

Lahden tekninen ja ympäristötoimiala
Maankäyttö

Dn:o 2009-01288

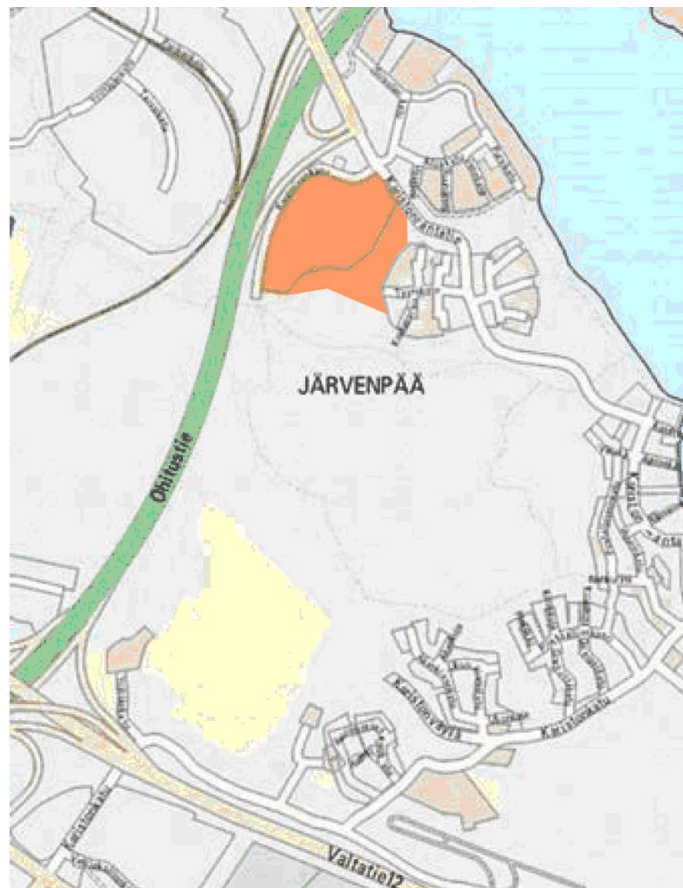
Asemakaavan muutos nro A-2469, (Kariston kauppakeskus II, km)

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukainen
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

Aloite

Asemakaavan muutosta on hakenut Ruokakesko Oy*.

Suunnittelualan sijainti



Suunnittelualue sijaitsee Järvenpään (17.) kaupunginosassa. Asemakaavoitettava alue käsittää Kauppiaankadun, Kariston rantatien, Ikenenkurkun ja Kariston aloitusalueen (Järvenpää) rajaaman alueen. Suunnittelualan pinta-ala on noin 8 ha.

Lähtötiedot

Kariston asuinalueen rakentaminen käynnistyi vuonna 2004. Kariston kauppakeskuksen I vaihe, päivittäistavarakaupan, ravintolan ja polttoaineen jakelupisteen käsittävä liikenneasema, avattiin syksyllä 2008 asemakaavan A-2379 mukaisena.

Pääosa kaupalle kaavoitetusta kerrosalasta (Kauppakeskus II) on sijoittuu kuitenkin kaavanmuutosalueelle. Muutettava asemakaava A-2404a (vahvistunut 14.4.2008) mahdollistaa liike- ja toimistorakentamisen kahdella erilaisella korttelialueella.

- KL-19, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa vähittäiskaupan suuryksikön. Korttelialueelle osoitetusta rakennusoikeudesta saadaan enintään 13000 kerrosalaneliometriä käyttää hypermarketia varten.
- KL-18, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöitä, joissa toimialaan liittyvien oheistuotteiden osuus myymälän myyntipinta-alasta saa olla enintään 20% kuitenkin enintään 400 m². Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää. Toimistotiloja saa olla toiminnan omaa tarvetta varten.

Kaupalliset palvelut Karistoon, taustaa:

- Maakuntakaavassa on suunnittelualueelle esitetty päivittäistavarakaupan suuryksikön selvittämisen mahdollistava km-merkintä
- yleiskaavassa on aluevaraus kaupallisia palveluja ja toimitiloja varten
- vuoden 2006 lopussa valmistui Holman ja Kariston kaupallinen selvitys (Suunnittelukeskus Oy), joka laadittiin voimassa olevan asemakaavan laatimisen yhteydessä tausta-aineistoksi ja on maakuntakaavan edellyttämä laaja-alainen selvitystyö.

Kaupalliset palvelut muodostavat julkisten palveluiden ohella Kariston menestymiseen oleellisesti vaikuttavan tekijän.

Asemakaava on laadittu Ruokakesko Oy:n hakemuksesta*.

NYKYTILANNE

Luonto

Suunnittelualue on sekametsää jolla on tehty harvennushakkuu. Lähellä liikenneasemaa metsä on kaadettu kokonaan läjitysmassojen tieltä. Maasto nousee loivasti etelään päin siirryttäessä. Rakennettavan alueen sisällä, noin 200 metrin matkalla, korkeus muuttuu +100,4 metristä +107,5 metriin (mmpy). Alueen alavin osa on soistunutta. Alueen keskivaiheilla on suuria siirtolohkareita. Eteläosassa on avokallioita, jotka ulottuvat lähivirkistysalueelle. Alueen läpi eteläpohjoissuunnassa kulkee pieni metsätie Suunnittelualueen eteläpuolella on Ikenenkurkku, joka on kostea itä – länsi –suuntainen painanne.

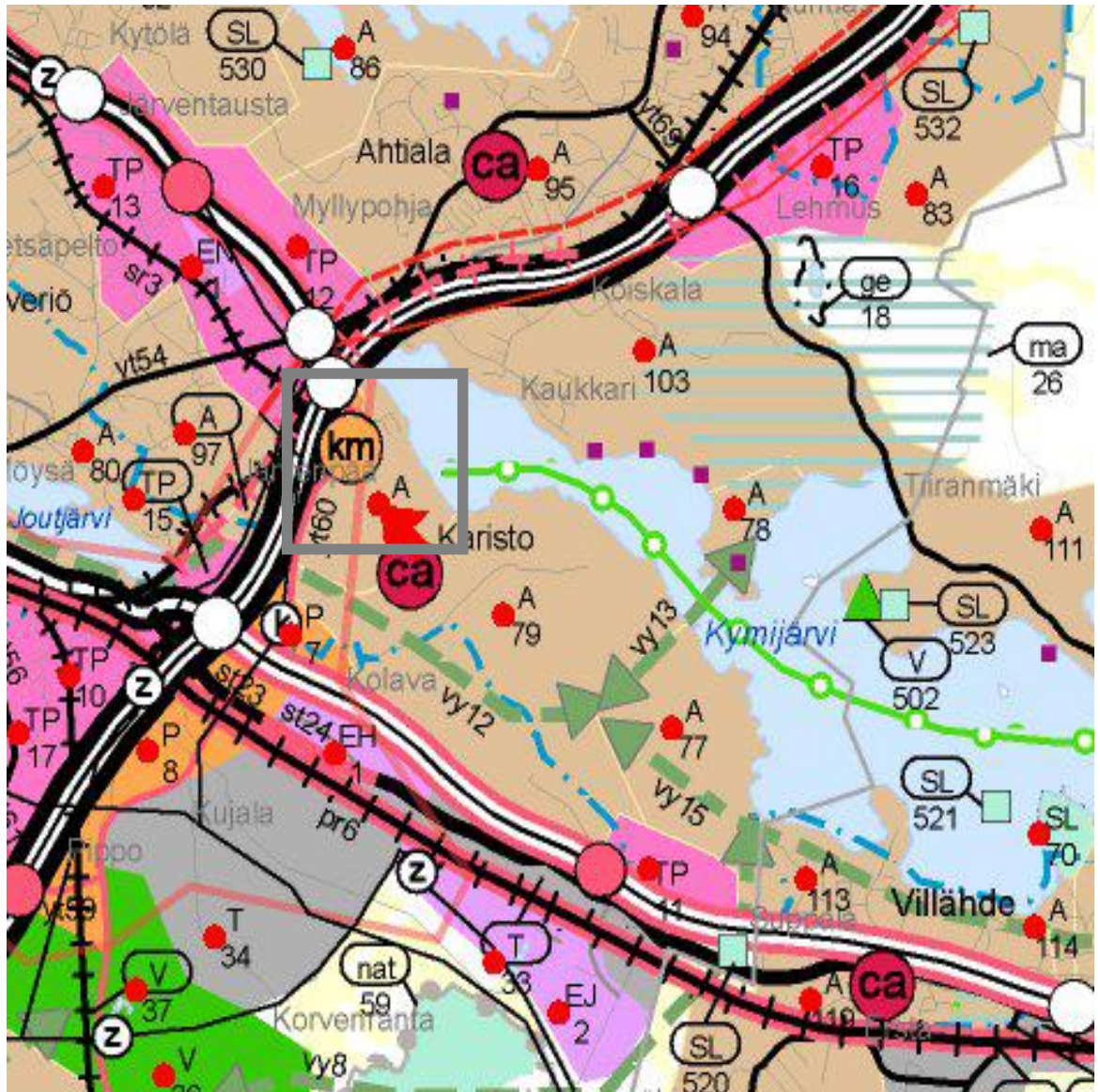
Maanomistus

Suunnittelualan omistaa Ruokakesko Oy.

Virkistysalueen omistaa Lahden kaupunki.

Kaavatilanne

Maakuntakaava (kuva alla)



Aluetta koskee km- merkintä, joka mahdollistaa päivittäistavarakaupan suuryksikön sijoittamisen selvittämisen Kariston Pitkäkallionmäen taajamatoimintojen alueen viereen.

Yleiskaava

Yleiskaavassa (Lahden yleiskaava 1998, oikeusvaikutukseton, lainvoimainen 7.4.2000) kaava-
aluetta koskee merkintä ”Pääosin palveluille tarkoitettua toimitila-alue (TO/P), jolle ei tule
sijoittaa sellaisia kaupallisia palveluja, joiden toiminta aiheuttaa uhan kaupungin pääkeskuksen

ja asuntoalueiden lähikeskusten vastaavien palvelujen säilymiselle. Tämän vuoksi kaupallisia päivittäispalveluja sisältävien hankkeiden vaikutukset tulee tarvittaessa tutkia riittävän laaja-alaisella selvityksellä.” TO/P –alueen kautta on merkitty kulkeväksi seudullisen pääväylä ja kevyen liikenteen pääväylä.

Kaavarunko

Koko Kariston alueen suunnittelun pohjaksi on maankäytössä laadittu kaavarunko 1999-2002 sekä Kariston maisemaselvitys. Kaavarungon perusteella on kuultu maanomistajia, Hämeen ympäristökeskusta, Päijät-Hämeen liittoa, naapurikuntia, tiehallinnon Hämeen tiepiiriä, Lahden kaupunginmuseota, valvonta- ja ympäristökeskusta ja muita osallisia. Kaavarunkoa esiteltiin myös yleisötilaisuuksissa. Kariston kaavarungon vaikutuksista on laadittu selvitys (Insinööritoimisto Paavo Ristola Oy 2002). Kaavarungossa suunnittelualue on palvelujen ja hallinnon aluetta (P) ja sen kautta kulkeväksi on merkitty alueen sisäinen kokoojakatu sekä kevyenliikenteen yhteys. Kaavarunkoon on merkitty myös alueelle ulottuva valtatie melualue (55dB).

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro A-2404a, (Kariston kauppakeskus, KM).

Korttelin kokonaisrakennusoikeus on noin 41 000 k-m².

Asemakaavan mitoitus perustuu kaupan selvityksen myötä varmentuneisiin kaupan tavoitteisiin ja volyymeihin sekä käyttötarkoituksen muutoksesta aiheutuvaan paikoitustarpeen kasvuun. Korttelin kokonaisrakennusoikeus on 41000 km². Rakennusoikeuden täysimääräinen käyttö rakenteellisia autopaikkoja. Kaavan mukainen korttelitehokkuus 72292 m²:n suuruisella tontilla on e=0,57. Kortteliin osoitetusta rakennusoikeudesta on hypermarketin osuus 13000 km² ja paljon tilaa vaativan erikoiskaupan osuus 18000 km². Jäljelle jäävä rakennusoikeus 10000 km² on erikoiskaupan liiketilaa.

Kaava-alueen liikenneyhteyksiä tulee palvelemaan Kymijärven eritasoliittymä ja Kauppiaankatu, joka on osoitettu asemakaavalla koko pituudeltaan Kariston rantatieltä etelään vanhalle Nastolantielle saakka VT4:n rinnakkaistienä.

Muut suunnitelmat:

Kariston kaupallisten palveluiden keskittymää kehitetään kokonaisuutena, jonka ensimmäinen vaihe, liikenneasemakauppa suunnittelualan pohjoispuolella, on rakennettu ja toiminnassa.

Ympäristöselvitykset

Kaavarungon yhteydessä on maankäytössä laadittu erillisen maisemaselvitys.

Maisemaselvityksen tietoja on tarkistettu ja tarkennettu kaavatyön edetessä tarpeellisin osin maastohavaintojen perusteella.

Kaavarungon vaikutusten selvitys laadittiin 2002. Selvityksen pääkohdat olivat koko Karistoa koskien vaikutukset ihmisiin, vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan, vaikutukset pintavesiin ja Kymijärven tilaan, vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen ja palveluihin sekä vaikutukset luonnonvarojen hyödyntämiseen.

Tiehallinnon tiesuunnitelman yhteydessä (*Valtatie 24 Kymijärven eritasoliittymän parantaminen rakentamalla Kariston kiertoliittymä, Lahti*; Tiehallinto, Hämeen tiepiiri 2006) huomioitiin kaava-alueen vaikutukset liikenteen sujuvuuteen ja määrään. Eritasoliittymään kuuluva tiehallinnon kiertoliittymä on toteutettu voimassaolevan kaavan vaiheittaisen toteuttamisajatuksen mukaisesti yksikaistaisena.

Meluhaittojen torjumiseksi suunnittelualueen ja olemassa olevan pientaloalueen (ns. Siivolan alue) väliin on rakennettu meluvalli Kariston rantatien rakentamisen yhteydessä. Kaavanmuutoksesta mahdollisesti aiheutuvat meluhaitat huomioidaan kaavaa laadittaessa.

Maisematyöluja

Korttelin tontille 2, Kauppiaankatu 2, on myönnetty 26.11.2007 maisematyöluja 398-2007-928 maamassojen väliaikaiseksi läjittämiseksi.

Holman ja Kariston kaupallinen selvitys, Suunnittelukeskus Oy 21.12.2006

Selvityksessä todettiin, että

- laajimmillaan Holman ja Kariston vaikutukset ulottuvat koko Päijät-Hämeen maakunnan alueelle ja osin maakuntarajojen yli
- osa vaikutuksista kohdistuu kaupunkiseutua pienemmälle alueelle
- vaikutukset ihmisiin
- liikenteelliset vaikutukset
- vaikutukset lähiympäristössä

Tarkasteluvaihtoehdot Kariston osalta olivat:

- 1) Kaavan A-2277 mukainen liikerakentaminen (7.11.2005 vahvistettu kaava on kumottu kaavalla A-2404a)
- 2) asemakaavan A-2277 mukainen kerrosala: kokonaisrakennusoikeus 45000 k-m², josta 13000 k-m² on vähittäiskaupan suuryksikön rakennusoikeutta (hypermarket –kokonaisuus: päivittäistavarat, käyttötavarat ja oheisliikkeet)
- 3) 34000k-m² ”paljon tilaa vievän” erikoiskaupan rakennusoikeutta

Yhteenveto (SKOY s.38)

Vaihtoehdon 1 mukaiset kaupan hankkeet vastaavat maakuntakaavan kohdemerkintöjä Samoin ne tukevat Päijät-Hämeen kaupan palveluverkkoselvityksessä esitettyä tavoitetta, jonka mukaan väestön painopistealueiden ja nykyisten palvelukeskittymien sijainti huomioon ottaen on tärkeää tasapainottaa Lahden nykyisin epätasaista kaupallista palveluverkkoa.

Tavoitteet

Lahden kaupungin strategian mukainen tavoite on mm. edistää ja kehittää

- kasvun mahdollistamista
- palvelukysynnän ohjausta ja monipuolisia palvelumarkkinoita
- hyvinvointia, elinympäristöä ja asumisviihtyvyyttä
- sijainnin hyödyntämistä

Maankäyttötavoite

Asemakaavalla edistetään kaavarungon mukaisen maankäytön toteuttamista keskeisenä osana Kariston monipuolisia palveluja. Kaavanmuutoksella mahdollistetaan kaupan eri sektorien toteuttaminen yhtenä kokonaisuutena rajoittamatta erilaisten liiketoimintojen keskinäistä sijoittumista korttelin sisällä. Kauppakeskus kaavanmuutoksen mukaisena tulee palvelemaan paitsi Kariston asukkaita, myös muiden lähialueiden asukkaita sekä ohitustien käyttäjiä.

Kariston kaupallisten palveluiden toisen (Kauppakeskuksen II) toteuttamiseksi on tarkoitus muuttaa korttelin 17198 asemakaavaa A-2404a niin, että kortteli voidaan rakentaa yhtenä

kokonaisuutena ja sijoittaa sinne vähittäiskaupan suuryksikkö, joka sisältää hypermarketin ja erikoiskaupan tiloja. Alueelle tullaan osoittamaan oma rakennusala paljon tilaa vaativalle kaupalle. Asemakaavan muutoksella yhdistetään voimassaolevan kaavan mukaan käyttötarkoitukseltaan erilaiset korttelialueet yhdeksi liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi K-19. Samalla poistuu jako kahteen erilliseen tonttiin. Luonnoksessa edellytetään alueen sisäisen kevyenliikenteen yhteyden rakentamista sekä hulevesijärjestelmän toteuttamista.

Kymijärven liittymän alue muodostaa ohikulkutielle näkyvän portin Karistoon, mikä on erityisen tärkeä sekä Kariston että koko kaupungin imagoille. Kaupan tavoitteena on näkyvyys ja se pyritään varmistamaan yleensä pylonein. Rakentamisessa edellytetään korkealaatuista arkkitehtuuria, jossa puulla on näkyvä, Kariston puukaupunki-imagoa tukeva osuus.

Kerrosalatavoite

Korttelin rakennusoikeutta ei ole tarkoitus muuttaa. Suunnittelualueen voimassaoleva asemakaava mahdollistaa kokonaiskerrosalaltaan noin 41 000 k-m²:n suuruisen kauppakeskuksen rakentamisen. Asemakaavan muutosluonnoksessa on ko. rakennusoikeus jaettu kahdelle rakennusosalalle vähittäiskaupan suuryksikön rakentamiseksi. Kokonaisrakennusoikeudesta on kaavamääräyksellä K-19 osoitettu 13000 k-m² hypermarketia varten ja omalle rakennusosalalleen (ptv) 5000 k-m² paljon tilaa vaativalle kaupalle. Muu korttelin rakennusoikeus on käytettävissä vähittäiskaupan suuryksikön rakentamiseen. SKOY:n selvityksessä sen osuus 32000... 34000 k-m².

Kaupallisten palvelujen kerrosala Kymijärven liittymän alueella tulee olemaan yhteensä noin 43000 k-m². Suunnittelualueen ulkopuolelle jäävässä liikenneasemakaupan kaavassa (palvelukeskittymän vaihe I, kaava A-2379) kokonaisrakennusoikeus on 2000 k-m².

Vaihtoehtoja

Kaava-alueelle tutkittavat vaihtoehdot ovat

- 0 nykytilanne
 - 0+ nykyisen kaavan mukainen maankäyttö
- kaavan tavoitteiden mukainen maankäyttö

Osalliset

Suunnittelualueen ja siihen rajoittuvien korttelien maanomistajien ja vuokramiesten lisäksi osallisia ovat eri viranomaistahojen edustajat. Osallisten listaa voidaan tarkentaa kaavahankkeen edetessä.

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu Lahden kaupungin kaavoituskatsauksessa 2009, työ 26. Kaavatyön käynnistymisestä ilmoitetaan kirjeellä maanomistajille, naapureille, asukas yhdistykselle, viranomaisille sekä yhteistyötahoille (osalliset).

Asemakaavatyön lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tehdään tarvittavat muutokset ja täydennykset. Viranomaisyhteistyö järjestetään erikseen.

Asemakaava on ennakkokuulemisvaiheessa (MRL:n 62§) nähtävillä teknisessä virastossa 7.4.-22.4.2009. Tavoitteena on, että kaava esitellään teknisessä lautakunnassa 5.5.2009.

Kaavan virallisesta nähtävillä olosta (MRL:n 65§) kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla (teknisessä virastossa ja kaupunginkansliassa) ja Uudessa Lahdessa sekä muussa kunnassa asuville maanomistajille tavallisella kirjeellä.

Kaavan hyväksymisestä kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla ja internetiin sekä ilmoitetaan viipymättä kaavan hyväksymistä koskeva päätös muistutuksen tekijöille sekä kuntalaisille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet.

Käsittelyaikataulu

Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on esitellään Tekniselle lautakunnalle 5.5.2009.

Kaavaluonnoksen valmistelu

- Ennakkokuuleminen 7.4.-22.4.2009.
- Asiantuntijalausunnat ja neuvottelut viranomaistahojen kanssa ennakkokuulemisaikana.
- Tekninen lautakunta (TELA) toukokuussa 2009
- Kaavaehdotus on nähtävillä 30 pv
- Kh
- kv

Arviointisuunnitelma

Asemakaavan valmistelun osana arvioidaan:

- liikenteen sujuvuutta katuverkossa ja sen liittymistä tieverkkoon tiesuunnitelman pohjalta; VT4 ja Holman – Kymijärven maantie ja liikenteen järjestäminen Pekanmäen – Pippon palvelujen alueen suuntaan (Kauppiaankatu)
- kaavan vaikutukset yhdyskuntateknisiin verkostoihin
- vaikutuksia virkistysalueverkkoon ja alkuperäiseen luontoon
- sosiaaliset vaikutukset
- Hankkeen vaikutukset vähittäiskauppaan laajemmin on arvioitu Holman ja Kariston kaupallisessa selvityksessä vuonna 2006 (Liite 2). Selvitetään uuden liiketoimintamallin vaikutukset

Asemakaavan suunnittelija

Asemakaavan suunnittelusta vastaa kaavoitusarkkitehti Päivi Airas.

Yhteystiedot

Lahden kaupunki, Tekninen ja ympäristötoimiala, Maankäyttö, Vesijärvenkatu 11 , PL 126, 15141 Lahti. Puhelin (03) 814 2176, gsm 050 518 4447, fax (03) 814 2392. Sähköposti: paivi.airas@lahti.fi

Päiväys ja allekirjoitus

6.4.2009

*päivitetty 27.4.2009

Päivi Airas

Kaavoitusarkkitehti

Karisto –hankkeen projektipäällikkö

Liite 1 Osallisten luettelo, täydennetään tarvittaessa

Lahden kaupunki Maankäyttö
Lahden kaupunki Kunnallistekniikka
Lahden seudun ympäristöpalvelut
Lahden seudun Rakennusvalvonta
Päijät-Hämeen Pelastuslaitos
Hämeen Ympäristökeskus
Päijät-Hämeen liitto
Tiehallinto
DNA Oyj
Lahti Aqua
Lahti Energia
Itella Oyj
Kolava-Kujala-Kariston oky