

Lahti



Asemakaavan selostus

Pikkukaavahanke 2026

Asemakaavan muutos A-2856, Ansiokatu 4, Nikkilä
Asemakaavan muutos A-2947, Varikontie 9, Uusikylä
Asemakaava ja asemakaavan muutos A-2962, Rataskatu 7, Jokimaa

16.6.2026
LUONNOS

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaavakohteiden sijainti.....	2
1.3	Kaavan tarkoitus	2
1.3.1	<i>Ansiokatu 4, Nikkilä (A-2856).....</i>	3
1.3.2	<i>Varikontie 9, Uusikylä (A-2947).....</i>	3
1.3.3	<i>Rataskatu 7, Jokimaa (A-2962).....</i>	3
1.4	Asemakaavaan liittyvät asiakirjat.....	3
2	TIIVISTELMÄ.....	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	3
2.2	Asemakaava.....	3
3	LÄHTÖKOHDAT.....	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
3.1.1	<i>Yleiskuvaus</i>	4
3.1.2	<i>Luonnonympäristö</i>	6
3.1.3	<i>Rakennettu ympäristö.....</i>	8
3.1.4	<i>Maanomistus.....</i>	10
3.2	Suunnittelutilanne	11
3.2.1	<i>Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat ja päätökset.....</i>	11
3.2.2	<i>Selvitykset.....</i>	16
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	16
4.1.1	<i>Sopimukset.....</i>	16
4.1.2	<i>Pohjakartan tarkistaminen</i>	16
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.2.1	<i>Osalliset.....</i>	16
4.2.2	<i>Vireilletulo</i>	17
4.2.3	<i>Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....</i>	17
4.2.4	<i>Viranomaisyhteistyö</i>	17
4.3	Asemakaavan tavoitteet	17
4.4	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	17
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	18
5.1	Asemakaavan rakenne	18
5.1.1	<i>Ansiokatu 4, Nikkilä (A-2856).....</i>	18
5.1.2	<i>Varikontie 9, Uusikylä (A-2947).....</i>	19
5.1.3	<i>Rataskatu 7, Jokimaa (A-2962).....</i>	20
5.2	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen.....	21
5.3	Kaavan vaikutukset.....	21
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	21
5.5	Nimistö	22
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	22
7	KAAVAN LAATIJA	22
8	SEURANTALOMAKE.....	22

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee xx. päivänä kesäkuuta 2026 päivättyä asemakaavakarttoja nro A-2856 (Ansiokatu 4, Nikkilä), A-2947 (Varikontie 9, Uusikylä) ja A-2962 (Rataskatu 7, Jokimaa) sekä kaavan mukaisia tonttijakoja M-xx-xx - M-xx-xx

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee:

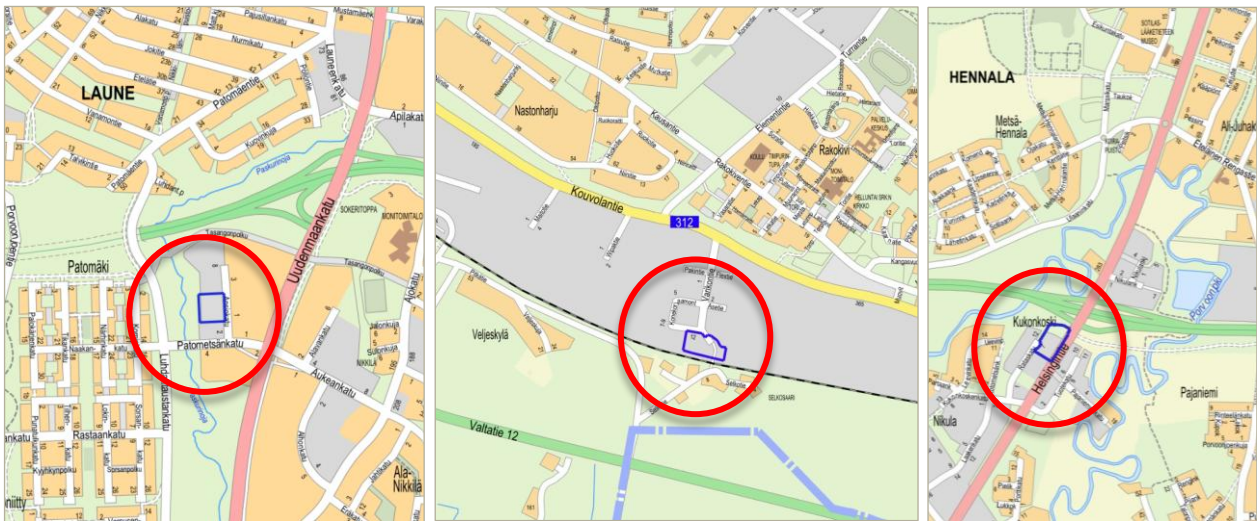
- Nikkilän (23.) kaupunginosan korttelin 23116 tonttia 2 sekä lähivirkistysaluetta.
- Uudenkylän (36.) kaupunginosan korttelin 551 tonttia 15 ja lähivirkistysaluetta.
- Jokimaan (28.) kaupunginosan korttelin 28033 tonttia 4 ja asemakaavoittamatonta aluetta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat:

- Nikkilän (23.) kaupunginosan korttelin 23116 tontti 8.
- Uudenkylän (23.) kaupunginosan korttelin 551 tontti 24, lähivirkistysaluetta ja katualueita.
- Jokimaan (28.) kaupunginosan korttelin 28033 tontti 5.

Asemakaavamuutosten yhteydessä tehdään sitovat tonttijaot.

1.2 Kaavakohteiden sijainti



Kaavakohteiden sijainnit opaskartalla. Kaava-alueet rajattu sinisellä. Vasemmalta oikealle Ansiokatu 4, Nikkilä (A-2856), Varikontie 9, Uusikylä (A-2947) ja Rataskatu 7, Jokimaa (A-2962).

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavamuutosten tavoitteena on parantaa yritysten toimintaedellytyksiä tarkistamalla teollisuus-, varasto- ja liikerakentamiseen varattujen tonttien rajoja ja liittymiä. Lisäksi tavoitteena on päivittää kaavamääräyksiä siten, että ne tukevat alueen nykyisiä ja tulevia liiketoiminnan kehittämistarpeita.

Kaupungin strategian mukaisesti kaavamuutokset tukevat olemassa olevien yritysten toimintamahdollisuuksia.

1.3.1 Ansiokatu 4, Nikkilä (A-2856)

Tavoitteena on laajentaa tonttia länteen eteläpuolella olevan tontin mukaisesti, tontin rajalla olevat maanalaiset johdot huomioiden.

1.3.2 Varikontie 9, Uusikylä (A-2947)

Tavoitteena on muuttaa tontin rajoja toteutuneen mukaisesti siten, että tavaraliikenteen liittymä tulee osaksi tonttia.

1.3.3 Rataskatu 7, Jokimaa (A-2962)

Tavoitteena on laajentaa tonttia asemakaavoittamattomalle, kaupungin omistamalle alueelle ja lisätä tontin rakennusoikeutta.

1.4 Asemakaavaan liittyvät asiakirjat

A-2856 Kaavaluonnoskartta

A-2947 Kaavaluonnoskartta

A-2962 Kaavaluonnoskartta

A-2856, 2947 ja A-2962 Kaavaselostus

A-2856, 2947 ja A-2962 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

A-2856 Tonttijakokartta M-x-xx (täydentyy ehdotusvaiheessa)

A-2947 Tonttijakokartta M-x-xx

A-2962 Tonttijakokartta M-x-xx

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutokset on laadittu yksityisten aloitteesta.

Vuoden 2026 aikana Lahden kaupungin asemakaavoitus yhdistää pienten, vaikutuksiltaan vähäisten elinkeinoelämän asemakaavat yhdeksi prosessiksi. Tavoitteena on vähentää yksittäisiin kaavahankkeisiin käytettävää työmäärää sekä nopeuttaa yksityisten kaavatöiden käsittelyä. Yhdistetyissä kaavahankkeissa laaditaan yhteinen asemakaavan selostus, ja kaava-asiat käsitellään luottamuselimissä yhtenä asiakohtana.

Kaavatyön vaihe	Päivämäärä
Vireilletulo	11.3.2026
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	16.6.2026
Luonnosvaiheen kuuleminen	2.7. - 24.8.2026
Ehdotusvaiheen nähtävillä olo	xx.xx. - xx.xx.20xx

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksilla laajennetaan olemassa olevia teollisuus- ja liiketontteja yritysten toimintaedellytysten parantamiseksi. Samalla päivitetään asemakaavamääräyksiä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

Ansiokatu 4, Nikkilä

Suunnittelualue sijaitsee Nikkilän kaupunginosassa kaupallisten palveluiden alueella. Etäisyys Lahden kauppatorilta on noin 4,5 kilometriä. Tontti rajautuu itäreunalta Ansiokatuun, pohjois- ja eteläpuolelta liiketontteihin ja länsipuolelta lähivirkistysalueeseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,7 hehtaaria. Tontin nykyinen koko on 6750 m². Käytetty rakennusoikeus on 2281 k-m². Tontilla toimii autokorjaamo, rengasliike ja rengashotelli.

Kaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa tonttia seitsemän metriä länteen, jotta piha-aluetta voidaan kasvattaa pysäköintikäyttöön. Nykyisin asiakkaiden ja henkilökunnan pysäköintitilat ovat riittämättömät. Tontin takaosan laajentaminen mahdollistaa lisätilan järjestämisen asiakaspysäköinnille rakennuksen länsipuolelle ja vähentää siten kadunvarsipysäköintiä.



Ansiokatu 4, kaavamuutosalue. Ortoilmakuva 2024.

Varikontie 9, Uusikylä

Suunnittelualue sijaitsee Uudenkylän kaupunginosassa Varikon teollisuusalueella. Etäisyys Lahden kauppatorilta on noin 19 kilometriä ja Rakokiven liikekeskuksesta noin 2 kilometriä. Tontti rajautuu pohjoisreunalta Varikontiehen, länsipuolelta teollisuustonttiin, itäpuolelta lähivirkistysalueeseen ja eteläreunalta rautatiealueeseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,24 hehtaaria. Tontin nykyinen

koko on 8257 m². Käytetty rakennusoikeus on 3571 k.m². Tontilla on teollisuusrakennus, jonka halliosa on tällä hetkellä tyhjillään ja vuokrattavana.

Kaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa tonttia toteutuneen tilanteen mukaisesti siten, että tavaraliikenteen liittymä tulee osaksi tonttia ja tontin pystyy tarvittaessa aitaamaan. Laajennusalueesta suurin osa on kiinteistön omistuksessa, vaikka se on aiemmin asemakaavoitettu lähivirkistysalueeksi. Samalla tarkistetaan viereisen lähivirkistysalueen rajausta tarkoituksenmukaiseksi.



Varikontie 9, kaavamuutosalue. Ortoilmakuva on vuodelta 2024. Sen jälkeen tontti on siistiytynyt pihalla olevista konteista ja tavaroista.

Rataskatu 7, Jokimaa

Suunnittelualue sijaitsee Jokimaan kaupunginosassa, Kukonkosken työpaikka-alueella. Etäisyys Lahden kauppatorilta on noin 6 kilometriä. Tontti rajautuu idästä Helsingintiehen, etelästä teollisuustonttiin, lännestä Rataskatuun ja lähivirkistysalueeseen ja pohjoisesta kaupungin omistamaan asemakaavoittamattomaan alueeseen, joka on kaupungin omistamaa eteläisen kehätien suojavyöhykettä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1 hehtaaria. Tontin nykyinen koko on 6844 m². Käytetty rakennusoikeus on yhteensä 1521 k-m². Tontin toiminnot ovat jo jonkin verran levinneet kaupungin omistamalle alueelle. Tontilla toimii konepajateollisuuden yritys.

Kaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa tonttia kaupungin omistamalle alueelle ja lisätä rakennusoikeutta. Hakijalla on tavoitteena laajentaa nykyistä hallia.



Rataskatu 7, kaavamuutosalue. Ortoilmakuva 2024.

3.1.2 Luonnonympäristö

Ansiokatu 4, Nikkilä

Kallioperä on graniittia ja maaperä savea. Suunnittelualue sijaitsee Porvoonjoen laakson maisema-alueella. Maastonmuodoiltaan tontti on hyvin tasainen 78,9–79,1 m mpy. Laajennusosa sijaitsee jonkin verran alempana, n. 77,0 m mpy. Tontilla ei ole juuri kasvillisuutta. Kadun varrella on kapea nurmikkokaistale ja muutama pensas. Tontin lounaiskulmassa on kasvillisuuden peittämä luiska. Tontin laajennusalue on myös luiska, jolla kasvaa tällä hetkellä pajua sekä nuoria koivuja, haapoja, mäntyjä ja kuusia.

Tontin tuleva laajennusosa on tällä hetkellä pajua kasvavaa luiskaa.



Tontin eteläpuolella on Paskurinojan varren metsää, joka on sijoittunut Patomäen asuinalueen ja pienteollisuusalueen väliin. Uoman varrella on kosteaa lehtoa, muutoin alueella tuoretta ja lehtomaista kangasta. Alue on kauttaaltaan luonnontilaisuudeltaan heikentyntä. Alueella on vanhoja kasvittuvia tienpohjia, harvennuksia, ja sähkölinjoja. Tonttiin rajautuva alue sekä voimalinja alue ovat kartoitettu, mutta ne eivät sisälly arvokkaiisiin luontotyyppisiin (Luontotyyppiselvitys 2024).

Paskurinojaa ympäröivä alue on liito-oravalle soveltuvaa metsää ja lähimmät mahdolliset pesäkolot ovat 100–300 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta (Lahden liito-oravakartoitus 2023).

Suunnittelualue rajautuu länsireunastaan pohjavesialueeseen. Suunnittelualue sijaitsee Paskurinojan valuma-alueella, jonne on laadittu Paskurinojan kokonaisselvitys ja kunnostussuunnitelma (Sitowise 2020). Paskurinoja on tärkeä hulevesien alueellinen purku-uoma, josta vedet johtuvat Porvoonjokeen. Paskurinojaan liittyy pienteollisuusalueelta ohjattuja uomia, jotka ovat voimakkaasti eroosion kuluttamia.

Varikontie 9, Uusikylä

Kallioperä on ja maaperä on hiekkaa. Tontti on hyvin tasainen, 120,0–120,4 m mpy. Suunnittelualue sijaitsee Salpausselän reunamuodostuman eteläreunalla. Alueen luontotyyppi on mäntyvaltainen kangasmetsä. Suunnittelualueen eteläpuolelta radan varrelta on kangasajuruohohavaintoja vuodelta 2009.

Tontin reunoilla kasvaa puita, pääasiassa mäntyjä ja koivuja. Paikoitellen pihalla on säilynyt luonnontilaista maanpeitekasvillisuutta puolukanvarpuineen.



Varikontie 9 etupihan luonnontilaista maanpeitekasvillisuutta.

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Tontin hulevedet ohjataan sadevesiviemäriin, joka purkaa radan eteläpuolella maastoon.

Rataskatu 7, Jokimaa

Kallioperä on graniittia ja maaperä savea. Suunnittelualue sijaitsee Porvoonjoen laakson maisema-alueella. Suunnittelualueen länsipuolella Porvoonjoki kulkee lehtorinteiden pohjalla. Lehdot ovat puuston rakenteelta ja lajistolta edustavimmillaan uoman lähistössä. Tuomi muodostaa paikoin tiheitä pensaikkoja. Alueeseen kuuluu myös Kukonkosken alueen taajamametsää, jonka arvot perustuvat lähinnä harvakseltaan esiintyvään pähkinäpensaaseen. Kukonkosken pohjoispuolella, sähkölinjan aukeamalla kasvaa runsaasti haitallista vieraslajia jättipalsamia. Alueelle sijoittuu Lumo-kohde Kukonkoski.

Tontin itäreunalla on nurmikkokaistale, jolla kasvaa muutama nuori mänty. Muuten lähes koko piha on asfaltoitu.

Teollisuustontin laajennusosa on tuoretta kangasmetsää, joka on luokitukseltaan luokkaa 4. monimuotoisuutta tukeva kohde. Suuri osa metsikön kuusista on kirjanpainajatoukan tuhoamia. Tontin toiminta on jo osittain levinnyt kaupungin omistamalle asemakaavoittamattomalle alueelle.



Kirjanpainajatoukan vaivaamia kuusia, joista osa sijaitsee tontin laajennusosalla.

Alue on myös liito-oravakartoituksessa merkitty liito-oravalle soveltuvaksi metsäksi, mutta tuoreita havaintoja liito-oravasta ei ole (Lahden liito-oravakartoitus 2023). Eteläisen kehätien rakentaminen on katkaissut Porvoonjokilaakson ja heikentänyt liito-oravien liikkumismahdollisuuksia. Suunnittelualueen luoteispuolella on kehätien kohdalle asennettu liito-oraville tolppia liikkumista helpottamaan.

Suunnittelualueilla ja niiden läheisyydessä ei ole luonnonsuojelukohteita.

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

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Ansiokatu 4

Ansiokadun kaupallisten palvelujen alue on rakentunut 2000-luvun alkupuolella. Suunnittelualueen tontilla sijaitsee vuonna 2006 valmistunut yksikerroksinen liikeyritys. Piha on lähes kokonaan asfaltoitu ja Ansiokadun puoleista etupihaa lukuun ottamatta verkkoaidalla aidattu. Tontilla on sadevesiviemärointi. Suunnittelualueella ja sen läheisyydessä on vesi- ja viemäri, sähkö-, kaukolämpö-, maakaasu- ja tietoliikenneverkostot.



Ansiokatu 4 liikeyrityksen julkisivu.

Varikontie 9

Kouvolan maantien ja rautatien väliin on muodostunut 1950–60-luvulta alkaen yhtenäinen, nauhamainen teollisuusalue, ns. Nastolan teollisuusnauha, joka on paikallisesti merkittävä, kulttuurihistoriallisesti arvokas alue. Varikontien teollisuusalue on rakentunut 1980-luvulla entiselle Uudenkylän varuskunnan alueelle. Nykyisellä Varikon teollisuusalueella toimii Asevarikko 2:n konekorjaamo, josta alue ja kadunnimet ovat saaneet nimensä.

Rakennus on valmistunut vuonna 1991. Siihen kuuluu korkea betonipintainen hallimainen osa ja kaksikerroksinen toimisto-osa. Piha on pääosin asfaltoitu ja jaettu kahteen osaan. Piha on aidattu verkkoaidalla. Suunnittelualueella ja sen läheisyydessä on vesi- ja viemäri, sähkö-, kaukolämpö- ja tietoliikenneverkostot.



Varikontie 9 kaksikerroksinen toimisto-osa, taustalla näkyy korkeampi halliosa.

Rataskatu 7

Helsingintien varrella oleva Kukonkosken teollisuusalue on rakentunut 1980-luvulla. Tontilla on punainen aaltopeltiverhoiltu rakennus, jonka vanhin osa on valmistunut vuonna 1989 ja rakennusta on myöhemmin laajennettu. Suunnittelualueella ja sen läheisyydessä on vesi- ja viemäri, sähkö-, kaukolämpö- ja tietoliikenneverkostot.



Rataskatu 7 rakennuksen julkisivu Helsingintien suuntaan.

Suunnittelualueilla ja niiden läheisyydessä ei ole tunnettuja muinaismuistokohteita.

3.1.4 Maanomistus

Ansiokatu 4 on kaupungin omistama, mutta yksityiselle vuokrattu tontti. Laajennusalue on kaupungin omistamaa aluetta.

Varikontie 9 on yksityisessä omistuksessa, ja osa viereisestä aikoinaan lähivirkistysalueeksi kaavoitetusta alueesta on saman yksityisen omistajan omistuksessa. Lähivirkistysalue on kaupungin omistuksessa.

Rataskatu 7 on yksityisessä omistuksessa ja laajennusalue on kaupungin omistamaa aluetta.



Suunnittelualueiden maanomistus. Vihreällä on osoitettu kaupungin omistamat alueet, sinisellä kaupungin omistamat vuokra-alueet ja valkoisella yksityisomistuksessa olevat alueet. Vasemmalta oikealle Ansiokatu 4 (A-2856), Varikontie 9 (A-2947), Rataskatu 7 (A-2962).

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.

Ansiokatu 4: Maakuntakaavassa alue sijaitsee vähittäiskaupan suuryksiköiden alueella, Uudenmaankadun varsi (KM5).

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2060 on vireillä, maakuntakaavaluonnoksessa alueen käyttötarkoitus on edelleen vähittäiskaupan suuryksiköiden alueella (KM).

Varikontie 9: Maakuntakaavassa alue sijaitsee teollisuus- ja varastoalueella (T) sekä rajautuu merkittävästi parannettavaan rataosaan.

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2060 on vireillä, maakuntakaavaluonnoksessa alueen käyttötarkoitus on edelleen teollisuus- ja varastoaluetta (T).

Rataskatu 7: Maakuntakaavassa alue sijaitsee Kukonkosken työpaikka-alueella (TP). Kaava-alue rajautuu seututiehen Mäntsälä – Lahti – Vierumäki. Alueen välittömässä läheisyydessä on VT 12 Helsingintien (149) uusi eritasoliittymä tai muu merkittävästi parannettava liittymä.

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2060 on vireillä, maakuntakaavaluonnoksessa alueen käyttötarkoitus on edelleen työpaikka-aluetta (TP).



Kuva 2. Otteet Päijät-Hämeen maakuntakaavasta. Suunnittelualueet rajattu sinisellä. Vasemmalta oikealle Ansiokatu 4 (A-2856), Varikontie 9 (A-2947), Rataskatu 7 (A-2962).

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 kaupunkiliikunnan ohjelma, joka hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 9.12.2024 § 129.

Lahden yleiskaava 2035 (Y-205) laadittiin ensimmäistä kertaa kuuden oikeusvaikutteisen kaavakartan kokonaisuutena



kartta 1: kestävä yhdyskuntarakenne

Vasemmalta oikealle Ansiokatu 4 (A-2856), Varikontie 9 (A-2947), Rataskatu 7 (A-2962).

Ansiokatu 4: Suunnittelualue sijaitsee kaupallisten palvelujen alueella (Pkm). Tontin lounaskulman läpi kulkee sähkölinja. Kaavoitettava alue rajautuu lähivirkistysalueeseen (VL).

Varikontie 9: Suunnittelualue sijaitsee elinkeinoelämän alueella (T). Alue sijaitsee Salpausselän reunamuodostumalla ja rajautuu rautatiehen, joka on merkitty uudeksi tai merkittävästi parannettavaksi rautatieksi.

Rataskatu 7: Suunnittelualue sijaitsee elinkeinoelämän alueella (T). Alue sijaitsee eritasoliittymän välittömässä läheisyydessä.



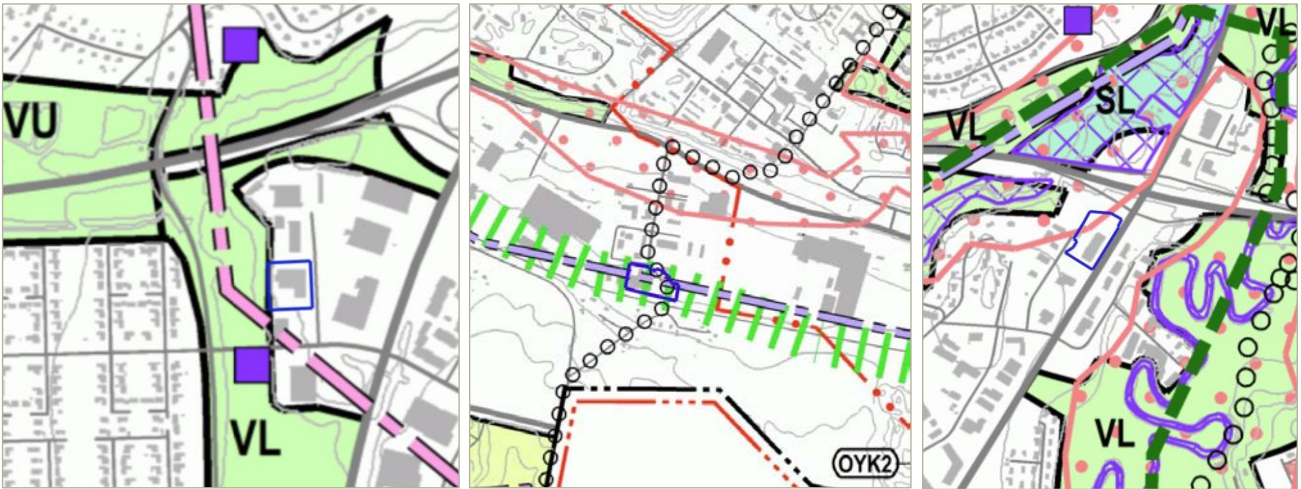
kartta 2: kulttuuriympäristö

Vasemmalta oikealle Ansiokatu 4 (A-2856), Varikontie 9 (A-2947), Rataskatu 7 (A-2962).

Ansiokatu 4: Suunnittelualueella ei kulttuuriympäristöllisiä arvoja.

Varikontie 9: Suunnittelualue on paikallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä ja osa tärkeää ekosysteemien kulttuuripalvelun rajausta (esp-k).

Rataskatu 7: Suunnittelualueella ei kulttuuriympäristöllisiä arvoja.

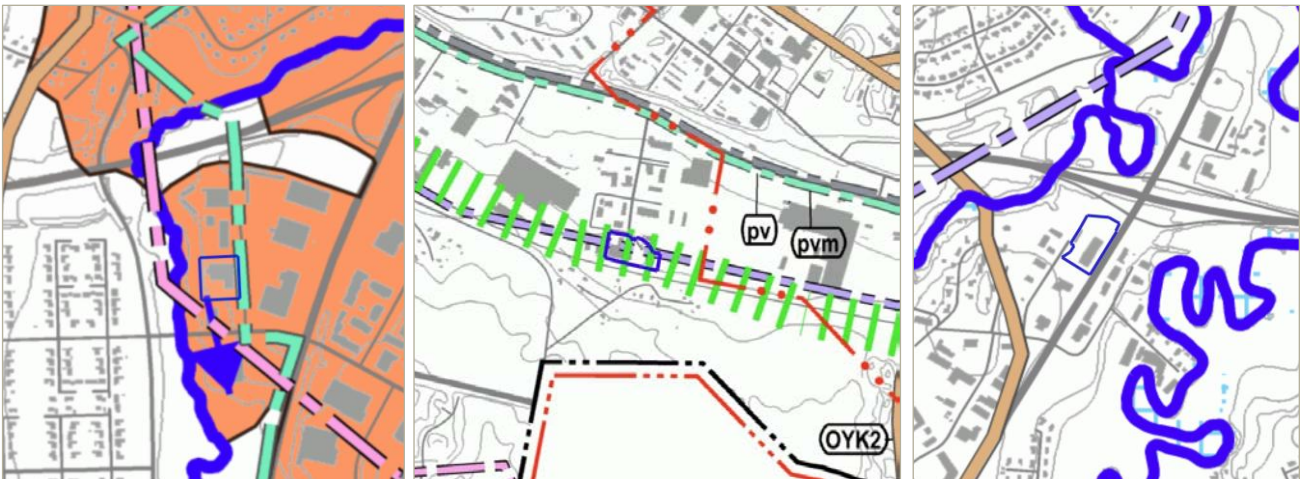


kartta 3: luonto- ja viherympäristö
Vasemmalta oikealle Ansiokatu 4 (A-2856), Varikontie 9 (A-2947), Rataskatu 7 (A-2962).

Ansiokatu 4: Suunnittelualue rajautuu lähivirkistysalueeseen (VL). Alue kuuluu tärkeän ekosysteemien tuotantopalvelun rajauksen alueelle.

Varikontie 9: Suunnittelualue on osa tärkeää ekosysteemien kulttuuripalvelujen rajausta (esp-k), Salpausselän reunamuodostelmaa ja alueen itäpuolella kulkee ulkoilureitistön tavoitteellinen pääväylä.

Rataskatu 7: Suunnittelualueesta pieni osa on merkittävän luontoverkoston alueella.



kartta 4: vesiensuojelu ja -hallinta
Vasemmalta oikealle Ansiokatu 4 (A-2856), Varikontie 9 (A-2947), Rataskatu 7 (A-2962).

Ansiokatu 4: Suunnittelualue kuuluu hulevesien hallinnan kehittämisalueeseen.

Varikontie 9: Suunnittelualueella ei ole vesiensuojelullisia merkintöjä.

Rataskatu 7: Suunnittelualueella ei ole vesiensuojelullisia merkintöjä.



kartta 5: kiertotalous
Vasemmalta oikealle Ansiokatu 4 (A-2856), Varikontie 9 (A-2947), Rataskatu 7 (A-2962).

Ansiokatu 4: Suunnittelualueella ei ole kiertotaloudellisia merkintöjä.

Varikontie 9: Suunnittelualueella ei ole kiertotaloudellisia merkintöjä.

Rataskatu 7: Suunnittelualueella ei ole kiertotaloudellisia merkintöjä.



kartta 6: kestävä liikkuminen
Vasemmalta oikealle Ansiokatu 4 (A-2856), Varikontie 9 (A-2947), Rataskatu 7 (A-2962).

Ansiokatu 4: Suunnittelualue on kestävä liikuttamisen vyöhykettä 1. Vyöhykkeellä tulee edistää joukkoliikenteen kannalta riittävän tehokasta, ympäristöönsä sopivaa täydennysrakentamista. Toiminnat tukeutuvat helposti saavutettavaan joukkoliikenteeseen ja laadukkaisiin pyöräilyreitteihin sekä palvelukeskittymissä myös kävelyyn.

Varikontie 9: Suunnittelualue rajautuu uuteen tai merkittävästi parannettavaan rautatiehen. Alue on kestävä liikuttamisen vyöhykettä 2: toimintojen tulee tukeutua joukkoliikenteeseen, laadukkaisiin pyöräilyreitteihin sekä palvelukeskittymissä kävelyyn. Alueen itäpuolella kulkee ulkoilureitistön tavoitteellinen pääväylä.

Rataskatu 7: Suunnittelualue sijaitsee joukkoliikenteen kehitettävällä saavutettavuusvyöhykkeellä: alueella on tunnistettu joukkoliikenteen kehittämisen tarve. Alueella tulee selvittää joukkoliikenteen kehittämisen mahdollisuudet. Helsingintien varrelle on osoitettu pyöräilyn tavoitteellinen pääreitti.

Asemakaava



Kuva 3. Otteet suunnittelualueiden voimassa olevista asemakaavoista. Suunnittelualueet rajattu sinisellä. Vasemmalta oikealle Ansiokatu 4 (A-2856), Varikontie 9 (A-2947), Rataskatu 7 (A-2962).

Ansiokatu 4: Alueella on voimassa 29.5.2006 vahvistunut asemakaava. Asemakaavassa suunnittelualue on liikerakennusten korttelialuetta (KL-9) ja osittain lähivirkistysaluetta (VL). Tontin tehokkuusluku on $e=0.40$ ja merkintä to20%, joka osoittaa kuinka monta prosenttia rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää toimisto- ja ympäristöä häiritsemättömiä teollisuustiloja varten. Tontin suurin sallittu kerrosluku II. Liikerakennusten korttelialueella on istutettava alueen osa. Tontin itäreunalla istutettava tontin osa, jolle on istutettava vähintään 3 m mittaisia puita enintään 8 m välein. Tontille ei sallita elintarvikemyymälää. Tontilla on myös maanalaista johtoa varten varattu alueen osa sekä sähkölinjaa varten varattu alueen osa. Lisäksi tontilla on määräys näkösuoja-aidasta ja autopaikoista.

Varikontie 9: Alueella on voimassa 28.10.2002 ja puiston osalta 8.3.2004 vahvistuneet asemakaavat. Asemakaavassa suunnittelualue on teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (T-2) ja osittain lähivirkistysaluetta (VL). Tontin rakennusoikeus on 5500 k-m². Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueella on merkintänä maanalaista johtoa varten varattu alueen osa sekä istutettava alueen osa. Lähivirkistysalueen läpi kulkee yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Rataskatu 7: Alueella on voimassa 4.7.1983 vahvistunut asemakaava. Asemakaavassa suunnittelualue on teollisuutta, varastointia sekä niihin liittyvää liiketoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (TL-86). Tontin tehokkuusluku on $e=0.60$ ja suurin sallittu kerrosluku II. Suunnittelualueella on merkintänä istutettava alueen osa, jolle on istutettava lehti- ja havupuita vähintään 1 kpl/50 m² ja pensaita ja puhelinlinjaa varten varattu alueen osa. Lisäksi tontilla on määräys näkösuoja-aidasta ja autopaikoista. Tontin itäreunassa on ajoneuvoliittymäkielto.

Rakennusjärjestys

Lahden kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2026.

Kaupungin strategia

Lahden kaupunkistrategian (KV 27.10.2025 § 113) mukaisesti kaava tukee olemassa olevien yritysten toimintamahdollisuuksia.

3.2.2 Selvitykset

Lähtökohtana ovat Päijät-Hämeen maakuntakaavan ja Lahden yleiskaavatyön yhteydessä tehdyt perusselvitykset.

Kaavatyön aikana ei ole laadittu selvityksiä.

Aiemmin valmistuneita selvityksiä, joita on hyödynnetty kaavatöissä:

- Paskurinojan kokonais selvitys ja kunnostussuunnitelma. 2020. Sitowise.
- Lahden liito-oravakartoitus 2023. Luontoselvitys Metsänen.
- Lahden luontotyyppiselvitykset. Lahden yleiskaavatyön 2021–2025 selvitys. 2024. WSP.
- Rakennettujen kulttuuriympäristöjen päivitysinventointi. 2024. Ramboll.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaava ja asemakaavan muutokset tehdään yksityisten aloitteesta.

4.1.1 Sopimukset

Asemakaavatyön yhteydessä ei ole tarvetta tehdä maankäytösopimusta.

4.1.2 Pohjakartan tarkistaminen

Alueiden pohjakartat on tarkistettu ennen kaavaehdotusten laatimista 31.3.-2.4.2026. Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54 §:ssä (jatkoksa lakiin viitataan lyhenteellä AKL) annetut kaavoitusmittausvaatimukset.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

AKL 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 hallintokunnat
- Päijät-Hämeen liitto
- Lupa- ja valvontavirasto/Ympäristö
- Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus/Liikenne
- Lahden kaupungin museo
- Väylä / Rataverkko
- VR-Yhtymä Oy
- Päijät-Hämeen Pelastuslaitos
- Lahti Energia Oy, lämpöliikennetoiminta
- LE-Sähköverkko Oy
- Lahti Aqua Oy
- Auris Kaasunjakelu Oy
- DNA Oyj

- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Nastola-seura ry
- Nastolan teollisuusryhmä
- Nastolan Yrittäjät ry
- Lahden itäinen kumppanuuspöytä
- Lahden eteläinen kumppanuuspöytä

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu AKL 63 §, 3 mom. mukaisesti

11.3.2026 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2026 kaavoituskatsauksessa kohde 48 (Rataskatu 7) ja kohde 55 (Varikontie 9, Uusikylä) sekä vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa kohde 43 (Ansiokatu 4).

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 1.7.2026. Alueen naapurikiinteistöille toimitettiin postitse kaavaluonnos ja OAS.

Luonnosvaiheen kuuleminen järjestetään 2.7.–24.8.2026. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Luonnosvaiheen kuuleminen järjestetään 2.7.–24.8.2026. Sen yhteydessä viranomaisille toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnosvaihtoehdot ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutosten tavoitteena on parantaa yritysten toimintaedellytyksiä tarkistamalla teollisuus-, varasto- ja liikerakentamiseen varattujen tonttien rajoja ja liittymiä.

4.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavoitusta koskevat päätökset	Päivämäärä
Kaupunkiympäristölautakunta Asemakaavaehdotuksen / Asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettaminen	xx.xx.20xx

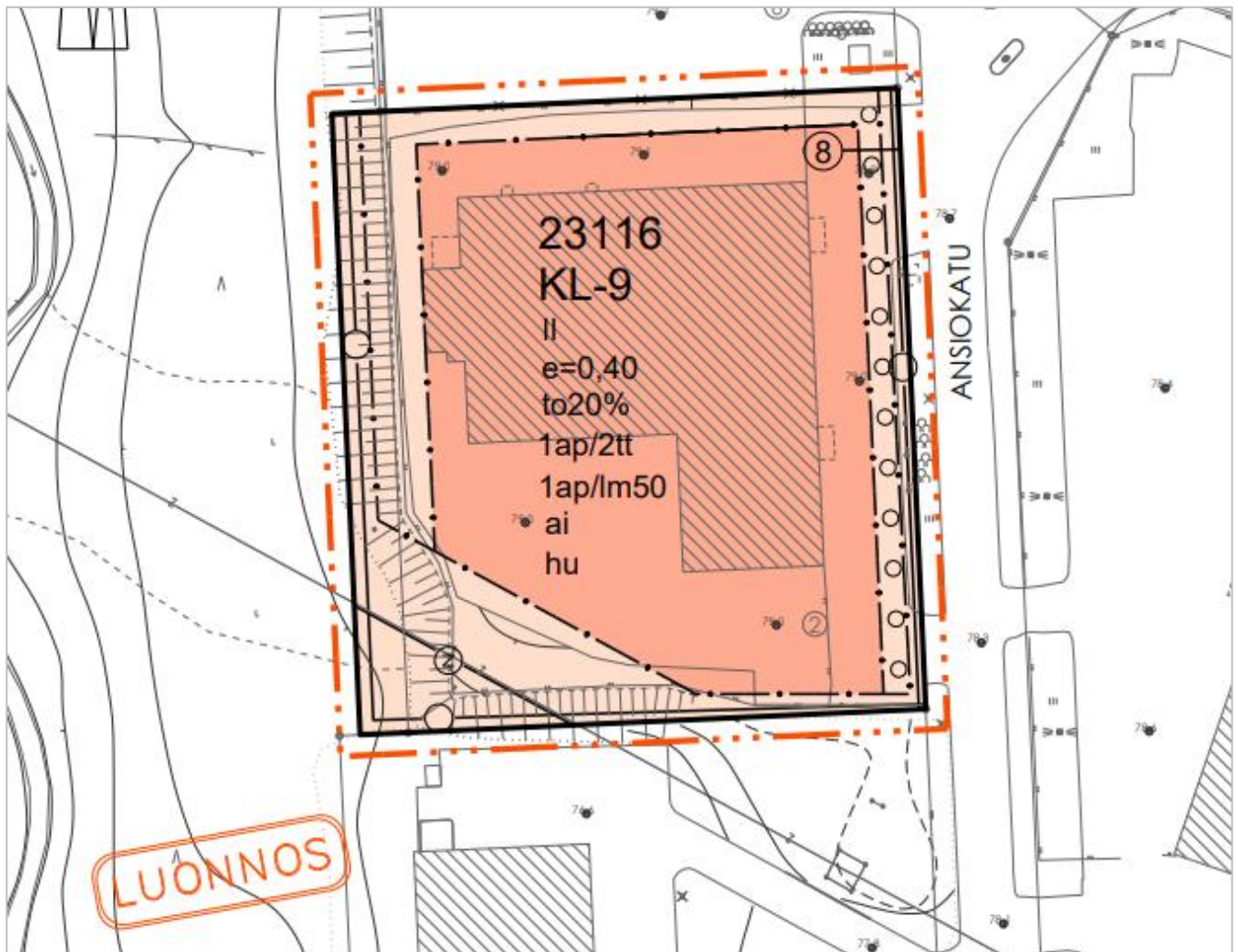
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

5.1.1 Ansiokatu 4, Nikkilä (A-2856)

Tontti on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL-9). Tontille ei sallita elintarvikemyymälää. Tontin tehokkuusluku on $e=0.40$ ja merkintä to20%, joka osoittaa kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää toimisto- ja ympäristöä häiritsemättömiä teollisuustiloja varten. Tontin suurin sallittu kerrosluku II. Tontin itäreunalla on osoitettu puurivi. Tontilla on maanalaista johtoa varten varattu alueen osa sekä sähkölinjaa varten varattu alueen osa. Lisäksi tontilla on määräys autopaikoista, näkösuoja-aidasta ja hulevesien käsittelystä.

Asemakaavan muutoksen jälkeen tontin pinta-ala on 7380 m² ja rakennusoikeus 2956 k-m².



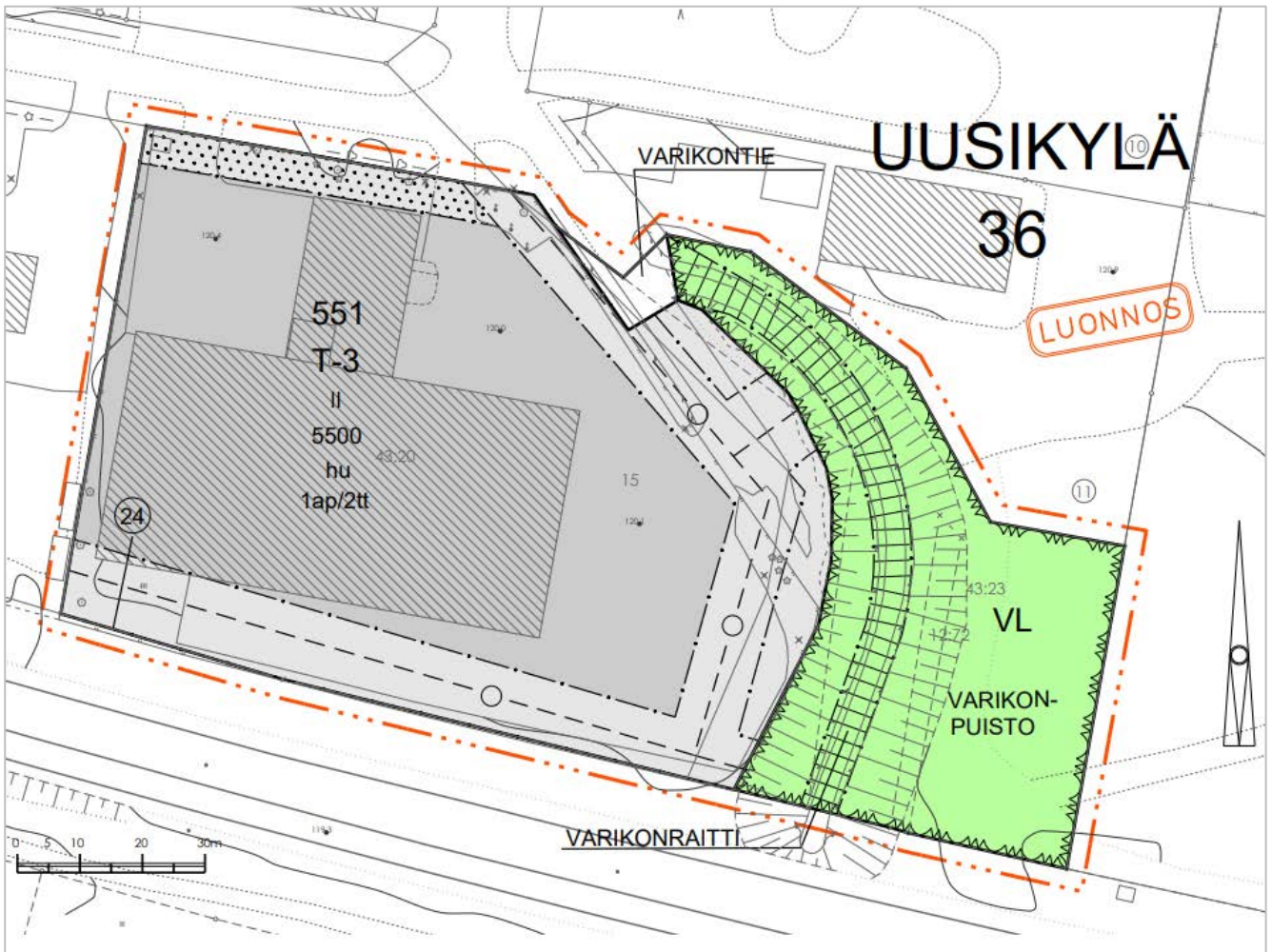
Asemakaavan muutosluonnos A-2856

5.1.2 Varikontie 9, Uusikylä (A-2947)

Tontti on osoitettu teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa teollisuustiloja, kuten tehtaita, teollisuushalleja ja korjaamoja niihin liittyvine varasto- ja aputiloineen sekä varistorakennuksia (T-3). Alueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöönsä melua, tärinää, hajua, ilman tai pohjaveden pilaantumista. Korttelialueen rakentamattomat osat, joita ei käytetä kuluteinä, pysäköimis- ja oleskelualueina, on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisena huolitellussa kunnossa. Tontin rakennusoikeus on 5500 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on II. Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueella on merkintänä maanalaista johtoa varten varattu alueen osa sekä istutettava alueen osa. Kaavassa on määrätty myös autopaikoista ja hulevesien käsittelystä.

Asemakaavan muutoksen jälkeen tontin pinta-ala on 8989 m².

Lähevirkistysalue (VL) on nimetty Varikonpuistoksi. Lähevirkistysalueen halki kulkee yleiselle jalankululle varattu alueen osa, joka on nimetty Varikonraitiksi.

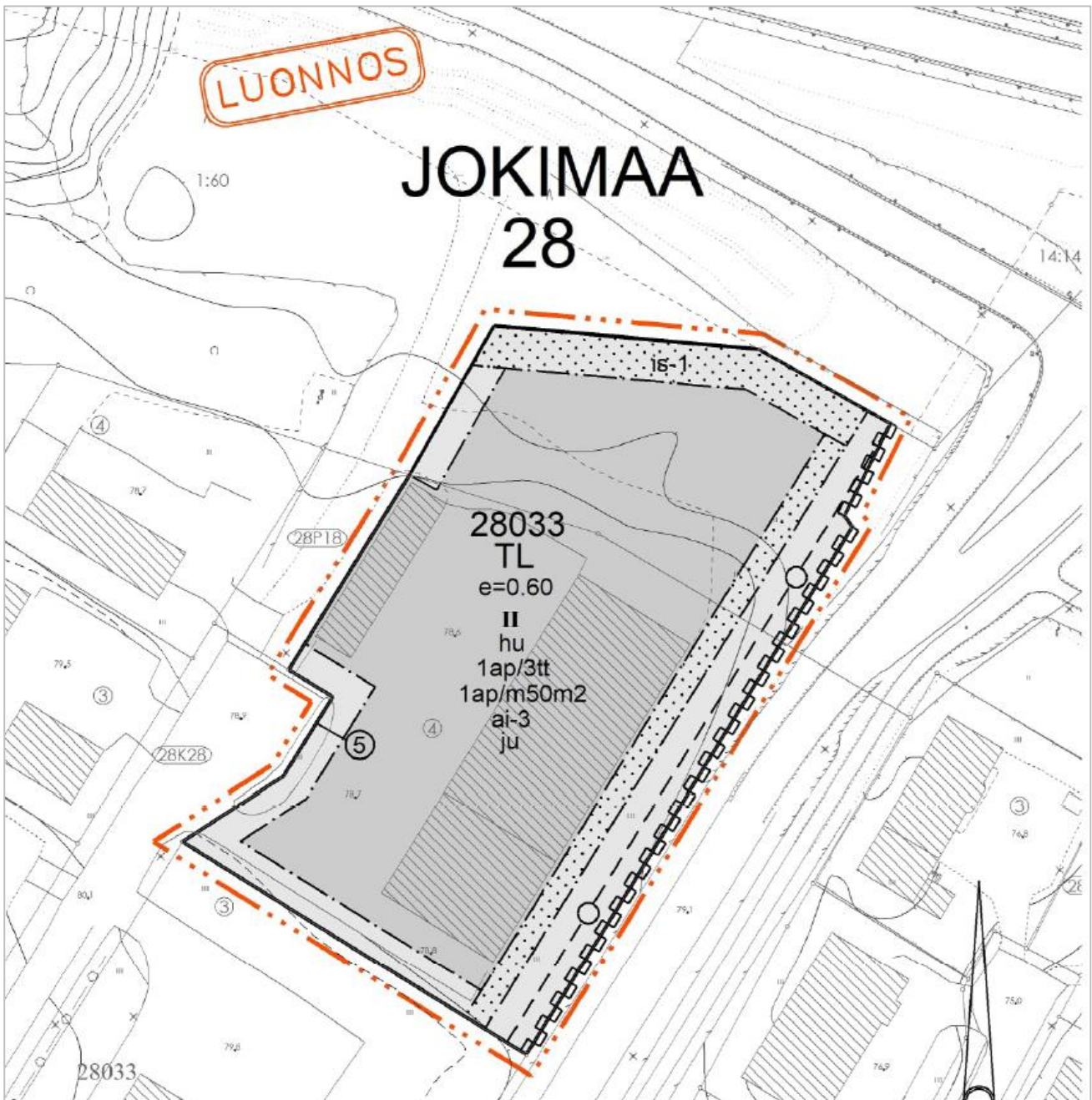


Asemakaavan muutosluonnos A-2947

5.1.3 Rataskatu 7, Jokimaa (A-2962)

Tontti on osoitettu teollisuutta, varastointia sekä niihin liittyvää liiketoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (TL). Tontin tehokkuusluku on $e=0.60$ ja suurin sallittu kerrosluku II. Suunnittelualueella on merkintänä istutettava alueen osa tontin pohjois- ja itäreunalle. Itäreunalla on myös maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Lisäksi tontilla on määräys hulevesien käsittelystä, autopaikoista, näkösuojaidasta ja julkisivusta. Tontin itäreunassa on ajoneuvoliittymäkielto.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen jälkeen tontin koko on $10\,136\text{ m}^2$ ja rakennusoikeus 6082 k-m^2 .



Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos A-2962.

5.2 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Lahden oikeusvaikutteista yleiskaavaa 2025 laadittaessa on otettu huomioon AKL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset, ja asemakaavat ovat yleiskaavan mukaisia. Asemakaava ja asemakaavan muutokset ovat Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 mukaisia.

5.3 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. Tontit sijaitsevat elinkeinoelämän sekä kaupallisten palveluiden alueilla. Kaikki tontit ovat rakennettuja eikä nykyinen toiminta muutu. Laajennusalueet ovat jo olleet suurilta osin tonttien käytössä.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavamuutoksilla ei ole olennaisia vaikutuksia maa- ja kallioperään, ilmaan ja ilmastoon. Suunnittelualueet eivät sijaitse pohjavesialueella, joten kaavamuutoksilla ei ole merkittäviä vaikutuksia pohjaveteen. Kaavoissa määrätään tonttien hulevesien käsittelystä. Ansioladun suunnittelualueen itäpuolella olevaa Paskurinojaa koskien kaavassa esitetään parannuksia hulevesien käsittelyyn ennen vesin johtamista Paskurinojaan.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavamuutoksilla ei ole olennaisia vaikutuksia luonnonympäristöön, sillä tontit ovat jo rakennettuja. Laajennusalueet eivät ole virkistyskäytössä.

Ansiokadulla tonttia levennetään 7 metriä lähivirkistysalueelle, joka ei ole luonnonoloiltaan arvokasta. Varikonttiellä kaavamuutoksella vahvistetaan olemassa oleva tilanne eikä se vaikuta kasvillisuuteen. Rataskadulla kaavassa osoitetaan tontiksi kaavoittamatonta aluetta, joka on osittain jo ollut teollisuustontin käytössä. Kaavassa veloitetaan säilyttämään käyttökelpoinen puusto, jonka pohjoisreunaan on istutettava lisää puustoa tukemaan liito-oravalle soveltuvaa metsää.

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

Kaavamuutokset tukeutuvat olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen liikenneverkon ja kunnallistekniikan verkostojen osalta.

Kaavamuutoksista ei tule kaupungille kustannuksia. Kaupungille tulee tuloja kaavoituskustannusten lisäksi Ansiokadun tontin vuokrasta sekä Rataskadun tontin laajennusalueen myynnistä.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksilla ei ole olennaisia vaikutuksia kaupunkikuvaan ja maisemaan tai rakennettuun ympäristöön.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Kaavamuutokset parantavat olemassa olevien yritysten toimintaedellytyksiä.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavakartan liitteenä.

5.5 Nimistö

Asemakaavan muutoksessa A-2857 lisätään nimet Varikonpuisto ja Varikonraitti.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavat on mahdollista toteuttaa niiden saatua lainvoiman.

7 KAAVAN LAATIJA

Lahdessa 16.6.2026

Suunnitteluinsinööri	Carita Uronen
Suunnittelukoordinaattori	Mira Puurtinen

8 SEURANTALOMAKKEET

Täydentyä ehdotusvaiheessa.