

Lahti



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

Alueidenkäyttölain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka koskee asemakaavan muutoksia A-2856 (Ansiokatu 4, Nikkilä), A-2947 (Varikontie 9, Uusikylä) ja asemakaavaa ja asemakaavan muutosta A-2962 (Rataskatu 7, Jokimaa)

ALOITE/HAKIJA

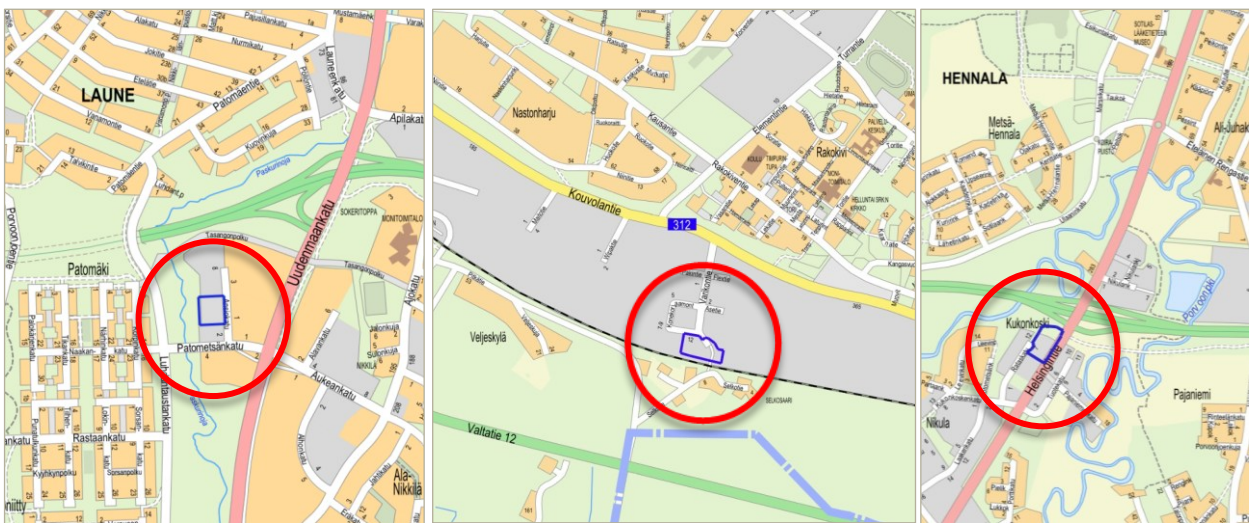
Asemakaavat laaditaan yksityisten maanomistajien aloitteesta.

SUUNNITTELUALUEET

Ansiokatu 4, A-2856: Suunnittelualue sijaitsee Nikkilän (23.) kaupunginosassa teollisuusalueella, korttelissa 23116. Etäisyys Lahden kauppatorilta on noin 4,5 km. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,7 ha. Asianumero 2129/2024.

Varikontie 9, A-2947: Suunnittelualue sijaitsee Lahden kaupungin Uudenkylän (36.) kaupunginosassa korttelissa 551. Etäisyys Lahden kauppatorilta on noin 19 km ja Rakokiven liikekeskukselta noin 2 km. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,24 ha. Asianumero 5692/2021.

Rataskatu 7, A-2962: Suunnittelualue sijaitsee Lahden kaupungin Jokimaan (28.) kaupunginosassa korttelissa 28003. Etäisyys Lahden kauppatorilta on noin 6 km. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1 ha. Asianumero 3387/2025.



Kuva 1 Kaavakohteiden sijainnit opaskartalla. Kaava-alueet rajattu sinisellä. Vasemmalta oikealle Ansiokatu 4 (A-2856), Varikontie 9 (A-2947), Rataskatu 7 (A-2962).

KAAVATÖIDEN TAVOITTEET

Asemakaavamuutosten tavoitteena on kehittää 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.

Vuoden 2026 aikana Lahden kaupungin asemakaavoituksessa yhdistetään pienet elinkeinoelämän asemakaavatyöt yhdeksi prosessiksi. Tavoitteena on vähentää yksittäisiin kaavahankkeisiin käytettävää työmäärää sekä nopeuttaa yksityisten kaavatöiden käsittelyä. Yhdistetyissä kaavahankkeissa laaditaan yhteinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavaselostus. Kaava-asiat käsitellään luottamuselimissä yhtenä asiakohtana.

Ansiokatu 4, A-2856: Tavoitteena on laajentaa tonttia länteen eteläpuolella olevan tontin mukaisesti, tontin rajalla olevat maanalaiset johdot huomioiden.

Varikontie 9, A-2947: Tavoitteena on muuttaa tontin rajoja toteutuneen mukaisesti ja siten, että tavaraliikenteen liittymä tulee osaksi tonttia.

Rataskatu 7, A-2962: Tavoitteena on laajentaa tonttia pohjoispuolelle kaupungin omistamalle asemakaavoittamattomalle alueelle.

LÄHTÖTIEDOT

Maakuntakaava

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

Ansiokatu 4, A-2856: 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, A-2947: 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, A-2962: 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

Lahden oikeusvaikutteinen yleiskaava 2035 (Y-205) (kv 9.12.2024 § 128) sai lainvoiman 12.2.2025.



kartta 1: kestävä yhdyskuntarakenne

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

Ansiokatu 4, A-2856: Suunnittelualue sijaitsee kaupallisten palvelujen alueella (Pkm). Tontin lounaskulman läpi kulkee sähkölinja. Kaavoitettava alue rajautuu lähivirkistysalueeseen (VL).

Varikontie 9, A-2947: Suunnittelualue sijaitsee elinkeinoelämän alueella (T). Alue sijaitsee Salpausselän reunamuodostumalla ja rajautuu rautatiehen, joka on merkitty uudeksi tai merkittävästi parannettavaksi rautatieksi.

Rataskatu 7, A-2962: Suunnittelualue sijaitsee elinkeinoelämän alueella (T). Alue sijaitsee eritasoliittymän välittömässä läheisyydessä.



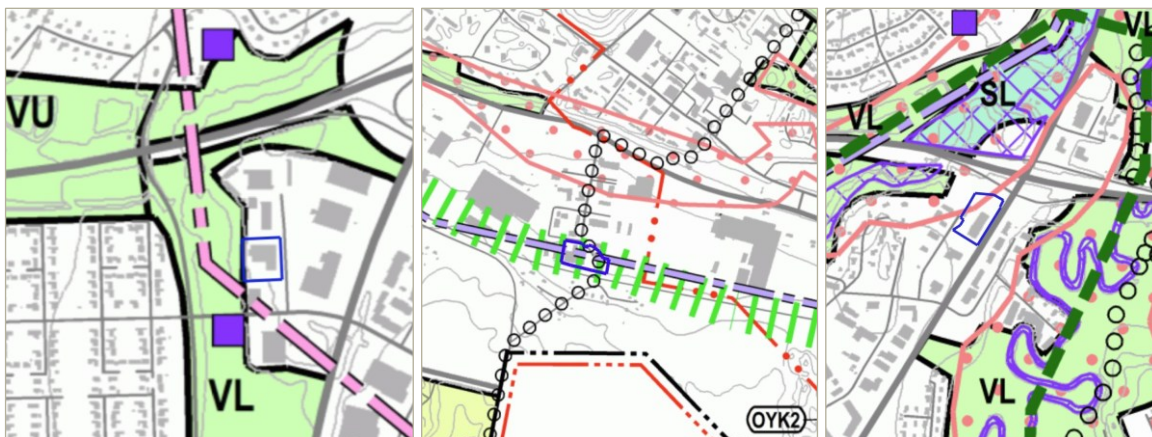
kartta 2: kulttuuriympäristö

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

Ansiokatu 4, A-2856: Suunnittelualueella ei kulttuuriympäristöllisiä arvoja.

Varikontie 9, A-2947: Suunnittelualue on paikallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä ja osa tärkeää ekosysteemien kulttuuripalvelun rajausta (esp-k).

Rataskatu 7, A-2962: Suunnittelualueella ei kulttuuriympäristöllisiä arvoja.



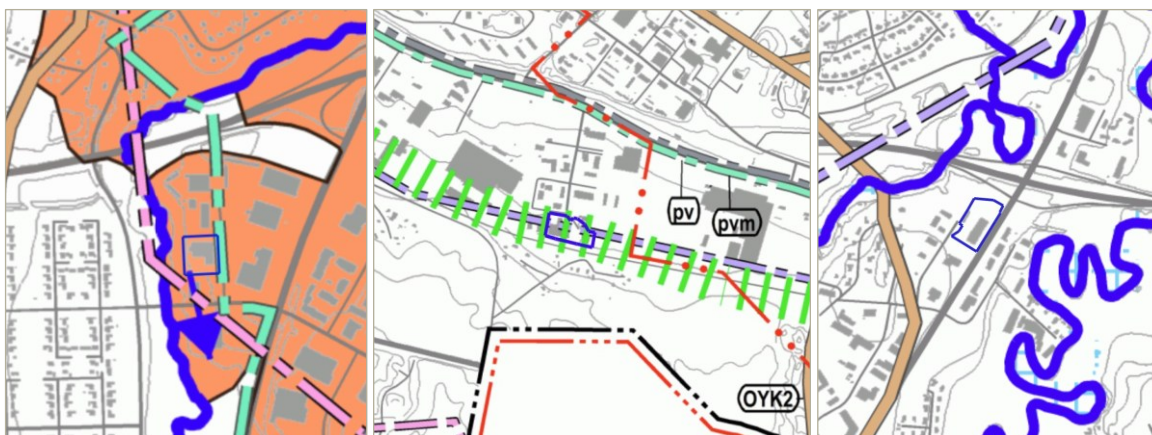
kartta 3: luonto- ja viherympäristö

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

Ansiokatu 4, A-2856: Suunnittelualue rajautuu lähivirkistysalueeseen (VL). Alue kuuluu tärkeän ekosysteemien tuotantopalvelun rajauksen alueelle.

Varikontie 9, A-2947: Suunnittelualue on osa tärkeää ekosysteemien kulttuuripalvelujen rajausta (esp-k), Salpausselän reunamuodostelmaa ja alueen itäpuolella kulkee ulkoilureitistön tavoitteellinen pääväylä.

Rataskatu 7, A-2962: 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, A-2856: Suunnittelualue kuuluu hulevesien hallinnan kehittämisalueeseen.

Varikontie 9, A-2947: Suunnittelualueella ei ole vesiensuojelullisia merkintöjä.

Rataskatu 7, A-2962: Suunnittelualueella ei ole vesiensuojelullisia merkintöjä.



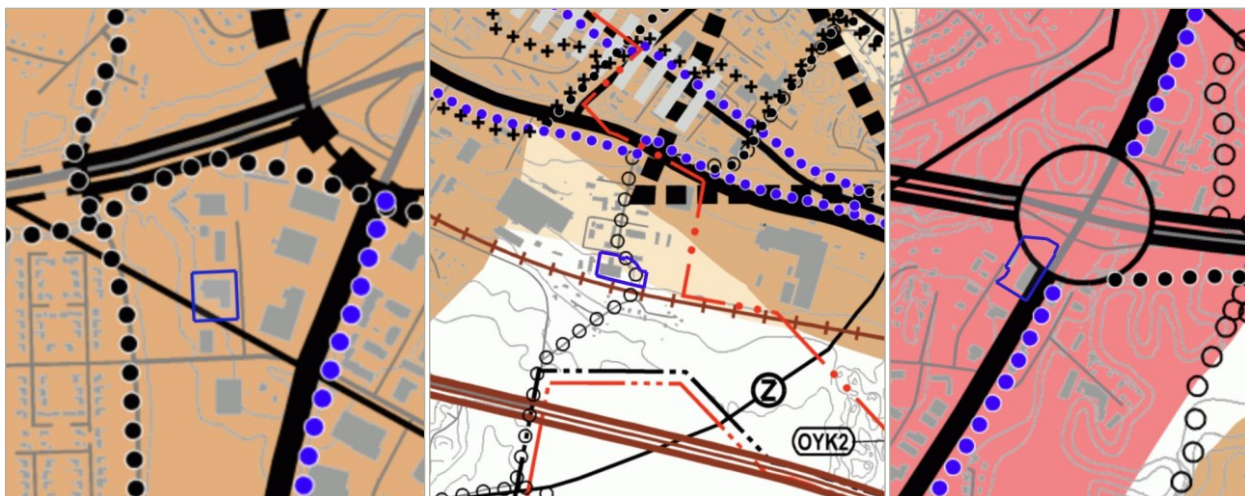
kartta 5: kiertotalous

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

Ansiokatu 4, A-2856: Suunnittelualueella ei ole kiertotaloudellisia merkintöjä.

Varikontie 9, A-2947: Suunnittelualueella ei ole kiertotaloudellisia merkintöjä.

Rataskatu 7, A-2962: 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, A-2856: Suunnittelualue on kestävä liikuttamisen vyöhykettä 1. Vyöhykkeellä tulee edistää joukkoliikenteen kannalta riittävän tehokasta, ympäristöönsä sopivaa täydennysrakentamista. Toiminnot tukeutuvat helposti saavutettavaan joukkoliikenteeseen ja laadukkaisiin pyöräilyreitteihin sekä palvelukeskittymissä myös kävelyyn.

Varikontie 9, A-2947: 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, A-2962: 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

Ansiokatu 4, A-2856: 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 rakennusalalle 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, A-2947: Alueella on voimassa 28.10.2002 ja puiston osalta 8.3.2004 vahvistuneet asemakaavat. Asemakaavassa suunnittelualue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-2) ja osittain lähivirkistysaluetta (VL). Tontin rakennusoikeus on 5500 k-m². Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella on merkintänä maanalaista johtoa varten varattu alueen osa sekä istutettava alueen osa. Lähivirkistysalueen läpi kulkee yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Rataskatu 7, A-2962: 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.



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

Selvitykset

Lähtökohtana ovat Päijät-Hämeen maakuntakaavan ja Lahden yleiskaavatyön yhteydessä tehdyt perusselvitykset. Kaavatyön aikana ei ole laadittu selvityksiä.

Ansiokatu 4, A-2856: Paskurinojan kokonaisselvitys ja kunnostussuunnitelma 2020 (Sitowise).

Kaavatyötä koskevien selvitysten antamat lähtökohdat on esitetty tarkemmin kaavaselostuksessa.

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Osalliset

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
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Kaupungin hallintokunnat
- Päijät-Hämeen liitto
- Lupa- ja valvontavirasto / ympäristö
- Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus / liikenne
- Lahden kaupunginmuseo
- Väylä/Rataverkko
- VR-Yhtymä Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Lahti Energia Oy, lämpöliikennetoiminta
- LE-Sähköverkko Oy
- Lahti Aqua Oy
- Auris Kaasunjakelu Oy
- DNA Oy
- TeliaSonera Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Nastola-seura ry
- Nastolan teollisuusryhmä
- Nastolan Yrittäjät ry
- Lahden itäinen kumppanuuspöytä
- Lahden eteläinen kumppanuuspöytä

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä valmistuttuaan koko kaavoitustyön ajan Lahden kaupungin verkkosivuilla osoitteessa lahti.fi/kaavoitus. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa työn aikana.

Viimeisillä sivuilla on esitetty osallistumismahdollisuudet kaavoituksen eri vaiheissa. Kaavatyön aikana saatu palaute kirjataan kaavaselostukseen, jossa myös kerrotaan, miten palaute on otettu huomioon kaavoituksessa.

Viranomaisyhteistyö

Kaavan luonnosvaiheen valmistelumateriaalista pyydetään viranomaisilta tarvittavat lausunnot. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot tarvittaessa, mikäli kaava on oleellisesti muuttunut luonnosvaiheesta.

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA AIKATAULU

Kaavoituksen eteneminen ja kaavaprosessin suunniteltu aikataulu on esitetty tämän asiakirjan lopussa.

KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvítettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset,

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA AIKATAULU

Asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Tavoitteellinen aikataulu, mikäli asemakaavasta ja asemakaavanmuutoksesta ei jätetä muistutuksia tai valiteta, on esitetty seuraavana (kuukausi/vuosi).

1

ALOITUSVAIHE, maaliskuu/2026

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 10.3.2022 (Ansiokatu 4), 11.3.2026 (Varikontie 9, Rataskatu 7).

2

LUONNOSVAIHE, heinäkuu-elokuu/2026

Luonnosvaiheessa laaditaan idealuonnoksia ja selvityksiä sekä arvioidaan luonnoksen tai luonnosvaihtoehtojen vaikutuksia. Lisäksi käydään neuvotteluja osallisten kanssa. Luonnosvaiheessa järjestetään osallisten ennakkokuuleminen. Osallisille lähetetään osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos. Materiaalit lisätään myös kaavatyön verkkosivuille.

Osallistuminen

Osalliset voivat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä kirjallisesti tai suullisesti kaavoittajalle. Mielipiteen voi jättää sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo@lahti.fi. Tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunnot. Annetut mielipiteet ja lausunnot julkaistaan kaupungin verkkosivuilla. Mielipiteet julkaistaan ilman henkilötietoja.

3

EHDOTUSVAIHE, syyskuu/2026

Ehdotusvaiheessa laaditaan kaavaehdotus valitun kaavaluonnoksen pohjalta. Suunnittelussa huomioidaan ennakkokuulemisessa esitetyt mielipiteet. Kaavaehdotus esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle, jonka päätöksellä se asetetaan nähtäville 30 vuorokaudeksi Palvelutorin Lahti-Pisteeseen sekä kaupungin verkkosivuille. Lisäksi kaava-aineistot on nähtävillä kaava-alueiden lähikirjastoissa.

Nähtävilläolosta ilmoitetaan kuulutuksella Lahden kaupungin verkkosivuilla, Palvelutorin Lahti-Pisteen ilmoitustaululla ja ESS Viikko-lehdessä. Nähtävilläolon jälkeen kaavan laatija valmistelee vastineet mahdollisiin muistutuksiin. Jos muistutukset eivät aiheuta ehdotukseen olennaisia muutoksia, kaava etenee vastineineen hyväksymisvaiheeseen. Muussa tapauksessa kaupunkiympäristölautakunta asettaa muutetun kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville.

Osallistuminen

Osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen nähtävilläolon aikana. Muistutus osoitetaan kaupunkiympäristölautakunnalle, ja sen voi toimittaa Palvelutorin Lahti-Pisteeseen tai sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo@lahti.fi. Kaikille muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa tai sähköpostiosoitteensa lähetetään yhteenveto muistutusten vastineista. Lausuntoja pyydetään tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä, mikäli kaava on oleellisesti muuttunut luonnosvaiheesta. Muistutukset julkaistaan kaupungin verkkosivuilla ilman henkilötietoja.

4

HYVÄKSYMISVAIHE, marraskuu-joulukuu/2026

Kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen ja mahdolliset muistutukset vastineineen sekä esittää kaupunginvaltuustolle kaavan hyväksymistä. Kaupunginvaltuusto hyväksyy ehdotuksen. Hyväksymispäätöksestä lähetetään tieto kaava-aloitteen tekijälle, muistutuksen tehneille ja viranomaisille.

Osallistuminen

Osalliset ja kunnan jäsenet voivat valittaa kaupunginvaltuuston päätöksestä Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen 30 päivän valitusaikana. Hallinto-oikeuden päätöksestä on mahdollisuus valittaa edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

5**VOIMAANTULO, tammikuu/2027**

Kaava saa lainvoiman noin 1,5–2 kuukauden kuluttua kaupunginvaltuuston päätöksestä, mikäli kaavasta ei valiteta. Kaava kuulutetaan lainvoimaiseksi kaupungin verkkosivulla.