

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 30.03.2026

Asemakaavan muutosehdotus A-2918 sekä siihen liittyvä tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotus M-25-170, Varjolantie 6, Nastola KV

3569/10.02.01.00/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

asemakaava-arkkitehti Markus Lehmuskoski, p. 050 398 5113

tonttijaon osalta kiinteistöinsinööri Mika Järvelä, p. 050 398 5386

Päätös

Esittelijä

kaupunginjohtaja Kyynäräinen Niko

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2918 sekä siihen liittyvän tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotuksen M-25-170.”

Perusteluosa

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 Nastolassa. Kaavatyön tavoitteena on tontin rajojen tarkistaminen nykyistä tilannetta vastaavaksi. Asemakaavan muutos tehdään yksityisen kiinteistönomistajan hakemuksesta.

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

Lahden kaupungin strategia 2035 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.10.2025. Strategian 2035 mukaisesti kaavalla tuetaan yrityksen menestystä alueella sekä parannetaan osaltaan kohteen vetovoimaisuutta investointikohteena. Kaava rakentaa strategian mukaisesti osaltaan inspiroivaa, kestävä ja saavutettavaa kaupunkia.

Vaikutusten arviointi

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 veteen, ilmaan ja ilmastoon ovat arviolta vähäisiä. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tiivistäminen on ilmastovaikutuksiltaan edullisempaa kuin yhdyskuntarakenteen laajentaminen.

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.

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

Vaikutusten arviointi on kuvattu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

Kaavan taloudelliset vaikutukset kaupungille

Kaavan toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kunnallisteknisiä tai muita kustannuksia. Katualue poistetaan asemakaavasta, mikä säästää osaltaan kadunrakentamisen kustannuksia. Kaavatyön hakijan on tarkoitus ostaa kaupungilta Kahitien katualue sekä viheralueen osa liitettäväksi tonttiin.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu vuoden 2025 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 30.10.–13.11.2025, missä yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyöhön liittyvä aineisto on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla internetissä.

Luonnosvaiheen kuulemisessa saatiin yhteensä kolme lausuntoa viranomaisilta. Luonnosvaiheen kuulemisessa saadut lausunnot sekä niiden huomioiminen on kuvattu lyhennettyinä asemakaavan selostuksessa. Saadut lausunnot ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

Valmistelu on tarkemmin kuvattu asemakaavan selostuksessa.

Tonttijako

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään tonttijako ja tonttijaon muutos M-25-170.

Kaavan laatimisesta perittävät maksut

Asemakaavan muutos ei vaadi maankäyttösopimusta.

Asemakaavan muutoksen ja tonttijaon laatimisesta peritään hakijalta taksan mukainen maksu 2800 €.

Kaavaehdotuksesta saatu lausunto

Asemakaavan muutosehdotus on ollut alueidenkäyttölaissa säädetyssä järjestyksessä julkisesti nähtävillä 15.1.-16.2.2026. Kaavaehdotuksesta saatiin pyydettyä yksi ehdotusvaiheen lausunto Lupa- ja valvontavirastolta, jolla ei ollut kaavaehdotuksesta huomautettavaa.

Toimivallan peruste

Lahden kaupungin hallintosääntö 2026/10, Kaupunkiympäristön palvelualueen erillissääntöjen toimivaltataulukko: Kaavoitus, tonttijako ja kiinteistönmuodostus.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Kv: valitusosoitus Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Toimenpiteet

Kh: kv

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä Kiinteistö Oy Nastolan Varjolantie 6, ote

pöytäkirjasta ilman liitteitä sitä pyytäneille kunnan jäsenille, sähköinen tiedoksianto
Lupa- ja valvontavirasto.

Lainvoimaisuuskysely Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta.

Lainvoimaiseksi tulon jälkeen: kuulutus,

sähköisesti:

kuulutus Lupa- ja valvontavirasto

kuulutus + kartta Maanmittauslaitos,

kuulutus + kartta Päijät-Hämeen liitto,

kuulutus + kartta Kaupunkiympäristön palvelualueen kaupunkisuunnittelu

Päätöshistoria

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 16.12.2025

§ 159

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asettaa asemakaavan muutosehdotuksen A-2918 sekä siihen liittyvän tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotuksen M-25-170 julkisesti nähtäville.

Mikäli mahdolliset muistutukset eivät anna muuhun aihetta, lautakunta esittää, että kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2918 sekä siihen liittyvän tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotuksen M-25-170.”

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Samalla lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.