

**Lähtettäjä:** [Hyrkkänen Leo](#)  
**Vastaanottaja:** [Kirjaamo Lahti](#)  
**Kopio:** [Etola Altti](#)  
**Aihe:** VL: LAUSUNTOPYYNTÖ Asemakaavan muutos A-2680 Okeroistentie 1, Sopenkorpi  
**Päivämäärä:** perjantai 15. joulukuuta 2023 14.37.11  
**Liitteet:** [image001.png](#)  
[image002.png](#)  
[A-2680 Luonnosvaiheen lausuntopyyntö.pdf](#)  
[A-2680 Luonnoskartta.pdf](#)  
[A-2680 Kaavaselostus.pdf](#)  
[A-2680 OAS.pdf](#)

Et saa usein sähköpostia lähettäjältä [leo.hyrkkanen@lahtienergia.fi](mailto:leo.hyrkkanen@lahtienergia.fi). [Lisätietoja siitä, miksi tämä on tärkeää](#)

Moi

Lahti Energia Sähköverkko Oy:llä ei ole lausuttavaa ko. pyyntöön.

Leo Hyrkkänen  
Yleissuunnittelija

**Lahti Energia Sähköverkko Oy** | Kauppakatu 31, 15140 Lahti  
P. 050 323 9080  
Telefax. 029 000 8403  
[leo.hyrkkanen@lahtienergia.fi](mailto:leo.hyrkkanen@lahtienergia.fi)  
[www.lahtienergia.fi](http://www.lahtienergia.fi)

Huoletona energiaa vastuullisesti.

*Mikäli huomaatte vastaanottaneenne tämän viestin erehdyksessä, pahoittelemme virhettä ja pyydämme teitä poistamaan viestin. Otattehan välittömästi yhteyttä lähettäjään puhelimitse tai sähköpostitse ja kerrotte tapahtuneesta. Ettehan käytä erehdyksessä saamianne tietoja tai paljasta viestin sisältöä kenellekään.*

4.1.2024

## **Lausuntopyyntö asemakaavamuutoksen luonnoksesta A-2680, joka koskee Sopenkorven (26.) kaupunginosan korttelin 600 tonttia 3, puistoaluetta sekä katualuetta (Okeroistentie 1)**

Lausuntopyyntö 1791/2021  
Kaupunkiympäristö, asemakaavoitus  
suunnitteluinsinööri Carita Uronen

Eteläisen kumppanuuspöydän kommentit asemakaavaluonnosta koskien:

- Sopenkorpi on hulevesien hallinnan kehittämisalue. Suunnittelualueella ei ole ongelmia huleveden kanssa, mutta siellä syntyvät hulevedet kuormittavat eteläpuolella sijaitsevaa Sopenkorvenkatua. Hulevesien ohjaamiseen ja käsittelyyn on kiinnitettävä erityistä huomiota. Suunnittelualan tontti on käytännössä kokonaan vettä läpäisemätöntä pintaa.

Maanpinnan pintarakenteen tulisi muuttua siten, että osa piha-alueesta olisi vettä läpäisevää materiaalia. Tämä toimisi hidasteena, että suodattavana rakenteena. Lisäksi viivästysputkia/ kasetteja korvaamaan perus hulevesiputkia.

- Kattavampi selvitys/ tutkimus mahdollisista pilaantuneista maanpinnoista; kattavampi haitta-ainetutkimus
- Huomioida alueen sijainti tärkeällä pohjaveden muodostumisalueella ja vedenottaman suojavaikutteella muutoksia tehtäessä ja suunniteltaessa.
- Tärkeää ja arvokasta säilyttää tontilla olevat isot puut ja muu maiseman ja luonnon suhteen arvokas kasvillisuus.
- Asemakaavamuutoksen luonnoksessa suunnitellut pyöräilypysäköintipaikat parantavat pyöräilyn edellytyksiä.



Eteläisen kumppanuuspöydän puolesta

Maikki Suhonen  
hyvinvointikoordinaattori  
[maikki.suhonen@lahti.fi](mailto:maikki.suhonen@lahti.fi)

## Asiakirjan ovat allekirjoittaneet

Nimi	Tunnistautuminen	Aika
Liisa-Marjatta Koskelainen	Suomi.fi	04.01.2024 10:20:32 UTC+02:00



**Tämä dokumentti on sähköisesti allekirjoitettu**

Sisällys: - Kansilehti (1 sivu)  
- Alkuperäinen dokumentti (2 sivua)

Kansilehden sivu 1/1

Suunnitteluinsinööri

Carita Uronen

Kaupunkiympäristön palvelualue / Maankäyttö ja aluehankkeet

**Viite: Lausuntopyyntö 13.12.2023**

**Asia: Asemakaavan muutos A-2680, Okeroistentie 1, Sopenkorpi, Lahti**

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. Suunnittelualue sijaitsee Sopenkorven kaupunginosassa noin 1,7 kilometriä kauppatorilta länteen. Alue rajautuu Vuohiantatuun, Okeroistentiehen, Hämeenlinnantiehen ja Vuohiantmäenpuistoon. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,57 hehtaaria. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on liikerakennusten tontin kaavamääräysten ja rajauksen tarkistaminen. Lisäksi parannetaan katualueen järjestelyitä ja mahdollistetaan hulevesien käsittely katualueella.

Pyydettynä lausuntonaan Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo esittää 8.12.2023 päiväystä kaavahankkeen luonnoksesta seuraavaa.

#### *Arkeologinen kulttuuriperintö*

Okeroistentie 1 asemakaava-alueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) suojaamia kiinteitä muinaisjäännöksiä, eikä siltä ole tehty ilmoituksia esinelöydöistä. Asemakaava-alue on kauttaaltaan rakennettua eikä siksi ole syytä olettaa siellä säilyneen arkeologista kulttuuriperintöä. Edellä esitetyn perusteella esteitä kaavahankkeen toteuttamiselle ei ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Museolla ei ole muuta huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

#### *Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema*

Suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen Sopenkorven teollisuus- ja pientalot kulttuuriympäristön rajaukseen. Lisäksi hankealueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee paikallisesti merkittävä Sopenkorven

pientaloalue. Kaupunki oli hankkinut Sopenkorven alueen omistukseensa teollisuusalueeksi vuonna 1912. Arkkitehti Carolus Lindberg laati tehdas- ja asuinalueen asemakaavan vuonna 1922. Alueen rakentuminen alkoi kuitenkin varsinaisesti vasta kaupunginarkkitehti Kaarlo Könösen vuonna 1937 laatiman kaavan jälkeen. Teollisuusalueen lounais- ja luoteispuolella Harjunalustankadun, Vuotiankadun ja Okeroistentien varrella sijaitseva Sopenkorven pientaloalue perustuu teollisuusalueen tapaan Kaarlo Könösen laatimaan kaavaan. (Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö, Wager. 2006; Selvitys Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista, 2000).

Kaavamuutoksessa on huomioitava ympäröivän kulttuuriympäristön maisemalliset ja kaupunkikuvalliset arvot niitä heikentämättä. Museolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeeseen.

**Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo**

tutkimuspäällikkö	Liisa Koskelainen
tutkija, arkeologi	Jasmin Puska
tutkija	Sanni Vattulainen

Tiedoksi: Museovirasto, Hämeen ELY-keskus

Kaupunkiympäristön palvelualue  
Lahden ympäristöpalvelut

11.1.2024

Lahden kaupunki  
Kaupunkisuunnittelu / Asemakaavoitus

Viite: Lausuntopyyntö 13.12.2023

**Lausunto asemakaavamuutoksen luonnoksesta A-2680, joka koskee Sopenkorven (26.) kaupunginosan korttelin 600 tonttia 3, puistoaluetta sekä katualuetta (Okeroistentie 1)**

Lahden kaupungin asemakaavoitus on pyytänyt 13.12.2023 päivätyssä lausuntopyynnössään Lahden ympäristöpalveluilta lausuntoa asemakaavan muutoksen luonnoksesta A-2680 (Okeroistentie 1, Sopenkorpi). Asemakaavamuutoksen tavoitteena on liikerakennusten tontin kaavamääräysten ja rajauksen tarkistaminen, katualueen järjestelyjen parantaminen sekä katualueella tapahtuvan hulevesien käsittelyn ja viivyttämisen mahdollistaminen.

Lausunnon valmisteluun ovat osallistuneet Elina Mäkelän lisäksi ympäristönsuojelutarkastaja Sanna Ukkola, ympäristönsuojelutarkastaja Johanna Saarola, vesiensuojelusuunnittelija Raisa Rihkavuori, hulevesi-insinööri Juhani Järveläinen ja vesiensuojelupäällikkö Ismo Malin.

Asemakaavan kuvaus

Suunnittelualue osoitetaan asemakaavamuutoksella toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-1). Kaavamääräyksen mukaan alueelle saa rakentaa toimisto- ja myymälärakennuksia ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia. Avoin ulkovarastointi ei ole sallittua. Rakennusala on rajattu tontilla olemassa olevan rakennuksen mukaisesti. Tonttiin liitetään kaavamuutoksella sen itäpuolella sijaitseva pieni puistoalue, jolle tontilla tapahtuva toiminta on levittäytynyt jo

vuosikymmeniä sitten. Kaavamuutoksessa on myös osoitettu katualueelle, pysäköintikamman kohdalle, istutettavan alueen osa, jolle voidaan sijoittaa hulevesien käsittelyyn tarkoitettuja rakenteita. Asemakaavassa määrätään myös mm. pilaantuneiden maa-aineisten huomioimisesta, pohjaveden laadusta ja määrästä sekä hulevesien käsittelystä.

Nykyisin voimassa olevan, 6.1.1970 vahvistetun asemakaavan (34306/A) mukaan tontti on yhdistettyjen liike- ja moottoriajoneuvojen huoltoaseman korttelialuetta (ALM).

### Suunnittelualan kuvaus

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Hämeenlinnantiehen, idässä Okeroistentiehen, etelässä Vuhtiankatuun ja lännessä Vuhtianmäenpuistoon. Alueen pinta-ala on noin 0,57 hehtaaria. Suunnittelualueella sijaitsee vanha liikerakennus, jossa on kaavaselostusluonnoksen mukaan pienvarastoja, liiketiloja, toimistotiloja, autokorjaamotoimintaa ja bändien harjoitustiloja. Kaavaselostusluonnoksen mukaan kaava-alue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen Sopenkorven teollisuus- ja pientaloalueeseen ja rajautuu Sopenkorven pientaloalueeseen, joka muodostuu Okeroistentien ja Vuhtiankadun varrella sijaitsevista pientaloista.

Suunnittelualueella ei ole jäljellä alkuperäistä luonnonympäristöä, sillä koko tontti on asfaltoitu. Maaperä asfaltin alla on hiekkaa. Kaavaselostusluonnoksen mukaan suunnittelualueella ei ole aikaisemmin tehtyjen selvitysten mukaan havaintoja liito-oravista tai lepakoista. Alue sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeällä pohjaveden muodostumisalueella alle 500 metrin etäisyydellä vedenottamosta.



## Lahden ympäristöpalveluiden lausunto

### Pohjavesi

Suunnittelualue sijaitsee 1-luokan pohjavesialueella (0439801 Lahti) pohjaveden muodostumisalueella sekä alle 500 metrin etäisyydellä yhdyskunnan vedenhankintakäyttöön tarkoitettusta vedenottamosta. Energiakaivon ja vaakasuuntaisen lämmönkeruupiirin rakentaminen suunnittelualueelle ei ole mahdollista, sillä Lahden kaupungin ympäristönsuojelumääräysten (1.1.2018) 20 §:n mukaan maalämmön hyödyntämiseen liittyviä energiakaivoja ja vaakasuuntaisia lämmönkeruupiirejä ei saa rakentaa alle 500 metrin etäisyydelle vedenottamoista.

### Maaperä

Suunnittelualueella sijaitsevan rakennuksen ympäristössä, erityisesti rakennuksen länsiosan pohjoispuolella, varastoitiiin luvattomasti jätteitä vuosina 2018–2020. Tontin piha-alueella oli Lahden ympäristöpalveluiden syyskuussa 2018 tekemän tarkastuksen perusteella mm. jääkaappeja, tynnyreitä ja pienempiä pakkauksia nestemäisiä tunnistamattomia kemikaaleja, autonrenkaita, kalustelevyjä, muoviva, paperia ja pahvia. Jätteet siivottiin tontilta vuonna 2020, ja siivouksen jälkeen elokuussa 2020 otettujen valokuvien perusteella kemikaaliryönnörien- ja muiden kemikaalialtioiden paikalla näkyy muuta asfalttia tummempia kohtia. Lahden ympäristöpalveluiden tietojen mukaan maaperän pilaantuneisuutta ei ole kyseisistä kohdista tutkittu.

Suunnittelualueella on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus lokakuussa 2019 (Sitowise 2019). Edellä mainittuja jätteitä ei vielä tuolloin ollut siivottu tontilta pois. Tutkimus suoritettiin kaivinkoneavusteisena koekuoppatutkimuksena ja se kohdistui pääasiassa piha-alueella tunnistettujen riskikohteiden (öljy- ja polttoainesäiliöiden) kohdalle. Lisäksi yksi koekuoppa sijoitettiin melko

lähelle jätteitä. Tutkimuksessa maaperässä ei todettu ns. PIMA-asetuksen (214/2007) liitteen määrittelemän kynnyсарvotason ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia (Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti, Okeroistentie 1, Lahti, 13.11.2019).

Koska maaperän pilaantuneisuutta ei ole tutkittu vuonna 2020 tontilta siivottujen nestemäisten- ja muiden jätteiden säilytyspaikalta, kyseisten kohtien maaperän pilaantuneisuus tulee tarvittavilta osin selvittää viimeistään alueella suoritettavien rakennustöiden yhteydessä. Tarkempia tietoja jätteiden sijainnista tontilla on saatavilla pyydetessä Lahden ympäristöpalveluilta.

Lahden ympäristöpalvelut  
Elina Mäkelä  
ympäristönsuojelusihteeri  
040 749 8892  
elina.makela@lahti.fi

Tiedoksi

Carita Uronen, Lahden asemakaavoitus  
Mika Kemppainen, Lahden rakennus- ja ympäristövalvonta



Lahden kaupunki  
Kaupunkisuunnittelu  
kirjaamo@lahti.fi

Lausuntopyyntö 13.12.2023

**Lausunto kaavaluonnoksesta, Asemakaavan muutos, Okeroistentie 1, 398-26-600-3, Lahti, A-2680**

Suunnittelualue sijaitsee Sopenkorven kaupunginosassa, alue rajautuu Vuotiankatuun, Okeroistentiehen, Hämeenlinnantiehen ja Vuotianmäenpuistoon. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,57 hehtaaria. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on liikerakennusten tontin kaavamääräysten ja rajauksen tarkistaminen, tämän lisäksi tarkoitus on parantaa katualueen järjestelyitä ja mahdollistaa hulevesien käsittely katualueella.

Suunnittelualue osoitetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-1). Alueelle saa rakentaa toimistomyymälärakennuksia ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia, rakennusala on rajattu nykyisen rakennuksen mukaisesti. Rakennusvalvonta on myöntänyt väliaikaisen rakennusluvan käyttötarkoituksen muutokselle eli varastoinnille ja myymälätiloille nykyisen asemakaavan salliman kerrosneliömetrin mukaan.

Kaavaluonnoksessa esitetty rakennusala edistää olemassa olevan rakennuskannan säilymistä. Kaavamuutos kuitenkin mahdollistaa olemassa olevan rakennuksen purkamisen, joten kaavaa laadittaessa tulee selvittää MRL:n 139 § mukaiset purkamisen edellytykset ja perustella ne kaavaselostuksessa. Koska asemakaava-alue sijoittuu maakunnallisesti merkittävälle Sopenkorven teollisuus- ja pientaloalueelle, esitetään asemakaavamuutosta täydennettäväksi siten, että se ohjaa myös mahdollisessa muutostilanteessa rakentamista ja ympäristön laatua.

Maaperän pilaantuneisuus ja alueen sijoittuminen vedenhankintaa varten tärkeälle pohjaveden muodostumisalueelle ja vedenottamon suojavyöhykkeelle on huomioitu asianmukaisin kaavamääräyksin.

Kaavaselostuksessa on huomioitu Lahden yleiskaavatyössä tunnistettu Sopenkorven hulevesien hallinnan kehittämisalue, alueen hulevesiongelmat sekä suunnittelualueen rooli alueen hulevesiongelmiin liittyen. Alueelle on suunniteltu biosuodatuspainannetta helpottamaan hulevesien hallinnan haasteita. Painanteella saadaan imeytettyä ja viivytettyä hulevesiä suunnittelualueen kokoon nähden kohtuullinen määrä. Jatkosuunnittelun yhteydessä esitetään harkittavaksi, voidaanko alueella käsitellä suurempia määriä hulevesiä lähialueiden hulevesiongelmiin helpottamiseksi.

12.1.2024

HAMELY/2534/2023

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Lausunnon valmisteluun on osallistunut vesitalousasiantuntija Jukka Sainio. Asian on esitellyt johtava asiantuntija Anna-Kaisa Ahtiainen ja ratkaissut yksikön päällikkö Annu Tulonen.

Tämä asiakirja HAMELY/2534/2023 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument HAMELY/2534/2023 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Ahtiainen Anna-Kaisa 12.01.2024 10:56

Ratkaisija Tulonen Annu 12.01.2024 12:01