautta. Kokonaisuutena kaavan vaikutukset läheisiin luontoarvoiltaan merkittäviin alueisiin eivät poikkea normaalin elinkeino- ja teollisuusalueen vaikutuksista. Elinkeinoelämän alueille on tyypillistä, että siihen rajautuviin viheralueisiin ei kohdistu niin suurta virkistyskäyttöä, kuin mitä asuinalueiden osalta kohdistuisi. Luontoalueet voivat tästä syystä pysyä koskemattomampina ja kulumis- tai häiriövaikutusta luontoalueiden sisällä on arviolta vähemmän.

Asemakaavassa on huomioitu lepakoiden kannalta tärkeä valon määrä ja suuntautuminen korttelialueilla sekä katualueilla ylityskohdissa siten, että sillä vaikutetaan mahdollisimman vähän lajin elinolo-

suhteisiin ja liikkumiseen (valo, yl). Kukkurankadun ja ekologisen yhteyden risteämiskohtaa on tarkasteltu alueelle laaditussa yleissuunnitelmassa (Ramboll 2025) ja varmistettu sen leveys, ominaisuudet ja toimivuus eliöstön ylitysmahdollisuuksien kannalta.

Vanhanradankadun eteläpuolella ja Loviisan radan länsipuolella on luontoselvityksessä 2018 määritetty liito-oravan asuinalue. Kohteelta ei keväällä 2023 löydetty merkkejä liito-oravan esiintymisestä. Kohde kuitenkin soveltuu edelleen lajille. Alueelle on myöhemmin jouduttu rakentamaan Lahden eteläisen kehätien ja Vanhanradankadun rakentamisen yhteydessä ratapenkkaa vasten tukipenkere, joka on vaikuttanut alueen luontoarvoihin merkittävästi. Alue on kuitenkin asemakaavaratkaisussa esitetty jätettäväksi osin rakentamisen ulkopuolelle, joskin hulevesien hallintaan liittyvät rakenteet sallitaan.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Asemakaavan mukaisella uudella ja täydentävällä rakentamisella on olennaisia vaikutuksia Lahden kaupungin ja koko Lahden seudun alue- ja yhdyskuntarakenteeseen. Esitetty rakentaminen mahdollistaa merkittävän, laajan, eri alueita yhdistävän ja yhtenäisen elinkeinoelämän kokonaisuuden muodostumisen, mikä hyödyntää olevaa liikenneverkkoa. Olevan elinkeinoelämän alueen täydentäminen ja laajentaminen luontoarvot ja muut arvot huomioiden on yhdyskuntatalouden kannalta edullista.

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. Työpaikkaliikenne ja erityisesti raskaan liikenteen määrä Pippo-Kujalan alueella kasvaa. Liikenne-ennusteen tuotosarvio on n. 2 100 ajoneuvoa vuorokaudessa, joista 55 % raskasta liikennettä.

Rekkaliikenne suuntautuu suurelta osin valtatielle 4 etelään sekä valtatielle 12 länteen, mutta osittain myös Nastolantien kautta itään valtatielle 12, Lahden keskustaan ja valtatielle 4 pohjoiseen. Työpaikkaliikenne suuntautuu pääosin keskustan suuntaan siellä olevan, laajemman asukasmäärän vuoksi. Työmatkaliikenteen suuntautumiseen vaikuttavat mahdollisesti alueen parantuva joukkoliikennetarjonta sekä pyöräilyn olosuhteet, mitkä oletettavasti vähentäisivät juuri erityisesti Lahden keskustaan kohdistuvan autoliikenteen määrää.

Liikenneverkkosuunnitelman yhteydessä laadittujen toimivuustarkasteluiden mukaan ennustevuonna 2050 sekä iltatähtäin aamuhiippotunnin palvelutasot tutkituissa Nastolantien liittymissä ovat välillä A-B eli liikenneverkko toimii hyvin. Muissakaan liittymissä kapasiteettiin liittyviä haasteita ei ennusteliikennemäärien perusteella arvioitu olevan. Suunnittelualueen liikenne kohdistuukin lähinnä eteläisempään eritasoliittymään, eikä se juurikaan kuormita Nastolantietä. Selvityksen ennustettuihin liikennemääriin liittyy tavanomaisia epävarmuuksia etenkin siltä osin, minkä tyyppistä yritystoimintaa alueelle sijoittuu, mutta kaavaratkaisu sinänsä vastaa selvityksessä ollutta tilannetta varsin hyvin. Lisäksi ennusteen pohjalla käytetyt maankäyttöarvot ovat vaihteluvälien ylärajalla, jotta liikennetarkasteluihin on saatu hieman varmuuskerrointa. Kehittämistoimenpiteinä suositellaan kuitenkin Nastolantien ramppilittymien valo-ohjauksen lisäämistä pääosin liikenneympäristön selkeyden ja turvallisuuden lisäämiseksi. Pippo-Kujalan alueella on luontevaa jatkaa nykyisiä pyöräilyväyliä katuverkon laajentamisen yhteydessä. Myös joukkoliikenteen saatavuutta alueella ollaan parantamassa.

Kaavatyön yhteydessä laaditussa yleissuunnitelmassa (Ramboll 2025) määritellään tarkemmin katualueiden mitoitukset sekä risteysalueiden toimivuudet.

Motocross-radan osalta uusi asemakaava ei muuta lähtökohtaisesti alueen nykyistä toimintaa, mutta mahdollistaa alueen käytön myös muuhun toimintaan moottoriurheilutoiminnan päättyessä.

Mahdollisen vedyn jakeluaseman sijoittaminen Kujalankadun ja Vanhanradankadun risteykseen 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 tietyin edellytyksin. Toiminnan sijoittamisella voi olla rajoituksia muiden toimintojen sijoittumiselle samalle alueelle.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavassa esitetty rakentaminen vaikuttaa olennaisella tavalla maisemaan. Alueet tulisivat näkymään jonkin verran aiempaa enemmän ohittaville valtateille, mutta alueen koko laajuus huomioiden näkyvyyttä ohiajajaville väylille ei aukea merkittävästi. Näkyvyyttä vähentävät Härkämäki ja Vartio-ojan viheralue VT4:n varressa.

Alueen sisällä maisemat avautuvat alueiden rakentamisen ja tasaamisen myötä sekä puuston poistussa. Pippon uusia elinkeinoelämän alueita rajataan viereistä Korvenrannantien varren asuinalueelta vasten suojaviheralueella ja maavallilla siten, että alueiden välille ei synny näköyhteyttä maisemassa.

Kaavalla ei ole vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön ja sen arvoihin.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Asemakaavassa esitetyllä rakentamisella on olennainen vaikutus Lahden ja koko Lahden seudun elinkeinoelämän kehittymiseen ja kasvamiseen. Luonnoksissa osoitetaan merkittäviä uusia alueita elinkeinoelämälle.

5.4 Yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Asemakaava poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta Y-205 ulottamalla suunnittelualueen itäisin korttelialue eteläkulmastaan yleiskaavan mukaiselle maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (MU). Vastaavasti korttelialueen itäreunassa asemakaavassa jätetään yleiskaavan mukainen elinkeinoelämän aluevaraus käyttämättä lähimpänä asutusta. Asemakaavalla ylitetään yleiskaavan mukainen elinkeinoelämän alueen raja myös vähäisessä määrin kortteleissa 19032 ja 19034. Kaava on muutoin pääosiltaan Lahden yleiskaavan Y-205 mukainen. Yleiskaavaa Y-205 laadittaessa on otettu huomioon AKL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset.

Yleiskaavasta poikkeamisen perusteena on kaupungille strategisesti tärkeään elinkeinoelämän aluevarauksen hyödyntämismahdollisuus mahdollisimman hyvin paikalliset maastonmuodot, luontoarvot ja muut olosuhteet huomioiden. Yleiskaavan tavoitteet on johdettu kaupungin strategiasta, jonka mukaisesti yritysten, työpaikkojen ja elinkeinoelämän kasvattaminen ja tukeminen on nostettu tärkeäksi tavoitteeksi. Asemakaavan mukaisessa ratkaisussa huomioidaan samalla kuitenkin yleiskaavan tavoitteeksi asetettu lähtökohta arvokkaimpien luonnonympäristöjen suojelemisesta.

Johtuen poikkeamista voimassa olevaan yleiskaavaan nähden, on oheisessa taulukossa kuvattu tarkemmin kunkin yleiskaavan sisältövaatimuksen (AKL 39 §) huomioon ottamista asemakaavassa.

Sisältövaatimus	Huomioon ottaminen
Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellinen ja ekologinen kestävyys.	Asemakaava eheyttää yhdyskuntarakennetta tiivistämällä ja keskittämällä elinkeinoelämän alueita liikenteellisesti erittäin hyvin saavutettavaan ja jo aiemmin elinkeinoelämän alueiksi profiloituneiden alueiden läheisyyteen ja rinnalle. Hyvät liikenneyhteydet parantavat alueen taloudellista ja ekologista kestävyyttä elinkeinoelämän käytössä. Alueen maastonmuodot ja tarvittavat pinnan tasaamistoimenpiteet asettavat haasteen kestävyydelle, mitä on tarkoitus lieventää massatasapainon avulla.
Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö.	Kaavan mukainen rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Uudet alueet edellyttävät liikenneverkon ja kaupunki-infran laajentamista. Erityisesti uusi Lahden eteläinen kehätie liittymineen mahdollistaa merkittävän määrän rakentamista jo toteutetun liikenneverkon läheisyyteen. Alueiden rakentaminen ei edellytä merkittävää määrää olevan rakennuskannan purkamista.
Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus.	Alueet eivät sisällä uutta asumista. Olevan asutuksen huomioiminen erityisesti Korvenrannantien varressa on yksi kaavatyössä olennaisesti merkittävä

	ja tarkasteltava asia. Asuinalueen suojaaminen esim. melulta on tärkeä suunnittelua jatkossa ohjaava tekijä. Alue tulee tarjoamaan osaltaan palveluita koko kaupungin tasolla.
Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla.	Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan liikenteen pääverkkoon, mikä on ympäristön ja talouden kannalta kestävä. Tarkoituksena on kaavatyön toteutusvaiheessa tarkentaa joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä alueella siinä määrin, kun se alueen sijainti huomioiden on mahdollista. Energia-, vesi- ja jätehuolto suunnitellaan mahdollisimman tarkoituksenmukaiseksi.
Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön.	Alueen sisälle itsessään ei suunnitella asuinympäristöä. Suunnittelualue kuitenkin vaikuttaa oleellisesti läheisyydessä oleviin ihmisten asuin- ja elinympäristöihin. Alue tulee olemaan myös elinympäristöä siellä työskenteleville ja asioiville ihmisille. Terveellisyys, turvallisuus ja eri väestöryhmät huomioidaan alueen jatkosuunnittelussa.
Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset.	Suunniteltava alue tulee muodostamaan kokonaisuutena merkittävän elinkeinoelämän toimintojen keskittymän pääliikennereittien risteysalueiden ympärille. Alueen toimivuus kokonaisuutena sekä laajenemis- ja kehittymismahdollisuus on Lahden kaupungin kannalta hyvin tärkeää.
Ympäristöhaittojen vähentäminen.	Kaavatyössä on otettu kantaa useiden eri ympäristöhaittojen vähentämiskäytäntöihin. Suunnittelutyössä on selvitetty arvokkaimmat ympäristöt, joihin kohdistuvia toimenpiteitä on tutkittu. Läheisen asutuksen osalta on huomioitu tarvittavat suojaetäisyydet ja -viheralueet. Liikenteestä aiheutuvaa haittaa on pyritty minimoimaan mahdollisimman tarkoituksenmukaisella liikenneverkolla siten, että uudet alueet liittyvät mahdollisimman tiivisti pääliikenneverkkoon. Alueiden tasaamiseen ja esirakentamiseen liittyviä ympäristöhaittoja vähennetään jatkossa tarkemmalla tasaus- ja toteutussuunnitelmalla.
Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen.	Suunnittelualueella ei ole oleellisessa määrin rakennettua ympäristöä tai siihen liittyviä arvoja, jotka jouduttaisiin rakentamisen seurauksena poistamaan. Maisema- ja luontoarvoja on tutkittu sekä selvitetty niihin kohdistuvia vaikutuksia. Lähtökohta on, että kaava huomioi riittävällä tavalla alueen merkittävät luontoarvot ja säästää ne muutospaineilta.
Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	Kaavan alueella ja erityisesti sen eteläosassa on virkistykseen kannalta merkittäviä alueita ja yhteyksiä. Vaikka suunnittelualueen uusi rakentaminen osaltaan vähentää virkistykseen soveltuvien alueiden määrää, on alueen läheisyydessä oleva muu ympäristö, erityisesti Linnaistensuon alue, merkittävä ja ympäristön asutuksen luonne huomioiden riittävä alueen asukkaiden tarpeisiin.

Taulukko 6. Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioon ottaminen.

5.5 Nimistö

Asemakaavalla nimetään Kujalankadusta etelään päin johtava uusi katu Kukurankaduksi. Kukurankadun torppa oli Pippon talon entinen torppa, joka itsenäistyi 1915 ja muuttui 1930-luvulla Lepolaksi.

Kukurankadusta haarautuva pienempi katu nimetään Saninkaduksi. Salpausselän moottorikerhon historiasta ilmenee, että sodissa menehtynyt luutnantti Sani Somerkorpi oli ennen kuolemaansa ehtinyt hankkia melkoisesti kilpailukokemusta myös ulkomailta. Häntä on kutsuttu Karjalan moottoripyöräurheilun sieluksi. (<https://www.salpausselanmoottorikerho.fi/seuran-historia/>)

Asemakaavaehdotuksessa A-2827a on esitetty Vanhanradankadun osa VT4:stä itään päin muutettavaksi Pipponkaduksi. Vanhanradankatu katkeaa luonnollisesti valtatie eritasoliittymän kohdalla. Kujalankadun eteläosa on esitetty muutettavaksi Bertankaarteeksi, mikä viittaa Karl Fazerin puolisoon Berta Fazeriin. Kujalankatu säilyy kadunnimenä Kasajankadun risteyksestä pohjoiseen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaava on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman. Alueiden käyttöönotto edellyttää tonttien esiraikentamista ja niihin liittyviä, erillisiä lupaprosesseja. Kaavaa toteutettaessa on tarpeen seurata esiraikentamisen vaikutuksia alueen pohjaveteen ja hulevesiin.

7 ASEMAKAAVAN LAATIJA

Asemakaava-arkkitehti Markus Lehmuskoski
puhelin: 050 398 5113

osoite: Lahden kaupunki
Kaupunkiympäristön palvelualue
Kaupunkisuunnittelu
Askonkatu 2
15100 LAHTI

s-posti: etunimi.sukunimi@lahti.fi

7.5.2025 numeronmuutos: Ehdotusvaiheen ensimmäisen nähtävilläolon jälkeen tehtyjen muutosten vuoksi kaavatunnus on muutettu muotoon A-2873a ja kaavaehdotus asetetaan uudelleen virallisesti nähtäville.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta

Kaavan nimi

Lahti

ASEMAKAAVA KOSKEE:KUJALAN (19.) JA ÄMMÄLÄN (21.)
KAUPUNGINOSIEN TILAA/TILAN OSAA
405-4-27,405-4-30,405-4-31,405-4-32,405-4-33,405-4-37,405-4-66,405-4-67,405-4-7
MUUTOS KOSKEE:ÄMMÄLÄN (21.)KAUPUNGINOSAN KATUALUETTA

Täyttämispvm

8.5.2025

Hyväksymispvm

Hyväksyjä

Pysyvä kaavatunnus

Kaava-alueen pinta-ala [ha]

Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]

Ehdotuspvm

Vireilletulosta ilm. pvm

Kunnan kaavatunnus

Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]

Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]

398A2873a

88,6068

0,2885

Ranta-asemakaava

Rakennuspaikat [lkm]

Lomarakennuspaikat [lkm]

Rantaviivan pituus [km]

Omarantaiset

Omarantaiset

Ei-omarantaiset

Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	88,8953	100,00	219343	0,25	88,6068	219343
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,0057	2,3	10029	0,50	2,0057	10029
T yhteensä	36,2615	40,8	181308	0,50	36,2615	181308
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	6,5768	7,4			6,2883	
E yhteensä	44,0513	49,6	28006	0,06	44,0513	28006
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	88,8953	100,00	219343	0,25	88,6068	219343
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,0057	2,3	10029	0,50	2,0057	10029
K/TL/kem	2,0057	100,0	10029	0,50	2,0057	10029
T yhteensä	36,2615	40,8	181308	0,50	36,2615	181308
TL-1	36,2615	100,0	181308	0,50	36,2615	181308
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	6,5768	7,4			6,2883	
Kadut	2,9804	45,3			2,6919	
LR	3,5964	54,7			3,5964	
E yhteensä	44,0513	49,6	28006	0,06	44,0513	28006
EV/s	17,6219	40,0			17,6219	
EV-1	14,0782	32,0			14,0782	
EV	4,3655	9,9			4,3655	
E-hu	2,3846	5,4			2,3846	
E-1/TL-1	5,6011	12,7	28006	0,50	5,6011	28006
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						