

# Lahti

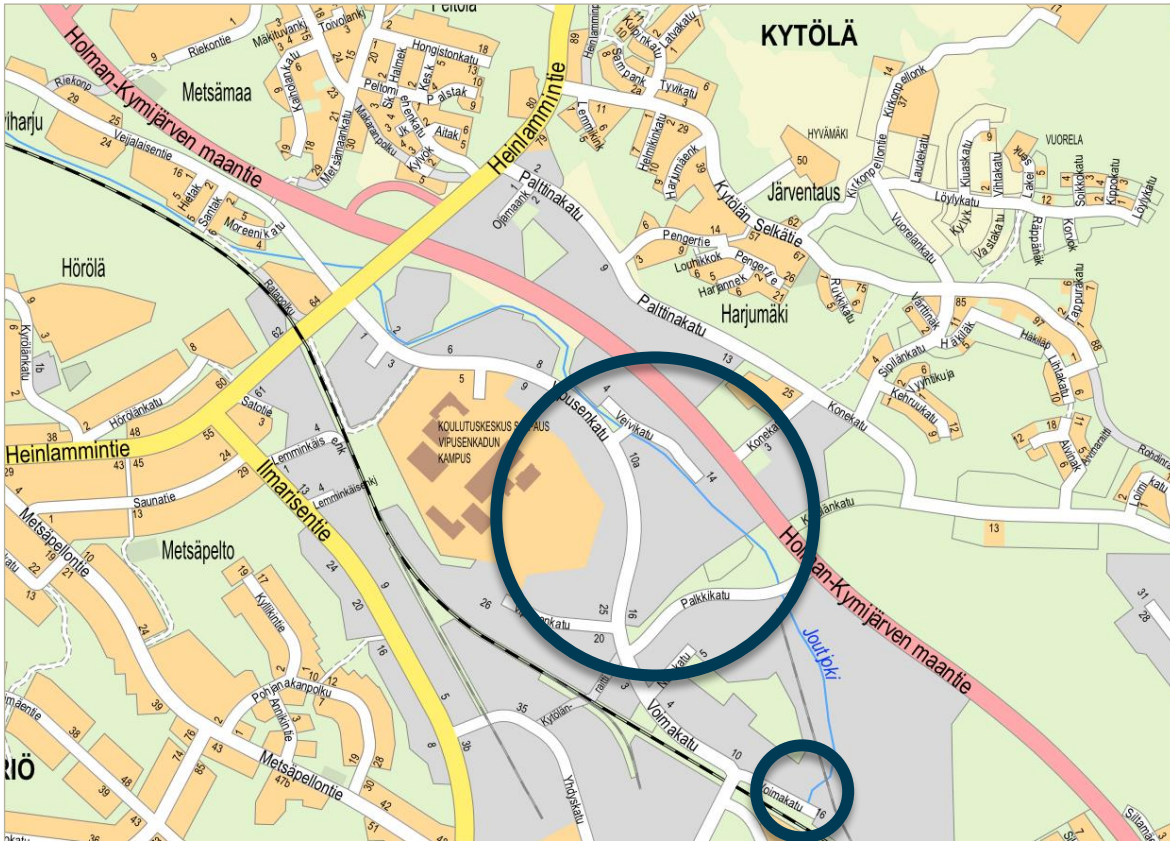


# *Asemakaavan selostus*

Asemakaavatunnus A-2886  
Asemakaavan muutos  
Vipusenkatu 10a, 10b, 12, 14 16, Kytölä  
Voimakatu 14, Kytölä

16.4.2025  
LUONNOS

<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b> .....	<b>2</b>
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3 Kaavan tarkoitus.....	4
1.4 Asemakaavaan liittyvät asiakirjat.....	4
<b>2 TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>4</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2 Asemakaava.....	4
<b>3 LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>5</b>
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.2 Suunnittelutilanne.....	10
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....	<b>15</b>
4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	15
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	15
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	16
4.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	16
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	<b>17</b>
5.1 Asemakaavan rakenne.....	17
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	19
5.3 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen.....	19
5.4 Kaavan vaikutukset.....	19
5.5 Ympäristön häiriötekijät.....	20
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	20
5.7 Nimistö.....	20
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b> .....	<b>20</b>
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	20
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	20
6.3 Toteutuksen seuranta.....	20
<b>7 KAAVAN LAATIJA</b> .....	<b>20</b>

**Asemakaavan muutoksen selustus, joka koskee 15. päivänä huhtikuuta 2025 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2886 (luonnos).**

Kaavakohteiden sijainti opaskartalla.

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Lahden kaupungin

- Kytölään (10.) kaupunginosan korttelin 10025 tontteja 2, 4, 5 ja 7 sekä puistoaluetta
- Myllypohjan (15.) kaupunginosan korttelin 15489 tonttia 8 ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2023 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu ensimmäisen kerran 06.03.2024 kaavoituskatsauksen yhteydessä.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

- Kytölään (10.) Kaupunginosan korttelin 10025 tontti 8
- Myllypohjan (15.) Kaupunginosan korttelin 15489 tontti 14

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään sitova tonttijako.



## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Lahden kaupungin Kytölän (10.) kaupunginosassa korttelissa 10025 sekä Myllypohjan (15.) kaupunginosan korttelissa 15489. Suunnittelualue sijaitsee noin 3,5 kilometriä Lahden ydinkeskustasta koilliseen. Holman-Kymijärven maantien välittömässä läheisyydessä olevien kohdealueiden pinta-alat ovat yhteensä 57,6 ha (57,4 + 0,15 ha).



*Alueen ortokuva, jossa kaavakohdealueet korostettu keltaisella värillä.*

### 1.3 Kaavan tarkoitus

Vipusenkadun alueella kaavamuutostyön tarkoitus on olemassa olevien tonttien ja osan Ojapuistosta yhdistäminen, jotta niiden yhteiskäyttö paranee kaavallisesti. Kaavamuutoksella mahdollistetaan yritystoiminnan elinvoimaisuuden paremmat edellytykset. Rakennusoikeutta kasvatetaan aiempien tonttitehokkuusmerkintöjen  $e=0,30$  ja  $e=0,47$  yhtenäistämisen myötä tehokkuuteen  $e=0,50$ .

Voimakadun alueella kaavamuutostyön tarkoitus on yhdistää korttelin 15489 tonttia 8 ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Tällä alueella aiemmin ollut muuntamorakennus on poistettu käytöstä ja purettu. Kaavamuutoksella mahdollistetaan parempi tontinkäyttö.

### 1.4 Asemakaavaan liittyvät asiakirjat

A-2886 Kaavaluonnoskartta  
A-2886 Kaavaselostus  
A-2886 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)  
A-xxx Tonttijakokartta M-x-xx (tehdään ehdotusvaiheessa)

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu yksityisen hakijan aloitteesta.

Kaavatyön vaihe	Päivämäärä
Vireilletulo	06.03.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	16.4.2025
Aloituskokous	25.03.2024
Luonnosvaiheen kuuleminen	22.04. - 07.05.2025
Ehdotusvaiheen nähtävillä olo	-

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksessa Vipusenkadun alueella nykyiset teollisuustontit (TL-5 ja T-7) sekä osa Ojapuistosta yhdistetään teollisuustontiksi (TL). Kaavamääräyksiä yhtenäistetään. Rakennusoikeus kasvaa aiempien tonttitehokkuusmerkintöjen  $e=0,30$  ja  $e=0,47$  yhtenäistämisen myötä tehokkuuteen  $e=0,50$ .

Voimakadun alueella yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) yhdistetään viereiseen teollisuustonttiin (T).



### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Yleiskuvaus

Vipusenkadun alueen kaava-alue sijaitsee Holman-Kymijärven maantien läheisyydessä teollisuutta, varastointia sekä niihin liittyvää liiketoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella, joka on rakentunut pitkälti 1970-luvulta alkaen. Kaavamuutosalueen eteläpuolella on Ojapuiston alue ja Palkkikatu, itäpuolella sijaitsee Vesipuisto (Joutjoki) ja länsipuoleltaan alue rajautuu Vipusenkatuun.

Alue on helposti saavutettavissa erilaisilla kulkumuodoilla.

Alueella on vaihtelevan kokoista rakentamista. Pienimmät rakennukset ovat muutaman sadan neliömetrin kokoisia teollisuusrakennuksia ja suurimmat yli 15 000 neliömetrin kokoisia tuotantorakennuksia.

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

###### Maisema

Vipusenkadun suunnittelualueen alkuperäinen luonnonympäristö on suurelta osin kadonnut teollisuuskäytön seurauksena. Maisema on sekä Vipusenkadun että Voimakadun kaavakohteessa liikenneväylien ja pääasiassa matalahkon teollisuus-, varasto-, ja liiketoimintaa palvelevan rakennuskannan hallitsemaa. Suunnittelualueella on vain vähän korkeuseroja.

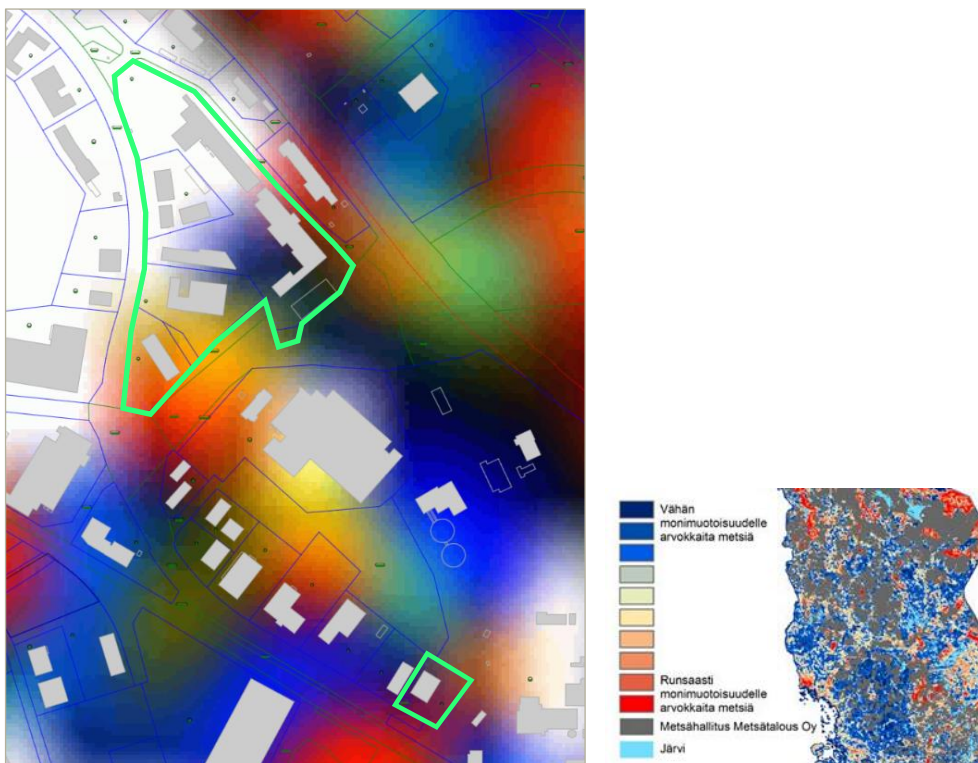
Vipusenkadun alueen pohjoisosassa sekä katu- että puistoalueilla on puustoa. Kaupungin omistamalla puistoalueella (Ojapuisto) kulkee Joutjokeen laskeva oja.

Voimakadun alueella suunnittelualueen naapurissa on laaja voimalaitosympäristö. Voimakadun pohjoispuolella teollisuus- ja varastorakennustonttien pohjoispuolella oleva Voimapuisto on havupuuvaltainen ympäristöään korkeampi maastokohouma.

###### Luonnonolot

Vipusenkadun suunnittelualueen maaperä on savea ja hiesua (GTK ja MTT). Voimakadun suunnittelualueen maaperä on kalliomaata ja hietaa (GTK ja MTT).

Monimuotoisuudelle tärkeät metsäalueet -selvityksen (Monimuotoisuudelle tärkeät metsäalueet 2018 (Zonation)) kartta-aineiston perusteella suunnittelualueilla esiintyy pääosin vähän luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeää lajistoa.



Ote kohdealueen Monimuotoisuudelle tärkeit metsäalueet -selvityksen kartasta. Selvitys on vuodelta 2018.

Lähiympäristön puistoalueet ovat kohtuullisen runsaasti monimuotoisuudelle arvokkaita metsäalueita.

### Pienilmasto

Kaavoituskohteet sijaitsevat Salpausselkä I:n pohjoispuolella, pinnanmuodoiltaan vaihtelevassa maastossa. Alue on pienilmastollisesti kohtuullisen tuulialtista aluetta, joskin metsäympäristö etenkin Voimakadun koillispuolella suojaa pohjoistuulta.

Puuston säilyttäminen ja lisääminen Vipusenkadun alueella suojaa katutilaa tuulelta sekä kesäkaudella helteeltä, ja tekee pienilmastosta miellyttävämmän etenkin jalankulkijan ja pyöräilijän näkökulmasta.

### Pohjavesi, vesistöt, vesitalous

Suunnittelualueet eivät ole pohjavesialuetta. Lahti kuuluu korkean radonpitoisuuden alueeseen, minkä vuoksi radonsuojaus tulee ottaa kaikessa rakentamisessa huomioon rakennusjärjestyksen ohjeen mukaisesti.

### Luonnonsuojelu

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita tai metsälain alaisia suojelualueita.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Vipusenkadun suunnittelualueella sijaitsee vuosina 1977 - 2007 rakennettuja teollisuus- ja varastorakennuksia sekä pysäköinti- ja varastointialueita. Alueen rakennuksiin on suunnitteilla laajennuksia.

Voimakadun suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1982 valmistunut teollisuushallirakennus.

Kaava-alueella on jo olemassa oleva tonttijako, kunnallistekniikka, tieverkosto ja muu tarvittava infrarakennuskanta. Kaavatyön yhteydessä sekä Vipusenkadun että Voimakadun suunnittelualueilla tonttijakoon tehdään muutoksia.

### **Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella**

Kaava-suunnittelualueilla ei ole asutusta kohteiden välittömässä läheisyydessä. Vipusenkadun suunnittelualueelta lähin asutus on noin 450 metrin etäisyydellä koilliseen. Voimakadun suunnittelualueelta lähimpään asuintonttiin on etäisyyttä 250 metriä.

### **Yhdyskuntarakenne**

Kaavatyöalueet sijoittuvat elinkeinoelämälle (yritykset ja työpaikat) varatulle alueelle.

Kaavatyökohteiden lähimmät palvelut löytyvät Holman ja Kariston kaupallisten palvelujen alueelta. Molempiin on noin kahden kilometrin etäisyys. Karistossa Kauppiaankadun varrella sijaitsee mm. huoltoasemarakennus, kauppakeskus Karisma (hypermarket ja erikoisliikkeet) ja kierrätyspiste. Myös Holmassa on hypermarketalue.

### **Kaupunki- /taajamakuva**

Kaavatyökohteiden rakentamisen painopisteet 1970-luvulta lähtien ovat olleet teollisuus- ja varastorakentamisessa. Vipusenkadun länsipuolella rakentamisen korkeutta on rajoitettu räystäskorkeudeltaan 12 metriin. Uudemmissa asemakaavoissa sekä suuremman mittakaavan rakennuksien räystäskorkeuksiin ei ole ollut metrimääräistä rajoitusta. Alueen kerroslukumääränä on ollut vaihtelevasti kaksi tai kolme.

Oleva rakennuskanta suunnittelualueilla ja lähiympäristössä on pitkälti vaaleaa ja harmaasävyistä peltiverhottua vaihtelevamittakaavaista rakentamista.

### **Palvelut**

Alue tukeutuu Holman ja Kariston hypermarketalueiden kaupallisiin palveluihin.

### **Työpaikat, elinkeinotoiminta**

Kaavatyöalue ympäristöineen on kokonaisuudessaan elinkeinoelämälle (yritykset ja työpaikat) varattua aluetta.

### **Virkistys**

Lähivirkistysalueita löytyy Vipusenkadun suunnittelualueen itäpuolelta Riihenraunionpuisto noin 300 metrin etäisyydellä. Lähivirkistysalue jää yritys- ja työpaikka-alueen ja pientaloalueen väliin.

Voimakadun suunnittelualueen etelä- ja länsipuolella on Ratavartijanmäkipuisto, joka on yhteydessä laajaan Lounaanpuistoon.

### **Liikenne**

Vipusenkadun suunnittelualueella liikennöinti tonteille on järjestetty Vipusenkadulta useamman tonttiliittymän kautta sekä tontilta 7 suoraan eteläpuolella olevalle Palkkikadulle.

Alueella on hyvät, ajoneuvoliikenteestä erotetut jalankulun ja pyöräilyn reitit. Ojapuiston ja Palkkikadun väliin on varattu tila jalankulku-/pyöräily-yhteys Palkkikadulta Kytölänkadulle Holman-Kymijärven maantien yli (siltavaraus yleiskaavassa).

Kaavatyökohteiden vieressä on bussireitistö.



**Rakennettu kulttuuriympäristö**

Suunnittelualueiden tontit tai välittömät lähialueet eivät kuulu valtakunnallisten, maakunnallisten tai paikallisesti arvokkaiksi luokiteltuihin merkittäviin kulttuuriympäristöalueisiin.

**Tekninen huolto**

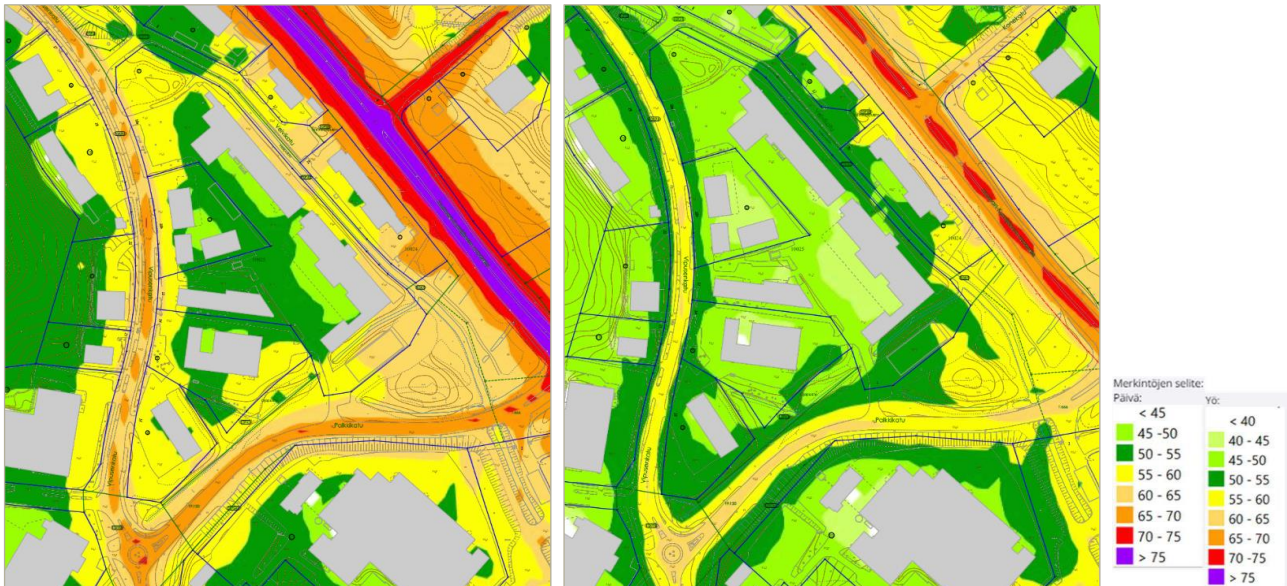
Suunnittelualueilla ja välittömässä läheisyydessä on kunnallistekniikka valmiina (viemäri-, vesijohto-, sähkö-, tietoliikenne- ja kaukolämpöverkostot).

(kunnallistekniikka, vesi- ja energiahuolto, jätehuolto, tietoliikenne, mastot ym.)

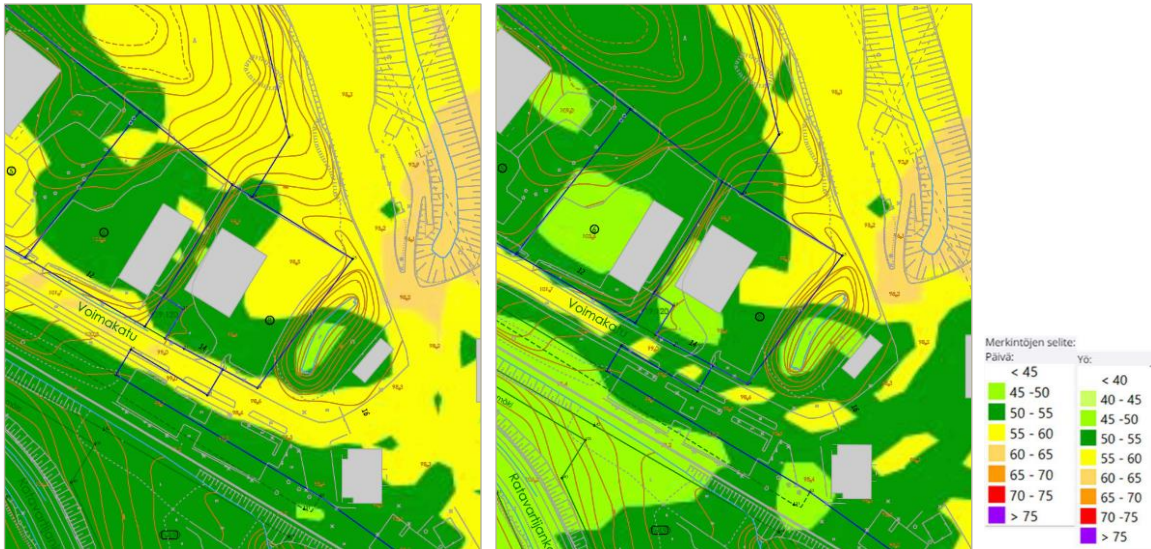
**Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

Vuoden 2022 EU-direktiivin mukaisen meluselvityksen tuottaman kartta-aineiston perusteella kaavatyökohteet ovat työpaikka- ja yritystoiminnan alueeksi soveltuvia.

Vipusenkadun suunnittelualueella päivällä melutasot ovat enimmäkseen 50-65 dB luokkaa. Vipusenkadun ja Holman-Kymijärven maantien puoleiset tontin osat ovat meluisimpia sekä päivä- että yöaikaan. Yöajan melutaso tontilla on 40-55 dB:n vaihteluvälillä.



Otteet Vipusenkadun kaavakohdealueen melukartoista päivä- ja yöaikaan. Kuvälähteenä Lahden kaupungin vuoden 2022 meluselvityksen kartta-aineisto.



Otteet Voimakadun kaavakohdealueen melukartoista päivä- ja yöaikaan. Kuvälähteenä Lahden kaupungin vuoden 2022 meluselvityksen kartta-aineisto.

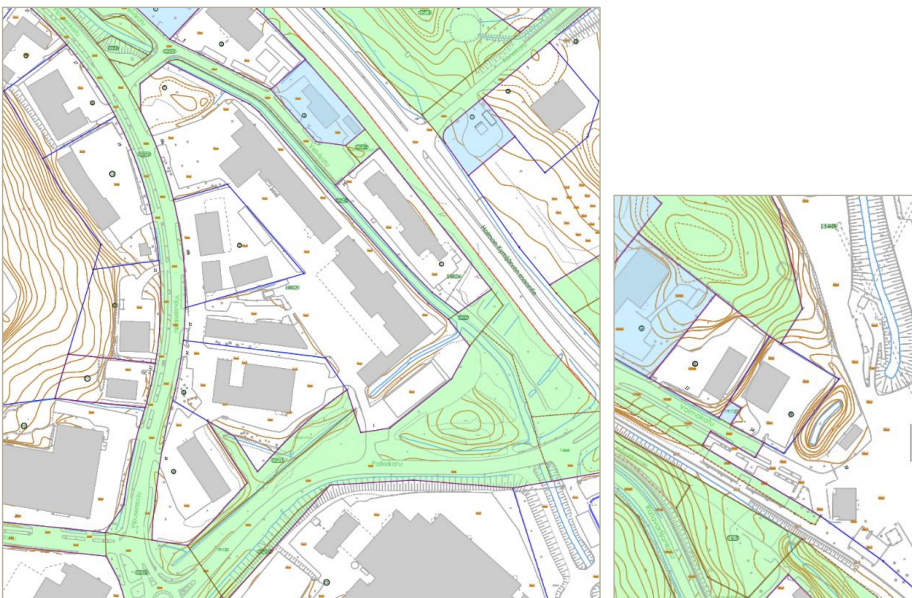
### 3.1.4 Maanomistus

Kaavamuutoksen kohteena olevalla Vipusenkadun alueella

- korttelin 10025 tontit 2, 4, 5 ja 7 omistaa Peikko Finland Oy
- Ojapuiston alueen ja katualueen omistaa Lahden Kaupunki.

Kaavamuutoksen kohteena olevalla Voimakadun alueella

- korttelin 15489 tontti 8 on yksityisessä omistuksessa
- yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueen tilan RN:o 19:120 omistaa Lahden kaupunki. Tila on vuokrattu yksityiselle.



Maanomistus kaavakohteiden lähiympäristössä. Vasemmalla Vipusenkadun ja oikealla Voimakadun kohde. Kaupungin maanomistus kuvattu sinisellä ja vihreällä.

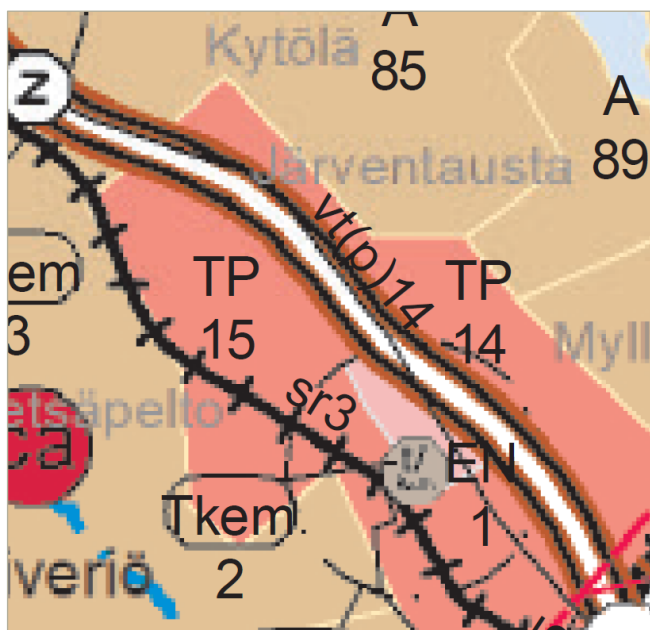
## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

#### Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan maankäyttö ja rakennusasetuksen 93 § mukaisten kuulutusten myötä 14.5.2019.

Maakuntakaavassa alue on osoitettu kuuluvaksi työpaikka-alueeseen (TP).

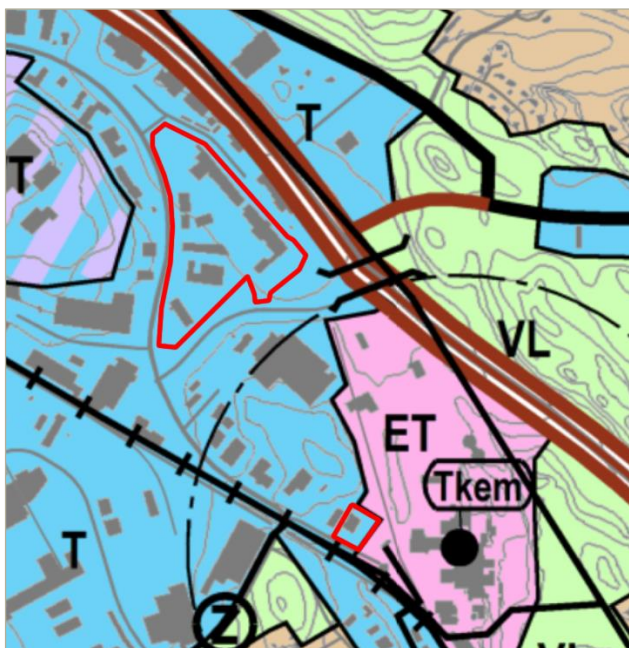


Ote maakuntakaavasta.

#### Yleiskaava

Lahdessa on voimassa valtuustokaudella 2021–2025 laadittu, koko kaupungin kattava oikeusvaikutteinen Lahden yleiskaava 2035 (Y-205), joka hyväksyttiin Lahden kaupunginvaltuustossa 9.12.2024 (§ 128), ja se sai lainvoiman 12.2.2025. Lahden suunta -työhön kuului myös Kestävän kaupunkiliikkumisen ohjelma, joka hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 9.12.2024 § 129. Lahden yleiskaava 2035 (Y-205) laadittiin ensimmäistä kertaa kuuden oikeusvaikutteisen kaavakartan kokonaisuutena.





Kartta 1: Yleiskaava / Kestävä yhdyskuntarakenne



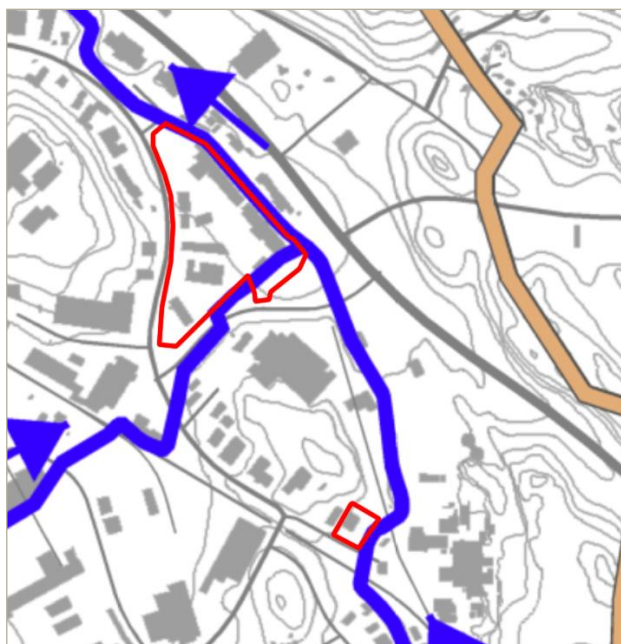
Kartta 2: Yleiskaava / Kulttuuriympäristö

Lahden yleiskaavassa sekä Vipusenkadun alueen että Voimakadun suunnittelualueet ovat osoitettu kuuluvaksi elinkeinoelämän alueeksi (T): ”Alue varataan yrityksille ja työpaikoille. Aluetta ei ole tarkoitettu päivittäistavara-kaupalle. 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 kävelen, pyörällä ja joukkoliikenteellä.

Suunnittelualueilla ei ole kulttuurihistoriallisia arvoja.

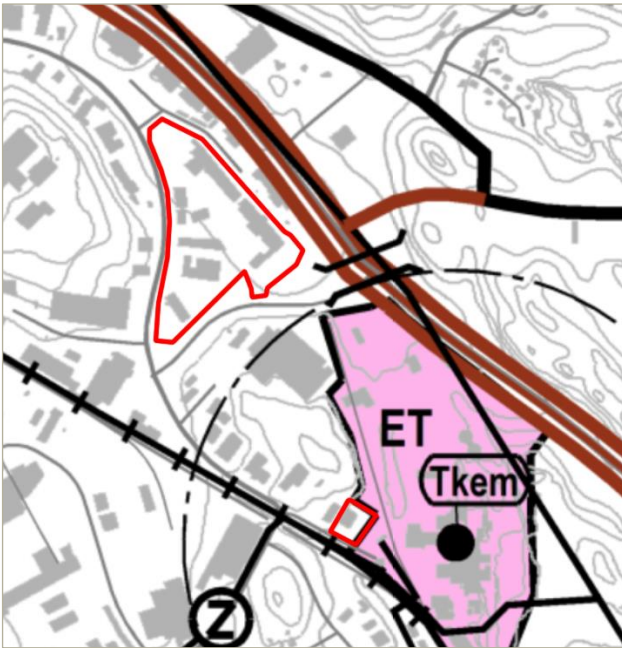


Kartta 3: Luonto- ja viherympäristö

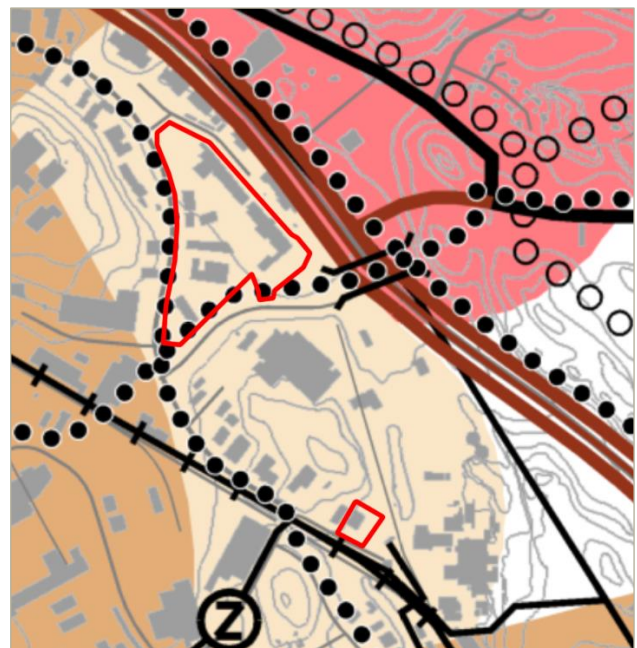


Kartta 4: Yleiskaava / Vesiensuojelu ja -hallinta

Vipusenkadun suunnittelualueen läpi kulkee merkittävä avoimena säilytettävä hulevesien purku-uoma.



Kartta 5: Yleiskaava / Kiertotalous



Kartta 6: Yleiskaava / Kestävä liikkuminen

Suunnittelualueella ei ole kiertotalouteen liittyviä yleiskaavamääräyksiä.

Suunnittelualueet sijoittuvat Kestävän liikkumisen vyöhykkeelle 2: ”Toimintojen tulee tukeutua joukkoliikenteeseen, laadukkaisiin pyöräilyreitteihin sekä palvelukeskittymissä kävelyyn.” Vipusenkadun ja Palkkikadun yhteyteen on osoitettu ohjeellisena pyöräilyn tavoitteellinen aluereitti.

### Asemakaava

Vipusenkadun suunnittelualueella tontilla 7 on voimassa vuonna 2015 laadittu asemakaava. Tontti on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Tontin rakennetusta kerrosalasta 20 % saa käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä toimistotiloja varten. Tontin rakennetusta kerrosalasta 20 % saa käyttää erillistä liiketoimintaa varten. Asuinhuoneistoja sallitaan vain kiinteistön hoidon jatkuvasti läsnä olevaa henkilökuntaa varten (T-7). Tontin reuna-alueilla on avo-ojaa, johtoja ja sähkölinjaa varten varattuja alueen osia.

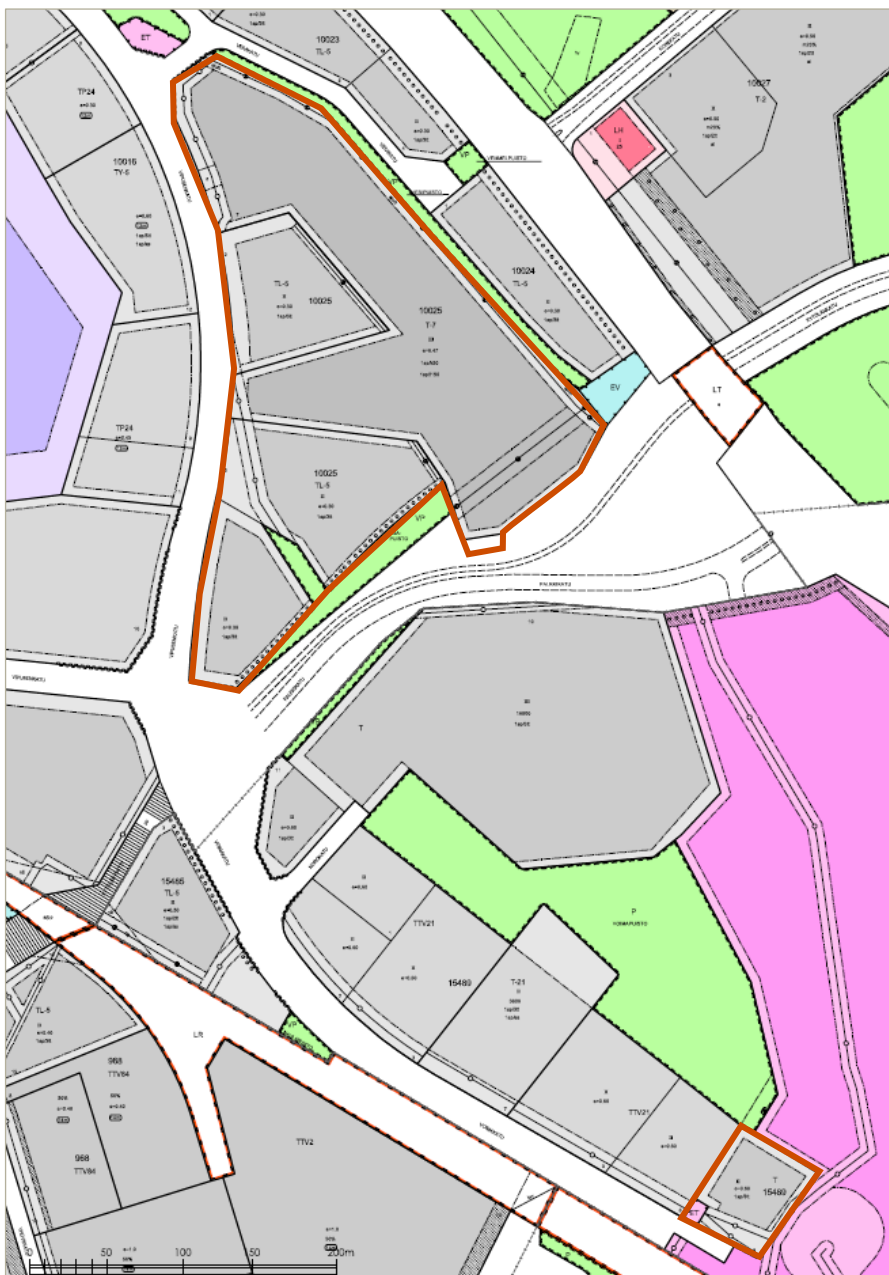
Tonttien 2, 4 ja 5 on voimassa vuodelta 1987 laadittu asemakaava. Tontit on merkitty teollisuutta, varastointia sekä niihin liittyvää liiketoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Asuinhuoneistoja sallitaan ainoastaan kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten (TL-5). Autopaikkoja tulee järjestää yksi kolmea työntekijää kohti (1ap/3tt). Tonttien alueella on johtorasitteita. Rakentamista sallitaan kahteen kerrokseen tehokkuudella  $e=0,30$ . Tonttien 4 ja 5 välissä on Ojapuiston osa, minkä kohdalla on maanalaisia johtoja.

Voimakadun suunnittelualueella on voimassa vuonna 1990 laadittu asemakaava.

Asemakaavoissa suunnittelualueet ovat osoitettu

- (T) Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi
- (TL) Teollisuutta, varastointia ja niihin liittyvää liiketoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi
- (VP) Puistoksi
- (ET) Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi.





Suunnittelualue-rajaukset osoitettu punaisella viivalla.

### Rakennusjärjestys

Lahten kaupungin rakennusjärjestys 2025 on tullut voimaan 1.1.2025 alkaen.

### Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat tai ohjelmat

Korttelin 10025 alueelle on laadittu vuonna 1988 kortteli- ja istutussuunnitelma ja siihen liittyvät vihersuunnitteluohjeet.

### Kaupungin strategia

Lahten kaupunkistrategian (KV 14.3.2022 § 35) mukaisesti kaava mahdollistaa

- kilpailukykyisen toimintaympäristön ja
- yritysten kasvun Lahden alueella.



Kaava edistää vuoden 2024 kärkihanketta 2. *Osaava Lahti* houkuttelemalla uusia yrityksiä ja turvaamalla nykyisten yritysten laajennusmahdollisuudet.

### **Apoli**

Lahden arkkitehtuuripoliittisen ohjelman 2022 (KV 5.9.2022 § 86) mukaisesti

- kaava vahvistaa alueen tai kaupunginosan ominaispiirteitä.

Kaavan laatimisen yhteydessä on käytetty Lahden kaupungille laadittavaa ja tavoiteaikataulun mukaan vuonna 2025 käyttöön otettavaa viherkerrointyökälyä.

### **3.2.2 Selvitykset**

Asemakaavamuutoksen laadinnassa lähtökohtana ovat olleet Päijät-Hämeen maakuntakaavan ja Lahden yleiskaavatyön yhteydessä tehdyt perusselvitykset. Lisäksi suunnittelutyössä on hyödynnetty Lahden kaupungin ympäristömeludirektiivin mukaista meluselvitystä vuodelta 2022, sekä Virkistysalueverkoston yleissuunnitelmaa VIRE2020.

Peikko Finland Oy:llä on ympäristölupa, johon liittyen tontin 7 eteläosan kohdalla kulkevaan ojaan voidaan väliavarastoida 560 m<sup>3</sup> sammutusjätevesiä.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

#### 4.1.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta.

#### 4.1.2 Sopimukset

Asemakaavatyön yhteydessä ei tarvitse tehdä maankäyttösopimusta. Asemakaavan vahvistumisen jälkeen kaupunki myy omistamiaan alueita tontteihin liitettäväksi.

#### 4.1.3 Pohjakartan tarkistaminen

Alueen pohjakartta on tarkistettu ennen kaavaehdotuksen laatimista: tarkastus on suoritettu 8.5.2024. Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54 §:ssä (jatkossa lakiin viitataan lyhenteellä AKL) annetut kaavoitusmittausvaatimukset.

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.2.1 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:

- Alueen maanomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Kaupungin palvelualueet
- Päijät-Hämeen liitto
- Pelastuslaitos
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Uudenmaan ELY-keskus / liikenne
- Lahden kaupungin museo
- Erytystehtäviä hoitavat yhteisöt, mm. verkostoyhtiöt (DNA Oy, Telia Finland Oyj, Elisa Oyj, Lahti Aqua Oy, Lahti Energia Oy, Lahti Energia Sähköverkko Oy, Gasgrid Finland Oy)

#### 4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu AKL 63 §, 3 mom. mukaisesti 06.03.2024 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa nimellä Kytölä, Vipusenkatu 10A, 10B, 12, 14 ja 16 (kohde 38).

#### 4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laaditaan ja asetetaan nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 17.04.2025. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille toimitetaan postitse kaavaluonnos ja OAS. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestetään 22.4.–07.05.2025. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla.

#### 4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen aloituskokous pidettiin 25.03.2024 kaavamuutoksen hakijan ja asemakaavoituksen kesken.

Luonnosvaiheen kuuleminen järjestetään 22.04.–07.05.2025. Sen yhteydessä viranomaisille toimitetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja pyydetään niistä viranomaislausunnot.

### 4.3 Asemakaavan tavoitteet

#### 4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Vipusenkadun suunnittelualueella kaavatyön tavoite on olemassa olevien tonttien ja lähiympäristön kehittäminen, sekä alueen ja yritystoiminnan elinvoimaisuuden tukeminen yhdistämällä tonttien ja osa Ojapuistosta edelleen teollisuutta, varastointia ja niihin liittyvää liiketoimintaa palvelevaksi korttelialueeksi. Työn tavoitteena on lisäksi hulevesiratkaisujen tarkistaminen, johtuen lähtökohtana olemassa olevasta asemakaavasta, jossa ei ole otettu kantaa hulevesiin.

Voimakadun suunnittelualueella kaavamuutostyön tarkoitus on yhdistää korttelin 15489 tonttia 8 ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Lahden kestävän kaupunkiliikkumisen ohjelman eli SUMPin (Sustainable Urban Mobility Plan) pohjalta kaavatyön yhdeksi tavoitteeksi nousee pyöräilyn ja kävelyn edistäminen alueella. Kaavatyössä Vipusenkadun suunnittelualueella tavoite on jo huomioitu olemassa olevassa asemakaavassa, joten suurempiin muutoksiin ei ole tarvetta.

#### 4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Kaavatyöhön on ryhdytty, jotta hakija voi toteuttaa korttelialueella teollisuutta, varastointia sekä niihin liittyvää liiketoimintaa tarkoituksenmukaisesti ja parantaa paikallisen elinkeinotoiminnan elinvoimaisuutta kaupungin tavoitteiden mukaisesti. Alue on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa.

Kaavatyön yhtenä tavoitteena on varmistaa, että alueen olemassa olevaa viherympäristöä huomioidaan, turvataan ja lisätään kaavaratkaisulla ja viherkerrointa käyttämällä.

### 4.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Työprosessissa Vipusenkadun suunnittelualueella on tutkittu hakijan toivomaa kaavaratkaisua, jossa nykyiset tontit yhdistetään nykyiset teollisuustontit 2, 4, 5 ja 7 (TL-5 ja T-7) sekä osa Ojapuistosta yhdistetään teollisuutta, varastointia ja niihin liittyvää liiketoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Kaavamääräyksiä yhtenäistetään. Rakennusoikeus kasvaa aiempien tonttitehokkuusmerkintöjen  $e=0,30$  ja  $e=0,47$  yhtenäistämisen myötä tehokkuuteen  $e=0,50$ . Alueen luonteeseen ja hakemuksessa esitettyihin kehitystavoitteisiin perustuen kaavaratkaisun käyttötarkoitus (TL-5) todettiin alueelle hyvin soveltuvaksi.

Autopaikkamääräyksiä yksinkertaistettiin olemassa olevaan kaavoihin nähden. Lisäksi kaavaa täydennettiin määräyksellä pyöräpaikoituksen järjestämisestä, jotta kiinteistö on saavutettavampi pyöräilijöille.

Kaavaluonnos täydentyi myös määräyksillä hulevesien käsittelystä sekä viherkerroimesta.

Vipusenkadun kaavamuutoshakemuksen ohessa Voimakadun suunnittelualueella on tutkittu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) yhdistämistä viereiseen teollisuustonttiin (T). Kaavamuutosratkaisu mahdollistaa alueen toimintojen selkeämmän järjestämisen.



## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Asemakaavan rakenne

#### 5.1.1 Kokonaisrakenne

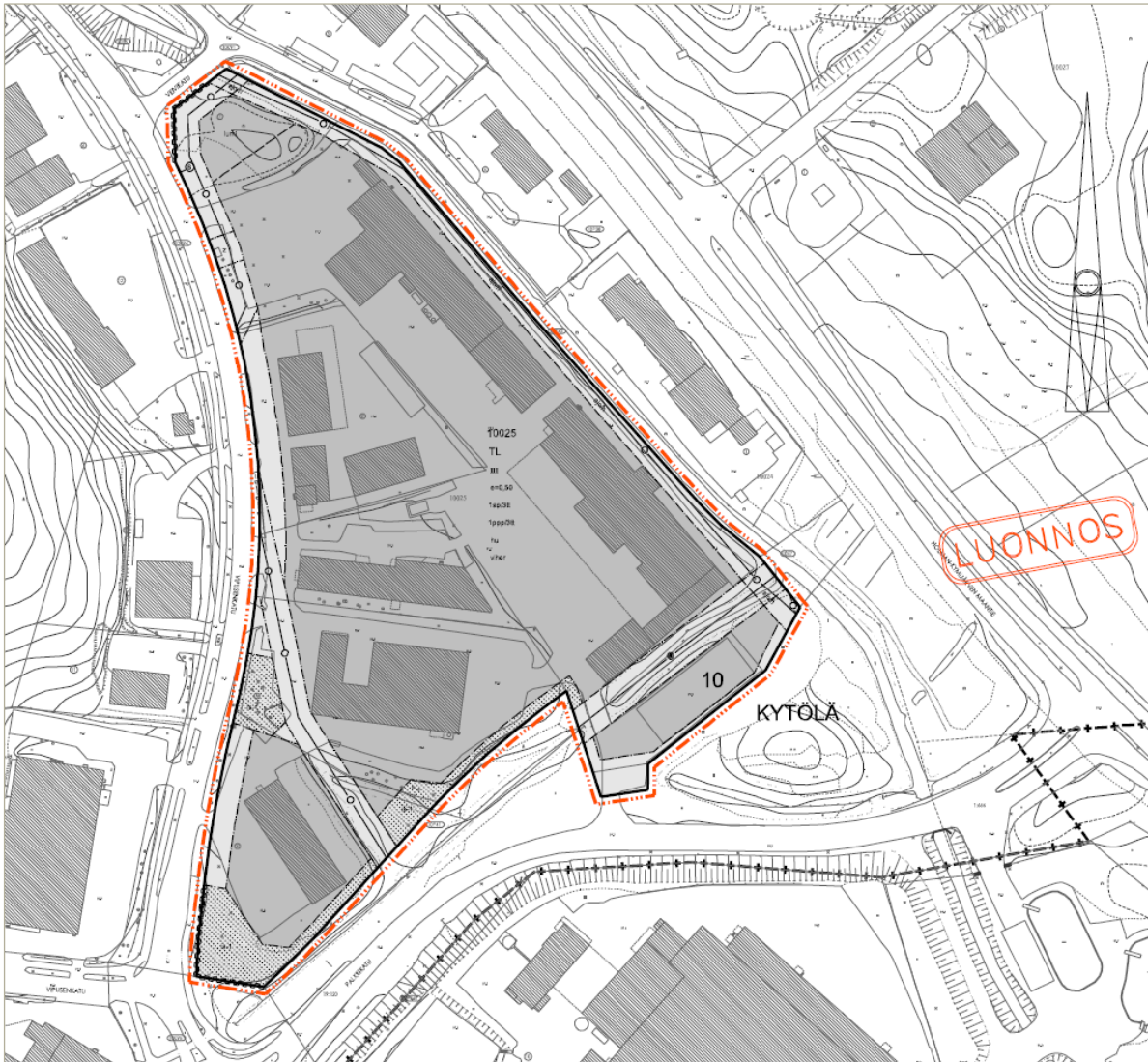
Kuvaus kaavan perusrakenteesta, toimintojen keskinäiset suhteet sekä liittyminen ympäristön yhdyskuntarakenteeseen.

Korttelialueet ja tontit, niiden pinta-alat, rakennusoikeudet, liittymät, kerrosluvut, mahdolliset tarkentavat kaavamääräykset.

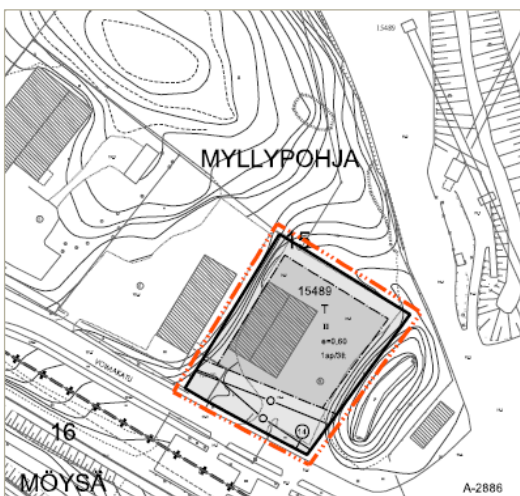
Vipusenkadun suunnittelualueen kaavaratkaisu on kokonaisrakenteeltaan pitkälti aiempaa asemakaavaa mukaileva. Kaavatyössä tehdään pieni muutos korttelirakenteeseen ja tontteja yhdistetään yhdeksi tontiksi. Aiemmin tonteilla maksimikerroslukuna olleet II ja III muutetaan koko alueelle III:ksi. Tonttitehokkuutta eli rakentamisen määrää (rakennusoikeutta) lisätään. Tonttitehokkuudeksi määräytyy  $e = 0,50$ . Rakennusala tontin sisällä hieman lisääntyy tonttien yhdistämisen vuoksi.

Kaavaratkaisussa lisätään ja tarkennetaan istutettavia tontinosia alueen Palkkikadun ja Vipusenkadun varteen. Tonttiliittymiä voidaan järjestää edelleen sekä Vipusenkadulta että Palkkikadulta. Huoltoajoyhteys säilytetään alueen itäpuolella Joutjoen hoitoon ja kunnossapitoon liittyviin töihin.

Kaavaratkaisussa kiinteistöön kohdistuvia tarkentavia määräyksiä lisättiin ja täydennettiin tarvittavilta osin. Uusina kaavatason elementteinä kiinteistölle lisättiin mm. hulevesi- ja viherkerroinmääräykset sekä määräys pyöräpaikoituksesta. Tontin pohjoisosaan Veivikadun viereen on merkitty ohjeellinen lumitila, jolla olemassa oleva puusto on pyrittävä säilyttämään.



Kaavaehdotus, Vipusenkadun suunnittelualue, 15.4.2025.



Kaavaehdotus, Voimakadun suunnittelualue, 15.4.2025.

### 5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Teollisuus- ja varastorakennusten ja niihin liittyvää liiketoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (TL):

tontin pinta-ala yhteensä	57 769 m <sup>2</sup>
tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	28 885 k-m <sup>2</sup>
tehokkuus	e = 0,50
autopaikkavaatimus	1 ap / 3 tt
pyöräpaikkavaatimus	1 ppp / 3 tt

### 5.1.3 Palvelut

Suunnittelualueille voidaan sijoittaa teollisuus- ja varastorakennuksia ja niihin liittyvää liiketoimintaa palvelevia rakennuksia.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on huomioitu

- viheralueiden säilyminen ja lisääminen (istutettavat alueet ja viherkerroin)
- hulevesien käsittely

## 5.3 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Lahden oikeusvaikutteista yleiskaavaa 2025 laadittaessa on otettu huomioon AKL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset, ja asemakaava on yleiskaavan mukainen. Asemakaavan muutos on Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 mukainen.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei ole olennaisia vaikutuksia ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön.

### 5.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavamutoksella ei ole olennaisia vaikutuksia maa- ja kallioperään, ilmaan ja ilmastoon.

Istutettavan alueen määrää hieman lisätään voimassa olevaan asemakaavaan verraten.

Asemakaavamutoksessa tontille on määrätty Lahden kaupungissa uutena työkaluna viherkerroin, jolla edellytetään kaupunkitasolla alarajavaatimukset tontin kasvillisuuden ja vettäläpäisevien pintojen kokonaisuudelle.

### 5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Alueella ei ole todettu erityisen tärkeitä luonnonarvoja eikä kaavalla ole olennaisia vaikutuksia luonnonympäristöön.

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

Kaavalla mahdollistetaan yrityksen toimintaedellytysten paraneminen sekä laajenemismahdollisuudet. Tonttien yhdistäminen parantaa niiden yhteiskäyttöä kaavallisesti.



#### 5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole olennaisia vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön.

Vipusenkadun varrella maksimikerrosluku nousee yhden kerroksen kahdesta kolmeen. Kaavalla mahdollisesta rakennetun ympäristön täydentyminen ja laajeneminen lähemmäksi katualuetta.

#### 5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Asemakaavamuutos monipuolistaa alueen elinkeinorakennetta mahdollistamalla teollisuutta, varastointia ja niihin liittyvää liiketoimintaa palvelevaa lisärakentamista ja mahdollistaa työpaikkamäärän kasvun.

### 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavamuutoksessa Vipusenkadun suunnittelualueelle osoitetaan teollisuus- ja varastointirakentamista sekä niihin liittyvää liiketoimintaa palvelevia rakennuksia. Korttelialueen ympäristössä maankäyttö on samankaltaista teollisuustoimintaa.

Lisärakennusoikeus mahdollistaa laajemman rakentamisen.

### 5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavakartan liitteenä.

### 5.7 Nimistö

Alueelle ei tule uutta nimistöä.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Havainnollistavat kuvat, rakentamistapaohjeet ym.

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kuvataan toteuttamisessa huomioitavia tekijöitä (esim. maanhankinta, infran rakentaminen jne.). Arvioitu toteutuksen aikataulu.

### 6.3 Toteutuksen seuranta

Määritellään asiat, joiden toteutumista tulee seurata kaavaa toteutettaessa ja sen jälkeen.

## 7 KAAVAN LAATIJA

Lahdessa 16.04.2025

Kaavoitusarkkitehti

Pasi Widgren