

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 21.05.2025

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 21.05.2025

Asemakaavan muutosehdotus A-2886 Vipusenkatu 10a, 10b, 12, 14 16, Kytölä ja Voimakatu 14, Myllypohja, sekä siihen liittyvät tonttijaon muutosehdotukset M-25-58, M-25-59

2298/10.02.01.00/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

kaavoitusarkkitehti Pasi Widgren p. 044 483 1717

tonttijaon osalta maanmittausinsinööri Eija Eskelinen p. 040 833 8675

Päätös**Esittelijä**

suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asettaa asemakaavan muutosehdotuksen A-2886 sekä tonttijaon muutosehdotukset M-25-58, M-25-59 julkisesti nähtäville.

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

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2886 sekä siihen liittyvät tonttijaon muutosehdotukset M-25-58, M-25-59.”

Perusteluosa

Asemakaava-alue sijaitsee Lahden kaupungin Kytölän (10.) kaupunginosassa korttelissa 10025 sekä Myllypohjan (15.) kaupunginosan korttelissa 15489. Alue

sijaitsee noin 3,5 kilometriä Lahden ydinkeskustasta koilliseen. Holman-Kymijärven maantien välittömässä läheisyydessä olevien kohdealueiden pinta-alat ovat yhteensä 57,6 ha (57,4 + 0,15 ha).

Vipusenkadun alueella kaavamuutostyön tavoitteena on olemassa olevien tonttien ja osan Ojapuistosta sekä Palkkikadun katualueosan yhdistäminen, jotta niiden yhteiskäyttö paranee kaavallisesti. Kaavamuutoksella mahdollistetaan yritystoiminnan elinvoimaisuuden paremmat edellytykset.

Voimakadun alueella kaavamuutostyön tarkoitus on yhdistää korttelin 15489 tontti 8 ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Tällä alueella aiemmin ollut muuntamorakennus on poistettu käytöstä ja purettu. Kaavamuutoksella mahdollistetaan parempi tontinkäyttö.

Kaava laaditaan yksityisen maanomistajan aloitteesta.

Asemakaavan muutoksessa Vipusenkadun alueella nykyiset teollisuustontit (TL-5 ja T-7) sekä osat Ojapuistosta (620 m²) ja Palkkikadun katualueesta (271 m²) yhdistetään yhdeksi teollisuustontiksi (TL). Kaavamääräyksiä yhtenäistetään. Rakennusoikeus kasvaa aiempien tonttitehokkuusmerkintöjen $e=0,30$ ja $e=0,47$ yhtenäistämisen myötä tehokkuuteen $e=0,50$. Rakennusoikeus kasvaa 6030 k-m².

Voimakadun alueella yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) (148 m²) yhdistetään viereiseen teollisuustonttiin (T).

Kaupungin strategian (2022) mukaisesti kaava mahdollistaa kilpailukykyisen toimintaympäristön ja yritysten kasvun Lahden alueella.

Kaava edistää vuoden 2024 kärkihanketta 2. Osaava Lahti houkuttelemalla uusia yrityksiä ja turvaamalla nykyisten yritysten laajennusmahdollisuudet.

Vaikutusten arviointi

Kaavamuutoksessa Vipusenkadun alueella mahdollistetaan yrityksen toimintaedellytysten paraneminen sekä laajenemismahdollisuudet. Tonttien yhdistäminen parantaa niiden yhteiskäyttöä kaavallisesti.

Kaavamuutoksen mahdollistama noin 6000 k-m²:n lisärakentamisoikeus Vipusenkadun alueella voi vaikuttaa vettä läpäisemättömän pinnan lisääntymiseen. Hulevesiä on tarpeen viivyttää hulevesien johtamisjärjestelmän kapasiteetin turvaamiseksi.

Kaavamuutoksessa tontille on määrätty viherkerroin, jolla edellytetään kaupunkitasolla alarajavaatimukset tontin kasvillisuuden ja vettäläpäisevien pintojen kokonaisuudelle.

Suurin positiivinen ilmastovaikutus arvioidaan olevan, että toiminta alueella pidetään entisellään, tehostetaan ja optimoidaan eikä sitä siirretä uuteen sijaintiin.

Tarkempi vaikutusten arviointi on selostettu kaavaselostuksen kohdassa 5.4.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 06.03.2024 julkaistussa kaavoituskatsauksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 16.04.2025 ja luonnosvaiheen kuuleminen on pidetty 22.04.–07.05.2025.

Luonnosvaiheen kuulemisen aikana saatiin 5 kpl lausuntoja, mielipiteitä ei saatu. Luonnosvaiheen lausunnot ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

Päijät-Hämeen liitolla, Lahden museoilla, LE-Sähköverkolla ja Lahden ympäristöpalveluilla ei ollut huomautettavaa tai lausuttavaa kaavaluonnoksesta.

ELY-keskuksen lausunnossa todettiin, että kaavaselostuksessa lisärakennusoikeuden määrä on tullut selkeästi ilmi voimassa olevaan kaavaan nähden, kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnin olevan suppea lisärakentamisen osalta, kaavaselostuksen liikennevaikutusten arvioinnin olevan varsin niukkaa,

kaavaselostuksessa hulevesien hallinnan käsittelyn olevan niukkaa ja vaikutuksia vesitalouteen ei ole arvioitu. Lausunnossa esitettiin suunnittelualueen oloja täydennettäväksi valokuvilla kaavaselostuksessa sekä arvioitavaksi liikenteelliset vaikutukset suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan sekä Palkkikadun ja Holman-Kymijärven maantien (VT24) risteykseen. Lausunnossa muistutettiin ilmastovaikutusten olevan yksi MRA:n mukaisista arvioitavista kaavan vaikutuksista ja huomautettiin, että kaavan mahdollistamalla uudisrakentamisella on ilmastovaikutuksia, jotka tulee huomioida vaikutusten arvioinnissa.

Kaavaselostusta on tarkennettu ja täydennetty lausunnon perusteella suunnittelualueen olojen ja rakentamisen määrään vaikuttavan lisärakentamisoikeuden esittämisen, liikennevaikutusten arvioinnin kuvauksen, hulevesien käsittelyn kuvauksen, ilmastovaikutusten ja vesitalousvaikutusten osalta.

Tonttijako

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään tonttijaon muutokset M-25-58, M-25-59.

Kaavan laatimisesta perittävät maksut

Asemakaavan muutos ei vaadi maankäyttösopimusta.

Asemakaavan muutoksen laatimisesta peritään hakijalta taksan mukainen 12 100 euroa ja kuulutuskustannukset sekä tonttijaon muutoksen laatimisesta 840 euroa.

Toimivallan peruste

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Kyla: kuulutus, ote pöytäkirjasta ilman liitteitä hakijalle (Peikko Finland Oy, c/o [REDACTED]), kirje + kuulutus osallisille, kh

Kh: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille, kv

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

Lainvoimaisuuskysely Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta.

Lainvoimaiseksi tulon jälkeen: kuulutus,
sähköisesti:

kuulutus Hämeen ELY -keskus,

kuulutus + kartta Hämeen Maanmittauslaitos,

kuulutus + kartta Päijät-Hämeen liitto,

kuulutus kaupunkiympäristön palvelualueen kaupunkisuunnittelu