Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 21.05.2025

§ 64

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus A-2873a, Kujala, Kerinkallio, Ämmälä (Pippon eteläosa)

1303/10.02.01.00/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

asemakaava-arkkitehti Markus Lehmuskoski p. 050 398 5113

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asettaa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2873a uudelleen julkisesti nähtäville.

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

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2873a.”

Perusteluosa

Suunnittelualue rajautuu pohjoispuolelta Vartio-ojaan, länsipuolelta valtatie 4:ään, itäpuolelta Korvenrannantien asuinalueeseen sekä eteläpuolelta Vahtersuohon. Suunnittelualue sijaitsee n. 4 km etäisyydellä Lahden kauppatorilta kaakkoon. Asemakaavatyön tavoitteena on uuden yritystoiminta-alueen sekä motocross-

alueen kaavoittaminen. Kaavatyö liittyy kaavarunkotyöhön A-2800. Asemakaava ja asemakaavan muutos tehdään kaupungin aloitteesta. Kaupunki omistaa suunnittelualueen kokonaisuudessaan.

Asemakaavalla osoitetaan uusia elinkeinoelämän alueita pääosin kaavoittamattomalle alueelle Pippoon. 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.

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.

Kaavatalous

Yleissuunnitelman (Ramboll 2025) mukaan alueen toteuttamisen kokonaiskustannus on noin 12,3 M€, mikä koostuu kaduista ja kuivatuksesta (2,7 M€), tonttien esirakentamisesta (8,0 M€) sekä tilaajatehtävistä (1,6 M€). Tonttien myynnistä on arvoitu saatavan tuloja noin 7 milj.€.

Vaikutusten arviointi

Kaavan mukainen toteuttaminen vaikuttaa erityisesti rakentamisaikana Korvenrannantien varren asukkaiden elinoloihin ja elinympäristöön. Uusi teollisuuden ja logistiikan korttelialue sijoittuu 100–150 m etäisyydelle lähimmistä yksityisomistuksessa olevista asuinkiinteistöistä. 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 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.

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 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 CO_2e, 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).

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.

Asemakaavan mukaisen rakentamisen toteutuessa suunnitellussa laajuudessa Pippon asemakaava-alueen laskennallinen hulevesivirtaama lisääntyy ja keskimääräinen valumakerroin lähes kolminkertaistuu (hulevesiselvitys 2025). 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 valtatien 4 alittaviin rumpuihin.

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 säilytettäviksi 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. Erityisiä, arvokkaita luontoalueita vasten määrätään korttelialueiden rajan istutettavasta reunavyöhykkeestä, jota koskien kaavassa annetaan erityisiä määräyksiä. Asemakaavassa on huomioitu lepakoiden kannalta tärkeä valon määrä ja suuntautuminen korttelialueilla sekä katualueilla ylityskohdissa siten, että sillä vaikutetaan mahdollisimman vähän lajin elinolosuhteisiin 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.

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.

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

Asemakaavassa esitetyllä rakentamisella on olennainen vaikutus Lahden ja koko Lahden seudun elinkeinoelämän kehittymiseen ja kasvamiseen.

Vaikutusten arviointi on kuvattu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Kaavahanke on sisältynyt kaupungin vuosien 2019–2025 kaavoitusohjelmiin. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä sekä osallisille kirjeitse luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 26.10.–9.11.2023. Kuulemisen yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyöhön liittyvä aineisto on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla internetissä. Kaavatyöhön liittyen on järjestetty erilliset yleisötilaisuudet 19.8.2021 sekä 22.3.2022.

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

Valmistelu on tarkemmin kuvattu asemakaavan selostuksessa.

Maankäyttösopimus

Asemakaava ja asemakaavan muutos ei vaadi maankäyttösopimusta.

Aiempi käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli asiaa kokouksessaan 20.12.2023 § 146. Asian esittelijän suunnittelujohtaja Juha Helmisen päätösehdotus oli seuraava:

”Lautakunta päättää hyväksyä asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2873 asetettavaksi julkisesti nähtäville.

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

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2873, jolla muodostuu Lahden kaupungin Kujalan (19.) kaupunginosan korttelit 19031–19036 sekä suojaviher-, erityis-, rautatie- ja katualueet sekä Lahden kaupungin Ämmälän (21.) kaupunginosan kortteli 21050 sekä suojaviher- ja erityisalueet.

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.”

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus on ollut alueidenkäyttölaissa säädetyssä järjestyksessä julkisesti nähtävillä 18.1.–19.2.2024. Kaavaehdotuksesta

saatiin pyydettynä kahdeksan ehdotusvaiheen lausuntoa sekä yksi muistutus. Lausunnot ja muistutus ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä. Kaavaselostuksessa on annettu vastaukset saatuihin ehdotusvaiheen lausuntoihin. AKL 65 §:n mukaisesti muistutukseen annetaan perusteltu kannanotto alla.

Perusteltu kannanotto muistutukseen

Muistutuksen keskeinen sisältö:

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.

Perusteltu kannanotto:

Kaavatyön yhteydessä laaditulla hulevesi- ja pohjavesiselvityksellä sekä -tarkastelulla on varmistettu, että maankäytöllä ei aiheuteta Vahtersuon vesitalouteen haitallisia muutoksia.

Muutokset kaavaehdotukseen nähtävilläolon jälkeen

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

- Korttelin 19031 siirto suunnittelualueelta kaavatyöhön A-2827a (Kujalankatu, Vanhanradankatu).
- Motocross-alueen ja sen pohjoispuolella olevan EV/s-alueen siirto kaavatyöstä A-2827a suunnittelualueelle.
- Vanhanradankadun eteläpuoleisen ja radan länsipuoleisen alueen jättäminen kaava-alueen ulkopuolelle.

- Kukkurankadun päättäminen kortteliin 19036 ja Lakkilantien ohjaaminen hulevesiuoman rinnalle.
- Korttelialueiden rajausten muutokset.
- Saninkadun kääntöpaikan ulottaminen lähemmäs rataa.
- Korvenrannantien asuinaluetta vasten leveämpi suojaviheralue.
- Maan läjitysalue suunnittelualueen eteläosaan.
- Tonttijaon muutokset.
- Muut pienemmät muutokset ja korjaukset.

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

Toimivallan peruste

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Kyla: kuulutus, kirje+kuulutus [redacted], kh

Kh: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä [redacted], kv

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä sitä pyytäneille kunnan jäsenille ja muistutuksen tekijöille, 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