

Lahti



Asemakaavan selostus

Asemakaavatunnus A-2680
Asemakaavan muutos
Okeroistentie 1, Sopenkorpi

8.12.2023
LUONNOS

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan tarkoitus	3
1.4	Asemakaavaan liittyvät asiakirjat	3
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava	4
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	4
3.2	Suunnittelutilanne	12
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	16
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	16
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.4	Asemakaavan tavoitteet	17
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	18
5.1	Asemakaavan rakenne	18
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminenVirhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
5.3	Kaavan vaikutukset	18
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	19
5.5	Nimistö	19
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	19
7	KAAVAN LAATIJA	19
8	SEURANTALOMAKE	19

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee xx. päivänäkuuta 20xx päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2680 sekä kaavan mukaista tonttijakoa M-xx-xx (Okeroistentie 1, Sopenkorpi)



Kuva 1 Kaavakohteen sijainti opaskartalla.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee: Sopenkorven (26.) kaupunginosan korttelin 600 tonttia 3, puistoaluetta sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat: Sopenkorven (26.) kaupunginosan korttelin 600 tontti 4 ja katualuetta.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään sitova tonttijako.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Sopenkorven kaupunginosassa noin 1,7 kilometriä kauppatorilta länteen. Alue rajautuu Vuohiankatuun, Okeroistentiehen, Hämeenlinnantiehen ja Vuohianmäenpuistoon. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,57 hehtaaria.



Kuva 2 Ortoilmakuva vuodelta 2019. Suunnittelualue on osoitettu punaisella rajauksella.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on liikerakennusten tontin kaavamääräysten ja rajauksen tarkistaminen. Lisäksi parannetaan katualueen järjestelyitä ja mahdollistetaan hulevesien käsittely katualueella.

1.4 Asemakaavaan liittyvät asiakirjat

A-2680 Kaavaluonnoskartta
A-2680 Kaavaselostus ja seurantalomake
A-2680 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
A-2680 Tonttijakokartta M-x-xx

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu yksityisen aloitteesta.

Tontin rakennusoikeus on ylitetty merkittävästi eikä asemakaava vastaa kiinteistössä nykyisin olevaa ja sinne suunniteltua toimintaa, joten rakennuksen edellinen omistaja on rakennusvalvonnan pyynnöstä hakenut asemakaavan muutosta jo vuonna 2014. Asemakaavan muutos on ollut kaavoituksen työohjelmassa vuodesta 2016, mutta kaavatyö ei edennyt riittävien lähtötietojen puuttuessa ja omistajan vaihdoksen takia. Rakennuksen nykyinen omistaja on tehnyt uuden asemakaavahakemuksen vuonna 2020.

Lahden rakennusvalvonta on myöntänyt väliaikaisen rakennusluvan käyttötarkoituksen muutokselle eli varastoinnille ja myymälätiloille nykyisen asemakaavan salliman kerrosneliömetrin mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamutoshankkeen kotisivulle 13.12.2023. Kaavamutoksen aloituskokous pidettiin 13.4.2021. Rakennuksen omistajan kanssa on käyty tavoitekeskusteluja. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestetään 14.12.2023 – 5.12.2024, jolloin pyydetään myös viranomaislausunnot.

2.2 Asemakaava

Suunnittelualue osoitetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-1). Alueelle saa rakentaa toimistomyymälärakennuksia ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Avoin ulkovarastointi ei ole sallittua. Tonttiin liitetään itäpuolella oleva pieni puistoalue, jolloin tontin pinta-ala on yhteensä 4355 m². Rakennusala on rajattu nykyisen rakennuksen mukaisesti. Suurin sallittu kerrosluku on III ja rakennusoikeus on 4000 k-m². Autopaikkoja on varattava 1 ap/50 ja polkupyöräpaikkoja 1ap/100. Määräykset eivät koske varastotiloja. Asemakaavassa on määräykset mahdollisten pilaantuneiden maa-ainesten huomioimisesta, pohjaveden laadusta ja määrästä sekä hulevesien käsittelystä.

Katualueelle on osoitettu istutettava alueen osa, jolle voidaan sijoittaa hulevesien käsittelyyn tarkoitettuja rakenteita.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

Suunnittelualueella on Sopenkorven pientaloalueen ja Hämeenlinnantien välissä sijaitseva vanha liikerakennus. Suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen Sopenkorven teollisuus- ja pientaloalueeseen ja rajautuu paikallisesti arvokkaaseen Sopenkorven pientaloalueeseen, joka muodostuu Okeroistentien ja Vuohiantkadun pientaloista.

Suunnittelualueen Liikerakennuksen omistaa Cityvarasto Oyj, joka on pienvarastoja vuokraava yritys. Pienvarastojen lisäksi rakennuksessa on liiketiloja, toimistotiloja, autokorjaamoita ja bändien harjoitustiloja.



Kuva 3. Viistokuva vuodelta 2020.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suurmaisemassa suunnittelualue sijoittuu Salpausselän selännealueen eteläreunalle.

Suunnittelualueella ei ole jäljellä alkuperäistä luonnonympäristöä, koko tontti on asfaltoitu. Maanpinta viettää loivasti etelään. Maanpinnan taso on korkeimmillaan 111,6 m mpy rakennuksen takapihalla ajoluiskan kohdalla ja matalimmillaan 107,9 m mpy rakennuksen etupihalla. Maaperä on hiekkaa.

Tontin pohjoisen puoleisella hoitamattomalla rinteellä kasvaa muutama täysikasvuinen koivu ja haapa, koivun, haavan ja vaahteran vesoja, kurturuusua, lupiinia, apilaa ja heinäkasveja.

Kaava-alueen länsipuolella sijaitsevassa pienessä Vuotianmäenpuistossa kasvaa komeita mäntyjä ja puistoalueen keskellä kulkee kapea polku, joka jatkuu länteen omakotitonttien taakse Hämeenlinnantien suuntaisesti. Tontin ja puiston välissä on verkkoaita ja tukimuuri ja myös maaston korkeuserot erottavat ne toisistaan.

Suunnittelualueella ei ole aikaisemmin tehtyjen selvitysten mukaan havaintoja liito-oravista eikä lepakoista.



Kuva 4. Tonttiin rajautuvaa kasvillisuutta.

Pohjavesi, vesistöt, vesitalous

Alue sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeällä pohjaveden muodostumisalueella ja vedenottamon suojavyöhykkeellä.

Lahti kuuluu korkean radonpitoisuuden alueeseen, minkä vuoksi radonsuojaus tulee ottaa kaikessa rakentamisessa huomioon rakennusjärjestyksen ohjeen mukaisesti.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Sopenkorpi-nimen historia ulottuu Lahden kylän aikoihin, jolloin seudulla oli sankka kuusikkokorpi. Isojaossa alue liitettiin Kartanon maihin, jolloin se raivattiin pelloksi. 1900-luvun alkupuoliskolla Sopenkorvessa oli August Fellmannin omistamia peltoja. Sopenkorven alue siirtyi Lahden omistukseen vuonna 1912, jolloin Lahti halusi tehdä siitä teollisuusalueen. Alueelle kaavoitettiin ensimmäisenä teollisuuden kortteleita ja työväenasuntoja. Alue rakennettiin kuitenkin vasta vuonna 1937 Kaarlo Könösen suunnitteleminen kaavoitusten mukaan.

Ensimmäisiä rakennuksia Sopenkorvessa oli 1914 rakennettu teurastamo ja karjapörssi. 1950-luvulle siirryttäessä tehdasrakennuksia alkoi tulla enemmän ja kaikki alueen tontit oli varattu. Vilkkainta oli 1960–70-luvulla, jolloin Sopenkorvessa oli useampi tehdas, muun muassa leipomo, teurastamo,

huonekaluteollisuutta ja puuteollisuutta. Teollisuuden tiloilla ei kuitenkaan ollut alueella juurikaan mahdollisuutta laajentaa tilojaan, jonka takia alue hiljeni ja teollisuus alkoi siirtyä muualle. Lisäksi laajentaminen alueella olisi ollut kalliimpaa kuin kauempana keskustassa. (Lähde: Niskanen R. 2000 Selvitys Lahden kulttuurihistoriallisesti tärkeistä kohteista.)

Suunnittelualueella on ilmakuvien ja rakennuspiirustusten perusteella ollut 1940- ja 1950-luvuilla pientaloja puutarhoineen ja kiviveistämö. Nykyisen rakennuksen vanhimmat osat on rakennettu vuonna 1961 ja rakennusta on laajennettu moneen kertaan edellisten omistajien aikana. Rakennusoikeuden ylitys johtuu kattotasanteella olevan alun perin avoimen parkkialueen kattamisesta ilman hyväksyttyä rakennuslupaa. Rakennuksen koko on 3 880 k-m², josta huoneistoalaa 2 727 k-m² ja loput pääosin ylimmän kerroksen katettua pysäköintialaa.

Nykyisin suunnittelualueen kaupunkikuvassa näkyvin maamerkki on tontin itäosassa sijaitseva korkea mainospyloni. Tontilla tapahtuva toiminta on levittäytynyt jo vuosikymmeniä sitten viereiselle asemakaavan mukaiselle pienelle puistoalueelle ja se on osa asfaltoitua pihaa.



Kuva 5. Viistokuva Hämeenlinnantien suunnasta. Takana näkyy kulttuurihistoriallisesti arvokas Okeroistentien ja Vuotiankadun pientaloalue sekä Sopenkorven teollisuusalue.

Asuminen

Suunnittelualueella ei ole asukkaita, mutta tontti rajautuu Okeroistentien ja Vuotiankadun pientaloalueeseen.

Palvelut

Suunnittelualueen vieressä sijaitsee baari. Lähietäisyydellä Hämeenlinnantien toisella puolella sijaitsee hampurilaisravintola. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee noin kilometrin päässä Vanha-Jussin alueella. Lähimmät koulut, Salpausselän ja Kärpäsen peruskoulut sijaitsevat alle kilometrin etäisyydellä. Kärpäsessä sijaitsevat lähimmät päiväkodit.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Rakennuksessa toimii tällä hetkellä Cityvaraston pienvarastotiloja, autokorjaamoja, pieniä toimistotiloja, yksi sisustustarvikkeita myyvä kauppa sekä bändien harjoitustiloja. Tavoitteena on laajentaa pienvarastotoimintaa.

Liikenne

Yhdyskuntarakenteessa suunnittelualue sijoittuu joukkoliikennevyöhykkeelle, ja se on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä, pyörällä ja kävellen. Lähimmät bussipysäkit ovat noin sadan metrin päässä Kärpäsenedulla ja Hämeenlinnantielle. Lähimmät pyörätiet kulkevat kiinteistön vierestä Vuohiankadulla, Okeroistentielle ja Hämeenlinnantielle. Vuohiankatu on kapea asuntokatu, jonka varrella on kapea kävelytie suunnittelualan puolella. Vuohiankatu risteää suunnittelualan kohdalla Okeroistentien kanssa, joka on Sopenkorven alueen pääkatu. Okeroistentieltä on liittymä Hämeenlinnantielle suunnittelualan vieressä. Vuohiankadulla ja Okeroistentielle on nopeusrajoitus 30 km/h.

Pohjoispuolella oleva Hämeenlinnantie on entinen valtatie 12, mutta etäisen kehätien valmistuttua muutettiin pääkaduksi, jonka jälkeen erityisesti raskas liikenne on vähentynyt. Tien varrella kulkee pyöräilyn tavoitteellinen pääreitti.

Pientaloalueen asukkaat kokevat suunnittelualan liikenneympäristöltään turvattomaksi. Kiinteistössä asiointi on aiheuttanut haittaa. Etenkin Vuohiankadun varrella oleva pysäköinti on aiheuttanut vaaratilanteita ja estänyt raskaan liikenteen kulkua, mikä puolestaan on herättänyt huolta esimerkiksi pelastusajoneuvojen kulun estymisestä. Tilastojen mukaan Vuohiankadun ja Okeroistentien risteyksessä on tapahtunut kolme henkilövahinkoa aiheuttamatonta liikenneonnettomuutta vuosien 2013–2019 aikana.

Okeroistentien varrella on 4 tunnin kampapysäköinti, joka nykyään vaikuttaa olevan vähäisellä käytöllä.



Kuva 6. Katunäkymä Okeroistentieltä. Katu, pysäköintikampa, jalkakäytävä ja piha-alue muodostavat epämääräisen laajan asfaltoidun alueen.

Kiinteistön nykyinen pysäköintipaikkatarve on melko vähäinen, sillä suurin osa toiminnasta on pienvarastoja. Varastoissa ei ole vakituista henkilökuntaa. Cityvarasto vuokraa myös pakettiautoja, joita oi vuokrata itsepalveluna älypuhelimien avulla.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelun alueen rakennuksella ei ole suojeluarvoja, mutta kaavakohde kuuluu maakunnallisesti arvokkaan Sopenkorven teollisuus- ja pientaloalueen rajaukseen. Suunnittelun alueen viereisellä pientaloalueella ja sen Vuotiankadun puoleisella katunäkymällä on kulttuurihistoriallisia arvoja.

Teollisuusalueen lounais- ja luoteispuolella Harjunalustankadun, Vuotiankadun ja Okeroistentien varrella sijaitseva Sopenkorven pientaloalue perustuu teollisuusalueen tapaan Kaarlo Könösen vuonna 1937 laatimaan kaavaan. Asuinalueen kaavoitus liittyi kaupungin läntisten osien laajempaan kaavoitukseen vuosina 1936–1937. Sopenkorven asuintontit kuuluivat kaavan pienimpiin. Asuinalue rakentui vuosina 1939–1941. Suorien katujen varrella nauhamaisesti sijaitsevien rapattujen ja vuorattujen yhden ja kahden perheen talojen suunnittelijoina oli lahtelaisia rakennusmestareita. Rakennukset ovat säilyneet ulkoasultaan hyvin (Wager).

Tekninen huolto

Kunnallistekniset verkostot ovat sekä Vuotiankadulla (vesi, viemäri, tietoliikenne) että Okeroistentiellä (kaukolämpö, sähkö). Suunnittelun alue sijaitsee myös maakaasuputken lähietäisyydellä.

Maaperän pilaantuneisuus

Tontti on ympäristön riskikohde (kohdenumero 230). Suunnittelun alueelta on tehty ympäristöriskikatselmus (Vahanan, 2019) sekä maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti (Sitowise, 2019).

Ympäristöriskikatselmuksen mukaan kohonneita riskejä ovat radon, jätevesi ja jätehuolto. Korkeita riskejä ovat kemikaalien käyttö ja varastointi, asbestia ja muita vaarallisia haitta-aineita sisältävät rakennusmateriaalit sekä maaperän ja pohjaveden pilaantuminen.

Maaperän pilaantuneisuuden tutkimuksessa kiinteistön maaperässä ei todettu öljy- ja polttoainesäiliöiden alueilla yli Vna 214/2007 kynnyksarvontason haitta-ainepitoisuuksia, eli tutkituilta osin maaperän todettiin olevan pilaantumaton. Kiinteistön länsireunalla ei maaperää ollut mahdollista tutkia päällysteen alla sijaitsevan paksun betonilaatan takia eikä rakennusten alapuolista maaperää ollut mahdollista tutkia turvallisuusyiden vuoksi. Näillä alueilla on tarpeen tehdä lisätutkimuksia rakenteista ja tarvittaessa maaperästä rakenteiden alta esimerkiksi mahdollisen rakennuksen haitta-ainekartoituksen yhteydessä.

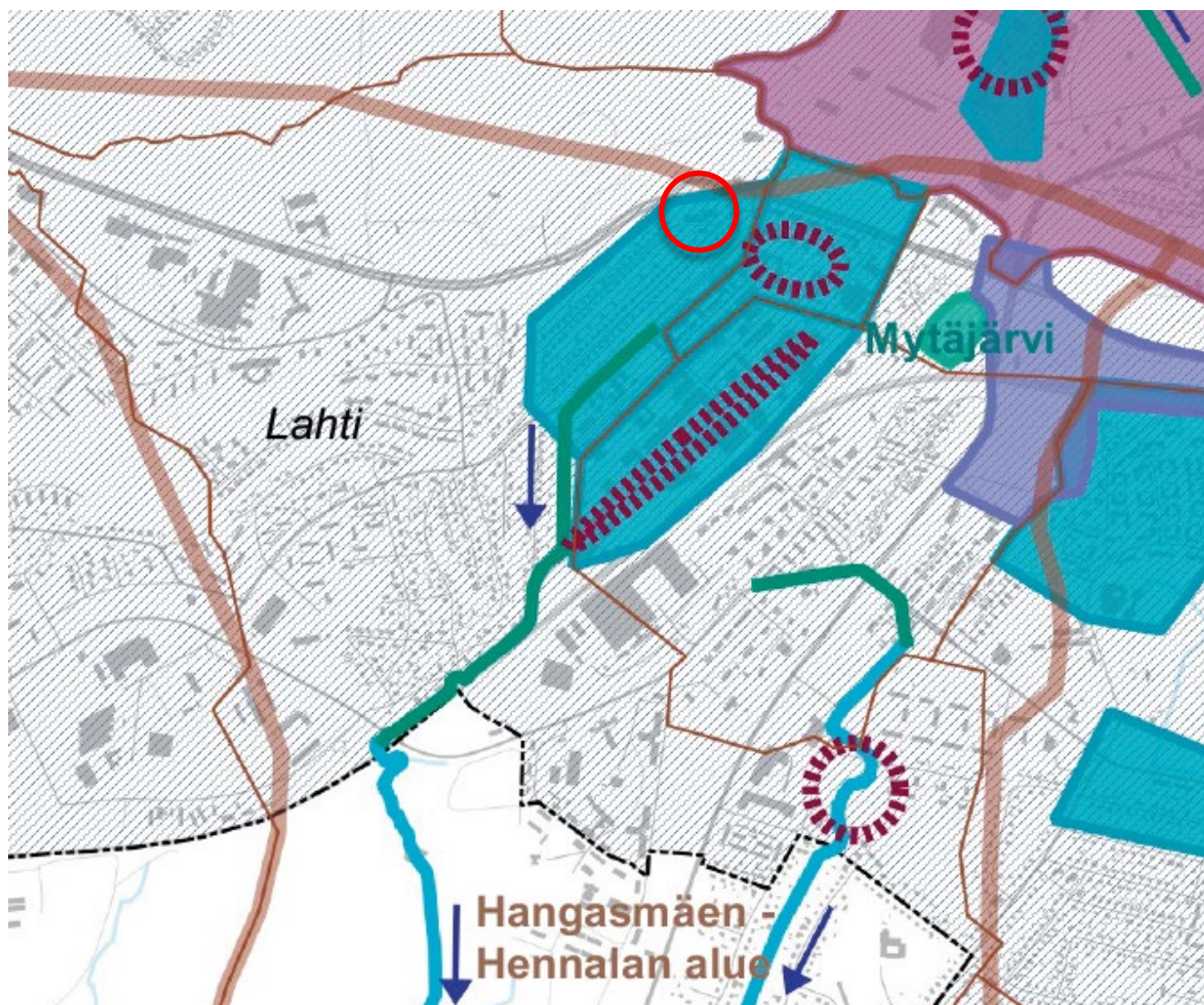
Hulevesi

Sopenkorpi on hulevesien hallinnan kehittämisen alue. Alueen hulevesien määrällistä tai laadullista hallintaa tulee kehittää rakentamisen, asemakaavoituksen, katu- ja kunnallistekniikan parantamisen sekä hankesuunnittelun yhteydessä. (Lahden suunta -työ 2021–2025 Lahden yleiskaava 2035 (Y-205) Kartta 3: Luonnonympäristö.)

Suunnittelun alueella ei ole ongelmia huleveden kanssa, mutta siellä syntyvät hulevedet kuormittavat eteläpuolella sijaitsevaa Sopenkorvenkatua. Suunnittelun alueen tontti on käytännössä kokonaan vettä läpäisemätöntä pintaa ja hulevedet ohjataan sadevesiviemäriin. Hulevedet johdetaan Okeroistentien hulevesilinjaa lounaaseen. Kyseisen linjan varrella on hulevesitulvariskiselvityksen mukaan useita ongelmia: tulvavaara-alueita, rajallista verkostokapasiteettia ja jo 1/3a mitoitusasteilla tulvivia kaivoja.

Lahden yleiskaavaluonnoksessa hulevesien hallinnan Sopenkorven kehittämisen alueen kuvaksessa todetaan, että hulevesiviemäriverkoston välityskapasiteetti on alueella rajallinen poikkeuksellisen rankoilla sateilla. Alueen hulevedet johdetaan Länsi-Hennalan hulevesijärjestelmään, joka kuormittuu myös keskusta-alueelta siirrettyillä hulevesillä. Alueella tulee vähentää kiinteistöitä pois johdettavien hulevesien

määrää lisäämällä niiden paikallista käsittelyä. Erityistä huomiota tulee kiinnittää hulevesien viivyttämiseen. Yleisillä alueilla tulee toteuttaa hulevesiä viivyttäviä ja puhdistavia rakenteita.



Kuva 7. Ote kartasta Hulevesiratkaisut Lahden yleiskaavassa (AFRY). Suunnittelualue ympäröity punaisella ympyrällä. Hulevesiputki merkitty vihreällä, avuomat sinisellä viivalla. Violetilla on osoitettu hulevesitulvavaara-alueet (harvinainen, kerran sadassa vuodessa toistuvan sateen aiheuttama tulvavaara-alue).

Liikennemelu

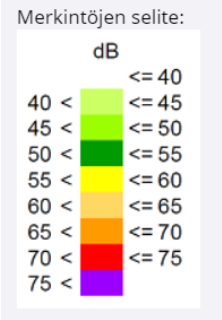
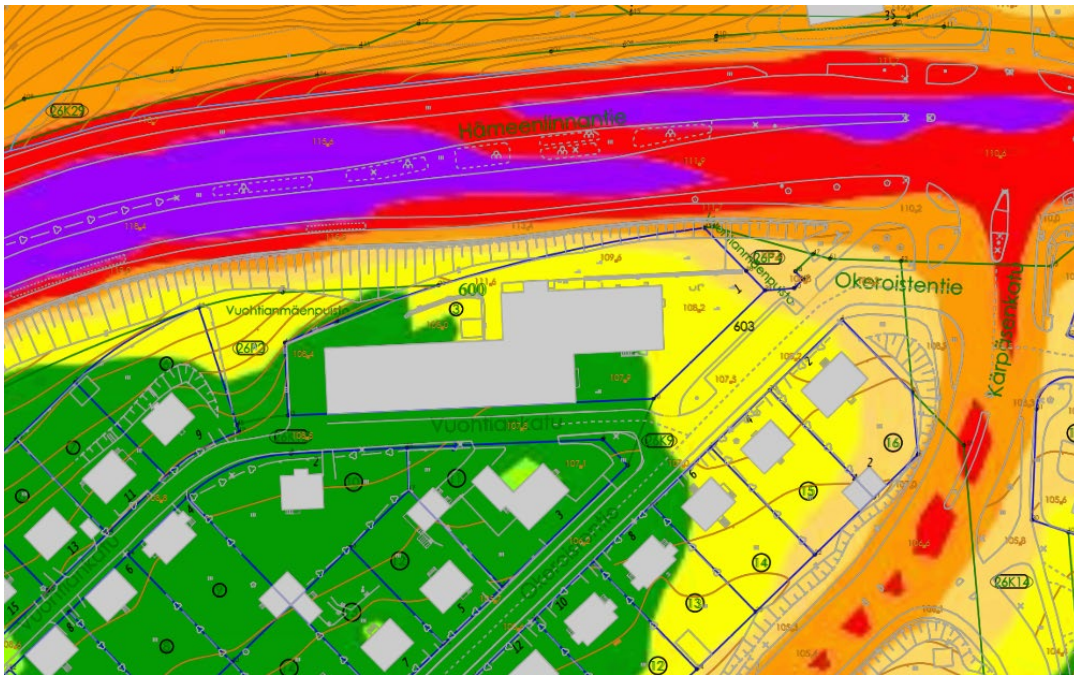
Hämeenlinnantien liikenne aiheuttaa jonkin verran melua. Päiväajan melu ylittää kansalliset ohjearvot kiinteistön pohjois- ja itäosissa.

Melulaskennalla on määritetty Suomen kansallisen lainsäädännön mukaiset päivä- ja yöajan keskiäänitasot:

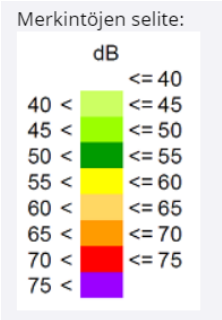
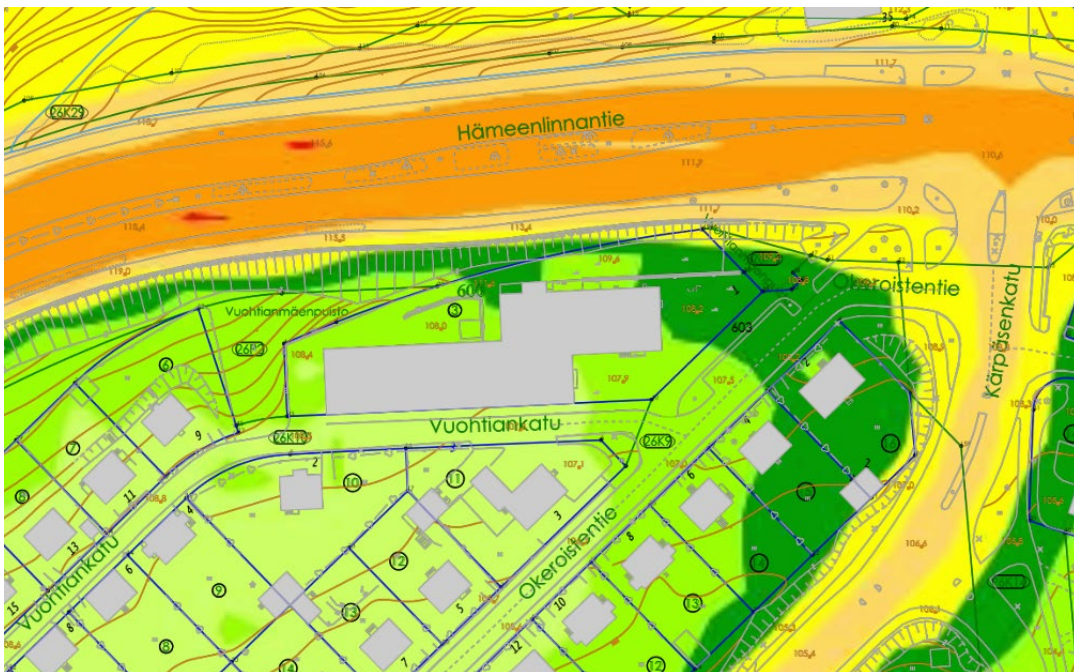
- päiväajan A-taajuuspainotettu keskiäänitaso kello 7-22 väliselle ajalle, eli $L_{Aeq7-22}$
- yöajan A-taajuuspainotettu keskiäänitaso klo 22-7 väliselle ajalle $L_{Aeq22-7}$

Valtioneuvoston päätöksessä 993/92 on määritelty melulle sovellettavat ohjearvot.

Liike- ja toimintohuoneissa on sovellettu 45 dB päivämelua.



Kuva 8. EU-meluselvityksen mukaiset yhteismelukäyrät alueella päiväaikaan, klo 7-22
Vuoden 2022 EU-meluselvityksen perusteella tontin melutaso on päivällä Hämeenlinnantie varressa yli 55 dBA melualuetta (keltainen) ja eteläosasta alle 55 dBA (tumma vihreä). Melutason ohjearvo sisällä liike- ja toimistohuoneissa on alle 45 dBA. Normaali ulkoseinärakenne eristää vähintään 25-30 dBA.



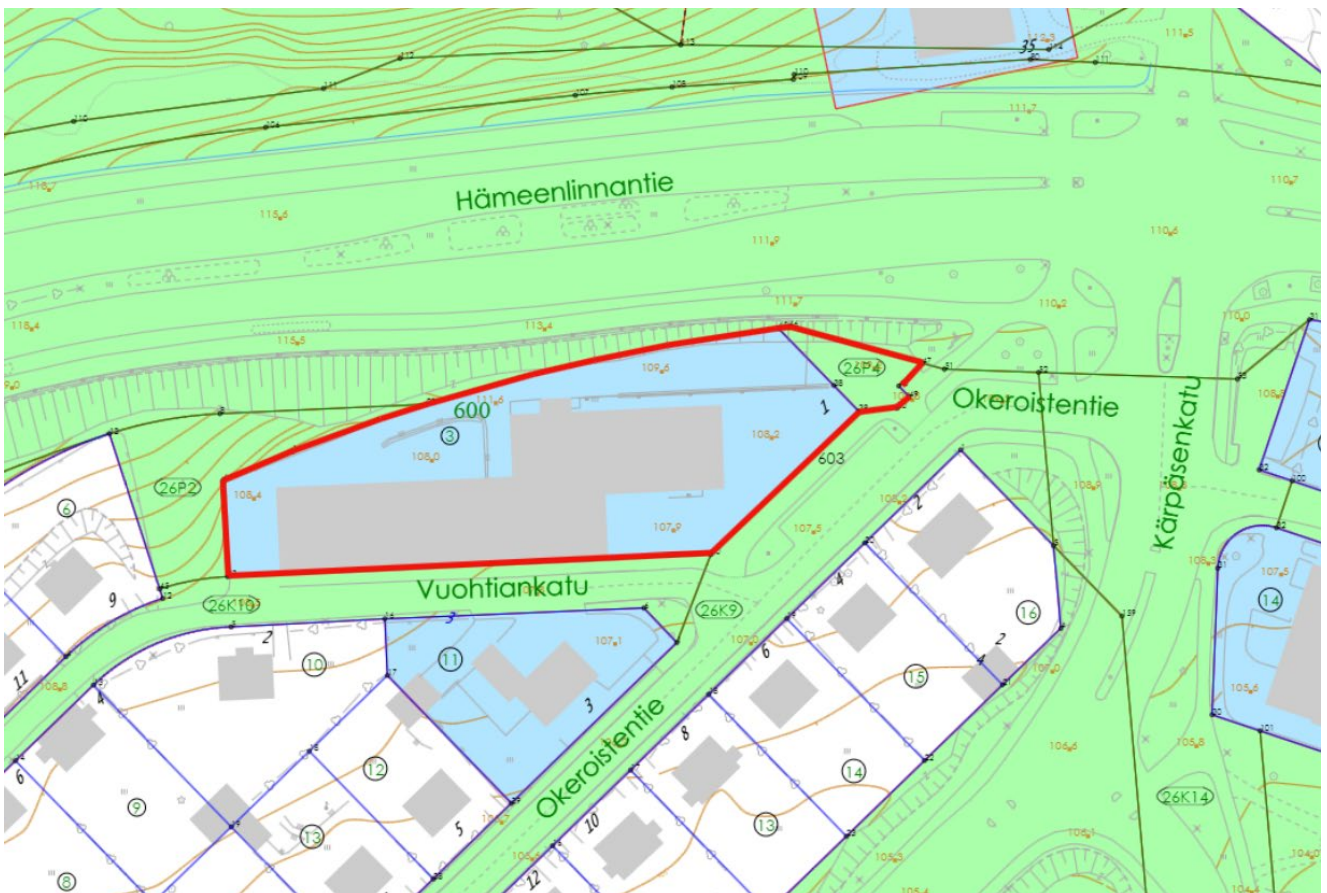
Kuva 9. EU-meluselvityksen mukaiset yhteismelukäyrät alueella yöaikaan, klo 22-7.
Yöajan ohjearvot ovat vanhoilla alueilla ulkona 45-50 dB (vaalea vihreä) ja sisätiloissa 30 dB. Julkisluvjen ääneneristysvaatimukset ovat suurimmillaan Hämeenlinnantien varressa, missä julkisivujen tulisi eristää ääntä vähintään 30 dB(A). Yksityiskohtaiset äänenvaimennusratkaisut tulee tarkentaa vielä rakennussuunnitteluvaiheessa.

Sosiaalinen ympäristö

Tontti rajautuu asuinalueeseen, mikä aiheuttaa välillä haasteita. Toiminnot ovat aiheuttaneet mm. meluhaittaa ja liikennehaittaa. Toimitilojen ollessa jonkin aikaa tyhjiään, kiinteistössä oli luvaton oleskelua, mikä aiheutti häiriöitä, ilkkivaltaa ja epäsiisteyttä sekä turvattomuutta alueen asukkaille. Uuden omistajan myötä rakennusta on kunnostettu ja sen ympäristö on siivottu. Käytössä olevat tilat eivät enää houkuttele luvattomia tunkeutujia.

3.1.4 Maanomistus

Tontti on kaupungin omistama, mutta vuokrattu yksityiselle. Viereiset katu- ja puistoalueet ovat kaupungin omistuksessa, Hämeenlinnantie (entinen VT12) on ollut valtion omistuksessa, mutta siirtyi kaupungin omistukseen, kun tiealue muuttui asemakaavan muutoksen myötä katualueeksi.



Kuva 10. Maanomistuskartta. Vihreät alueet ovat kaupungin omistuksessa, siniset alueet vuokrattuja ja valkoiset yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan maankäyttö ja rakennusasetuksen 93 § mukaisten kuulutusten myötä 14.5.2019.

Maakuntakaavassa alue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen (A78 Kärpänen). Suurelta osin toteutunut taajaman osa, joka sijaitsee kokonaan pohjavesialueella. Itäosa on maakunnallisesti arvokasta

rakennettua ympäristöä. Länsireuna sivuaa maakunnallisia maisema-arvoja, kaksiajorataisen päätien tai -kadun alueeseen, kehittämisen kohdealueeseen (kk5, Hennala – Sopenkorpi) sekä kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokkaaseen alueeseen.



Kuva 11. Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta.

Yleiskaava

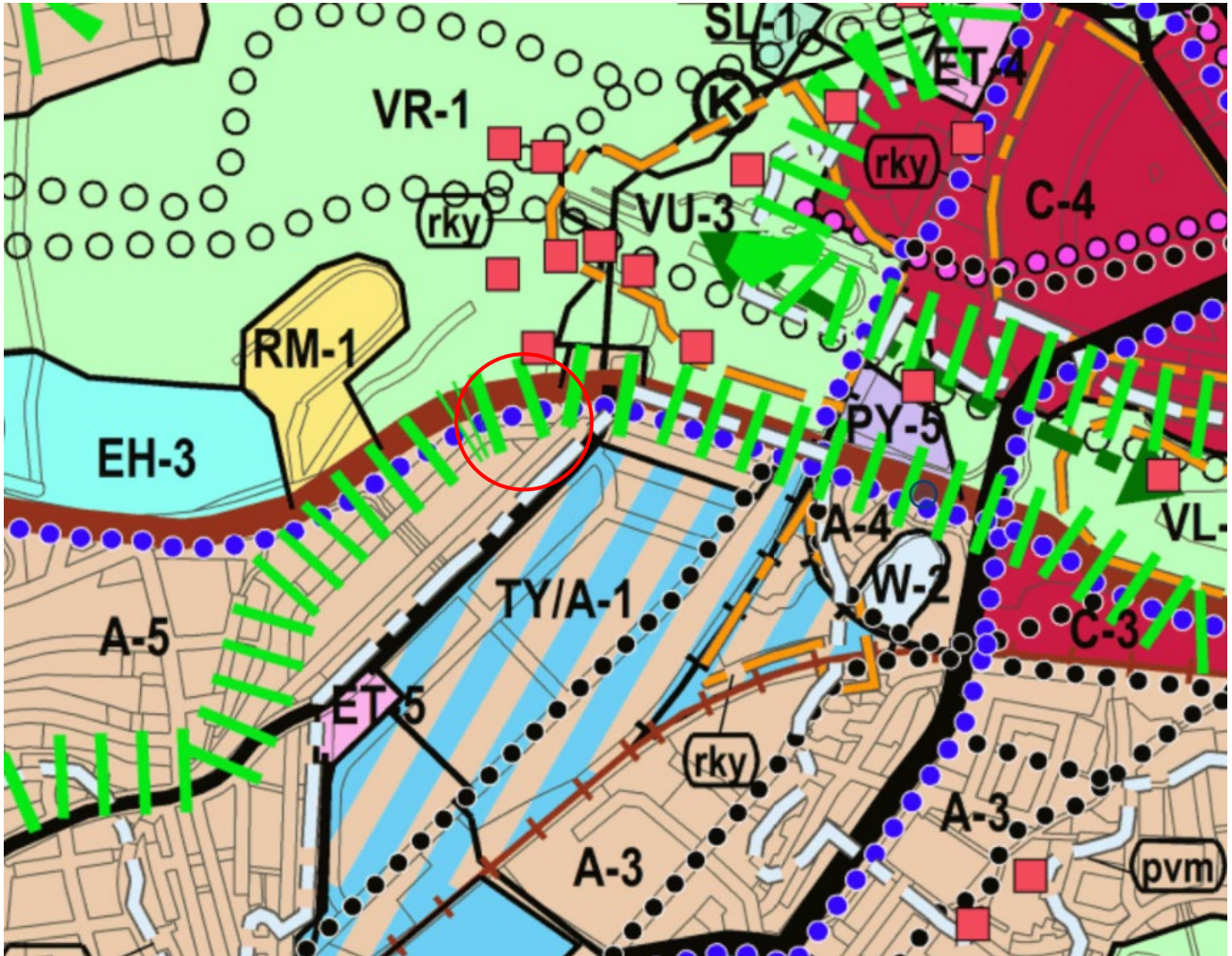
Lahten yleiskaava 2030 (Y-203) ja Kestävän kaupunkiliikunnan ohjelma (KV 25.1.2021 § 14) sai lainvoiman 2.12.2022.

Yleiskaavassa alue on asuinalue A-5 Sopenkorpi, Kärpänen, Kasakkamäki, Petsamo ja Riihelä.

Alue varataan pääasiassa asumiselle. Alue sisältää palvelualuevarauksia (julkiset/kaupalliset) ja viheralueita, joiden sijoittelussa kiinnitetään huomiota niiden määrään ja saavutettavuuteen kävellen ja pyörällä sekä palvelualuevarauksissa myös joukkoliikenteellä. Asuinalueiden suunnittelussa ja rakentamisessa kiinnitetään erityistä huomiota elinympäristöjen viihtyisyyteen ja turvallisuuteen sekä kaupunkiluonnon monimuotoisuuteen. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa kohteissa edellytetään maisematyölupaa (MRL128§).

Alueille voidaan kaavoittaa muitakin kuin pääkäyttötarkoituksen mukaisia toimintoja, mikäli ne on tarkoitettu pääasiassa alueen omiin tarpeisiin, sopivat sen luonteeseen eikä niistä aiheudu haittaa pääkäyttötarkoituksen mukaiselle käytölle. Alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (MaRy) ja paikallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (LaRy) on otettava huomioon teemakartalta ja kohdeluettelosta 1/2: Arvokkaat kulttuuriympäristöt yleiskaavakartalla esitettyjen RKY- ja MA-alueiden sekä muinaismuistokohteiden lisäksi. Alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa luonnon monimuotoisuuskohteet ja ekologiset yhteydet on otettava huomioon teemakartalta ja kohdeluettelosta 2/2: Luonnon monimuotoisuus ja ekologiset yhteydet yleiskaavakartalla esitettyjen luonnonsuojelualueiden (SL), luonnonsuojelulain nojalla suojeltujen

luontotyyppien, Natura 2000 -verkoston alueiden (nat), vesialueilla olevien luonnonsuojelualueiden (sl) sekä viheryhteystarvemerkintöjen lisäksi. Alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edistää ilmastonmuutoksen hillintää ja muutokseen varautumista ja sopeutumista, kiertotaloutta ja monimuotoista kaupunkiluontoa sekä ratkaisuja, jotka lisäävät paikallisia hiilinieluja. Tärkeiden ekosysteemipalvelujen ja hiljaisten alueiden säilymisestä tulee huolehtia. Asumisen sijoittamista melualueille tulee välttää. Mikäli asuinrakentamista osoitetaan melualueelle, tulee huolehtia siitä, että melun ohjeavrot alitetaan. Kävely- ja pyöräilyolosuhteita sekä joukkoliikennesaavutettavuutta tulee parantaa koko kaupungin alueella.



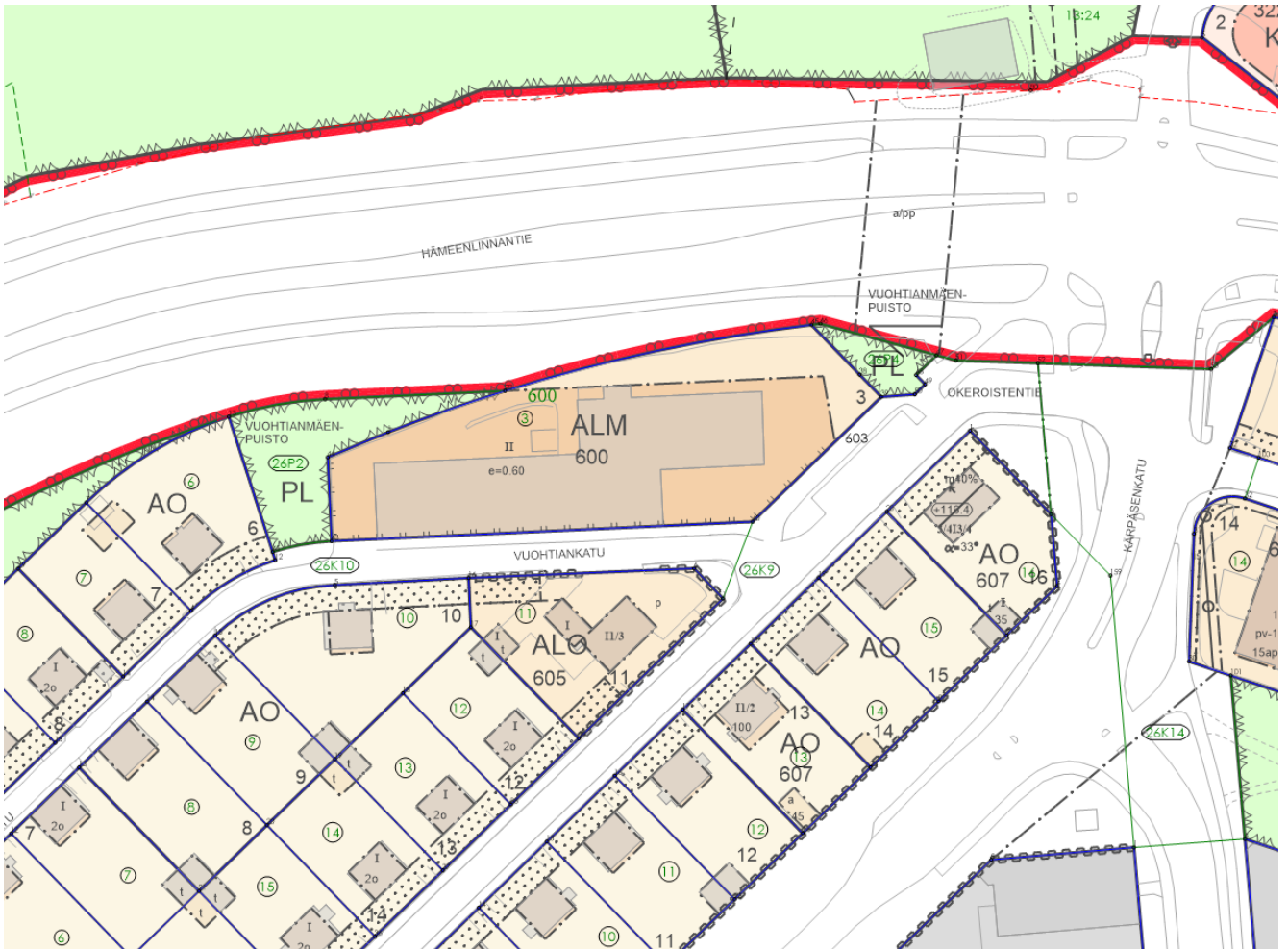
Kuva 12. Ote Lahden yleiskaavasta 2030.

Asemakaava

Alueella on voimassa 6.1.1970 vahvistettu asemakaava (34306/A), jonka mukaan tontti on yhdistettyjen liike- ja moottoriajoneuvojen huoltoaseman korttelialuetta (ALM). Suurin sallittu kerrosluku on II. Rakennusoikeutta on osoitettu tehokkuusluvun $e=0,60$ mukaan 2 477 k-m² kaksikerroksiselle rakentamiselle. Asemakaavamääräyksen mukaan tonttia varten on varattava vähintään 75 autopaikkaa.

Puistoalueella on voimassa 11.6.2079 vahvistunut asemakaava (49765/A), jossa Vuohianmäenpuisto on osoitettu luonnontilassa säilytettävänä puistoalueena (PL).

Hämeenlinnantieellä on voimassa 31.1.2022 vahvistunut asemakaava (A-2802), jossa yleinen tiealue muutettiin katualueeksi (Hollola-Mytäjäinen-osuus).



Kuva 13. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys Lahti, Nastola, Kärkölä on tullut Nastolan osalta voimaan 1.4.2013 ja Lahden ja Kärkölän osalta voimaan 1.5.2013. Rakennusjärjestyksen uudistaminen 1.3.2023 hyväksytyn ja 1.1.2025 voimaan tulevan uuden rakentamislain mukaiseksi on vireillä.

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat tai ohjelmat

Lahden rakennusvalvonta on myöntänyt väliaikaisen rakennusluvan käyttötarkoituksen muutokselle eli varastoinnille ja myymälätiloille nykyisen asemakaavan salliman kerrosneliömetrin mukaan (lv. 17.5.2023).

Kaupungin strategia

Lahden kaupunkistrategian (KV 14.3.2022 § 35) mukaisesti kaava mahdollistaa

- kestävän kaupunkirakenteen
- kilpailukykyisen toimintaympäristön
- uusien yritysten sijoittumisen Lahden alueelle
- yritysten kasvun Lahden alueella.

Kaava edistää vuoden 2023 kärkihanketta 2. Osaava Lahti houkuttelemalla uusia yrityksiä ja turvaamalla nykyisten yritysten laajennumahdollisuudet ja varmistamalla monipuolisen yritystontitarjonnan riittävyyden pitkällä aikajänteellä.

Apoli

Lahden arkkitehtuuripoliittisen ohjelman 2022 (KV 5.9.2022 § 86) mukaisesti kaava vahvistaa alueen tai kaupunginosan ominaispiirteitä.

3.2.2 Selvitykset

Kaavatyön aikana tai aiemmin laaditut selvitykset:

- Lahden yleiskaava 2025 yhteydessä tehdyt perusselvitykset
- Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti. Sitowise. 2019.
- Ympäristöriskikatselmus (Phase 1 Environmental Due Diligence). Vahanen. 2019.
- Ympäristöselvitys. Sopenkorven teollisuusalue, Lahti. 2009
- Hulevesimerkinnät ja -määräykset Lahden yleiskaavassa. AFRY. 2020.
- Selvitys Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista. Lahden kaupunginmuseo. 2000.
- Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö. Henrik Wager. Päijät-Hämeen liitto. 2006.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on liikerakennusten tontin kaavamääräysten ja rakennusoikeuden tarkistaminen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.2.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille yksityisen aloitteesta.

4.2.2 Sopimukset

Asemakaavan muutos ei vaadi maankäyttösopimusta.

4.2.3 Pohjakartan tarkistaminen

Alueen pohjakartta on tarkistettu ennen kaavaehdotuksen laatimista 26.4.2021. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä (jatkossa lakiin viitataan lyhenteellä MRL) annetut kaavoitusmittausvaatimukset.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Maankäyttö ja aluehankkeet
- Kunnallistekniikka
- Kaupunki-infra

- Rakennus- ja ympäristövalvonta
- Lahden kaupunginmuseo
- Lahti Aqua
- Lahti Energia Oy, lämpöliiketoiminta
- LE-sähköverkko Oy
- Gasgrid Finland
- DNA Tower
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Uudenmaan ELY-keskus / liikenne
- Eteläinen kumppanuuspöytä

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §, 3 mom. mukaisesti 15.3.2016 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2016 kaavoituskatsauksessa.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 13.12.2023. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille toimitettiin postitse kaavaluonnos ja OAS. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestetään 14.12.2023–5.1.2024. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen aloituskokous pidettiin 13.4.2021. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestetään 14.12.2023–5.1.2024. Sen yhteydessä viranomaisille toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnosvaihtoehdot ja pyydetään niistä viranomaislausunnot. Kaavatyöstä on keskusteltu ELY-kaavaneuvottelussa 15.3.2022.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on liikerakennusten tontin kaavamääräysten ja rakennusoikeuden tarkistaminen. Toteutunut rakentamismäärä ylittää asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden. Hakijan tavoitteena on muuttaa tontti liike-, toimisto-, varasto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeus toteutuneen mukaisesti eli vähintään 3880 k-m².

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Suunnittelualueen sijainti hulevesien hallinnan kehittämisalueella velvoittaa ottamaan asemakaavoituksessa huomioon hulevesien käsittelyn. Haasteita aiheuttaa kohteen piha-alue, joka on kokonaan asfaltoitu.

Ratkaisuna on esitetty katualueella olevan pysäköintikamman korvaamista istutettavana alueen osana, jonne voidaan sijoittaa hulevesien biosuodatuspainanne, jossa painanteen pohjalle tulee korotettu kupukansikaivo, jonka kautta imeytymättömät vedet johtaa verkostoon. Alueella ei voida imeyttää katualueiden ja paikoitusalueen hulevesiä maaperään pohjavesialueuokituksen vuoksi.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

5.1.1 Kokonaisrakenne

Suunnittelualue osoitetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-1). Alueelle saa rakentaa toimisto- ja myymälärakennuksia ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Avoin ulkovarastointi ei ole sallittua. Tonttiin liitetään itäpuolella oleva pieni puistoalue, jolloin tontin pinta-ala on yhteensä 4355 m². Rakennusala on rajattu nykyisen rakennuksen mukaisesti. Suurin sallittu kerrosluku on III ja rakennusoikeus on 4000 k-m². Autopaikkoja on varattava 1 ap/50 ja polkupyöräpaikkoja 1ap/100. Määräykset eivät koske varastotiloja. Katualueelle on osoitettu kotimaisilla lajeilla istutettava alueen osa, jolle voidaan sijoittaa hulevesien käsittelyyn tarkoitettuja rakenteita.

Tarkempi hulevesien hallintasuunnitelma laaditaan katusuunnitelman yhteydessä.

5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Kuvataan ja perustellaan alueelle kaavoitetut toiminnot ja aluevaraukset ja keskeiset mitoitustiedot.

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY):	
tontin pinta-ala yhteensä	4355 m ²
tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	4000 k-m ²
tehokkuus	e = 0,92

5.2 Kaavan vaikutukset

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

5.2.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan vaikutusalueella on asukkaita, joten toiminnalla on vaikutusta asukkaiden elinoloihin mm. melun ja liikennemäärien osalta. Kaavamääräyksillä pyritään vähentämään asukkaiden elinoloihin vaikuttavia häiriöitä.

5.2.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Alue on aiemmin ollut huoltoasemakäytössä, mihin verrattuna uusi käyttötarkoitus suojelee alueen pohjaveden laatua paremmin. Toiminta ei ole enää myöskään maaperän pilaantumisriskiä aiheuttavaa. Kaavalla annetaan määräys mahdollisen pilaantuneen maaperän kunnostamiseksi ennen rakentamista. Kaavalla annetaan määräyksiä tontin hulevesien käsittelyyn (hu), sekä hulevesien viivyttämiseen katualueella, mikä vähentää koko alueen hulevesikuormitusta. Kaavalla annetaan määräys pohjaveden laadun ja määrän suojelemiseksi (pv-1).

5.2.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaava-alueella ei ole alkuperäistä luontoa, vaan alue on kokonaisuudessaan rakennettu. Asemakaavalla on osoitettu istutettava katualueen osa, joka lisää alueen vihreyttä, jakaa katualuetta ja biosuodatuspainannetta hyödynnetään hulevesien imeyttämisessä.

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

Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja liikenneverkkoon. Alueella on olemassa olevat, hyvät kävelyn, pyöräilyn ja julkisen liikenteen yhteydet. Pyöräilyn edellytyksiä parannetaan määräämällä tontille pyöräpysäköintipaikat. Tontin liikennejärjestelyjä selkeytetään rajaamalla tonttiliittymien paikat sekä erottamalla jalkakäytävä istutettavalla alueella katualueesta. Katualueella ollut pysäköintikampa poistetaan.

5.2.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksella on vähäisiä vaikutuksia kaupunkikuvaan ja maisemaan. Kaavalla ei ole vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, rakennus säilyy ennallaan. Uusi toiminta on siistinyt tonttia ja julkisivua ja vaikuttanut myönteisesti kaupunkikuvaan.

5.2.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Asemakaava parantaa yritystoiminnan kehittämistä.

5.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavakartan liitteenä.

5.4 Nimistö

Alueelle ei tule uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaava on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman.

7 KAAVAN LAATIJA

Lahdessa 8.12.2023

Suunnitteluinsinööri

Carita Uronen

8 SEURANTALOMAKE