

Lahti



Asemakaavan selostus

Asemakaavatunnus A-2918
Asemakaavan muutos
Varjolantie 6, Nastola

4.11.2025
Päivitetty 19.3.2026

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.....	10
5.1 Kaavan rakenne.....	10
5.2 Kaavan vaikutukset	10
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	11
7 ASEMAKAAVAN LAATIJA	11

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

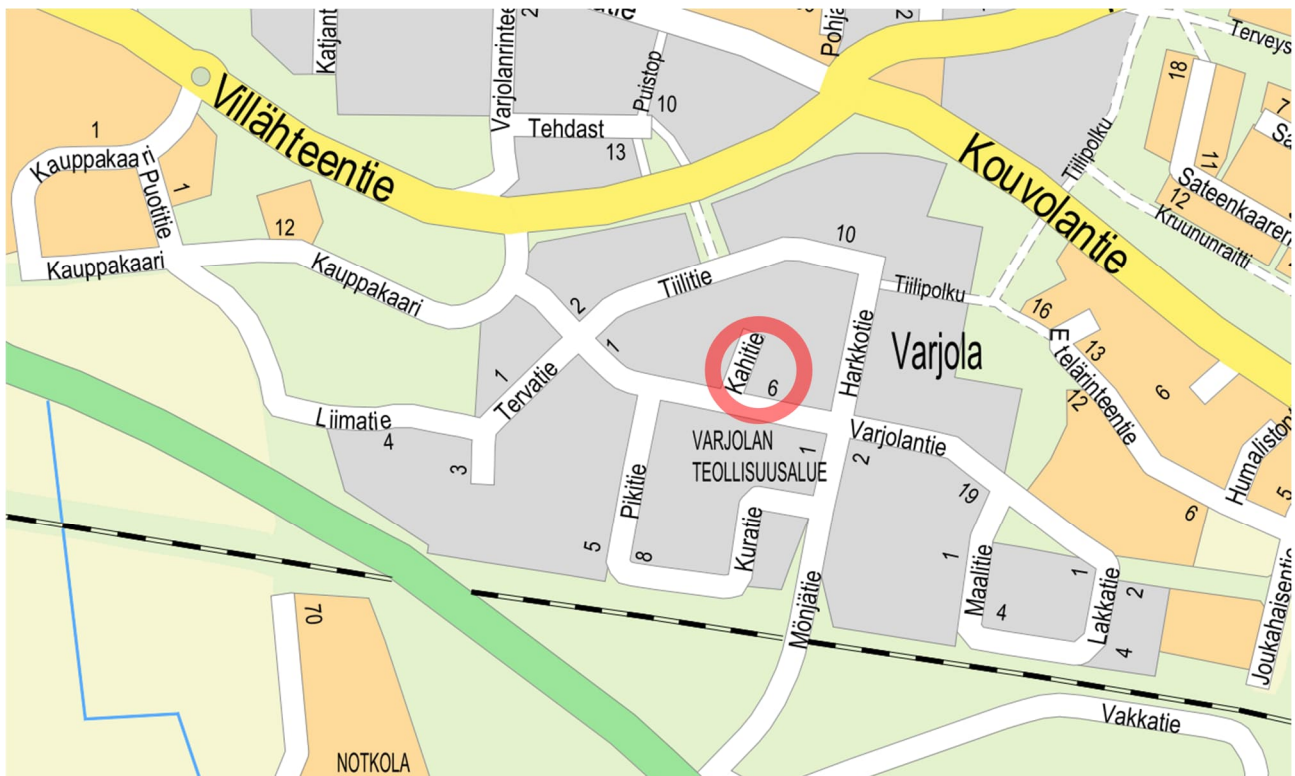
Lahden kaupungin Nastolan (35.) kaupunginosan korttelin 516 tonttia 1 sekä katu- ja lähivirkistysalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Lahden kaupungin Nastolan (35.) kaupunginosan korttelin 516 tontti 3.

1.2 Suunnittelualue

Suunnittelualue käsittää osoitteessa Varjolantie 6 olevan teollisuustontin, viereisen Kahitien katualueen sekä lähivirkistysalueen osan. Suunnittelualue rajautuu eteläpuolelta Varjolantiehen ja muilta sivuiltaan teollisuustontteihin. Suunnittelualue sijaitsee Varjolan teollisuusalueella.



Suunnittelualan sijainti kartalla.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Aloite/hakija

Asemakaavan muutos tehdään yksityisen kiinteistönomistajan hakemuksesta. Hakemus on saapunut 25.7.2023.

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 järjestettiin 30.10.–13.11.2025, missä yhteydessä pyydettiin myös viran-omaislausunnot. Kaavaehdotus oli nähtävillä 15.1.-16.2.2026.

2.4 Asemakaavan kuvaus

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 yhden asunon rakentaminen huoltohenkilökuntaa varten teollisuusrakennuksen yhteyteen. Tontin pääkäyttötarkoitus säilytetään teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena.

2.5 Asemakaavan toteutus

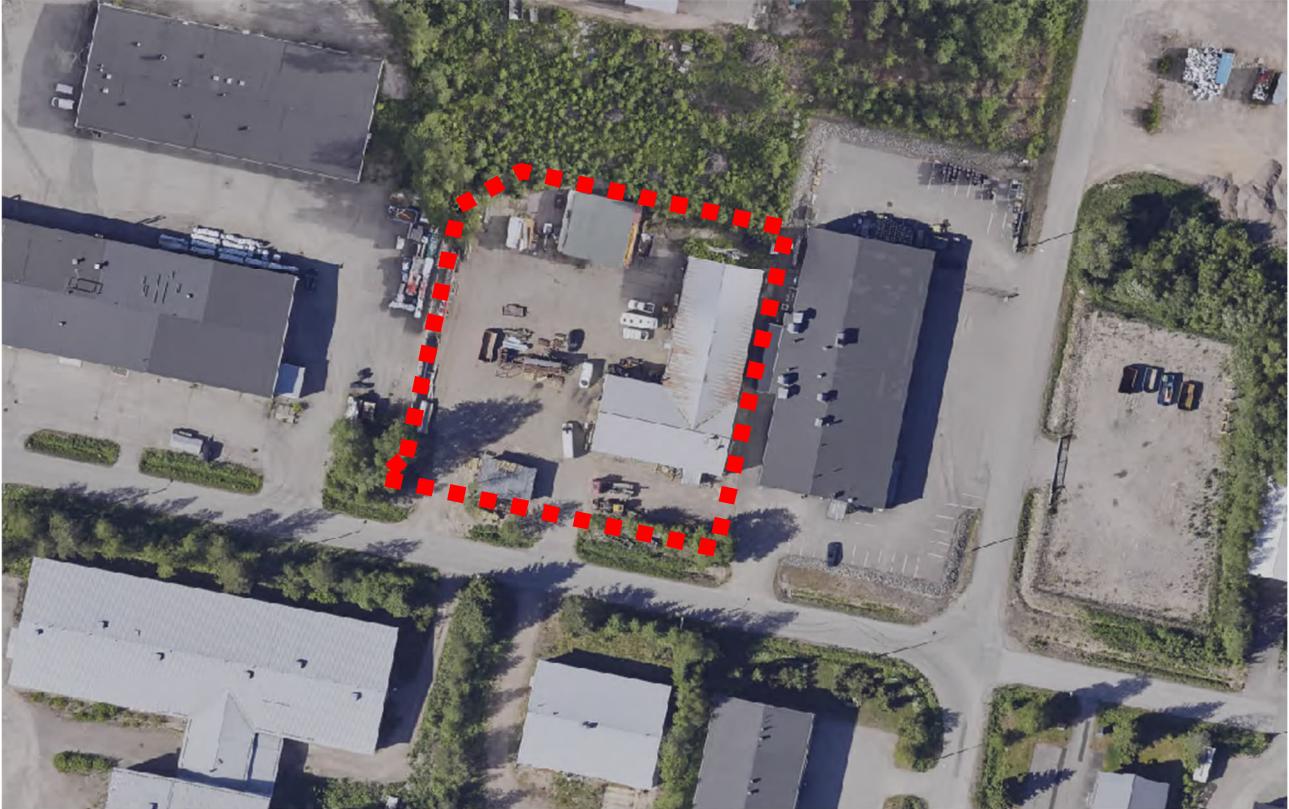
Asemakaavan muutokseen liittyen ei ole tarkoitus tehdä maankäyttösopimusta yksityisen kiinteistönomistajan kanssa. Kaava edellyttää kiinteistön omistajalta tontin osan ostamista kaupungilta. Kaava on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman.

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

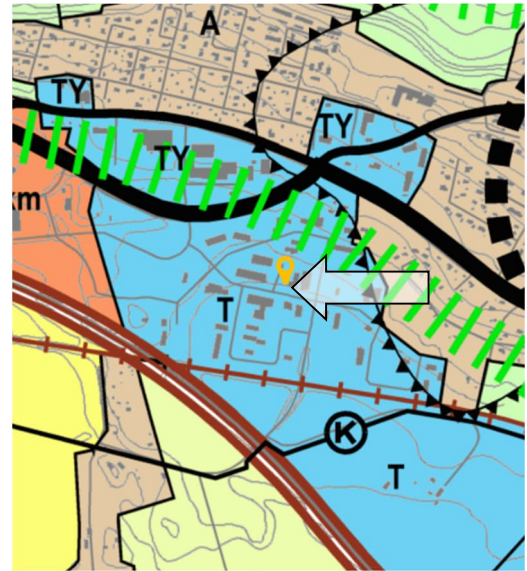
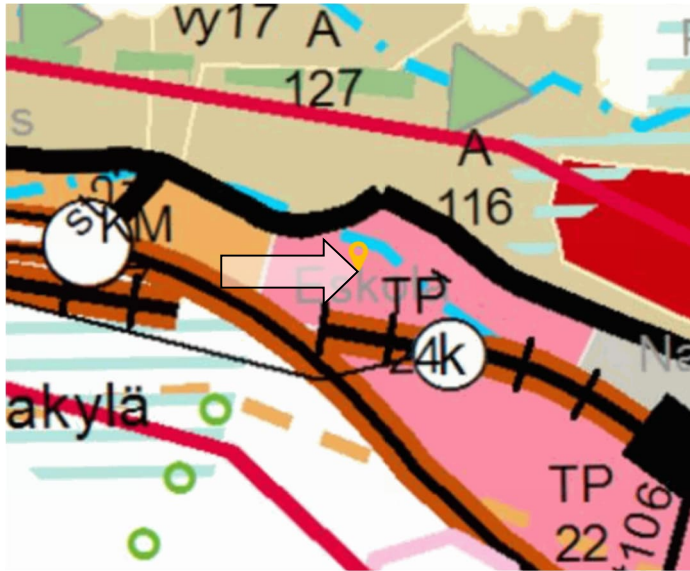
Suunnittelualueen eteläpuolella on Varjolantie, johon tontti ajoneuvoliikenteen osalta tukeutuu. Nykyisen asemakaavan mukaista Kahitien katualueita ja sen jatkeena olevaa kävely- ja pyöräily-yhteyttä ei ole toteutettu eikä sille ole nähty liikenteellistä tarvetta.

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 kävelen, 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

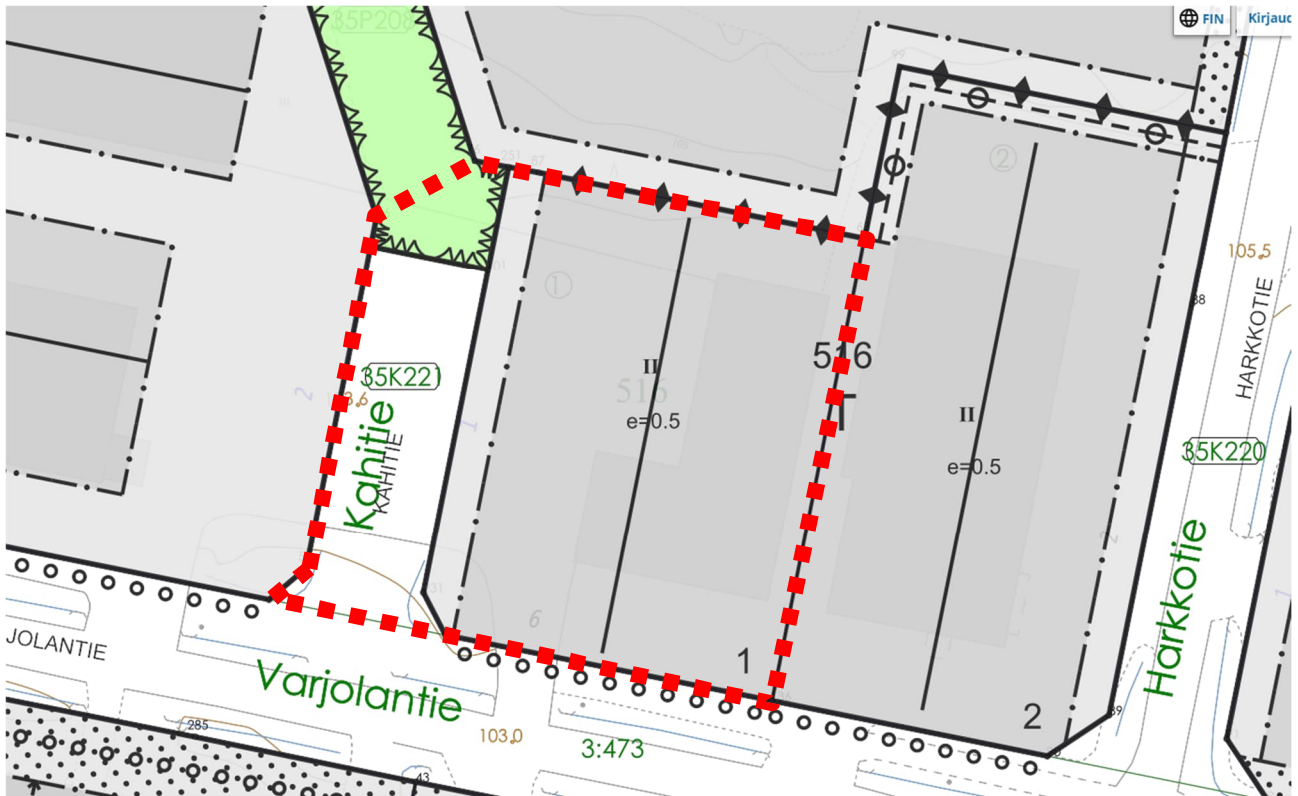
Suunnittelualueella on voimassa asemakaava N-307 vuodelta 2002. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Rakennusoikeus on määrätty tehokkuudella (rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan) $e=0.50$. Rakentaminen sallitaan kahden kerrokseen. Voimassa olevassa kaavassa on rakennuksen päämassan harjansuunta määrätty kohtisuoraan katua 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 6.11.2025 ennen kaavaehdotuksen laatimista. Pohjakartta täyttää AKL 54 a §:ssä annetut vaatimukset.



Ote ajantasa-asetakaavasta sekä suunnittelualan raja.

3.3 Selvitykset

Suunnittelualuetta 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 Oyj
- 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 järjestettiin 30.10.-13.11.2025, missä yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa pidetään nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla internetissä. Kaavaehdotus oli nähtävillä 15.1.-16.2.2026.

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 lyhennetyssä muodossa sekä vastaukset niihin. Muilta osallisilta ei luonnosvaiheen kuulemisessa tullut lausuntoa tai mielipidettä.

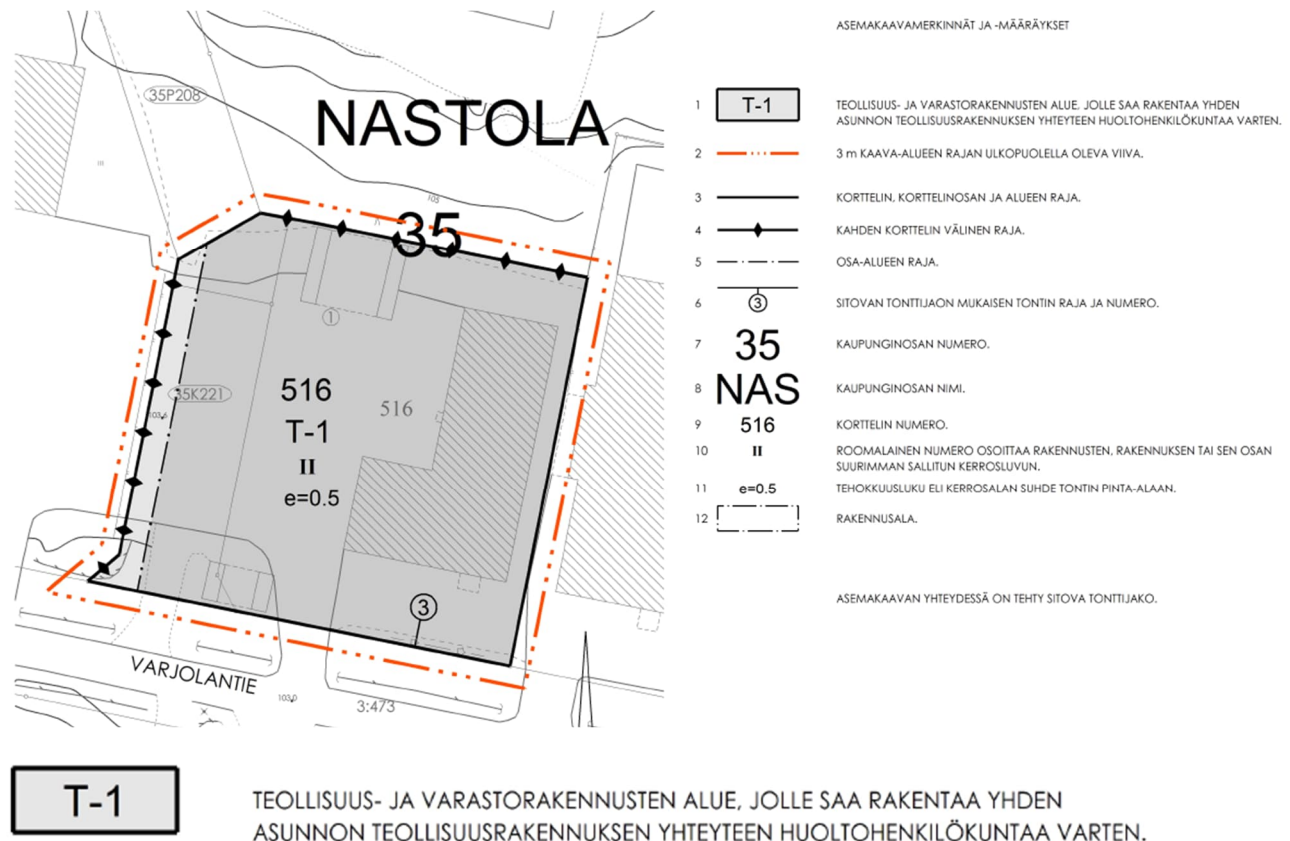
Osallinen	Lausunnon/mielipiteen keskeinen sisältö	Vastine ja vaikutukset kaavaan
Hämeen ELY-keskus	Lausunnossa esitetään harkittavaksi rakentamisen laatua ohjaavia yleismääräyksiä.	Ympäristö huomioiden ei rakentamisen laadun tarkemmalle ohjaamiselle nähdä kaupunkikuvallista tarvetta.

Ympäristö- palvelut	Viheryhteyden säilymiseksi voisi tontin länsireunaan osoittaa esimerkiksi puiden istutusmääräyksen. Kaavaan voisi lisätä viherkertoimen.	Kaavatyön tavoitteena on osoittaa Kahitien alue nimenomaan teollisuustontin tarvitsemaan ulkoavaruuskäyttöön, jonka kiinteistönomistaja ostaisi. Kahitien leveys on 16 m, puusto tarvitsisi tästä noin puolet, jotta juuristolle jäisi riittävästi kasvutilaa. Liian kapea kasvillisuusvyöhyke ei toimi riittävästi viheryhteytenä, mitä rajoittaa myös tontin mahdollinen aitaaminen. Erityisesti tonttien väliin jäävään istutuskasusta liittyy teollisuuskäyttö huomioiden toteutukseen ja kunnossapitoon liittyvä riski. Lahden rakennusjärjestys määrää viherkerroimen käytöstä sitovasti, joten siitä ei ole tarpeen määrätä asemakaavassa.
Lahden museot	Ei huomautettavaa.	-

Luonnosvaiheen kuulemisessa saatu palaute sekä niiden huomioiminen.

Luonnosvaiheen jälkeen tehdyt muutokset

Kaavaan on luonnosvaiheen jälkeen lisätty maininta, että mahdollinen asunto tulee sijoittaa teollisuusrakennuksen yhteyteen ja asuntoja voi olla enintään yksi.



Asemakaavaehdotus.

Ehdotusvaiheen lausunto

Kaavaehdotuksesta saatiin pyydettyä lausunto Lupa- ja valvontavirastolta, jolla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

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 yhden asunon rakentaminen huoltohenkilökuntaa varten teollisuusrakennuksen yhteyteen. 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
15140 LAHTI

s-posti: etunimi.sukunimi@lahti.fi

Päivitetty 19.3.2026: Lisätty ehdotusvaiheen nähtävilläolon tiedot sekä tieto saaduista ehdotusvaiheen lausunnoista.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta

Kaavan nimi

Lahti

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: NASTOLAN (35.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 516 TONTTIA 1 SEKÄ LÄHIVIRKISTYS- JA KATUALUETTA. ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU: NASTOLAN (35.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 516 TONTTI 3

Täyttämispvm

27.10.2025

Hyväksymispvm

Hyväksyjä

Pysyvä kaavatunnus

Kaava-alueen pinta-ala [ha]

Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]

Ehdotuspvm

Vireilletulosta ilm. pvm

Kunnan kaavatunnus

Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]

Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]

398A2918

0,4014

0,4014

Ranta-asemakaava

Rakennuspaikat [lkm]

Lomarakennuspaikat [lkm]

Rantaviivan pituus [km]

Omarantaiset

Omarantaiset

Ei-omarantaiset

Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,4014	100,00	2007	0,50	0,0000	484
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,4014	100,0	2007	0,50	0,0968	484
V yhteensä					-0,0166	
R yhteensä						
L yhteensä					-0,0802	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,4014	100,00	2007	0,50	0,0000	484
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,4014	100,0	2007	0,50	0,0968	484
T	0,4014	100,0	2007	0,50	0,0968	484
V yhteensä					-0,0166	
VL					-0,0166	
R yhteensä						
L yhteensä					-0,0802	
Kadut					-0,0802	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						