

Lahti



Asemakaavan selostus

Asemakaavatunnus A-2873
Asemakaava ja asemakaavan muutos
Pippon eteläosa, Kujala, Ämmälä

13.10.2023
LUONNOS

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.....	12
4.1 Suunnittelun käynnistäminen.....	12
4.2 Tavoite.....	12
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	12
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	14
5.1 Kaavan rakenne.....	14
5.2 Mitoitus	14
5.3 Kaavan vaikutukset	14
5.4 Yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen.....	16
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	17
7 ASEMAKAAVAN LAATIJA	17

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee:

Lahden kaupungin Kujalan (19.) kaupunginosan tiloja ja tilojen osia RN:o 4:27, 4:31, 4:32, 4:33, 4:67, 4:70, 4:71, 6:21, 12:40, 12:45, 12:70, 12:72, 12:85, 15:43, 15:46 ja 871:1:1 sekä Ämmälän (21.) kaupunginosan tilan RN:o 12:72 osaa.

Asemakaavan muutos koskee:

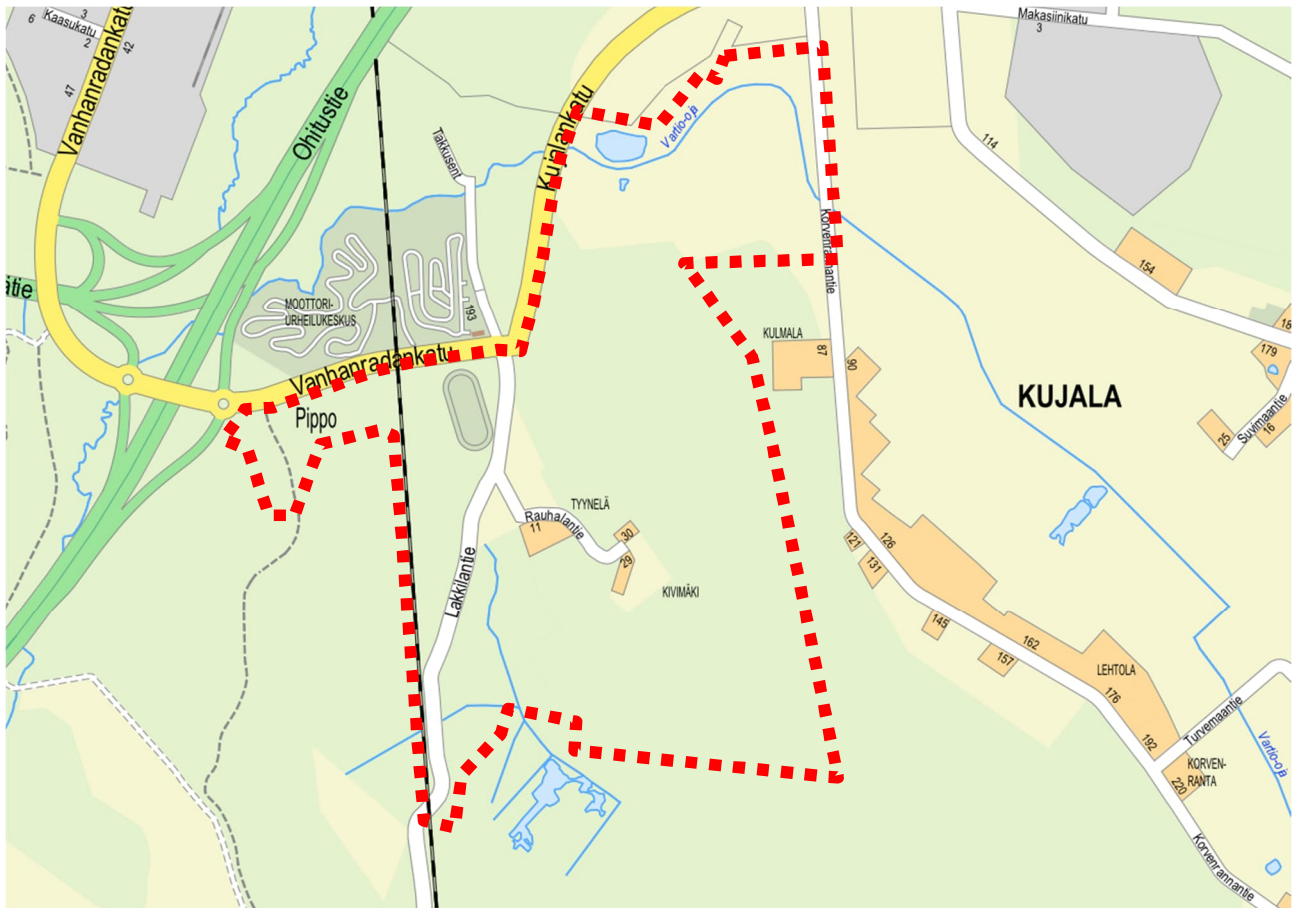
Lahden kaupungin Kujalan (19.) kaupunginosan suojaviher- ja rata-aluetta sekä Ämmälän (21.) kaupunginosan katualuetta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu:

Asemakaavan pohjalta on laadittava erillinen sitova tonttijako.

1.2 Suunnittelualue

Suunnittelualue käsittää Kujalan (19.) ja Ämmälän (21.) kaupunginosissa Vanhanradankadun eteläpuolelle ja Kujalankadun itäpuolelle sijoittuvat alueet. Suunnittelualue rajautuu pohjoispuolelta Varti-ojaan, itäpuolelta Korvenrannantiehen sekä eteläpuolelta Vahtersuohon. Suunnittelualue sijaitsee n. 4 km etäisyydellä Lahden kauppatorilta kaakkoon.



Kuva 1. Suunnittelualueen alustava rajaus kartalla.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Aloite/hakija

Asemakaava ja asemakaavan muutos tehdään Lahden kaupungin aloitteesta.

2.2 Tavoite

Asemakaavatyön tavoitteena on uuden yritystoiminta-alueen kaavoittaminen. Kaavatyö liittyy kaavarunkotyöhön A-2800.

2.3 Vireilletulo ja osallistumisen järjestäminen

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu ensimmäisen kerran vuoden 2019 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä. Kaavatyö on sisältynyt vuosien 2019–2023 työohjelmiin. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 26.10.-9.11.2023. Kuulemisen yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot.

2.4 Asemakaavan kuvaus

Asemakaavalla osoitetaan uusia elinkeinoelämän alueita pääosin kaavoittamattomalle alueelle Pippon. Alueet liittyvät rakennettuihin Kujalankatuun ja Vanhanradankatuun. Uusien korttelialueiden sijoitteluun vaikuttavat ensisijaisesti luontoarvojen ja ekologisten yhteyksien säilyttämiseen liittyvät tavoitteet sekä maastonmuotojen, rakennettavuuden ja hulevesien käsittelyyn liittyvät asiat.

Pääosa uusista korttelialueista osoitetaan teollisuutta, varastointia ja niihin liittyvää liiketoimintaa sekä logistiikkaa palveleviksi alueiksi (TL-1). Lähimmäksi valtatieä sijoittuva korttelialue osoitetaan liikeraennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa liikenneaseman tai vaihtoehtoisesti teollisuutta, varastointia ja niihin liittyvää liiketoimintaa (KL/TL-1). Luontoarvoiltaan merkittävät ja ekologisena yhteytenä toimivat alueet osoitetaan kaavalla suojaviheralueiksi (EV, EV/s). Hulevesien käsittelyä ja johtamista varten varataan omat, erilliset alueensa (E-hu). Alueen halkaiseva rautatie osoitetaan omaksi alueekseen (LR) suojavyöhykkeineen (su-lr).

Asemakaavalla määrätään myös mm. korttelialueiden tehokkuuteen, kerroslukuun, mainospyloneiden ja tukiasemamastojen sijoittamiseen, istutettaviin alueisiin, johtoa, avo-ojaa ja sähkölinjoja varten varattuihin alueisiin sekä luonnon monimuotoisuuteen liittyvistä asioista.

2.5 Asemakaavan toteutus

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Historia

Suunnittelualue sijoittuu I Salpausselän reunamuodostuman eteläpuolelle. Salpausselkää pitkin on kulkenut Ylinen Viipurintie, minkä linjausta nykyinen seututie 312 (Nastolantie/Levonkatu) paikoitellen noudattelee. Suunnittelualueen halkaiseva Lahti–Loviisa-rata on rakennettu 1898–1901 ja aluetta siivuava Lahden Ohitustie (nyk. valtatie 4) on valmistunut vuonna 1983 (Wikipedia).



Kuva 2. Ote Kuninkaan kartastosta 1776–1805

Kulttuurihistoriallisesti ja arkeologisesti arvokkaat kohteet

Alueelle laaditussa arkeologisessa inventoinnissa (Heilu Oy, 2021) alueelta havaittiin historiallisen ajan kiinteänä muinaisjäännöksenä hiilimiilu tai -hauta (Kivimäki). Alueella ei ole selvityksissä todettuja, kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia.

Maisema

Suunnittelualue sijoittuu Salpausselän eteläpuolelle Kerinkallio-Liipolan kallioselänteiden itäpuolelle. Alueen maisemakuva on voimakkaasti muuttunut suurten liikenneväylien rakentamisen myötä. Salpausselkä näkyy suurmaisemassa aluetta rajaavana maastonmuotona. Härkämäki muodostaa maisemassa näkyvän elementin suunnittelualueelle valtatieä pitkin saavuttaessa.

Virkistysalueverkosto

Suunnittelualue sijoittuu välittömästi Kerinkalliolta Renkomäkeen ja Linnaistensuolle jatkuvan ulkoiluvyöhykkeen pohjoispuolelle. Alueen sisällä olevat viheralueet on luokiteltu suojaviheralueiksi, jotka mahdollistavat myös virkistyskäytön. Suunnittelualueen suojaviheralueet muodostavat myös ekologisia yhteyksiä luontoarvoiltaan merkittävien alueiden välille.

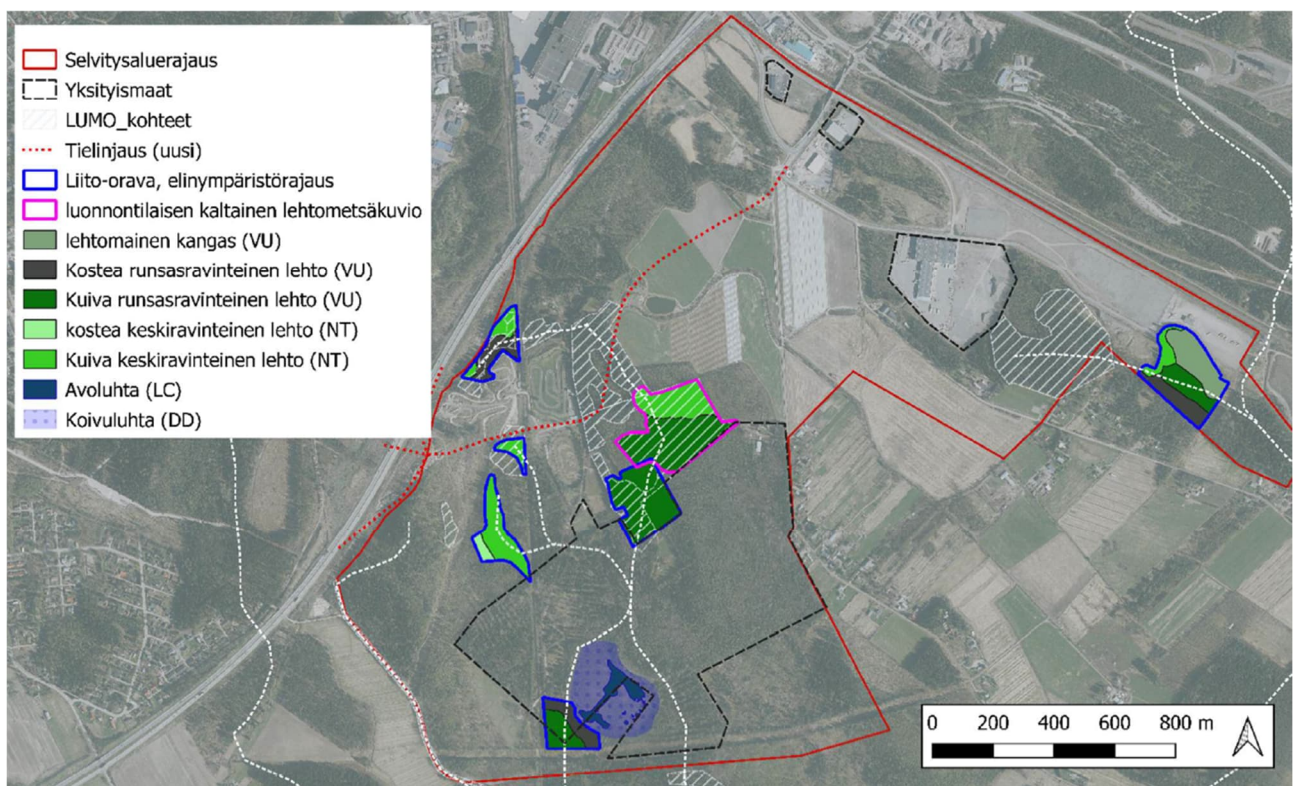
Maakunnallinen tarve ulkoilureittiyhteyksille Linnaistensuon suunnasta keskustaa kohti kulkee suunnittelualueen eteläpuolella. Haasteena näille yhteyksille ovat rautatien ja suurten liikenneväylien ylitykset tai alitukset.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueetta koskien on laadittu kaavarunkotyön A-2800 yhteydessä luontoselvityksiä Pippoon ja Kujalan alueelle. Vahtersuon metsäinen alue on linnustollisesti arvokasta aluetta. Pippoon moottoriurheilun alueen 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 huomionarvoisimmat luontoarvot koskevat alueen varttunutta eriasteisesti luonnontilaisten kaltaisia metsiä sekä niihin sidonnaista lajistoa, erityisesti liito-oravaa. Liito-oravan on vuosina 2018–2020 todettu esiintyvän Pippoon moottoriurheilukeskuksen ympäristössä, eritoten Vartio-ojan vartta seuraavilla lehtokuviolla sekä moottoriurheilukeskuksen itä-/kaakkoispuolella sijaitsevalla kuivan runsasravinteisen lehtokuvion alueella. Lisäksi liito-oravaa on tavattu viime vuosina muillakin vähintään lajin tilapäisesti asuttamilla elinympäristökuviolla.

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



Kuva 3. Pippoon ja Kujalan alueen luontoselvitys (2020), säilytettäväksi esitetyt alueet, LUMO-kohteet sekä kulkuyhteystarpeet

Maaperä

Suunnittelualueella on Salpausselän eteläpuolella kallioseläniteitä, joiden väliin sijoittuu moreeni- ja hieta-alueita. Erityisesti Kujalan eteläosaan ja Pippoon sijoittuu maaperältään savisia alueita (GTK). Alueelle on laadittu tarkempia maaperäselvityksiä ja -tutkimuksia.

Pohja- ja pintavedet

Suunnittelualue sijaitsee Porvoonjoen valuma-alueella. Suunnittelualue ei ole pohjaveden muodostumisaluetta tai luokiteltua pohjavesialuetta. Alueelle laaditussa hulevesiselvityksessä (Ramboll 2022) on tarkemmin kuvattu alueen pintavesien olosuhteita osa-alueittain.

Rakennettu ympäristö

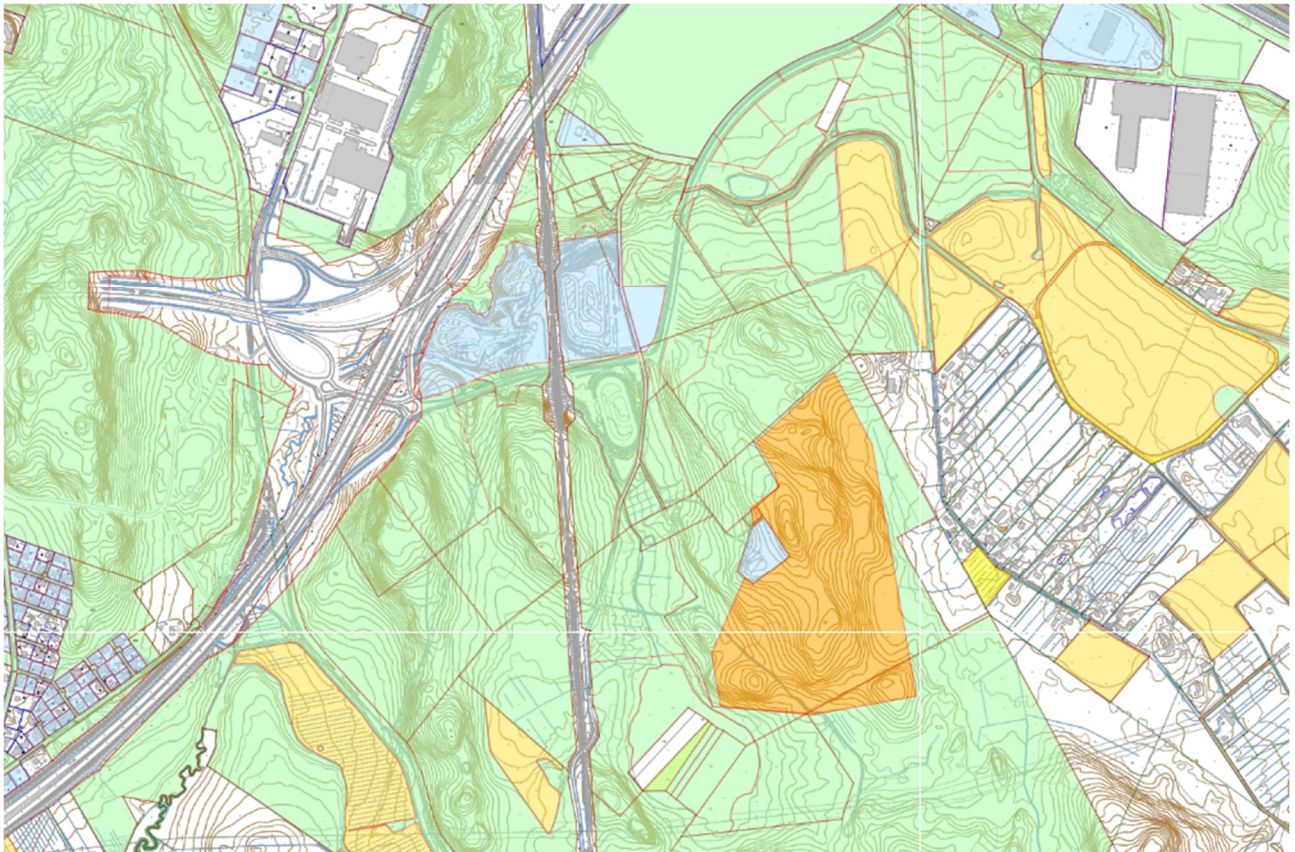
Suunnittelualueella sijaitsee Rauhalantien varressa muutamia asuinkäytössä olleita rakennuksia. Suunnittelualueen halkaisee 110 kV:n sähkölinja. Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta.

Liikenne

Suunnittelualueetta sivuaa pohjois–etelä-suunnassa valtatie 4. Suunnittelualueen läheisyyteen sijoittuu merkittävä eritasoliittymä Lahden eteläisen kehätien ja VT4:n risteykseen. Kujalan ja Pippon alueilta on avattu yhteys Lahden eteläiselle kehätielle sekä VT4:lle Vanhanradankadun kautta. Lahti–Kouvola-radalta haarautuu rata suunnittelualueen halki kohti etelää (Lahti–Loviisa). Suunnittelualueelta etelää kohti kulkee Lakkilantie.

Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Lahden kaupungin omistuksessa. Alueen peltoja ja joitakin tontti- tai maa-alueita on vuokrattu tai varattu. Suomen valtio omistaa rata-alueen.



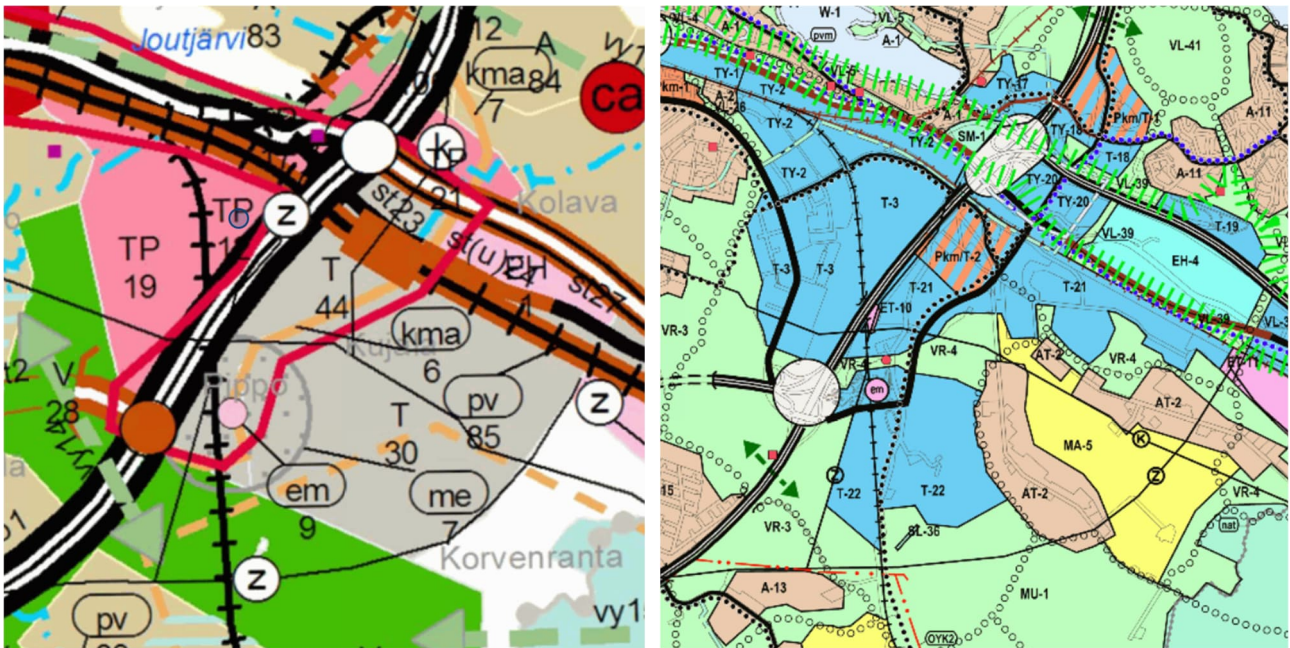
Kuva 4. Ote maanomistuskartasta (vihreä=kaupungin, valkoinen=yksityinen, keltainen/sininen=vuokrattu, oranssi=varattu)

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 eteläosa on virkistysaluetta (V), jonne on merkitty myös viheryhteystarve VT4:n kohdalle. T-alueita 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.

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).



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

Yleiskaava

Lahden yleiskaavassa Y-203 (oikeusvaikutteinen, saanut lainvoiman 2.12.2022) suunnittelualueelle on merkitty elinkeinoelämän alueita (T-22), retkeily- ja ulkoilualueita (VR-3, VR-4) sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityistä ulkoiluohjaamistarvetta (MU-1).

Yleiskaavamääräyksen mukaan elinkeinoelämän alueet varataan yrityksille ja elinkeinoelämälle. Aluetta 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.

Retkeily- ja ulkoilualueita koskevassa määräyksessä todetaan, että merkinnällä osoitetaan kaupunkirakennetta jäsentävät laajemmat viheralueet, jotka on tarkoitettu ulkoiluun, virkistykseen ja luonnon kokemiseen. Maiseman ja luonnonympäristön ominaispiirteitä tulee vaalia, jotta luonnon monimuotoisuus ja alueen erityisasema ekosysteemipalveluja tuottavana laajana viheralueena säilyvät. Ulkoilureitit muodostavat yhtenäisen verkoston. Hakkuut ulkoilureittien läheisyydessä tulee tehdä kohteen erityisluonteen edellyttämällä tavalla ottaen huomioon metsän monimuotoisuus, maisema-arvot sekä metsän monikäyttö.

Maa- ja metsätalousvaltaista aluetta koskien on yleiskaavassa todettu, että merkinnällä osoitetaan sellaisia maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, joille suuntautuu ulkoilupaineita ja joilla ulkoilun ohjaamistarpeen vuoksi on tarkoitus toteuttaa ulkoilureittejä levähdys- ja muine tukialueineen. Alueelle saa rakentaa ainoastaan maa- ja metsätalouden rakennuksia, sekä ulkoilua palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Ulkoilureitit muodostavat yhtenäisen verkoston. Hakkuut ulkoilureittien läheisyydessä tulee tehdä kohteen erityisluonteen edellyttämällä tavalla ottaen huomioon metsän monimuotoisuus, maisema-arvot sekä metsän monikäyttö.

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.

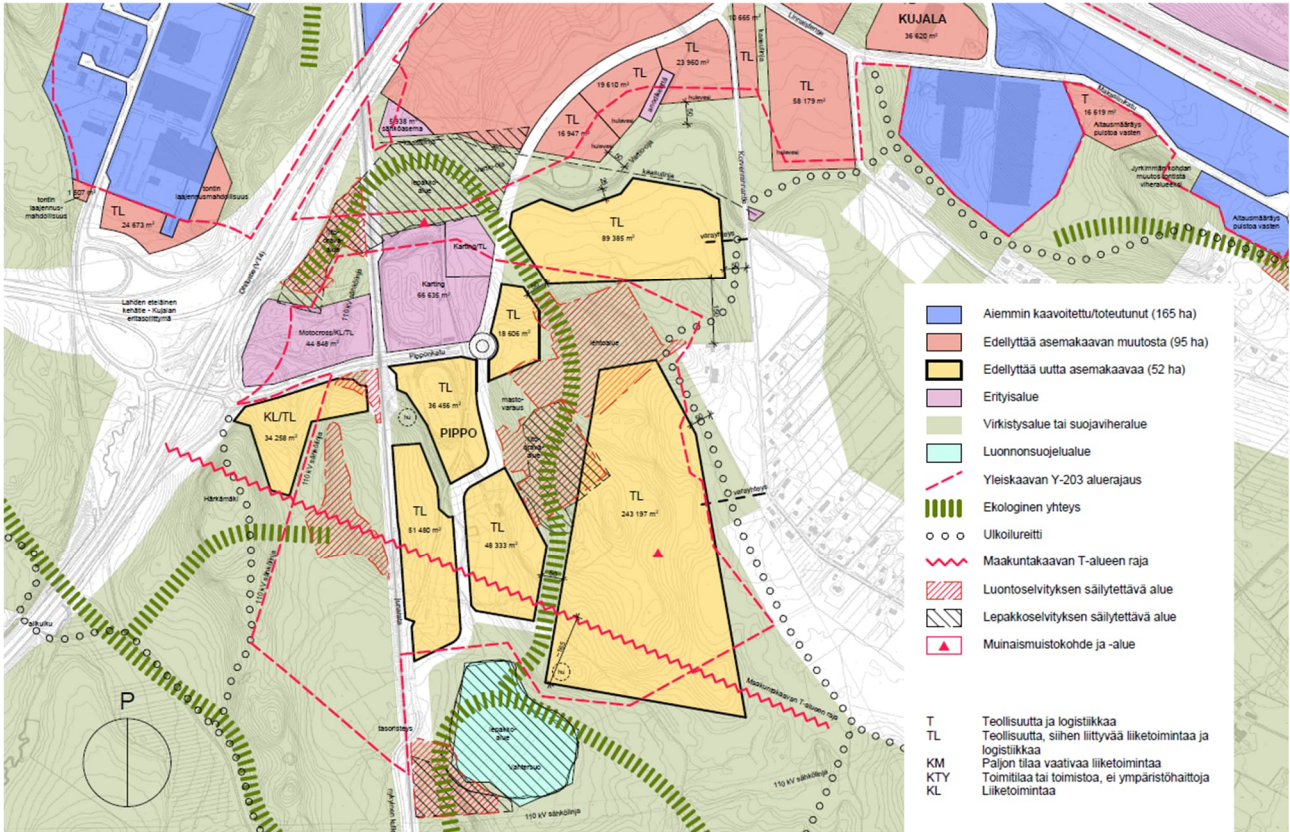
Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavat A-2201 vuodelta 2008 (katu- ja rata-alueet) sekä A-2528b vuodelta 2015 (suojaviheralue). Muilta osin suunnittelualue on asemakaavoittamatonta.

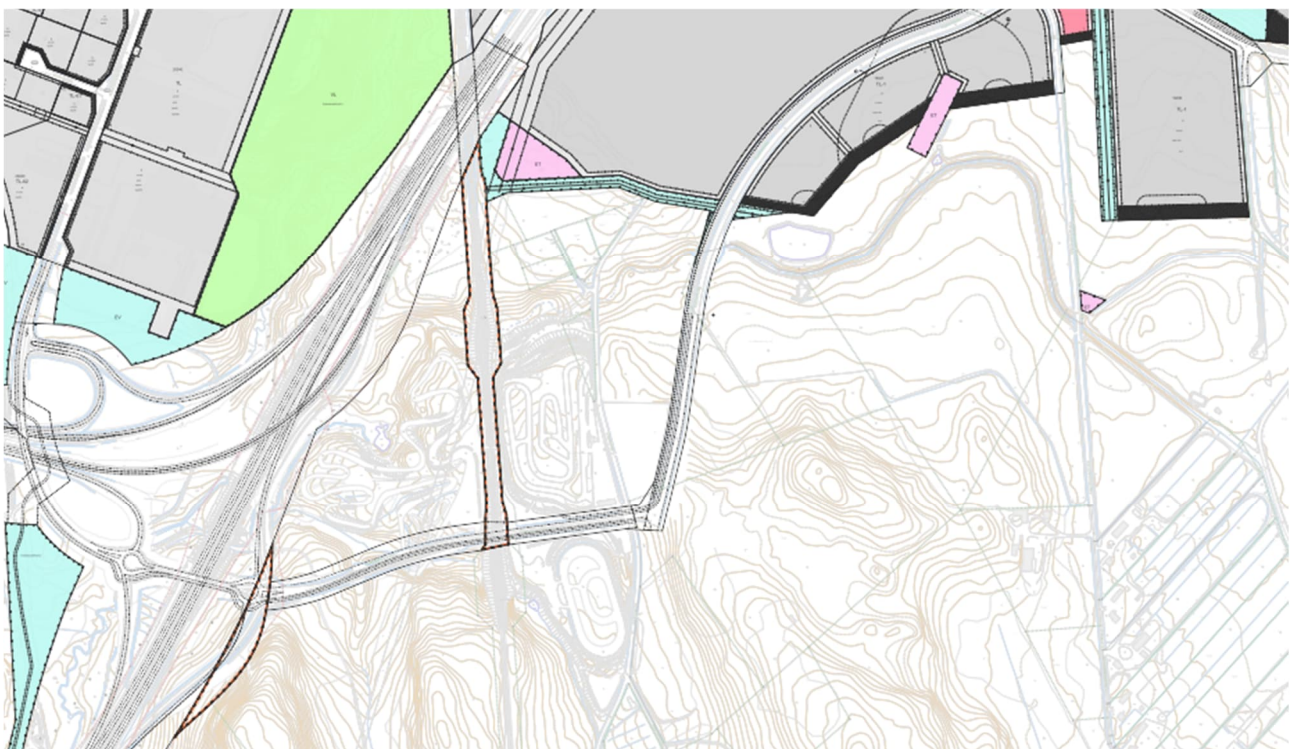
Suunnittelualue rajautuu pohjoisosasta vireillä olevaan asemakaavatyöhön A-2827 (Kujalankatu, Vanhanradankatu).

Rakennusjärjestys

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



Kuva 7. Ote kaavarungosta A-2800



Kuva 8. Suunnittelualueen pohjoisosan asemakaavoitettuja alueita

Kaupungin strategia

Lahden kaupungin strategian 2030 mukaisesti erityisesti elinvoimaa käsittelevät tavoitteet koskettavat kaavatyötä. Lahti haluaa strategian mukaisesti tarjota yrityksille kestävästä kaupunkirakenteesta ja kilpailukykyisen 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.
Luontoselvitys, Albus Luontopalvelut Oy (2020)	Selvitysalue rajoittuu länsipuolella VT4:ään ja pohjoisessa Lahti–Kouvola-rataan (Pippo ja Kujala). 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)	Selvitysalue on sama, kuin vuoden 2020 luontoselvityksessä. Alueella tavattiin lepakoita. Selvityksessä esitetään lepakoiden kannalta tärkeimmät ruokailualueet, levähdyspaikat sekä siirtymäreitit.
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.
Rakennettavuus- ja maaperäselvitys, Ramboll (2019)	Selvitysalue rajoittuu Pippon ja Kujalan alueille. Selvityksessä kuvataan maaperäolosuhteet, arvioidaan rakennettavuutta ja otetaan kantaa tonttien esirakentamiseen sekä sen kustannuksiin. Suunnittelualue jaetaan rakennettavuuden perusteella luokkiin I-III.
Arkeologinen inventointi, Heilu Oy (2021)	Inventoinnissa tarkastettiin ja rajattiin kiinteitä muinaisjäännöksiä sekä havaittiin uusia kohteita ja alueita. Suunnittelualueelta havaittiin historiallisen ajan kiinteänä muinaisjäännöksenä hiilimiilu tai -hauta (Kivimäki).
Liikenneverkko-suunnitelma, Ramboll (2023, luonnos)	Suunnitelmassa on tarkasteltu laajemmin suunnittelualueen ympäristöä liikenteellisesti huomioiden eri kaavarunkotöiden ja muiden kaavasunnitelmien kokonaisvaikutukset maantieverkkoon. Suunnitelmassa esitetään toimenpiteitä liikenteen toimivuuden parantamiseksi sekä arvioidaan erilaisten liikennetarkistusten vaikutuksia ennusteliikennemäärä huomioiden. Suunnitelman mukaan suunnittelualueen lisääntyvällä maankäytöllä ei ole suoranaista, oleellista vaikutusta ympäristön liikenneverkon toimivuuteen, olennaiset haasteet liittyvät ennustetilanteessa yleiseen liikennemäärän kasvuun.

Tasaussuunnitelmat ja kaavatalousselvitys, Insinööritoimisto Lepistö (2023, luonnos)

Suunnitelmat sisältävät suunnittelualueen korttelialueiden tasaussuunnitelmat, hulevesien käsittelyperiaatteet sekä arvion massamäärästä ja esirakentamisesta aiheutuvista kustannuksista. Suunnitelmat perustuvat alueelle laadittuihin maaperäselvityksiin.

Taulukko 1. Suunnittelualueetta koskevia selvityksiä sekä niiden keskeinen sisältö

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

- Kaavarunkotyön luonnosvaihtoehtojen massatarkastelu, kaavatalous- ja hulevesiselvitys, Ramboll (2022)
- Raskaan liikenteen latausinfra, Korkia Consulting Oy ja Rejlers Oy (2022)
- Pohjatutkimuslausunto Pippon eteläosaan, Insinööritoimisto Lepistö (2022)
- EU:n ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys (2022)
- Lahden yritysalueiden älyinfran edistäminen, Sitowise (2021)
- Kujalan liikennepaikkatarkastelu, esiselvitys (2018)
- Liito-oravaselvitys Lahdessa 2014–2015, Ilpo Kekki (2016)
- Liikenneselvitys (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 Lahden kaupungin aloitteesta.

4.2 Tavoite

Asemakaavatyön tavoitteena on uuden yritystoiminta-alueen kaavoittaminen. Kaavatyö liittyy kaavarunkotyöhön A-2800.

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 kaupunkitekniikka
- Lahden rakennus- ja ympäristövalvonta
- 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
- Gasum / Gasgrid Finland Oy
- Suomen Kaasuenergia Oy / Auris Kaasunjakelu Oy
- Lahti Aqua Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Posti Group Oyj
- DNA Oy
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Salpausselän luonnonystävät ry
- Lahden FK ry
- Salpausselän Moottorikerho r.y.
- Kariston asukasyhdistys ry
- Hartwall
- Eteläinen kumppanuuspöytä
- Itäinen kumppanuuspöytä

Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu ensimmäisen kerran vuoden 2019 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä. Kaavatyö on sisältynyt vuosien 2019–2023 työohjelmiin.

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 26.10.-9.11.2023. Kuulemisen yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyöhön liittyvä aineisto on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla internetissä. Aiheeseen liittyen on järjestetty erilliset yleisötilaisuudet 19.8.2021 sekä 22.3.2022.

Viranomaisyhteistyö

Alueen asemakaavoitusta koskien on 17.2.2023 järjestetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskusten, Päijät-Hämeen liiton sekä Lahden kaupungin kesken. Alueen kaavoitusta on käsitelty myös erillisissä työ- ja 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 suunnittelualueelle kohti luodetta vuodelta 2021

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla osoitetaan uusia elinkeinoelämän alueita pääosin kaavoittamattomalle alueelle Pip-poon. Alueet liittyvät rakennettuihin Kujalankatuun ja Vanhanradankatuun. Uusien korttelialueiden sijoitteluun vaikuttavat ensisijaisesti luontoarvojen ja ekologisten yhteyksien säilyttämiseen liittyvät tavoitteet sekä maastonmuotojen, rakennettavuuden ja hulevesien käsittelyyn liittyvät asiat.

Pääosa uusista korttelialueista osoitetaan teollisuutta, varastointia ja niihin liittyvää liiketoimintaa sekä logistiikkaa palveleviksi alueiksi (TL-1). Lähimmäksi valtatieä sijoittuva korttelialue osoitetaan liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa liikenneaseman tai vaihtoehtoisesti teollisuutta, varastointia ja niihin liittyvää liiketoimintaa (KL/TL-1). Luontoarvoiltaan merkittävät ja ekologisena yhteytenä toimivat alueet osoitetaan kaavalla suojaviheralueiksi (EV, EV/s). Hulevesien käsittelyä ja johtamista varten varataan omat, erilliset alueensa (E-hu). Alueen halkaiseva rautatie osoitetaan omaksi alueekseen (LR) suojavyöhykkeineen (su-lr).

Asemakaavalla määrätään myös mm. korttelialueiden tehokkuuteen, kerroslukuun, mainospyloneiden ja tukiasemamastojen sijoittamiseen, istutettaviin alueisiin, johtoa, avo-ojaa ja sähkölinjoja varten varattuihin alueisiin sekä luonnon monimuotoisuuteen liittyvistä asioista.

5.2 Mitoitus

Kaavassa osoitetut uudet, asemakaavoitettavat elinkeinoelämän alueet ovat yhteensä noin 52 hehtaaria, mikä tarkoittaisi noin 2 000–3 000 uutta työpaikkaa.

5.3 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

Kaavan mukainen rakentaminen vaikuttaa erityisesti Korvenrannantien varren asukkaiden elinoloihin ja elinympäristöön. Uusi teollisuus- ja elinkeinoelämän alue sijoittuu 50–150 m etäisyydelle lähimmistä yksityisomistuksessa olevista asuinkiinteistöistä. Vaikutuksia ympäristöön aiheuttavat varsinaisen toiminnan lisäksi myös alueen esirakentaminen, tasaaminen ja mahdollinen kalliolouhinta. Elinkeinoelämän alueiden rakentaminen ja niillä olevan puuston poistaminen saattavat vaikuttaa VT4:n liikennemielun kantautumiseen Korvenrannantien varren asuinkiinteistöille. Uusien alueiden aiheuttama liikenne ei kuitenkaan kohdistu viereisille asuinalueille ja häiriön kantautumista asuinalueille voidaan torjua mm. meluvallain.

Suunnittelualueella on joitakin asuinkäytössä olleita rakennuksia, jotka kaupunki on ostanut omistukseensa. Kaavan toteuttaminen edellyttää näiden asuinrakennusten purkamista. Osa rakennuksista on jo purettu.

Kaavalla otetaan kantaa maakunnallisesti tärkeän viheryhteyden säilymiseen Liipolan ja Linnaisten-suon välillä. Asemakaavassa jätetään yleiskaavaan osoitettu aluevaraus lähimpänä viheryhteyttä toteuttamatta. Tämän yhteyden säilymisellä on laajemmin merkitystä ympäristön asukkaiden elinoloihin ja virkistytymismahdollisuuksiin.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavan mukaisella rakentamisella on olennaisia vaikutuksia maa- ja kallioperään. Rakentaminen edellyttää paikoin hyvin voimakasta ja suurta kalliolouhinta ja maanmuokkausta. Täyttöjen ja louhimisen taso nykyiseen maanpintaan nähden on tietyissä kohdin useita metrejä. Kaavatyön yhteydessä laadittava tasaussuunnitelma tähtää mahdollisimman hyvään massatasapainoon.

Uusien, rakennettavien alueiden hulevesien käsittelyyn kiinnitetään jatkosuunnittelussa erityistä huomiota. Kaavatyön yhteydessä laadittu hulevesitarkastelu määrittää tarkemman tason suunnitteluun reunaehtoja ja lähtökohtia. Tavoitteena on hulevesien mahdollisimman luonnonmukainen ja riittävän tehokas käsittely. Hulevedet johdetaan alueen vesistöön viivytettyinä, käsiteltyinä ja puhtaina.

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. Kaavassa on huomioitu eri tavoin alueen luontoarvoja, joiden säilyminen on ympäristövaikutuksiltaan tärkeää.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaava on rakennettu alueen luontoympäristön arvojen pohjalta siten, että se mahdollisimman hyvin huomioi luontoarvoja ja ekologisia reittejä eri tavoin. Paikoitellen rakentamiseen tarkoitettuja alueita on jossain määrin ulotettu selvityksissä säilytettäväksi esitetyille alueille johtuen riittävän yhtenäisten ja tarkoituksenmukaisten korttelialueiden muodostamisesta. Korttelialueita ei kuitenkaan uloteta luontoselvityksissä todettujen liito-oravien asuttujen kolopuiden päälle ja mm. lepakoiden riittävät siirtymä- ja levähdysalueet huomioidaan viheralueiden mitoituksessa. Ekologinen reitti pohjois-eteläsuunnassa on osoitettu uusien elinkeinoelämän alueiden väliin. Ekologinen yhteys on esitetty likimain lepakkoselvityksessä esitettyyn kohtaan, missä puusto ja luonnonympäristö tukee yhteyttä.

Uudet korttelialueet vähentävät metsäalueita ja korvaavat ne rakennuksilla sekä niiden piha- ja varastoalueilla, jotka tultaneen pääosin asfaltoimaan. Tontit sijoittuvat melko lähelle Vahtersuota, ja niiden esirakentaminen, täyttäminen ja louhiminen vaikuttavat omalta osaltaan suoraan tai välillisesti luonnonympäristöön. Joltain osin kaavalla on sallittu tonttien esirakentamisen vuoksi välttämättömien luisien, leikkausten ja täyttöjen ulottaminen suojaviheralueille, mutta muutoin nämä tulee toteuttaa korttelialueen rajojen sisäpuolelle. Erityisiä, arvokkaita luontoalueita vasten määrätään korttelialueiden rajan istutettavasta reunavyöhykkeestä, jota koskien kaavassa annetaan erityisiä määräyksiä.

Vartio-ojan varressa ei nykytilanteessa ole juurikaan puustoa, vaan alue on peltoa. Alueen viljelykäyttö on todennäköisesti uusien korttelialueiden vuoksi päätymässä, mikä voi johtaa alueen metsittymiseen ja maiseman peittymiseen. Muutoksella on positiivinen vaikutus luonnon monimuotoisuuden lisääntymiseen.

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

Asemakaavan mukaisella uudella ja täydentävällä rakentamisella on olennaisia vaikutuksia Lahden kaupungin ja koko Lahden seudun alue- ja yhdyskuntarakenteeseen. Esitetty rakentaminen mahdollistaa merkittävän, laajan, eri alueita yhdistävän ja yhtenäisen elinkeinoelämän kokonaisuuden muodostumisen, mikä hyödyntää olevaa liikenneverkkoa. Olevan elinkeinoelämän alueen täydentäminen ja laajentaminen luontoarvot ja muut arvot huomioiden on yhdyskuntatalouden kannalta edullista.

Liikenneverkkosuunnitelman (Ramboll, 2023) mukaan nykytilanteeseen verrattuna Pippo-Kujalan uusi maankäyttö kasvattaa liikennettä lähiliikenteessä, mutta ei suuremmin vaikuta valtateiden liikennemääriin. Valtateillä suuri osa kasvusta syntyy valtakunnallisen ennusteen pitkämatkaisen liikenteen lisääntymisestä. Työpaikkaliikenne ja raskaan liikenteen määrä suunnittelualueella kasvaa. Rekkaliikenne suuntautuu suurelta osin valtatielle 4 etelään ja valtatielle 12 länteen, mutta osittain myös Nastolantien kautta itään valtatielle 12.

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 ohiajajaville väylille ei aukea merkittävästi. Näkyvyyttä vähentävät Härkämäki ja Vartio-ojan viheralue VT4:n varressa.

Alueen sisällä maisemat avautuvat alueiden rakentamisen ja tasaamisen myötä sekä puuston poistuksessa. Pippoon uusien elinkeinoelämän alueita rajataan viereistä Korvenrannantien varren asuinaluetta vasten suojaviheralueella siten, että alueiden välille ei synny näköyhteyttä maisemassa.

Vartio-ojan varsi on nykytilanteessa peltoa, mikä mahdollistaa pitkät näkymälinjat. Pohjoisin elinkeinoelämän alueista rajautuu entiselle peltoalueelle, eikä viljelykäyttö alueilla ole enää mahdollista. Tämän seurauksena osa Vartio-ojan peltoalueista saattaa ajan myötä metsittyä ja kasvaa umpeen.

Kaavassa on esitetty rakentamista olevien asuinkiinteistöjen kohdalle Pippon alueella. Alueiden toteuttaminen edellyttäisi kyseisten rakennusten purkamista. Kaavalla ei kuitenkaan ole olennaisia vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön ja sen arvoihin. Kaavan toteuttaminen tarkoittaisi suunnittelualueella olevan muinaisjäännöskohteen (hiilimiilu tai -hauta, Kivimäki) hävittämistä.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Asemakaavassa esitetyllä rakentamisella on olennainen vaikutus Lahden ja koko Lahden seudun elinkeinoelämän kehittämiseen ja kasvamiseen. Luonnoksissa osoitetaan merkittäviä uusia alueita elinkeinoelämälle.

5.4 Yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Asemakaavaluonnos poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta Y-203 ulottamalla suunnittelualueen pohjoisin korttelialue lähes kokonaisuudessaan yleiskaavan mukaiselle retkeily- ja ulkoilualueelle. Vastaavasti suunnittelualueen lounaisosassa asemakaavassa jätetään yleiskaavan mukainen elinkeinoelämän aluevaraus käyttämättä lähimpänä maakunnallisesti tärkeää viheryhteyttä. Asemakaavalla ylitetään yleiskaavan mukainen elinkeinoelämän alueen raja myös suunnittelualueen kaakkoiskärjessä sekä Vanhanradankadun eteläpuolelle ohiajotien varressa. Kaava on muutoin pääosiltaan Lahden yleiskaavan Y-203 mukainen. Yleiskaavaa Y-203 laadittaessa on otettu huomioon MRL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset.

Johtuen poikkeamista voimassa olevaan yleiskaavaan nähden, on oheisessa taulukossa kuvattu tarkemmin kunkin yleiskaavan sisältövaatimuksen (MRL 39 §) huomioon ottamista asemakaavassa.

Sisältövaatimus	Huomioon ottaminen
Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellinen ja ekologinen kestävyys.	Asemakaava eheyttää yhdyskuntarakennetta tiivistämällä ja keskittämällä elinkeinoelämän alueita liikenteellisesti erittäin hyvin saavutettavaan ja jo aiemmin elinkeinoelämän alueiksi profiloituneiden alueiden läheisyyteen ja rinnalle. Hyvät liikenneyhteydet parantavat alueen taloudellista ja ekologista kestävyttä elinkeinoelämän käytössä. Alueen maastonmuodot ja tarvittavat pinnan tasaamistoimenpiteet asettavat haasteen kestävyydelle, mitä on tarkoitettu lieventää massatasapainon avulla.
Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö.	Kaavan mukainen rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Uudet alueet edellyttävät liikenneverkon ja kaupunki-infran laajentamista. Erityisesti uusi Lahden eteläinen kehätie liittymineen mahdollistaa merkittävän määrän rakentamista jo toteutetun liikenneverkon läheisyyteen. Alueiden rakentaminen ei edellytä merkittävää määrää olevan rakennuskannan purkamista.
Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus.	Alueet eivät sisällä uutta asumista. Olevan asutuksen huomioiminen erityisesti Korvenrannantien varressa on yksi kaavatyössä olennaisesti merkittävä ja tarkasteltava asia. Asuinalueen suojaaminen esim. melulta on tärkeä suunnittelua jatkossa ohjaava tekijä. Alue tulee tarjoamaan osaltaan palveluita koko kaupungin tasolla.
Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla.	Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan liikenteen pääverkkoon, mikä on ympäristön ja talouden kannalta kestävä. Tarkoituksena on kaavatyön seuraavassa vaiheessa tarkentaa joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä alueella siinä määrin, kun se alueen sijainti huomioiden on mahdollista. Energia-, vesi- ja jätehuolto suunnitellaan mahdollisimman tarkoituksenmukaiseksi.

Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön.	Alueen sisälle itsessään ei suunnitella asuin ympäristöä. Suunnittelualue kuitenkin vaikuttaa oleellisesti läheisyydessä oleviin ihmisten asuin- ja elinympäristöihin. Alue tulee olemaan myös elinympäristöä siellä työskenteleville ja asioiville ihmisille. Terveellisyys, turvallisuus ja eri väestöryhmät huomioidaan alueen jatkosuunnittelussa.
Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset.	Suunniteltava alue tulee muodostamaan kokonaisuutena merkittävän elinkeinoelämän toimintojen keskittymän pääliikennereittien risteysalueiden ympärille. Alueen toimivuus kokonaisuutena sekä laajenemis- ja kehittymismahdollisuus on Lahden kaupungin kannalta hyvin tärkeää.
Ympäristöhaittojen vähentäminen.	Kaavatyössä on otettu kantaa useiden eri ympäristöhaittojen vähentämiskeinoihin. Suunnittelutyössä on selvitetty arvokkaimmat ympäristöt, joihin kohdistuvia toimenpiteitä on tutkittu. Läheisen asutuksen osalta on huomioitu tarvittavat suojaetäisyydet ja -viheralueet. Liikenteestä aiheutuvaa haittaa on pyritty minimoimaan mahdollisimman tarkoituksenmukaisella liikenneverkolla siten, että uudet alueet liittyvät mahdollisimman tiivisti pääliikenneverkkoon. Alueiden tasaamiseen ja esirakentamiseen liittyviä ympäristöhaittoja vähennetään jatkossa tarkemmalla tasaussuunnitelmalla.
Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen.	Suunnittelualueella ei ole oleellisessa määrin rakennettua ympäristöä tai siihen liittyviä arvoja, jotka jouduttaisiin rakentamisen seurauksena poistamaan. Maisema- ja luontoarvoja on tutkittu sekä selvitetty niihin kohdistuvia vaikutuksia. Lähtökohta on, että kaava huomioi riittävällä tavalla alueen merkittävät luontoarvot ja säästää ne muutospaineilta.
Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	Kaavan alueella ja erityisesti sen eteläosassa on virkistykseen kannalta merkittäviä alueita ja yhteyksiä. Vaikka suunnittelualueen uusi rakentaminen osaltaan vähentää virkistykseen soveltuvien alueiden määrää, on alueen läheisyydessä oleva muu ympäristö, erityisesti Linnaistensuon alue, merkittävä ja ympäristön asutuksen luonne huomioiden riittävä alueen asukkaiden tarpeisiin.

Taulukko 3. Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioon ottaminen

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

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