

Lahti



Asemakaavan selostus

Asemakaavatunnus A-2706
Asemakaavan muutos
Pohjoinen Liipolankatu 3 (K-rauta), Laune

16.10.2025
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 suunnittelualan oloista	5
3.2 Suunnittelutilanne	6
3.3 Selvitykset.....	7
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	8
4.1 Suunnittelun käynnistäminen.....	8
4.2 Tavoite.....	8
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	8
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	9
5.1 Kaavan rakenne.....	9
5.2 Kaavan vaikutukset	9
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	10
7 ASEMAKAAVAN LAATIJA	10

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Aloite/hakija

Asemakaavan muutos tehdään kaupungin omasta aloitteesta.

2.2 Tavoite

Kaavatyön tavoitteena on vähittäiskaupan suuryksikön salliminen nykyistä tilannetta vastaavaksi.

2.3 Vireilletulo ja osallistumisen järjestäminen

Koska kyseessä on vaikutuksiltaan vähäinen asemakaava, vireilletulosta ilmoitetaan osallisille kaavaluonnoksen kuulemisen yhteydessä ilman erillistä kuulutusta. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestetään 30.10.–13.11.2025, missä yhteydessä pyydetään myös viranomaislausunnot.

2.4 Asemakaavan kuvaus

Alueidenkäyttölain 71 d §:n mukaisesti vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitettun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen tontille nykytilanteen mukaisesti (km). Kaavalla ei kuitenkaan sallita päivittäistavarakauppaa. Liittymäkieltomerkintä poistetaan nykyisen liittymän kohdalta Ajokadulta. Muilta osin kaavalla ei muuteta aiemman asemakaavan merkintöjä ja määräyksiä.

2.5 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan muutokseen liittyen ei ole tarkoitus tehdä maankäytösopimusta yksityisen kiinteistönomistajan kanssa. Kaavalla todetaan kiinteistön nykytilanne.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Nykytilanne

Suunnittelualueella toimii rautakauppa. Tontilla on myymälärakennuksen lisäksi katos- ja hallirakennuksia sekä pysäköinti- ja ulkovarastointialueita.



Suunnittelualueen ympäristöä vuoden 2024 ortoilmakuvassa sekä suunnittelualueen rajaus.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueen ympäristö on pääosin rakennettua ja asfaltoitua. Tontin reunoilla on jonkin verran kasvillisuutta ja puustoa. Suunnittelualueen alkuperäinen luonnonympäristö on hävinnyt aiemman toiminnan seurauksena.

Pohja- ja pintavedet

Suunnittelualue on vedenhankintaa varten tärkeää pohjavesialuetta. Hulevedet johdetaan hulevesiverkostoon. Suunnittelualueen itäreunassa kulkee Paskurinoja, joka on tärkeä hulevesien alueellinen purku-uoma.

Maanomistus

Suunnittelualueen tontti on yksityisessä omistuksessa.

Rakennettu ympäristö

Liikerakennus on rakennettu vuonna 2007. Rakennus on pääosin yksi- ja osin kaksikerroksinen. Tontin rakennukset ovat yhteensä laajuudeltaan 9 865 k-m². Pihalla on asfaltoituja varastointi-, huolto- ja pysäköintialueita. Suunnittelualueen läheisyydessä ja tontilla on vesi-, viemäri- ja kaasulinjoja.

Liikenne

Suunnittelualueen tontti tukeutuu liikenteellisesti pääosin Pohjoiseen Liipolankatuun ja Saksalankaatuun. Pihan varastointialueelle on järjestetty käynti myös Ajokadulta. Lähimmät joukkoliikennereitit kulkevat suunnittelualueen eteläpuolella Pohjoisella Liipolankadulla sekä länsipuolella Uudenmaankadulla.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (saanut lainvoiman 14.5.2019) suunnittelualue on merkitty kuuluvaksi keskustatoimintojen alueeseen (C) sekä pohjavesi- (pv) ja kaupunkialueeseen (ka).



Otteet Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014 sekä yleiskaavasta Y-205. Nuoli osoittaa kaava-alueen sijainnin.

Yleiskaava

Lahden yleiskaava 2035 Y-205 (oikeusvaikutteinen, saanut lainvoiman 12.2.2025) koostuu kuudesta teemakartasta. Suunnittelualue on osoitettu yleiskaavassa kaupallisten palvelujen alueeksi (Pkm). Yleiskaavan mukaan alueet varataan seudullisesti merkittävälle kaupan palveluille (vähittäiskaupan suuryksikkö). Kaupungin sisääntuloväylien varrella vaalitaan maiseman ominaispiirteitä ja Lahdelle leimallisten maamerkkien näkyvyyttä. Ympäristön tulee olla viihtyisä, turvallinen ja esteettisesti laadukas niin autoilijan, pyöräilijän kuin jalankulkijankin näkökulmasta. Suunnittelussa edistetään saavutettavuutta kävellen, pyörällä ja joukkoliikenteellä.

Itäpuoleinen Paskurinoja on yleiskaavaan osoitettu merkittäväksi hulevesien purku-uomaksi. Alue kuuluu hulevesien hallinnan kehittämisalueeseen. Suunnittelualue sijoittuu yleiskaavan mukaiselle kestävä liikkuksen vyöhykkeelle 1, jolla tulee edistää joukkoliikenteen kannalta riittävän tehokasta, ympäristöön sopivaa täydennysrakentamista. Toiminnot tukeutuvat helposti saavutettavaan joukkoliikenteeseen ja laadukkaisiin pyöräilyreitteihin. Suunnittelualueella ympäröivät joka puolella pyöräilyn tavoitteelliset pääreitit.

Asemakaava

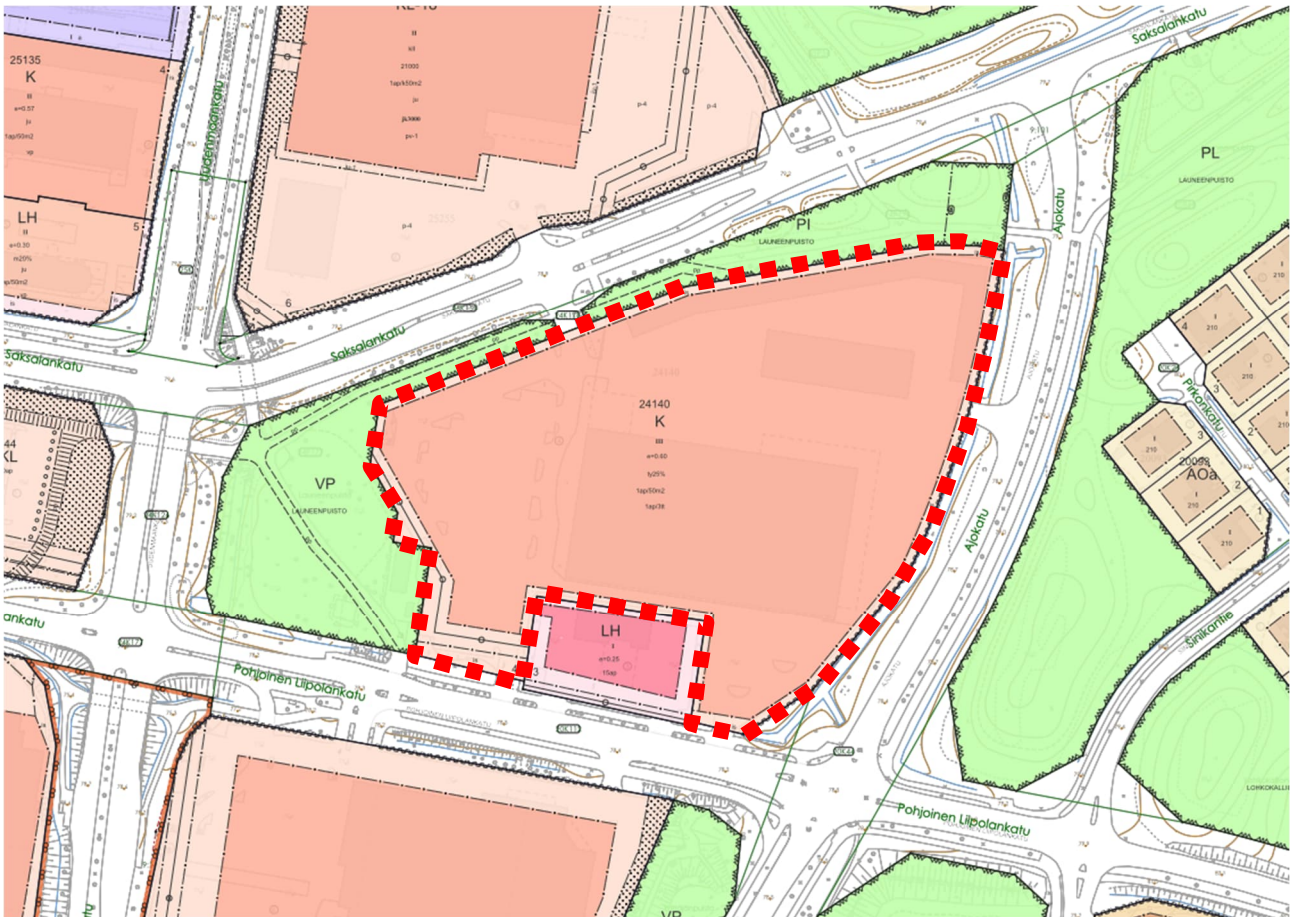
Suunnittelualueella on voimassa asemakaava A-1159 vuodelta 1992. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Rakennusoikeus on määrätty tehokkuudella (rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan) $e=0.60$. Rakentaminen sallitaan kolmeen kerrokseen. Voimassa olevassa kaavassa on ympäristöä häiritsemätöntä työtilaa sallittu 25 % kerrosalasta. Autopaikkoja on määrätty toteutettavaksi 1 autopaikka 50 k-m² ja 3 työntekijää kohti. Tontin reunoille on merkitty istutettavia alueita, liittymäkieltomerkintöjä ja johtoja varten varattuja alueita.

Rakennusjärjestys

Lahden kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2025.

Pohjakartta

Alueen pohjakartta on tarkistettu xx.xx ennen kaavaehdotuksen laatimista. Pohjakartta täyttää AKL 54 a §:ssä annetut vaatimukset.



Ote ajantasa-asetmakaavasta sekä suunnittelualueen rajaus.

3.3 Selvitykset

Suunnittelualuetta koskien ei ole tehty erillisiä selvityksiä. Kaavatyössä tukeudutaan yleiskaavatasoisiin selvityksiin sekä aiemman asemakaavatyön yhteydessä laadittuihin selvityksiin. Selvitystarvetta arvioidaan kaavatyön edetessä yhteistyössä viranomaisten ja yhteistyötahojen kanssa.



Näkymä suunnittelualueelle keväällä 2024.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan muutos tehdään kaupungin omasta aloitteesta.

4.2 Tavoite

Kaavatyön tavoitteena on vähittäiskaupan suuryksikön salliminen nykyistä tilannetta vastaavaksi.

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 / rakennusvalvonta, ympäristöpalvelut
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Lahden museot
- Salpakierto Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Lahti Energia Oy
- Lahti Energia Sähköverkko Oy
- Lahti Aqua Oy
- DNA Oy
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Auris Kaasunjakelu Oy
- Gasgrid Finland Oy
- Päijät-Hämeen Yrittäjät, Lahden Yrittäjät ry

Vireilletulo

Koska kyseessä on vaikutuksiltaan vähäinen asemakaava, vireilletulosta ilmoitetaan osallisille kaavaluonnoksen kuulemisen yhteydessä ilman erillistä kuulutusta.

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Luonnosvaiheen kuuleminen järjestetään 30.10.-13.11.2025, missä yhteydessä pyydetään myös viranomaislausunnot. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa pidetään nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla internetissä.

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään kaavaluonnoksesta lausunto luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä.

Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet

Seuraavassa on kooste luonnosvaiheen kuulemisessa saaduista lausunnoista ja mielipiteistä lyhennyksessä muodossa sekä vastaukset niihin. Muilta osallisilta ei luonnosvaiheen kuulemisessa tullut lausuntoa tai mielipidettä.

Osallinen	Lausunnon/mielipiteen keskeinen sisältö	Vastine ja vaikutukset kaavaan

Luonnosvaiheen kuulemisessa saatu palaute sekä niiden huomioiminen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Alueidenkäyttölain 71 d §:n mukaisesti vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen tontille nykytilanteen mukaisesti (km). Kaavalla ei kuitenkaan sallita päivittäistavarakauppaa. Liittymäkieltomerkintä poistetaan nykyisen liittymän kohdalta Ajokadulta. Muilta osin kaavalla ei muuteta aiemman asemakaavan merkintöjä ja määräyksiä.



Ajokadun puoleinen liittymä ja Paskurinojan uoma keväällä 2024.

5.2 Kaavan vaikutukset

AKL 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

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia. Suunnittelualueen itäpuolella olevaa Paskurinojaa koskien ei esitetä muutoksia nykytilanteeseen nähden.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia luonnonympäristöön johtuen tontin rakennetusta nykytilasta. Kaavan lähiympäristössä ei ole tiedossa olevia ja herkästi häiriintyviä luontokohteita.

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

Kaava tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen niin liikenneverkon kuin kunnallisteknisen verkostonkin osalta. Kaavalla sallitaan aiemmin toteutettu Ajokadun puoleinen liittymä poistamalla asemakaavasta siltä kohdin liittymäkieltoa koskeva merkintä. Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa julkisilla liikennemuodoilla, mikä osaltaan vähentää liikenteellisiä vaikutuksia. Kestävien kulkumuotojen hyödyntäminen suunnittelualueella on hyvin mahdollista alueen tukeutuessa läheisyydessä oleviin joukkoliikennereitteihin sekä kävely- ja pyöräilyreitteihin.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia kaupunkikuvaan ja maisemaan tai rakennettuun ympäristöön. Suunnittelualue ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi luokiteltua.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaava edistää elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymistä alueella mahdollistamalla vähittäiskaupan suuryksikön sijainti tontilla nykytilannetta vastaavasti.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan muutokseen liittyen ei ole tarkoitus tehdä maankäyttösopimusta yksityisen kiinteistönomistajan kanssa. Kaavalla todetaan kiinteistön nykytilanne.

7 ASEMAKAAVAN LAATIJA

Asemakaava-arkkitehti
Markus Lehmuskoski

Maanmittausinsinööri
Eija Eskelinen

puhelin: 050 398 5113

osoite: Lahden kaupunki
Kaupunkiympäristön palvelualue
Kaupunkisuunnittelu
Kirkkokatu 27
15110 LAHTI

s-posti: etunimi.sukunimi@lahti.fi