



LAHTI

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

**1.3.2022
LUONNOS**

**Kaavatunnus
A-2827**

**Asemakaava ja asema-
kaavan muutos**

**Kujalankatu, Kujala/Äm-
mäla/Kerinkallio**

Lahti.fi

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Suunnittelualue.....	3
2 TIIVISTELMÄ.....	4
2.1 Aloite/hakija.....	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 suunnittelualueen oloista	5
3.2 Suunnittelutilanne	7
3.3 Selvitykset.....	10
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	11
4.1 Suunnittelun käynnistäminen.....	11
4.2 Tavoite.....	11
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	11
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	13
5.1 Kaavan rakenne.....	13
5.2 Kaavan vaikutukset	13
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	14
7 ASEMAKAAVAN LAATIJA	14

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee:

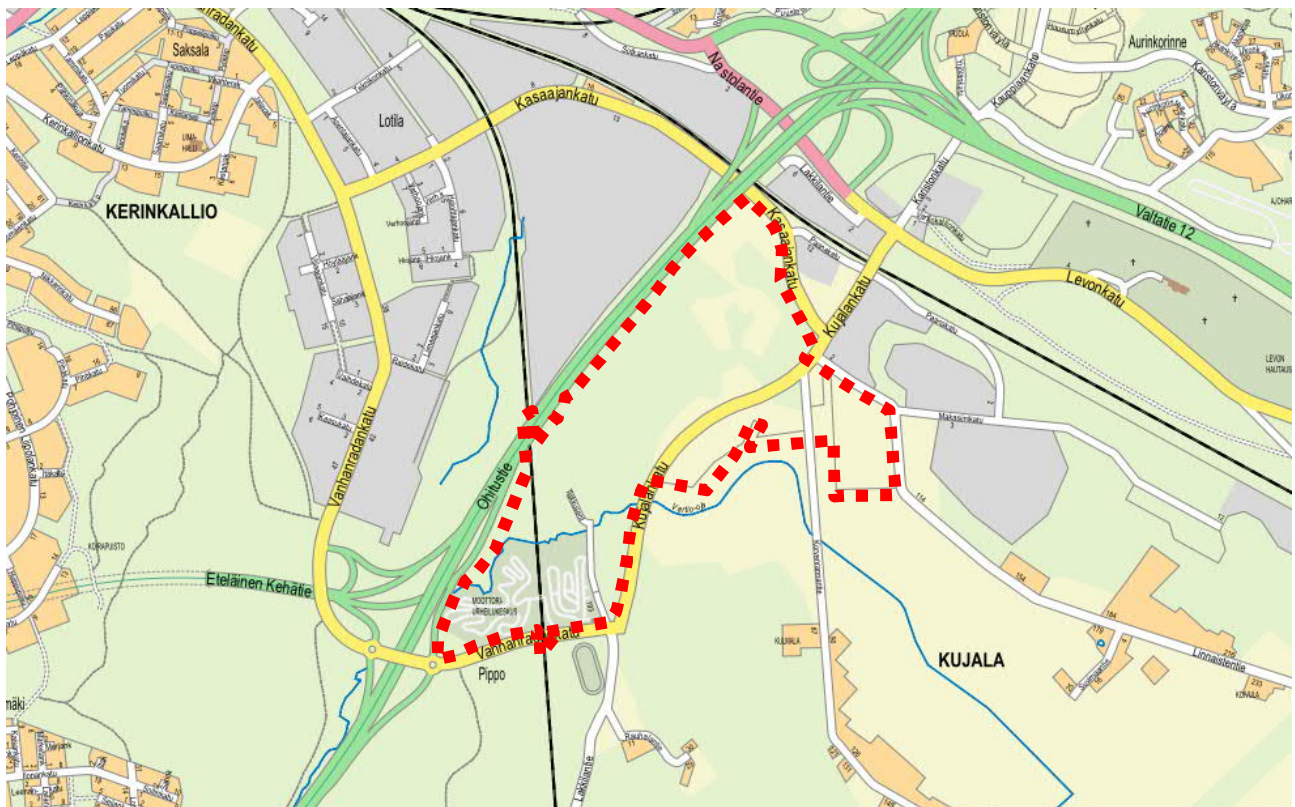
Asemakaavan muutos koskee:

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu:

Asemakaavan yhteydessä on tehty sitova tonttijako.

1.2 Suunnittelualue

Suunnittelualue rajautuu pohjois- ja itäpuolelta Kasaaajankatuun ja Linnaistentiehen, länsipuolelta Ohitustiehen (VT4) sekä eteläpuolelta Vanhanradankatuun ja Vartio-ojaan. Suunnittelualue sijaitsee n. 3,5 km etäisyydellä Lahden kauppatorilta kaakkoon.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti kartalla

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Aloite/hakija

Asemakaava ja asemakaavan muutos tehdään kaupungin aloitteesta.

2.2 Tavoite

Asemakaavatyön tavoitteena on tavaraliikenneterminaalin alueen sekä ympäröivien korttelialueiden rajauksen, käyttötarkoituksen ja tonttijaon tarkistaminen sekä moottoriurheilukeskuksen alueen asemakaavoittaminen.

2.3 Vireilletulo ja osallistumisen järjestäminen

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuosien 2021–2022 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.

2.4 Asemakaavan kuvaus

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella osoitetaan Kujalankadun varressa aiemman asemakaavan mukainen logistiikkatoimintojen korttelialue teollisuudelle, varastoinnille sekä niihin liittyvälle liiketoiminnalle (TL-1). Alueella sallitaan myös tavaraliikenneterminaalitoiminta. Alueen tehokkuutta (rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan) nostetaan $e=0.50$:een. Aluetta laajennetaan jonkin verran kohti etelää kaasuputken saakka. Sähköasemaa varten osoitettavan ET-alueen rajausta ja sijaintia tarkennetaan.

Kujalankadun itäpuolella sekä Linnaistentien varressa olevia teollisuustontteja laajennetaan Vartio-ojaa kohti alueelle laaditun maaperäselvityksen mahdollistamalla tavalla. Kujalankadun ja Korvenrannan tien risteyksessä sijaitseva huoltoasemarakennusten tontti muutetaan teollisuustontiksi.

Pippon motocross- ja karting-ratojen alueet osoitetaan asemakaavalla moottoriurheilualueiksi. Näillä alueilla sallitaan myös vaihtoehtoisena maankäyttömuotona liikerakentaminen ja toimitilarakentaminen (E-1/KM/KTY). Alueelle sallitaan myös vähittäiskaupan suuryksikön toteuttaminen, mutta ei päivittäistavarakauppaa. Kaavamerkintä mahdollistaa alueiden käytön myös muuhun tarkoitukseen, mikäli alueen moottoriurheilutoiminta päättyy. Alueiden rakentamistehokkuus osoitetaan $e=0.30$:ksi.

Moottoriurheilukeskuksen pohjoispuolelle Vartio-ojan alueelle osoitetaan lähivirkistysaluetta, jolla suojataan siellä olevia luontoarvoja (VL/s). Kaava-alueeseen sisällytetään myös maantien ja rata-alueita (LT, LR) sekä alueen läpi kulkevan kaasulinjan kohdalle suojaviheraluetta (EV).

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella määrätään myös mm. istutettaviin alueisiin, hulevesiin, ajoyhteyksiin, suoja-alueisiin, johtoa varten varattaviin alueisiin, autopaikkojen järjestämiseen, aitaamiseen sekä jätevesien pumppaamiseen liittyvistä asioista.

2.5 Asemakaavan toteutus

Kaava on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman. Alueiden käyttöönotto edellyttää tonttien esirakentamista.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Historia

Suunnittelualue sijoittuu I Salpausselän reunamuodostuman eteläpuolelle. Suunnittelualueetta rajaava Riihimäki–Pietari-rata valmistui vuonna 1870 ja Lahden Ohitustie (nyk. valtatie 4) valmistui 1983 (Wikipedia). Suunnittelualueella sijainnut Kujalan kartano (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

Suunnittelualueella sijaitsee yksi mahdollinen muinaisjäännös (Järvenpää Piponkoski, historiallisen ajan myllynpaikka). Kohde sijaitsee karting-radan pohjoispuolella Vartio-ojan varressa. Alueelle laaditussa arkeologisessa inventoinnissa (Heilu Oy, 2021) paikalta ei havaittu myllyn jäännöksiä.

Kujalan alueella sijainneet kulttuurihistoriallisesti arvokkaat entinen maatalousoppilaitos sekä Linnaisentie 33 -asuinrakennus on purettu.

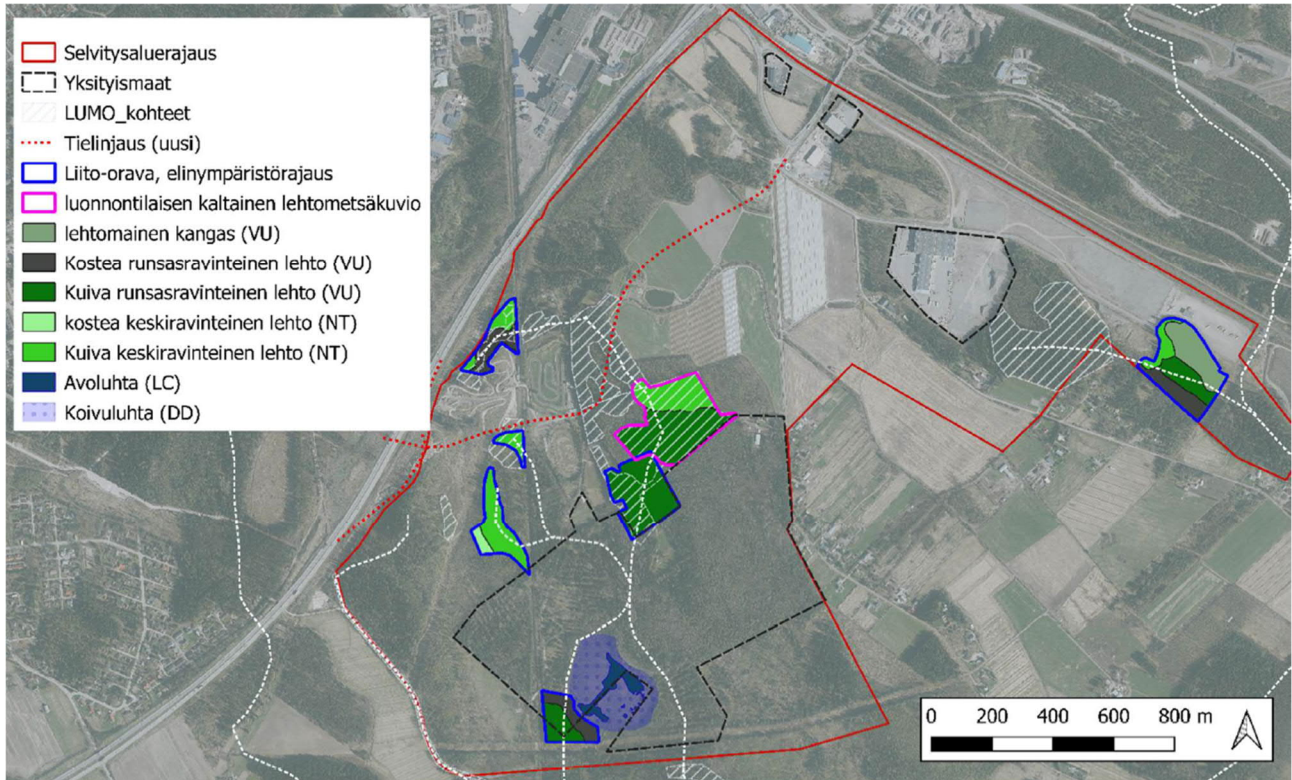
Maisema

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.

Luonnonympäristö

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. Pippon ja Kujalan alueen luontoselvitys, säilytettäväksi esitetyt alueet, LUMO-kohteet sekä kulkuyhteystarpeet

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. Alueen läpi virtaa Vartio-oja. Alueelle laaditussa hulevesiselvityksessä (Ramboll 2022) on tarkemmin kuvattu alueen pintavesien olosuhteita osa-alueittain.

Rakennettu ympäristö

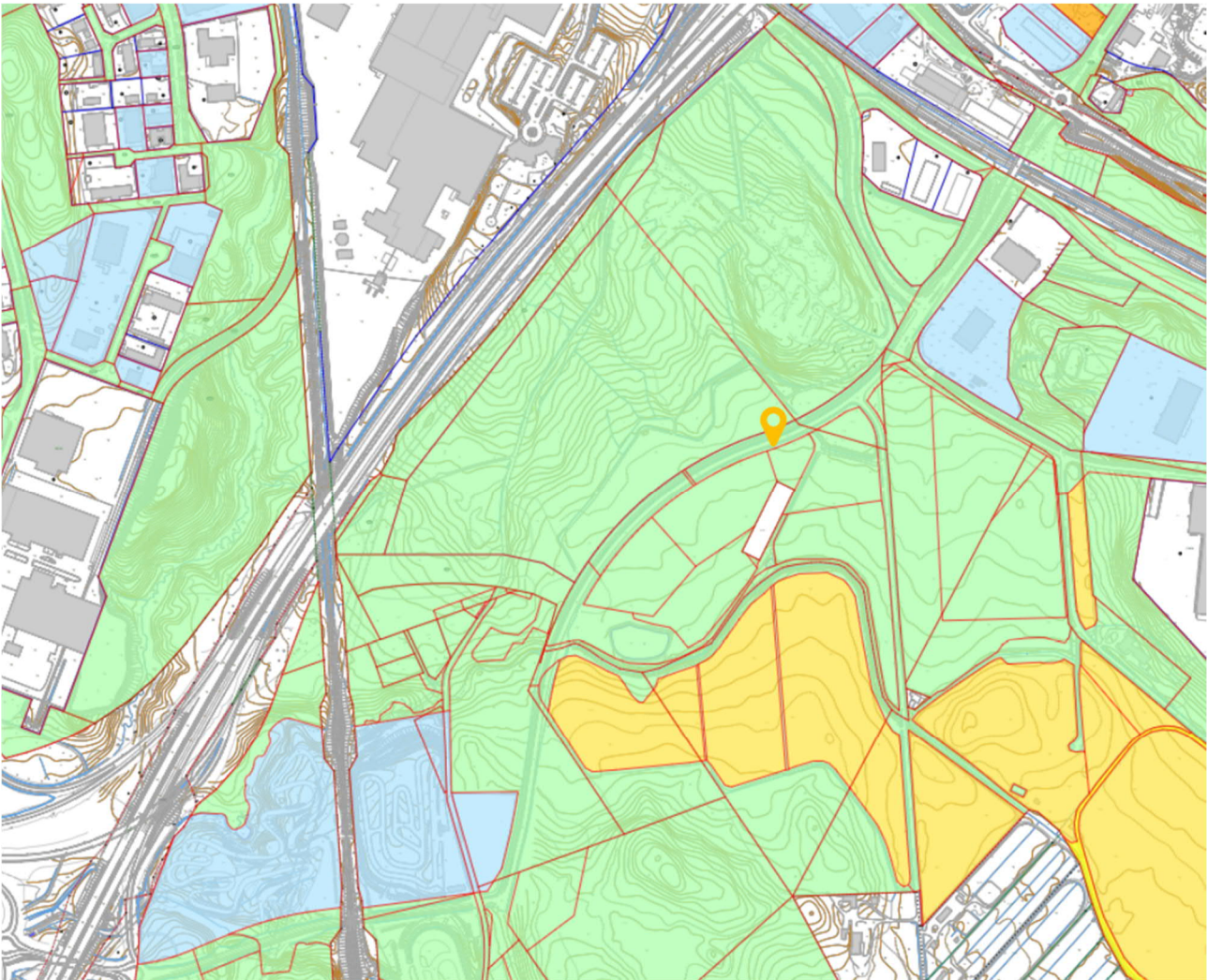
Lähellä Kujalan eritasoliittymää sijaitsevat Pippon motocross- ja karting-radat. Vartio-ojan ympäristössä sijaitsee kaasuputkia sekä putkiston korroosiosuojaukseen liittyvä anodikenttä. Suunnittelualueen länsireunassa VT4:n varressa kulkee 110 kV:n sähkölinja. Alueen tontteja ei ole rakennettu.

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu länsipuolella valtatie 4:ään. Alueen pohjoispuolella kulkee valtatie 12 sekä Lahti–Kouvola rautatie. Suunnittelualueen 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 alltavalla 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 pääosin Lahden kaupungin omistuksessa. Moottoriurheilukeskuksen alueita on vuokrattu. Suomen valtio omistaa maantie- ja rata-alueet.



Kuva 4. Ote maanomistuskartasta (vihreä=kaupungin, valkoinen=yksityinen, keltainen/sininen=vuokrattu)

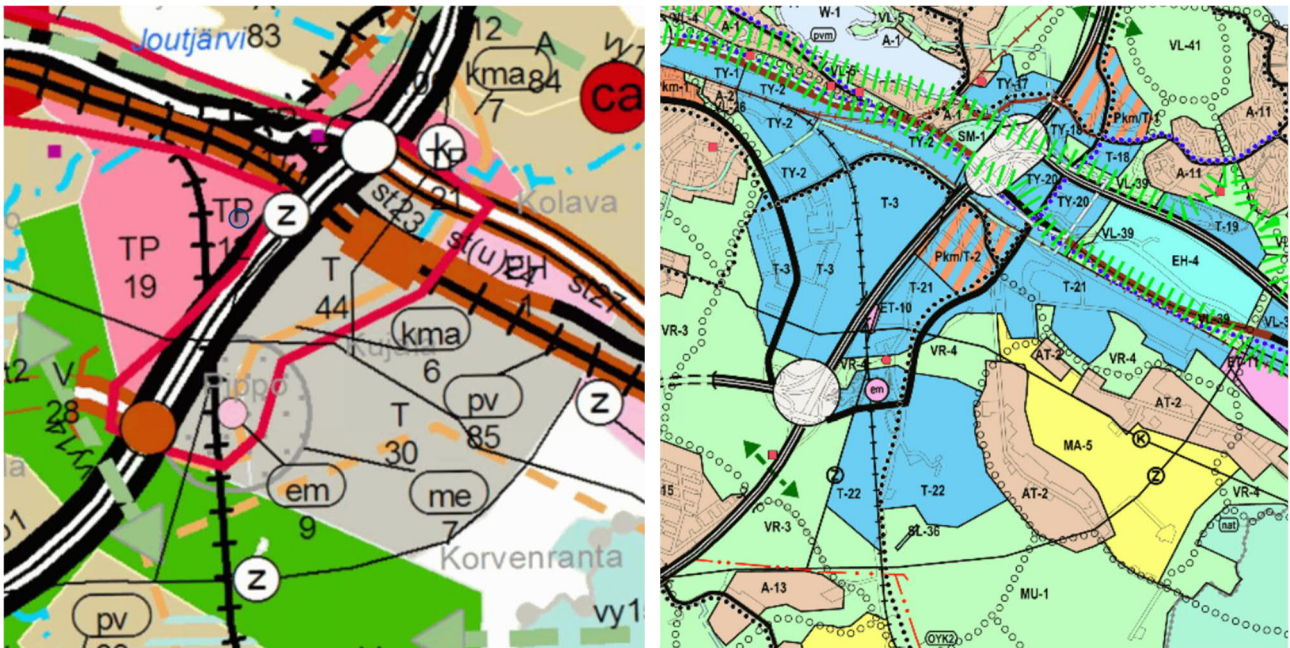
3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

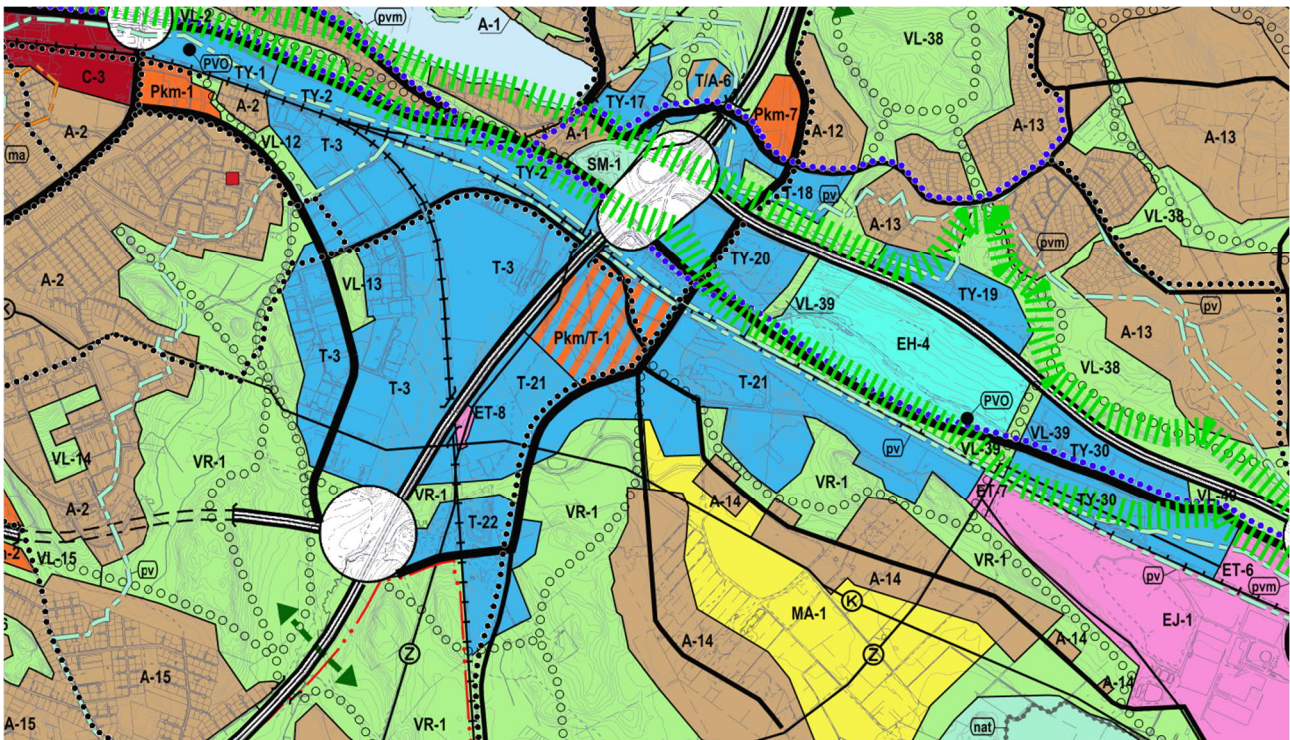
Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (saanut lainvoiman 14.5.2019) Kujalan alue sekä Pippon alueen pohjoisosa on merkitty teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Pippon eteläosaan on merkitty viheryhteystarve VT4:n kohdalle. VT4:llä sijaitsevien eritasoliittymien välinen alue Ohitustien varressa on merkitty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

Pippo-Kujalan alueelle on merkitty vähittäiskaupan kehittämisen kohdealue (kma6), mikä sallii vähittäiskauppaa (erikoistavarakauppa) 70 000 k-m². Suunnittelualue on Pippon 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 tiiviyyteen ja joustavuuteen sekä yhtenäiseen rakennustapaan. Määräyksessä otetaan kantaa myös riittäviin näkösuojavyöhykkeisiin mm. pääteiden varsille.



Kuvat 5 ja 6. Otteet Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014 sekä yleiskaavaehdotuksesta Y-203



Kuva 7. Ote Lahden läntisten osien osayleiskaavasta Y-202

Yleiskaava

Lahden läntisten osien osayleiskaavassa Y-202 (oikeusvaikutteinen, saanut lainvoiman 5.10.2017) suunnittelualueelle on merkitty elinkeinoelämän alueita (T). Kujalassa VT4:n varressa on varattu alue yhdistetylle kaupallisten palvelujen ja elinkeinoelämän alueelle (Pkm/T-1). Pippon alueella yleiskaavan Y-202 elinkeinoelämän alueet rajoittuvat lähinnä moottoriurheilukeskuksen ympäristöön. Vartio-ojan varteen on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueita (VR).

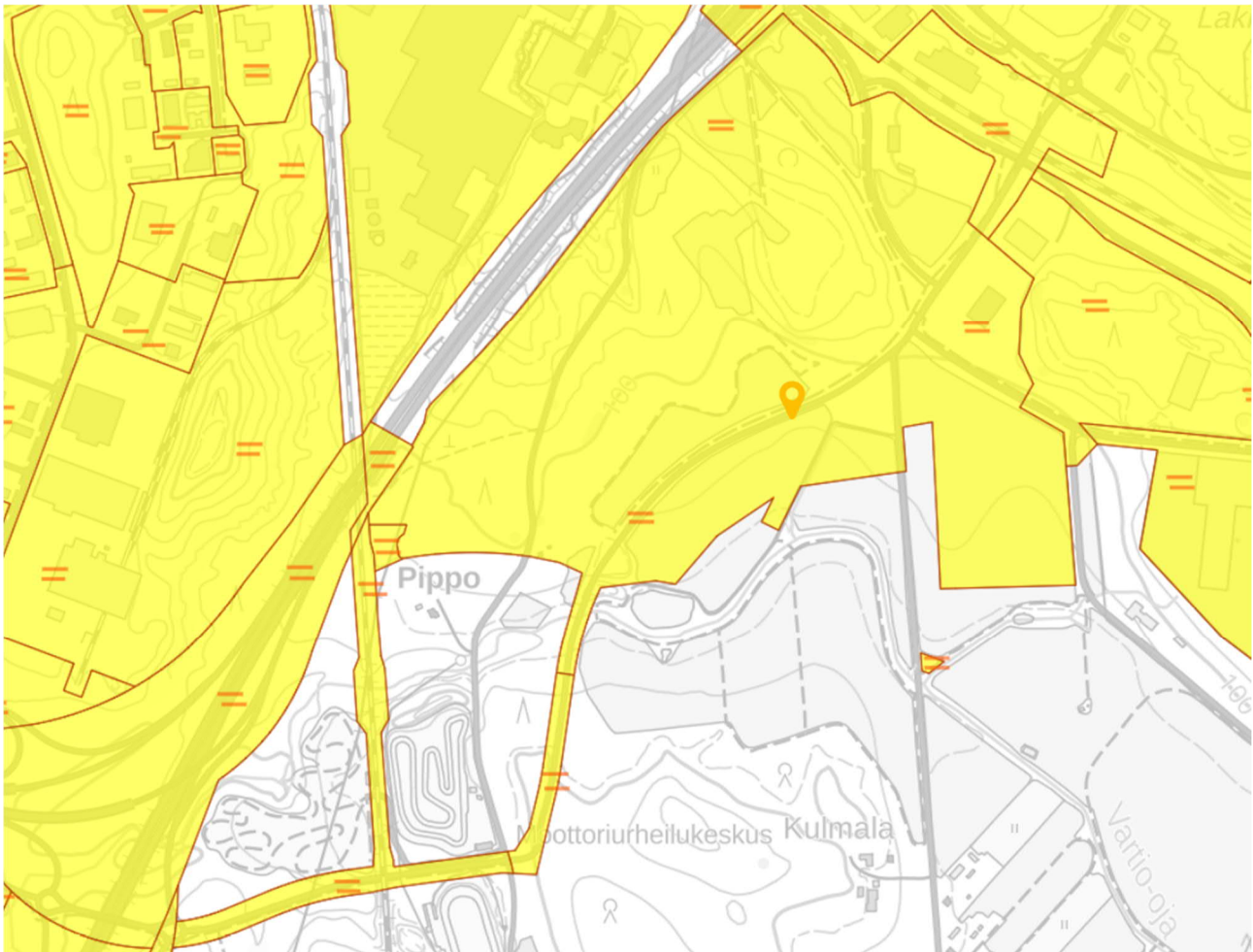
Kaupunginvaltuusto hyväksyi 25.1.2021 yleiskaavaehdotuksen Y-203. Päätöksestä on valitettu Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Yleiskaavaehdotuksessa Y-203 olennaisimmat muutokset osayleiskaavaan Y-202 nähden koskevat Pippon alueen elinkeinoelämän aluetta, jota on laajennettu etelään ja itään päin.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava A-2528b vuodelta 2015 Kujalankadun varren molemmin puolin. Asemakaavassa Kujalankadun länsipuolella oleva korttelialue on osoitettu tavaraliikennetermiinialueeksi (LTA-1). Asemakaavan laadintahetkellä eteläisen kehätien liittymän puuttuessa rakentamisen määrä rajattiin tehokkuudeksi (rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan $e=0.30$:een. Logistiikkatontin eteläpuolelle osoitettiin suojaviheraluetta silloisten asuinrakennusten suojaksi. Kujalankadun itäpuolella olevat tontit on merkitty asemakaavaan teollisuutta, varastointia ja niihin liittyvää liiketoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (TL-1). Näillä tonteilla rakentaminen sallitaan tehokkuudella $e=0.50$. Kaikilla tonteilla rakentaminen on sallittu kahteen kerrokseen.

Kujalankadun ja Vanhanradankadun kohdilla on voimassa asemakaavat A-2201 (2008) sekä A-2241a (2008).

Moottoriurheilukeskuksen alue sekä sen pohjoispuolella oleva Vartio-ojan varren alue ovat asemakaavoittamattomia. Myös VT4:n alue suunnittelualueen kohdalla on asemakaavoittamatonta.



Kuva 8. Suunnittelualueen asemakaavoitettuja alueita (keltainen)

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys Lahti, Nastola, Kärkölä on tullut Nastolan osalta voimaan 1.4.2013 ja Lahden ja Kärkölän osalta voimaan 1.5.2013.

Kaupungin strategia

Lahden kaupungin strategian 2030 mukaisesti erityisesti elinvoimaa (A) käsittelevät tavoitteet koskevat kaavarunkotyötä. Lahti haluaa strategian mukaisesti olla kasvava ja yrittäjäystävällinen kaupunki (A1), joka lisää työllisyyttä (A2) sekä luo uusia työpaikkoja (A3). Myös kestävä kehityksen mukainen yhdyskuntarakenteen luominen (A4) sekä samanaikaisesti luonnon monimuotoisuuden vaaliminen (A6) ovat kaupungin tavoitteita.

Kaavarunko A-2800

Asemakaavatyö liittyy laajempaan kaavarunkotyöhön A-2800, minkä tavoitteena on varmistaa Lahdelle merkittävän yritysalueen kehittyminen ja suunnitella kokonaisuus toimivaksi liikenne, tehokkuus, uudet laajennusalueet sekä luontoarvot huomioiden. Kaavarunko tehdään Kujalan, Pippon, Lotilan, Kariston portin ja Latomäen alueille.

3.3 Selvitykset

Suunnittelualuetta 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.
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 kulkureitit.
Lepakkoselvitys, Albus Luontopalvelut Oy (2021)	Alueella tavattiin lepakoita. Selvityksessä esitetään lepakoiden kannalta tärkeimmät ruokailualueet, levähdyspaikat sekä siirtymäreitit.
Massatarkastelu- ja kaavat-lousselvitys, Ramboll (2022)	Suunnittelualan 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.
Liikenneselvitys, Ramboll (2022)	Selvityksessä on tarkasteltu kaavarunkotyön A-2800 vaihtoehtojen vaikutuksia alueen liikennemääriin sekä arvioitu vaihtoehtojen välisiä eroja.
Arkeologinen inventointi, Heilu Oy (2021)	Raportissa on kuvattu tunnetut muinaisjäännökset. Inventoinnissa tarkastettiin ja rajattiin kiinteitä muinaisjäännöksiä sekä havaittiin uusia kohteita ja alueita.

Taulukko 1. Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä sekä niiden keskeinen sisältö

Suunnittelualuetta koskien on tehty mm. myös seuraavia selvityksiä, suunnitelmia ja inventointeja:

- EU:n ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys (2017)
- Liito-oravaselvitys Lahdessa 2014–2015, Ilpo Kekki (2016)
- Liikenneselvitys (2015)
- Ympäristöriskiselvitys Kujalan maatalousoppilaitoksen alueelle (2015)
- 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 tavaraliikenneterminaalin alueen sekä ympäröivien korttelialueiden rajauksen, käyttötarkoituksen ja tonttijaon tarkistaminen sekä moottoriurheilukeskuksen alueen asemakaavoittaminen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset (MRL 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 kaupunki-infra
- 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
- LE-Sähköverkko Oy
- Gasum / 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

Vireilletulo

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuosien 2021–2022 kaavoitusohjelmiin. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä sekä osallisille kirjeitse luonnosvaiheen kulemisen 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/järjestetään 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. Alueen kaavoitusta on käsitelty myös erillisissä kaavaneuvotteluissa. Viranomaisilta pyydetään 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

Taulukko 2. Luonnosvaiheen kuulemisessa saatu palaute sekä niiden huomioiminen

Muilta osallisilta ei luonnosvaiheen kuulemisessa tullut lausuntoa tai mielipidettä.



Kuva 9. Ilmakuva Kujalankadulta kohti pohjoista vuodelta 2020 (Valtari)

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella osoitetaan Kujalankadun varressa aiemman asemakaavan mukainen logistiikkatoimintojen korttelialue teollisuudelle, varastoinnille sekä niihin liittyvälle liiketoiminnalle (TL-1). Alueella sallitaan myös tavaraliikenneterminaalitoiminta. Alueen tehokkuutta (rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan) nostetaan $e=0.50$:een. Aluetta laajennetaan jonkin verran kohti etelää kaasuputkeen saakka. Sähköasemaa varten osoitettavan ET-alueen rajausta ja sijaintia tarkennetaan.

Kujalankadun itäpuolella sekä Linnaistentien varressa olevia teollisuustontteja laajennetaan Vartio-ojaa kohti alueelle laaditun maaperäselvityksen mahdollistamalla tavalla. Kujalankadun ja Korvenrannantien risteyksessä sijaitseva huoltoasemarakennusten tontti muutetaan teollisuustontiksi.

Pippon motocross- ja karting-ratojen alueet osoitetaan asemakaavalla moottoriurheilualueiksi. Näillä alueilla sallitaan myös vaihtoehtoisena maankäyttömuotona liikerakentaminen ja toimitilarakentaminen (E-1/KM/KTY). Alueelle sallitaan myös vähittäiskaupan suuryksikön toteuttaminen, mutta ei päivittäistavarakauppaa. Kaavamerkintä mahdollistaa alueiden käytön myös muuhun tarkoitukseen, mikäli alueen moottoriurheilutoiminta päättyy. Alueiden rakentamistehokkuus osoitetaan $e=0.30$:ksi.

Moottoriurheilukeskuksen pohjoispuolelle Vartio-ojan alueelle osoitetaan lähivirkistysaluetta, jolla suojataan siellä olevia luontoarvoja (VL/s). Kaava-alueeseen sisällytetään myös maantien ja rata-alueita (LT, LR) sekä alueen läpi kulkevan kaasulinjan kohdalle suojaviheraluetta (EV).

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella määrätään myös mm. istutettaviin alueisiin, hulevesiin, ajoyhteyksiin, suoja-alueisiin, johtoa varten varattaviin alueisiin, autopaikkojen järjestämiseen, aitaamiseen sekä jätevesien pumpaamiseen liittyvistä asioista.

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.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Suunnittelualueen lähimmät asukkaat sijoittuvat noin 400–700 metrin päähän Korvenrannantien varren alueelle. Alueen avoimet peltoaukeat mahdollistavat uusien rakennettavien teollisuustonttien näkymisen maisemassa asuinalueille saakka. Näkymiä pyritään estämään teollisuustonttien eteläosiin määrättyillä istutettavilla alueilla (pisterasteri). Erityisesti Kujalankadun länsipuolella olevan ison teollisuus-aluekorttelin toteuttaminen, tasaaminen ja louhinta vaikuttaa alueen asukkaiden elinoloihin. Myös puuston poistaminen Kujalankadun länsipuolen alueelta saattaa vaikuttaa melun kantautumiseen asuinalueille valtatieltä.

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

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 mahdollista täyttää rakennettavuuden parantamiseksi.

Kaavatyössä on huomioitu alueen vesiolosuhteita sekä annettu hulevesien käsittelyyn liittyen erityisiä määräyksiä. Tavoite on, ettei vesistöön johdu muita, kuin puhtaita hulevesiä kiinteistöiltä.

Olevan ja aiemmin kaavoitetun teollisuus- ja elinkeinoelämän alueen täydentäminen sekä rakentamisen tehostaminen hyvien liikenneyhteyksien varrella on ilmastovaikutuksiltaan lähtökohtaisesti parempi asia, kuin kokonaan uusien elinkeinoelämän alueiden osoittaminen kauempaa ja olevan yhdyskuntarakenteen ulkopuolelta.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavatyössä on huomioitu alueen luonto- ja lepakkoselvityksessä annetut suositukset suojeltavista ja rakentamisen ulkopuolelle jätettävistä alueista. Vartio-ojan varresta on tavattu liito-oravia ja lepakoita, mistä syystä alue jätetään lähivirkistysalueeksi (VL/s).

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.

Liikenteellisiä vaikutuksia on selvitetty kaavarunkotyön A-2800 yhteydessä kokonaisuutena. Esitetty lisärakentaminen ja alueiden laajentaminen ei ruuhkauta liikenneverkkoa merkittävästi (liikenneselvitys 2022).

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavassa esitetty rakentaminen vaikuttaa olennaisella tavalla maisemaan. Kujalankadun länsipuolen alue näkyy toteutuneena viereisille valtateille tietyistä näkökulmista katsottuna. Näkyvyyttä vähentävät Vartio-ojan viheralue sekä Motocross-radan viereinen ja säästettävä liito-orava-alue sekä Hartwallin kohdalla olevan 110 kV linjan alle mahdollisesti jätettävä kallioharjanne VT4:n varressa. Vanhanradankadun varressa oleva motocrossrata näkyy edelleen jatkossa VT4:n ja Vanhanradankadun suuntaan.

Alueen sisällä maisemat avautuvat alueiden rakentamisen ja tasaamisen myötä sekä puuston poistussa laajojen peltoaukeiden vuoksi. Kujalankadun itäpuolen teollisuustontteja on tarkoitus rajata Korvenrannantien asuinalueen suuntaan istutettavilla tontin reunavyöhykkeillä. Viljelykäyttö Vartio-ojan pohjoispuolella ei kaavan mukaisessa tilanteessa ole tilan puutteen vuoksi enää mahdollista. Tämän seurauksena Vartio-ojan varsi saattaa pohjoispuolella ajan myötä metsittyä ja kasvaa umpeen.

Kaavaluonnoksessa on esitetty 110 kV:n sähkölinjan osoittamista tontin osaksi rasitealueena VT4:n varressa Hartwallin kohdalla. Tämä mahdollistaa sen, että mikäli sähkölinja poistuu, voidaan linjan alla oleva kallioharjanne louhia kokonaan tai osittain pois. Tällöin viereinen korttelialue voi avautua näkymiltään viereiselle tielle.

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.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaava on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman. Alueiden käyttöönotto edellyttää tonttien esirakentamista.

7 ASEMAKAAVAN LAATIJA

Kaavoitusarkkitehti Markus Lehmuskoski
puhelin: 050 398 5113

osoite: Lahden kaupunki
Kaupunkiympäristön palvelualue
Kaupunkisuunnittelu
Askonkatu 2
15100 LAHTI

s-posti: etunimi.sukunimi@lahti.fi