

Lahti



Asemakaavan selostus

Asemakaavatunnus A-2827b
Asemakaava ja asemakaavan muutos
Kujalankatu, Vanhanradankatu
Järvenpää, Kujala, Ämmälä, Kerinkallio

12.12.2023 (päivitetty 15.5.2025)

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Suunnittelualue.....	3
2 TIIVISTELMÄ.....	4
2.1 Aloite	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 suunnittelualan oloista	5
3.2 Suunnittelutilanne	9
3.3 Selvitykset.....	13
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	15
4.1 Suunnittelun käynnistäminen.....	15
4.2 Tavoite.....	15
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	15
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	25
5.1 Kaavan rakenne.....	25
5.2 Kaavan vaikutukset	26
5.3 Nimistö.....	29
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	30
7 ASEMAKAAVAN LAATIJA	30

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee:

Lahden kaupungin Kujalan (19.) kaupunginosan tiloja ja tilojen osia RN:o 3:39, 3:40, 3:42, 6:21, 12:11, 12:35, 12:36, 12:37, 12:39, 12:45, 12:72, 12:85, 15:42, 15:43 ja 15:46. Kerinkallion (20.) kaupunginosan tilan RN:o 12:1 osaa. Ämmälän (21.) kaupunginosan tiloja ja tilojen osia RN:o 3:40 ja 12:72.

Asemakaavan muutos koskee:

Lahden kaupungin Järvenpään (17.) kaupunginosan lähivirkistysaluetta sekä kauttakulku- ja sisääntulo-tietä. Kujalan (19.) kaupunginosan kortteleita 19005, 19025, 19027, 19028 ja 19030 sekä teollisuusraide-, rautatie-, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten, katu- ja maantien aluetta. Kerinkallion (20.) kaupunginosan korttelia 20246, korttelien 20244 tonttia 8 ja 20249 tonttia 23 sekä puisto-, lähivirkistys-, suojaviher-, katu- ja maantien aluetta. Ämmälän (21.) kaupunginosan katu- ja yleisen tien aluetta.

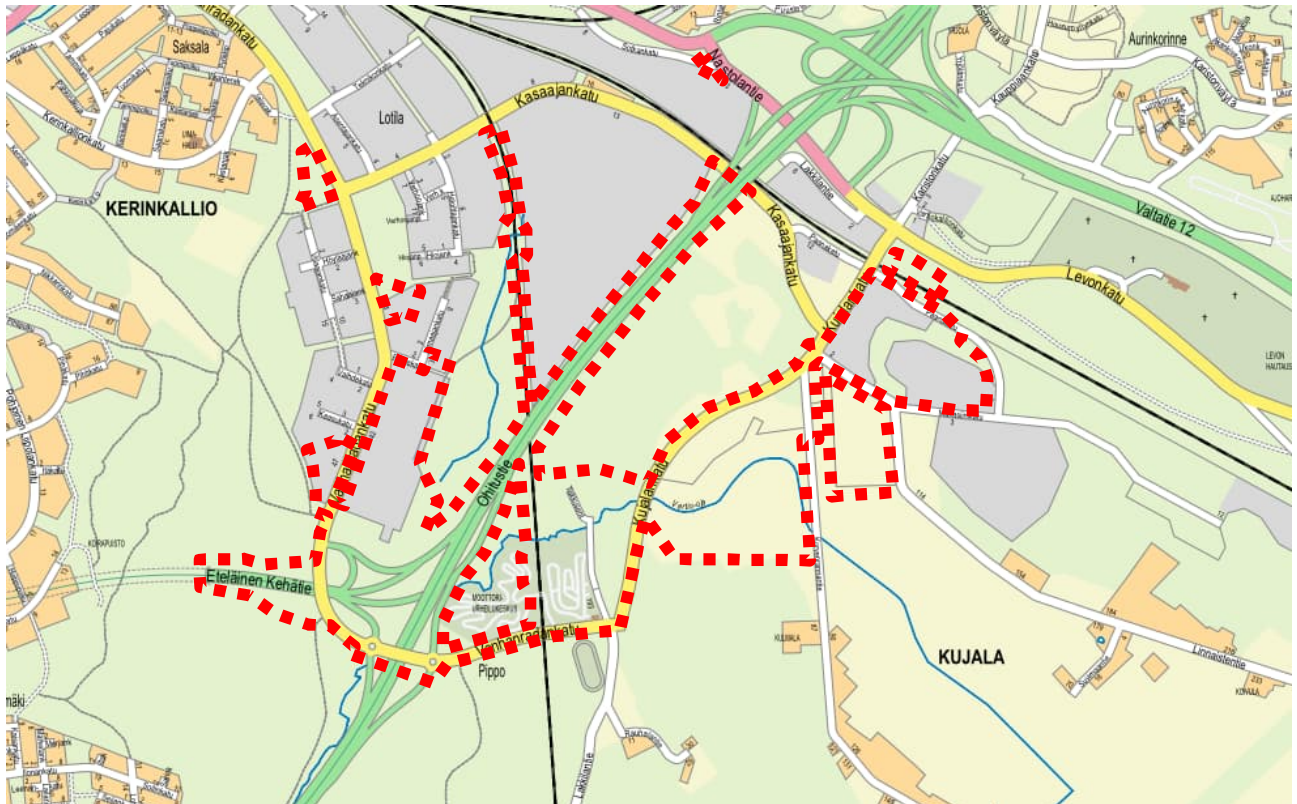
Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu:

Lahden kaupungin Järvenpään (17.) kaupunginosan katu- ja ratatiealue. Kujalan (19.) kaupunginosan korttelit 19005, 19025, 19027, 19028, 19030 ja 19037 sekä suojaviher-, rautatie-, katu- ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueet. Kerinkallion (20.) kaupunginosan korttelin 20244 tontti 10, korttelin 20245 tontit 10 ja 11, korttelin 20249 tontit 24 ja 25, kortteli 20251 sekä katu- ja maantien alueet. Ämmälän (21.) kaupunginosan katu- ja maantien alueet.

Asemakaavan pohjalta on laadittava erillinen sitova tonttijako.

1.2 Suunnittelualue

Suunnittelualueeseen kuuluu alueita Lotilan teollisuusalueelta, Pippo-Kujalan alueelta sekä pieni alue Nastolantien varresta. Suunnittelualue sijaitsee n. 3,5 km etäisyydellä Lahden kauppatorilta kaakkoon.



Kuva 1. Suunnittelualueen rajausta kartalla.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Aloite

Asemakaava ja asemakaavan muutos tehdään kaupungin aloitteesta.

2.2 Tavoite

Asemakaavatyön tavoitteena on yritystoiminta-alueen korttelialueiden rajausten ja käyttötarkoitusten tarkistaminen sekä kartingrata-alueen asemakaavoittaminen. Kaavatyö liittyy kaavarunkotyöhön A-2800.

2.3 Vireilletulo ja osallistumisen järjestäminen

Kaavahanke on sisällytetty kaupungin vuosien 2021–2025 kaavoitusohjelmiin. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä sekä osallisille kirjeitse luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 17.3.–14.4.2022. Kuulemisen yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavaehdotus oli ensimmäisen kerran kaupunkiympäristölautakunnan käsiteltävänä 20.12.2023 ja julkisesti nähtävillä 18.1.–19.2.2024. Kaavaehdotus oli toisen kerran kaupunkiympäristölautakunnan käsiteltävänä 19.3.2025 ja julkisesti nähtävillä 3.4.–5.5.2025.

2.4 Asemakaavan kuvaus

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella laajennetaan Kujalankadun itäpuolella sekä Linnaistentien varressa olevia teollisuustontteja Vartio-ojaa kohti alueelle laaditun maaperäselvityksen mahdollistamalla tavalla. Vartio-ojan eteläpuolelle osoitetaan uudet teollisuustontit. Kujalankadun ja Korvenrantien risteyksessä sijaitseva huoltoasemarakennusten tontti muutetaan teollisuustontiksi. Linnaintien ja radan välissä sijaitsevilla kortteleilla mahdollistetaan joidenkin teollisuustonttien laajentaminen ja osoitetaan suojaviheralue nykyiseen asemakaavaan nähden eri kohtaan. Lotilan alueella Vanhanradankadun varressa osoitetaan uusia teollisuustontteja sekä laajennusalueita olemassa oleviin teollisuustontteihin. Vanhanradankadun varteen osoitetaan myös erillinen aluevaraus vetytankkausasemalle (T/kem).

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

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

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella määrätään myös mm. polttoaineen jakeluun, tankkaukseen ja lataukseen, maanmuokkaukseen, kiviainesten käsittelyyn ja murskaukseen, läjitykseen, liiketoiminnan määrään, mainospyloneihin, muuntamon ja tukiaseman rakentamiseen, istutettaviin alueisiin, hulevesiin, meluvallin tai meluesteen rakentamiseen, puuriviin, ajoyhteyksiin, suoja-alueisiin, johtoa varten varattaviin alueisiin, yli- ja alikulkuihin, liittymiin, ekologisten yhteyksien ylityksiin, valaistukseen, maaperän pilaantuneisuuteen, aitaamiseen sekä jätevesien pumpaamiseen liittyvistä asioista.

2.5 Asemakaavan toteutus

Kaava on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman. Alueiden käyttöönotto edellyttää tonttien esirakentamista ja niihin liittyviä, erillisiä lupaprosesseja. Korttelin 19037 tontti 1 (TL-1) on mahdollista toteuttaa vasta, kun sen itäpuolella olevan ekologisen yhteyden toimivuus varmistetaan liito-oravan ja lepäkönnön liikkumisen kannalta (kaavamääräys puu).

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Historia

Suunnittelualue sijoittuu I Salpausselän reunamuodostuman eteläpuolelle. Suunnittelualuetta rajaava Riihimäki–Pietari-rata valmistui vuonna 1870 ja Lahden Ohitustie (nyk. valtatie 4) valmistui 1983 (Wikipedia). Suunnittelualueella sijainnut Kujalan kartano talousrakennuksineen (myöhemmin maatalousoppilaitos) on purettu. Vartio-ojan varressa Takkusentiellä on sijainnut aiemmin asuinrakennuksia, jotka on purettu.



Kuva 2. Ote Kuninkaan kartastosta 1776–1805.

Kulttuurihistoriallisesti ja arkeologisesti arvokkaat kohteet

Alueelle laaditussa arkeologisessa inventoinnissa (Heilu Oy, 2021) suunnittelualueelta ei havaittu muinaisjäännöskohteita. Suunnittelualueen ulkopuolella, Vanhanradankadun varressa Lotilanmäen viheralueella sijaitsee yksi mahdollinen muinaisjäännös (Lotila, hiilihauta).

Kujalan alueella sijainneet kulttuurihistoriallisesti arvokkaat entinen maatalousoppilaitos sekä Linnaintie 33 -asuinrakennus on purettu jo aiemmin.

Maisema

Suunnittelualue sijoittuu Salpausselän eteläpuolelle Kerinkallio-Liipolan kallioselänteiden itäpuolelle. Alueen maisemakuva on voimakkaasti muuttunut suurten liikenneväylien rakentamisen myötä. Salpausselkä näkyy suurmaisemassa aluetta rajaavana maastonmuotona. Suunnittelualueen peltoaukeat mahdollistavat alueen sisällä pitkiä näkymälinjoja.

Virkistysalueverkosto

Suunnittelualue sijoittuu 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.

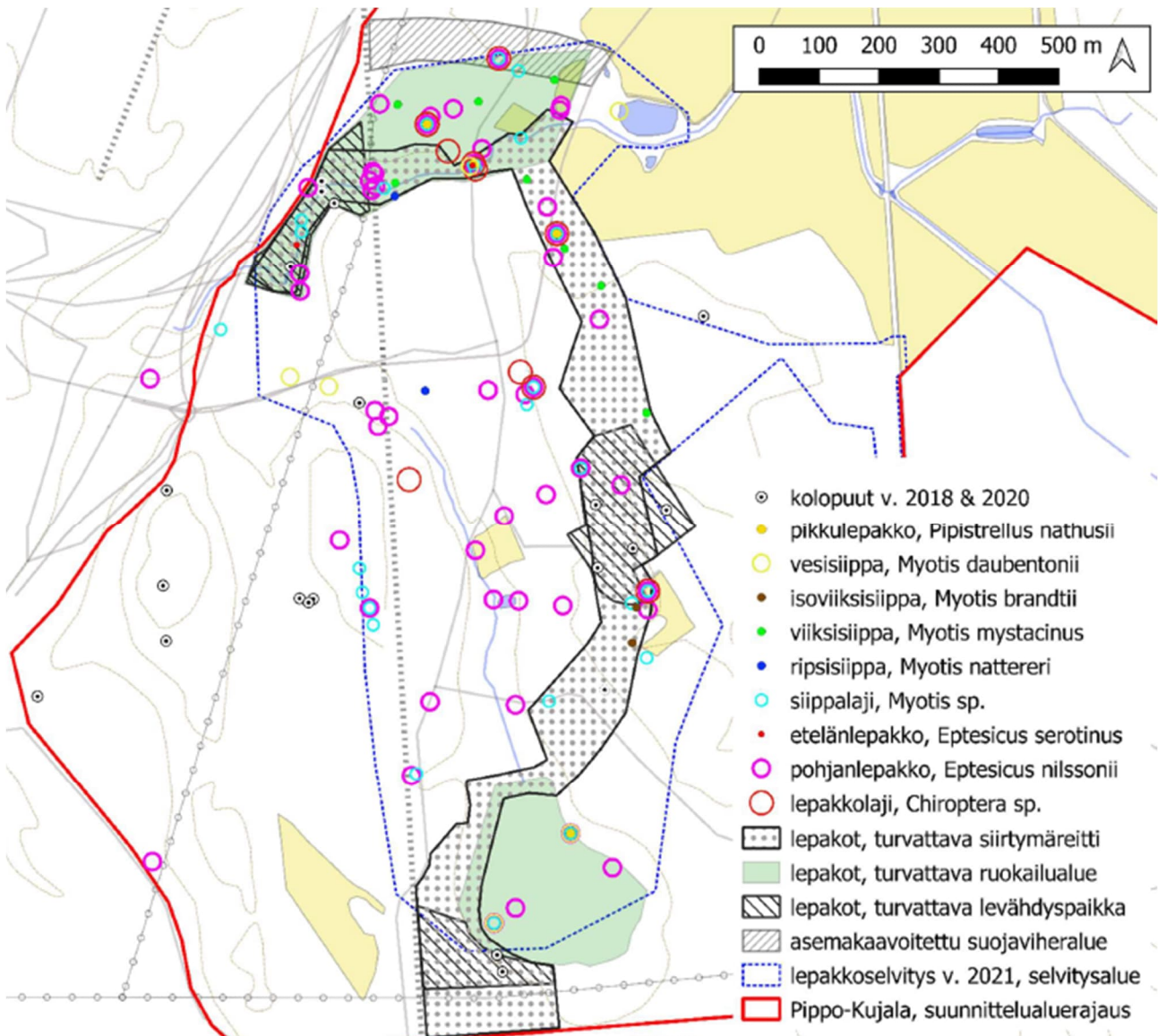
Maakunnallinen tarve ulkoilureittiyhteyksille Linnaistensuon suunnasta keskustaa kohti kulkee suunnittelualueen eteläpuolella. Haasteena näille yhteyksille ovat rautatien ja suurten liikenneväylien ylitykset tai alitukset.

Luonnonympäristö

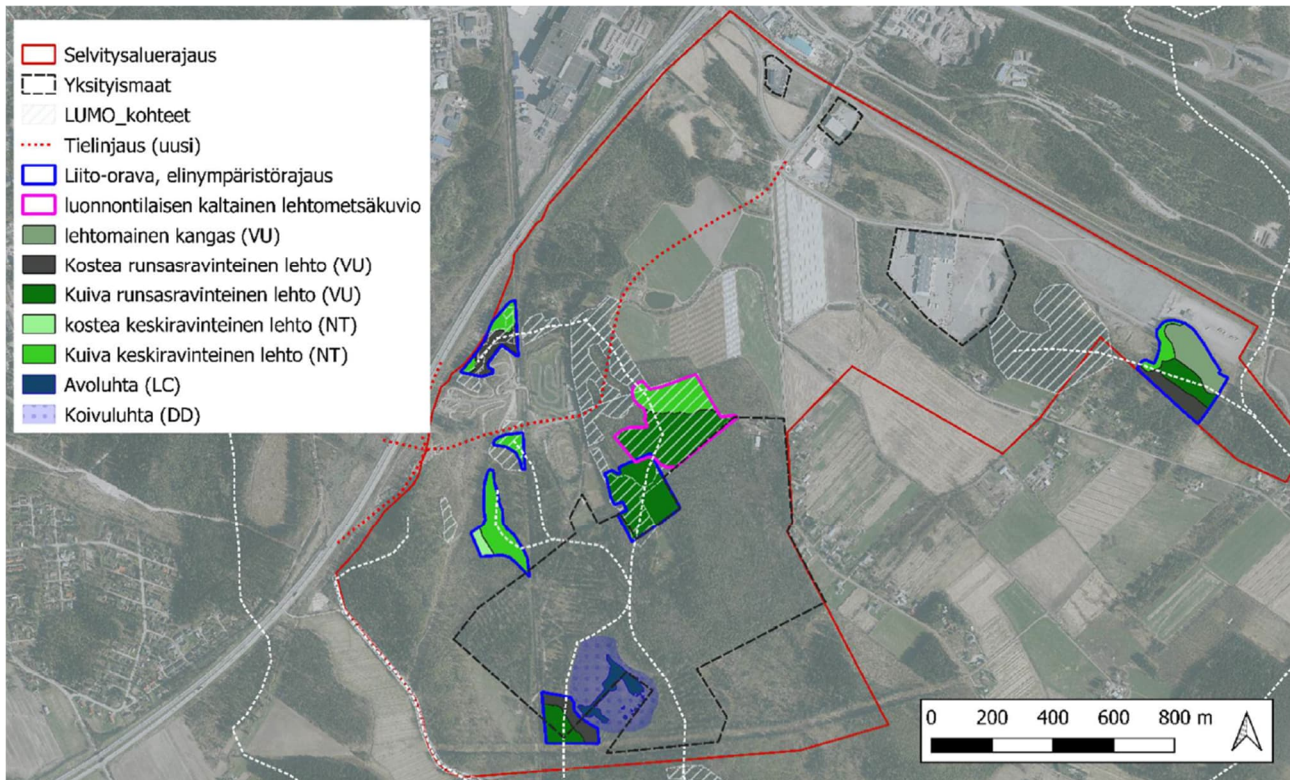
Suunnittelualuetta koskien on laadittu kaavarunkotyön A-2800 yhteydessä luontoselvityksiä Pippon, Lotilan ja Kujalan alueelle. Pippon moottoriurheilun itäpuolella on vanhaa luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokasta metsää. Alueella on myös liito-oravalle soveliaista elinympäristöä ja mahdollisia liito-oravan kulkureittejä.

Pippo-Kujalan alueella laaditun luontoselvityksen (Albus Luontopalvelut Oy, 2020) mukaan selvitysalueen 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.

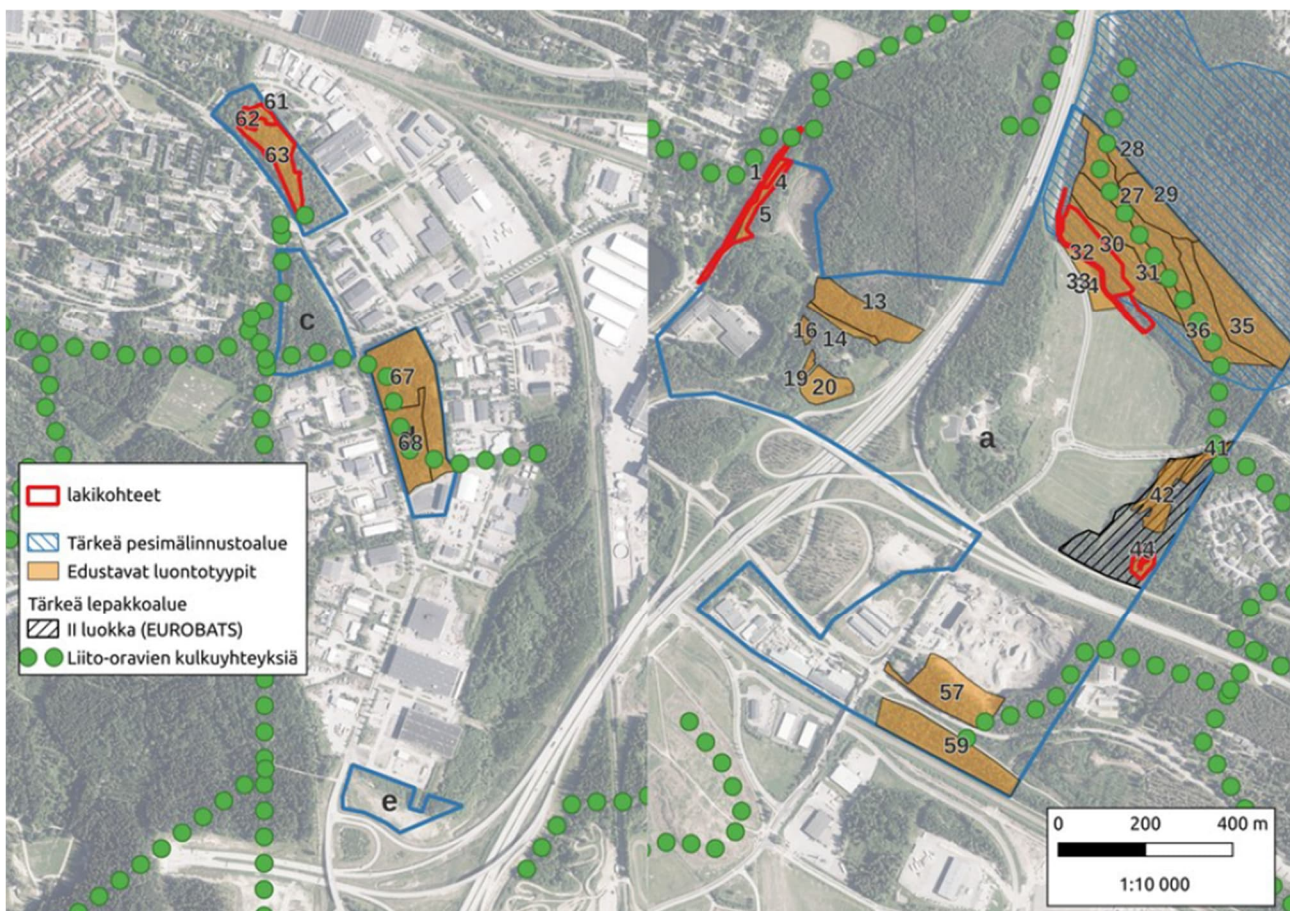
Suunnittelualueella on tavattu myös lepakoita. Aluelle laaditussa lepakkoselvityksessä (Albus Luontopalvelut Oy, 2021) on esitetty suunnittelualueen lepakoiden näkökulmasta turvattavat ruokailualueet, mahdolliset levähdyspaikat sekä siirtymäreitit.



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.



Kuva 5. Lotilan, Kariston portin ja Latomäen luontoselvitys (2022), yhteenvetokartta.

Lotilan, Kariston portin ja Latomäen alueella laaditussa luontoselvityksessä (Luontoselvitys Metsänen, 2022) havaittiin suunnittelualueella edustavia luontotyyppiejä. Varsinaisia lakikohteita selvityksessä ei

suunnittelualueen osalta havaittu. Selvityksessä todettiin liito-oravan kulkuyhteys suunnittelualueella Vanhanradankadun ylitse Lotilan alueella.

Vartio-oja itsessään ei edusta vesilain tarkoittamaa luonnontilaista noroa (Albus Luontopalvelut Oy, 2020). Motocross-radan lounaispuolella olevaa vesiuomaa ei ole myöskään tunnistettu suojeltavaksi noroksi luontoselvityksessä 2020.



Kuva 6. Kuva suunnittelualueelle Kujalankadulta kohti etelää (toukokuu 2024).

Maaperä

Suunnittelualueen pohjoisosassa on kallio- ja moreenimäkiä, joiden väliin sijoittuu hieta-alueita. Alueen eteläosa on maaperältään savea (GTK). Alueelle on laadittu tarkempia maaperäselvityksiä ja -tutkimuksia.

Pohja- ja pintavedet

Suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta Lahti–Kouvola-radan pohjoispuoleisia alueita lukuun ottamatta, mitkä ovat luokiteltua pohjavesialuetta. Alueen läpi virtaa Vartio-oja. Alueelle laaditussa hulevesiselvityksessä (Ramboll 2022) on tarkemmin kuvattu alueen pintavesien olosuhteita osa-alueittain.

Rakennettu ympäristö

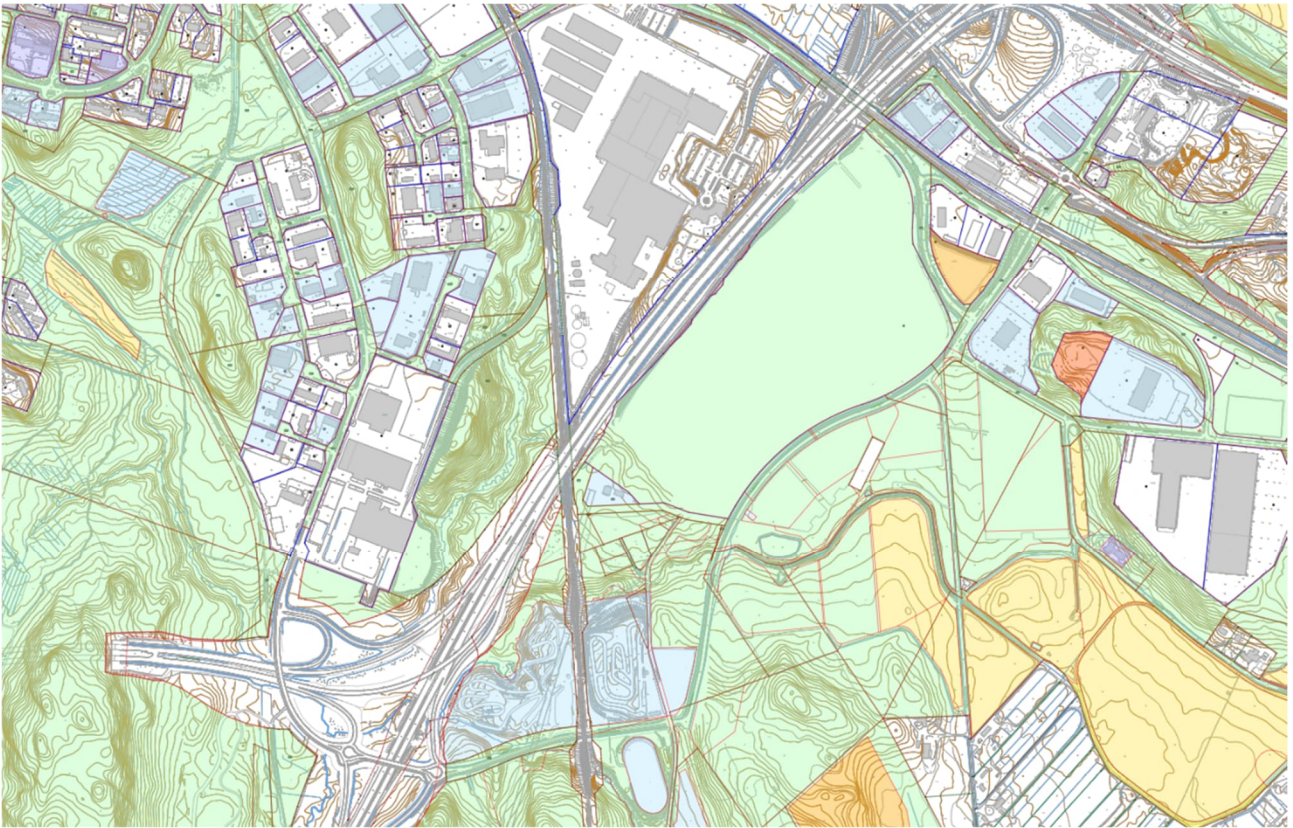
Lähellä Kujalan eritasoliittymää sijaitsevat Pippon motocross- ja karting-radat. Vartio-ojan ympäristössä sijaitsee kaasuputkia sekä putkiston korroosiosuojaukseen liittyvä anodikenttä. VT4:n varressa kulkee 110 kV:n sähkölinja. Osa alueen tonteista on teollisuuskäytössä ja osa on esirakennettu.

Liikenne

Suunnittelualueen halkaisevat valtatie 4 ja 12. Alueen pohjoispuolella kulkee Lahti–Kouvola rautatie. Suunnittelualueen keskelle ja läheisyyteen sijoittuvat merkittävät eritasoliittymät Lahden eteläisen kehätien ja VT4:n risteykseen sekä VT12:n ja VT4:n risteykseen. Suunnittelualueelta on avattu yhteys Lahden eteläiselle kehätielle sekä VT4:lle Vanhanradankadun kautta. Kasaajankatu yhdistää Lotilan ja Kujalan alueet VT4:n alittavalla kadulla. Lahti–Kouvola-radalta haarautuu rata suunnittelualueen halki kohti etelää (Lahti–Loviisa). Muita suunnittelualueen kannalta merkittäviä teitä ovat Lakkilantie etelään sekä Korvenrannantie ja Linnaistentie kaakkoon/itään.

Maanomistus

Suunnittelualue on osin Lahden kaupungin omistuksessa ja osin yksityisessä omistuksessa. Moottoriurheilukeskuksen alueita ja tonttialueita on vuokrattu. Suomen valtio omistaa maantie- ja rata-alueet.

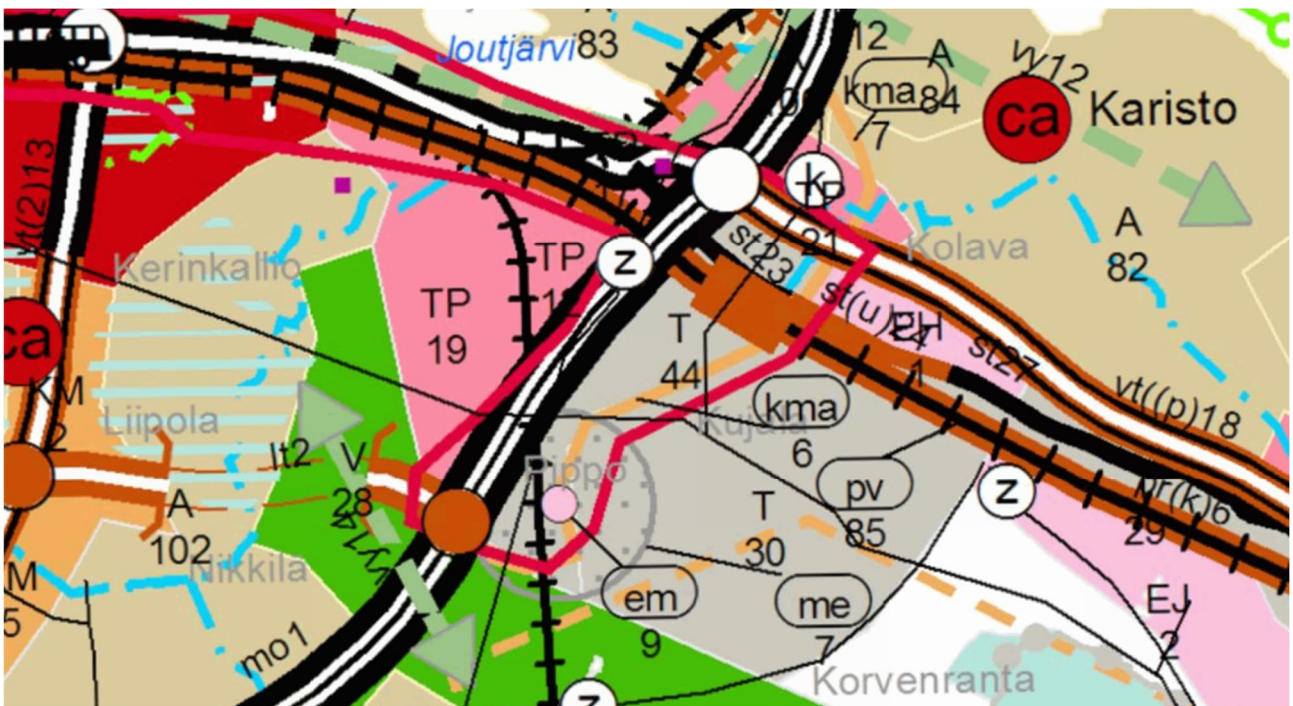


Kuva 7. Ote maanomistuskartasta (vihreä=kaupungin, valkoinen=yksityinen, keltainen/sininen=vuokrattu).

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (saanut lainvoiman 14.5.2019) Kujalan alue sekä Pippon alueen pohjoisosa on merkitty teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Lotilan alue on merkitty työpaikka-alueeksi (TP). Pippon eteläosaan on merkitty viheryhteystarve VT4:n kohdalle. VT4:llä sijaitsevien eritasoliittymien välinen alue Ohitustien varressa on merkitty kuuluvaksi kehittämisen kohdealueeseen (kk6, Lahden radanvarsi).



Kuva 8. Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014.

Pippo-Kujalan alueelle on merkitty vähittäiskaupan kehittämisen kohdealue (kma6), mikä sallii vähittäiskauppaa (erikoistavarakauppa) 70 000 k-m². Suunnittelualue on Pippo eteläosaa lukuun ottamatta merkitty kuuluvaksi kaupunkialueeseen (ka). Kujalan kohdalle on Lahti–Kouvola-radalle esitetty uusi raideliikennepaikka.

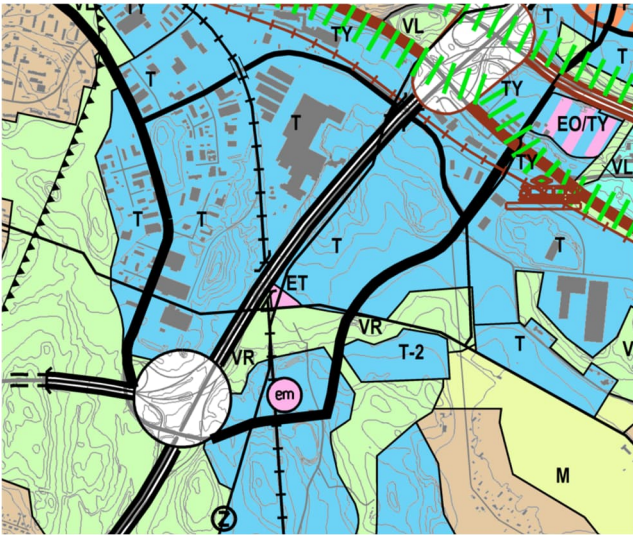
Maakuntakaavassa T-aluetta koskee suunnittelumääräys, jonka mukaan erityistä huomiota tulee kiinnittää alueen liikenteen toimivuuteen ja toteuttamisjärjestykseen. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota myös tarkoituksenmukaiseen tiivyyteen ja joustavuuteen sekä yhtenäiseen rakennustapaan. Määräyksessä otetaan kantaa myös riittäviin näkösuojavyöhykkeisiin mm. pääteiden varsille.

Yleiskaava

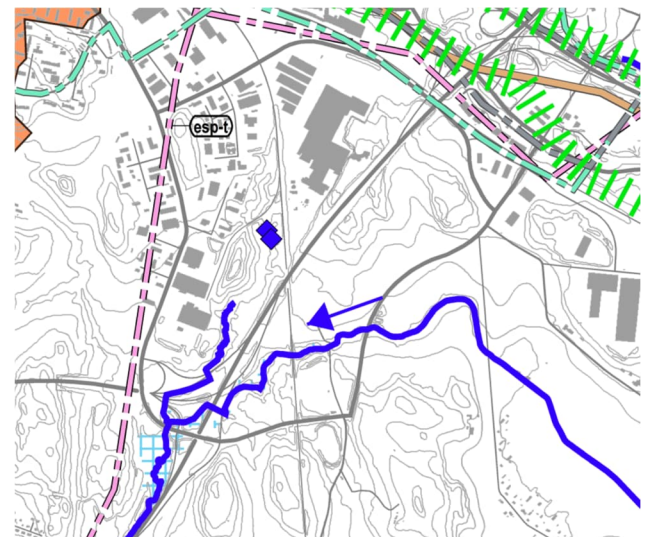
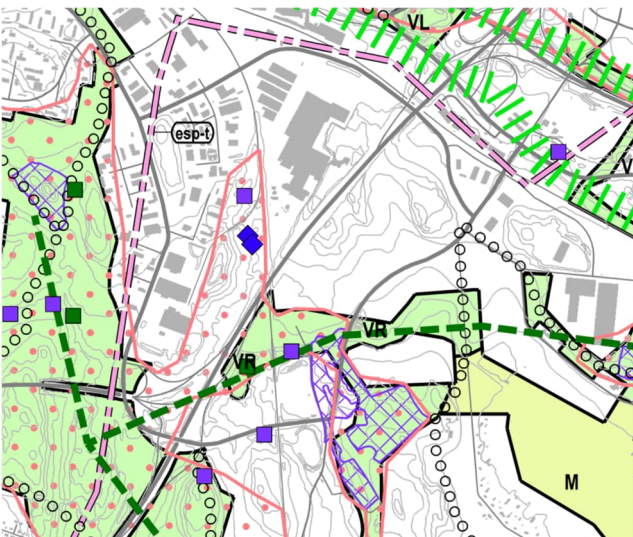
Lahden yleiskaava 2035 Y-205 (oikeusvaikutteinen, saanut lainvoiman 12.2.2025) koostuu kuudesta teemakartasta. Ohessa on kuvattu kunkin teemakartan keskeinen sisältö suunnittelualuetta koskien:

Teemakartta Y-205	Keskeinen sisältö
1. Kestävä yhdyskuntarakenne	Suunnittelualueelle on merkitty elinkeinoelämän alueita (T/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 kävelen, pyörällä ja joukkoliikenteellä. Vartio-ojan ympäristö on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR). Merkinnällä osoitetaan kaupunkirakennetta jäsentävät laajemmat viheralueet, jotka on tarkoitettu ulkoiluun, virkistykseen ja luonnon kokemiseen. Maiseman ja luonnon ympäristön ominaispiirteitä tulee vaalia, jotta luonnon monimuotoisuus ja alueen erityisasema ekosysteemipalveluja tuottavana laajana viheralueena säilyvät. Kartingradan alue on osoitettu erityisaluemerkinnällä (em) ja uusi raideliikennepaikka omalla merkinnällään.
2. Kulttuuriympäristö	Teemakartalla ei ole esitetty suunnittelualuetta koskevia merkintöjä tai määryksiä.
3. Luonto- ja viherympäristö	Kartalla on osoitettu merkittävä luontoverkosto ja luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet sekä kohteet. Merkittävä ekologinen yhteys on osoitettu vihreällä katkoviivalla Vartio-ojan kohdalle.
4. Vesiensuojelu ja -hallinta	Vartio-oja on teemakartassa merkitty merkittäväksi hulevesien purku-uomaksi, joka on tarkoitus säilyttää avoimena.
5. Kiertotalous	Suunnittelualueen eteläosaan on teemakartalla osoitettu alueita, joilla voidaan harjoittaa väliaikaisesti rakentamiseen liittyvää kiertotaloustoimintaa ennen alueen loppukäyttöä. Erillisellä merkinnällä (vp1) osoitetaan selvitystarve raskaan liikenteen vaihtoehtoisten polttoaineiden jakelulle.
6. Kestävä liikkuminen	Teemakartalla osoitetaan kestävän liikkumisen vyöhyke 1 (ruskea) suunnittelualueen pohjoisosaan ja joukkoliikenteen kehitettävä saavutettavuusvyöhyke (punainen) eteläosaan. Kujalankadun varteen on merkitty pyöräilyn tavoitteellinen aluereitti.

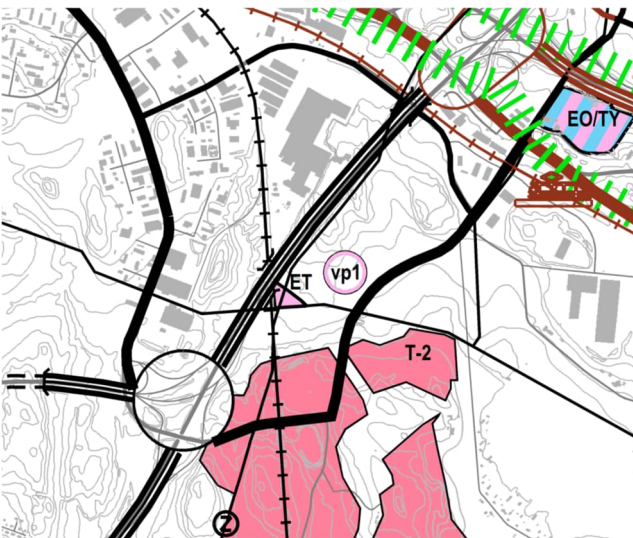
Taulukko 1. Yleiskaavan Y-205 teemakarttojen keskeinen sisältö suunnittelualuetta koskien.



Kuvat 9 ja 10. Otteet yleiskaavan Y-205 teemakartoista "Kestävä yhdyskuntarakenne" ja "Kulttuuriympäristö".



Kuvat 11 ja 12. Otteet yleiskaavan Y-205 teemakartoista "Luonto- ja viherympäristö" ja "Vesiensuojelu ja -hallinta".

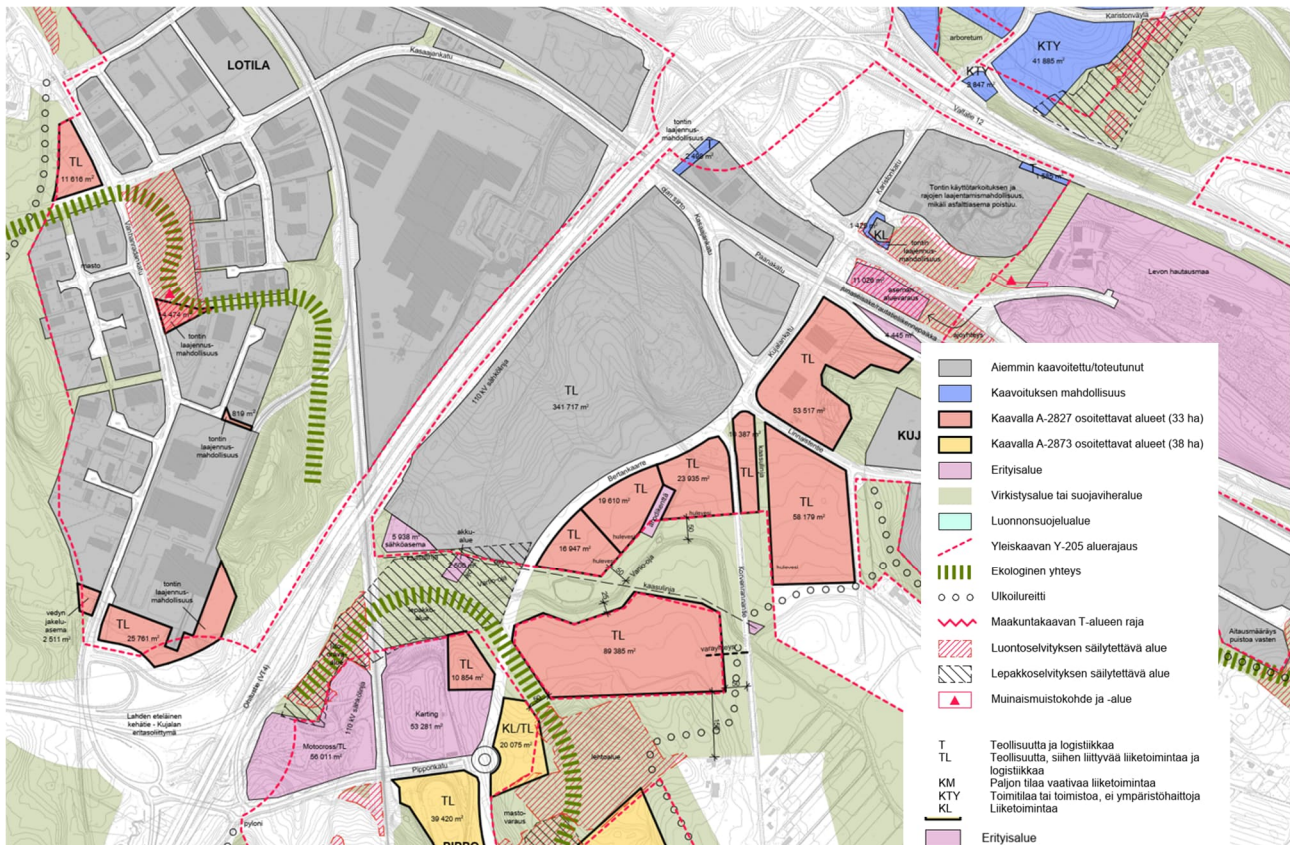


Kuvat 13 ja 14. Otteet yleiskaavan Y-205 teemakartoista "Kiertotalous" ja "Kestävä liikkuminen".

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.

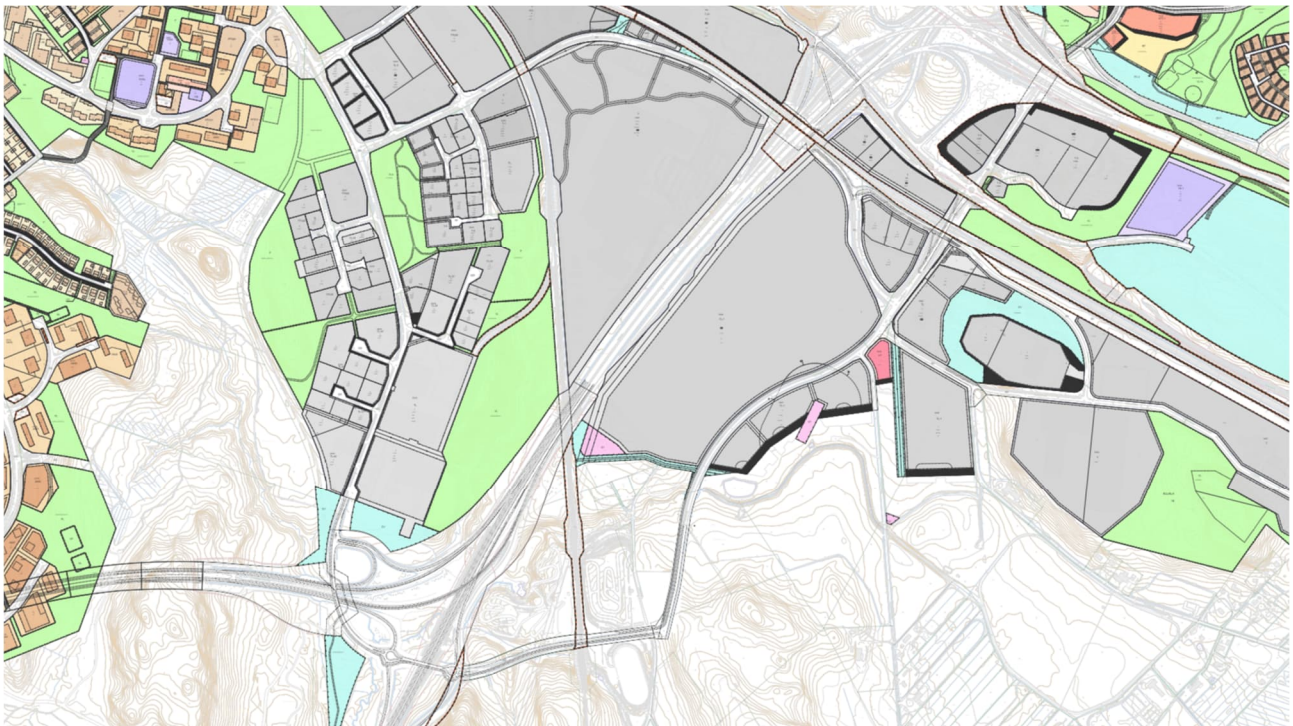
Kaavarungossa on esitetty olemassa olevia, laajentuvia ja kokonaan uusia maankäytön alueita. Kaavarunkotyön yhteydessä on laadittu useita selvityksiä, joita hyödynnetään asemakaavatyössä.



Kuva 15. Ote kaavarungosta A-2800.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa useita eri asemakaavoja vuosilta 1974–2015. Moottoriurheilukeskusten alue sekä sen pohjoispuolella oleva Vartio-ojan varren alue ovat asemakaavoittamattomia. Myös osat VT4:n tiealueesta ja rata-alueesta suunnittelualueen kohdalla ovat asemakaavoittamattomia.



Kuva 16. Ote suunnittelualueen ajantasa-asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Lahden kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2025.

Pohjakartta

Alueen pohjakartta on tarkistettu 5.12.2023 ennen kaavaehdotuksen laatimista. Pohjakartta täyttää AKL 54 a §:ssä annetut vaatimukset.

Kaupungin strategia

Lahden kaupungin strategian 2030 mukaisesti erityisesti elinvoimaa käsittelevät tavoitteet koskettavat kaavatyötä. Lahti haluaa strategian mukaisesti tarjota yrityksille kestävän kaupunkirakenteen ja kilpailukyisen 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.

3.3 Selvitykset

Suunnittelualueetta 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. Kujalankatu ja Vanhanradankatu on rakennettu selvityksen jälkeen, mikä on vaikuttanut jonkin verran ympäristöön.
Luontoselvitys, Albus Luontopalvelut Oy (2020)	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 kulkureittejä. Kaavaratkaisussa huomioidaan selvityksessä säilytettäväksi esitetyt alueet sekä yhteystarpeet.
Lepakkoselvitys, Albus Luontopalvelut Oy (2021)	Alueella tavattiin lepakoita. Selvityksessä esitetään lepakoiden kannalta tärkeimmät ruokailualueet, levähdyspaikat sekä siirtymäreitit. Alueet ja yhteystarpeet huomioidaan pääosin kaavaratkaisussa. Erityisesti siirtymäreitin paikkaa ja leveyttä on jouduttu sovittamaan suhteessa tarkoituksenmukaisten korttelialueiden rajausten muodostamiseen.
Luontoselvitys, Luontoselvitys Metsänen (2022)	Selvitys koskee Lotilan, Kariston portin ja Latomäen alueita. Suunnittelualueelta on tunnistettu edustavia luontotyyppisiä. Selvityksessä todetut lakikohdet eivät sijoitu suunnittelualueelle. Selvityksessä on myös tunnistettu liito-oravien kulkuyhteyksiä sekä muita mahdollisia ekologisia yhteyksiä.
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.

Massatarkastelu- ja kaavatlousselvitys, Ramboll (2022)	Suunnittelualueen rakennettavuuden ja alustavien tasauskorkojen perusteella on arvioitu esirakentamisen massamääriä ja kustannuksia. Selvitykseen sisältyy myös kaavatalous- ja hulevesitarkastelu alueiden tasaukset huomioiden.
Rakennettavuus- ja maaperäselvitys, Ramboll (2019)	Selvityksessä kuvataan maaperäolosuhteet, arvioidaan rakennettavuutta ja otetaan kantaa tonttien esirakentamiseen sekä sen kustannuksiin. Suunnittelualue jaetaan rakennettavuuden perusteella luokkiin I-III.
Liikenneverkkosuunnitelma, Ramboll (2023)	Suunnitelmassa on tarkasteltu laajemmin suunnittelualueen ympäristöä liikenteellisesti huomioiden eri kaavarunkotöiden ja muiden kaavasuunnitelmien kokonaisvaikutukset maantieverkkoon. Suunnitelmassa esitetään toimenpiteitä liikenteen toimivuuden parantamiseksi sekä arvioidaan erilaisten liikenne- ja liikennetarkastelujen vaikutuksia ennusteliikennemäärä huomioiden. Suunnitelman mukaan suunnittelualueen lisääntyvällä maankäytöllä ei ole suoraista, oleellista vaikutusta ympäristön liikenneverkon toimivuuteen, olennaiset haasteet liittyvät ennustetilanteessa yleiseen liikennemäärän kasvuun. Selvitys ottaa kantaa myös VT4:n länsipuoleisiin alueisiin sekä liikennemäärien muutoksiin niillä alueilla, vaikka suurimmat maankäytölliset muutokset kohdistuvat VT4:n itäpuolelle Pippon alueelle.
Arkeologinen inventointi, Heilu Oy (2021)	Raportissa on kuvattu tunnetut muinaisjäännökset. Inventoinnissa tarkastettiin ja rajattiin kiinteitä muinaisjäännöksiä sekä havaittiin uusia kohteita ja alueita. Muinaisjäännöskohteet jäävät kaavaratkaisun mukaisten korttelialueiden ulkopuolelle. Pippon myllynpaikkaa koskeva kohde on myöhemmin poistettu muinaisjäännösrekisteristä selvityksen ehdotuksen mukaisesti.
Vedyn jakeluasemaa koskeva selvitys, Sitowise (2024)	Selvityksessä kuvataan vedyn jakeluasemia koskevaa säännöstöä ja ohjeistusta, toimintojen yleisiä periaatteita sekä tarkastellaan mahdollisen vedyn jakeluaseman sijoitusmahdollisuutta Vanhanradankadun varteen. Selvityksessä annetaan suosituksia asemakaavoitusta koskien ja arvioidaan hankkeen toteutettavuutta. Kyseinen kohde jää kuitenkin edelleen kaavaratkaisun mukaiselle suojaviheralueelle.

Taulukko 2. Suunnittelualueetta koskevia selvityksiä sekä niiden keskeinen sisältö.

Suunnittelualueetta koskien on tehty mm. myös 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)
- Raskaan liikenteen latausinfra, Korkia Consulting Oy ja Rejlers Oy (2022)
- EU:n ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys (2022)
- Junaliikenteen mahdolliset seisakepaikat Lahden kaupungissa, Sweco (2022)
- Kerava-Lahti-Kouvola lisäraiteiden aluevaraus selvitys (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)
- Ympäristöriskiselvitys Kujalan maatalousoppilaitoksen alueelle (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)

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen

Asemakaava ja asemakaavan muutos tehdään kaupungin aloitteesta.

4.2 Tavoite

Asemakaavatyön tavoitteena on yritystoiminta-alueen korttelialueiden rajausten ja käyttötarkoitusten tarkistaminen sekä kartingrata-alueen asemakaavoittaminen. 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 saattaa 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
- TeliaSonera 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 2021–2025 kaavoitusohjelmiin. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä sekä osallisille kirjeitse luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä.

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

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

Viranomaisyhteistyö

Kaavarunkotyötä A-2800 sekä alueen asemakaavoitusta koskien on 27.11.2020 järjestetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskusten, Päijät-Hämeen liiton ja Lahden kaupungin kesken. Kaavoitusta koskeva työneuvottelu on käyty 15.10.2021 ja ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu on käyty 6.3.2024. Alueen kaavoitusta on käsitelty myös erillisissä kaavaneuvotteluissa. Viranomaisilta on pyydetty kaavaluonnoksesta lausunto luonnosvaiheessa.

Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet

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

Osallinen	Lausunnon/mielipiteen keskeinen sisältö	Vastine ja vaikutukset kaavaan
Hämeen ELY-keskus	Poikkeamiset yleiskaavasta on perusteltava asemakaavan selostuksessa. Alueelle on laadittu kattavat luontoselvitykset. Vartio-ojan luonnonmukaisuutta on hyvä arvioida tarkemmin. Ekologiset kulkuyhteydet alueelle on turvattava, esitetty ratkaisu ei turvaa niitä. Kaavamääräysten suojelumerkintöjä luontoarvojen osalta on täydennettävä. Myös muut, tehdyt liito-oravaselvitykset on hyvä mainita sekä ottaa kantaa vieraslajien hallintaan. Hulevesitulvariskit tulee huomioida. Tonteilta tulee varata riittävästi tilaa hulevesille. Hulevesirakenteiden vaikutukset luontoarvoihin tulee arvioida tarkemmin. Liikenteellisiä selvityksiä ja vaikutusten arviointia tulee täydentää. Maaperän mahdollisesta pilaantuneisuudesta moottoriurheilualueilla on hyvä olla maininta kaavassa. Alueen selvityksiä on tarpeen mukaan tarkennettava ja niiden keskeinen sisältö tulee ilmetä kaavaselostuksesta. Vaihtoehtoiset maankäyttömerkinnät tulee arvioida tehokaimman muodon mukaisesti.	Asemakaavaselostukseen on kirjattu tarkemmin perusteluja yleiskaavasta poikkeamiseen sekä arvioitu niiden suhdetta yleiskaavan tavoitteisiin. Luontoarvoja, ekologisia yhteyksiä, vieraslajeja ja luontoarvojen suojelumerkintöjä koskien on täsmennetty mainintoja kaavaehdotukseen sekä arvioitu niiden toimivuutta selostuksessa. Ekologista yhteyttä on kaavaehdotuksessa levitetty lausunnossa mainitun kohdan osalta. Alueen hulevesien huomioimiseen liittyen kaavaan on lisätty erillinen määräys (hu-1). Vartio-ojan pohjoispuolelle sijoittuvan, ohjeellisen hulevesialueen sijainti on muutettu siten, että se sijoittuu entiselle, puuttomalle peltoalueelle. Aluetta koskien on laadittu erillinen, laaja liikenneverkkosuunnitelma. Liikenteellisiä vaikutuksia on arvioitu tarkemmin selostuksessa. Kaavaan on lisätty pima-merkintä. Selvitysten sisältöä ei laajasti ole avattu kaavaselostuksessa, mutta selvitykset ovat osana kaavan aineistoa ja nähtävillä kaavan nettisivulla.
Eteläinen ja itäinen kumppanuuspöytä (lausunto koskee myös kaavarunkovaihtoehtoja A-2800)	Siltä osin, kuin lausunto koskee asemakaavaluonnosta A-2827: Vanhanradankadun ja Jalavankadun risteyksen aluetta ei toivota kaavoitettavaksi, vaan jätettäväksi viher- ja suoja-alueeksi. Kujalan alueella tärkeää on suunnitella alueen asukkaiden turvallinen liikkuminen, erityisesti koulumatkaliikenne. Korttelin 19005 itäpuoli tulisi ratkaista kaavarunkoluonnoksen A-2800 ve C:n mukaisesti. Myös	Suunnittelualueella Vanhanradankadun pohjoispäässä Teknikonkadun varteen kaavaluonnoksessa sijoittunut teollisuustontti on jätetty kaavaehdotuksesta pois. Jalavankadun puoleinen tontti on ehdotuksessa mukana, mutta tontin ja asutuksen sekä ulkoilureitin väliin on jätetty leveä suojaviheralue. Uusi tontti ei olennaisesti muu alueen ympäristö ja häiriötekijät huomioon ottaen vähennä asuinalueen viihtyisyyttä.

	suurempien tonttien mahdollisuus on elinkeinoelämälle tärkeää. Pippon moottoriurheilukeskuksen alue sekä Kujalankadun itäpuoli kaavarungon ve C:n mukaisesti. Pippon junaradan ja Kujalankadun väliin jäävä uusi alue ve B:n mukaisesti. Esitetään ekologista kompensatiota Pippo-Kujan rakentamisen vastapainoksi. Luonnonarvot, virkistysarvot ja pohjavesi tulee suojella. Meluhaittoja tulee ehkäistä. Ajo- ja kevyt liikenne tulee huomioida ja niiden vaikutukset arvioida. Alueiden esirakentamisessa on huomioitava läheinen asutus. Pyydetään selvittämään päivittäistavarakaupan mahdollisuus alueella.	Suunnittelualueella turvallinen liikkuminen myös jalan ja pyörällä on lähtökohtana. Kortteliin 19005 on jätetty suojaviheralue radan suuntaan. Karting-alueen koillis-kulmaan on jätetty tilaa ekologiselle yhteydelle. Ekologisen kompensaation mahdollisuus on keskusteltava kaavatyön rinnalla erillisenä prosessinaan. Kaavaehdotuksessa on otettu kantaa luontoarvoihin, virkistysalueisiin, pohjaveteen sekä meluhaittoihin. Alueen liikenneverkko suunnitellaan kävely ja pyöräily huomioiden. Esirakentamisella on vaikutuksia alueen asukkaiden elinoloihin, mutta haittavaikutuksia voidaan estää erilaisin toimenpitein.
Lahden Teollisuusseura ry	On tärkeää, että kaupungilla on riittävästi kaavoitettuja teollisuustontteja jatkuvasti tarjolla hyvällä rakentamistehokkuudella. Liikennesuunnittelussa tulee huomioida raskaan ja pitkän liikenteen mahdollisuudet ja turvallisuus, myös alueelle johtavilla väylillä. Myös kevyen liikenteen riittävä ja turvallinen verkosto tulee huomioida. Alueen työntekeijöille on varattava riittävät palvelut. Julkinen liikenne on suunniteltava osaksi aluetta.	Raskaan liikenteen, kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuudet huomioidaan alueen katuverkon suunnittelussa. Kaava mahdollistaa erilaisten palveluiden rakentamisen osaksi muuta toimintaa. Alueelle suunnitellaan julkisen liikenteen palvelua.
Lahden Yrittäjät ry	Lahden Yrittäjät suhtautuu myönteisesti yritys- ja palvelualueen kehittämiseen ja kaavarunkotyöhön sekä pitää kaavoitusta asianmukaisena ja ajankohtaisena. Yhdistys esittää selvitettäväksi tarkoin vaikutukset alueen yrityksiin. Mahdollinen vähittäiskaupan suuryksikkö ei saa heikentää olevan kaupan ja palveluiden toimintamahdollisuutta keskusta-alueella.	Alueelle sallitaan liikerakentamista. Päivittäistavarakauppaa ei kuitenkaan sallita. Liikerakentamisen tulee liittyä teollisuustontin päätoimintaan (TL).
Lahti Aqua	Korttelille 19026 on vesihuoltoliittymät rakennettu Kujalankadulle. Motocrossradan tontti edellyttää vesihuollon runkolinjaa ja kiinteistökohtaisen pumppaamon. Kyseisellä tontilla moottoritien varressa olevat vesijohdot tarvitsevat rasitealueet kaavaan.	Kiinteistökohtaisten pumppaamojen vaatimus on lisätty kaavaan erillisellä määräyksellä. Vesijohtojen siirto on todennäköisesti tarpeen, mikäli tontti esirakennetaan muuhun käyttöön, kuin motocross-toimintaan.
Lahti Energia Sähköverkko Oy	Ohitustien ja junaradan risteämiskohdan itäpuolelle on tulossa uusi sähköasema, jonka paikka tulee huomioida asemakaavassa.	Paikka on huomioitu asemakaavassa.
Lahti Energia Oy / lämpöliiketoiminta	Kujan alueella olevaa biokaasulinjaa ollaan siirtämässä Gasgridin kaasulinjan viereen. Alueella on merkittäviä kaukolämmön runkojohtoja ja kaukolämmön kapasiteetti alueen tuntumassa on erinomainen.	Tilavaraukset on huomioitu kaavassa.

Lahden museo / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo	Tiedot muinaisjäännöksistä Kujalankadun länsipuolella ovat pääosin ajan tasalla. Alueilta löydetty muinaisjäännökset tulee huomioida tehtävissä asemakaavoissa. Osa Kujalankadun itäpuolen alueesta ei sisällynyt arkeologisiin inventointeihin.	Kujalankadun itäpuolelle sijoittuvien tonttien osalta on käyty erillinen keskustelu museon kanssa arkeologisen inventoinnin tarpeesta. Johtuen alueiden pienialaisuudesta ja potentiaalista kohteille on arvioitu, ettei tarkistusinventointia tarvita.
Päijät-Hämeen liitto	Ei lausuttavaa.	-
Päijät-Hämeen pelastuslaitos	Ei huomautettavaa.	-
Väylävirasto	Junaliikenteen mahdollisesti aiheuttamat melu-, runkomelu- ja värinähaitat on otettava huomioon. Mikäli radan lähelle osoitetaan melulle tai värinälle herkkää toimintaa, on kaavatyössä selvitettävä melun ja värinän leviämistä sekä osoitettava tarvittavat määräykset haittojen torjumiseksi. Melun ohjeavot sekä värinää koskevat ohjeistukset on huomioitava. Vastuu melun ja värinän torjunnasta on sillä taholla, jonka toimenpiteistä melun- ja värinäntorjuntatarve syntyy. Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja värinäntorjunnan kustannuksiin.	Kaavalla ei osoiteta alueelle asumista tai muuta lähtökohtaisesti värinälle herkkää toimintaa. Tulevat yritykset huomioivat radan läheisyyden ja mahdollisen värinän toiminnassaan.
Lahden ympäristöpalvelut	Kaava-alueen luontoarvot keskittyvät Vartio-ojan varteen ja sitä ympäröivään metsäalueeseen. Viheralueen kaavamääräykseen olisi lisättävä maininta tiukasti suojeltujen direktiivilajien esiintymisestä. Ekologinen kulkuyhteys VL/s -alueelta etelään ei ole riittävä eikä sen turvaamista ole kuvattu kaavaselostuksessa. Karting-radan koilliskulman viheraluetta tulisi laajentaa. Luontoselvityksessä 2018 on mainittu norosta motocrossradan eteläpuolella, jonka nykytilanne tulisi tarkastaa. VL/s -alueelle merkitty hulevesiallas tulisi siirtää kohti länttä olevalle peltoaukealle. Vartio-oja tulisi merkitä kartalle selkeämmin sekä tarkastella eteläpuolen tontin rajaa suhteessa siihen. Istutettavan alueen selite puuttuu kaavamääräyksistä. Maantien ja rautatien suoja-alueiden tarkempaa luonnetta olisi hyvä täsmentää.	Kaavamerkintöjä on täydennetty lausunnon mukaisesti. Ekologinen yhteys on muotoiltu kaavaehdotukseen uudelleen siten, että puustoinen yhteys Kujalankadun ylitse on mahdollinen. Uusin luontoselvitys ei mainitse alueella olevaa ojauomaa suojeltavaksi noroksi, alueeseen on vaikuttanut Vanhanradankadun rakentaminen. Hulevesiallas on siirretty toivotulle paikalle. Kaavakartan merkinnät on korjattu. Maantien ja rautatien suoja-alueiden osalta tarkoitus on antaa tien- ja radanpitäjälle lausuntomahdollisuus niille alueille kohdistuviin toimenpiteisiin. Alueita käsitellään muutoin tonttiin kuuluvina osina.
Mielipide 1 (useampi alikirjoittaja) (mielipide koskee myös	Siltä osin, kuin mielipide koskee asemakaavaluonnosta A-2827: Korttelin 19005 itäpuolella olevaa suoja-metsää ei saa kaataa ja aluetta ottaa muuhun käyttöön. Liito-oravan, lepakoiden, suoja- ja lehtoalueiden suojeleminen on tärkeää. Pippon kartingradan kehittämisessä tulee	Korttelin suojametsää on säilytetty kaavaehdotuksessa, mutta sen paikkaa on siirretty osin eri kohtaan. Liito-oravat, lepakot sekä muut luonnon kannalta arvokkaat alueet on huomioitu kaavatyössä.

kaavarunko- vaihtoehtoja A-2800)	huomioida suojaavien metsäalueiden säästäminen asukkaat huomioiden. Alueen asukkaat, luonto ja teollinen toiminta tulee voida sovittaa yhteen. Liian tiivis rakentaminen ei luo viihtyvyyttä ja turvallisuutta. Merkittävien luontoarvojen säilyttäminen tulee turvata kaavoituksessa.	Kartingradan itä- ja kaakkoispuolelle jätettävät viheralueet asemakaavassa A-2873 suojaavat melulta myös Korvenrannantien varren asuinalueita vasten. Kaavatyössä on alueen luontoarvot, luonnon monimuotoisuus, perintömetsä ja ekologist yhteystarpeet otettu huomioon. Kaavaehdotus toki vähentää luonnontilaisen metsän määrää alueella olennaisesti. Kaavaehdotus ei kuitenkaan vaaranna maakunnallisesti tärkeän viheryhteyden toteuttamista Linnaistensuon ja Liipolan välille.
---	--	--

Taulukko 3. Luonnosvaiheen kuulemisessa saatu palaute sekä niiden huomioiminen.

Muilta osallisilta ei luonnosvaiheen kuulemisessa tullut lausuntoa tai mielipidettä.

Ensimmäisen ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutus

Kaavaehdotus oli ensimmäisen kerran kaupunkiympäristölautakunnan käsiteltävänä 20.12.2023 (§ 147) ja julkisesti nähtävillä 18.1.–19.2.2024. Kaavaehdotuksesta saatiin pyydettyä kuusi ehdotusvaiheen lausuntoa sekä yksi muistutus. Seuraavassa on kooste ehdotusvaiheen kuulemisessa saaduista lausunnoista ja muistutuksesta lyhennetyssä muodossa sekä vastaukset niihin:

Osallinen	Lausunnon/mielipiteen keskeinen sisältö	Vastine ja vaikutukset kaavaan
Hämeen ELY-keskus	Vanhanradankadun varressa sijaitsevaa T/kem -merkintää on syytä rajata kosemaan vain vetytankkausasematoimintaa. Toiminnan sijainti tulee perustella ja vaikutukset arvioida selostuksessa. Turvaetäisyydet ja riskit on tunnistettava. Tukes ja pelastuslaitos tulee kuulla asiassa. Murskauksen ja muun maa-aineksen käsittelyn osalta on arvioitava haittoja ja esitettävä keinoja näiden vähentämiseen. Louhinnan alin taso esitetään merkittäväksi kaavaan. Liito-oravan liikkumisen mahdollisuus moottoriurheilukeskuksen läpi tulee arvioida ja tarvittaessa turvata kaavamääräyksiin. Vesien johtamisesta maantien sivujoaan tulee sopia tienpitäjän kanssa. Rumpujen mitoitus tulee huomioida jatkosuunnittelussa. Kaavaehdotuksen liikennevaikutuksia tulee kuvata laajemmin. Maantien alueeseen rajautuvilla kortteleilla suoja-alueet ja mahdolliset häikäisyvaikutukset tulee huomioida.	T/kem -määräystä on täsmennetty lausunnon mukaisesti. Sijaintipaikka on valikoitunut potentiaalisen toimijan kanssa käydyssä keskustelussa liikenteellisen saavutettavuuden ja näkyvyyden vuoksi. Vaikutukset ja suojaetäisyydet on varmistettu erillisen selvityksen avulla ennen kaavaehdotuksen uudelleen nähtävillä asettamista. Uuden nähtävilläolon aikana kuullaan myös Tukes ja pelastuslaitos. Murskauksen ja muun toiminnan vaikutuksia ja suojauskeinoja arvioidaan kaava-selostuksessa. Korkotasoista ei ole tarkoitus määrätä kaavassa niihin liittyvien epävarmuustekijöiden takia. Liito-oravan mahdollinen elinympäristö Vanhanradankadun eteläpuolella on ollut saavutettava etelän suunnasta (Luontoselvitys 2020), ja huomioitava kaavatyön A-2873 (Pippon eteläosa) yhteydessä. Pippon eteläosaan laadittavan yleissuunnitelman yhteydessä on tarkoitus huomioida vesien johtaminen maantien sekä rautatien alittaviin rumpuihin ja sopia asiasta osallisten kesken. Alueen vedet ohjautuvat Vartio-ojaan. Tästä syystä motocrossalue on sisällytetty Pippon eteläosan kaavatyöhön.

		Liikennevaikutuksia kuvataan laajemmin kaavaselostuksessa. Maantien suoja-alueet merkitään tarvittaessa kaavakartalle. Häikäisyvaikutuksia esimerkiksi valomainoksiin liittyen on tarkoituksenmukaista ohjata yksittäisten rakentamislupien kautta. Kaavatyöhön liittyvä selvitysaineisto on ollut nähtävillä kaavatyön nettisivulla Luonnosvaihe-kohdan alla.
Lahden muutokset	Ei huomautettavaa kaavaehdotuksesta.	-
Lahden ympäristöpalvelut	Lausunnossa todetaan kortteleissa 20251, 20244 ja 20246 olevien tonttien kaavoittamista ja laajentamista koskevia rajoitteita luontoarvojen ja -yhteyksien kannalta. Korttelin 19037 TL-1 -alue katkaisee alueen sisäisen ekologisen yhteyden tärkeiden luontoalueiden välillä. Tästä syystä eliöiden siirtymäreittejä ei ole kaavaehdotuksessa turvattu riittävästi eikä niihin liittyviä ongelmia tuotu riittävästi esille. Motocrossalueella aiemmin sijainneen noron suojelustatus tulee selvittää. Vieraslajit tulee hävittää siten, etteivät ne pääse leviämään uusille alueille. Hu-1 -määräys tulee lisätä myös muille kaavaehdotuksen tonteille ja huomioida mahdollisen rataseisakealueen suunnittelussa. Ympäristöpalvelut toivoo voivansa osallistua tehtävän hulevesisuunnitelman laadintaan. Osa kaava-alueesta on pohjavesialueella ja niille alueille on merkittävät asianmukaiset pohjaveden suojelua koskevat merkinnät. Paineellinen pohjavesi ja siihen liittyvät vaikutukset tulee tutkia ja arvioida jatkosuunnittelussa ennen kaavan hyväksymistä. Murskaus ja muu maa-aineksen käsittely edellyttää erillisiä lupia ja siitä aiheutuvan haitan on jäätävä mahdollisimman vähäiseksi.	Lausunnossa mainittujen tonttien rajauksia tarkistetaan siten, että pyritään turvaamaan mahdollisuuksien mukaan riittävällä tavalla luontoarvot ja ekologiset yhteydet. Noroa ei ole alueelle laaditussa luontoselvityksessä mainittu säilytettävänä kohteena ja motocrossalue on siirretty kaavaehdotuksesta toiseen kaavatyöhön A-2873 (Pippon eteläosa). Vieraslajien huomioiminen on tarpeen tehdä alueen varsinaisen rakentamistyön yhteydessä. Hulevesimääräys lisätään myös muille tonteille lausunnon mukaisesti. Suunnittelualueen hulevesisuunnitelmat on tarkoitus laatia tonttikohtaisesti rakennuslupaprosessien yhteydessä. Rakennusvalvonta vastaa prosessin käsittelystä ja ottaa tarpeelliseksi katsomansa asiantuntijat mukaan arvioimaan suunnitelmia. Kaavamääräysten mainintoja murskauksesta ja muusta maa-aineksen käsittelystä sekä läjityksestä täsmennetään siten, että todetaan kyseisten toimien olevan vain väliaikaisia.
DNA Tower Finland Oy	Lausunnossa esitetään kaksi paikkaa ympäristöä palveleville tukiasemamastoille.	Pohjoisempi paikka on osoitettu kaavaehdotuksessa et-1 -merkinnällä hiukan eri kohtaan, mäen päälle.
Gasgrid Finland Oy	Maakaasuputket on syytä huomioida kartalla erillisin merkinnöin ja määräyksin. Lausunnossa annetaan myös muita, kaasuputken kannalta tärkeitä rajoitteita ja reunaehdotuksia. Anodikentän korroosiovaikutus on huomioitava rakentamisessa.	Lausunnon sisältö on huomioitu tarvittavilta osin asemakaavassa.

Yleiskaavoi- tus	Alueelle on tarpeen osoittaa raskaan liikenteen vaihtoehtoisten polttoaineiden jakelu- asema. Maamassojen läjitystä koskevan merkinnän tulisi rajata toiminta vain väliaikaiseksi. Toiminnan vaikutukset lähialueille tulee huomioida. Motocross-alueen toiminta tulisi sallia jatkossakin nykymuodossa. Yleiskaava ei mahdollista alueelle kaupallista toimintaa, mikä on huomioitava kaavamääräyksissä.	Kaavassa on osoitettu useita vaihtoehtoisia paikkoja suurteholatausta sekä kaasun ja vedyn jakelua varten raskaalle liikenteelle. Kaavamääräysten mainintoja murskauksesta ja muusta maa-aineksen käsittelystä sekä läjityksestä täsmennetään siten, että todetaan kyseisten toimien olevan väliaikaisia. Motocross-aluetta koskeva aluevarausmerkintä on ulotettu koskemaan koko rata- aluetta. Kyseinen alue on siirretty kaavaehdotuksesta toiseen kaavatyöhön A-2873 (Pippon eteläosa). Liiketoiminta sallitaan kaavassa vain teollisuuteen liittyvänä, toissijaisena käyttötarkoituksena. Karting-alueen vaihtoehtoinen maankäyttömuoto on muutettu kaupallisista palveluista teollisuuteen.
Muistutus 1	Korttelin 20251 tontin rakentaminen heikentää alueen viihtyisyyttä ja melusuojausvaikutusta. Tontin rakentaminen vaikuttaa myös luontoselvityksessä todetun viheryhteyden toteutumiseen itä-länsi-suunnassa. Alueen rakentamatta jättämistä toivotaan harkittavaksi.	Korttelin 20251 tontin rajausta on tarkistettu uudelleen viihtyisyys, luontoarvot ja viheryhteystarve huomioiden. Tontin etelärajaa on siirretty 20 m pohjoisemmaksi.

Taulukko 4. Ensimmäisen ehdotusvaiheen kuulemisessa saatu palaute sekä niiden huomioiminen

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

- Korttelin 19031 siirto kaavatyöstä A-2873 (Pippon eteläosa) suunnittelualueeseen
- Motocross-alueen ja sen pohjoispuolella olevan EV/s-alueen siirto kaavatyöhön A-2873
- Karting-alueen koillispuolella olevan ekologisen yhteyden levitys 50 m -> 75 m
- Karting-alueen pohjoispuolelle suojaviheralueelle uusi ET-alue energiahuollon tarpeisiin
- Ajoyhteyksmerkintä olevan tilanteen mukaisesti em. ET-alueen rinnalle
- Karting-alueen tehokkuusluvun nosto 0.50:een
- Karting-alueen pääkäyttötarkoitus E-1/K -> E-1/TL-1
- Korvenrannantien katualueen levitys, näkemäalueet
- Korttelin 19028 kaavamerkintöjen ja tontin rajauksen muutokset
- Hulevesiä ja pohjavettä koskevien merkintöjen (hu-1, pv-1) lisäykset alueille
- Tukiasemamaston mahdollistava merkintä (et-1) Paanakadun ja Makasiinikadun välille
- Vanhanradankadun varren istutusmerkinnät
- Korttelin 20251 etelärajan siirto 20 m pohjoiseen
- Liimaajankatu 1 -tontti mukaan kaavaan ja tontin laajennus etelään päin
- Muut pienemmät muutokset ja korjaukset

Tehtyjen muutosten vuoksi kaavaehdotus oli tarpeen asettaa uudelleen julkisesti nähtäville.

Toisen ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutus

Kaavaehdotus oli toisen kerran kaupunkiympäristölautakunnan käsiteltävänä 19.3.2025 (§ 33) ja julkisesti nähtävillä 3.4.–5.5.2025. Kaavaehdotuksesta saatiin pyydettyinä neljä ehdotusvaiheen lausuntoa. Kaavaehdotuksesta ei saatu muistutuksia. Seuraavassa on kooste ehdotusvaiheen kuulemisessa saaduista lausunnoista lyhennetyssä muodossa sekä vastaukset niihin:

Osallinen	Lausunnon/mielipiteen keskeinen sisältö	Vastine ja vaikutukset kaavaan
Hämeen ELY-keskus	Vartio-ojan alueen toimivuutta ekologisena yhteytenä ja virkistysalueena tulee arvioida. Vetytankkausaseman sijainnin valintaa tulee perustella kaavaselostuksessa. Vetytankkausasemaa koskevassa selvityksessä annetut suositukset kaavaan tulee huomioida ja vaikutuksia arvioida tarkemmin. Korttelialueiden esirakentamiseen liittyviä vaikutuksia on syytä arvioida tarkemmin. Bertankaarten ylittävän ekologisen yhteyden toimivuus tulee varmistaa. Liikenteellisiä vaikutuksia erityisesti VT4:n länsipuolen osalta on täydennettävä. Kaavatyöhön liittyvien selvitysten sisältöä ei ole avattu tarpeeksi kaavaselostuksessa. Ilmastovaikutuksia esitetään arvioitavaksi tarkemmin.	Vartio-ojan alueen toimivuutta retkeily- ja virkistysalueena sekä ekologisena yhteytenä on arvioitu kaavaselostuksessa. Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön liittyviä vaikutuksia on arvioitu myös laajemmin. Vedyn ja kelausalan kohdalla on kaavasta poistettu kadun varren puurivi. Kyseisen tontin pohjoispuolen rakennusala on ulotettu 20 m päähän tontin rajasta. Tarvittavat suojarakenteet määräytyvät tarkemman mallinnuksen perusteella hankkeen edetessä. Sijotuspaikan valintaa on kuvattu tarkemmin kaavaselostuksessa. Esirakentamiseen liittyvien, erillisten lupien tarve on mainittu kaavaselostuksessa. Vaikutusten arviointia esirakentamiseen liittyen on täydennetty. Tasausten korkotasot ei ole tarpeen määrätä kaavassa, pääosa tonteista on jo esirakennettu. Vartio-ojan aluetta ei ole todettu kaikilta osin kaavan luontoselvityksessä erityisen arvokkaaksi alueeksi. Yleiskaavan tavoite ekologisesta yhteydestä kuitenkin toteutuu. Bertankaarten ylittävän ekologisen yhteyden turvaamiseksi on korttelin 19037 tontille 1 lisätty ajoittamista koskeva merkintä (puu). Liikennevaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksessa ja tutkittu liikenneverkkosuunnitelmassa. VT 4 länsipuolelle vaikutuksia aiheutuu, mutta ne ovat vähäisempiä. Kaavaselostukseen on kuvattu selvitysten keskeinen sisältö ja vaikutuksia on arvioitu kattavammin. Selvitysten löydettävyyttä kaavan verkkosivuilla on tarkoitus parantaa. Joh-tuen alueen pitkälle jo aiemmin toteutuneesta esirakentamisesta ei tarkempaa ilmastovaikutusten laskentaa ole sisällytetty kaavatyöhön.
Lahden ympäristöpalvelut	Kortteli 20251 sijoittuu lepakoiden kannalta tärkeälle III-luokan alueelle sekä runsasravinteisen lehdon alueelle. Liito-oravien kulkuyhteys korttelin ohitse itään ja Vanhanradankadun yli tulee suunnitella toimivaksi. Korttelin 20244 pohjoispuolella ekologisen yhteyden toimivuus tulee varmistaa. Korttelin 20245 laajentaminen etelään ja itään vaikuttaa luontoarvoihin ja eläinten kulkureitteihin, asiaa on arvioitava tarkemmin kaavaselostuksessa. Korttelin 19037 kohdalla ekologinen yhteys katkeaa, jos kaava toteutetaan. Yhteyden	Korttelin 20251 eteläpuolelle on jätetty 40 m leveä viheralue tonttien väliin. Rakennusalan rajan ja tontin välinen alue eteläreunassa on määrätty myös istutettavaksi alueeksi. Lisäksi yhteyden kohdalle katualueelle on lisätty eläinten ylitysmahdollisuutta koskeva merkintä (yl). Vaikutusta länsipuolen ulkoilureittiin, lepakoihin ja luontoarvoihin on arvioitu kaavaselostuksessa. Korttelin 20244 pohjoisreunaan on lisätty 10 m leveä istutettava alue (is-1). Viherytien kannalta kriittinen kohta on tontin

kohdalla puustoa on kaatunut. TL-1 -aluetta tulee edelleen pienentää tai poistaa se kokonaan. Is-1 -merkintä puuttuu kaavamääräyksistä. Lepakkoselvityksen sisältö on hyvä kuvata kaavaselostuksessa.

Teollisuustontit sijoittuvat lähelle asutusta. Pääkäyttötarkoitukseksi esitetään TY-merkintää tai melun torjuntaa muulla tavoin. Maa-ainesten käsittely saattaa vaatia erillisiä ympäristölupia. Koillisin LR-1 -alue ja pohjoisosan katualue sijaitsevat pohjavesialueella, joita koskien merkinnät kaavaan ja selostukseen on korjattava. Ympäristöpalvelut toivoo voivansa osallistua hulevesisuunnitelman laadintaan.

itäpuolella kaava-alueen ulkopuolella. Korttelin 20245 etelä- ja itäreunassa maa-alueita on muokattu voimakkaasti aiempina vuosina tontin ja liikenneväylien rakentamisen yhteydessä. Eläinten turvallisuuden kannalta liikkumismahdollisuuksia ei ole tarkoituksenmukaista parantaa isojen liikenneväylien keskellä.

Korttelin 19037 tontille 1 on lisätty määräys (puu), joka estää tontin rakentamisen ja puiden kaatamisen ennen, kuin tontin itäpuolella olevan ekologisen yhteyden toimivuus liito-oravan ja lepakon kannalta varmistetaan. Johtuen ekologisen yhteyden kohdalla olevasta aukosta puustossa voidaan joutua istuttamaan uutta puustoa tai järjestämään ylitysmahdollisuus väliaikaisesti esimerkiksi keino- ja luonnon puutavutuksen avulla. Lepakkoselvityksen karttaote on lisätty kaavaselostukseen. Kaavamerkintä is-1 on lisätty kaavan määräyksiin.

Korttelin 19031 itäpuolelle asutuksen suuntaan on lisätty meluestettä tai -vallia koskeva merkintä. Este on toteutettava, mikäli tontin rakennus itsessään ei suojaa melulta. Mikäli esimerkiksi lastausta tai muuta melua aiheuttavaa toimintaa sijoittuu rakennuksen asutuksen puoleiselle sivulle, on melueste toteutettava. TY-merkinnän nähdään rajoittavan liikaa mahdollisia toimintoja alueella. Esimerkiksi lastaustoiminta voi aiheuttaa ympäristöhäiriötä, mutta toimintona se on nimenomaan alueelle tavoitellun logistiikkakäytön mukaista. Mahdollinen melu ja muu ympäristöhäiriö tulisi suojata asutuksen suuntaan melusteilla, -valleilla tai muulla tavoin.

Esirakentamiseen liittyvien, erillisten lupien tarve on mainittu kaavaselostuksessa. Vainutusten arviointia esirakentamiseen liittyen on täydennetty.

Pohjavesialuetta koskeva maininta on lisätty kaavaselostukseen. Kaava-alueen pohjoisin osa on kaupungin toteutettavaa katualuetta. Pohjavesialueen asettamat rajoitteet katualueille huomioidaan katusuunnitelmissa lähtökohtaisesti. Suunnittelualueen hulevesisuunnitelmat on tarkoitettu laatia tonttikohtaisesti rakennuslupaprosessien yhteydessä. Rakennusvalvonta vastaa prosessin käsittelystä ja ottaa tarpeelliseksi katsomansa asiantuntijat mukaan arvioimaan suunnitelmia.

Yleiskaavoi- tus	Vaihtoehtoisten polttoaineiden jakelua koskeva tilavaraus ja merkintä tulisi osoittaa tyhjälle ja kaupungin hallinnassa olevalle alueelle, jotta voidaan varmistua tämän AFIR-asetuksen edellyttämän toiminnon sijoitusmahdollisuus alueelle. Jakeluaseman tontti tulee mitoittaa siten, että se soveltuu sähkölatauksen lisäksi muille vaihtoehtoisille polttoaineille raskaan liikenteen tilavaiminukset ja turvaetäisyydet huomioiden. Karting-alueelle sallitaan kaavaehdotuksessa raideliikenneasema. Toiminto ei ole yleiskaavan mukainen. Mainospylonin korkeudelle ja muille ominaisuuksille ei ole asetettu rajoitteita, kuten muissa vastaavissa asemakaavoissa.	Asemakaavalla mahdollistetaan vaihtoehtoisten polttoaineiden ja latauksen mahdollisuus useammalla tontilla. Myös asemakaavatyössä A-2873a (Pippon eteläosa) on osoitettu alueita tähän käyttöön. Kaavalla ei kuitenkaan voida vaatia yksityisiä toteuttajatahoja investointeihin. Tontinluovutuksesta vastaava maapolitiikan yksikkö on tietoinen AFIR-asetuksen vaatimuksista. Karting-alueelta on poistettu raideliikenneaseman mahdollistava kirjaus. Mainospylonin tarkemmat ominaisuudet, korkeus ja sopivuus maisemaan on tarkoitettu ratkaista erillisen lupaprosessin kautta. Johtuen pyloniin liittyvistä epävarmuuksista, ei kaavassa ole nähty tarpeelliseksi määrittellä tarkemmin edellä kuvattuja ominaisuuksia. Pyloni on tarkoitettu suunnitella vasta, kun alueen toimijat ovat tiedossa yhteistyössä heidän kanssaan. Kaavan merkintä on luonteeltaan mahdollistava varaus.
Turvallisuus- ja kemikaali- virasto TUKES	Suojaetäisyydet maakaasun siirtoputkistoon on huomioitava. Linnaistentie 2 -osoitteessa olevan kaasun tankkausaseman suojaetäisyydet on huomioitava. Mahdollinen vedyn jakeluasema saattaa asettaa rajoitteita sen läheisyyteen sijoittuville tai läheisyydessä jo oleville toiminnoille. Vetytankkausasemalle on järjestettävä kaksi ajoväylää. Vetyaseman lopullinen sijoitusmahdollisuus ratkaistaan erillisen lupaprosessin ja onnettomuusmallinnusten perusteella.	Maakaasulinjan suojaetäisyys rakennusaloista (5–10 m) on huomioitu kaavassa. Suojaetäisyys Linnaistentie 2 -tontilla olevasta kaasusäiliöstä (25 m) toteutuu naapuritontteihin nähden. Vedyn jakeluaseman sijoituksen mahdollisuus suhteessa ympäristössä oleviin toimintoihin ratkaistaan erillisen lupaprosessin myötä. Asemalle varatulle tontille on mahdollista toteuttaa kaksi ajoneuvoliittymää.

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

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

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

Tehdyt muutokset eivät ole luonteeltaan sellaisia, että ne muuttaisivat olennaisesti kaavan sisältöä, eikä niiden vuoksi kaavaehdotusta ole tarpeen asettaa uudelleen julkisesti nähtäville.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

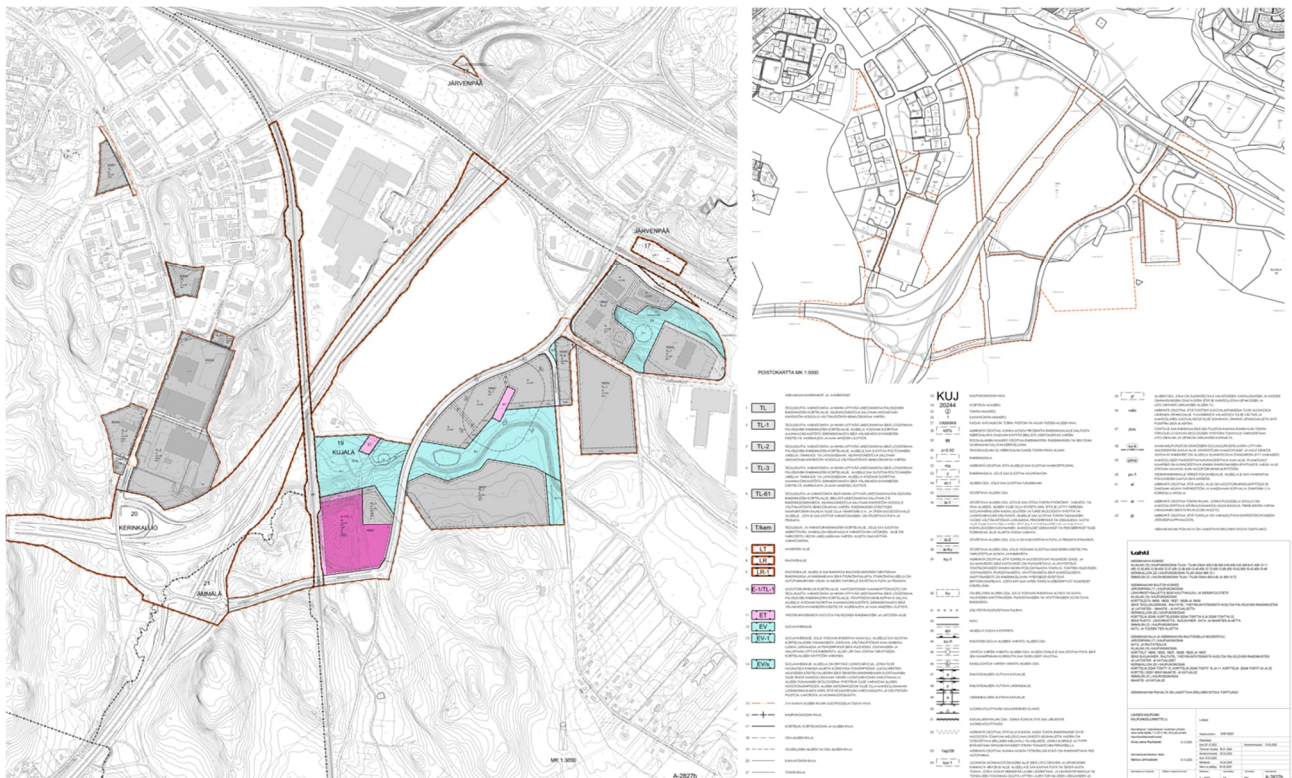
5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella laajennetaan Kujalankadun itäpuolella sekä Linnaistentien varressa olevia teollisuustontteja Vartio-ojaa kohti alueelle laaditun maaperäselvityksen mahdollistamalla tavalla. Vartio-ojan eteläpuolelle osoitetaan uudet teollisuustontit. Kujalankadun ja Korvenrantien risteyksessä sijaitseva huoltoasemarakennusten tontti muutetaan teollisuustontiksi. Linnaintien ja radan välissä sijaitsevilla kortteleilla mahdollistetaan joidenkin teollisuustonttien laajentaminen ja osoitetaan suojaviheralue nykyiseen asemakaavaan nähden eri kohtaan. Lotilan alueella Vanhanradankadun varressa osoitetaan uusia teollisuustontteja sekä laajennusalueita olemassa oleviin teollisuustontteihin. Vanhanradankadun varteen osoitetaan myös erillinen aluevaraus vetytankkausasemalle (T/kem).

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

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

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella määrätään myös mm. polttoaineen jakeluun, tankkaukseen ja lataukseen, maanmuokkaukseen, kiviainesten käsittelyyn ja murskaukseen, läjitykseen, liiketöiminnan määrään, mainospyloneihin, muuntamon ja tukiaseman rakentamiseen, istutettaviin alueisiin, hulevesiin, meluvallin tai meluesteen rakentamiseen, puuriviin, ajoyhteyksiin, suoja-alueisiin, johtoa varten varattaviin alueisiin, yli- ja alikulkuihin, liittymiin, ekologisten yhteyksien ylityksiin, valaistukseen, maaperän pilaantuneisuuteen, aitaamiseen sekä jätevesien pumpaamiseen liittyvistä asioista.



Kuva 17. Asemakaavaehdotus A-2827b (15.5.2025).

5.2 Kaavan vaikutukset

Alueidenkäyttölain 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

Suunnittelualueen lähimmät asukkaat sijoittuvat noin 200 metrin päähän Korvenrannantien varren alueella sekä noin 100 metrin päähän Lotilan alueella Vanhanradankadun varressa. Kujalassa alueen avoimet peltoaukeat mahdollistavat uusien rakennettavien teollisuustonttien näkymisen maisemassa asuinalueille saakka. Näkymiä pyritään estämään teollisuustonttien reunoihin määrätyillä istutettavilla alueilla (pisterasteri) sekä maavallit mahdollistavalla merkinnällä (EV-1). Vanhanradankadun varressa kaavan pohjoisin kaavoitettava tontti poistaa olemassa olevaa viheraluetta ja puustoa ja korvaa sen teollisuustontilla, jolla on vaikutusta lähialueen asukkaiden elinoloihin sekä viereisen virkistysreitin käyttäjiin. Tontin ja virkistysreitin väliin jää kuitenkin runsaasti suojaavaa ja olemassa olevaa puustoa 25 metriä leveälle vyöhykkeelle ja uusi tontti ei olennaisesti muu alueen ympäristö ja häiriötekijät huomioon ottaen vähennä asuinalueen viihtyisyyttä.

Kaavan elinkeinoelämän tontit edellyttävät esirakentamista ja maaperän muokkaamista sekä mahdollisesti louhimista ja kallioaineksen murskaamista. Pääosin suunnittelualueen tontit on jo esirakennettu, mutta lähimpänä Korvenrannantien asuinalueita osa tonttialueesta on vielä esirakentamatta. Toimenpiteet edellyttävät erillisiä lupaprosesseja. Häiriötä 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. Kyseisen korttelialueen 19031 itäpuolelle asutuksen suuntaan edellytetään toteutettavaksi erillinen meluvalli tai melueste, mikäli rakennus itsessään ei suojaa melulta. Mahdollinen maa-aineksen läjitys aiheuttaa häiriötä alku- ja loppuvaiheissa rakkaan liikenteen vuoksi sekä näiden välillä maisemallisten vaikutusten kautta. Toiminta on kaavalla kuitenkin määrätty väliaikaiseksi. Ympäristöluissa määritellään tarkemmin vaikutukset ympäristöön sekä niiden hallintaan liittyvät ehdot ja vaatimukset.

Lähimmäksi asuinalueita sijoittuvilla tonteilla sallitaan teollisuuskäyttö. Mikäli toiminta on lähtökohtaisesti ympäristöhäiriötä aiheuttavaa, edellyttää se erillisen ympäristöluvan, missä yhteydessä määritellään toiminnan hyväksyttävyyden sekä muut ehdot ympäristön asutus huomioon ottaen. Teollinen toiminta saattaa kuitenkin aiheuttaa ympäristöönsä häiriötä myös tilanteessa, jossa varsinaisia ympäristölupia ei edellytetä. Suunnittelualueen ympäristön muu teollisuuskäyttö sekä liikenneväylät huomioon ottaen kaavalla ei kuitenkaan olennaisesti lisätä mahdollisia häiriötekijöitä tai -riskejä ympäristön ihmisten elinolojen ja elinympäristön kannalta. Korttelin 19031 itäpuolelle edellytetään erillisen meluesteen tai vallin toteuttaminen asutuksen suuntaan, mikäli rakennus itsessään ei suojaa melulta. Näin ollen rakennuksen asutuksen puoleiselle sivulle ei voi sijoittaa esimerkiksi melua aiheuttavaa lastaustoimintaa, ellei erillistä melusuojausta rakenneta.

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

Kaavassa Vartio-ojan varsi on osoitettu suojaviheralueeksi (EV). Alue on kuitenkin hyödynnettävissä retkeily- ja ulkoilukäyttöön yleiskaavan merkinnän (VR) mukaisesti. Alueelle ei ole tarkoitus osoittaa merkittävästi rakentamista välttämättömien infrarakenteiden (mm kaasu- ja vesihuoltolinjat) lisäksi. Suojaviheralue on käyttötarkoitukseltaan kuitenkin perustellumpi teollisuusalueiden keskelle mahdollisten ympäristövaikutusten vuoksi verrattuna esimerkiksi lähivirkistysaluetta koskevaan merkintään. Kaavalla ei olennaisella tavalla heikennetä alueen asukkaiden virkistysmahdollisuuksia huomioiden muut, lähiympäristön virkistykselle soveltuvat ja osoitetut alueet.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Teollisuusalueiden toteuttaminen edellyttää niiden tasaamista, millä on oleellisia vaikutuksia maa- ja kallioperään. Vartio-ojan varressa olevia teollisuustontteja on aiemmin täytetty rakennettavuuden pa-

rantamiseksi. Alueen esirakentamisen on lähtökohtaisesti ajateltu olevan maatäyttöjä ja esikuormitusta, esimerkiksi savipatjan puhkaisevaa paalutusta ei alueelle ole suunniteltu. Näin ollen mahdollisen paineellisen pohjaveden kannalta ei aiheuteta riskiä veden purkautumiselle.

Kaavatyössä on huomioitu alueen vesiolosuhteita sekä annettu hulevesien käsittelyyn liittyen erityisiä määräyksiä. Tavoite on, ettei vesistöön johdu muita, kuin puhtaita hulevesiä kiinteistöiltä. Kaava edellyttää tonteilta muodostuvien hulevesien sekä kattovesien puhdistamista ja viivyttämistä tonttikohtaisesti ennen niiden poisjohtamista tontilta. Kaavalla edellytetään myös erillisen hulevesisuunnitelman laatimista rakennusluvan yhteydessä.

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. Alueen tontteja on osin jo aiemmin esirakennettu Kujalankadun länsipuoleisen alueen louhinnassa muodostuneilla maamassoilla. Osin kyseisiä massoja on jouduttu välivarastoimaan myös lähialueen ulkopuolelle. Kaavassa on huomioitu eri tavoin alueen luontoarvoja, joiden säilyminen on ympäristövaikutusten kannalta tärkeää.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

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

Vartio-ojan itäinen osa suunnittelualueella ei sisällä laadittujen luontoselvitysten mukaan erityisen arvokkaita luontoarvoja. Alue on kuitenkin yleiskaavassa tunnistettu tärkeäksi ekologiseksi yhteydeksi. Kaava mahdollistaa ojan ympäristön säilymisen viheralueena, eikä sille ole välttämättömiä infrarakenteita lukuun ottamatta tarkoitus sijoittaa rakenteita. Vartio-ojan varsi oletettavasti kasvaa umpeen ja rehevöityy viljelyskäytön lakattua. Tällä on positiivinen vaikutus luonnon monimuotoisuuteen ja ekologisen yhteyden vahvistumiseen.

Kaava on rakennettu alueen luontoympäristön arvojen pohjalta siten, että se mahdollisimman hyvin huomioi luontoarvoja ja ekologisia reittejä eri tavoin. Vanhanradankadun varteen kaavoitettava uusi teollisuuskortteli 20251 ulotetaan 40 metrin päähän eteläpuolen olevasta teollisuustontista siten, että ekologinen yhteys on mahdollista säilyttää korttelin eteläpuolella. Yhteyden kohdalla oleva katualueen osa, joka on tarkoitettu jalankulkua ja pyöräilyä varten, merkitään liito-oravien ja lepakoiden liikkumista turvaavalla merkinnällä (yl). Luontoselvityksessä korttelin kohdalle osoitetun lepakoiden kannalta tärkeän III-luokan alueen pienentyminen ei ympäristön muu luonnonympäristö huomioiden olennaisella tavalla heikennä lajin elinolosuhteita alueella.

Korttelissa 20244 olevaa teollisuustonttia (Vanhanradankatu 38) laajennetaan selvityksessä todetun, edustavan luontotyyppin alueelle, mutta luontokohdetta ei ole selvityksessä todettu lakikohteeksi. Ekologisen reitin jatkuvuus huomioidaan kyseisen tontin pohjoispuolella. Tontin pohjoisreunaan osoitetaan 10 metriä leveä istutettavaksi määrättävä alue. Ekologisen yhteyden kannalta haastavin ja kapein kohta on suunnittelualueen ulkopuolella kyseisen tontin itäpuolella olemassa olevien teollisuustonttien välissä, jossa yhteyden leveys on vain noin 16 metriä. Samoin asemakaavalla osoitetaan raideliikenteen seisaketta varten rautatiealuetta (LR-1) luontoselvityksessä todetun, edustavan luontotyyppin alueelle. Seisakealue ei kuitenkaan arviolta edellytä koko alueen alkuperäisen luonnonympäristön poistamista.

Korttelin 20245 etelä- ja itäreunassa laajennusalueet ulottuvat alueille, joita on viimeisten vuosien aikana voimakkaasti muokattu tontin ja liikenneväylien rakentamisen yhteydessä. Alueelle liikenneväylien keskelle ei ole tarkoituksenmukaista sallia eläinten liikkumista siitä aiheutuvan vaaran vuoksi sekä eläimille itselleen että liikenteelle.

Korttelin 19037 tontille 1 on lisätty määräys (puu), joka estää tontin rakentamisen ja puiden kaatamisen ennen, kuin tontin itäpuolella olevan ekologisen yhteyden toimivuus liito-oravan ja lepakon kannalta varmistetaan. Johtuen ekologisen yhteyden kohdalla olevasta aukosta puustossa voidaan joutua istuttamaan uutta puustoa tai järjestämään ylitysmahdollisuus väliaikaisesti esimerkiksi keinotekoisten hyppypuiden avulla.

Asemakaava-alueella on todettu vieraslajiesiintymiä. Alueen voimakas esirakentaminen hävittää vieraslajit rakentamiseen osoitettavilta alueilta. Suojeltaviksi viheralueiksi osoitetuilla alueilla vieraslajien hävittäminen ja hallinta tulee hoitaa muilla toimenpiteillä siten, että alueiden luontoarvoja ei vahingoiteta.

Suunnittelualueen ulkopuolella, Vanhanradankadun eteläpuolella ja Loviisan radan länsipuolella on luontoselvityksessä 2018 määritelty 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 ekologisesti saavutettava etelän suunnalta.

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

Kaavan mukaisella uudella ja täydentävällä rakentamisella on olennaisia vaikutuksia Lahden kaupungin alue- ja yhdyskuntarakenteeseen. Esitetty rakentaminen mahdollistaa omalta osaltaan merkittävän elinkeinoelämän kokonaisuuden muodostumisen, mikä hyödyntää olevaa liikenneverkkoa. Olevan elinkeinoelämän alueen täydentäminen ja tiivistäminen 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. Suunnitelmassa on tutkittu ja arvioitu vaikutuksia myös valtatie 4:n länsipuolelle, vaikka suurin maankäyttölinen muutos tapahtuu valtatie itäpuolella Pippon ja Kujalan alueella.

Työpaikkaliikenne ja erityisesti raskaan liikenteen määrä Pippo-Kujalan alueella ja jonkin verran myös Lotilan alueella kasvaa. 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. Työpaikkaliikenteen suuntautumiseen vaikuttavat mahdollisesti alueen parantuva joukkoliikennetarjonta sekä pyöräilyn olosuhteet, mitkä oletettavasti vähentäisivät juuri erityisesti keskustan suuntaan kohdistuvan työpaikkaliikenteen määrää.

Liikenneverkkosuunnitelman yhteydessä laadittujen toimivuustarkasteluiden mukaan ennustevuonna 2050 sekä ilta- että aamuhuipputunnin palvelutasot tutkituissa Nastolantien liittymissä ovat välillä A-B eli liikenneverkko toimii hyvin. Kehittämistoimenpiteitä suositellaan pääosin liikenneympäristön selkeyden ja turvallisuuden lisäämiseksi. Kapasiteettiongelmia on odotettavissa vasta kaiken uuden kaavarungon mukaisen maankäytön toteuduttua.

Pippo-Kujalan alueella on luontevaa jatkaa nykyisiä pyöräilyväyliä katuverkon laajentamisen yhteydessä. Myös joukkoliikenteen saatavuutta alueella on tarkoitus parantaa.

Mahdollinen raideliikennepaikka Lahti–Kouvola-radon varressa ei olennaisesti lisää ajoneuvoliikennettä. Liikennepaikan tarvitsemat liittymät ja yhteydet on kuitenkin suunniteltava erikseen niin, että liikuminen on turvallista ja sujuvaa alueella myös kävelen.

Pippon eteläosan kaavatyön A-2873a yhteydessä on käynnistetty tarkempi katujen ja esirakentamisen yleissuunnitelman laatiminen kyseiselle alueelle. Suunnitelmien mukaisilla toimenpiteillä on vaikutusta myös kaavatyön A-2827b alueelle, vaikka pääosin muutokset katuverkkoon (mm. Vanhanradankadun ja Kujalankadun kiertoliittymä) tapahtuvat Pippon eteläosan kaavatyön alueella. Työn yhteydessä määritellään katualueiden mitoitus, risteysalueiden toimivuudet sekä joukkoliikenteen ja pyöräilyn tukemiseksi tarvittavat toimenpiteet.

Vedyn jakeluaseman sijoittaminen Vanhanradankadun varteen edellyttää tarkempaa aseman suunnittelua sekä lupaprosessia. Tarvittavat suojaetäisyydet ja toisaalta ympäristön asettamat rajoitteet täsmennyvät kohdekohtaisen onnettomuusmallintamisen perusteella. Laaditun selvityksen (Sitowise 2024) mukaan vedyn jakeluasema on mahdollista sijoittaa kohteeseen tietyin edellytyksin. Aseman sijoituspaikka on valikoitunut ennen kaikkea liikenteellisen saavutettavuuden, näkyvyyden ja maapoliittisten tavoitteiden vuoksi. Kaupunki ei toteuta vaihtoehtoisten polttoaineiden ja latauksen toimintoja alueelle vaan mahdollistaa yksityisten toimijoiden investoinnit kaavoituksella ja erilaisin maanluovutukseen liittyvin sopimuksin.

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 ohiajajille väylille ei aukea merkittävästi. Näkyvyyttä vähentävät Vartio-ojan viheralue sekä Motocross-radan viereinen ja säästettävä liito-orava-alue sekä BE-Groupin tontin itäpuolella oleva metsäinen alue valtatie 4:n varressa. Vanhanradankadun varressa oleva motocross-rata näkyy edelleen jatkossa valtatie 4:n ja Vanhanradankadun suuntaan.

Johtuen elinkeinoelämän alueiden heikosta näkyvyydestä ohi kulkeville valtateille on kaavassa mahdollistettu erillisen mainospylonin toteuttaminen valtatie 4:n varteen (mp). Pylonin tarkempi korkeus ja muut ominaisuudet suunnitellaan myöhemmin, kun sen käyttötarkoitus ratkeaa.

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

Kaavalla on mahdollistettu maisemassa merkittävien mäntyjen säilyttäminen suojaviheralueella Korvenrannantien ja Kujalantien risteyksessä.

Kaavalla ei ole vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön ja sen arvoihin. Karting-alueen pohjoispuolella Vartio-ojan varressa on aiemmin todettu mahdollisena muinaisjäännöksenä vesimyllyn paikka. Kohde on laaditun arkeologisen inventoinnin esityksen mukaisesti poistettu muinaisjäännösrekisteristä, mistä syystä kaavaan ei merkitä sitä koskien erillistä suojelumerkintää. Kohde jää kuitenkin kaavan mukaiselle suojaviheralueelle.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavassa esitetyllä rakentamisella on olennainen vaikutus Lahden elinkeinoelämän kehittymiseen ja kasvamiseen. Kaavalla mahdollistetaan olevien ja aiemmin kaavoitettujen alueiden ja tonttien laajentaminen ja tehokkaampi rakentaminen. Kaavalla mahdollistetaan noin 1000 uuden työpaikan sijoittuminen uusille, rakentamattomille ja olemassa oleville tonteille laajennusalueiden myötä.

5.3 Nimistö

Asemakaavalla muutetaan Vanhanradankadun osa VT4:stä itään päin Pipponkaduksi. Vanhanradankatu katkeaa luonnollisesti valtatie 4:n eritasoliittymän kohdalla. Kujalankadun eteläosa nimetään uudelleen Bertankaarteeksi, mikä viittaa Karl Fazerin puolisoon Berta Fazeriin. Kujalankatu säilyy kadunnimenä Kasaajankadun risteyksestä pohjoiseen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaava on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman. Alueiden käyttöönotto edellyttää tonttien esiraikentamista ja niihin liittyviä, erillisiä lupaprosesseja. Korttelin 19037 tontti 1 (TL-1) on mahdollista toteuttaa vasta, kun sen itäpuolella olevan ekologisen yhteyden toimivuus varmistetaan liito-oravan ja lepakon liikkumisen kannalta (kaavamääräys puu).

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



Kuva 18. Ilmakuva suunnittelualan pohjoisosasta 2023 (Juha-Pekka Huotari).

8.1.2024 tekninen muutos: Karting-alueen maankäyttömuodoksi muutettu E-1/K sekä lisätty pima-merkintä. E-1 -merkintä on poistettu kaavakartalta.

5.3.2025 numeronmuutos: Ehdotusvaiheen ensimmäisen nähtävilläolon jälkeen tehtyjen muutosten vuoksi kaavatunnus on muutettu muotoon A-2827a ja kaavaehdotus asetetaan uudelleen virallisesti nähtäville.

15.5.2025 numeronmuutos: Ehdotusvaiheen toisen nähtävilläolon jälkeen tehtyjen muutosten vuoksi kaavatunnus on muutettu muotoon A-2827b.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta

Kaavan nimi

Hyväksymispvm

Hyväksyjä

Pysyvä kaavatunnus

Kaava-alueen pinta-ala [ha]

Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]

Ranta-asemakaava

Rakennuspaikat [lkm]

Lomarakennuspaikat [lkm]

Lahti

ASEMAKAAVA KOSKEE: KUJALAN (19.) KAUPUNGINOSAN TILAA/TILAN

OSAA 405-3-39, 405-3-40, 405-3-42, 405-6-21, 405-12-11, 405-12-35, 405-12-36, 405-12-37, 405-12-38, 405-12-39, 405-12-45, 405-12-72, 405-12-85, 405-15-42, 405-15-43, 405-15-46. KERINKALLION (20.) KAUPUNGINOSAN TILAN OSAA 895-12-1. ÄMMÄLÄN (21.) KAUPUNGINOSAN TILAA/TILAN OSAA

Rantaviivan pituus [km]

Omarantaiset

Omarantaiset

Täyttämispvm

Ehdotuspvm

Vireilletulosta ilm. pvm

Kunnan kaavatunnus

Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]

Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]

Ei-omarantaiset

Ei-omarantaiset

5.3.2025

398A2827b

40,4034

80,5865

Aluevaraukset		Pinta-ala				
	[ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	120,9899	100,00	288853	0,24	40,4034	122879
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	49,0587	40,5	262213	0,53	15,8006	97570
V yhteensä					-3,8975	
R yhteensä						
L yhteensä	48,7247	40,3			10,9482	-1331
E yhteensä	23,2065	19,2	26640	0,11	17,5521	26640
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	120,9899	100,00	288853	0,24	40,4034	122879
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	49,0587	40,5	262213	0,53	15,8006	97570
TL-3	6,4406	13,1	32204	0,50	6,4406	32204
TL-2	14,2675	29,1	89324	0,63	14,2675	89324
TL	2,2370	4,6	11181	0,50	-16,7576	-85997
TL-1	25,5501	52,1	127751	0,50	15,1398	75699
TL-62					-2,9912	-11965
T-6					-0,6315	-2526
T/kem	0,2511	0,5	503	0,20	0,2511	503
TL-61	0,3124	0,6	1250	0,40	0,0819	328
V yhteensä					-3,8975	
P,PL,Pvy					-1,4201	
VL/s					-0,4422	
VL					-2,0352	
R yhteensä						
L yhteensä	48,7247	40,3			10,9482	-1331
LR-1	1,5472	3,2			1,5472	
LRT					-0,4446	
Kadut	6,7838	13,9			0,0923	
LH					-0,6656	-1331
LR	5,2597	10,8			3,4041	
LT	35,1340	72,1			7,0148	
E yhteensä	23,2065	19,2	26640	0,11	17,5521	26640
EV/s	5,4181	23,3			5,4181	
EV	11,0266	47,5			5,7322	
ET	0,6100	2,6			0,2500	
EV-1	0,8238	3,5			0,8238	
E-1/K	5,3280	23,0	26640	0,50	5,3280	26640
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						