

Lahti

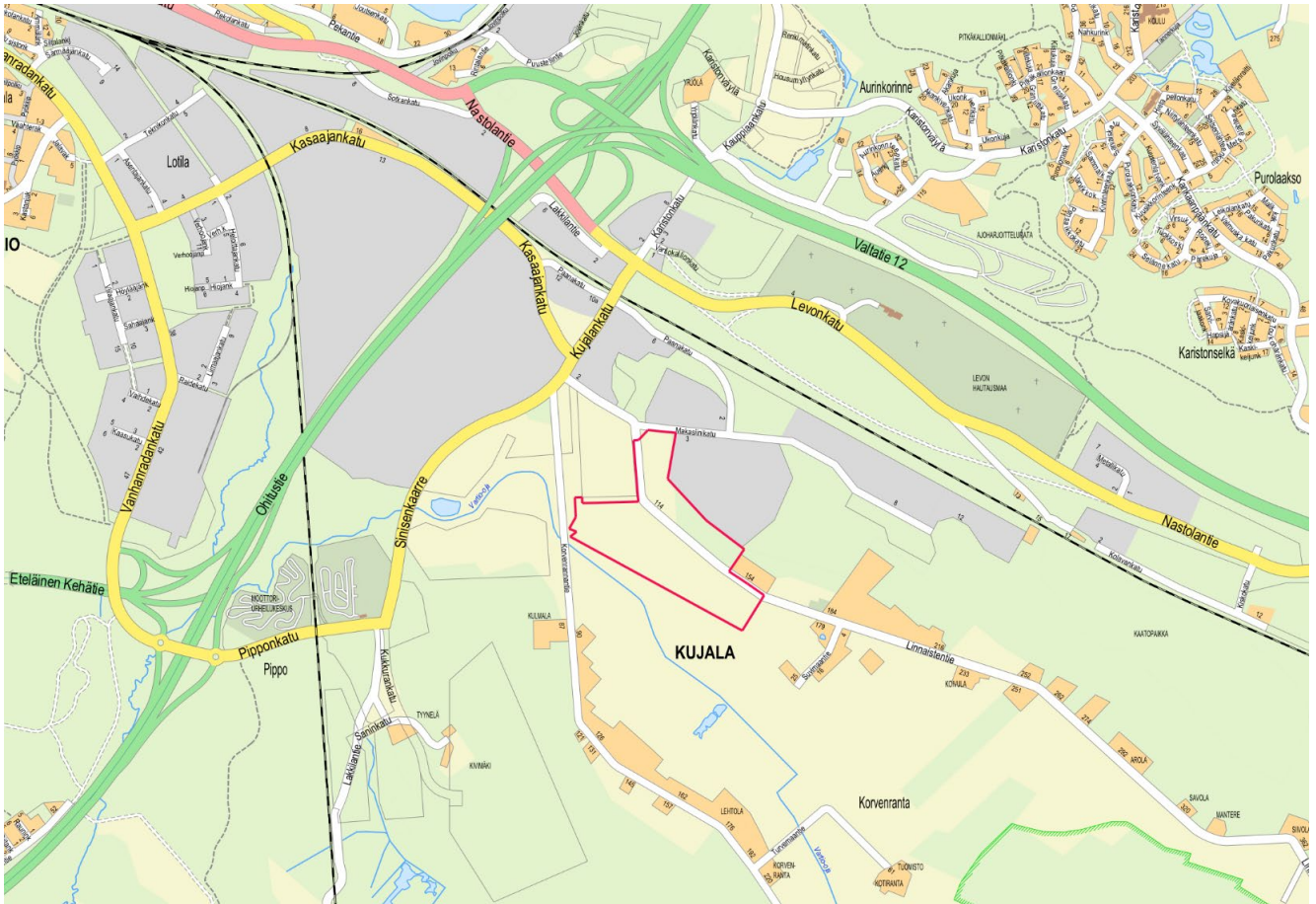


Asemakaavan selostus

Asemakaavatunnus A-2975
Asemakaava
Linnaistentien teollisuusalue, Kujala

2.6.2026
LUONNOS

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan tarkoitus	3
1.4	Asemakaavaan liittyvät asiakirjat	3
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava	4
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2	Suunnittelutilanne	16
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	21
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	21
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	21
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	21
4.4	Asemakaavan tavoitteet	22
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	23
5.1	Asemakaavan rakenne	23
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	24
5.3	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen	25
5.4	Kaavan vaikutukset	25
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	27
5.6	Nimistö	27
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	27
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	27
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	28
7	KAAVAN LAATIJAT	28
8	SEURANTALOMAKE	28

Asemakaavan selostus, joka koskee 2. päivänä kesäkuuta 2026 päivättyä asemakaavakarttaa (luonnos) nro A-2975 (Linnaistentien teollisuusalue, Kujala)

Kaavakohteen sijainti opaskartalla.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee: Lahden kaupungin Kujalan (19.) kaupunginosan tiloja RN:o 15–42 ja 15–46, ja tilan osaa RN:o 15–43.

Asemakaavalla muodostuvat: Lahden kaupungin Kujalan (19.) kaupunginosan korttelit x-xx (tarkentuu kaavaehdotusvaiheessa) sekä lähivirkistys-, suojavaier- ja katualueet.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään ohjeellinen tonttijako.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue käsittää Linnaistentien alkupään varrelle sijoittuvat alueet. Se rajautuu pohjoisessa asemakaavoitettuihin teollisuustontteihin ja Makasiinikatuun, idässä asuttuihin tiloihin sekä etelässä viljelyalueeseen. Alue sijaitsee Lahden Kujalassa noin 4,5 kilometriä keskustasta lounaaseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 17,7 hehtaaria.



Ortoilmakuva vuodelta 2024.

1.3 Kaavan tarkoitus

Tavoitteena on asemakaavoittaa uusia yritystontteja Linnaistentien varrelle Pippon yritysalueen jatkeeksi yleiskaavan mukaisesti.

1.4 Asemakaavaan liittyvät asiakirjat

A-2975 Kaavaluonnoskartta
A-2975 Kaavaselostus
A-2975 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
A-2975 Havainnollistava aineisto

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu kaupungin aloitteesta.

Kaavatyön vaihe	Päivämäärä
Vireilletulo	11.3.2026
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	28.5.2026
Aloituskokous	13.1.2026
Yleisötilaisuus	11.6.2026
Luonnosvaiheen kuuleminen	11. - 25.6.2026
Ehdotusvaiheen nähtävillä olo	xx.xx. - xx.xx.20xx

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla osoitetaan uusia elinkeinoelämän tontteja kaavoittamattomalle alueelle. Tontit jatkavat Pippon elinkeinoelämän aluetta ja liittyvät olemassa oleviin Linnaistentien alkupään ja Makasiininkadun kaavoitettuihin yritystontteihin.

Linnaistentien eteläpuolelle pellolle sijoittuvat uudet korttelialueet osoitetaan teollisuutta, varastointia ja niihin liittyvää liiketoimintaa sekä logistiikkaa palveleviksi alueiksi. Alueilla voidaan suorittaa maanmuokkaustöitä, esirakentamista sekä maa-ainesten läjitystä (TL-1). Linnaistentien koillispuolelle osoitetaan pienempiä yritystontteja (TL). Linnaistentien varrelle ja pienempien TL-tonttien väliin jää luonnontilaista metsää (VL). Uusien ja aiemmin kaavoitettujen TL-1-tonttien väliin jää suojaviheralue (EV-1), jolle on istutettava ja hoidettava puustoa siten, että se muodostaa yhtenäisen viheryhteyden ja vahvistaa ekologista yhteyttä ympäröiviin viheralueisiin. EV-alueella on myös rasite avo-ojalle. Suunnittelualan eteläreunaan on osoitettu maakaasuputken suojavyöhyke (EV). Linnaistentie osoitetaan katualueeksi.

Asemakaavalla määrätään myös korttelialueiden tehokkuuteen, kerroslukuun, istutettaviin alueisiin ja hulevesien käsittelyyn liittyvistä asioista.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Historia

Suunnittelualue sijoittuu I Salpausselän reunamuodostuman eteläpuolelle. Salpausselkää pitkin on kulkenut keskiaikainen Ylinen Viipurintie, minkä linjausta nykyinen seututie 312 (Nastolantie/Levonkatu) paikoitellen noudattelee. Kujalan alue ei ole erityisen vanhaa kulttuurimaisemaa. Vuoden 1875 Senaatinkartassa siellä näkyy vain muutama pienialainen pelto.

Kujalan kaupunginosan nimi tulee Kujalan tilasta, joka myöhemmin toimi maatalousoppilaitoksena. Kujalan tilan omistajina oli mm. 1900-luvun alussa von Wendtien suku. Tila siirtyi valtion omistukseen 1930-luvulla. Kujalassa oli toiminut 1927 Itä-Hämeen tietopuolinen karjanhoitokoulu, josta tuli Kujalan maatalousoppilaitos ja joka oli toiminut maakunnallisena maatalousoppilaitoksena. Sille perustettiin rinnakkaiseksi Päijät-Hämeen maatalousoppilaitos Asikkalaan ja Lahden maatalousoppilaitoksen toiminta päättyi. Sen jälkeen tiloissa toimi Lahden ammattikorkeakoulun ja Salpauksen koulutusta. Lopulta tyhjentyneet rakennukset purettiin vuonna 2017 ja koko alue on tasattu osaksi tulevaa laajaa Fazerin yritystonttia.



Ortokuva vuodelta 1946, jolloin alue oli harvaan asuttua maa- ja metsätalousaluetta. Vasemmassa yläkulmassa on Kujalan maatalousoppilaitoksen rakennuksia. Linnaistentien varrella toimi Kujalan kansakoulu (kaavarajauksen koillispuolella). Vuonna 1938 rakennettu koulurakennus on yhä olemassa.

3.1.1 Yleiskuvaus

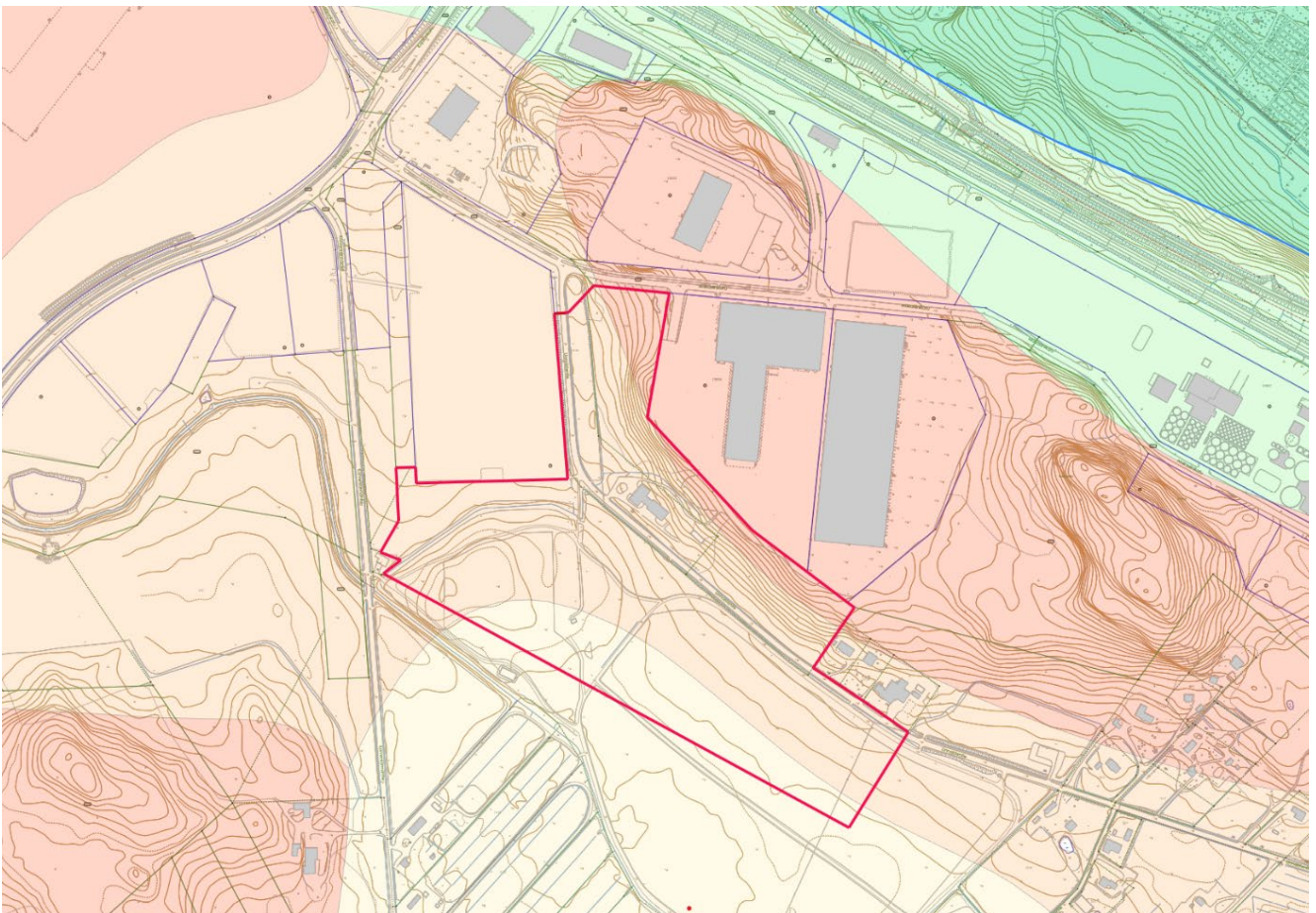
Kujala on perinteisesti ollut maa- ja metsätalousvaltaista haja-asutusaluetta, mutta 2000-luvun lopulta alkaen se on alkanut kehittyä yritysalueeksi, ja 2020-luvulla alueen asemakaavoitus ja rakentaminen on kiihtynyt.

Pippon yritysalue sijaitsee uuden logistisen vyöhykkeen ytimessä Lahden eteläisen kehätien ja Lahti–Helsinki-moottoritien lähellä. Sijainti tarjoaa erinomaiset mahdollisuudet erityisesti tavarakuljetuksia tarvitsevalle teollisuudelle ja muulle liiketoiminnalle, sillä alueelta on hyvät yhteydet kaikkialle Suomeen.

3.1.2 Luonnonolot

Maisema

Suunnittelualue kuuluu Linnaisten seudun maisematyyppiin. Alue sijoittuu Salpausselän eteläpuolelle, Vartio-ojan yläjuoksulle. Alueen itäosassa on Linnaistensuon luonnonsuojelualue. Vartio-ojan laakso on ollut perinteisesti avointa viljelymaisemaa, mutta alue on muuntumassa. Kujalan alueella sijaitsee jo nyt teollista toimintaa sekä kaatopaikka. Valtateiden lähelle on tulossa paljon työpaikkarakentamista hyvien liikenneyhteyksien tuntumaan. Alueella on vanhaa pientaloasutusta laaksoa reunustavien teiden varsilla (Lahden kulttuurimaisemat 2024).



Maisemarakenne. Suunnittelualue sijaitsee pääosin kallioselänten ja Vartio-ojan laakson välisellä vaihtumisvyöhykkeellä.

Maisema on melko tasaista ja näkymät ovat pitkiä ja avoimia. Vartio-oja kulkee viljelymaiden keskellä kapeana, puiden reunustamana uomana. Peltoaukeita reunustavat kallioiset metsäselänteet ja asutus on sijoittunut pitkien teiden varsille.



Kujalan avointa ja tasaista viljelymaisemaa. Ilmakuva otettu keväällä 2026, P. Widgren.

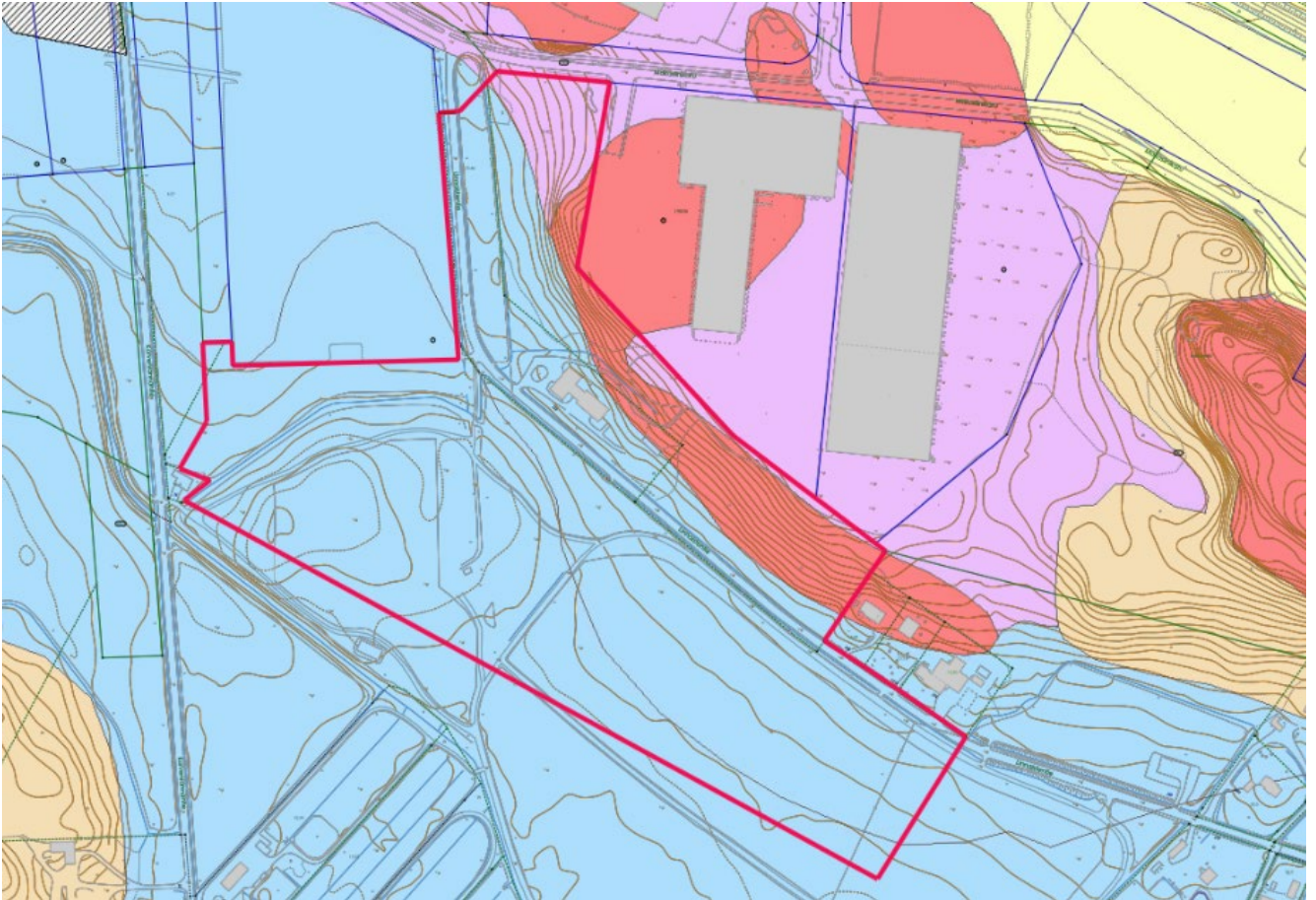
Maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualueen maaperä on graniittia. Maaperä on pääasiassa savea, koilliskulmassa kalliota ja pohjoisimmassa osassa hienoa hietaa. Maasto laskee lounaaseen kallioiselta selänteeltä kohti Vartio-ojaa. Maanpinnan taso nykyisellään vaihtelee suunnittelualueella eteläosan +91.2 tasosta pohjoisosan +110.0 tasoon.

Pippon alueella on tehty vuonna 2019 rakennettavuusselvitys, joka kattaa suunnittelualueen länsiosan. Selvityksen mukaan kaava-alueen länsiosa kuuluu rakennettavuusalueeseen III, jossa maaperä koostuu pääosin paksusta savi- ja silttikerroksesta (noin 5,6–19,2 m), jonka alla on 1–4 m paksu moreenikerros. Savi on pääosin kovaa ja sitkeää, ja sen leikkauslujuus vaihtelee noin 20–102 kPa. Kairaukset ulottuvat 7–20 metrin syvyyteen, missä vastaan tulee kallio tai tiivis maakerros. Perustamisolosuhteet ovat haastavat savikerroksen suuren paksuuden vuoksi. (Ramboll 2019).

Savisilla peltoalueilla voi mahdollisesti esiintyä paineellista pohjavettä, mikä on huomioitava alueen rakentamisessa.

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



Maaperäkarta, jossa osoitettu sinisellä savi, punaisella kallio ja violetilla hieno hieta (GTK).

Luonto

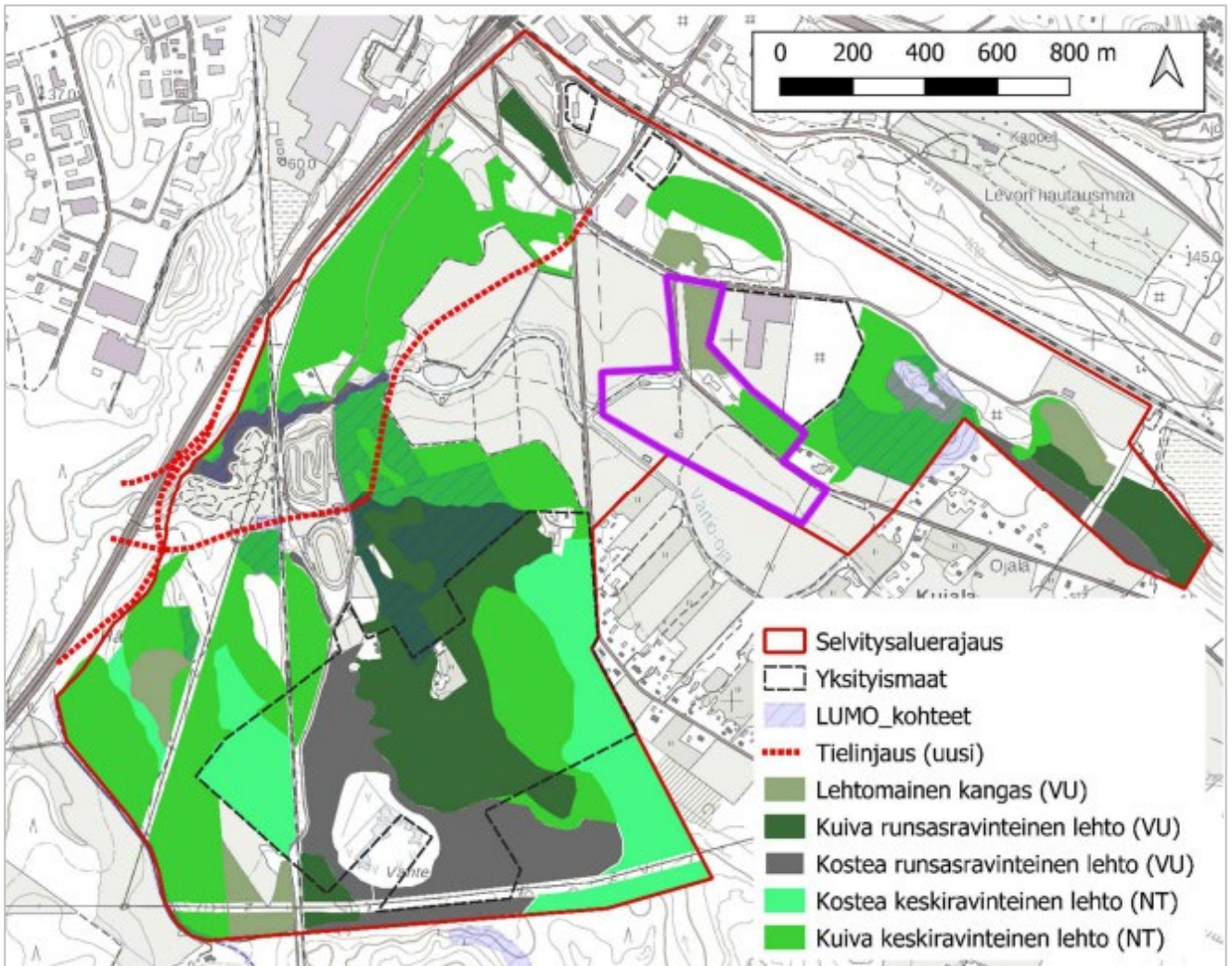
Suunnittelualue ympäristöineen on vanhaa maa- ja metsätalousaluetta. Pellot toimivat tällä hetkellä pääosin mansikanviljelymaana.



Suunnittelualueeseen sisältyy kallioisessa ja jyrkähkössä rinteessä olevaa metsää. Suunnittelualueen pohjoisosassa on 2 hehtaarin kokoinen lehtomainen kangas (VU). Päälajeja ovat kuusi, mänty, koivu ja paju.

Linnaistentien varrella sijaitsee 1,5 hehtaarin kokoinen kuiva keskiravinteinen lehto (NT), jonka päälajeja ovat kuusi, haapa ja koivu. Metsä on melko tiheä ja vailla aluskasvillisuutta.

Linnaistentien varren metsää.



Pippo-Kujala-selvitysalueen vaarantuneet (VU) ja silmälläpidettävät (NT) luontotyytit ja niiden sijoittuminen LUMO-alueelle (Pippo-Kujalan luontoselvitys v. 2020). Asemakaavoitettava alue on rajattu violetilla. Alueelle sisältyy lehtomaista kangasta ja kuivaa keskiravinteista lehtoa.

Ekologiset yhteydet

Suunnittelualueen halki kulkee yleiskaavassakin osoitettu merkittävä ekologinen yhteys metsäalueita pitkin. Yleiskaavan yhteysmerkintä kuvaa Lahden merkittävimpiä luonnonalueita yhdistäviä ekologistia yhteyksiä tai yhteystarpeita. Ekologisten yhteyksien jatkuvuus tulee turvata ja pyrkiä luomaan toimiva yhteys alueiden välillä. Yhteys tulee säilyttää luonnonolosuhteiltaan mahdollisimman monipuolisena ja leveänä.

Kujalan avoimet pellot katkaisevat metsäisen ekologisen yhteyden, joten yhteyttä on mahdollisuuksien mukaan vahvistettava. Vartio-ojan reunapuusto toimii monille eliölajeille ekologisenä yhteytenä, mutta esimerkiksi liito-oraville se ei ole riittävä.



Vihreällä viivalla on kuvattu yleiskaavassa osoitettu merkittävä ekologinen yhteys.

Liito-oravat

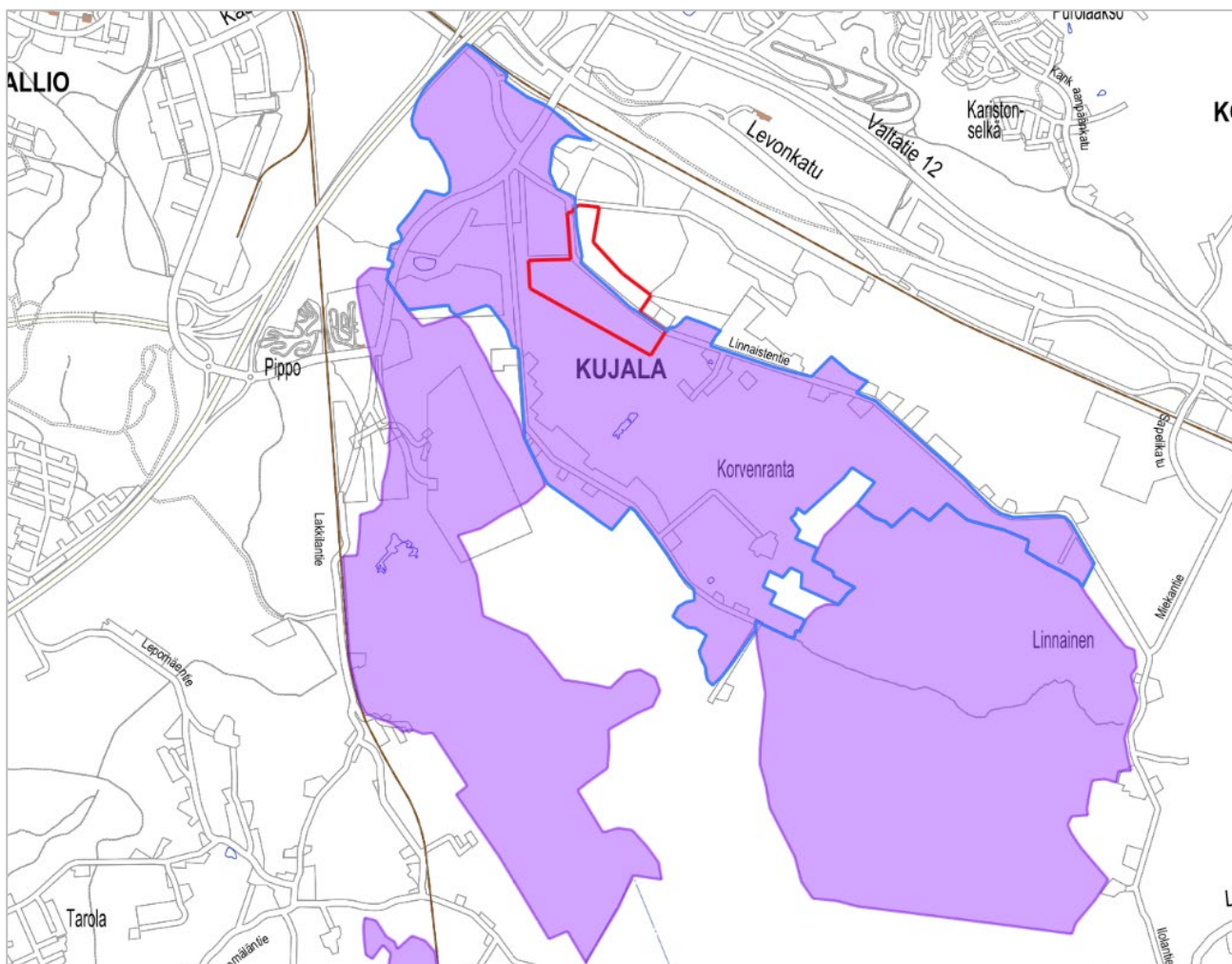
Suunnittelualueella on kuivaa keskiravinteista lehtoa, joka on liito-oravalle soveltuvaa metsää. Koillispuolella olevasta Kokkomäen metsästä on liito-oravahavaintoja vuosilta 2014–2016, mutta uudemmissa kartoituksissa havaintoja ei ole enää löydetty. Kilometrin päässä suunnittelualueen lounaispuolella on useita liito-oravahavaintoja. Laajojen peltöjen vuoksi alueilla ei ole suoraa yhteyttä eri liito-orava-alueiden välillä, sillä liito-oravat tarvitsevat liikkuakseen latvusyhteyden.

Linnusto

Kujalan pellot on arvioitu yhdeksi Lahden merkittäväksi pesimälinnustoalueeksi pesimälajiston, indikaattorilajien esiintymisen ja tiheyksien perusteella. Kujalan pellot rajautuvat viereisiin linnustoalueisiin Linnastensuohon ympäristöineen sekä Vahtersuohon (Lahden II Lintuatlas 2009–2011.) Lintuatlaksessa mainitaan Kujalan peltöjen olevan ainoa peltosirkun esiintymisalue, mutta peltosirkun kanta on romahtanut dramaattisesti Suomessa, ja Tiira.fi -lintutietopalvelun mukaan viimeinen havainto peltosirkusta on vuodelta 2014. Muutenkin maatalousympäristöjen linnusto on taantunut voimakkaasti viime vuosikymmeninä.

Kujalan pelloilla pesivät esimerkiksi kuovi, ruisrääkkä, pensastasku sekä erilaiset yölaulajat. Muuttoaikoina voi nähdä kahlaajia, lokkeja, kiuruja sekä peippolintujen sekaparvia. Hiiripöllö tai isolepinkäinen tähyttää usein myriä pellonreunassa. Harvinaisuuksista on tavattu mm. viiriäinen, harjalintu ja mustaotsalepinkäinen (Lahden lintupaikkaopas 2019).

Pippo–Kujala-suunnittelualueen pesimälinnustoon ei vuonna 2020 tehdyn luontoselvityksen perusteella lukeudu luonnonsuojeluasetuksen mukaisia erityisesti suojeltavia lintulajeja. Laajasti sekä peltoaukealla että metsäisillä kivoilla pesivät niittykirvinen, tikli, punavarpunen, sepelkyyhky, keltasirkku, pajusirkku, punarinta, peippo, haarapääsky, hemppo, västäräkki, pikkuvarpunen, pajulintu, pensaskerttu, mustarastas, laulurastas ja räkättirastas (Albus Luontopalvelut Oy).



Kujalan pellot on yksi Lahden II Lintuatlaksen merkittävistä pesimälinnustoalueista.

Lepakot

Suunnittelualue sisältyi vuonna 2021 tehtyyn Lahden Pippo-Kujala -alueen lepakkolajistosiselvitykseen. Alueelta ei havaittu lepakoita. Suuret aukeat, kuten peltolakeudet eivät sisälly kotimaisten lepakkolajien ensisijaiseen elinpiiriin (Albus Luontopalvelut Oy).

Sammakot

Luontoselvityksessä (2020) selvitettiin viitasammakot, mutta niistä ei ollut havaintoja. Alueelta havaittiin kaava-alueen reunalta ojasta ruskosammakoita (*Rana temporaria*), joilla oli huhtikuun loppupuolella kutuaika käynnissä. Kaava-alueen läheisyydestä havaittiin rupikonna (*Bufo bufo*). Molemmat sammakolajit on arvioitu elinvoimaisiksi (Albus Luontopalvelut Oy).

Luonnon monimuotoisuus

Suunnittelualueella ei ole luonnon monimuotoisuuskohteita.

Pohjavesi, vesistöt, vesitalous

Suunnittelualue sijaitsee Porvoonjoen valuma-alueella. Suunnittelualue ei ole pohjaveden muodostumisaluetta tai luokiteltua pohjavesialuetta.

Kujalan alueelta valumavedet johtuvat Vartio-ojaan, joka laskee edelleen Porvoonjokeen, joka on purkuvesistönä erityisen herkkä. Vartio-oja alkaa Kujalan Linnainstensuolta ja sen yläjuoksulla on Kujalan

jäteasema ja logistiikkakeskus, joilla on runsaasti päällystettyä pintaa. Vartio-oja on herkkä tulvimiselle. Korvenrannantien kohdalla on yksi kriittinen kohta.

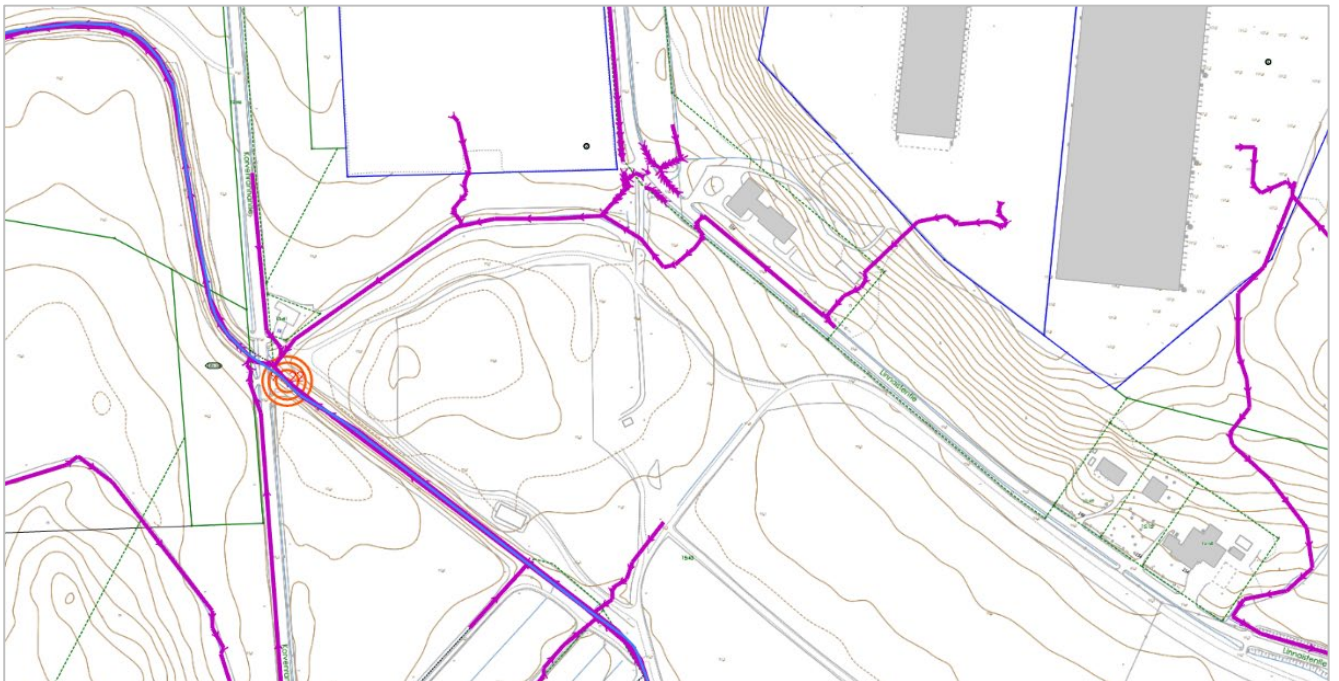


Vartio-ojan uoma.



Korvenrannantien kohdalla tulvimiselle herkkä alue.

Hulevesien imeyttäminen on maaperän takia haastavaa. Suunnittelualueen pohjoispuolella kallioiden päällä oleva yritystontti on lähes kokonaan läpäisemätöntä pintaa. Hulevedet johdetaan kaivettua ojaa pitkin Linnaistentien ali sivuojaan, joka laskee Vartio-ojaan. Sivuojan keskelle on kaivettu allas virtaamaa tasaavaksi rakenteeksi. Korvenrannantien kohdalla oleva rumpu on ”pullonkaula”, joka aiheuttaa välillä tulvimista.



Pintavesien valuntareitit laskevat Vartio-ojan purku-uomaan. Korvenrannantien kohdalla on kriittinen kohta, joka joskus tulvii.

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelulain mukaisia kohteita. Lähiympäristössä sijaitsee kuitenkin arvokkaita luontokohteita. Suunnittelualueen koillispuolella on luonnonmonimuotoisuudeltaan arvokas

kohde Kokkomäki, joka on linnustoltaan arvokas luonnontilainen metsä, jossa aiemmin sijaitsi myös Kujalan luontopolku. Suunnittelualueen lounaispuolella on yksityinen perintömetsä. Suunnittelualueesta reilun kilometrin etäisyydellä kaakossa sijaitsee Linnaistentien luonnonsuojelualue.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunki- /taajamakuva

Suunnittelualue sijoittuu lähivuosina toteutuneen yritystoiminta-alueen ja maa- ja metsätalousalueen välivyöhykkeelle. Suunnittelualueen itä- ja eteläpuolella on eri ikäistä asuinrakentamista.

Suunnittelualueella on yksi isompi rakennus Linnaistentien varrella, vuonna 1989 valmistunut perinteinen, puuverhoiltu latomainen varastorakennus. Lisäksi suunnittelualueella on keskellä peltoa tiilinen pohjaveden pumppaamo sekä muita pieniä mansikkatilan toimintaan liittyviä huoltorakennuksia.



Suunnittelualueella sijaitsevat puuverhoillut rakennukset ja Linnaistentien varrella kasvava maisemallisesti merkittävä mänty.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Suurin osa suunnittelualueesta toimii tällä hetkellä yksityiselle vuokrattuna elinkeinoalueena. Alueella harjoitetaan mansikanviljelyä.

Kujalan alueella toimii useita hevostalleja. Lähin hevostalli sijaitsee noin 150 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

Suunnittelualueella on mansikkaviljelmiä kiertävä ravihevosten harjoitusrata, joka on entisen Kujalan maatalousoppilaitoksen peruja.



Hevonen ja ohjastaja Kujalan harjoitusradalla.

Liikenne

Linnaistentie on sorapäällysteinen Kujalan pääväylä, joka on osittain kaupungin ja osittain yksityisten omistuksessa. Nopeusrajoitus on 40 km/h. Liikennemäärä Linnaistentiellä on noin 400 ajoneuvoa/vrk (Ramboll 2023).

Kaavan mukaisen rakentamisen myötä liikennemäärät tulevat kasvamaan yritystonttien osalta.

Suunnittelualueen ympäristöön on toteutettu laadukkaat ja laajat pyöräreitit. Kaavassa jalankulku- ja pyöräily-yhteyttä jatketaan Makasiininkadun varrelta Linnaistentielle idän suuntaan.

Vuonna 2022 valmistui selvitys junaliikenteen uusille seisakkeille ratateknisesti mahdollisista rataosuuksista. Karistoon on raidegeometrian puolesta mahdollista sijoittaa uusi seisake Kujalankadun sillan itäpuolelle. Seisakkeesta ei ole tehty vielä mitään päätöksiä (Ramboll 2023).

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole todettu kulttuurihistoriallisia arvoja.

Alueella ei ole tunnettuja muinaismuistoja. Suunnittelualue sisältyi osittain vuonna 2021 inventoituun alueeseen (Heilu Oy).

Tekninen huolto

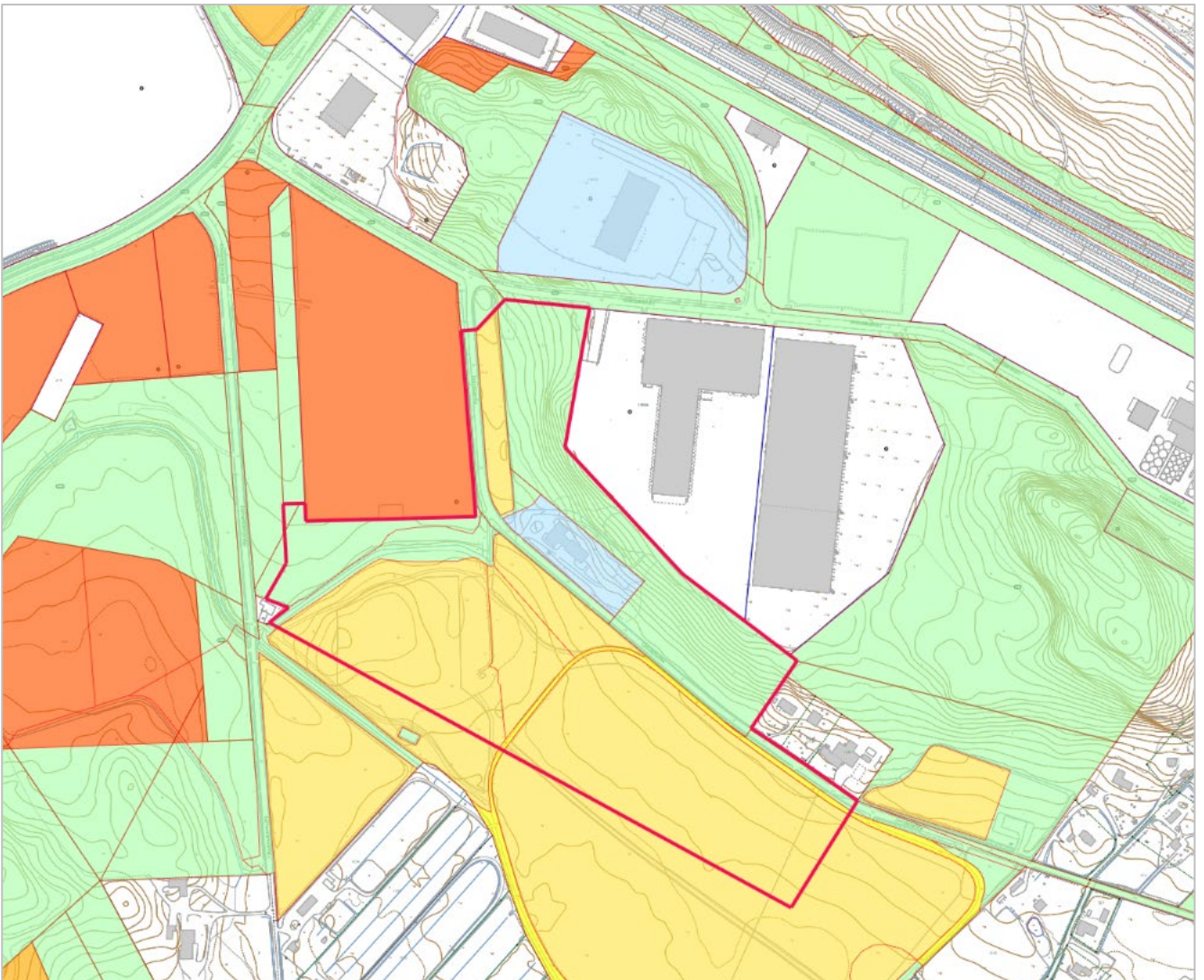
Alueella ei ole vesijohtoa eikä viemäröintiä. Sähköt alueella ovat ilmajohtona Linnaistentien varrella. Kaavan toteutuessa tämä verkosto rakennetaan maan alle katualueelle.

Erityistoiminnat

Suunnittelualueen eteläreunassa kulkee maakaasuputki. Maakaasuputken sijaintiin ei kaavassa osoiteta muutoksia.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaan kaupungin omistama, mutta osa siitä on vuokrattu yksityiselle.



Maanomistuskartta. Vihreällä on osoitettu kaupungin omistamat alueet ja oranssilla kaupungin omistama tonttivaranto. Sinisellä on osoitettu yksityiselle vuokratut alueet, keltaisella vuokratut pellot ja EU-pellot. Yksityiset ja valtion omistamat alueet on osoitettu valkoisella.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta 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 teollisuus- ja varastoaluetta T (T30 Kujalan teollisuus- ja varastoalue). Alueen eteläreunaan on osoitettu pääkaasulinja. Länsipuolelle on osoitettu kehittämisen kohdealue ja radan varrelle uusi raideliikennepaikka.

Suunnittelumääräys: Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueen liikenteen toimivuuteen ja toteuttamisjärjestykseen. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota tarkoituksenmukaiseen tiivyyteen ja joustavuuteen sekä yhtenäiseen rakennustapaan. Teollisuuskortteleilla tulee ottaa huomioon riittävät suojavyöhykkeet häiriölle alttiiden toimintojen rajoille sekä maisemallisesti merkittäville alueille ja pääteiden varsille.

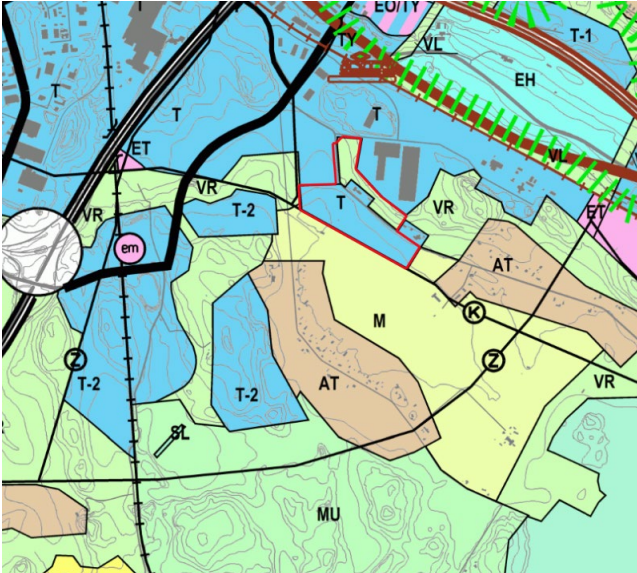
Päijät-Hämeen maakuntakaava 2060 on vireillä. Maakuntakaavaluonnoksessa alueen käyttötarkoitus on edelleen teollisuus- ja varastoaluetta.



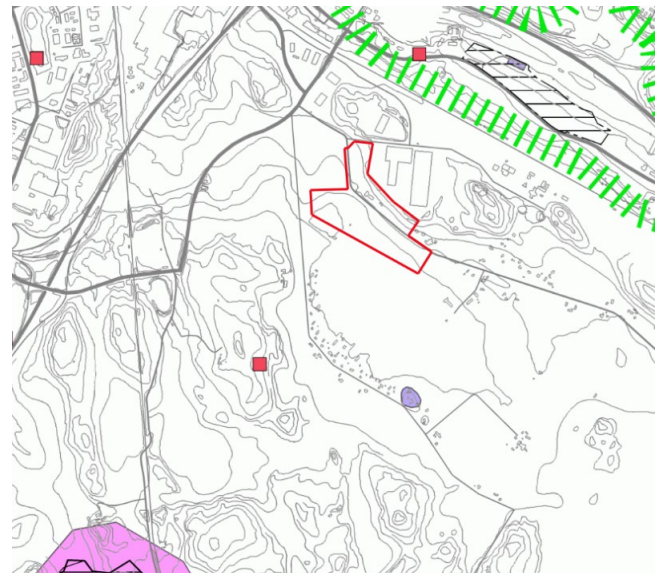
Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta. Suunnittelualue rajattu punaisella.

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: Kestävä yhdyskuntarakenne



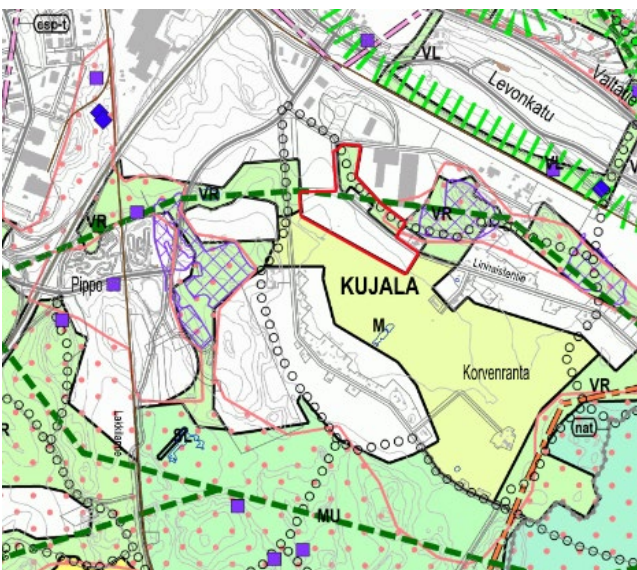
kartta 2: Kulttuuriympäristö

Yleiskaava (Y- 205) kartta 1: kestävä yhdyskuntarakenne

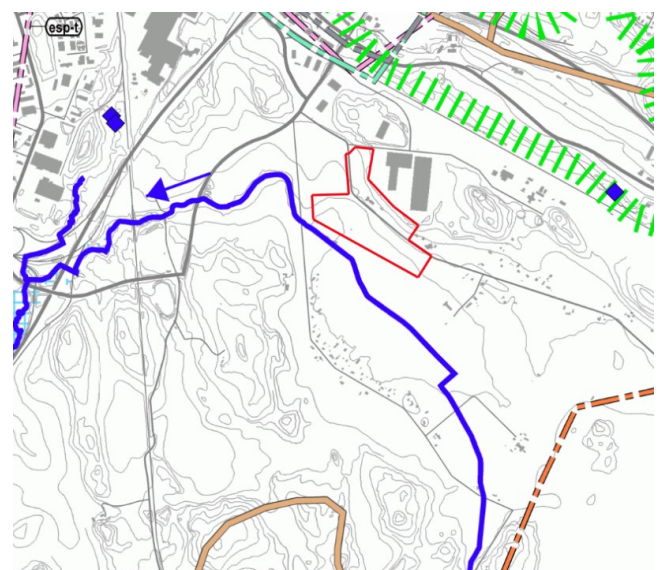
Suunnittelualue on osoitettu elinkeinoelämän alueeksi (T). Alue varataan yrityksille ja työpaikoille. Aluetta ei ole tarkoitettu päivittäistavarakaupalle. Kaupungin sisääntuloväylien varrella vaalitaan maiseman ominaispiirteitä. Kaavakarttaan on merkitty maakaasun runkolinja.

Yleiskaava (Y- 205) kartta 2: kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä ei ole kulttuurihistoriallisia arvoja.



kartta 3: Luonto- ja viherympäristö



kartta 4: Vesiensuojelu ja -hallinta

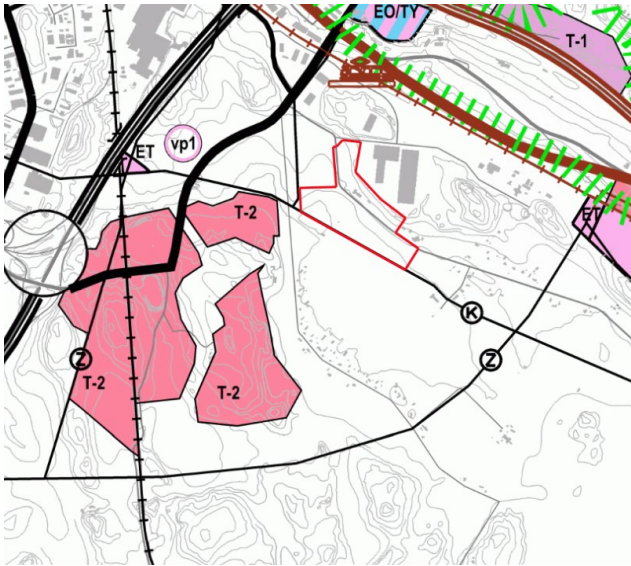
Yleiskaava (Y- 205) kartta 3: luonto- ja viherympäristö

Suunnittelualue on osittain retkeily- ja ulkoilualueetta (VR). Merkinnällä osoitetaan kaupunkirakennetta jäsentävät laajemmat viheralueet, jotka on tarkoitettu ulkoiluun, virkistykseen ja luonnon kokemiseen. Maiseman ja luonnonympäristön ominaispiirteitä tulee vaalia, jotta luonnon monimuotoisuus ja alueen erityisasema ekosysteemipalveluja tuottavana laajana viheralueena säilyvät. Ulkoilureitit muodostavat yhtenäisen verkoston.

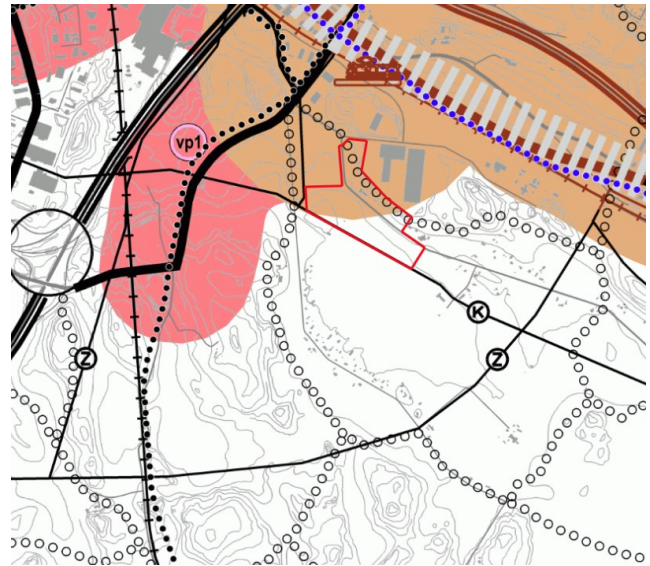
VR-alueelle on osoitettu ulkoilureitistön tavoitteellinen pääväylä ja merkittävä ekologinen yhteys. Suunnittelualueen koillispuolella sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, Kokkomäki. Eteläreunasta suunnittelualue rajautuu maa- ja metsätalousalueeseen (M).

Yleiskaava (Y- 205) kartta 4: vesiensuojelu ja -hallinta

Suunnittelualue eteläpuolella oleva Vartio-oja on merkittävä hulevesien purku-uoma, joka on säilytettävä avoimena.



kartta 5: Kiertotalous



kartta 6: Kestävä liikkuminen

Yleiskaava (Y- 205) kartta 5: kiertotalous

Suunnittelualueella ei ole kiertotalouden kohteita. Lounaispuolella sijaitsee elinkeinoelämän alueita, joilla voidaan harjoittaa väliaikaisesti rakentamiseen liittyvää kiertotaloustoimintaa ennen alueen loppukäyttöä (T-2).

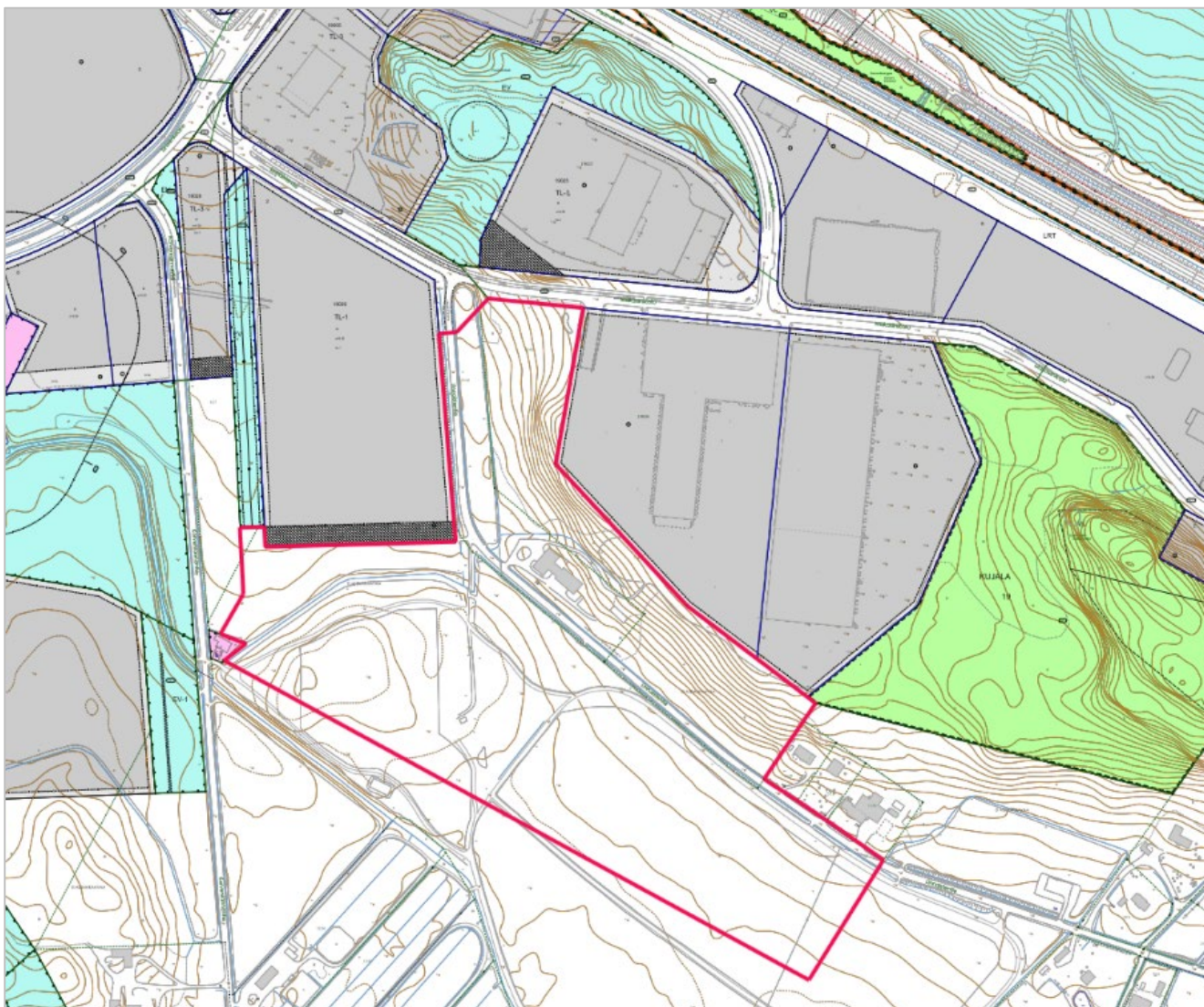
Yleiskaava (Y- 205) kartta 6: kestävä liikkuminen

Suunnittelualue sijaitsee osittain kestävän liikunnan vyöhykkeellä 1. Vyöhykkeellä tulee edistää joukkoliikenteen kannalta riittävän tehokasta, ympäristöön sopivaa täydennysrakentamista. Toiminnot tukeutuvat helposti saavutettavaan joukkoliikenteeseen ja laadukkaisiin pyöräilyreitteihin sekä palvelukeskittymissä myös kävelyyn. Alueelle on osoitettu ulkoilureitistön tavoitteellinen pääväylä. Radan varteen on osoitettu varaus uudelle rautatieasemalle (Karisto).

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Suunnittelualue rajautuu 15.12.2003, 2.6.2008 ja 15.6.2015 vahvistuneisiin asemakaavoihin, teollisuustontteihin (T ja TL-1) ja lännessä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeseen (ET). Alueen eteläpuolella ei ole asemakaavaa.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Lahden kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2025.

Kaupungin strategia

Lahden kaupunkistrategian (KV 27.10.2025 § 113) mukaisesti

- kaava mahdollistaa uudet yritysinvestoinnit.
- kaava tukee olemassa olevien yritysten toimintamahdollisuuksia.
- kaava tukee luonnon monimuotoisuutta.
- kaavan yhteydessä on arvioitu kaavatalousvaikutukset (arvioidaan ehdotusvaiheessa).

Kaava edistää vuoden 2026 kärkihanketta ”Kestävän kasvun ympäristökaupunki” kasvattamalla yritystonttivarantoa.

Apoli

Lahden arkkitehtuuripoliittisen ohjelman 2022 (KV 5.9.2022 § 86) mukaisesti kaavan laatimisen yhteydessä on käytetty viherkerroin-työkälyä.

3.2.2 Selvitykset

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

Kaavatyön aikana ei ole laadittu selvityksiä. Kaavaa laadittaessa on hyödynnetty Pippo-Kujalan alueelle muissa kaavahankkeissa tehtyjä selvityksiä, jotka kokonaan tai osittain kattavat nykyisen kaava-alueen.

Aiemmin laaditut selvitykset:

- Lahden kulttuurimaisemat. Selvitys paikallisesti arvokkaista kulttuurimaisemista. 2024. Maria Silvast, Lahden kaupunki.
- Selvitys Lahden elinkeinoelämän mahdollisuuksista. 2024. FCG.
- Pippo – Kujala – Karisto liikenneverkkosuunnitelma. 2023. Ramboll.
- Pippo – Kujala – Lotila – Latomäki – Kariston portti, arkeologinen inventointi. 2021. Heilu Oy.
- Pippo-Kujalan alueen lepakkolajisto. 2021. Albus Luontopalvelut Oy
- Pippo-Kujala-alueen luontoselvitykset Lahdessa v. 2020. Albus Luontopalvelut Oy
- Päijät-Hämeen lintupaikkaopas. 2019 (Kekki, Kuhno, Lammi ja Metsänen (toim)).
- Pison alueen rakennettavuusselvitys, tutkimusalue 1. 2019. Ramboll.
- Lahden ekologinen verkosto. 2019. Carita Uronen, Lahden kaupunki/LAMK.
- Liito-oravaselvitys Lahdessa 2014–2015. Ilpo Kekki.
- Lahden II Lintuatlas 2009–2011. 2012. Timo Metsänen.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Tavoitteena on asemakaavoittaa uusia yritystontteja Linnaistentien varrelle Pippon yritysalueen jatkeeksi yleiskaavan mukaisesti.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.2.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

4.2.2 Sopimukset

Asemakaavatyössä ei tarvita maankäyttösopimusta.

4.2.3 Pohjakartan tarkistaminen

Alueen pohjakartta on tarkistettu ennen kaavaehdotuksen laatimista 10.3.2026. Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54 §:ssä (jatkossa lakiin viitataan lyhenteellä AKL) annetut kaavoitusmittausvaatimukset.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 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
- Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus
- Lahden kaupungin museo
- Elinvoima- ja työllisyyspalvelut
- Väylävirasto / rata
- Liikennevirasto / Rataosasto
- Lahden Seudun Kehitys LADEC Oy
- Lahden Yrittäjät ry
- Päijät-Hämeen Yrittäjät ry
- Lahden Teollisuusseura ry
- Salpakierto Oy
- Lahti Aqua Oy
- Lahti Energia Oy
- LE-Sähköverkko Oy
- Gasgrid Finland Oy
- Päijät-Hämeen Pelastuslaitos
- Posti Group Oyj
- DNA Oyj

- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Lahden itäinen ja eteläinen kumppanuuspöytä
- Kariston Asukasyhdistys ry (Karisto, Kujala ja Kolava)

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu AKL 63 §, 3 mom. mukaisesti 11.3.2026 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2026 kaavoituskatsauksessa (kohde 27).

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 29.5.2026. Kaavaluonnosta käsittelevä yleisötilaisuus järjestettiin 11.6.2026 kaavakävelynä suunnittelualueella. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille toimitettiin postitse kaavaluonnos ja OAS. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 11.–25.6.2026. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen aloituskokous pidettiin 13.1.2026. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 11.–25.6.2026. Sen yhteydessä viranomaisille toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavan tavoitteena on kaavoittaa Linnaistentien eteläpuolelle yritystoiminnan tontteja kaupungin omistamalle, yleiskaavan mukaiselle elinkeinoelämän alueelle.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

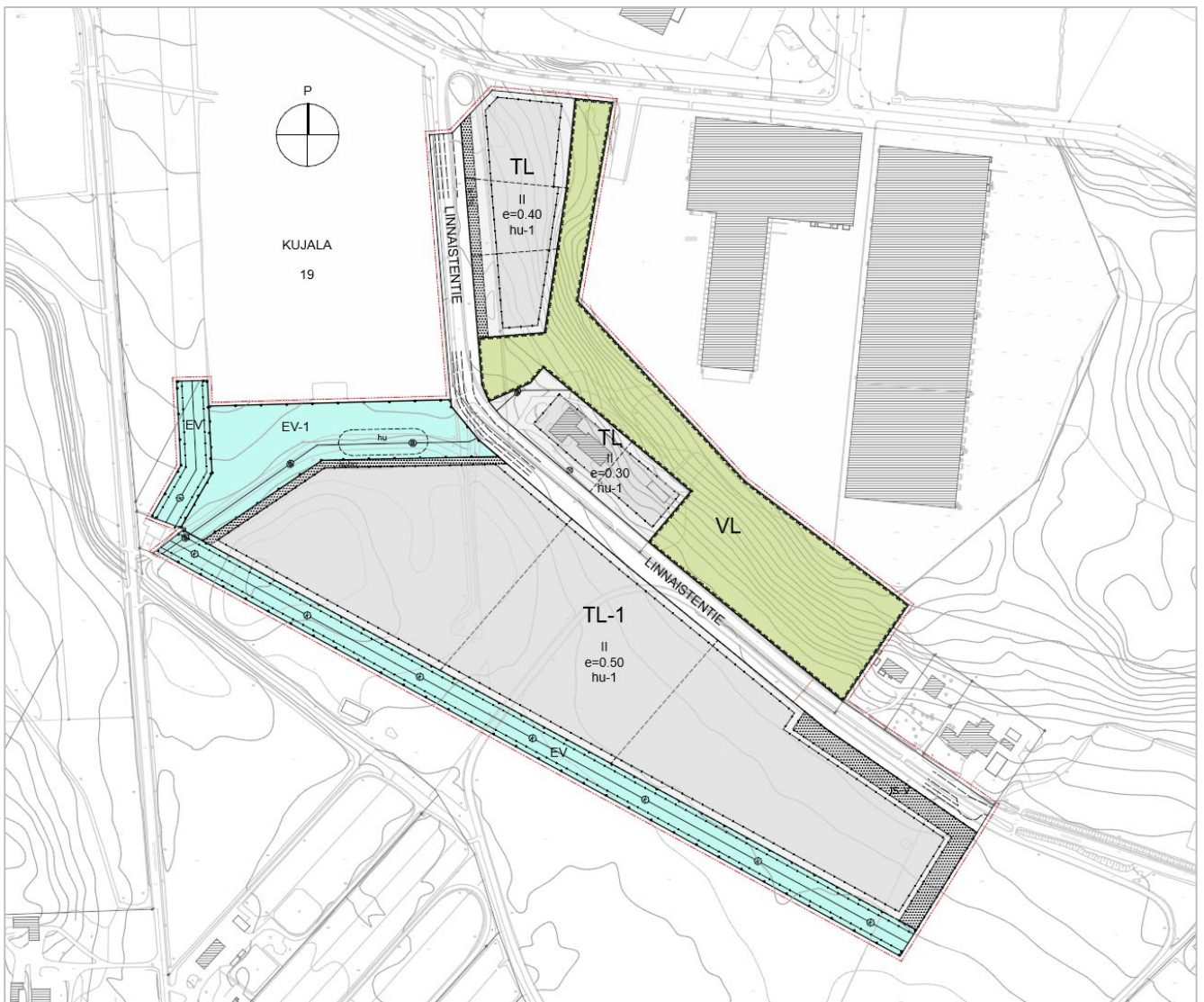
Kaavatyön alkaessa aluerajausta laajennettiin Linnaistentien pohjoispuolelle siten, että se rajautuu aiemmin asemakaavoitettuun alueeseen. Samalla kaavoitetaan olemassa oleva vuokrattu alue ja tutkitaan mahdollisuutta osoittaa lisäksi pienempiä elinkeinoelämän tontteja Linnaistentien varrelle. Viheralueiden kaavoituksella turvataan ekologisten yhteyksien säilyminen ja parantaminen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

5.1.1 Kokonaisrakenne

Linnaistentien eteläpuolelle on osoitettu teollisuutta, varastointia ja niihin liittyvää liiketoimintaa sekä logistiikkaa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueella voidaan suorittaa maanmuokkaustöitä, esirakentamista sekä maa-ainesten läjitystä (TL-1). Tontin tehokkuusluku on $e=0.50$ ja suurin sallittu kerrosluku II. Korttelin itäreunaan on osoitettu istutettava alueen osa, jolle pitää rakentaa maisemoitava suojavalli (is-v). Korttelialueen pohjoispuolelle on osoitettu suojaviheralue, jolle on istutettava ja hoidettava puustoa siten, että se muodostaa yhtenäisen viheryhteyden ja vahvistaa ekologista yhteyttä ympäröiviin viheralueisiin (EV-1). Suojaviheralueelle on osoitettu avo-ojaa varten varattu alue sekä hulevesipainanne. Suunnittelualueen eteläreunaan on osoitettu maakaasuputken kohdalle suojaviheralue (EV) ja kaasujohtoa varten varattu alueen osa.



Asemakaavaluonnos A-2975.

Linnaistentien pohjoispuolelle on osoitettu kaksi pienempää teollisuutta, varastointia ja niihin liittyvää liiketoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (TL). Tonttien tehokkuusluvut ovat $e=0.30$ ja $e=0.40$ ja korkeus sallittu kerrosluku II. Metsät on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL).

Tonteilla on määräykset hulevesien käsittelystä. Linnaistentien varrella on säilytettävä puu.

5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Teollisuutta, varastointia ja niihin liittyvää liiketoimintaa sekä logistiikkaa palvelevien rakennusten korttelialue (TL, TL-1)

tonttien pinta-ala yhteensä	9,7 ha
tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	49 500 k-m ²
tehokkuus	$e = 0.30...0.50$

Lähivirkistysalue (VL)

pinta-ala yhteensä	2,98 ha
--------------------	---------

Suojaviheralue (EV)

pinta-ala yhteensä	3,19 ha
--------------------	---------

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on huomioitu viheralueiden säilyminen ja hulevesien käsittely. Suojaviheralueelle (EV-1) laaditaan istutus- ja kunnossapitosuunnitelma. Puustoa lisätään ekologisen yhteyden vahvistamiseksi. Avo-oja virtauksentasausaltainen säilytetään tärkeänä hulevesiuomana. Linnaistentien varrella kasvava maisemallisesti tärkeä mänty on osoitettu säilytettäväksi puuksi.



Kaavaluonnoksen mukaisen suojaviheralueen (EV-1) raja. Alueella on tällä hetkellä pajujen reunustama avo-oja sekä joutomaata.

Lahden kaupungilla on käytössä viherkerroin. Teollisuustoimintojen ja logistiikan alueiden tavoitetaso on 0,5. Varsinainen viherkerroin lasketaan rakennuslupavaiheen pihasuunnitelman mukaan.

5.3 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Asemakaavaluonnos poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta Y-205 osoittamalla suunnittelualueen pohjoisimman TL-korttelialueen Linnaistentien itäpuolella yleiskaavan mukaiselle retkeilyalueelle (VR), johon osoitettu ulkoilureitistön pääväylä. Asemakaavaluonnos on muilta osin Lahden yleiskaavan Y-205 mukainen. Yleiskaavaa Y-205 laadittaessa on otettu huomioon AKL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset.

Yleiskaavasta poikkeamisen perusteena on kaupungille strategisesti tärkeän elinkeinoelämän aluevarauksen hyödyntämismahdollisuus olemassa olevien teollisuustonttien välittömässä läheisyydessä. Yleiskaavan tavoitteet on johdettu kaupungin strategiasta, jonka mukaisesti yritysten, työpaikkojen ja elinkeinoelämän kasvattaminen ja tukeminen on nostettu tärkeäksi tavoitteeksi. Asemakaavan mukaisessa ratkaisussa huomioidaan samalla yleiskaavan tavoitteeksi asetettu lähtökohta mm. ekologisen verkoston vahvistaminen länteen.

Ulkoilureitistön pääväylä ei ole toteutunut yleiskaavassa osoitettuun metsään, ja maasto on melko jyrkkää rinnettä, joten sen perustaminen on epätodennäköistä kyseiseen paikkaan.

Asemakaavan muutos on Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 mukainen.

5.4 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.

5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavan mukainen rakentaminen vaikuttaa erityisesti kaava-alueen lähistöllä Linnaistentien varren asukkaiden elinoloihin ja elinympäristöön. Uusi teollisuuden korttelialue sijoittuu n. 25 metrin etäisyydelle lähimmistä Linnaistentien varrella olevista yksityisomistuksessa olevista asuinalueista. Vaikutuksia ympäristöön aiheuttavat varsinaisen toiminnan lisäksi myös alueen esirakentaminen. Häiriön kantautumista asuinalueille voidaan torjua mm. rakennusten sijoittelulla, maavalleilla ja suojaviheralueella.

Hevostallit ovat häiriöherkkää toimintaa, joka on otettava huomioon teollisuuden laadussa, ettei se ole ympäristöhäiriötä tuottavaa. Teollisuusalueen itäreunaan osoitetaan kaavassa istutettava alue, jolle on rakennettava maisemoitava suojavalli.

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

Kaavan mukaisella rakentamisella on olennaisia vaikutuksia maa- ja kallioperään. Pintamaahan sitoutunutta ilmastoa viilentävää hiilivarastoa menetetään alueelle rakennettaessa. Elinvoimainen maaperä on tärkeä luonnonvara. Nykyisellä pellolla olevat tontit vaativat tonttien esirakentamista. Täyttöjen ja louhimisen myötä nykyinen maanpinnan korkeustaso muuttuu. Alueen rakentamisella on ilmastovaikutuksia. Lahden kaupungin mittakaavassa sekä seudullisesti tarkasteltuna elinkeinoelämän alueiden sijoittaminen olevien ja kehittyvien valtaväylien solmukohtaan on ilmastovaikutuksiltaan ja liikenteen aiheuttamien pitkän aikavälin vaikutusten kannalta paras vaihtoehto. Alueen suunnittelussa pyritään siihen, että massoja ei tarvitse siirtää paljon, jotta rakentamisen ilmastovaikutukset pysyvät mahdollisimman vähäisinä.

Uusien, rakennettavien alueiden hulevesien käsittelyyn kiinnitetään jatkosuunnittelussa erityistä huomiota. Tavoitteena on hulevesien mahdollisimman luonnonmukainen ja riittävän tehokas käsittely. Hulevedet johdetaan alueen vesistöön viivytettyinä, käsiteltyinä ja puhtaina. Nykyisellään hulevesien

viivytystilana toimivat nykyiset ojat. Virtaaman kasvun vaikutukset voidaan minimoida viivyttämällä hulevesiä katualueille, suojaviheralueelle ja viheralueelle sijoitettavilla hulevesirakenteilla, ojilla ja painanteilla sekä varastoimalla ja viivyttämällä hulevesiä tonteilla.

5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Uudet korttelialueet vähentävät metsäalueita ja korvaavat ne rakennuksilla sekä niiden piha- ja varastoalueilla, jotka päällystetään todennäköisesti pääosin asfaltilla. Kaavan toteutuessa häviää noin hehtaari lehtomaista kangasmetsää. Kaavaa on laadittu siten, että alueen luontoarvot ja ekologiset yhteydet huomioidaan mahdollisimman hyvin. Lisäksi kaavassa vahvistetaan olemassa olevaa ekologista yhteyttä osoittamalla suojaviheralueelle (EV-1) lisää puita.

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

Asemakaavan mukaisella uudella ja täydentävällä rakentamisella on olennaisia vaikutuksia Lahden kaupungin ja koko Lahden seudun alue- ja yhdyskuntarakenteeseen. Esitetty rakentaminen mahdollistaa merkittävän, laajan, eri alueita yhdistävän ja yhtenäisen elinkeinoelämän kokonaisuuden muodostumisen, mikä hyödyntää olevaa liikenneverkkoa. Olevan elinkeinoelämän alueen täydentäminen ja laajentaminen luontoarvot ja muut arvot huomioiden on yhdyskuntatalouden kannalta edullista.

Liikenneverkkosuunnitelman (Ramboll 2023) mukaan nykytilanteeseen verrattuna Pippo-Kujalan uusi maankäyttö kasvattaa liikennettä lähiliittymissä, mutta ei suuremmin vaikuta valtateiden liikennemääriin. Valtateillä suuri osa kasvusta syntyy valtakunnallisen ennusteen pitkämatkaisen liikenteen lisääntymisestä. Työpaikkaliikenne ja erityisesti raskaan liikenteen määrä Pippo-Kujalan alueella kasvaa. Liikenne-ennusteen tuotosarvio on n. 2 100 ajoneuvoa vuorokaudessa, joista 55 % raskasta liikennettä. Rekkaliikenne suuntautuu suurelta osin valtatielle 4 etelään sekä valtatielle 12 länteen, mutta osittain myös Nastolantien kautta itään valtatielle 12, Lahden keskustaan ja valtatielle 4 pohjoiseen. Työpaikkaliikenne suuntautuu pääosin keskustan suuntaan siellä olevan, laajemman asukasmäärän vuoksi. Työmatkaliikenteen suuntautumiseen vaikuttavat mahdollisesti alueen parantuva joukkoliikennetarjonta sekä pyöräilyn olosuhteet, mitkä oletettavasti vähentäisivät juuri erityisesti Lahden keskustaan kohdistuvan autoliikenteen määrää.

Tonttien esirakentamisessa voidaan hyödyntää lähialueen kallion louhinnasta syntyvää kiviainesta.

5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavassa esitetty rakentaminen vaikuttaa olennaisella tavalla maisemaan. Avoimessa maisemassa rakennukset näkyvät kauas etelän suuntaan. Uusia elinkeinoelämän alueita rajataan viereistä Linnaistentien varren asutusta vasten suojaviheralueella ja maavallilla siten, että alueiden välille ei synny näköyhteyttä maisemassa. Myös teollisuusalueen itäreunaan osoitetaan kaavassa istutettava alue, jolle on rakennettava maisemoitava suojavalli. Linnaistentien varrella oleva maisemallisesti merkittävä mänty osoitetaan kaavassa säilytettäväksi puuksi.

Kaavalla ei ole vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön ja sen arvoihin.

5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Asemakaavassa esitettyllä rakentamisella on olennainen vaikutus Lahden ja koko Lahden seudun elinkeinoelämän kehittämiseen ja kasvamiseen. Kaavassa osoitetaan merkittäviä uusia alueita elinkeinoelämälle. Tonttijako tehdään ohjeellisena, jolloin kysyntään voidaan vastata monipuolisesti ja joustavasti.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavakartan liitteenä.

5.6 Nimistö

Alueelle ei tule uutta nimistöä. Puiston nimi Kokkomäki on jatkoa olemassa olevalle lähivirkistysalueelle.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat



Viitesuunnitelma (2.6.2026), jossa on esitetty yksi kaavaluonnoksen mahdollistama toteutusratkaisu rakennusten sijoittelusta, pihatoiminnoista ja ajoyhteysistä.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman. Kaavaa toteutettaessa on tarpeen seurata esirakentamisen vaikutuksia alueen pohjaveteen ja hulevesiin.

7 KAAVAN LAATIJAT

Lahdessa 2.6.2026

Kaavoitusarkkitehti
Suunnitteluinsinööri

Pasi Widgren
Carita Uronen

8 SEURANTALOMAKE