

Lahti



Asemakaavan selostus

Asemakaavatunnus A-2918
Asemakaavan muutos
Varjolantie 6, Nastola

15.10.2025
LUONNOS

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Suunnittelualue.....	3
2 TIIVISTELMÄ.....	4
2.1 Aloite/hakija.....	4
2.2 Tavoite.....	4
2.3 Vireilletulo ja osallistumisen järjestäminen	4
2.4 Asemakaavan kuvaus.....	4
2.5 Asemakaavan toteutus	4
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista	5
3.2 Suunnittelutilanne	6
3.3 Selvitykset.....	7
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	8
4.1 Suunnittelun käynnistäminen.....	8
4.2 Tavoite.....	8
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	8
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	9
5.1 Kaavan rakenne.....	9
5.2 Kaavan vaikutukset	9
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	10
7 ASEMAKAAVAN LAATIJA	10

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Aloite/hakija

Asemakaavan muutos tehdään yksityisen kiinteistönomistajan hakemuksesta.

2.2 Tavoite

Kaavatyön tavoitteena on tontin rajojen tarkistaminen nykyistä tilannetta vastaavaksi.

2.3 Vireilletulo ja osallistumisen järjestäminen

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu vuoden 2025 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestetään 30.10.–13.11.2025, missä yhteydessä pyydetään myös vi-
ranomaislausunnot.

2.4 Asemakaavan kuvaus

Asemakaavan muutoksella yhdistetään Kahitien katualue sekä osa asemakaavan mukaisesta lähivir-
kistysalueesta teollisuustonttiin nykytilanteen mukaisesti. Katualueen toteuttamiselle ei ole liikenteel-
listä tarvetta eikä sen jatkeena olevan viheralueen mahdollista jalankulkuyhteyttäkään ole tarkoitus to-
teuttaa kaavan mukaisesti. Asemakaavamääräykset säilytetään pääosin aiemman kaavan periaattei-
den mukaisena. Rakentaminen sallitaan kahteen kerrokseen ja rakennusoikeus määräytyy tontin pinta-
alan mukaan tehokkuudella $e=0.50$. Rakennusala ulotetaan tontin länsiosassa neljän metrin päähän
tontinrajasta ja muilla sivuilla tontin rajaan kiinni. Tontilta poistetaan aiempaan asemakaavaan merkitty
rakennuksen harjansuuntaa osoittava merkintä ja sallitaan pääkäyttötarkoituksen lisäksi asunnon ra-
kentaminen huoltohenkilökuntaa varten. Tontin pääkäyttötarkoitus säilytetään teollisuus- ja varastora-
kennusten korttelialueena.

2.5 Asemakaavan toteutus

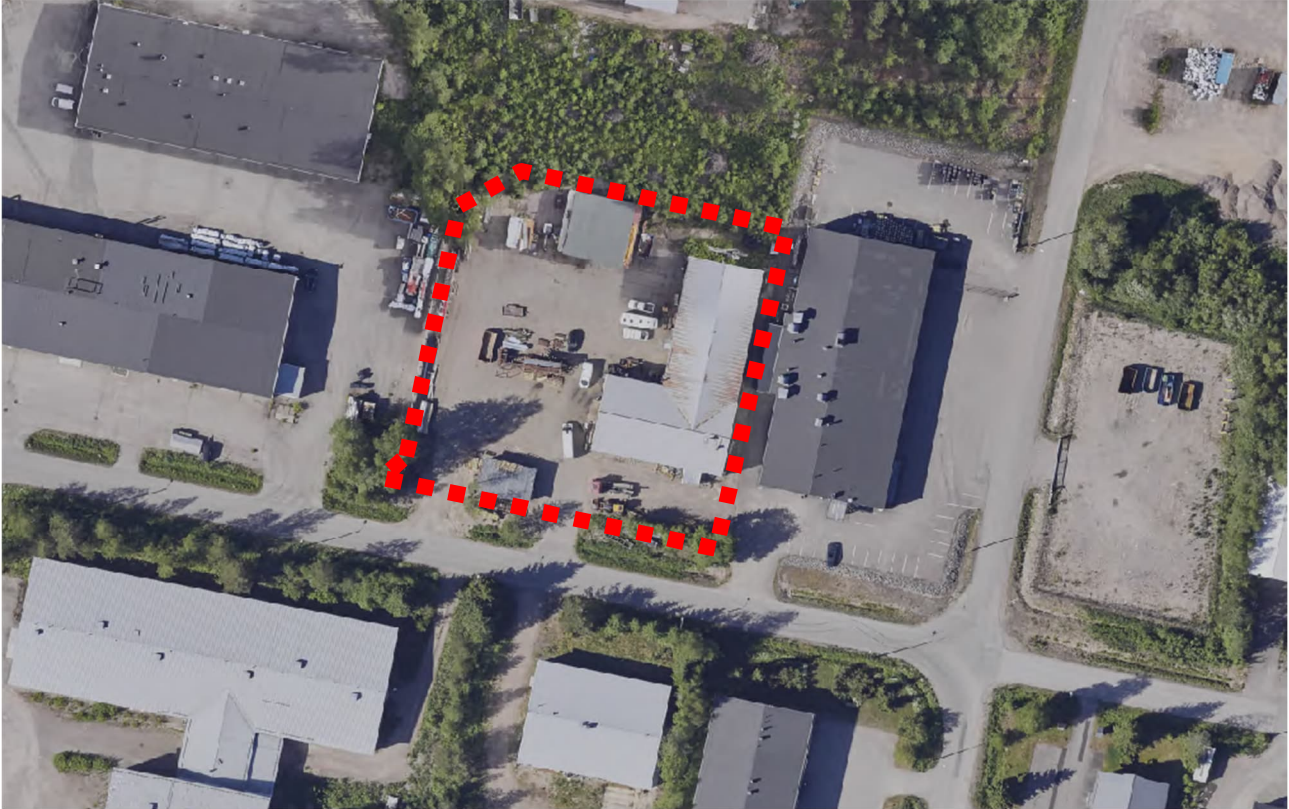
Asemakaavan muutokseen liittyen ei ole tarkoitus tehdä maankäyttösopimusta yksityisen kiinteistön-
omistajan kanssa. Kaava edellyttää kiinteistön omistajalta tontin osan ostamista kaupungilta. Kaava on
mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Nykytilanne

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan teollisuus- ja varastointikäytössä.



Suunnittelualueen ympäristöä vuoden 2024 ortoilmakuvassa sekä suunnittelualueen rajaus.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueen ympäristö on tyypillistä pienteollisuusaluetta. Alueen katujen varsilla sekä tonttien reunoilla on jonkin verran kasvillisuutta ja puustoa. Suunnittelualueen alkuperäinen luonnonympäristö on hävinnyt aiemman teollisuustoiminnan seurauksena.

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on karkeaa hietaa (GTK).

Pohja- ja pintavedet

Suunnittelualue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Hulevedet johdetaan kadun varren painanteisiin sekä alueen hulevesiputkiverkostoon.

Maanomistus

Kaavatyön hakija omistaa suunnittelualueen tontin. Kaupunki omistaa katualueen ja viheralueen osan.

Rakennettu ympäristö

Teollisuusrakennus on rakennettu vuonna 1985. Rakennus on pääosin yksi- ja osin kaksikerroksinen sekä suunniteltujen muutostöiden jälkeen laajuudeltaan 951 k-m². Pihalla on asfaltoituja varastointi-, huolto- ja pysäköintialueita. Kahitien katualueella on Lahti Aquan sadevesiviemärin osa.

Liikenne

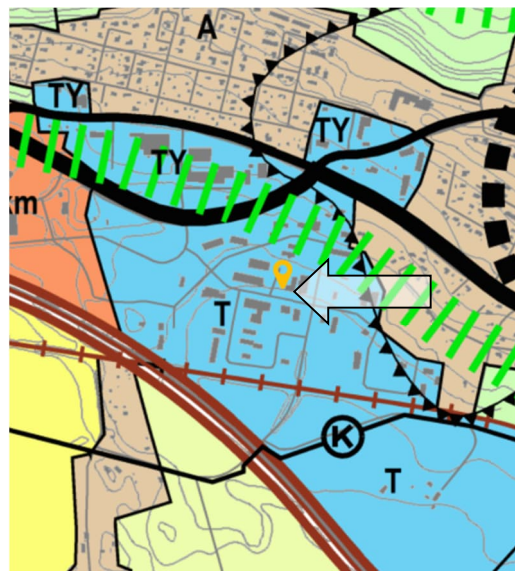
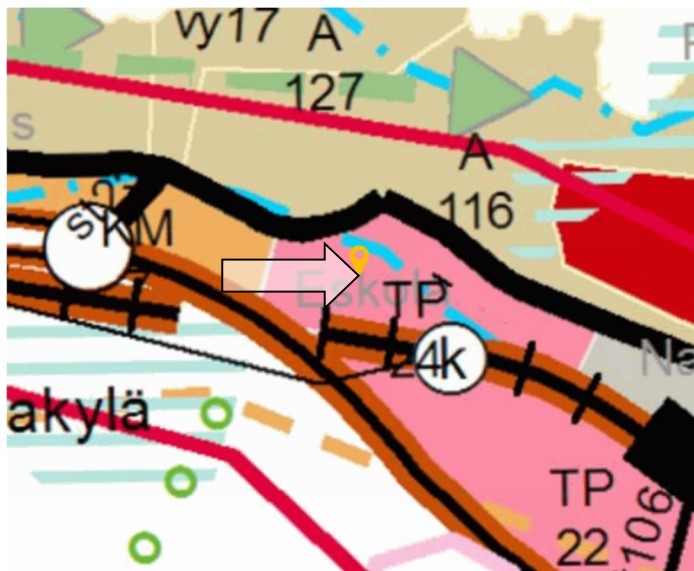
Suunnittelualueen eteläpuolella on Varjolantie, johon tontti ajoneuvoliikenteen osalta tukeutuu. Nykyisen asemakaavan mukaista Kahitien katualueita ja sen jatkeena olevaa kävely- ja pyöräily-yhteyttä ei ole toteutettu eikä sille ole nähty liikenteellistä tarvetta.

Läheisiltä kaduilta ja teiltä kantautuu suunnittelualueelle päiväaikaan liikennemelua enimmillään 55 dBA (EU:n ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys, kansalliset tunnusluvut, 2022). Lähimmät joukkoliikennereitit kulkevat suunnittelualueen pohjoispuolella Villähteentiellä sekä Kouvolantiellä.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (saanut lainvoiman 14.5.2019) suunnittelualue on merkitty kuuluvaksi työpaikka-alueeseen (TP) sekä kaupunkialueeseen (ka).



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

Yleiskaava

Lahden yleiskaava 2035 Y-205 (oikeusvaikutteinen, saanut lainvoiman 12.2.2025) koostuu kuudesta teemakartasta. Suunnittelualue on osoitettu yleiskaavassa elinkeinoelämän alueeksi (T). Yleiskaavan mukaan alueet varataan yrityksille ja työpaikoille. Aluetta ei ole tarkoitettu päivittäistavarakaupalle. Yleiskaavan mukaan ympäristön tulee olla viihtyisä, turvallinen ja esteettisesti laadukas niin autoilijan, pyöräilijän kuin jalankulkijankin näkökulmasta. Suunnittelussa edistetään saavutettavuutta kävellen, pyörällä ja joukkoliikenteellä.

Suunnittelualue sijoittuu yleiskaavan mukaiselle kestävän liikkumisen vyöhykkeelle 1, jolla tulee edistää joukkoliikenteen kannalta riittävän tehokasta, ympäristöönsä sopivaa täydennysrakentamista. Toiminnot tukeutuvat helposti saavutettavaan joukkoliikenteeseen ja laadukkaisiin pyöräilyreitteihin.

Asemakaava

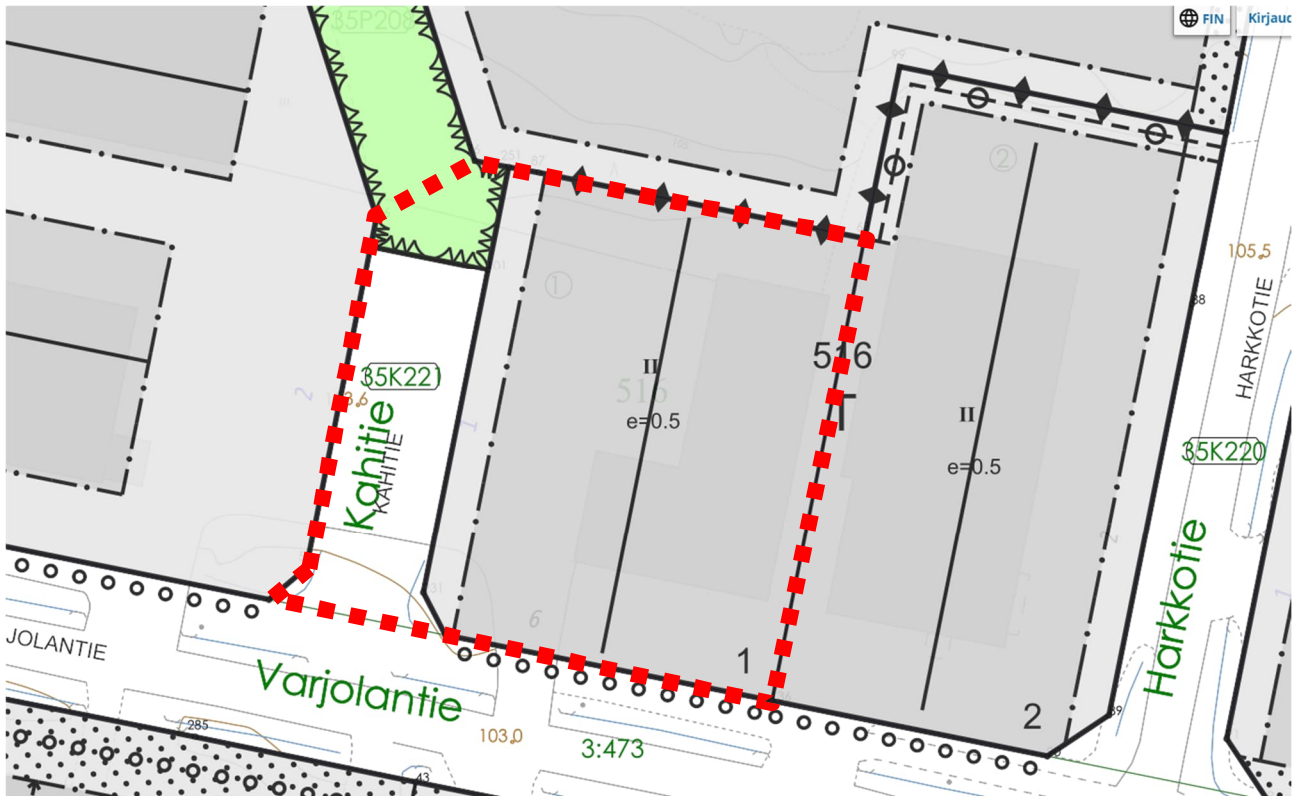
Suunnittelualueella on voimassa asemakaava N-307 vuodelta 2002. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Rakennusoikeus on määrätty tehokkuudella (rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan) $e=0.50$. Rakentaminen sallitaan kahteen kerrokseen. Voimassa olevassa kaavassa on rakennuksen päämassan harjansuunta määrätty kohtisuoraan katuja vasten. Autopaikkoja on määrätty toteutettavaksi 1 autopaikka 100 k-m² kohti. Kahtie on osoitettu katualueeksi, jonka jatkeeksi on merkitty lähivirkistysalue (VL).

Rakennusjärjestys

Lahden kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2025.

Pohjakartta

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



Ote ajantasa-asetmakaavasta sekä suunnittelualueen raja.

3.3 Selvitykset

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



Näkymä suunnittelualueelle keväällä 2024.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan muutos tehdään yksityisen kiinteistönomistajan aloitteesta.

4.2 Tavoite

Kaavatyön tavoitteena on tontin rajojen tarkistaminen nykyistä tilannetta vastaavaksi.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset (MRL 62 §)

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tämän kaavatyön osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat ja muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Lahden kaupunkisuunnittelu
- Lahden kaupunkitekniikka
- Lahden rakennus- ja ympäristövalvonta / rakennusvalvonta, ympäristöpalvelut
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Lahden museot
- Salpakierto Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Lahti Energia Oy
- Lahti Energia Sähköverkko Oy
- Lahti Aqua Oy
- Posti Group Oyj
- DNA Oy
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oy
- Päijät-Hämeen Yrittäjät, Lahden Yrittäjät ry
- Nastolan Yrittäjät ry, Nastolan teollisuusryhmä
- Itäinen kumppanuuspöytä

Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu vuoden 2025 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

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

Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu Hämeen ELY-keskukselle tiedoksi. Viranomaisilta pyydetään kaavaluonnoksesta lausunto luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä.

Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet

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

Osallinen	Lausunnon/mielipiteen keskeinen sisältö	Vastine ja vaikutukset kaavaan

Luonnosvaiheen kuulemisessa saatu palaute sekä niiden huomioiminen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella yhdistetään Kahitien katualue sekä osa asemakaavan mukaisesta lähivirkistysalueesta teollisuustonttiin nykytilanteen mukaisesti. Katualueen toteuttamiselle ei ole liikenteellistä tarvetta eikä sen jatkeena olevan viheralueen mahdollista jalankulkuyhteyttäkään ole tarkoitus toteuttaa kaavan mukaisesti. Asemakaavamääräykset säilytetään pääosin aiemman kaavan periaatteiden mukaisena. Rakentaminen sallitaan kahteen kerrokseen ja rakennusoikeus määräytyy tontin pinta-alan mukaan tehokkuudella $e=0.50$. Rakennusala ulotetaan tontin länsiosassa neljän metrin päähän tontinrajasta ja muilla sivuilla tontin raja on kiinni. Tontilta poistetaan aiempaan asemakaavaan merkitty rakennuksen harjansuuntaa osoittava merkintä ja sallitaan pääkäyttötarkoituksen lisäksi asunnon rakentaminen huoltohenkilökuntaa varten. Tontin pääkäyttötarkoitus säilytetään teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena.

5.2 Kaavan vaikutukset

AKL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Selvitysten perusteella on voitava arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaava mahdollistaa jonkin verran lisärakentamista tontille sen pinta-alan kasvamisen myötä. Tontin koko kasvaa 968 m² ja rakennusoikeus tästä puolet 484 k-m². Rakentaminen sallitaan lähemmäksi länsipuolella olevaa naapurikiinteistöä, kuitenkin vähintään 4 metrin päähän tontin rajasta. Lisärakennusoikeus on ympäristöön nähden maltillinen eikä se vaikuta olennaisella tavalla ympäristön ihmisten työpaikka-alueeseen ja siten ihmisten elinympäristöön.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia maa- ja kallioperään. Kaavan mahdollistama lisärakennusoikeus edellyttää toteutuessaan jossain määrin maanmuokkaustoimia. Vaikutukset veteen, ilmaan ja ilmastoon ovat arviolta vähäisiä. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tiivistäminen on ilmastovaikutuksiltaan edullisempaa kuin yhdyskuntarakenteen laajentaminen.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

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

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

Kaava tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen niin liikenneverkon kuin kunnallisteknisen verkostonkin osalta. Kaavalla täydennetään yhdyskuntarakennetta. Kaava aiheuttaa jonkin verran vaikutuksia liikenteeseen uuden, mahdollisen lisärakentamisen osalta, mutta verrattuna aiempiin alueen liikennemääriin ovat vaikutukset arviolta hyvin vähäisiä. Kaavamuutoksella poistetaan Kahitien katualueen ja sen jatkeena olevan, viheralueen kautta järjestettävän jalankulku- ja pyöräilyreitit toteutusmahdollisuus. Katu- ja kulkuyhteyden toteutettavuusmahdollisuutta on arvioitu ja todettu yhteys tarpeettomaksi ympäristön liikennejärjestelyjen kannalta.

Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa julkisilla liikennemuodoilla, mikä osaltaan vähentää liikenteellisiä vaikutuksia. Kestävien kulkumuotojen hyödyntäminen suunnittelualueella on hyvin mahdollista alueen tukeutuessa läheisyydessä oleviin joukkoliikennereitteihin.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavalla sallitaan 484 k-m² verran lisärakennusoikeutta aiempaan kaavaan nähden. Lisärakennusoikeudella ei ole olennaisia vaikutuksia kaupunkikuvaan ja maisemaan tai rakennettuun ympäristöön. Suunnittelualue ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokasta. Tontinrajan lähelle rakennettaessa on palo- ja turvallisuusmääräykset otettava huomioon.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaava edistää elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymistä alueella mahdollistamalla liiketoiminnan kehittämisen ja laajentamisen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan muutokseen liittyen ei ole tarkoitus tehdä maankäytösopimusta yksityisen kiinteistön-omistajan kanssa. Kaava edellyttää kiinteistön omistajalta tontin osan ostamista kaupungilta. Kaava on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman.

7 ASEMAKAAVAN LAATIJA

Asemakaava-arkkitehti
Markus Lehmuskoski

Maanmittausinsinööri
Eija Eskelinen

puhelin: 050 398 5113

osoite: Lahden kaupunki
Kaupunkiympäristön palvelualue
Kaupunkisuunnittelu
Kirkkokatu 27
15110 LAHTI

s-posti: etunimi.sukunimi@lahti.fi