



LAHTI

# ASEMAKAAVAN SELOSTUS

5.9.2022

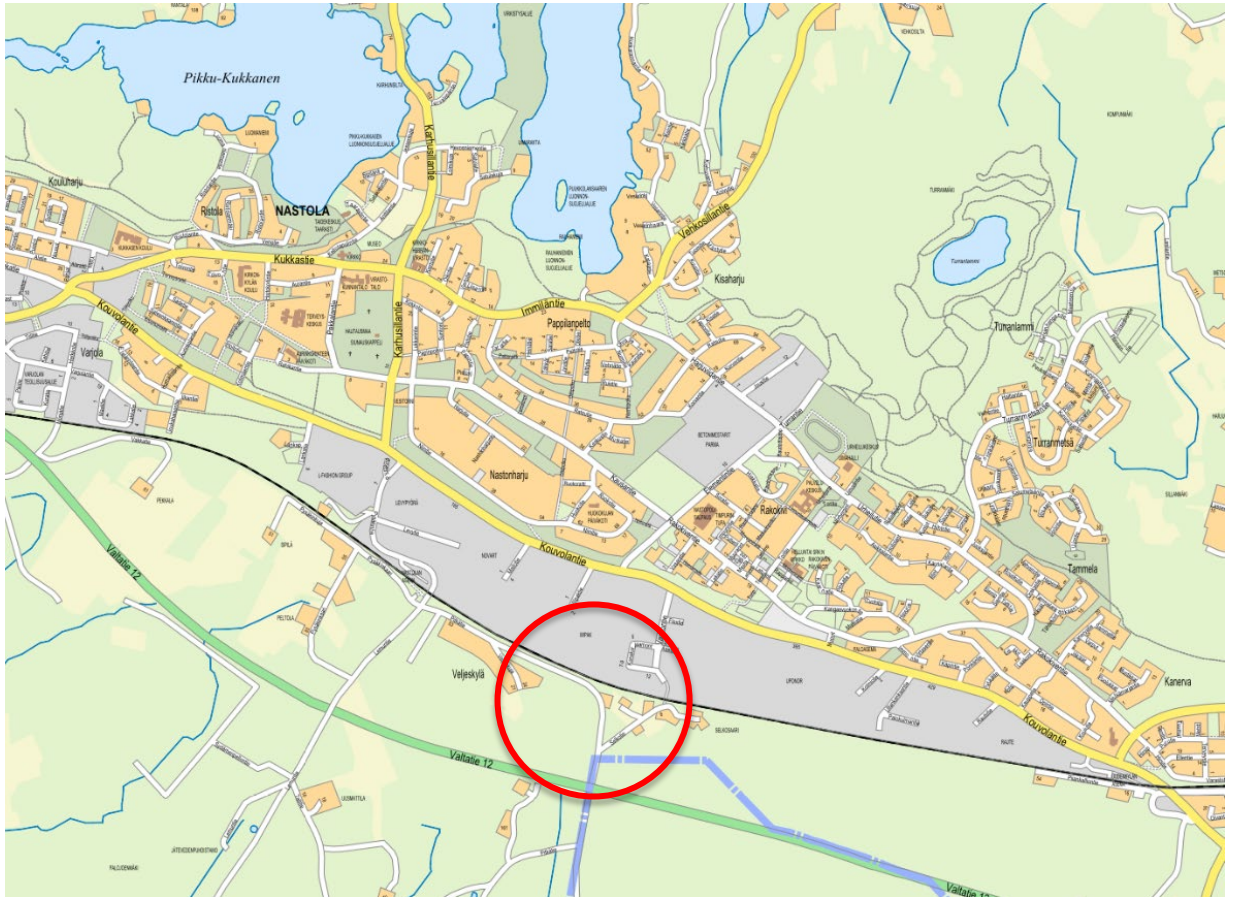
**Asemakaavatunnus  
A-2820**

**Asemakaavan muutos**

**Nastola ja Uusikylä  
Wipaktie 2 (Wipak),  
Konekorjaamontie 3,  
Varikontie 1 ja 3**

**Lahti.fi**

Asemakaavan muutoksen selustus, joka koskee 26. päivänä elokuuta 2022 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2820 sekä kaavan mukaista tonttijakoa M-22-175 – M-22-176 (Nastola ja Uusikylä, Wipaktie 2, Konekorjaamontie 3, Varikontie 1 ja 3)



Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

Nastolan (35.) kaupunginosan korttelin 551 tonttia 7 ja Uudenkylän (36.) kaupunginosan korttelin 551 kaavatontteja 8–13 sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Nastolan (35.) kaupunginosan korttelin 551 tontti 8 ja Uudenkylän (36.) kaupunginosan korttelin 551 tontit 18 ja 19 ja kaavatontit 20–23 sekä suojaviher- ja katualuetta.

Asemakaavan yhteydessä on tehty sitova tonttijako korttelin 551 tonteille 8, 18 ja 19. Asemakaavan pohjalta on laadittava erillinen sitova tonttijako korttelin tonteille 20–23.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään myös kaupunginosan rajan muutos.

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2021 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 5.3.2021 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Nastolan ja Uudenkylän kaupunginosien rajalla Kouvolantien ja Lahti – Kouvola -rautatien välisellä alueella. Alueen etäisyys Lahden keskustasta on 16 kilometriä. Alue rajautuu itä- ja länsipuolelta teollisuustontteihin, pohjoisesta Kouvolantiehen ja etelästä rautatiehen.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 19 hehtaaria.



Ortoilmakuva vuodelta 2019. Kaavamuuotosalue on esitetty punaisella rajauksella.

## 1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on Wipakin omistamien tonttien yhdistäminen ja kaavamerkintöjen tarkistaminen. Wipakin tontille on 16.10.2020 myönnetty rakennuslupa teollisuusrakennuksen laajennusosalle, joka valmistuu vuoden 2022 aikana.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tarkistetaan kaavamerkinnät ja tonttirajat yksityisillä teollisuustonteilla Konekorjaamontie 3 ja Varikontie 3 sekä jaetaan kaupungin omistama iso teollisuustontti Varikonkatu 1 pienemmiksi tonteiksi.

## 1.4 Kaupungin strategia

Kaupungin strategian mukaisesti kaava mahdollistaa

- yritysten sijoittumisen ja työpaikkojen lisääntymisen alueella (A1)
- edistää kestävästä kehityksestä yhä kehittyvästä yhdyskuntarakennetusta (A4)
- kaavassa on huomioitu vesiensuojelu (A6)
- kaavassa on huomioitu luonnon monimuotoisuuden säilyminen alueella (A6).

Kaava edistää strategian vuoden 2020 kärkihanketta 4. *Yrittäjien Lahti* lisäämällä yritystoiminnalle varattuja alueita ja mahdollistaa olemassa olevien yritysten kehittymistä ja toimintaedellytyksiä.

## 1.5 Selostuksen sisällysluettelo

<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....</b>	<b>2</b>
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti .....	3
1.3 Kaavan tarkoitus .....	3
1.4 Kaupungin strategia .....	3
1.5 Selostuksen sisällysluettelo.....	4
1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	5
<b>2 TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>6</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	6
2.2 Asemakaava .....	6
2.3 Toteuttaminen .....	6
<b>3 LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>6</b>
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	6
3.1.1 Yleiskuvaus.....	6
3.1.2 Luonnonympäristö.....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö .....	9
3.1.4 Maanomistus.....	15
3.2 Suunnittelutilanne .....	15
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	15
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>20</b>
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	20
4.1.1 Aloite.....	20
4.1.2 Pohjakartan tarkistaminen .....	20
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	20
4.2.1 Osalliset.....	20
4.2.2 Vireilletulo.....	21
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	21
4.2.4 Viranomaisyhteistyö.....	21
4.3 Osallisten lausunnot ja mielipiteet .....	21
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	26
4.5 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....	26
4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	26
<b>5 KUVAAUS .....</b>	<b>26</b>
5.1 Asemakaavan rakenne.....	26
5.1.1 Kokonaisrakenne.....	26
5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset .....	27
5.1.3 Palvelut.....	27
5.2 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen.....	27
5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	27
5.4 Kaavan vaikutukset.....	28
5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen .....	28
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	28
5.4.3 Muut vaikutukset.....	28
5.5 Ympäristön häiriötekijät.....	28
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	28
5.7 Nimistö .....	28
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>	<b>28</b>
<b>7 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS.....</b>	<b>28</b>
<b>8 SEURANTALOMAKE.....</b>	<b>29</b>

**1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista**

Asemakaavakartta A-2820  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Luontoseelvitys  
Museon maastotarkastusraportti  
Tonttijakokartat

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu yksityisen maanomistajan aloitteesta. Wipakin edustajien kanssa pidettiin kokous kaavamuutoksen tavoitteista 4.5.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 31.8.2021. Kaavatyötä esiteltiin 18.10.2021 Uudistuva Nastola! -tilaisuudessa. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 10. – 25.3.2022, jolloin pyydettiin myös viranomaislausunnot.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on yhdistää kaksi Wipakin omistamaa tonttia yhdeksi tontiksi sekä tarkistaa kaavamääräykset, rakennusala, istutettavat alueet, rasitteet ja muut kaavamerkinnot. Kaavan yhteydessä tarkistetaan myös kahden pienemmän yksityisessä omistuksessa olevan teollisuustontin kaavamääräykset ja tonttien rajat sekä jaetaan kaupungin omistama iso teollisuustontti pienemmiksi tonteiksi. Lisäksi kaavassa määrätään hulevesien käsittelystä ja luonnon monimuotoisuuden säilyttämisestä.

### 2.3 Toteuttaminen

Asemakaavan toteutuksesta vastaavat Lahden kaupunki kunnallistekniikan osalta sekä yksityiset maanomistajat tonttien osalta.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Salpausselän reunamuodostuman loivalla etelärinteellä. Kouvolan maantien ja rautatien väliin on muodostunut 1950–60-luvulta alkaen yhtenäinen, nauhamainen teollisuusalue, ns. Nastolan teollisuusnauha. Kaava-alueen itäosa kuuluu Varikon teollisuusalueeseen. Wipakin länsipuolella toimivat JRS Pharma Oy ja Dieffenbacher Panelboard Oy.

Wipak Oy:n omistamat tilat ovat yhteensä kooltaan noin 14,8 hehtaaria. Wipak Oy:n Nastolan tehdas valmistaa muovikalvoja elintarvikkeiden, sairaalatarvikkeiden sekä farmaseuttisten tuotteiden pakkaamiseen. Uusi laajennusosa on suunniteltu otettavaksi käyttöön vuoden 2022 alkupuolella. Toiminta sijoittuu suurikokoiselle aidatulle tontille siten, että teollisuusrakennusta ei juuri näy Kouvolantielle. Osa tontista on rakentamaton ja kasvaa mäntyvaltaista metsää.

Suunnittelualueella toimivat myös pienemmät yritykset JS-Avion Oy ja Hydros Oy.

Kaupungin omistamalla tilalla on ollut aikaisemmin Lahden seudun kuntatekniikan Nastolan tuotantoalue. Nykyään alueen rakennukset on vuokrattu yksityisille. Entisessä toimistorakennuksessa asuu vuokralainen.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

##### Kasvillisuus

Kaava-alueen yleisnäkymä Kouvোলantien suunnalta on metsäinen, sillä Kouvোলantien varrella sijaitsevat tonttien osat ovat rakentamatonta, mäntyvaltaista metsää.

Suunnittelualueelle tehtiin vuonna 2021 luontoselvitys (Metsänen 2021), jossa kartoitettiin ns. lakikohteet, arvokkaat luontotyypit sekä huomionarvoiset putkilokasvit, erityisesti kangasvuokot, joista oli jo ennestään havaintoja kaupungin omistamalla alueella.

Suunnittelualue sijoittuu eteläborealiselle kasvillisuusvyöhykkeelle, Lounaismaan eli vuokkovyöhykkeen metsäkasvillisuusalueelle. Luontoselvityksen mukaan alueen luontotyypit ovat kaikki tavalla tai toisella muuttuneita, eikä niitä voida pitää enää kovin edustavina ja luonnontilaisina. Parhaiten on säilynyt Wipakin tontin länsireunassa sijaitseva mäntyvaltainen kangasmetsäkuvio, jolla kasvaa mäntyjen lisäksi kuusia ja koivuja. Vanhimmat puut ovat noin 100-vuotiaita. Aluskasvillisuuteen kuuluu muun muassa puolukka, kanerva, seinäsammal, kangasmaitikka, kangaskeltalieko ja kevätpiippo. Radan puolella on myös mustikkaa. Tämän kuvion itäreunalla kasvoi yksi kangasvuokko. (Luontoselvitys Metsänen 2021).

Wipakin tontilta löydettiin kartoituksessa kaksi kangasvuokon kasvupaikkaa. Kangasvuokko *Pulsatilla vernalis* on vaarantunut ja rauhoitettu koko Suomessa. Lisäksi Wipakin tontilta löydettiin kolme harjuajuruohon kasvupaikkaa ja yksi kelta-apilan kasvupaikka. Harjuajuruoho *Thymus serpyllum* ssp. *serpyllum* on kangasajuruohon eteläinen muoto ja se on luokiteltu silmälläpidettäväksi. Myös kelta-apila *Trifolium aureum* on silmälläpidettäväksi luokiteltu.

Kaupungin omistamalla tontilla oli yksi ennestään tunnettu kangasvuokon kasvupaikka, sekä kaksi kaava-alueen ulkopuolella sijaitseva kasvupaikka. Kartoituksessa kangasvuokko löytyi edelleen kahdelta kasvupaikalta. Itäisimmältä paikalta kangasvuokkoa ei enää löytynyt.



Suunnittelualueen merkittävät kasvihavainnot luontoselvityksen mukaan (Luontoselvitys Metsänen 2021).

Tehdasrakennuksen laajennusosa ja sen tieltä siirretty runkoviemäri ovat muuttaneet ympäristöä, ja kasvillisuus oli osittain hävinnyt ennen luontoselvityksen laatimista.

Kaupungin omistama teollisuustontti on suurimmaksi osaksi rakentamatonta, mäntyvaltaista kuivahkoa puolukkatyyppin kangasmetsää. Metsä on tasaikäinen ja puusto melko nuorta. Metsässä on tehty harvennushakkuuta vuonna 2019.



*Vanha tieyhteys entiselle varikkoalueelle erottuu yhä maisemassa koivujen reunustamana väylänä.*

### **Eläimistö**

Nastolan teollisuusnauhan tiiviisti rakennetut ja aidatut teollisuustontit muodostavat merkittävän esteen pohjois-etelä -suuntaisille ekologisille yhteyksille. Kouvolantien pohjoispuolella on kapea metsäinen länsi – itä -suuntainen ekologinen yhteys.

Suunnittelualueella eikä sen läheisyydessä ei ole tunnettuja liito-oravareviirejä eikä liito-oraville soveltuvaa metsää.

Luontoselvityksen yhteydessä havainnoitiin palosirkkoja, joille arveltiin olevan jokseenkin sopivaa elinympäristöä selvitysalueen eteläreunalla. Palosirkoista ei tehty havaintoja.

### **Maaperä ja rakennettavuus**

Suunnittelualue on rakennettavuudeltaan hyvää, maaperä on soraa ja hiekkaa. Maaperä alueella on rakennekerrosten ja tonttimaan humuskerroksen alapuolella routimatonta kerrallista Salpausselän reunamuodostuman hienoa hiekkaa ja hiekkaista soraa. Alimpana kerroksena kallion päällä hyvin syvällä on moreenikerros, jossa on kiviä (Geo-Ykkönen Oy 2020). Pinnanmuodoiltaan alue on loivasti etelään viettävää Salpausselän etelärinnettä, jonka korkeuserot vaihtelevat välillä + 118 m – 140 m mpy.



Suunnittelualueella on harjoitettu pitkään muovin valmistusta, kemikaalien käsittelyä ja varastointia, polttoaineiden varastointia sekä varikkotoimintaa. Näin ollen alueen maaperä voi olla pilaantunut. Ennen rakentamista on maaperän pilaantuneisuus ja puhdistamistarve selvitettävä ja selvityksen tulosten perusteella mahdollisesti puhdistettava maaperä.

Wipakin laajennusosan maaperän tilaa arvioitiin maaperätutkimuksella (Insinööritoimisto Lepistö Oy, 2020). Kohteessa ei maaperätutkimustulosten perusteella todettu pilaantunutta maaperää. Tutkittujen näytteiden haitta-ainepitoisuudet ovat alle Valtioneuvoston asetuksen 214/2007 kynnsarvon.

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

### **Pohjavesi, vesistöt, vesitalous**

Suunnittelualue rajautuu pohjoisesta vedenhankintaan varten tärkeään pohjavesialueeseen Nastonharju Uusikylä A (0453252 A). Pohjavesialueen rajoja on tarkistettu loppuvuodesta 2018, jonka yhteydessä suunnittelualue jäi pohjavesialueen ulkopuolelle. Lähin vedenottamo, Uponor Oy:n vedenottamo, sijaitsee noin 700 metrin etäisyydellä. Alueen itäreuna on maalämpökaivon rajoitusalueella Uponorin vedenottamon vuoksi.

Suunnittelualue kuuluu Haltionjoen - Köylinjoen vesistöalueeseen. Nastonharju-Uusikylä A pohjavesialueen tila tulee säilyttää. Elinkeinoalueilla syntyvät hulevedet tulee imeyttää tai viivyttaa ennen niiden johtamista Kosenojan latvaosiin.

Teollisuustontit ovat suurimmaksi osaksi vettä läpäisemättömiä pintoja eli kattoja ja asfalttia. Wipakin laajennusosan myötä ja asfaltoitavan alueen lisääntyessä hulevesien määrä kasvaa jonkin verran. Laajennuksen yhteydessä on laadittu pinta- ja pohjavesien hallintasuunnitelma, hulevesiviemärintisuunnitelma sekä suunnitelma sammutusvesien käsittelystä (Geo-Ykkönen Oy, 2020). Hulevedet imeytetään pääasiassa omalla tontilla. Wipakin tontilla on omia hulevesijohtoja alueen kaakkoiskulmassa, joita pitkin hulevedet johdetaan radan eteläpuolelle ja imeytetään maastoon. Hulevesiviemäri on suljettavissa tarvittaessa.

Varikontien ja Konekorjaamontien varsilla on painanteet, jonne hulevedet katualueilta ja tonteilta johdetaan. Painanteissa on sadevesikaivot, joista vesi johdetaan sadevesiverkostoon. Kaupungin omistama teollisuustontti Varikontie 1 on tällä hetkellä suurimmaksi osaksi rakentumaton ja kasvillisuuden peittämä, ja maaperä hyvin vettä läpäisevää, joten alueella ei ole hulevesiongelmaa.

Teollisuustonttien hulevesien mahdollinen laadullinen käsittelytarve ja se voidaanko niitä imeyttää maaperään, määräytyy siellä harjoitettavan toiminnan mukaan ja tulee tarkastella tapauskohtaisesti. Rakennusten puhtaat kattovedet ensisijaisesti imeytetään aina tonteilla, myös muut käsitellään mahdollisimman pitkälle paikan päällä ja tarvittaessa johdetaan hulevesiviemäriin.

### **3.1.3 Rakennettu ympäristö**

Nastola oli 1960-luvulla Suomen voimakkaimmin teollistuva kunta. Se tarjosi Salpausselän soraharjulta edullista maata, jolle oli helppo rakentaa. Teollisuusalue sijaitsi valtamaantien ja rautatien välissä. Useita yrityksiä muutti mm. Lahdesta Nastolaan 1950-luvulta lähtien. Seuraavan vuosikymmenen lopulla Nastolassa oli toistakymmentä suurehkoa yritystä, jotka työllistivät yhteensä noin 3000 ihmistä. Teollisuuskeskittymä on elinvoimainen vielä tänäkin päivänä. Alueella sijaitsevat muun muassa Raute, Uponor, Wipak, Levypyörä, Luhta ja Novart. (Nastolan kulttuuriympäristöselvitys 2020).



Viistokuva Kouvolantien ja rautatien väliin sijoittuvasta Nastolan teollisuusnauhasta, keskellä kuvassa Wipak. (Lentokuva Vallas Oy, 2022)

Viimeinen suurista tulijoista oli Wipak Oy (vuoteen 1973 Wipakkaus Oy) vuonna 1969. Wipak erosi muista suuryrityksistä siinä, että se saapui kauempaa, Espoon Tapiolasta. Yhtiön johto päätti, että muoviteollisuuden paikka ei ollut keskellä tiheästi asuttua pääkaupunkiseutua. Uuden tehtaan vihkiäiset pidettiin 13.12.1969. Wipakin palveluksessa Espoossa oli ollut noin 100 henkilöä. Heistä 40 muutti tehtaan mukana Nastolaan, jossa henkilöstö kasvoi 120 henkilöön. Tällä hetkellä Wipakilla on noin 550 työntekijää, jotka työskentelevät kolmessa vuorossa. Wipak on yksi suurimmista työllistäväistä yrityksistä Lahdessa.

Wipakin tontilla sijaitsee varsinainen tehdasrakennus, toimistorakennus, Wipaktien varrella oleva, nykyään tyhjillään oleva toimistorakennus sekä varastorakennuksia.

Wipakin tehdasrakennusta on laajennettu useasti. Viimeisin laajennus on noin 2600 m<sup>2</sup> suuruinen laajennusosa, johon tulee lisää tuotantotilaa mm. uudelle painokoneelle. Uusiin tiloihin siirtyi loppuvuodesta 2021 myös Wipakin repro- ja paino-osastojen toimistot. Toiminta alkaa vuoden 2022 aikana.

Suunnittelualueen itäosa on ollut aikaisemmin puolustustoimien omistuksessa. Asevarikko 2 perustettiin Uuteenkylään vuonna 1941. Nykyisellä Varikon teollisuusalueella toimi Asevarikko 2:n konekorjaamo. Varikko siirtyi Toivakkaan vuonna 1976. Vuonna 1982 Puolustusministeriö möi 2,2 hehtaarin suuruisen määräalan alueen itäosasta Flexmer-nimiselle osakeyhtiölle. Alueella on vielä muutama varuskunnan aikainen puinen parakkirakennus jäljellä. Kadunnimet Varikontie, Konekorjaamontie ja Asetie viittaavat asevarikon aikaan.

Konekorjaamontie 3:ssa sijaitseva Hydros Oy:n teollisuusrakennus on valmistunut vuonna 1987 ja Varikontie 3:ssa sijaitseva JS-Avion vuonna 1985. Teollisuustonttien yleisilme on siisti.



*Wipakin laajennusosa maaliskuun alussa 2022.*



*Wipakin piha-alueet ovat siistit ja hoidetut.*



*Hydros Oy:n ja JS-Avionin kiinteistöt.*

Kaupungin omistamalla tilalla on ollut aikaisemmin Lahden seudun kuntatekniikan Nastolan tuotantoalue. Nykyään alueen rakennukset on vuokrattu yksityisille. Entisessä toimistorakennuksessa asuu vakituisesti vuokralainen. Hoidetulla piha-alueella kasvaa nurmikkoa ja koristepensaita.



*Kaupungin tontilla sijaitsevat rakennukset on vuokrattu yksityisille.*

### Liikenne

Kouvolantie on ELY-keskuksen hallinnoima seututie. Nopeusrajoitus on 60 km/h. Kouvolantiellä on joukkoliikennereitti. Lähimmät pysäkit sijaitsevat Wipaktien risteyksen länsipuolella ja Varikontien risteyksen länsipuolella. Kouvolantien varrella on pyöräilyn tavoitteellinen pääreitti.

Kouvolantiellä Varikontien liittymän kohdalla on Väylän ylläpitämän ”Tieliikenteen liikennemäärät 2012–2021” mukaan ollut liikennettä 2720 ajoneuvoa/vrk vuonna 2021.

Varikontie ja Konekorjaamontie ovat tonttikatuja, joiden nopeusrajoitus on 40 km/h.

Varikontien luonne ei muutu vaan se on jatkossakin teollisuusalueen tontti-/kokoojakatu, josta ei ole läpiajoliikennettä muille alueille. Alueelle tulevan teollisuuden luonteesta ei ole vielä tietoa, mutta koska Kouvolantien liikennemäärät ovat tällä kohtaa varsin kohtuullisia, ei liittymisen Kouvolantielle pitäisi aiheuttaa ongelmia, vaikka Varikontien liikennemäärä kasvaisikin jonkin verran. Kouvolantiellä on Varikontien liittymän vieressä bussipysäkki, joten alueelle pääsee helposti myös joukkoliikenteellä.

Wipakin tontille on ajoyhteydet Wipaktieltä ja Konekorjaamontieltä. Wipakin tontilla on 200 pysäköintipaikkaa henkilökunnalle ja lisäksi 33 vieraspaikkaa.

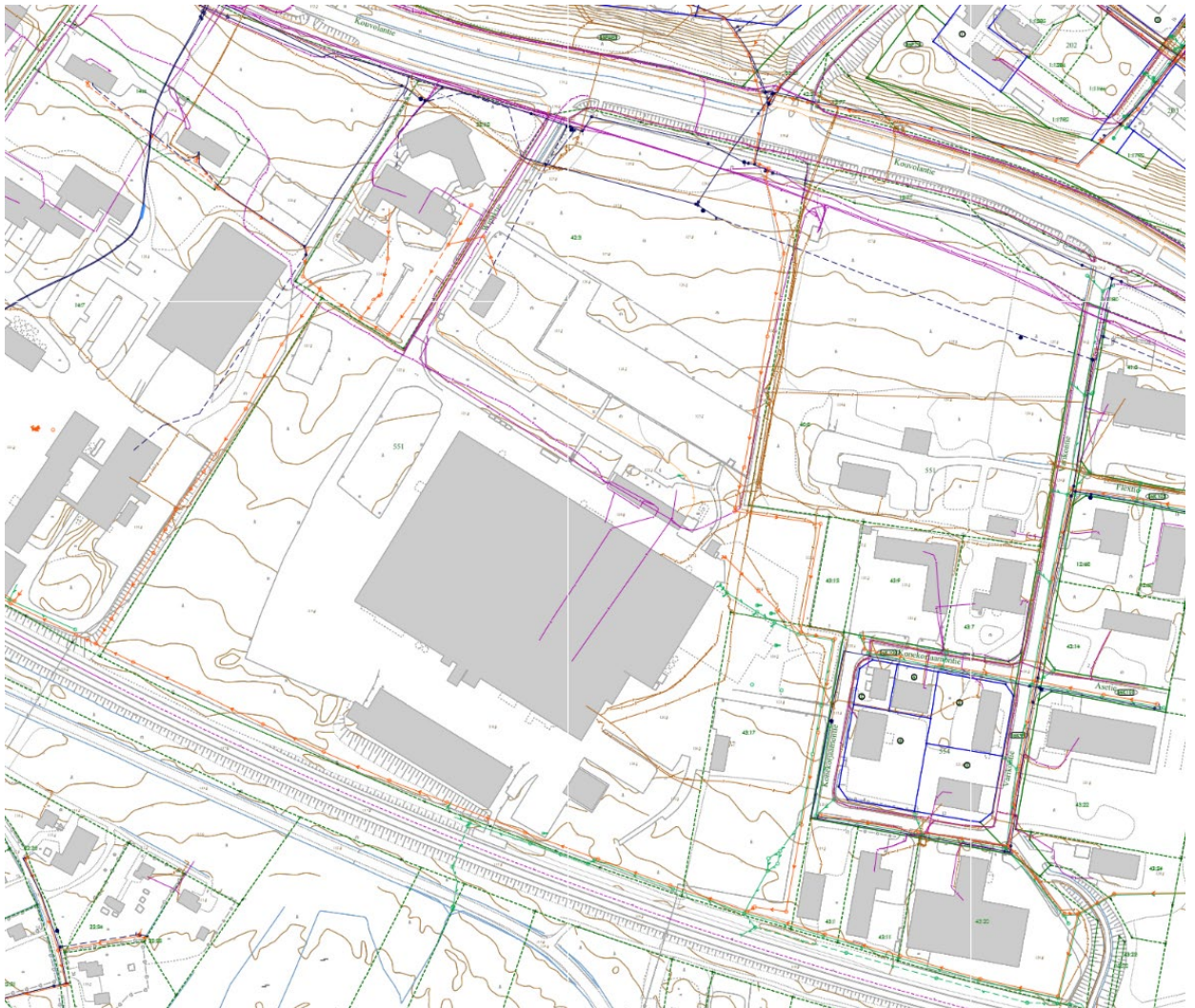
### Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on merkittävää elinkeinotoiminnan aluetta. Suunnittelualueella on yli 550 työpaikkaa. Alueella on yksi asukas.

### Kunnallistekniset verkostot

Wipakin tontin halki kulkevaa viemäriinjaa siirrettiin tontin rajalle uuden laajennusosan vuoksi. Myös Wipakin tontin eteläreunalla kulkee viemäriputki. Sekä vesi- että viemäriputket kulkevat Konekorjaamontien ja osittain Varikontien alla. Vesijohto kulkee suunnittelualueen pohjoisosassa metsäisellä alueella sekä Kouvolantien eteläpuolella. Sadevesiverkosto kulkee Varikontien ja Konekorjaamontien alla sekä Wipakin tontin kaakkoiskulmassa, josta veden johdetaan rautatien ali maastoon. LE Sähköverkon lisäksi suunnittelualueella on myös kaukolämpö. Wipakin tuotantokoneissa käytetään lämmitysprosessiin kuumaöljyä, joka lämmitetään maakaasulla. Alueella on myös DNA:n, Telian ja Elisan verkostot, joista jälkimmäinen suunnittelualueen ulkopuolella.

Maanalaiset johdot aiheuttavat useita rasitteita tonteille.



Ote johtokartasta.

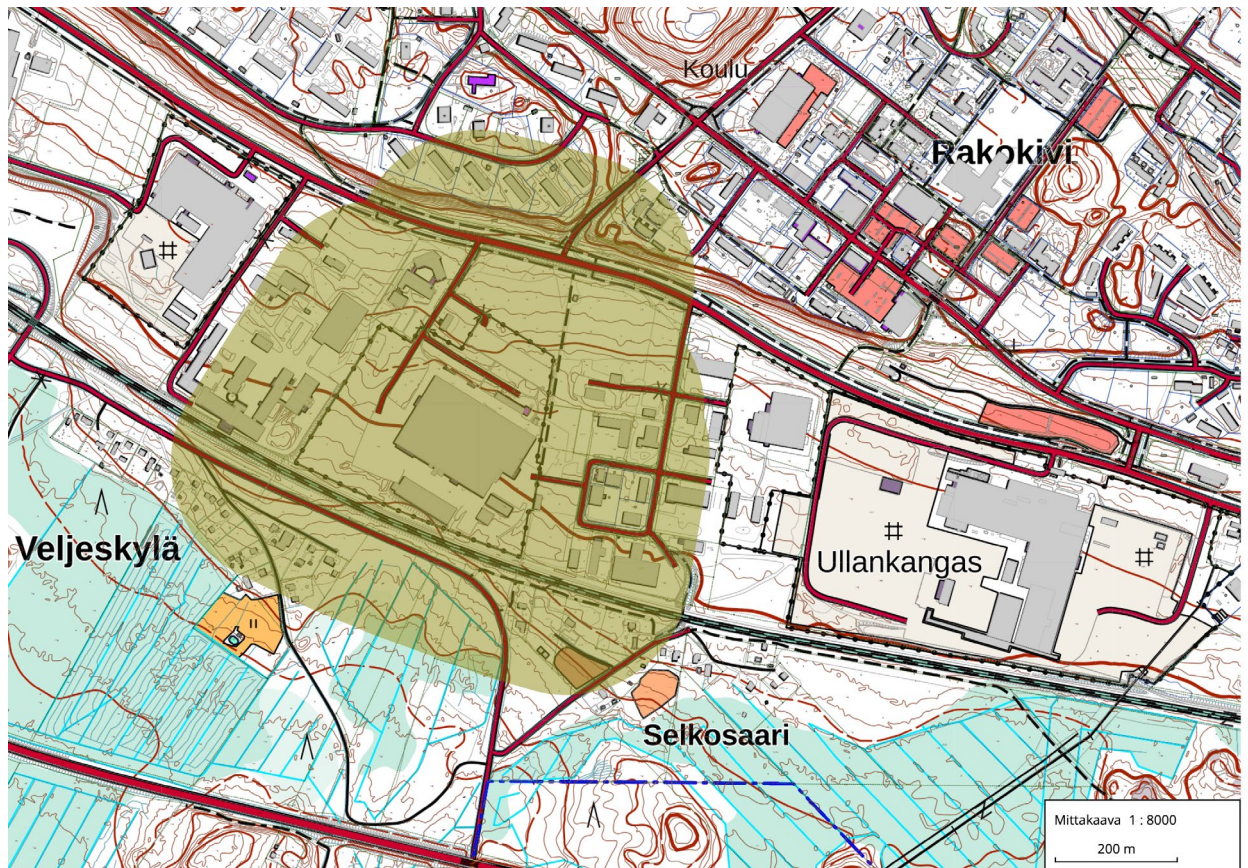
**Rakennettu kulttuuriympäristö (RKY, MARY; LaRY, NaKu) ja muinaismuistot**

Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan kulttuurihistoriallisesti paikallisesti arvokkaaseen Nastolan teollisuusnauhaan. Wipakin teollisuuslaitos on luokiteltu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi.

Suunnittelualueelle tehtiin arkeologinen maastotarkastus elokuussa 2022. Alueella ei löytynyt muinaisjäänöksiä.

**Erityistoiminnot**

Wipak Oy on laajamittaisesti vaarallisten kemikaalien varastointia ja käsittelyä harjoittava laajamittainen lupalaitos, joka on Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) valvonnassa. Laitoksen konsultointivyöhyke on 0,2 kilometriä. Konsultointivyöhyke määritetään lähtökohtaisesti kohteen tontin rajasta. Konsultointivyöhyke tarkoittaa laitoksen ympärillä olevaa aluetta, jossa rakentamisen turvallisuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Kyseessä ei ole suojaetäisyys tai vaaravyöhyke (Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, 2019).



Wipakin 200 metrin konsultointivyöhyke tontin rajoista.

Wipakin tontti sijoittuu noin 100 metrin etäisyydelle lähimmistä asuinrakennuksista. Noin 1–2 kilometrin säteellä laitoksesta sijaitsevat Rakokiven päiväkotia, koulu, palvelukeskus Linnunlaulu sekä terveysasema ja palolaitos.

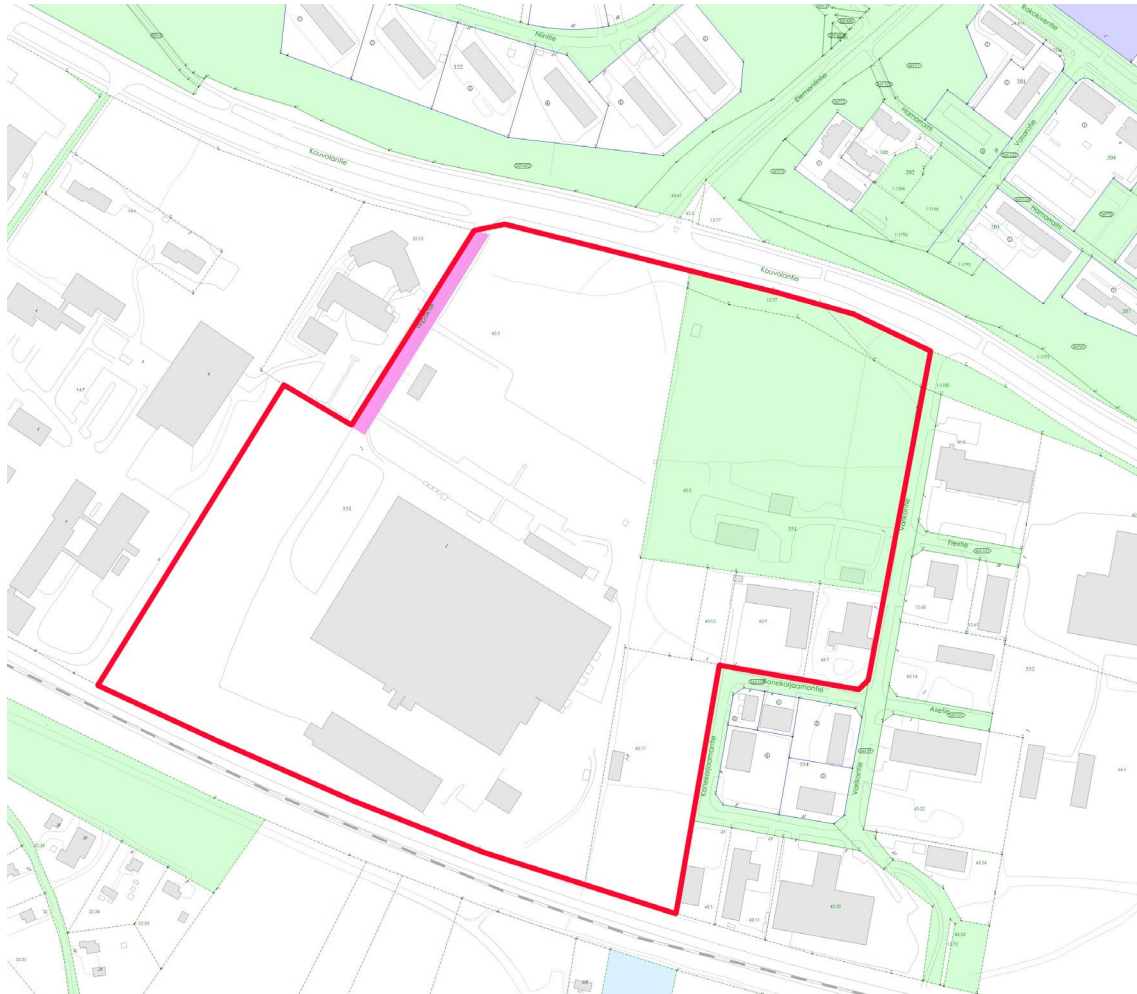
**Ympäristöhäiriöt**

Teollisesta toiminnasta ei aiheudu erityisiä ympäristöhäiriöitä. Wipak Oy on ympäristöluvan varainen laitos.

Keskeiset riskit laitoksella liittyvät ilmapäästöihin, esimerkiksi polttolaitoksen häiriötilanteissa. Lisäksi tulipalot ovat mahdollinen riski. Myös kemikaalivuodot muodostavat ympäristöriskin laitoksella. Vuotojenhallintaa on parannettu edellisen määräaikaistarkastuksen jälkeen ja sen osalta riskit ovat pienentyneet.

### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on pääasiassa yksityisessä omistuksessa. Varikontien ja Kouvolantien kulmassa oleva teollisuustontti on kaupungin omistama.



Maanomistuskartta. Yksityiset maat on osoitettu valkoisella, kaupungin omistamat maat vihreällä. Vaaleanpunaisella merkitty Wipaktie on yksityisomistuksessa, mutta katualueesta on tehty haltuunotto vuonna 1998.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Maakuntakaava

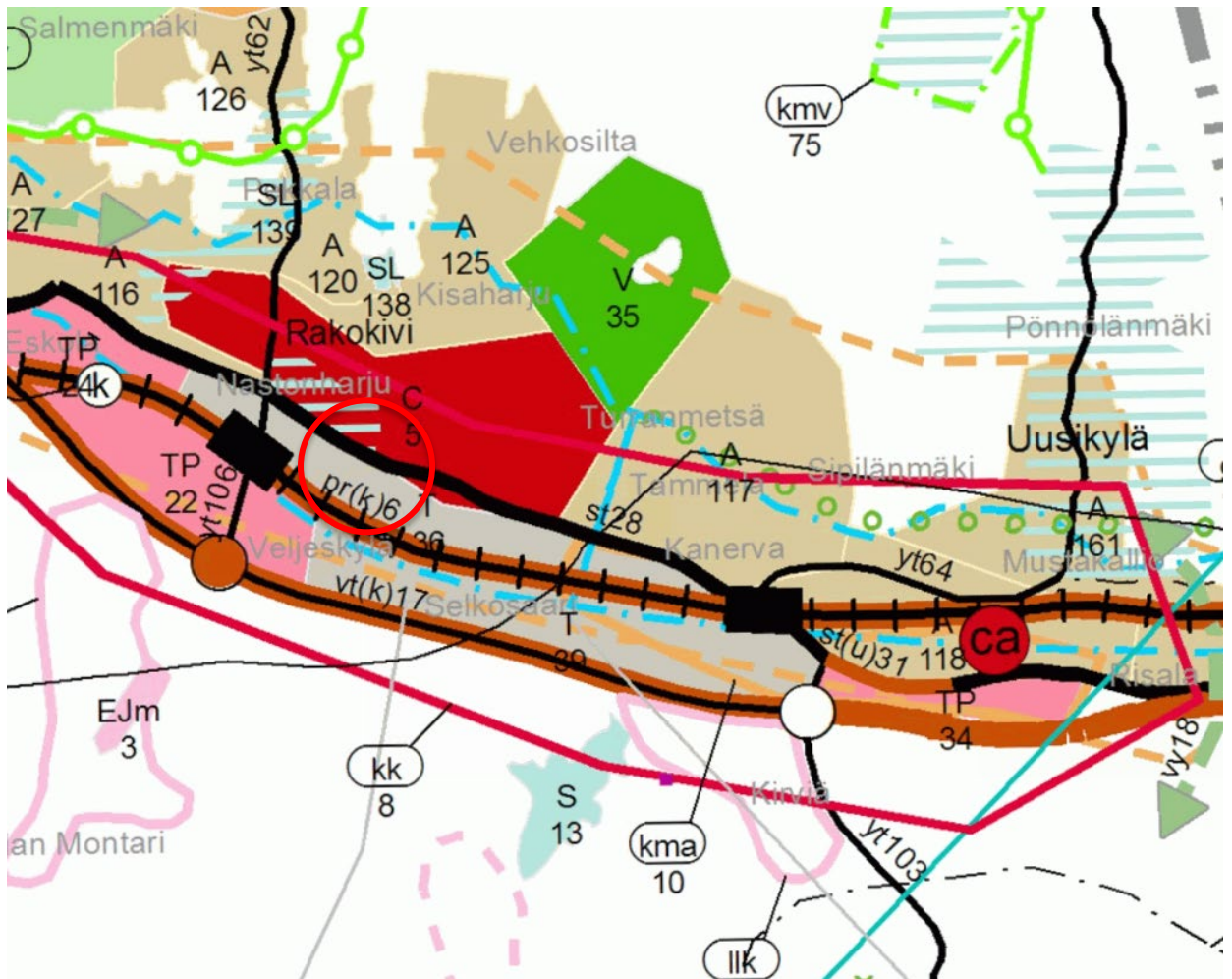
Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan maankäyttö ja rakennusasetuksen 93 § mukaisten kuulutusten myötä 13.5.2019.

Maakuntakaavassa alue on teollisuus- ja varastoaluetta (T36 Rakokiven teollisuus- ja varastoalue, pohjoisosassa). Toteutunut teollisuusalue radan varrella. Alue on pääosin pohjavesialueella.

Maakuntakaavassa merkintää käytetään osoittamaan seudullisesti merkittäviä teollisuus- ja varastotoiminnan alueita.

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 merkittävillä alueilla ja pääteiden varsille.*



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta.

Alue kuuluu Radan ja vt 12 varsi Nastolassa (kk8). Kehittämisen kohdealue on osa ylimaakunnallista kehittämisvyöhykettä.

Aluekohtainen suunnittelumääräys:

*Alueen tarkemmalla suunnittelulla lisätään asumista henkilöliikenteen asemien läheisyyteen, parannetaan kulkuyhteyksien sujuvuutta ja turvallisuutta, kehitetään raideliikenteen tavarakuljetuksia sekä parannetaan elinkeinoelämän sijoittumismahdollisuuksia ja palvelujen sijoittumista lähelle asumista.*



### Yleiskaava

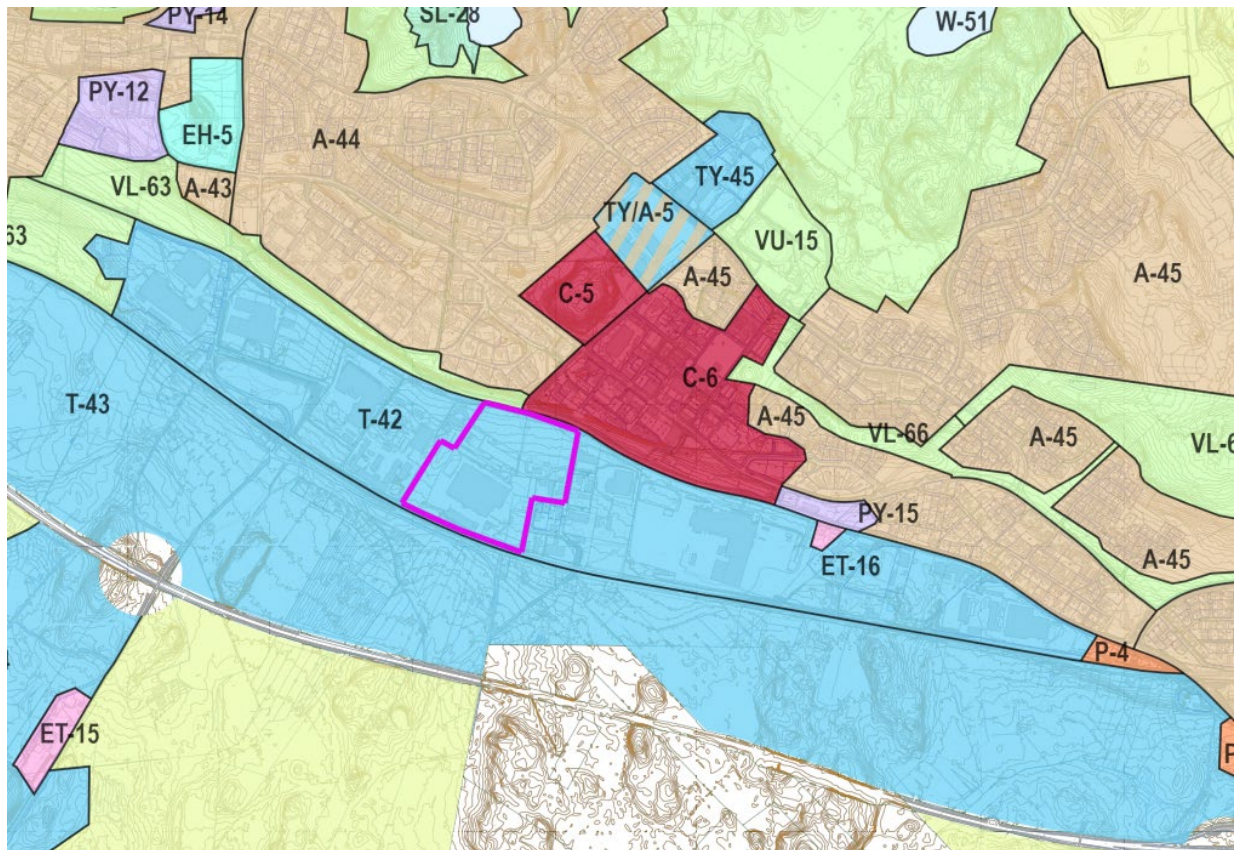
Suunnittelualueella ei ole lainvoimaista yleiskaavaa.

Nastolan nauhataajaman osayleiskaavassa (kv § 75 11.11.1991 ja 3 § 27.1.1992) alue on osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden käyttöön (TY). Kaava ei ole oikeusvaikutteinen.

Lahden yleiskaavaehdotuksessa Y-203 alue on osoitettu elinkeinoelämän alueeksi T-42.

### Teollisuusnauha

*Alue varataan yrityksille ja työpaikoille. Aluetta ei ole tarkoitettu päivittäistavarakaupalle. Kaupungin sisääntuloväylien varrella vaalitaan maiseman ominaispiirteitä kuten Lahdelle leimallisten maamerkkien näkyvyyttä. Ympäristön tulee olla viihtyisä, turvallinen ja esteettisesti laadukas niin autoilijan, pyöräilijän kuin jalankulkijankin näkökulmasta.*



Ote Lahden yleiskaavaehdotuksesta Y-203.

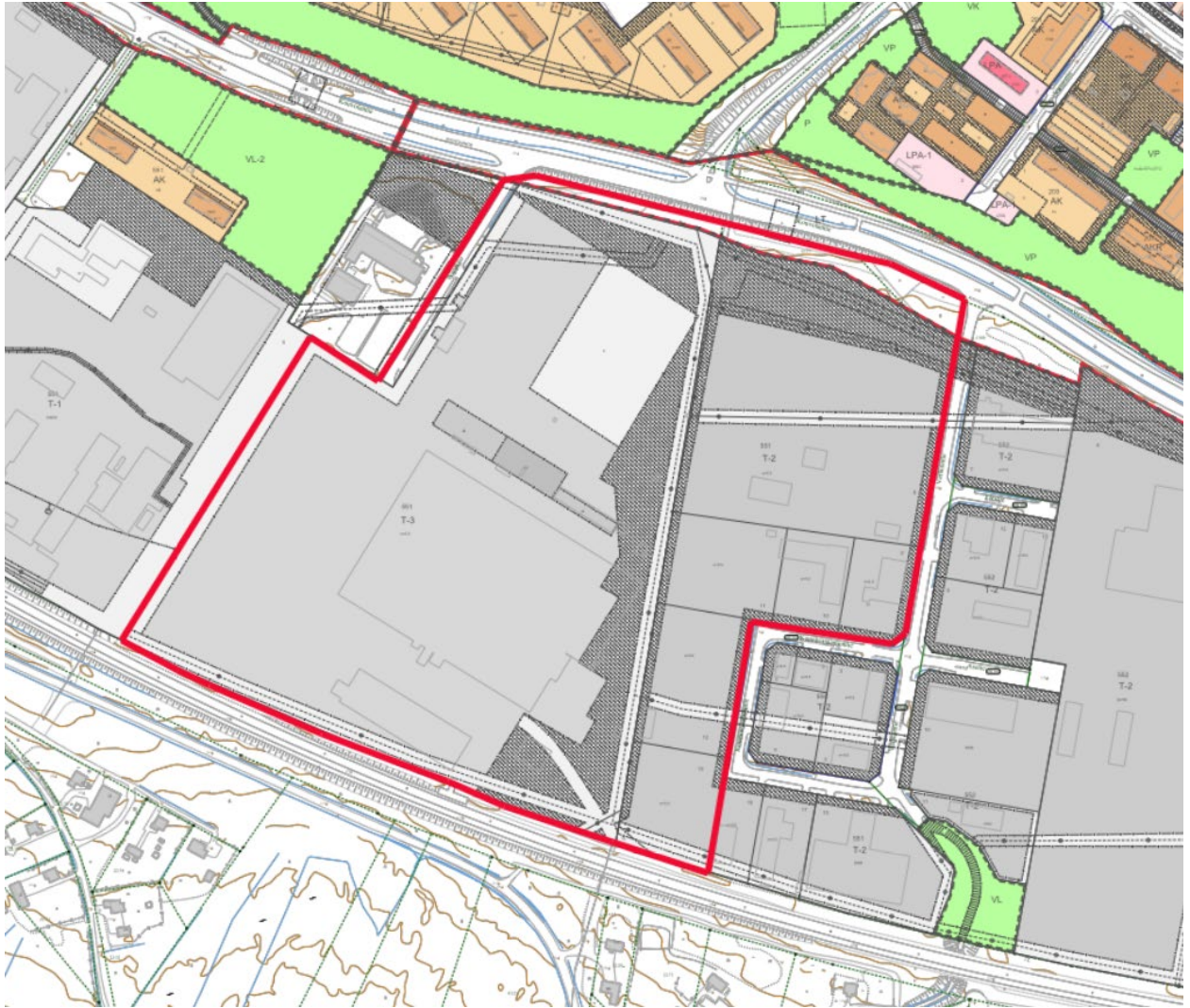
### Asemakaava

Wipakin alueella on voimassa teollisuusalueen rakennuskaava, joka on vahvistettu 30.12.1980.

Wipakin tontti on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (/T-3), jolle saa rakentaa teollisuustiloja kuten tehtaita, teollisuushalleja ja korjaamoja niihin liittyvien varasto- ja muine aputiloihin sekä varastorakennuksia. Kerrosalasta enintään 10 % saa käyttää teollisuuslaitoksen toimistotiloja varten. Alueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöönsä melua, tärinää, hajua, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Rakennusoikeuteen sisältyvänä saa kullekin rakennuspaikalle rakentaa asuntoja rakennusten hoidon vaatimaa henkilökuntaa varten.

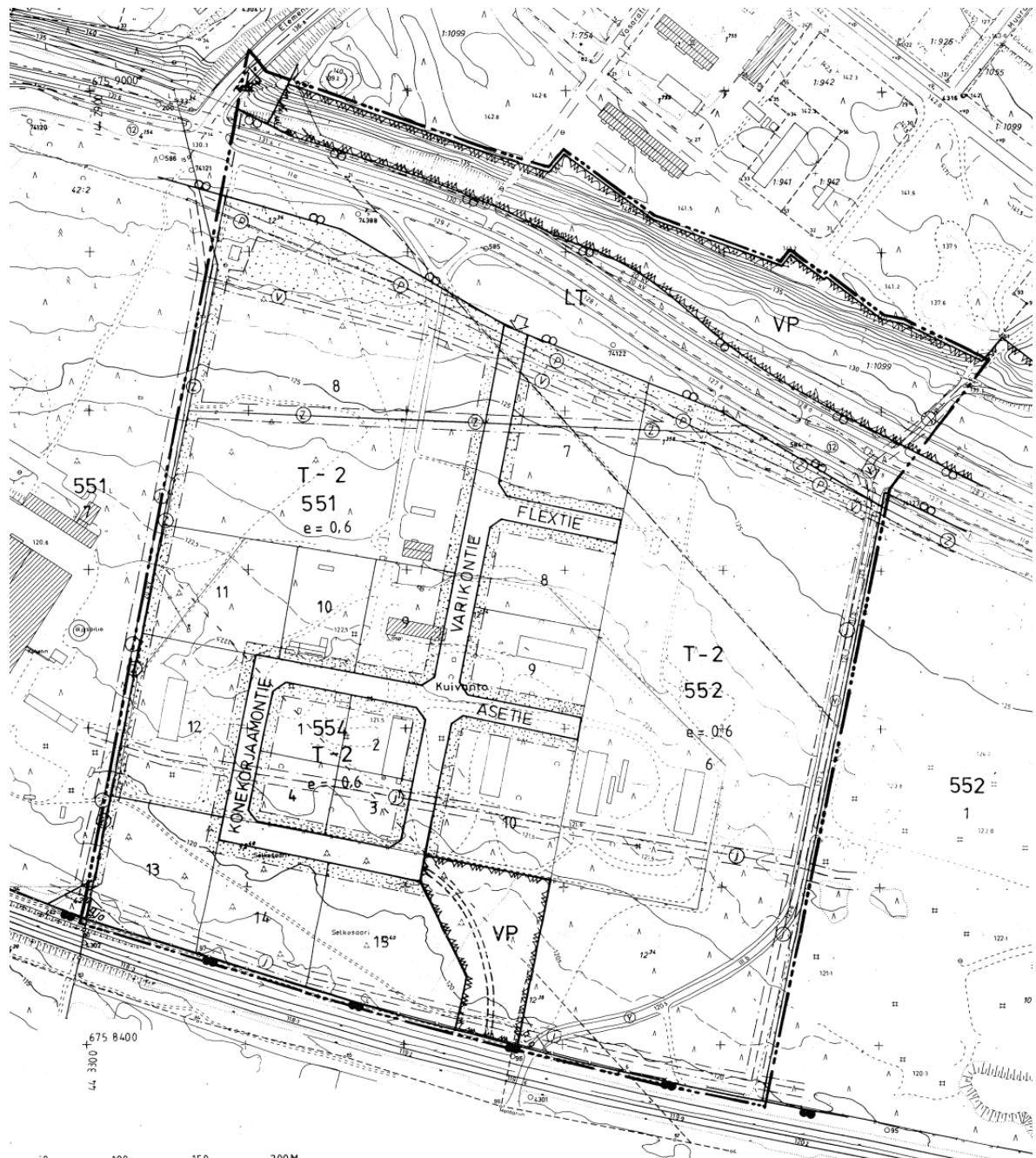
Korttelialueen rakentamattomat osat, joita ei käytetä kulkuteinä, pysäköimis- tai oleskelualueina on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisena huolitellussa kunnossa.

Tontin tehokkuusluku on  $e=0,6$ . Tontille on osoitettu istutettava alueen osa, jolle on sallittu kulkuteiden ja autopaikkojen rakentaminen.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Wipakin itäpuolella Varikon teollisuusalueen rakennuskaava on vahvistettu 8.8.1983.



Varikon teollisuusalueen rakennuskaava vuodelta 1983.

Varikon teollisuusalue on osoitettu teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (T-2), jolle saa rakentaa teollisuustiloja kuten tehtaita, teollisuushalleja ja korjaamoja niihin liittyvine varasto- ja muine aputiloineen sekä varistorakennuksia. Toimistotiloja saa rakentaa vain toimipaikan omaa tarvetta varten. Alueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöönsä melua, tärinää, hajua, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Rakennusoikeuteen sisältyvänä saa kullekin rakennuspaikalle rakentaa asuntoja rakennusten hoidon vaatimaa henkilökuntaa varten. Korttelialueen rakentamattomat osat, joita ei käytetä kulkuteinä, pysäköimis- tai oleskelualueina on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisena huolitellussa kunnossa.

Tonttien tehokkuusluku on  $e=0,6$

**Rakennusjärjestys**

Rakennusjärjestys Lahti, Nastola, Kärkölä on tullut Nastolan osalta voimaan 1.4.2013 ja Lahden ja Kärkölän osalta voimaan 1.5.2013.

**Pohjakartta**

Pohjakartan tarkistus on tehty 30.6.2021.

**Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat tai ohjelmat**

Laitoksen laajennusosuudelle (rakennuspaikka Konekorjaamontie 7–9) on saatu Lahden kaupungin rakennusvalvonnalta rakennuslupa 16.10.2020 (398-2020-664).

**Laaditut selvitykset**

- Nastolan kulttuuriympäristöselvitys, 2020
- Nastolan historia IV, 2020

Kaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset:

- Lahden Wipakin asemakaava-alueen luontoselvitys 2021. Luontoselvitys Metsänen
- Maastotarkastusraportti. 15.8.2022. Lahden museot

Muut selvitykset:

- Pohjatutkimus ja geotekninen suunnitelma, pohjatutkimuslausunto, pohja- ja pintaveden hallintasuunnitelma sekä geotyoohje, rakennusurakka. 2020. Geo-Ykkönen Oy.
- Ympäristölupahakemus, Wipak Oy, Nastolan tehdas. 2020.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

#### 4.1.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille yksityisen aloitteesta.

#### 4.1.2 Pohjakartan tarkistaminen

Alueen pohjakartta on tarkistettu ennen kaavaehdotuksen laatimista. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä (jatkossa lakiin viitataan lyhenteellä MRL) annetut kaavoitusmittausvaatimukset.

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.2.1 Osalliset

MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Lahden kaupunkiympäristö
- Lahden kaupunkitekniikka
- Lahden rakennus- ja ympäristövalvonta
- Lahden kaupungin museo
- Elinvoima- ja työllisyyspalvelut

- Itäinen kumppanuuspöytä
- LADEC Oy
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Uudenmaan ELY-keskus / liikenne
- Päijät-Hämeen liitto
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- Liikennevirasto / Rataosasto
- VR-Yhtymä Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Päijät-Hämeen Jätehuolto Oy
- Lahti Energia Oy
- LE-Sähköverkko Oy
- Suomen Kaasuenergia Oy
- Lahti Aqua Oy
- DNA Oy
- TeliaSonera Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Nastola-seura ry
- Nastolan teollisuusryhmä
- Nastolan Yrittäjät ry

#### 4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §, 3 mom. mukaisesti 5.3.2021 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2021 kaavoituskatsauksessa (kohde 36).

#### 4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuuotoshankkeen kotisivulle 31.8.2021. OAS toimitettiin Tukesille, Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksille sekä Päijät-Hämeen pelastuslaitokselle. Kaavatyötä esiteltiin Nastolan kaavaillassa 18.10.2021. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille on toimitettu postitse kaavaluonnos ja OAS. Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 10. – 25.3.2022. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla.

#### 4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyöstä ei ole pidetty erillistä aloituskokousta, mutta kaavatyön sisällöstä on keskusteltu eri asiantuntijoiden kanssa kaavaluonnoksen valmistelun aikana. Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 10. – 25.3.2022. Sen yhteydessä viranomaisille toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnosvaihtoehdot ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot.

#### 4.3 Osallisten lausunnot ja mielipiteet

Luonnosvaiheen aikana saatiin kuusi lausuntoa. Mielipiteitä ei tullut. Oheisessa taulukossa on esitetty tiivistelmä saaduista palautteista sekä kaavoittajan vastineet niihin.

##### Lausunnon keskeinen sisältö

###### LE Sähköverkko 18.3.2022

Wipaktien ja Kouvolantien risteyksessä on karttaliitteiden mukaisesti LES:n kaapeleita ja puistomuuntamo. Alueelle ainakin Z-merkintä. Muuntamoille yleensä merkitty EV-alue mutta ei taida olla tässä välttämätön.

##### Vastine ja vaikutus kaavaan

Lisätään Wipaktien ja Kouvolantien risteykseen johtoalue sekä muuntamolle et-alue.

<p>Varikontien varressa liitteen mukaisesti kaapeleita ja puistomuuntamo. Johtoalueen rajaa pitäisi siirtää tällä kohtaa n.3 metriä pohjoisemmaksi jotta kaapelit ja muuntamo jää sille. Lisäksi tontin rakennusalueen rajaa pitää siirtää min. 8 metrin päähän muuntamosta (paloturvallisuus).</p>	<p>Varikontien muuntamolle lisätään et-alue.</p>
<p>Tästä kohdasta pohjoisempänä luonnoksessa on merkintä johtoalueesta. Siinä on vanha kaapeli, joka ei enää ole käytössä. Tätä merkintää kaavaan ei tarvita.</p>	<p>Johtoalue poistetaan kaavasta.</p>
<p>Tontin länsireunassa on 20kV:n kaapeli. Kaapelin sijainti on epätarkka. Tälle tarvitaan johtoalue-merkintä.</p>	<p>Johtoalue lisätään kaavaan.</p>
<p><b>Lahden museot 24.3.2022</b> Ajantasaista tietoa suunnittelun alueen rakentamattomien osien muinaisjäännöksistä ei ole saatavilla. Tiedot tulee siten päivittää sekä mahdollisten esihistoriallisten että myös historiallisen ajan muinaisjäännösten osalta ja huomioida kaavatyössä. Edellä esitetyn perusteella museo edellyttää kaavahankkeeseen liitettävää maastotarkastusta/inventointia osana suoritettavia selvityksiä.</p>	<p>Lahden kaupunginmuseon arkeologi on tehnyt suunnittelun alueen rakentamattomilla alueilla arkeologisen maastotarkastuksen kesällä 2022. Alueella ei todettu muinaisjäännöksiä.</p>
<p><b>Hämeen ELY-Keskus 25.3.2022</b> Kaavamerkinnöissä on huomioitu luomerkinnällä luontoselvityksen mukaiset kangasvuokon kasvupaikat. Näiden alueiden ja luomerkintöjen määräyksiä tulee tarkentaa siten, että alueiden käyttö ja hoito tukee lajille soveltuvan elinympäristön säilymistä ja voimistumista eikä luontoselvityksessä mainitut uhat lajin säilymiselle toteutuisi. Varikontien varressa olevaa EV-aluetta tulee laajentaa ainakin kangasvuokkoesiintymän kohdalta.</p>	<p>Varikontien EV-aluetta on levennetty 10 metristä 15 metrin levyiseksi ja luo-aluetta laajennettu. Luo-määräystä on täydennetty lauseella ”Kohteilla ei saa suorittaa kasviesiintymää heikentäviä toimenpiteitä.”</p>
<p>Alueella havaittiin myös silmälläpidettävää harjuajuruohoa ja kelta-apilaa, joista harjuajuruohon eteläisin havaintopaikka säilynee kaavan mukaisella is-1-alueella. Harjuajuruoho on tärkeä ravintokasvi monille uhanalaisille hyönteisille, kuten perhosille. Laji vaatii paahteista ympäristöä, joten alue tulisi säilyttää avoimena.</p>	<p>Tontin eteläreunalla sijaitseva harjuajuruohoesiintymä ja kelta-apilaesiintymä on merkitty kaavaan luo-2-merkinnällä. Yksi harjuajuruohon kasvupaikoista sijaitsee keskellä teollisuustonttia, joten sen säilyminen on vaikeaa turvata.</p>

<p>Kaavaselostuksen osalta jää epäselväksi, kuinka T-2 -korttelialueella nykyisin hoidetaan hulevedet ja selostusta on tältä osin syytä täydentää. Kaavassa annetaan T1- ja T2- korttelialueita koskeva määräys "hulevedet imeytetään pääsääntöisesti tontilla ja tarvittaessa ohjataan hulevesiviemäriin". ELY-keskus ottaa hulevesien hallintaan tarkemmin kantaa ehdotusvaiheessa.</p>	<p>Selostukseen on lisätty kuvaus T-2 -korttelialueen hulevesien käsittelystä. Tonttien hulevesimääräystä on täydennetty.</p>
<p>Pohjaveden virtaussuunta Wipakin alueelta on etelään kohti radan eteläpuolella olevaa suota, johon pohjavedet purkautuvat. Kaavoitettavat toiminnot (T-2) ja alueen hulevedet eivät siten vaaranna alueen pohjoispuolella sijaitsevan pohjavesialueen pohjavettä. Lisäksi asemakaava-alueen pohjoisosaan on kaavoitettu suojaviheralue (EV) ja pääasiassa luonnontilaiseksi jäävä alue (is-3), jotka lisäävät suoja-alueita pohjavesialueeseen nähden.</p>	<p>Ei vaikutusta kaavaan.</p>
<p>Alueella on harjoitettu pitkään muovin valmistusta, kemikaalien käsittelyä ja varastointia, polttoaineiden varastointia sekä varikkotoimintaa. Näin ollen alueen maaperä voi olla pilaantunut. Viimeistään ennen rakentamiseen ryhtymistä on maaperän pilaantuneisuus ja puhdistamistarve selvitettävä ja selvityksen tulosten perusteella mahdollisesti puhdistettava maaperä. Kaavamerkintöihin ja -määräyksiin on syytä lisätä kohteen T-alueille pima-merkintä ja myös kaavaselostuksessa todeta tilanne.</p>	<p>T-tonteille on lisätty pima-kaavamääräys. Kaavaselostusta on täydennetty.</p>
<p>Kaavaselostuksen mukaan Wipak Oy on Tukesin valvoma Seveso III-direktiivin mukainen lupalaitos, jonka konsultointivyoikeus on 0,2 kilometriä. ELY-keskus huomauttaa, että kaavaselostusta on hyvä täydentää esittämällä konsultointivyoikeus. Asemakaavakartalla konsultointivyoikeus tulee esittää siltä osin kuin se rajautuu suunnittelualueelle. Seveso III-direktiivin mukaiselle laitokselle tulee käyttää kaavamerkintää T/kem (teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla on / jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen"). Kaavan vaikutusten arviointia esitetään täydennettäväksi Seveso III -direktiivin mukaisen laitoksen toiminnan vaikutuksista lähiympäristöön.</p>	<p>Wipak Oy on vaarallisten kemikaalien määrän perusteella laajamittainen lupalaitos, eikä se näin ollen ole Seveso III -direktiivin mukainen kohde.</p> <p>Kaavaselostukseen on lisätty kartta konsultointivyoikeudesta.</p> <p>Tukes ei katsonut T / kem -merkinnän olevan tässä tapauksessa tarpeellinen.</p>

<p>Kaavaselostuksessa on niukasti arvioitu kaavamuutoksen liikennevaikutuksia. Liikenteen on todettu lisääntyvän Varikontiellä kaavamuutoksen myötä. Suunnitteluvaiheessa tulee arvioida liikenteen lisääntyminen ja sen vaikutukset, erityisesti Kouvolantien (mt 312) liittyisiin.</p>	<p>Liikenteen vaikutuksia täydennetty vaikutusten arviointiin niiltä osin kuin mahdollista. Liikenteen lisääntymisen määrää on vaikea ennustaa, kun ei tiedetä minkä alan toimijoita alueelle tulee sijoittumaan.</p>
<p><b>Päijät-Hämeen liitto 25.3.2022</b> Päijät-Hämeen liitto esittää, että hulevesien käsittelyyn kiinnitettäisiin asemakaavamuutoksessa tarkemmin huomiota. Laadittujen selvitysten pohjalta on hyvä varata mitoitettuja hulevesien viivyttämisen- ja puhdistamisalueita, määritellä alueen sisäistä liikennettä, lastausalueita ja niiden mahdollisesti edellyttämiä katoksia.</p>	<p>Hulevesien osalta kaavaselostusta ja kaavamääräyksiä on tarkennettu. Tarkemmat hulevesisuunnitelmat tehdään rakentamisen yhteydessä, kuten on tehty Wipakin laajennusosan yhteydessä.</p>
<p>Suunnittelualueelta on laadittu useita vesienhallintaan liittyviä selvityksiä, jotka suositellaan liitettävän kaava-aineistoon tai vähintään mainittavan lähtötietoaineistossa. Selvityksistä on hyvä tiivistää olennaisin sisältö kaavaselostukseen ja tehdä niiden perusteella tarkistuksia kaavan merkintöihin ja määräyksiin. Mm. - Pinta- ja pohjavesien hallintasuunnitelma, hulevesiviemäröintisuunnitelma sekä suunnitelma sammutusvesien käsittelystä, 2018, Geo-Ykkönen Oy - Alueen voimassa olevat ympäristöluvat</p>	<p>Vesienhallintaan liittyvät selvitykset ovat lähtötietoaineistossa ja kaavaselostusta on täydennetty selvitysten tietojen osalta.</p>
<p>Asemakaavoitettavalla alueella on ollut maaperälle riskialtista toimintaa useiden vuosikymmenten ajan. Kaavaselostuksessa ei ole mainittu selvityksiä, joissa olisi tutkittu maaperän tilaa. Päijät-Hämeen liitto esittää, että alueelle laaditaan pilaantuneisuustutkimus tai aiemmin laadittujen selvitysten tulokset liitetään mukaan kaava-aineistoon.</p>	<p>Pilaantuneisuustutkimusta ei nähty tarpeelliseksi laatia kaavamuutosvaiheessa. Pima-selvitykset laaditaan ennen rakennushankeen alkamista. Kaavaselostukseen on lisätty laajennusosan yhteydessä laaditun pilaantuneisuusselvityksen tuloksia.</p>
<p>Asemakaavamuutosalueelle sijoittuva Wipak Oy on Seveso III-direktiivin mukainen lupalaitos. Toimintojen mahdollisia riskejä ja ympäristövaikutuksia on suositeltavaa kuvata kaavaselostuksessa tarkemmin.</p>	<p>Wipak Oy on vaarallisten kemikaalien määrän perusteella laajamittainen lupalaitos, eikä se näin ollen ole Seveso III -direktiivin mukainen kohde. Toimintojen mahdollisten riskien kuvaus on lisätty kaavaselostukseen.</p>
<p>Seveso III -direktiivin alaisia ns. suuronnettomuusvaarallisten laitosten kohdalla konsultointivyöhyke tulee esittää kaavassa ja kaavamerkinnäksi suositellaan T/kem - merkintää. Asemakaavamuutoksessa</p>	<p>Tukesin edustaja ei katsonut T / kem - merkinnän olevan tässä tapauksessa tarpeellinen. Kartta konsultointivyöhykkeestä on lisätty kaavaselostukseen.</p>



<p>suositellaan varaamaan alueita yksityiskohtaisemmin teollisuuslaitosten osatoiminnoille ja antamaan kaavamääräyksiä toiminnasta aiheutuvien ympäristövaikutusten rajoittamiseksi. Seveso III direktiivin mukaisen lupalaitoksen osalta kaavassa on hyvä tarkastella turvallisuuskäytökulmaa ja liittää laadittu riskinarvio (Wipak Oy, Nastolan tehtaan ympäristöriskien arviointi, Pöyry Finland Oy, 2016) kaava-asiakirjoihin niiltä osin kuin siinä ei ole yrityksen kannalta salattavaa tietoa, tai referoida kaavaselostukseen siitä keskeisin turvallisuuteen liittyvä tieto julkiseen käyttöön.</p>	
<p><b>Telia Company 11.3.2022</b> Teliällä on yhdistettävien tonttien alueella mm. laittila ja sen vuoksi aika paljon kaapelointeja. Kun kyseessä on vain tonttien yhdistäminen ja kaavamerkintöjen tarkistaminen, en näe sillä olevan vaikutusta Telian toimintaan.</p>	<p>Ei vaikutusta kaavaan.</p>
<p><b>Lahden kaupunki, ympäristöpalvelut 25.3.2022</b> Kangasvuokon kasvupaikat on huomioitu kaavassa luo-merkinnällä ja seuraavalla kaavamääräyksellä: "Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue, jossa sijaitsee rauhoitetun kangasvuokon esiintymä". Kaavamääräystä olisi hyvä vielä täsmentää siten, että esiintymää heikentävät toimenpiteet kielletään.</p>	<p>Kaavamääräystä on täydennetty.</p>
<p>Silmälläpidettävän harjuajuruohon ja kelta-apilan esiintymät olisi syytä myös merkitä kaavaan. Silmälläpidettävät lajit ovat taantuneita lajeja, joista suurella todennäköisyydellä muuttuvat uhanalaisiksi lajeiksi. Esiintymät voidaan merkitä kaavaan esim. luo-2 rajauksella, jossa kaavamääräyksenä on esim. seuraava: silmälläpidettävän kasvilajin esiintymä. Kohteilla ei saa suorittaa kasviesiintymää heikentäviä toimenpiteitä.</p>	<p>Tontin eteläreunalla sijaitseva harjuajuruoho esiintymä ja kelta-apila esiintymä on merkitty kaavaan luo-2-merkinnällä. Yksi harjuajuruohon kasvupaikoista sijaitsee keskellä teollisuustonttia, joten sen säilyminen on vaikeaa turvata.</p>
<p>Kaava-alueen pohjois- ja itäreunalle on merkitty suojaviheralue (EV), joka on tällä hetkellä puustoinen. Kaavamerkintään olisi hyvä lisätä selventävä kaavamääräys, esim. alue tulee säilyttää puustoisena.</p>	<p>Kaavamääräystä on täydennetty.</p>

Kaavaselostukseen on korjattu tieto, että Wipak Oy on vaarallisten kemikaalien määrän perusteella laajamittainen lupalaitos, eikä se näin ollen ole Seveso III -direktiivin mukainen kohde.

Kaavaluonnoksesta on keskusteltu kaupunkitekniikan, infrasuunnittelun, liikennesuunnittelun ja luonnonsuojelun asiantuntijoiden kanssa ja kaavaan on tehty korjauksia näiltä osin.

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena oli päivittää Wipakin asemakaava vastaamaan nykyisiä ja tulevia laajenemistarpeita. Asemakaava-alueeseen lisättiin Wipakin itäpuolinen osa, jossa oli tarvetta päivittää kahden yksityisen teollisuustontin kaavamerkintöjä sekä jakaa kaupungin omistama vajaakäytöllä ollut teollisuustontti useammaksi pienemmäksi teollisuustontiksi.

#### 4.5 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavasta ei laadittu erillisiä vaihtoehtoja.

#### 4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavan tavoitteellinen aikataulu on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS), joka on tämän selostuksen liitteenä.

## 5 KUVAUS

### 5.1 Asemakaavan rakenne

#### 5.1.1 Kokonaisrakenne

Wipakin kaksi tonttia on yhdistetty yhdeksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi T-1 ja rakennusala on korjattu toteutuneen mukaan ja siinä huomioidaan myös mahdolliset tulevaisuuden laajentamistarpeet. Istutettavan tontin osan rajausta on muutettu siten, että se huomioi luontoarvot. Uhanalaiset kasvilajit jäävät istutettavalle alueelle (is-1). Uhanalaisen ja rauhoitetun kangasvuokon ja silmällä pidettävien harjuajoruohon ja kelta-apilan kasvupaikat on lisäksi osoitettu luo- merkinnöillä. Wipaktien katualuetta lyhennetään ja levennetään siten, että nykyinen portti jää Wipakin tontin puolelle ja pyörätie tulee katualueen puolelle.

Konekorjaamontie 3:n tontin rajausta on tarkastettu toteutuneen mukaiseksi.

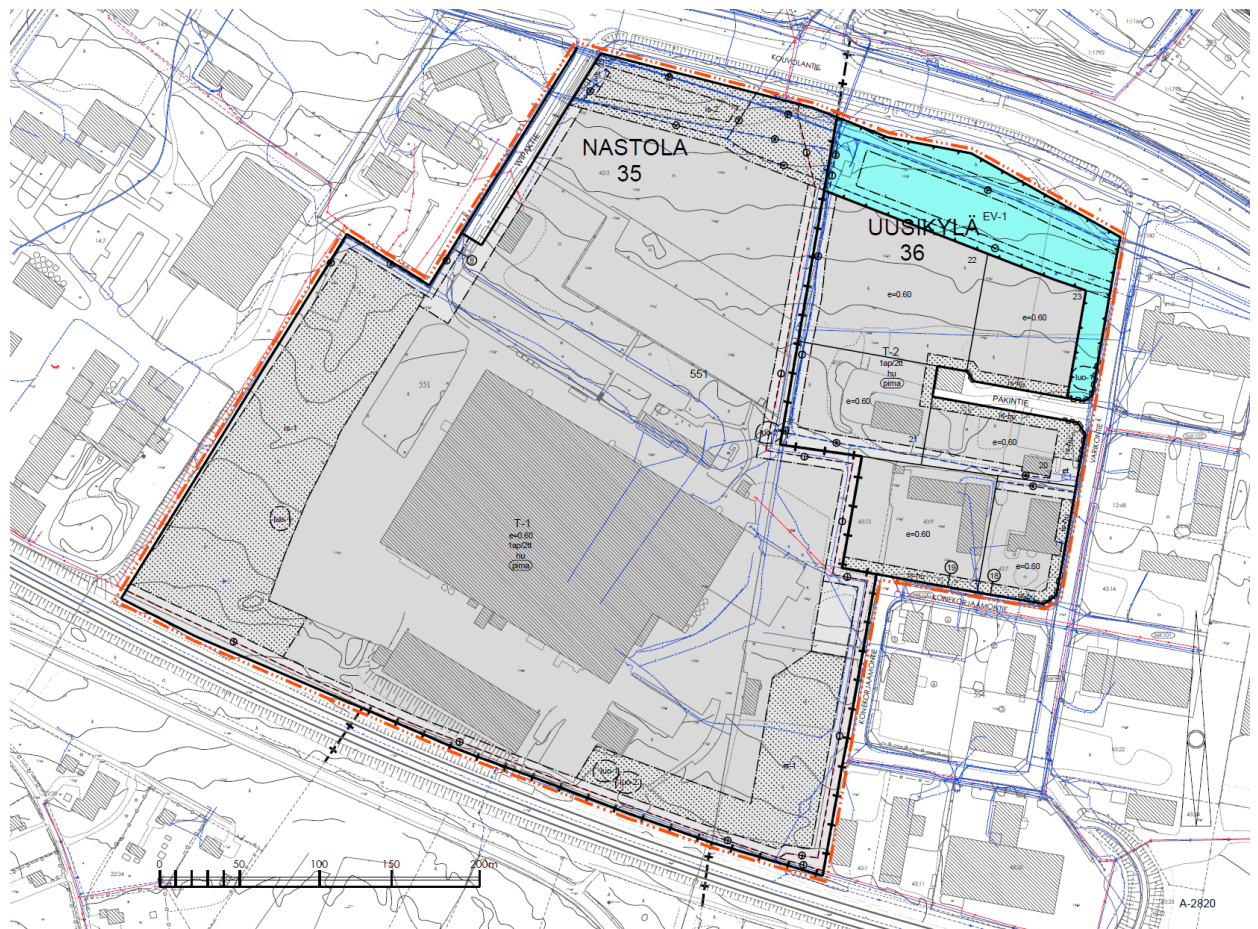
Kaupungin omistama suuri teollisuustontti on jaettu neljäksi tontiksi. Alueelle tulee yksi uusi katu. Kouvolantien varteen ja osittain Varikontien varteen on osoitettu suojaviheralue (EV). Tonttien katujen vastaisille reunoille on osoitettu kasvipeitteinen hulevesipainanne (is-hu).

Kaikilla teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueilla säilyy tehokkuusluku ennallaan eli  $e=0,60$ .

Kaupunginosan rajaa siirretään siten, että Wipakin tontti sijaitsee kokonaan Nastolan kaupunginosan puolella. Kaksi muuta yksityisen omistamaa tonttia sekä kaupungin omistamat tontit sijaitsevat Uudenkylän kaupunginosan puolella.

Rasitteet on päivitetty ja tarpeettomat rasitemerkinnät poistettu. Puistomuuntamoille on osoitettu rakennusalat, jolle saa sijoittaa kunnallisteknisiä rakennuksia (et).

Kaikilla tonteilla on autopaikkoja, hulevesien käsittelyä ja pilaantuneita maa-aineksia koskevat määräykset.



Ote kaavaehdotuksesta

### 5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet (T):

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| - tonttien pinta-ala yhteensä            | 17 7190 m <sup>2</sup>   |
| - tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus | 106 314 k-m <sup>2</sup> |
| - tehokkuus                              | e = 0,60                 |

Suojaviheralue (E) 1 0081 m<sup>2</sup>

Liikennealue (L) 3531 m<sup>2</sup>

### 5.1.3 Palvelut

Kaava-alueelle ei tule palveluita.

## 5.2 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

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

## 5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on huomioitu viheralueiden ja uhanalaisten lajien säilyminen, mahdollisesti puhdistettavat/kunnostettavan maa-alueet sekä hulevesien käsittely.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Asemakaava tiivistää yhdyskuntarakennetta täydentämällä nykyistä teollisuusaluetta. Kaupungin omistaman tontin osalta kaavamuuotos mahdollistaa täydennysrakentamista olemassa olevalle teollisuusalueelle. Kaavamuuotoksella tulee useampia teollisuustontteja, jonka vuoksi liikenne Varikontiellä lisääntyy jonkin verran. Alueelle on mahdollista matkustaa myös kestävillä kulkumuodoilla.

### 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuuotoksen vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ovat vähäiset, sillä alue on jo kaavoitettu teollisuusalueeksi ja jo suureksi osaksi rakennettu. Kaavassa suojellaan uhanalaisen ja rauhoitetun kangasvuokon kasvupaikat sekä silmälläpidettävien kangasajuruohon ja kelta-apilan kasvupaikat. Rakentamisen myötä metsäiset alueet tulevat jonkin verran vähenemään. Kaava-alueen länsiosassa sijaitseva vanha metsä on jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Kouvolantien varrelle on osoitettu säilytettävä suojaviheralue sekä luonnontilaisena säilytettävä alue. Kaavassa on määrätty hulevesien käsittelystä ja mahdollisten pilaantuneiden maa-ainesten puhdistamisesta.

### 5.4.3 Muut vaikutukset

Kaavamuuotoksella parannetaan yritysten toimintaedellytyksiä. Kaavamuuotoksessa huomioidaan Wipakin mahdolliset tulevat laajentamistarpeet sekä parannetaan eri kokoisten teollisuustonttien tarjontaa. Kaavalla osoitetaan uusia elinkeinoelämän tontteja, mikä mahdollistaa uuden yritystoiminnan tulon alueelle sekä alueen nykyisen yritystoiminnan jatkumisen ja kehittämisen, ja siten uusien työpaikkojen syntymisen. Alueen palvelukysyntä ja -tarjonta kasvavat. Kaavalla on myönteinen vaikutus yhdyskunta- ja energiatalouteen, sillä alueella hyödynnetään jo rakennettua infrastruktuuria. Kaavalla ei ole suoria vaikutuksia väestöön tai sosiaalisiin oloihin.

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueen teollinen toiminta ei aiheuta merkittäviä häiriöitä.

## 5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat kaavakartan liitteenä.

## 5.7 Nimistö

Alueelle tulee yksi uusi katu, Pakintie. Sana pakki liittyy sekä varuskuntatoimintaan että ajoneuvoihin.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen on mahdollista toteuttaa asemakaavan saatua lainvoiman.

## 7 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Lahdessa 5.9.2022

Suunnitteluinsinööri  
Carita Uronen

## 8 SEURANTALOMAKE

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta

398 Lahti Täyttämispvm

26.08.2022

Kaavan nimi

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:  
NASTOLAN (35.) KAUPUNGINOSAN  
KORTTELIN 551 TONTTIA 7 ja  
UUDENKYLÄN (36.) KAUPUNGINOSAN  
KORTTELIN 551 KAAVATONTTEJA 813SEKÄ  
KATUALUETTA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:  
NASTOLAN (35.) KAUPUNGINOSAN  
KORTTELIN 551 TONTTI 8  
UUDENKYLÄN (36.) KAUPUNGINOSAN  
KORTTELIN TONTIT 18JA, 19JA KAAVATONTIT 2023SEKÄ  
SUOJAMHER-JÄ KATUALUETTA

ASEMAKAAVAN YHTEYDESSÄ ON TEHTY SITOVA TONTTIJAKO KORTTELIN 551 TONTEILLE 8, 18JA 19  
ASEMAKAAVAN POHJALTA ON LAADITTAVA ERILLINEN SITOVA TONTTIJAKO  
KORTTELIN 551 TONTEILLE 20- 23  
KAUPUNGINOSAN RAJAN MUUTOS

Hyväksymispvm

Ehdotuspvm

Hyväksyjä

Vireilletulosta ilm. pvm

Hyväksymispykälä

Kunnan kaavatunnus

398A-2820

Generoitu kaavatunnus

Kaava-alueen pinta-ala [ha]

19,0802

Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]

Maanalaiden tilojen pinta-ala [ha]

Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]

19,0802

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]

Omarantaiset

Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm]

Omarantaiset

Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	19,0802	100,0	106314	0,56	0,0000	-6848
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	17,7190	92,9	106314	0,60	-1,1489	-6848
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,3531	1,9			0,1408	
E yhteensä	1,0081	5,3			1,0081	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				

## Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	19,0802	100,0	106314	0,56	0,0000	-6848
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	17,7190	92,9	106314	0,60	-1,1489	-6848
T-3					-12,6431	-75859
T-1	14,3704	81,1	86222	0,60	14,3704	86222
T-2	3,3486	18,9	20092	0,60	-2,8762	-17211
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,3531	1,9			0,1408	
Kadut	0,3531	100,0			0,1408	
E yhteensä	1,0081	5,3			1,0081	
EV-1	1,0081	100,0			1,0081	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						