

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 09.09.2025 § 93

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 09.09.2025

§ 93

Asemakaavaehdotus A-2844, Helsingintien länsipuolinen teollisuusalue, Jokimaa sekä siihen liittyvät tonttijakoehdotukset M-25-(109–116)

1279/10.02.01.00/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

kaavoitusarkkitehti Jaana Huovinen p. 044 482 6415

tonttijaon osalta kiinteistöinsinööri Mika Järvelä p. 050 398 5386

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asettaa asemakaavaehdotuksen A-2844 sekä siihen liittyvät tonttijakoehdotukset M-25-(109–116) julkisesti nähtäville.

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

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavaehdotuksen A-2844 sekä siihen liittyvät tonttijakoehdotukset M-25-(109–116)”.

Perusteluosa

Kaavoitettava alue sijaitsee Jokimaan (28.) kaupunginosassa, noin kuuden kilometrin etäisyydellä kaupungin keskustasta etelään. Alue rajautuu idässä Helsingintiehen, pohjoisessa, idässä ja etelässä maa- ja metsätalousvaltaiseen

alueeseen. Helsingintien itäpuoliselle alueelle sijoittuu Syväojan teollisuus- ja työpaikka-alue. Suunnittelualue on pääosin pelto- ja metsäaluetta. Alueen pohjoisosassa Lintulantien varressa sijaitsee autopurkamo. Kaava-alueen pinta-ala on noin 30 ha.

Asemakaavatyön tavoitteena on kaavoittaa alue Helsingintien länsipuolelta teollisuus- ja työpaikka-alueeksi. Asemakaava laaditaan kaupungin aloitteesta. Kaava-alueelle on osoitettu maankäyttöä teollisuutta, varastointia ja niihin liittyvää liiketoimintaa varten (TL). Teollisuustontit on osoitettu uusien katualueiden, Lintulantien, Hohdinkadun ja Tuurnakadun, varsille. Alueen osat, joissa on luontoarvoja, on kaavaluonnoksessa osoitettu lähivirkistysalueiksi (VL/s). Näitä alueita ovat kaava-aluetta pohjoiseteläsuunnassa halkova metsäinen selännealue, Ryteenojanpuisto, sekä alueen pohjoisosassa oleva lehtomainen alue, Luhdanpäänpuisto.

Asemakaavalla alueelle muodostuu: Jokimaan (28.) kaupunginosan korttelit 28108–28115, lähivirkistys-, suojaviher-, katu- ja yleisen tien alue. Asemakaavan yhteydessä tehdään sitova tonttijako.

Vaikutusten arviointi

Kaavalla on vaikutuksia ihmisten elinympäristöön, maa- ja kallioperään, hulevesien määrään, luonnon monimuotoisuuteen, maisemaan, liikenteeseen ja Lahden kaupungin elinkeinoelämään.

Tarkempi vaikutusten arviointi on selostettu kaavaselostuksen kohdassa 5.4 kaavan vaikutukset.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 4.3.2021 julkaistussa kaavoituskatsauksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 15.8.2023.

Kaavamuutoksen aloituskokous pidettiin 05/2023. Luonnosvaihtoehtoa esiteltiin ELY-kaavaneuvottelussa 06/2023. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin Hämeen ELY-keskuksen ja Uudenmaan ELY-keskuksen/liikenne kanssa 08/2023. Kaava-alueelle tehty liikenneselvitysraportti esiteltiin Uudenmaan ELY-keskukselle 01/2024. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 18.4.–5.5.2024. Luonnosvaiheen kuulemisaikana viranomaisille toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaselostus sekä kaavaluonnoskarta ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot.

Kaavaluonnoksesta on jätetty 9 lausuntoa ja 4 mielipidettä. Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

Kaavaehdotuskarttaan on tehty luonnosvaiheen lausuntojen perusteella muutoksia ja tarkennuksia. Kaava-alueen korttelirajoja on tarkennettu ja poistettu Mäkelänpuisto Lintulantien varrelta. Lähivirkistysaluetta (VL/s) ja suojaviheraluetta (EV-1) on laajennettu. Kaavakartassa on huomioitu lepakoiden ja liito-oravien kannalta arvokkaat alueet luo-1 merkinnällä sekä lisätty merkintä ulkovalaistuksesta valomerkinnällä lepakkoalueilla. Lepakoiden ja liito-oravien ylityspaikat on osoitettu Tuurnakadun ja Lintulantien kohdilla kaavamerkinnällä yl. Kaavakarttaan on lisätty rasitemerkinnät avo-ojille ja maanalaisia johtoja varten.

Kaavaselostusta on täydennetty luonnosvaiheen lausuntojen perusteella täydentämällä kaavan ympäristövaikutuksia. Kaavaselostukseen on lisätty arviointi kaavamuutoksen ilmastovaikutuksista KILVA-työkalua hyväksikäyttäen. Lausuntojen perusteella kaava-alueella on tehty lisäselvityksiä. Alueelta on laadittu arkeologinen selvitys sekä luontoselvitystä on täydennetty lahkaviosammalselvityksellä. Kaavatyön aikana alueelle on laadittu yleissuunnitelma, joka sisältää rakennettavuusselvityksen, tasaussuunnitelman, katujen yleissuunnitelman sekä hulevesiselvityksen.

Kaavan laatimisesta perittävät maksut

Asemakaavan laatimisen yhteydessä tehtävästä tontin lohkomisesta peritään alueella sijaitsevan kiinteistön omistajalta 2100 euroa.

Toimivallan peruste

Lahden kaupungin hallintosääntö 2025/15, Kaupunkiympäristön palvelualueen erillissääntöjen toimivaltataulukko: Kaavoitus, tonttijako ja kiinteistönmuodostus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Kyla: kuulutus, kirje + kuulutus osallisille, kh

Kh: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille, kv

Kv: 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