



LAHTI

# ASEMAKAAVAN SELOSTUS

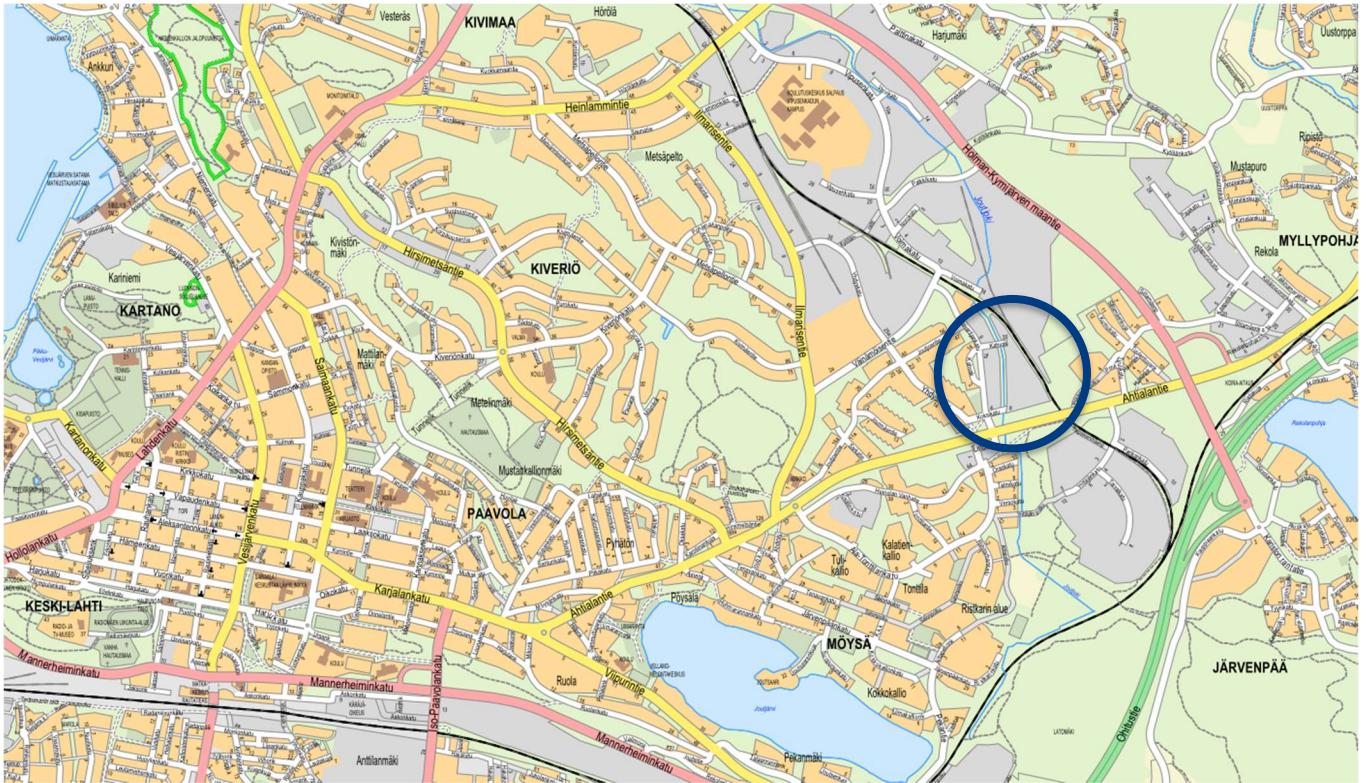
03.08.2023

Asemakaavatunnus  
A-2896

Asemakaavan muutos

Möysä,  
Koksikatu 8  
15170 Lahti

Lahti.fi



Kuva 1: Kaavatyökohteen sijainti opaskartalla.

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Möysän (16.) kaupunginosan korttelin 16112 tonttia nro 13, osoitteessa Koksikatu 8 (kt 398-16-112-13), sekä saman korttelin tonttia nro 5, jonka osoite on Kahvakatu 3 (kt 398-16-112-5). Koksikatu 8 ns. "Urasan tontti" on Lahti Energian omistama. Kahvakatu 3:n tontin puolestaan omistaa Lahden kaupunki, mutta tontti on tällä hetkellä vuokrattu Lahti Energian käyttöön vuoteen 2035 asti. Kahvakadun tontilla sijaitsee lisäksi huoltovarmuuskeskuksen maanalainen energiavarasto, joka tulee ottaa huomioon tontin käytön suunnittelussa toistaiseksi pysyvänä elementtinä.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee noin neljän kilometrin päässä Lahden ydinkeskustasta, Lahti Energian Kymijärven voimalaitoksen eteläpuolella. Alueen pääväylän Ahtialantien pohjoispuolelle sijoittuva kaava-alue rajautuu idässä käytöstä poistettuun rautatiehen ja Kymijärven voimalaitokseen. Länsisivulla aluetta rajaa puomainen, mutta varsinkin hulevesiuomana merkittävä Joutjoenuoma. Etelässä kohdetontin rajanaapurina on puustoinen ja pitkälti luonnontilainen pieni metsäalue, Koksikadunpuisto.

### 1.3 Asemakaavamuutoksen tarkoitus

Kaavahanke sisältyy Lahden kaupungin vuosien 2022 ja 2023 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu erillisellä kuulutuksella joulukuussa 2022, sekä tiedotettu uudelleen 2.3.2023 vuoden 2023 kaavoituskatsauksen julkaisemisen yhteydessä.



*Kuva 2: Ortokuvakartta kohdealueesta (ilmakuva vuodelta 2021).*

Kaavatyön päätarkoituksena on tarkistaa nykyistä asemakaavaa merkintöineen siten, että mahdollistetaan merkittävän vihreän siirtymän hankkeen toteutusmahdollisuudet kaava-alueelle.

Hankkeen tavoitteena on mahdollistaa Kymijärven voimalaitoksen yhteyteen uusi tuotantolaitos, joka tuottaa uusiutuvaa synteettistä metaania ja vetyä Kymijärven voimalaitoksen sivutuotteita hyödyntäen. Laitos toimii osana puhtaiden kaasupolttoaineiden tuotanto- ja jakeluketjua raskaalle liikenteelle. Synteettistä metaania ja vetyä käytetään polttoaineeksi ajoneuvoihin, joita ei nykytekniikalla ole mahdollista muuttaa sähkötoimisiksi. Samalla laitos muuttaa teollisuusprosessin hukkalämmön käytettäväksi energiaksi Lahden kaukolämpöverkkoon.

Kahvakadun tontti on kooltaan 5 685 m<sup>2</sup> ja Koksikadun tontti 28 768 m<sup>2</sup>: yhteensä suunnittelualueen laajuus kaavatyössä on siis lähes 35 ha (34 453 m<sup>2</sup>). Koksikadun tontille suunnitellusta tuotantolaitoksesta tulee noin 10000 kerrosneliömetrin kokoinen, ja voimalaitos rakentuu kahdessa vaiheessa.

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta nykyiseen tonttijakoon.

#### 1.4 Kaupungin strategia

Lahden kaupungin strategian (KV 14.3.2022 § 35) mukaisesti kaavatyö mahdollistaa kilpailukyisen toimintaympäristön, sekä uusien yritysten sijoittumisen Lahden alueelle. Lisäksi kaava edistää vuoden 2023 kärkihankkeita *1. Hiilineutraali Lahti* ja *2. Osaava Lahti*: tuotantolaitoksen toteutuminen vauhdittaa siirtymistä kestävään energiaan tukemalla kaukolämmön tuotantoa ja mahdollistamalla raskaan liikenteen siirtymistä pois fossiilisista polttoaineista. Kaavatyön avaamalla mahdollisuuksilla houkutellessaan Lahteen uusia yrityksiä, sekä turvataan nykyisten yritysten laajennusmahdollisuuksia.

#### 1.5 Apoli

Lahden arkkitehtuuripoliittisen ohjelman 2022 (KV 5.9.2022 § 86) mukaisesti kaava vahvistaa alueen ominaispiirteitä. Kaavaprosessissa myös painotetaan vuorovaikutusta ja pyritään hyödyntämään poikkitieteellistä osaamista kaupunkiorganisaatiossa hyvän ja aikaa kestävän suunnitteluratkaisun saavuttamiseksi. Tavoitteena on parantaa nykytilassa jäsentymättömän varastointiin käytetyn tontin käsittelyä ja toteuttaa ympäristöönsä sopeutuvaa, mutta arkkitehtuuriltaan tasokasta ja laadukkaasti toteutettua teollisuusrakentamista.

## 1.6 Selostuksen sisällysluettelo

<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....</b>	<b>2</b>
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3 Asemakaavamuutoksen tarkoitus .....	3
1.4 Kaupungin strategia.....	4
1.5 Apoli .....	4
1.6 Selostuksen sisällysluettelo .....	5
1.7 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	6
<b>2 TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>6</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2 Asemakaava .....	6
2.3 Toteuttaminen .....	7
<b>3 LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>7</b>
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	7
3.1.1 Yleiskuvaus.....	7
3.1.2 Luonnonympäristö .....	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	7
3.1.4 Maanomistus.....	10
3.2 Suunnittelutilanne.....	11
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	11
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>15</b>
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve .....	15
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	15
4.2.1 Aloite .....	15
4.2.2 Sopimukset.....	15
4.2.3 Pohjakartan tarkistaminen .....	15
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....	15
4.3.1 Osalliset .....	15
4.3.2 Vireilletulo .....	15
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	16
4.3.4 Viranomaisyhteistyö .....	16
4.4 Asemakaavan tavoitteet .....	16
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	16
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet .....	17
4.5 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....	17
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta .....	17
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu .....	18
4.5.3 Asemakaavaratkaisun lopullinen valinta ja perusteet.....	18
<b>5 KUVAUS.....</b>	<b>18</b>
5.1 Asemakaavan rakenne .....	18
5.1.1 Kokonaisrakenne .....	18
5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset .....	19
5.1.3 Palvelut ja infrastruktuuri .....	19
5.2 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen .....	19
5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	19
5.4 Kaavan vaikutukset .....	20
5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen .....	20
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	20
5.4.3 Muut vaikutukset .....	21

5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	22
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset .....	23
5.7	Nimistö.....	25
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>	<b>25</b>
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	25
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	25
6.3	Toteutuksen seuranta.....	26
<b>7</b>	<b>PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS.....</b>	<b>26</b>
<b>8</b>	<b>SEURANTALOMAKE.....</b>	<b>26</b>

## 1.7 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

A-2896 asemakaavan luonnoskartta määräyksineen  
osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)  
havainnekuvakooste

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutostyö on tullut vireille Koksikatu 8 tontin maanomistajan, Lahti Energia Oy:n, aloitteesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 24.11.2022.

Tuotantolaitoshankkeesta on tehty erillinen ympäristövaikutusten arviointi. YVA-selostustyö on tullut vireille samaan aikaan kaavamuutostyön kanssa, ja YVA-prosessia on edistetty rinnakkain kaavamuutosprosessin kanssa. YVA-prosessista ja kaavahankkeesta järjestettiin yhteisesti ensimmäinen yleisötilaisuus 8.12.2022, jonka jälkeen tuotantolaitoksen suunnitelmaa, YVA-prosessia ja kaavaluonnosta työstettiin eteenpäin. Hankkeelle nimettiin yhteistyötahoista, alueen asukkaista ja muista kiinnostuneista yksityishenkilöistä koostuva seurantaryhmä, jolle esiteltiin hankkeen etenemistä kerran kaavan luonnosvaiheen aikana. Seurantaryhmä kutsuttiin koolle 23.5.2023.

YVA-selostus asetettiin nähtäville 10.7.-25.8.2023, ja kaavatyöstä järjestettiin luonnosvaiheen kuuleminen 10.8.-31.8.2023. Kuulemisen yhteydessä myös pyydettiin kaavaluonnoksesta viranomaislausunnot. Luonnosvaiheen kuulemisen aikana järjestettiin toinen kaavatyötä ja YVA-selostusta käsittelevä yleisötilaisuus 16.8.2023.

### 2.2 Asemakaava

Nyt teollisuutta, varastointia ja liiketoimintaa palvelevien rakennusten alueeksi (TL) osoitettu Koksikatu 8:n tontti vaihdetaan kaavamuutostyössä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolla on/ jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (Tkem). Tontille osoitetaan Koksikadun liittymän lisäksi toinen ajoyhteys/pelastusreitti Kahvakadun kautta: tämän vuoksi kaava-alueessa on mukana myös Koksikatu 8:n pohjoispuolinen naapuritontti, jolle perustettiin Koksikatu 8 kiinteistön ja Kymijärven voimalaitoksen pelastusreittejä varten erillinen kulkurasite. Samalla Kahvakadun tontin kaavamääräykset tarkistetaan ajanmukaisiksi, mutta sen osalta säilytetään nykyinen käyttötarkoituksimerkintä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (T-26).

## 2.3 Toteuttaminen

Asemakaavan toteutuksesta vastaavat Lahden kaupunki kunnallistekniikan osalta, Lahti Energia Oy maanomistajana, sekä tonttia vuokraava ja kehittävä Ren-Gas Oy/Lahden P2X-tuotantolaitos. Toteutuksen on tarkoitus käynnistyä heti asemakaavan saatua lainvoiman.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Ahtialantien pääväylän läheisyydessä, noin neljän kilometrin päässä Lahden ydinkeskustasta. Kohdealue on entuudestaan suurimittakaavaista teollisuustoiminnan aluetta, jonka läheisyydessä sijaitsee kuitenkin jonkin verran omakotiasutusta. Lähimmät pientalot sijaitsevat kaava-alueen länsipuolella, noin 200m etäisyydellä kaavatyökohteesta. Asutuksen ja kohdetonttien väliin sijoittuu kuitenkin muutamia pienempiä teollisuuskiinteistöjä Ratavartijankadun varrella. Lisäksi asutuksen ja kaavatyöalueen väliin jää jonkin verran suojaavaa sekametsäpuustoa niin, ettei kaikkialta asuinalueelta ole suoraa näköyhteyttä kohdetonteille. Kaava-alue rajautuu länsisivultaan Joutjoenuomaan. Idässä kohde rajautuu rautatiealueeseen, pohjoisessa yksityisomisteisiin teollisuuskiinteistöihin ja eteläpuolella Ahtialantien pääväylää reunustavaan Koksikadunpuiston viheralueeseen.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

Kaavamuutoksen kohteena olevilla tonteilla ei ole juurikaan luonnontilaista aluetta. Tontit ovat jo nykytilassaan voimakkaasti muokattuja, kauttaaltaan raivattuja ja täytemaata hyödyntäen tasoitettuja. Tarkkoja maaperätutkimuksia paikalla ei ole tehty. Paikalla ei ole tonttien nykyisestä teollisuus- ja varastokäytöstä johtuen myöskään erityisiä luontoarvoja, jotka tulisi ottaa huomioon kaavatyössä. Hankealueella tai sen läheisyydessä ei ole myöskään merkittäviä maisema-arvoja. Pienilmastollisesti kaava-alue on suojaisaa, sillä Joutjoen uoma vierustavat kohdetontit sijaitsevat alavassa maastonkohdassa. Rinnemaasto nousee melko jyrkästi niin itää, länttä kuin myös etelää kohden liikuttaessa.

Kaavatyökohte ei ole pohjavesialueella, mutta paikka on Vesijärven valuma-alueella. Kohteessa merkittävimmät vesistöön ja vesitalouteen liittyvät kysymykset liittyvät hulevesien ja paikoin eroosioherkän Joutjoenuoman käsittelyyn. Väliillisesti hankkeella on vaikutuksia myös Vesijärveen, jonne Joutjoki laskee. Koksikadun kohdetontti ei ole kunnallisen hulevesiviemäriverkoston piirissä, joten hulevesien pääasiallisesti purkupaikaksi tulee todennäköisesti kaava-alueen sivustalla kulkeva Joutjoenuoma. Myös Kymijärven voimalaitoksen lauhdevedet palautuvat Joutjoenuoman kautta Vesijärveen nykytilanteessa. Mikäli uudesta tuotantolaitoksesta syntyy samaa reittiä johdettavia lauhdevesiä, tulee huolehtia, ettei vesimassoista aiheudu esim. lämpökuormaa Vesijärven Enonselälle.

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

#### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Paikalla ei ole valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Kohde lukeutuu kuitenkin paikallisesti arvokkaaksi luokiteltuun Joutjoen teollisuusalue -nimiseen kulttuuriympäristöön (LaRY). Länsipuolella kaava-alueella sivuaa myös paikallisesti arvokas Joutjärven pientaloalueen kulttuuriympäristö (LaRY). Joutjoen teollisuusalue on kaavoitettu 1950-luvulla, jolloin kaupungin kehittäjien tavoitteena oli saada suunnitteilla ollut Niemen teollisuusrata tehokkaaseen käyttöön osoittamalla sen varresta tonttimaata teollisuudelle. Joutjoen teollisuusalueelle on sen historian aikana syntynyt erilaisia paikalliseen osaamiseen pohjautuneita yrityksiä, joista moni on

jättänyt merkittävän jäljen Lahden teollisuushistoriaan. Teollisuuden lisäksi alueelle kaavoitettiin myös asuinrakentamista. Joutjärven pientaloalueen muodostavat talot oli tarkoitettu pääosin tehtaiden työväelle.

Suunniteltu uusi tuotantolaitos sijoittuisi Koksikatu 8:n tontille, joka on rakennuspaikkana jo entuudestaan kauttaaltaan muokattua, sorapintaista täytemaakenttää. Tontille on myös jo aiemmin tuotu maanalaisia kaupunki-infran putkilinjoja, ja rakennettu muutamia nykyistä teollisuuskäyttöä palvelevia rakennuksia. Todennäköisesti paikalla ei siten ole säilynyt arkeologista kulttuuriperintöä, joka tulisi ottaa huomioon kaavatyössä. Lähin rekisteröity muinaisjäännekohte sijaitsee Koiskalan alueella, noin 2 km päässä kaavakohteesta.

### Palvelut

Kaavakohte sijaitsee Möysän koilliskulmassa, aivan kaupunginosan itärajalla. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä ei ole palveluja. Lähialueen asukkaat tukeutuvat osin Myllypohjan ja Ahtialan, osin Möysän ja Paavolan palveluihin. Lähin elintarvikekauppa (S-market Tonttila) sijaitsee noin puolentoista kilometrin päässä, ja lähin apteekki palvelee 2 km päässä Möysässä. Lähimmät koulut sijaitsevat Myllypohjassa ja Möysässä, molemmat noin 2 km etäisyydellä kaava-alueesta. Lähimmät päiväkodit löytyvät hieman lähempää, Herrasmannista ja Tonttilasta: Tonttilassa sijaitseva Viherlaakson päiväkotiki on noin 500 m päässä Koksikadusta.

### Liikenne

Paikalla on hyvät liikenneyhteydet, ja kohdealue on hyvin saavutettavissa niin autolla kuin kevyenliikenteen väyliä pitkin.

Pääasiallinen liikenne Koksikatu 8:n kohdetontille kulkee reittiä Ahtialantie-Ratavartijankatu-Koksikatu. Ahtialantiellä kulkee julkisen liikenteen pääreitti, jossa liikennöi useita bussilinjoja. Leveä Ahtialantie on kaupunginosan läpi kulkeva pääkatu. Ratavartijankatu on mitoitukseltaan kapeampi, n.700 m pitkä paikallinen kokoojkatu.

### Kaupunkikuva

Kaava-alueen läheisyydessä kaupunkikuva on kahtiajakoinen: toisaalta Ratavartijankadun länsipuolella rakennuskanta on pienimittakaavaisia omakotitaloja, kun taas kadun itäpuolella on työpaikka- ja tuotantotoiminnan aluetta, jossa sijaitsee suurimittakaavaisia teollisuusrakennuksia. Ilmarisentien itäpuolella on suuria, paljon tilaa vaativia teollisuuslaitoksia ja länsipuolelle on sijoittunut pääosin pienempää teollisuutta, tuotantotiloja, varastoja ja verstaiteita.

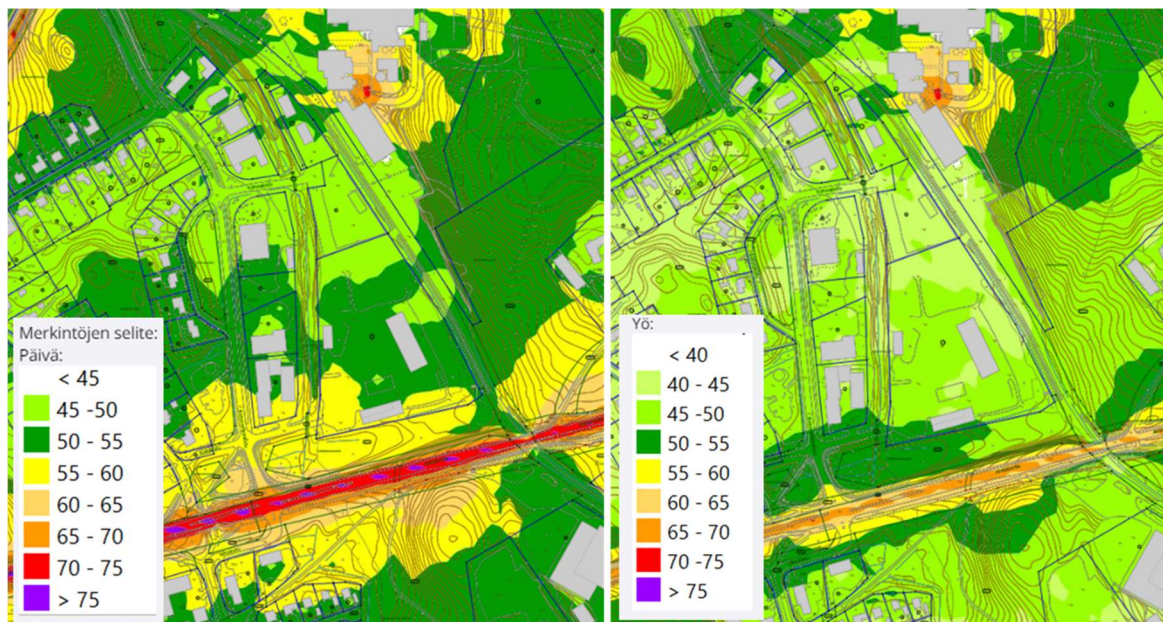
Koksikatu 8 ns. Urasan tontti on nykytilassaan väljästi rakennettu, ja Koksikadun päätteenä sijaitseva tontti toimii tällä hetkellä varasto- ja pysäköintialueena. Tontilla on varastoituna mm. rankapuuta.

### Asuminen ja yhdyskuntarakenne

Kaavatyökohteen lähinaapurustossa asutaan pääosin 1-2 hengen talouksissa, ja nykytilanteessa asukkaat ovat suurimmaksi osaksi keski-ikäisiä tai tätä iäkkäämpiä. Paikalla asuu myös muutamia lapsiperheitä, mutta vuoteen 2025 ulottuvassa väestöennusteessa kohdealueen väkimäärän ennustetaan laskevan muutamalla henkilöllä. Alueen väkiluku ja -rakenne pysynee siis nykytilanteen kaltaisena myös lähitulevaisuudessa.

Ratavartijankadun itäpuolelle rajautuvissa teollisuus- ja liikerakennuksissa toimii useita yrityksiä, joiden myötä alueella on jo nykytilanteessakin jonkin verran työmatkaliikennettä ja liiketoimintaan liittyvää logistiikkaliikennettä. Alueen yritystoiminta keskittyy kirjoitushetkellä teollisuus-, tekniikka- ja kalustealoille. Yritystoiminnasta huolimatta lähiympäristön ääniolosuhteet ovat vuoden 2022 meluselvityksen aineiston perusteella asumisen kannalta hyvät, eikä teollisesta toiminnasta aiheudu läheiselle asutukselle mainittavaa meluhaittaa. Meluisimmat alueet keskittyvät Ahtialantien ympäristöön, ja sielläkin melutasot ovat päivisin Koksikadun lähellä vain noin 55-60 desibeliä.



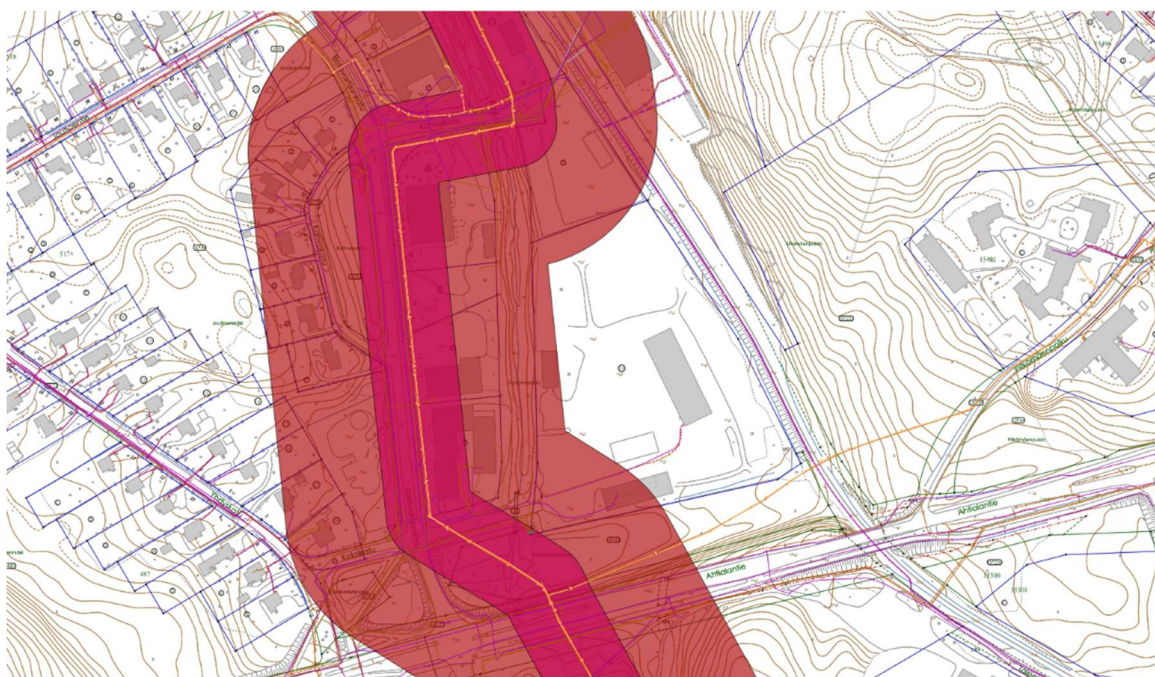


Kuva 3: Vuoden 2022 Meluselvityksen tuottamaa kartta-aineistoa kohdealueen ääniolosuhteista.

#### Kunnallistekniikka ja tekninen huolto alueella

Kohdealueella on yleisimmät kunnallistekniikan verkostot, kuten vesi- viemäri ja sähköverkko, sekä kaukolämpöverkko. Erillistä hulevesiviemäriverkostoa ei ole. Lähin tietoliikenne- ja verkkotukiasema sijaitsee Kymijärven voimalaitoksen kiinteistössä, ja alueen tietoliikenneyhteydet ja verkon kattavuus ovat hyvät.

Kaava-alueen länsisivun läheisyydessä kulkevat Ratakarttijankadun ja Kahvakadun linjausta mukaillen maanalaiset kaasuputket. Kohdetontit sijoittuvat osin kaasuputken varoalueille.



Kuva 4: Kaasuverkoston putkilinja lausuntovyöhykkeineen.

### 3.1.4 Maanomistus

Kaavatyökohteen ympäristössä suurin osa maapinta-alasta on kaupungin omistuksessa, johtuen katu- ja viheralueista omakotiasutuksen lomassa. Kahvakadun ympäristössä on lisäksi muutamia kaupungin vuokraamia pientalo- ja teollisuustontteja, mutta suurin osa alueen pientalotonteista on yksityisten omistamia.



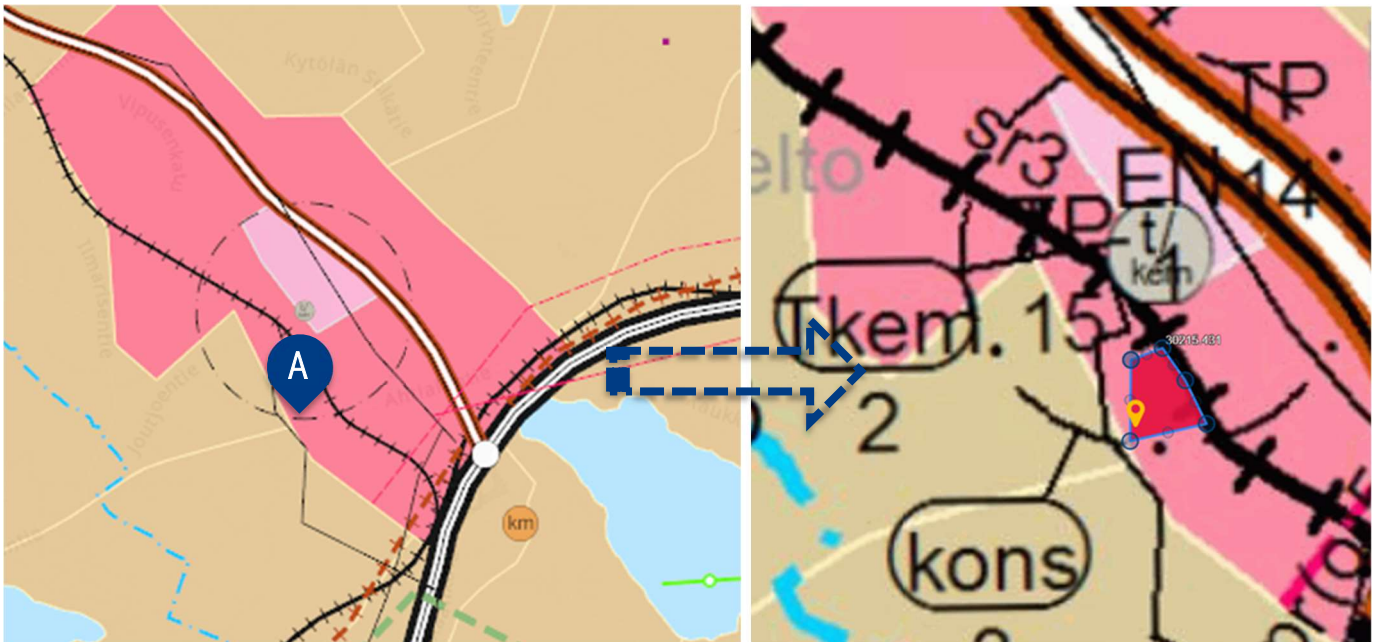
Kuva 5: Ajantasaista maanomistusta kuvaava karttaote, jossa värilliset alueet ovat kaupungin omistamia.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan maankäyttö ja rakennusasetuksen 93 § mukaisten kuulutusten myötä 13.5.2019.



Kuvat 6-7: Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta, sekä suurennos kaavatyökohteen lähiympäristön tarkemmista merkinnöistä.

<p><b>TP</b></p> <p><b>Työpaikka-alue</b> Merkinnällä osoitetaan monipuoliset työpaikka-alueet, joissa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, asumista sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia.</p>	<p><b>SUUNNITELUMÄÄRÄYS:</b> Alueelle ei saa suunnitella sellaisia työpaikkatoimintoja, joiden haitalliset ympäristövaikutukset läheisille alueille voivat olla merkittäviä. Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueen liikenteen toimivuuteen ja toteuttamisjärjestykseen.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

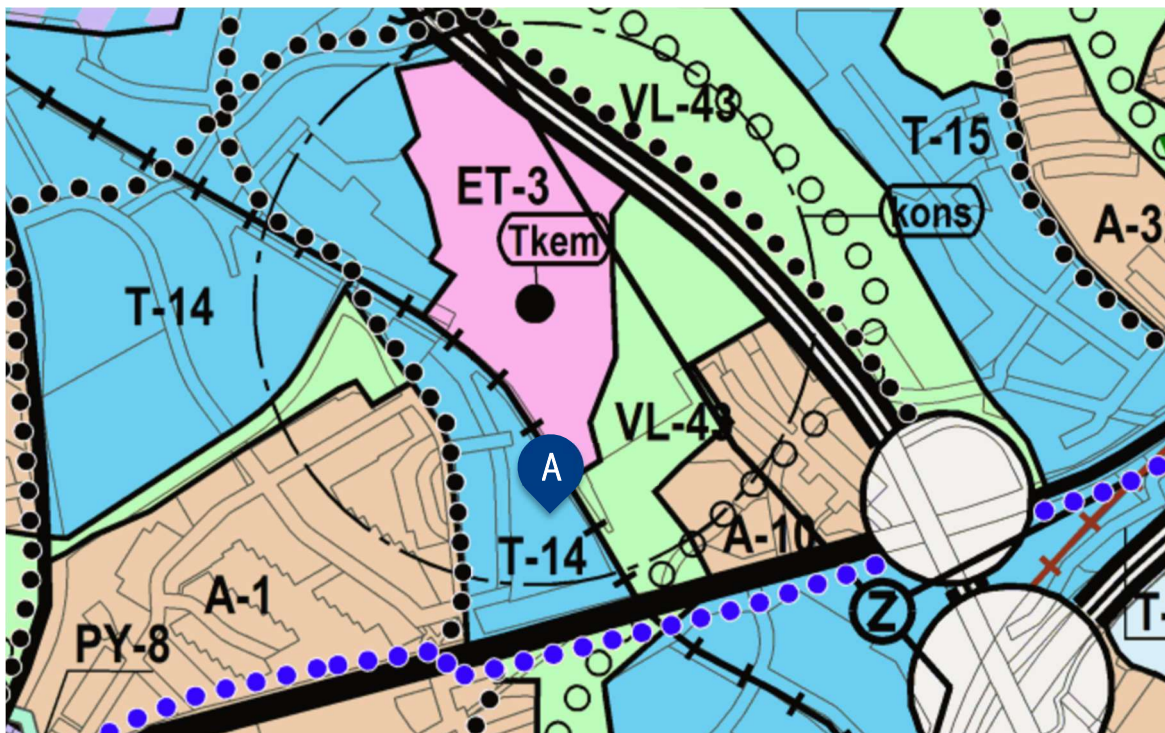
Maakuntakaavassa kohdealue on työpaikkojen aluetta (merkintä **tp15**, Vipusenkadun työpaikka-alue). Paikalla vaikuttaa myös maakuntakaavan merkintä **kons3**, eli kohde lukeutuu Seveso-kohteen 500 m konsultointivyöhykkeeseen. Seveso-kohteella viitataan merkittävään, vaarallisia kemikaaleja valmistavaan tai varastoivaan laitokseen, eli tässä tapauksessa Lahti Energian Kymijärven voimalaitokseen. Kymijärven voimalaitoksella on maakuntakaavassa merkintä Tkem.

#### Yleiskaava

Lahden yleiskaava 2030 Y-203 (kv 25.1.2021 § 14) sai lainvoiman 2.12.2022.

Yleiskaavassa kohdealue on elinkeinoelämän aluetta (T-14, Vipusen alue). Kohdealueen välittömässä läheisyydessä sijaitseva Kymijärven voimalaitos on yleiskaavassa määriteltä suuronnettomuusvaaralliseksi kohteeksi Tkem-merkinnällä ja konsultointivyöhykkeellä.

Kaavatyökohteen itäpuolelle on osoitettu yleiskaavassa lähivirkistysaluetta, jonka ekologisten yhteyden säilyminen (Ahtialantien eteläpuoleisille viheralueille) tulee varmistaa.



Kuva 8: Ote lainvoimaisesta Y-203 yleiskaavakartasta. Alla yleiskaavan merkintöjen selitteet.

#### ELINKEINOELÄMÄN ALUE.



Alue varataan yrityksille ja työpaikoille. 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.

#### Indeksi + alueen nimi: T-14 Vipusen alue

##### Alueen nykytilan kuvaus:

Alue kuuluu osittain Kymijärven voimalaitoksen (suuronnettomuuden vaaran) konsultaatiovyöhykkeeseen. Alueella on monipuolista elinkeinoelämää (tuotantotoimintaa, palveluita ja tukkukauppaa). Alueella on sähköasema. Alueella on kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennetun ympäristön kohteita (LaRY). Alueella on arvokkaita luontokohteita (LUMO: luokat 1, 2).

##### Suunnitteluohje:

Laadittaessa asemakaavaa Kymijärven voimalaitoksen konsultaatioalueelle (0,5 km etäisyys) pyydetään kunnan palo- ja pelastusviranomaiselta lausunto ja tarvittaessa TUKES:n lausunto. Alueelle ei sallita päivittäistavaramyymintää. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön tai sen läheisyyteen kohdistuvat muutokset tulee suunnitella paikan henkeä kunnioittaen. Arvokkaiden luontokohteiden läheisyyteen suunniteltaessa ja rakennettaessa vaalitaan luonnon monimuotoisuutta.



#### SUURONNETTOMUUSVAARALLINEN LAITOS.

Teollisuus- ja varastoalue, jolla on merkittävä, vaarallisia kemikaaleja valmistava tai varastoiva laitos (Seveso direktiivi III).



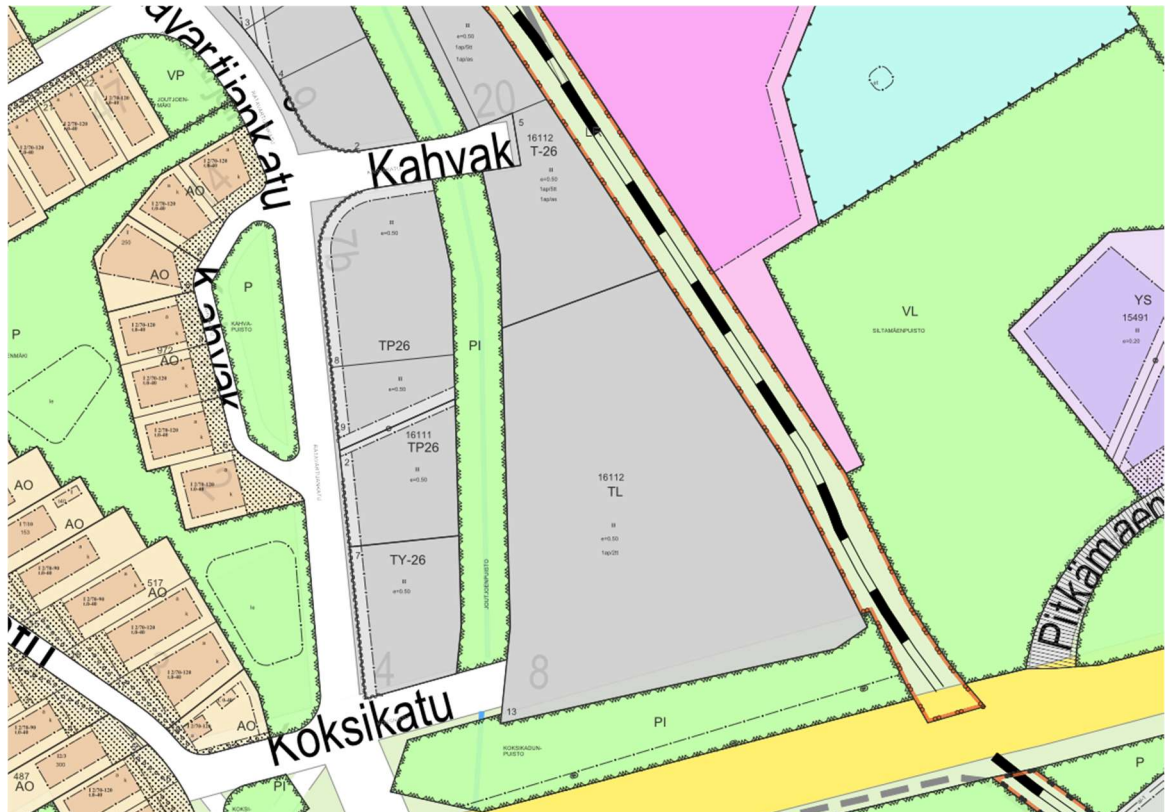
#### SUURONNETTOMUUSVAARALLISEN LAITOKSEN KONSULTOINTIVYÖHYKE.

Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista konsultointivyöhykkeelle tulee palo- ja pelastusviranomaiselle sekä tarvittaessa Turvallisuus- ja kemikaalivirastolle (TUKES) varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

**Asemakaava**

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on teollisuuskiinteistöjen aluetta. Kahvakatu 3 kiinteistö von vuoden 1984 asemakaavassa 398A-135 osoitettu teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (T-26) ja Koksikatu 8 kiinteistö teollisuutta, varastointia ja liiketoimintaa palvelevien rakennusten alueeksi (TL).

Työkohteen lähiympäristö on kauttaaltaan asemakaavoitettua aluetta. Kaavamuutosalueen lähiympäristö on asemakaavoitettu 1950-1980 -luvuilla.



Kuva 9: Ote voimassaolevasta asemakaavasta. Alla kaavakarttaotteen merkintöjen selitteet.

TL	TEOLLISUUTTA, VARASTOINTIA JA LIIKETOIMINTAA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
—	KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA,
- - -	OHJEELLINEN TONTIN RAJA.
16112	KORTTELIN NUMERO.
13	TONTIN NUMERO.
II	ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
e=0.50	TEHOKKUUSLUKU ELI KERROSLAN SUHDE TONTIN PINTA-ALAAN.
1ap/2tt	MERKINTÄ OSOITTAA, KUINKA MONTA TYÖNTEKIJÄÄ KOHTI ON RAKENNETTAVA YKSI AUTOPAIKKA.
T-26	TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE. RAKENNUSTEN ETAISYYDEN TAI VÄLIMÄTKÄN NAAPURITONTIN RAJALTA TULEE OLLA VÄHINTÄÄN 4 m. ASUINHUONEISTOJA SALLITAN AINOASTAAN KIINTEISTÖN HOIDON KANNALTA ALITUISESTI LÄSNÄOLEVAA HENKILÖKUNTAA VARTEN.
LR	RAUTATIEALUE.
—	KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA,
- - -	ERI KAAVAMÄÄRÄYSTEN ALAISTEN ALUEENOSIEN VÄLINEN RAJA.
—	OHJEELLINEN TONTIN RAJA.

### 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.

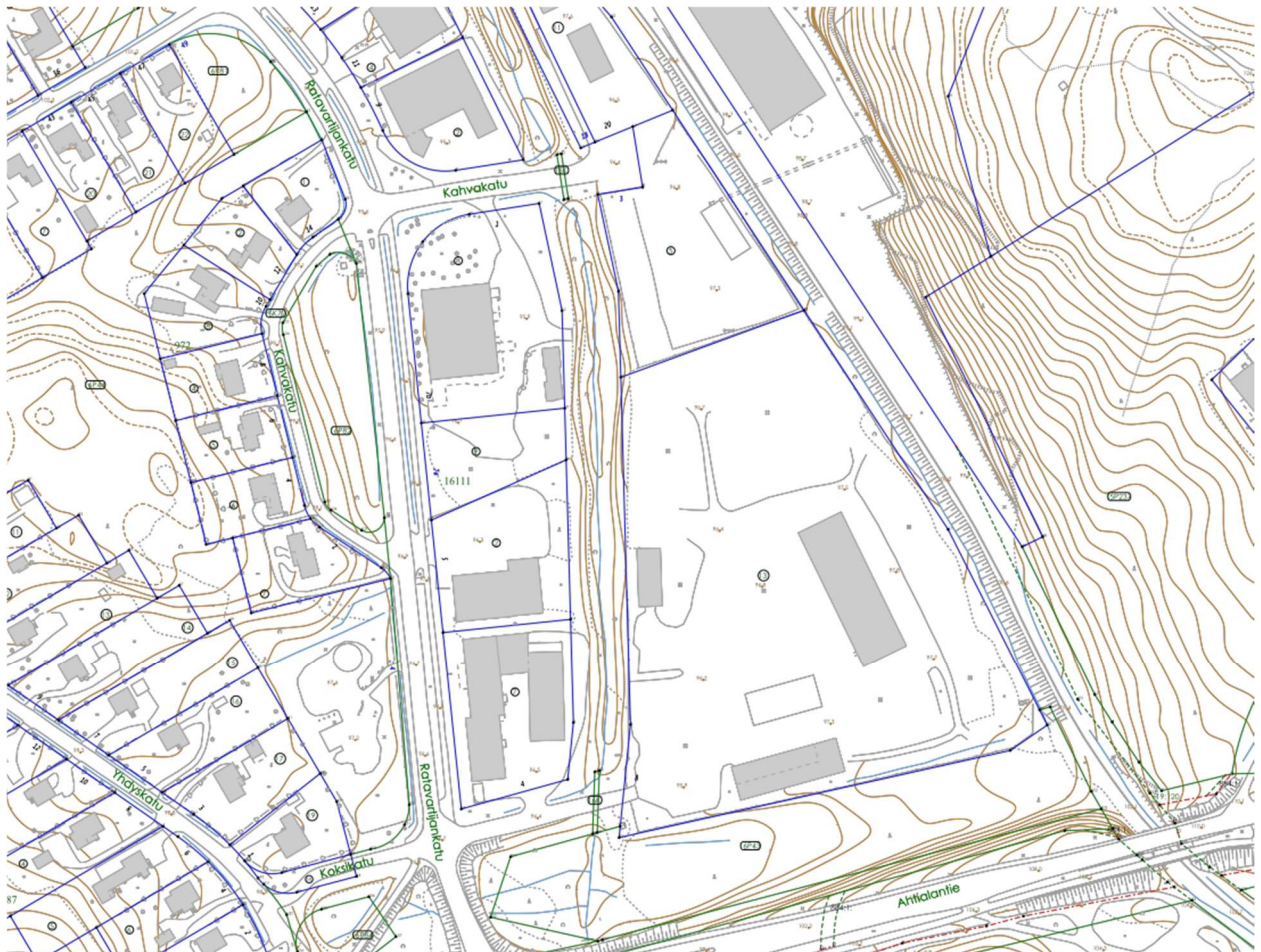
### Pohjakartta

Alueen pohjakartta on tarkistettu ennen kaavaluonnoksen laatimista. Pohjakartta täyttää MRL 54§:ssä annetut kaavoitusmittausvaatimukset.

### Laaditut selvitykset

Kaavan laadinnassa lähtökohtana ovat olleet Päijät-Hämeen maakuntakaavan ja Lahden yleiskaavatyön yhteydessä tehdyt perusselvitykset. Lisäksi suunnittelutyössä on hyödynnetty Lahden kaupungin ympäristömeludirektiivin mukaista meluselvitystä vuodelta 2022.

Tuotantolaitoshankkeesta on lisäksi laadittu erillinen ympäristövaikutusten arviointi (YVA-selostus) kaavatyön aikana. YVA:n yhteydessä kohteesta on laadittu mm. melumallinnus ja erilaisia seurausmallinnuksia onnettomuustilanteisiin liittyen. Samassa yhteydessä on tehty myös rakennustarkastuksia lepakkojen esiintymisen varalta kaavakohteen lähiympäristössä.



Kuva 10: Ote ajantasaisesta pohjakartasta.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuuostyö on laitettu vireille samaan aikaan kohteeseen tehtävän YVA:n kanssa, sillä kohteen voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1984. Kaavamuuostus on tarpeen myös siksi, että toteutuakseen suunniteltu tuotantolaitoshanke vaatii ympäristöluvan, jota ei voida myöntää kaavan vastaisesti. Tavoitteena on tarkistaa kaava hankkeen tarpeiden mukaiseksi.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

#### 4.2.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille maanomistajan ja uuden tuotantolaitoksen yhteistyökumppanin Lahti Energia Oy:n aloitteesta.

#### 4.2.2 Sopimukset

Asemakaavatyön yhteydessä tehdään tarvittaessa maankäyttösopimus yksityisten maanomistajien kanssa.

#### 4.2.3 Pohjakartan tarkistaminen

Alueen pohjakartta on tarkistettu ennen kaavaehdotuksen laatimista. 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 mm:

- Alueen maanomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Kaupungin hallintokunnat
- Lahden kaupungin museo
- Päijät-Hämeen liitto
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Uudenmaan ELY-keskus / liikenne
- Väylävirasto / Rataosasto
- VR-Yhtymä Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Lahti Aqua Oy
- Lahti Energia Oy ja LE-sähköverkko Oy
- Gasgrid Finland Oy
- Auris Kaasunjakelu Oy
- Päijät-Hämeen Jätehuolto Oy
- DNA Oy, Etelä-Suomi
- Elisa Oy
- Telia Finland Oyj

#### 4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §, 3 mom. mukaisesti erillisellä kuulutuksella joulukuussa 2022. Kaavatyöstä on lisäksi tiedotettu uudelleen Lahden kaupungin vuoden 2023 kaavoituskatsauksen julkaisemisen yhteydessä 2.3.2023.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 24.11.2022.

Ensimmäinen yleisötilaisuus järjestettiin 8.12.2022, ja tilaisuudessa käsiteltiin sekä kaavamuutosta, että myös YVA-prosessia ja tuotantolaitoksen hankekokonaisuutta yleisesti. Tilaisuus järjestettiin saavutettavassa yleisötilassa Felmanniassa Lahden ydinkeskustassa, ja osallistuminen oli mahdollista myös verkossa Teams-etäyhteyden kautta. Hankekokonaisuudelle nimettiin yhteistyötahoista, alueen asukkaista ja muista kiinnostuneista yksityishenkilöistä koostuva seurantaryhmä, jolle esiteltiin hankkeen etenemistä etäyhteydellä koolle kutsutussa tilaisuudessa 23.5.2023.

YVA-selostus asetettiin nähtäville 10.7.-25.8.2023, ja kaavatyöstä järjestettiin luonnosvaiheen kuuleminen 10.8.-31.8.2023. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille on toimitettu postitse kaavaluonnos ja OAS. Kuulemisen yhteydessä myös pyydettiin kaavaluonnoksesta viranomaislausunnot. Luonnosvaiheen kuulemisen aikana myös järjestettiin toinen kaavatyötä ja YVA-selostusta käsittelevä yleisötilaisuus 16.8.2023. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on myös ollut nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla koko prosessin ajan.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyö on ollut esillä ELY-kaavaneuvotteluissa 8.11.2022 ja 31.5.2023. Kohteessa myös vierailtiin ELY:n neuvottelun ohessa suoritetulla maastokäynnillä 31.5.2023. Luonnosvaiheen kuuleminen kaavasta järjestettiin 10.8.-31.8.2023. Kuulemisen yhteydessä myös viranomaisille toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ja pyydettiin niistä lausunnot.

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

#### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on varmistaa asemakaavamuutoksella toteutusedellytykset merkittävälle vihreän siirtymän tuotantolaitokselle, joka edistää Lahden hiilineutraaliustavoitteita.

Valtakunnallisiksi alueidenkäyttötavoitteiksi (VAT) sovitusta viidestä osakokonaisuudesta tuotantolaitoshanke nivoutuu erityisesti toimivien yhdyskuntien, kestävä liikunnan ja uusiutumiskykyisen energiahuollon tavoitteisiin. Toteutuessaan hanke edistää tavoitteisiin yltämistä ja suotuisaa yhteiskuntakehitystä kyseisillä osa-alueilla.



#### 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet



*Kuva 11: Esimerkki näkymällisesti herkästä lähiympäristön maastonkohdasta, joihin huomio kiinnittyi maastokäynnillä. Näkymä Yhdyskadulta länteen, kohti Koksikatu 8-tonttia: Leikkikentän avara, lähes puuton alue vaikuttaa merkittävästi suunnitellun tuotantolaitoksen julkisivujen näkymiseen Yhdyskadun oleskelupihoille. Valokuvattu 01.02.2023.*

Lähiympäristössä kävellen kiertämällä havaittiin kaavakohteen läheisyydestä muutamia näkymällisesti herkkiä paikkoja, erityisesti lähellä sijaitsevan asutuksen suuntaan. Tavoitteeksi nousi ohjata rakentamista kaavatasolla niin, että julkisivujen väritykseen, mahdolliseen heijastusvaikutukseen ja valaistukseen kiinnitetään erityistä huomiota, jotta uudet rakennukset ja rakenteet eivät aiheuta merkittävää haittaa asumiselle.

Alueellisen hulevesiviemäriverkoston puuttumisen vuoksi työn tavoitteeksi nousi myös eroosioherkän Joutjoenuoman suojaaminen samalla, kun sitä käytetään pääasiallisena hulevesien purkureittinä kohdealueella.

#### 4.5 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

##### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavatyön alussa punnittiin erilaisia kohteeseen sopivia käyttötarkoituksimerkintöjä, ja miten ne vaikuttaisivat tuotantolaitoksen sijoittamiseen tontille. Laitoksen prosessit ja niissä käytetyt aineet huomioon ottaen olisi todennäköisesti ollut mahdollista sijoittaa tuotantolaitos Koksikatu 8 tontille myös ilman kaavamuutosta. Voimassa oleva asemakaava on kuitenkin vuodelta 1984, ja se sisältää vain niukasti kaavamääräyksiä. Kaavamuutoksella haluttiin varmistaa merkittävän vihreän energian hankkeen toimintaan paremmin sopiva rakennuspaikka. Kaavamuutoksessa on myös mahdollista antaa tarkemmin rakentamista ohjaavia kaupunkikuvallisia määräyksiä esimerkiksi julkisivuja ja viherympäristöä koskien.

Alkuvaiheessa kaavatyössä käytiin läpi myös käyttötarkoitukseen nähden kohteeseen sopivat TL-1, ET, EN, ja ENT -korttelialueiden vaihtoehdot. Tkem-käyttötarkoituksen kaava valittiin kuitenkin jatkoyöstettäväksi, sillä vaativan kaavamerkinnän kautta hankkeen turvallisuus- ja

terveellisyysnäkökulmat tulevat käsitellyksi mahdollisimman perusteellisesti. Yleiskaavassa Kymijärven voimalaitos on lisäksi jo nykyisin merkitty Tkem-kohteeksi, eli suuronnettomuusvaaralliseksi laitokseksi. Koksikatu 8 kiinteistön päivittäminen Tkem-kohteeksi oli siten luonteva kehityssuunta myös suunnitellun tuotantolaitoksen ja Kymijärven voimalaitoksen toimintojen kytkeytymistä ajatellen.

#### 4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Valmisteluvaiheen kuulemiseen esitetään ainoastaan yksi kaavavaihtoehto. Kuultavassa ratkaisussa Koksikatu 8 tontti muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (Tkem). Kaavaratkaisusta pyydettiin luonnosvaiheen kuulemisprosessissa osallisten mielipiteet ja viranomaisten lausunnot.

Tkem-korttelialuetta Koksikatu 8-tontille esittävän kaavan katsotaan täyttävän kaupungin ja toimijan tavoitteet harkituista vaihtoehdoista parhaiten. Ratkaisulla on parhaat edellytykset luoda tuotantolaitoshankkeelle soveltuvaa toimintaympäristöä, kun tarvittavat kulku- pelastustie- ja verkostorasitteet läpikäydään asemakaavatasolla, ja varmistetaan uusien tuotantolaitosrakennusten nivoutuminen olemassaolevaan kaupunkirakenteeseen rakentamisratkaisuja koskevien määräysten kautta. Lisäksi vaatava käyttötarkoitusero edesauttaa hankkeen terveellisyys- ja turvallisuusnäkökulmien mahdollisimman perusteellista tutkimista.

Kaavaratkaisuja on punnittu yhteistyössä Lahden kaupunkisuunnitteluosaston asiantuntijoiden kanssa. Kaavatyössä on myös hyödynnetty YVA-prosessin tuloksia, ja YVA-selostuksen laatijoiden asiantuntijoiden työpanosta. AFRY Finland Oy:n koostamaan YVA-työryhmään kuuluivat projektipäällikkö ja ympäristöasiantuntija Annika Tella-Maurin (FM), varaprojektipäällikkö ja laadunvarmistaja Karoliina Jaatinen (MMM, limnologi), projektikoordinaattori Hanna Huttunen (KTM ins., LuK), ilmanlaatuasiantuntija Arto Heikkinen (DI), maa- ja kallioperäasiantuntija Joonas Sorsa (FM), pohjavesiasiantuntija Riku Hakoniemi (FM), hulevesiasiantuntija Joni Nyssönen (DI), meluasiantuntija Carlo Di Napoli (DI), värinäasiantuntija Tapio Lukkari (DI), luontoasiantuntija Hanna Valolahti (FT), maankäytön erityisasiantuntija Miia Nurminen-Piirainen (FM), ilmastoasiantuntijat Maiju Lahtinen ja Anssi Karppinen (DI), sekä onnettomuus- ja häiriötilanteiden johtava asiantuntija Anna-Liisa Koskinen (FM).

#### 4.5.3 Asemakaavaratkaisun lopullinen valinta ja perusteet

Tiivistelmät luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä saaduista mielipiteistä ja viranomaislausunnosta vastineineen lisätään kaavaselostuksen kohtaan 4.5.3, kun selostusta päivitetään kaavatyön edetessä ehdotusvaiheeseen.

## 5 KUVAUS

### 5.1 Asemakaavan rakenne

#### 5.1.1 Kokonaisrakenne

Asemakaavan muutoksella määritetään uusi käyttötarkoitus Möysän (16.) kaupunginosan korttelin 16112 tontille nro 13, osoitteessa Koksikatu 8. Entinen teollisuus- ja varastorakennusten (TL) tontti muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (Tkem). Kahvakatu 3 tontti säilytetään teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena (T-26) aiemman käyttötarkoituseron mukaisesti. Asemakaavan muutoksella ei muodostu uutta rakennusoikeutta Kahvakatu 3 tontille, vaan tontin rakennusoikeus on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Koksikatu 8 tontilla

rakennusoikeuden määrää lisätään: vanhassa kaavassa tonttitehokkuusluku oli  $e=0,5$  ja uudessa kaavaratkaisussa määrättiin tehokkuudeksi  $e=1,0$ .

Katuliittymien sijaintiin tai mitoitukseen ei tule muutoksia kummallekaan kohdekiinteistölle. Molempien tonttien pysäköintimääräykset päivitetään kaavamuuostyössä tarkoituksen mukaisiksi. Koksikadun tontille varmistetaan kaavassa rasitemerkinnän avulla toinen ajoyhteys Kahvakatu 3 tontin läpi. Lisäksi uuteen kaavaratkaisuun on lisätty muutkin tarvittavat ajo- ja poistumistierasitteet molemmille tonteille, sekä uudet maanalaisten johtojen/putkilinjojen rasitteet. Kaavaan kirjataan myös nykyisen ja suunnitellun toiminnan edellyttämät rasitteet viereiselle rautatiealueelle.

Rakentamisen määrää on ohjattu tehokkuusluvulla molemmilla kaavakohteen tonteilla. Kahvakadun tontilla säilyy lähtötilanteen mukainen määräys suurimmasta sallitusta kerrosluvusta (II), mutta Koksikadun tontilla ei säädellä kerroslukua vaan rakennuksille on määrätty suurin sallittu korkeusasema kaupunkikuvalliset näkökulmat huomioon ottaen.

### 5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

	pinta-ala (m <sup>2</sup> )	tehokkuus (e)	rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	autopaikat (kpl)
Koksikatu 8	28 768,00	1,00	28 768,00	1ap/2tt (n.10kpl)
Kahvakatu 3	5 685,00	0,50	2 842,50	1ap/2tt, 1ap/as
Yht.	34 453,00	-	31 610,50	-

### 5.1.3 Palvelut ja infrastruktuuri

Asemakaavan muutoksella ei ole erityisiä vaikutuksia palvelujen tarpeeseen tai saatavuuteen kohdealueella. Paikalle suunniteltu tuotantolaitos tulisi käytännössä olemaan yksityistä, kulunvalvottua teollisuusaluetta, ja toimija järjestää itse mahdollisesti tarvittavat palvelut henkilökunnalleen.

Uuden tuotantolaitoksen edellyttämä infrastruktuuri on alueella jo olemassa. Tämänhetkisen tiedon mukaan laitoksen tuotantokäyttö edellyttää vain kahden uuden maanalaisen yhteysputken tai syöttökanavan rakentamista, jotta tuotantolaitos voidaan liittää nykyisiin kaukolämpö- ja kaasuputkiverkostoihin.

## 5.2 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Lahden oikeusvaikutteista yleiskaavaa 2025 laadittaessa on otettu huomioon MRL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset, ja asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen. Asemakaavan muutos on myös Päijät-Hämeen maakuntakaavan mukainen.

## 5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on huomioitu hulevesien käsittely erillisellä määräyksellä ja tarkennuksella, ettei hulevesien johtaminen Joutjoenuomaan saa heikentää uoman tai vastaanottavien vesistöjen tilaa. Mahdollisessa tulipalotilanteessa hulevesijärjestelmässä tulee lisäksi olla sulku- ja näytteenottomahdollisuus, jolla estetään sammutusvesien pääsy luontoon.

Tonttien viheralueet on sijoitettu kaavassa siten, että ne toimivat myös puskuri- ja suojavyöhykkeinä Joutjoenuomalle ja Koksikadunpuiston viheralueille. Tonttivyöhykkeen laatuun ja määrään on kaavassa otettu kantaa Koksikatu 8:ssa myös erillisellä kompensatiomääräyksellä: ”Mikäli tontille ei voida istuttaa kasvillisuutta vähintään 15 % tontin pinta-alasta tulee kaupungin kanssa sopia ennen

rakennusluvan myöntämistä kompensaatiosuunnitelmasta, jossa on esitetty, miten tonttivihreä on kompensoitu lähialueella tai tontilla tapahtuvan toiminnan vaikutusalueella.” Kompensaatiotomilla pyritään turvaamaan viherympäristön laatu kohteessa, mutta myös antamaan rakennushankkeeseen ryhtyvälle enemmän vaihtoehtoja toteutustavan valintaan. Kompensaatiohankkeeksi voisi soveltua kaavakohteessa esimerkiksi Joutjoenuoman kunnostustoimet tai puiden istuttaminen lähiympäristöön.

Tavoitteiden mukaisesti kaava edesauttaa laadukkaan rakentamisen toteutumista paikalla ja antaa aiempaa paremmin mahdollisuuksia rakentamisen ohjaamiseen. Kaavassa edellytetty panostus uusien rakennusten julkisivujen laatuun toisi parannuksia rakennetun ympäristön kokonaisuuteen paikalla, vaikka uudet rakennusmassat olisivatkin nykyistä rakennuskantaa kookkaampia.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön tai arkeologisiin kohteisiin. Koksikadun kohdetontille suunniteltu uusi tuotantolaitos vastaa rakennustyyppiltään ja volyymiltaan teollisuusalueella olemassa olevaa rakennuskantaa, eikä maiseman luonne näin ollen merkittävästi muutu hankkeen toteutuessa. Kaava-alueen ympäristöön on vaikuttanut alueen rakentumisesta alkaen energiatuotantoon, liikenteeseen ja teollisuuteen liittyvä toiminta tarpeineen. Uusi tuotantolaitos ei myöskään toteutuessaan aiheuta sellaisia merkittäviä vaikutuksia (melu, päästöt, liikenne, onnettomuusriskit), jotka olisivat ristiriidassa lähiympäristön nykyisen tai suunnitellun maankäytön kanssa.

Kohteesta laaditun YVA-selostuksen perusteella tuotantolaitoksen tuomat lisäykset liikennemääriin ovat vähäisiä: toiminta-aikana henkilöautoliikenteen määrä kasvaa noin 20 autoa päivässä. Raskaan liikenteen määrä kasvaa arvion mukaan noin kolmella ajoneuvolla päivittäin. Mikäli tuotantovaiheessa päädytään kesäkuukausina tuomaan laitosalueelle ylimääräisiä hiilidioksidikuorimia laitoksen raaka-aineeksi, syntyy tästä kuuden rekan verran lisäliikennettä vuorokaudessa kesä- ja elokuun välisellä ajanjaksolla. Liikenteelliset vaikutukset rajoittuvat Ratavartijankadun alkupäähän, noin 60 metrin matkalle Ahtialantieltä Koksikadulle kuljettaessa. Suuretkin ajoneuvoyhdistelmät mahtuvat alustavien suunnitelmien perusteella kääntymään Koksikatu 8:n tontilla, eli raskas liikenne voi käyttää samaa reittiä saapumiseen ja poistumiseen. Vaarallisten aineiden kuljetukset ohjataan laitosalueelta olemassa olevalle tieverkolle.

Laitoksen logistiikka-ajossa käytetään aina vain asianmukaista kuljetuskalustoa, joka määritellään kuljetettavan materiaalin mukaan. Tämän hetken tiedon mukaan olisi mahdollista ajoittaa kuljetusajot pääsääntöisesti arkipäiviin ja klo 6–22 aikavälille, jotta liikennemelu häiritsee asutusta mahdollisimman vähän.

Tuotantolaitoksen suunnittelutiimin kanssa on myös jo luonnosvaiheessa keskusteltu tuotanto- ja logistiikka-alueiden valaistussuunnittelun merkityksestä. Ulkovalaistuksen tulee olla riittävää turvalliseen työskentelyyn, mutta ylimääräisiä ulkovaloja tulee välttää laitoksen julkisivuissa etenkin asutuksen suuntaan. Valaistuksen määrään, suuntaamiseen ja käyttöaikoihin on kiinnitettävä kohteessa erityistä huomiota. Ratkaisumallinnuksissa tulee käsitellä myös pimeimmät vuodenaajat, jolloin puiden lehvästöstä ei ole apua valosaasteen hallinnassa.

### 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavaratkaisu tukee luonnon monimuotoisuuden säilymistä siten, että tonteille on merkitty suojavyöhykkeinäkin toimivat istutuskaistaleet Joutjoenuoman ja Koksikadunpuiston vastaisille tontin sivuille. Toteutuessaan istutusalueet parantavat ympäristöä ja luonnon monimuotoisuuden

edellytyksiä paikalla, verrattuna nykytilanteen tasaiseen sorakenttään tontilla. Koksikatu 8 maapohja on suunnitellun uuden tuotantolaitoksen tarpeisiin nähden melko pieni, joten tontti joudutaan todennäköisesti rakentamaan hyvin täyteen. Lisäksi tarvittavat kulkureitit muodostavat tontille paljon asfalttipintaa, mikä myös rajoittaa istutusalueiden kokoa. Kaavaan on tästä johtuen sisällytetty erillinen viherympäristöä käsittelevä määräys, jolla edellytetään kompensatiotoimia lähiympäristössä, mikäli riittävää tonttivihreää ei pystytä paikalla toteuttamaan.

Toteutuessaan uusi tuotantolaitos täydentää olemassaolevaa kaupunkirakennetta ja jäsentää paremmin Ahtialantien pääväylän ympäristöä. Luontaiset maastonmuodot Koksikadun rakennuspaikan lähiympäristössä rajoittavat tuotantolaitoksen näkymistä idän ja etelän suuntaan, sillä maasto nousee jyrkästi sekä itään päin Ahtialantietä kuljettaessa että etelässä, Ahtialantien toisella puolella. Kaavassa on määritelty rakennuksille suurin sallittu korkeusasema, jota korkeampaa rakentamista paikalla ei sallita. Rakennusmassojen korkeus muodostuu määräyksen myötä sellaiseksi, että tuotantolaitos peittyi suurimmaksi osaksi puiden latvojen taakse, eikä kaupunkikuva näin ollen merkittävästi muutu. Vaikutuksia lähiympäristön näkymiin ja osin meluolosuhteisiinkin voidaan lieventää säilyttämällä mahdollisimman paljon nykyistä puustoa hankealueella, sekä lisäämällä uutta puustoa tonteille rakentamisvaiheen päätyttyä. Yksittäiset korkeammat rakennusosat kuten piiput jäävät näkyviin, mutta muutos ympäristöön on vähäinen. Kymijärven voimalaitos on jatkossakin alueen hallitsevin rakennuskokonaisuus.

Vaikutukset maa- ja kallioperään ovat vähäiset, sillä kaava-alue on teollisuusympäristöä ja täytemaata. Paikalla ei ole merkittäviä luontoarvoja, eikä kaavamuutoksella ole vaikutuksia maa- tai metsätalouden ympäristöihin. Kaavassa esitetyt toimenpiteet parantavat luonnon monimuotoisuuden edellytyksiä alueella, ja tukevat paikallisen eliöstön suotuisien elinolosuhteiden säilymistä nykyisillä vihrealueilla Joutjoenuoman ympäristössä ja Koksikadunpuiston vihrealueella. Merkittävin hyöty ympäristölle koituu kuitenkin pitkällä tähtäimellä siitä, että toteutuessaan vihreän energian tuotantolaitos edistää luonnonvarojen nykyistä tehokkaampaa hyödyntämistä ja auttaa Lahden kaupunkia saavuttamaan hiilineutraaliustavoitteen.

#### 5.4.3 Muut vaikutukset

Kaavassa rakentamista ohjataan huomattavasti edeltävää kaavaa voimakkaammin. Kaavassa määrätään mm. julkisivujen laadusta ja edellytetään tontin aitaamista, mikä parantaa teollisuuskiinteistön turvallisuutta. Kaava edellyttää myös pyöräpysäköinnin järjestämistä tontilla, mikä parantaa edellytyksiä tulevien työntekijöiden työmatkapyöräilylle.

Toteutuessaan uusi tuotantolaitos työllistää suoraan noin 20 henkilöä, ja välillisesti hanke vauhdittaa paikallista elinkeinoelämää vieläkin enemmän. Tuotantolaitoshankkeen luomilla uusilla työpaikoilla voi lisäksi olla sekä suoraan että välillisesti suotuisia vaikutuksia alueen yhdyskuntakehitykselle: merkittävä teollisuusinvestointi saattaa vaikuttaa tulevaisuuden investointipäätöksiin laajemminkin.

Kaavaratkaisun suorat vaikutukset lähiympäristön lapsiin jäävät vähäisiksi. Liikennemäärät kasvavat vain vähän, eikä lähitöllä sijaitse kouluja, joiden oppilaiden koulumatkoihin tuotantolaitoksen liikenne merkittävästi vaikuttaisi. Lähimmät koulut sijaitsevat noin 2 km etäisyydellä kaava-alueesta. Tuotantolaitoksen liikenne ei vaikuta myöskään Ratavartijankadulla Koksikadun liittymää edempänä sijaitsevaan leikkipuistoon tai sen saavutettavuuteen.

Hankkeen toteutuminen Lahteen edistää strategisen hiilineutraali Lahti 2025 -tavoitteen toteutumista. Maakuntatasolla hanke tukee hiilineutraali Päijät-Häme 2030 tavoitteen saavuttamista. Hiilineutraalius on kaupungin keskeisimpiä tavoitteita ja yksi vuoden 2023 kärkihankkeista. Tuotantolaitos lisäksi parantaa merkittävästi kotimaisten biopolttoaineiden saatavuutta ja tukee osaltaan uusiutuviin energiamuotoihin liittyvien palveluiden tarjontaa, sekä näihin liittyvää huoltovarmuutta niin paikallisesti kuin valtakunnallisestikin.

Toteutuessaan suunniteltu tuotantolaitos edesauttaa liikenteen kokonaispäästöjen vähentämistä. Tuotantolaitoksen panos liikenteen vihreälle siirtymälle voi mahdollisesti myös välillisesti lievittää painetta vähentää perinteisten polttomoottoriautojen määrää ja päästöjä.

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Merkittävimmät hankkeen ympäristölle aiheuttamat häiriötekijät, kuten melu- ja pölyhaitat liittyvät suurimmaksi osaksi tuotantolaitoksen rakennusvaiheeseen ja käytöstäpoistoon sitten, kun laitos on elinkaarensa päässä ja se puretaan tontilta. Rakentamisen aikana melua aiheutuu paalutuksesta, työmaan koneiden ja laitteidenkäytöstä, sekä alueelle suuntautuvasta liikenteestä. Toimijan ja yhteistyöviranomaisten kanssa on jo kaavatyön aikana keskusteltu rakennusaikaisista järjestelyistä, ja näihin on kehoitettu kiinnittämään erityistä huomiota.

Mittavaa rakennushanketta ei ole mahdollista toteuttaa täysin häiriöttömästi, mutta häiriöt pyritään ennakoimaan ja minimoimaan kaupungin ja hankkeen toimijan tiiviillä yhteistyöllä. Asukkaille tiedotetaan rakennusvaiheista kattavasti ja hyvissä ajoin eri kanavien kautta. Viestinnässä tuodaan selkeästi esille myös asukkaille oleelliset yhteyshenkilöt ja kanavat, joiden kautta osalliset voivat ottaa yhteyttä hankkeeseen liittyvissä kysymyksissä, tai esim. työmaa-ajan järjestelyissä mahdollisesti puutteita havaitessaan.

YVA-selostuksen yhteydessä on tehty mallinnuksia rakennusaikaisista melutasoista. Mallinnukset mahdollistavat meluisimpien työvaiheiden ennakoinnin ja kohteeseen parhaiten soveltuvien meluntorjuntakeinojen valikoinnin. Työmaa-aikaan liittyvä ylimääräisen pysäköintitilan tarve paikalla on myös tiedostettu jo hankkeen suunnitteluvaiheessa. Työmaapysäköinti tulee järjestää niin, ettei siitä aiheudu haittaa alueen asukkaille tai normaalille liikenteelle. Rakennusvaiheen paikoitus voitaisiin ratkaista esim. toteuttamalla väliaikainen pysäköintialue Kahvakatu 3:n tontille, tai muuhun soveltuvaan paikkaan kohteen lähistöllä.

Toiminta-aikana laitoksesta ennakoitaan YVA-selostuksen perusteella olevan vähän tai ei laisinkaan melun, pölyn tai hajun kaltaisia konkreettisia haittoja ympäristölle, lukuun ottamatta satunnaista lyhytkestoista, esim. rahtikuorman lastauksesta johtuvaa melua. YVA:ssa nostetaan merkittävimmäksi melunlähteeksi normaalin tuotantokäytön aikana laitoksen sisätiloissa sijaitsevat kompressorit. Nämä on kuitenkin suunniteltu suojattavaksi niin, ettei sallittujen tasojen ylittävää melua kantaudu laitoksen ympäristöön. Kompressorimelun ohella paikan ääniympäristöä saattaa YVA-selostuksen mukaan kuormittaa myös ilmajäähdytinjärjestelmän käyntiääni. Jäähdytinlaitteisto sijoittuu rakennuksen ulkopuolelle, mutta järjestelmä on käynnissä vain ajoittain; silloin, kun prosessien tuottamaa lämpöä ei voida johtaa kaupungin kaukolämpöverkkoon esim. vähäisen kulutuksen vuoksi lämpimänä vuodenaikana. Ilmajäähdyttimet ovat lähtökohtaisesti matalan melutason hidaskäyntisiä laitteita. Laitoksen suunnittelun aikana tutkitaan vielä erilaisia ilmajäähdytysvaihtoehtoja, eli toteutettava yksikkökoko ja melua tuottavien laitteiden lukumäärä varmistuu vasta myöhemmin. Tämän hetken tiedon ja alustavien suunnitelmien mukaan jäähdyttimien melutasot on kuitenkin mahdollista pitää ohjearvojen alapuolella erilaisilla teknisillä ja rakenteellisilla ratkaisuilla hyödyntäen. Laitoksen pumpuista ja puhaltimista aiheutuu myös teollisuuslaitokselle tavanomaisista tuotantomelua. Maasoihdusta aiheutuu lisäksi lyhytaikaista muutamia tunteja kestävästä melusta, kuitenkin lähinnä häiriötilanteiden ja vuosihuoltojen yhteydessä. Vastaavia ääniä voidaan kuitenkin olettaa liittyvän kaikenlaiseen tavanomaiseenkin teollisuustoimintaan, jota alueella on entuudestaan jo runsaasti. Äänimaiseman kokonaisuutta tarkastellen muutokset jäänevät siis vähäisiksi.

Tärinähaittaa aiheuttavia laitteita ei sijoiteta laitosalueelle, ja normaalin toiminnan aikana tuotantolaitoksesta ei synny merkittäviä päästöjä ilmaan.

## 5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat kokonaisuudessaan kaavakartan ohessa liitteenä.

Kaavaratkaisun ydinsisällön muodostavat käyttötarkoituseräykset ovat:

<b>Tkem</b>	TEOLLISUUS-JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLA ON/JOLLE SAA SIOITTA MERKITTÄVÄN, VAARALLISIA KEMIKAALEJA VALMISTAVAN TAI VARASTOIVAN LAITOKSEN.
<b>T-26</b>	TEOLLISUUS-JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE. RAKENNUSTEN ETÄISYYDEN TAI VÄLIMATKAN NAAPURITONTIN RAJALTA TULEE OLLA VÄHINTÄÄN 4 m, ASUINHUONEISTOJA SALLITTAAN AINOASTAAN KIINTEISTÖN HOIDON KANNALTA ALITUISESTI LÄSNÄOLEVAA HENKILÖKUNTAA VARTEN.

Näiden lisäksi huomionarvoisia kohdekohtaisia erityismääräyksiä ja/tai muuten kaavaratkaisun kokonaisuuden kannalta oleellisia määräyksiä ovat:

- is-1** ISTUTETTAVA TONTIN OSA. ALUEEN OLEMASSA OLEVA PUUSTO SÄILYTETÄÄN, JA UUSISSA ISTUTUKSISSA KÄYTETÄÄN KOTIMAISIA LAJEJA RYHMINÄ. ALUEELLE VOIDAAN SIOITTA HULEVESIEN KÄSITTELYYN TARKOITETTUA RAKENTEITA. ALUETTA EI SAA KÄYTTÄÄ VARASTOINTIIN EIKÄ AUTOJEN SÄILYTYS-PAIKKANA. ALUETTA SAA KÄYTTÄÄ LUMEN LÄJITYKSEEN.
- *Määräys perustuu tavoitteeseen varmistaa, että hyvin täyteen rakennettavalle teollisuustontille jää myös läpäisevää maanpintaa. Uuden tuotantolaitoksen tuomia muutoksia lähiympäristön näkymiin on tarkoituksenmukaista lieventää nykyinen puusto säilyttämällä, ja täydentämällä sitä uusilla istutuksilla niin, että istutukset lajistonsa ja sommittelunsa puolesta menestyvät paikalla ja pehmentävät teollisuuskiinteistön näkymällisesti ja ekologisesti herkkiä rajapintoja.*
  - *Istutusalueet muodostavat samalla autopaikoista ja rakentamisesta vapaana säilyvät puskurivyöhykkeet eroosioherkän Joutjoenuoman vastaiselle itäisivulle, sekä Koksikadunpuiston vastaiselle eteläisivulle tontilla. Koksikadunpuiston viheralueen turvaaminen todennäköisesti tukee yleiskaavassa määritellyn merkittävän viheryhteyden säilymistä, kun puustoisien viheralueen määrä lisätään istutuskasvustalla.*
  - *Lisäys lumenlajityksestä ohjaa suunnittelemaan tontin käyttöä siten, että lumenlajitykselle varattaisiin riittävä tila tontilta. Parhaassa tapauksessa lumenlajitykselle toteutettaisiin niin, että lumien sulamisvesiä voidaan imeyttää paikalla istutusalueiden läpäisevän pinnan kautta maahan, eikä ainakaan kaikkea aurauksen talven aikana kerryttämää lumimassaa lähtökohtaisesti tarvitse kuljettaa tontilta lumenkaatopaikalle.*
- hu** TONTIN KUIVATUKSESTA ON LAADITTAVA SUUNNITELMA JOSTA KÄY ILMI MITEN TONTILLA KERÄÄNTYVÄT HULEVEDET IMEYTETÄÄN JA / TAI OHJATAAN SIIHEN TARKOITUKSEEN ERIKSEEN SUUNNITELTUUN KÄSITTELYPAIKKAAN. SAMMUTUSVEDET ON OLTAVA MAHDOLLISTA EROTELLA MUISTA HULEVESISTÄ NIIN, ETTÄ NIIDEN PÄÄSY LUONTOON VOIDAAN ESTÄÄ ONNETTOMUUSTILANTEESSA.

VIIVYTYS- JA/TAI IMEYTYSALUEIDEN JA JÄRJESTELMIEN RAKENTAMINEN ON TOTEUTETTAVA RAKENNUSVALVONTAVI RANOMAISTEN OHJEIDEN MUKAAN. TONTTIKOHTAISET HULEVESIEN VIIVYTYSJÄRJESTELMÄT TULEE MITOITTAAN VASTAAMAAN 1 m<sup>3</sup> VIIVYTYSTILAVUUTTA 100 m<sup>2</sup> LÄPÄISEMÄTÖNTÄ TONTIN PINTA-ALAA KOHDEN.

JOUTJOENUOMAAN JOHDETTAVAT HULEVEDEET EIVÄT SAA HEIKENTÄÄ VALUMAUOMAN TILAA EIVÄTKÄ VALUNTAMÄÄRÄT SAA LISÄÄNTYÄ NYKYISESTÄ. VASTAANOTTAVIEN VESISTÖJEN LAATU EI SAA HUONONTUA NYKYISESTÄ TONTIN HULEVESIEN VUOKSI.

- *Tontin ahtauden vuoksi hulevesien viivytysjärjestelmä toteutetaan todennäköisesti maanalaisilla tankeilla Koksikatu 8 kiinteistön katuliittymän läheisyydessä, vaikka ensisijaisesti olisi toivottavaa suosia luonnollista viivytystä esim. istutusalueiden yhteydessä viivytyskosteikoissa ja vesien imeytystä paikalla maaperään. Erityisen tärkeää on jätevesijärjestelmän riittävä koko ja toimivuus mahdollisessa onnettomuustilanteessa: tulipalon sattuessa on voitava estää mahdollisesti kemikaaleja sisältävien sammutusvesien pääsy Joutjoenuomaan esim. sulkuventtiilillä.*
- *Lisäys vaikutuksesta vastaanottavien vesistöjen tilaan korostaa purettavien vesimassojen arviointia muutenkin kuin kemikaalipäästöjen osalta, ja aihetta arvioida vesien johtamisen vaikutuksia Joutjoenuoman ensimmäistä purkupaikkaa laajemmalla alueella. Kymijärven voimalaitoksen laudevedet esim. palautuvat Joutjoenuoman kautta Vesijärveen. Mikäli uudesta tuotantolaitoksesta syntyy lauhdevesiä ja niitä johdetaan samaa reittiä Vesijärveen, tulee huolehtia, ettei lauhdevesistä aiheudu esim. lämpökuormaa vesimassojen päätepisteeseen, Vesijärven Enonselälle. Kemikaalien lisäksi esim. lämmön ja virtausmäärien muutokset saattavat vaikuttaa kalojen ja muun vesieliöstön olosuhteisiin järvenväessä heikentävästi.*

#### ju-1

PAIKALLA TULEE KIINNITTÄÄ ERITYISTÄ HUOMIOTA JULKISIVUJEN VALAISTUKSEEN JA VÄRITYKSEEN, JOTTA LÄHIALUEIDEN ASUTUKSELLE EI KOIDU HÄIKÄISYÄ TAI LÄMPÖSIIRTYMÄÄ TUOTANTOLAITOKSEN TAI SEN PIHA-ALUEEN VALAISTUKSESTA TAI KIILTÄVISTÄ PINNOISTA. ERITTÄIN KIRKKAITA VÄIREJÄ SUURINA PINTOINA EI TULE SIOJITTAAN ASUTUKSEN PUOLEISILLE JULKISIVUILLE.

- *Määräyksellä pyritään korostamaan julkisivujen suunnitteluvalintojen tärkeyttä suuressa kohteessa, jonka ympäristössä asukkaat ovat jo hankkeen alkuvaiheessa huolissaan rakennuksen vaikutuksista näkymiin ja asumisviihtyvyyteen. Julkisivujen materiaalit ja ratkaisut täytyy tutkia huolellisesti esimerkiksi mallinnusskenaarioita hyödyntäen, jotta löydetään tasapaino ympäristöönsä sopeutuvan, naapurustoa tarpeettomasti häiritsevän kokonaisuuden, sekä laadukkaan, tuotantolaitoksen imagoa edustavan ja mielenkiintoisen arkkitehtuurin välillä.*
- *Määräyksen tavoitteena on torjua valosaastetta. Muissa samankaltaisissa ympäristöissä liiketoiminnan ja asutuksen rajapinnassa ulkovalaistus on muodostunut aiemmin monesti suurimmaksi haitaksi asumisviihtyvyydelle. Esim. lastauslaiturit saattavat olla läpi vuorokauden kirkkaasti valaistuja, ja huolimattomasti suunnatut valonheittimet valaisevat usein myös lähinaapurien asuintilat jopa niin, että asunnossa oleskellessa täytyy aina pitää sälekaihtimet*



*suljettuna. Tehdasympäristön valaistus tulee suunnitella siten, että lähinaapurit voivat oleskella asunnossaan ikkunoita peittämättä - myös pimeinä vuodenaikoina ja silloin, kun puiden lehvästöä ei ole estämässä valon kulkeutumista.*

**viher** MIKÄLI TONTILLE EI VOIDA ISTUTTA KASVILLISUUTTA VÄHINTÄÄN 15 % TONTIN PINTA-ALASTA TULEE KAUPUNGIN KANSSA SOPIA ENNEN RAKENNUSLUVAN MYÖNTÄMISTÄ KOMPENSAATIOSUUNNITELMASTA, JOSSA ON ESITETTY, MITEN TONTTIVIHREÄ ON KOMPENSOITU LÄHIALUEELLA TAI TONTILLA TAPAHTUVAN TOIMINNAN VAIKUTUSALUEELLA.

- *Alustavien tuotantolaitoksen tontinkäyttösuunnitelmien, tarvittavien ajoväylien ja riittävien viheralueiden yhteensovittaminen (laitoksen tarpeisiin nähden pienehköllä) Koksikatu 8 kohdetontilla on ollut kaavatyön alusta alkaen haasteellista. Lähtökohtana kuitenkin on säilytetty tavoite siitä, että tehtävillä kaavaratkaisuilla ei saa ainakaan huonontaa viherympäristön tilaa, lajiston määrää ja luonnon monimuotoisuutta. Määräys mahdollistaa toimijalle vaihtoehdoisen tavan edistää kaupunkivihreän laatua ja määrää lähiympäristössä.*
- *Kompensaatiosuunnitelma voisi tarkoittaa esimerkiksi viherseinien toteuttamista rakennukseen, tai istutettavia kaupunkipuita lähiympäristöön, tai Joutjoenuoman tilaa parantavaa hanketta, esim. suvantokohdan/viivytyssyvänteen maisemointia, tai parannustöitä eroosioherkän uoman seinämiin, töyräisiin tai tulvariskin alueille.*

## 5.7 Nimistö

Alueelle ei tule uutta nimistöä kaavamuutostyön myötä.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Hankealueen toteuttamista ohjaavat kaavan lisäksi YVA-menettelyn tulokset ja sen ohella esim. mallinnusskenaarioiden kautta tuotettu tutkimustieto ja asiantuntijalausunnat.

Tuotantolaitoksen jatkokehitys edellyttää kaavamuutoksen jälkeen vielä ympäristöluvan, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta haettavan luvan kemikaalien teolliseen käsittelyyn ja varastointiin kohteessa, sekä Väylävirastolta haettavan luvan rata-alueen ylittäviin rakennusosiin ja putkikanaviin. Tämän jälkeen toimijan on haettava lisäksi rakennuslupa tuotantolaitokselle, sekä mahdollisesti työmaavaiheeseen liittyviä muita lupia, kuten esimerkiksi maanottolupa, joiden tarpeellisuuden määrittelee kaupungin rakennusvalvonta hankkeen edetessä. Kaikki edellä mainitut kohdat edellyttävät pitkälle vietyjä rakennus- ja toimintasuunnitelmia tuotantolaitoksesta.

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttaminen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman. Asemakaavan muutosehdotus pyritään saamaan kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltäväksi loppuvuodesta 2023. Alustavan hankeaikataulun mukaan tuotantolaitoksen rakentuminen voisi ajoittua vuosille 2024-2026. Rakentaminen voidaan aloittaa kaavamuutoksen saatua lainvoiman.

### 6.3 Toteutuksen seuranta

Yhteistyössä rakennusvalvontaviranomaisten kanssa varmistetaan hankkeen edetessä esim. julkisivuja koskevan kaavamääräyksen toteutuminen tyydyttävällä ja kaavan tarkoittamalla tavalla. Ratkaisuvaihtoehtoja punnitaan esim. 3D-mallinnusten ja havainnekuvien kautta, eri vuodenaajat ja valaistusolosuhteet huomioiden.

Sovittujen rakennusvaiheen toimenpiteiden toteutumista valvotaan työmaa-aikana, ja esim. asukaspalautteiden vuoksi voidaan hankkeeseen ryhtyvän toimijan kanssa sopia tarvittavista lisätoimenpiteistä, jotta rakennusaikaiset haitat asukkaille saadaan mahdollisimman vähäisiksi.

## 7 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Lahdessa 03.08.2023

Kaavoitusarkkitehti

Heidi Kontulainen

## 8 SEURANTALOMAKE