

Lahti



Asemakaavan selostus

Asemakaavatunnus A-2758a
Asemakaava ja asemakaavan muutos
Koritien alue, Villähde

25.5.2022
päivitetty 7.9.2026

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Suunnittelualue.....	3
2 TIIVISTELMÄ.....	4
2.1 Aloite	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	9
3.3 Selvitykset ja suunnitelmat.....	11
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	14
4.1 Suunnittelun käynnistäminen.....	14
4.2 Tavoite.....	14
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.4 Asemakaavan 1. luonnosvaihe 2020.....	14
4.5 Asemakaavan 2. luonnosvaihe 2022.....	16
4.6 Ensimmäinen asemakaavaehdotus 2022.....	17
4.7 Toinen asemakaavaehdotus 2026.....	18
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	19
5.1 Kaavan rakenne.....	19
5.2 Mitoitus	19
5.3 Kaavan vaikutukset	19
5.4 Ympäristön häiriötekijät.....	21
5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	21
5.6 Nimistö.....	22
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	23
7 ASEMAKAAVAN LAATIJA	23

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee:

Lahden kaupungin Villähteen (34.) kaupunginosan tilan 532-411-13-1099 osaa.

Asemakaavan muutos koskee:

Lahden kaupungin Villähteen (34.) kaupunginosan kortteleita 33, 34, 1033, 1034 ja 2033 sekä kautta- kulku- tai sisääntulotie-, puisto- ja katualuetta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu:

Lahden kaupungin Villähteen (34.) kaupunginosan korttelit 33, 34, 1033, 1034 ja 2033 sekä suojavi- her-, maantien ja katualueet.

Asemakaavan kumoaminen koskee:

Lahden kaupungin Villähteen (34.) kaupunginosan korttelin 33 kaavatontin 6 osaa ja puistoaluetta.

Asemakaavan yhteydessä tehdään sitovat tonttijaot:

- Tonttijako ja tonttijaon muutos M-26-94 korttelin 33 tontteja 7 ja 8 koskien, korttelin 1033 tonttia 2 koskien sekä korttelin 2033 tonttia 2 koskien.
- Tonttijaon muutos M-26-95 korttelin 34 tonttia 6 koskien sekä korttelin 1034 tontteja 7–10 koskien.

1.2 Suunnittelualue

Suunnittelualue rajautuu pohjoispuolelta valtatiehen 12, eteläpuolelta Villähteen tiehen ja itäpuolelta Suppalandiehen. Suunnittelualue sijaitsee n. 9 km etäisyydellä Lahden kauppatorilta kaakkoon.



Suunnittelualueen sijainti kartalla.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Aloite

Asemakaava ja asemakaavan muutos tehdään kaupungin omasta aloitteesta.

2.2 Tavoite

Asemakaavatyön tavoitteena on kaavamääräysten tarkistaminen työpaikka-alueen laajentamiseksi ja kehittämiseksi.

2.3 Vireilletulo ja osallistumisen järjestäminen

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu ensimmäisen kerran vuoden 2017 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä. Kaavatyö on sisältynyt vuosien 2017–2022 kaavoituskatsauksiin. Kaavatyöhön liittyvä yleisötilaisuus pidettiin 3.12.2019. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin ensimmäisen kerran 11.–27.3.2020 ja toisen kerran suunnittelualueen laajennuttua 3.–17.3.2022. Luonnosvaiheiden kuulemisten yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Asemakaavaehdotus oli kaupunkiympäristölautakunnan käsiteltävänä ensimmäisen kerran 17.8.2022 (§ 112) ja julkisesti nähtävillä 1.9.–3.10.2022. Nähtävilläoloaikana pyydettiin ehdotusvaiheen lausunto Hämeen ELY-keskukselta.

2.4 Asemakaavan kuvaus

Asemakaavalla muutetaan Autokorin teollisuustontti ja sen länsipuolella oleva varastoalueena toimiva kenttä toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-1), jolla sallitaan monimuotoinen liike-, toimisto-, teollisuus- ja varastokäyttö sekä palvelut. Vanhimmat rakennusosat osoitetaan suojeltavaksi (sr). Kaavalla ohjataan toimintaa huomioimaan läheinen asutus ja asetetaan rajoitus toiminnan ympäristöhäiriöille. Yhdyspolku muutetaan osin Koppatien katualueeksi ja sen päähän osoitetaan kääntöpaikka. Koppatien länsipuolella oleva iso omakotitontti jaetaan kolmeen osaan. Koppatien itäpuolella olevat teollisuustontit muutetaan Autokorin tontin mukaisesti toimitilarakennusten korttelialueeksi. Villähteentie muutetaan kaavassa tiealueesta kaduksi suunnittelualueen kohdalla. Koritien katualueen leveyttä ja liittymäkieltoja tarkennetaan kaavalla.

Koritien päässä oleville asuinpientalotonteille osoitetaan rakennusoikeus tehokkuusluvulla, kun aiemmassa kaavassa rakennusoikeutta ei ole määritetty. Pientalotonteille annetaan melun torjumista koskevia määräyksiä, jotka edellyttävät uudisrakennusten sijoittamista melunsuojaustarve huomioiden, estävät vanhan rakennuksen korvaamisen uudella sekä edellyttävät meluseinän rakentamista ja riittävän julkisivujen ääneneristävyyden toteuttamista. Melumääräykset ovat velvoittavia alueen uusien rakennuslupien yhteydessä, mikäli valtatie 12 varten ei ole toteutettu erillistä melusuojausta.

Koritien ja valtatie 12 välissä sijaitseva asemakaavan mukainen pientalotontti muutetaan autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) maanomistajan toiveesta. Kaavassa huomioidaan valtatie 12 nelikaistaistamista koskevan tiesuunnitelman vaatimat aluevaraukset. Koritie 11 -osoitteessa sijaitseva kiinteistö osoitetaan osaksi suojaviheraluetta (EV) aiemman puistoalueen sijaan.

Asemakaava kumotaan Koritien päästä puistoalueen osalta yksityisessä omistuksessa olevalta maa-alueelta maanomistajan toiveesta sekä Autokorin alueen eteläkärjestä, jotta voimassa oleva asemakaava vastaisi siltä osin maanomistusrajoja.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella määrätään myös mm. rakennusoikeuteen, kerroslukuun, alueiden istuttamiseen ja puuriveihin, ajoyhteyksiin, johtoja varten varattuihin alueisiin, liittymäkieltoihin, autopaikkojen järjestämiseen, hule- ja pohjavesiin sekä maaperän pilaantuneisuuteen liittyvistä asioista.

2.5 Asemakaavan toteutus

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen liittyen on tarkoitus tehdä maankäyttösopimus yksityisen kiinteistönomistajan kanssa. Kaava on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Historia

Lahden Autokori Oy perustettiin 1945 Lahteen, josta se jo seuraavana vuonna siirtyi Villähteelle, sodan jälkeen alkunsa saaneeseen uuteen liike- ja teollisuuskeskittymään. Autokori on Nastolan vanhimpia teollisuuslaitoksia. Yhtiön perustajina olivat Jaakko Hokkanen, Paavo Lepistö ja Arvo Paavali Juusola, joilla oli yritystaustaa Viipurista ja Helsingistä. Vuonna 1947 yrityksen hallituksen puheenjohtajaksi tuli Kalle Saario, jonka suvun johdossa Autokori toimi aina vuoteen 2013 asti, kaikkiaan kolmessa polvessa. Alun parista kymmenestä työntekijästä yritys kasvoi huippuvuosina työllistämään 170 ihmistä. Autokori tarjosi työtä myös lahtelaisille; aika ajoin tehtaan työntekijöistä puolet oli nastolalaisia, puolet lahtelaisia. Yritys korjasi aluksi sodassa vioittuneita autokoreja, mutta raaka-aineiden saatavuuden parannuttua se ryhtyi valmistamaan uusia koreja, ohjaamoja ja erikoisautoja. Yritys teki konkurssin vuonna 2013. (Nastolan kulttuuriympäristöselvitys)

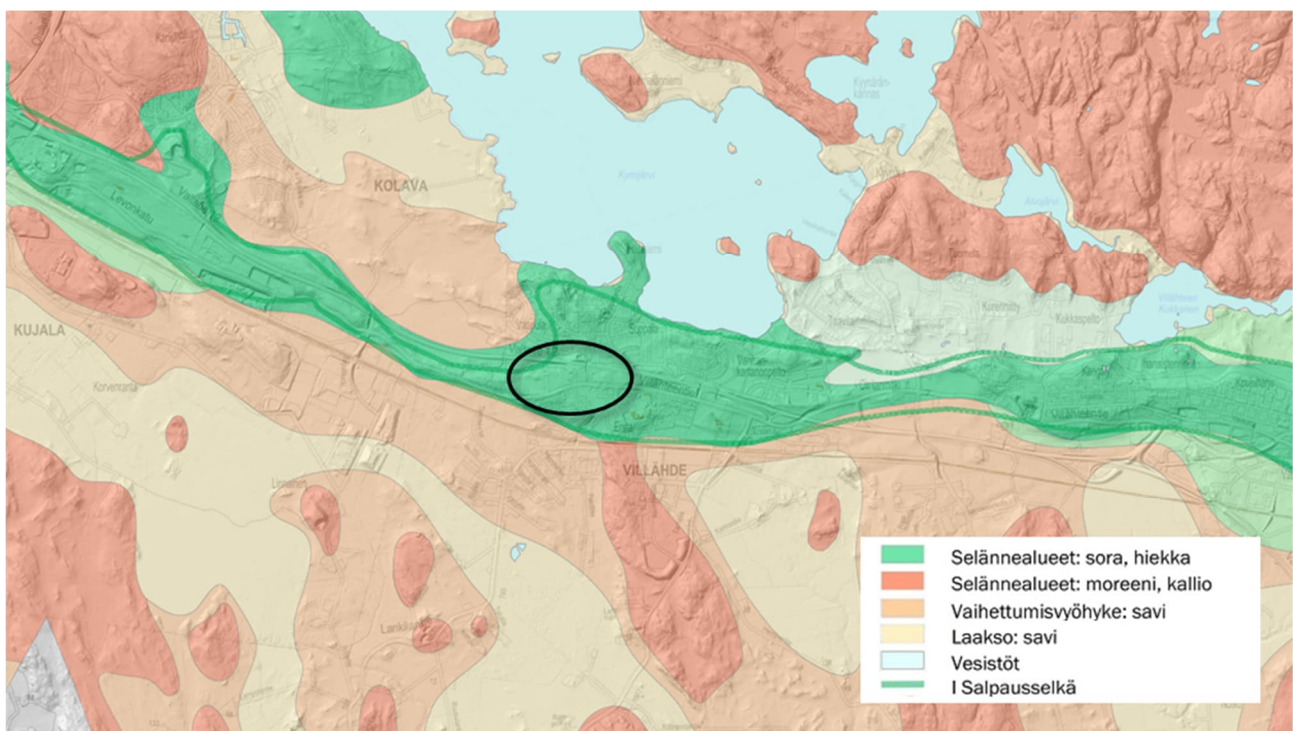
Tehdasrakennuksia laajennettiin joka vuosikymmen (1940–2000), joista merkittävin laajennus tehtiin 1972, jolloin saatiin nykyaikainen valmistuslinja maalamoineen. Valmistushallia laajennettiin 80- ja 90-luvuilla, jolloin saatiin myös nykyaikaiset korjaamotilat. Lahden vuonna 2007 valmistuneen uuden tehtaan jälkeen Villähteellä valmistettiin kaupunkiautoja sekä erilaisia auton osia. (<https://www.yrityskori.fi/tietoa-korista-1>)

Nykytilanne

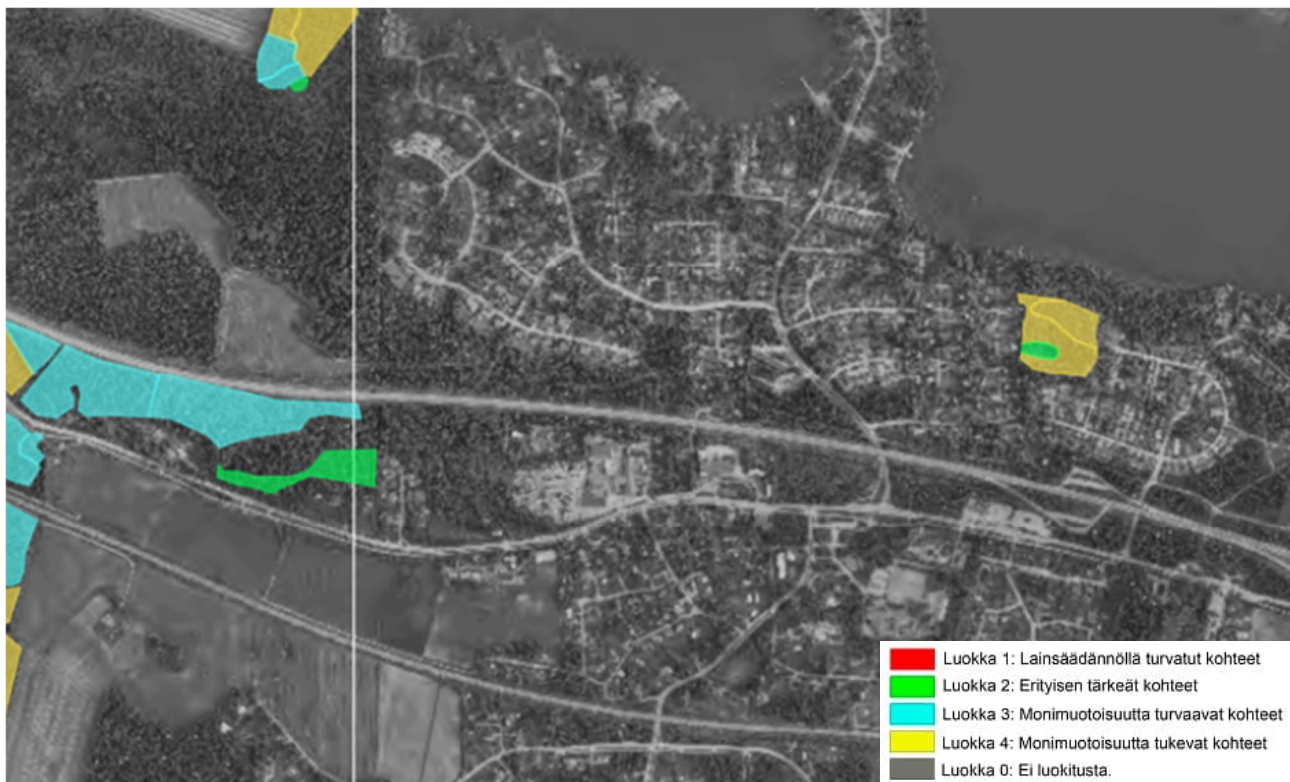
Tehdas on nykyisin erilaisten pienyritysten toimitiloina. Se on palannut Saarion suvun omistukseen. Lahden Autokori Oy:n itäpuolella on Lepo Product Oy:n huonekalutehtaan tiloja. Lisäksi suunnittelualueella on 11 asuinpientalokiinteistöä.

Maisema ja kaupunkikuva

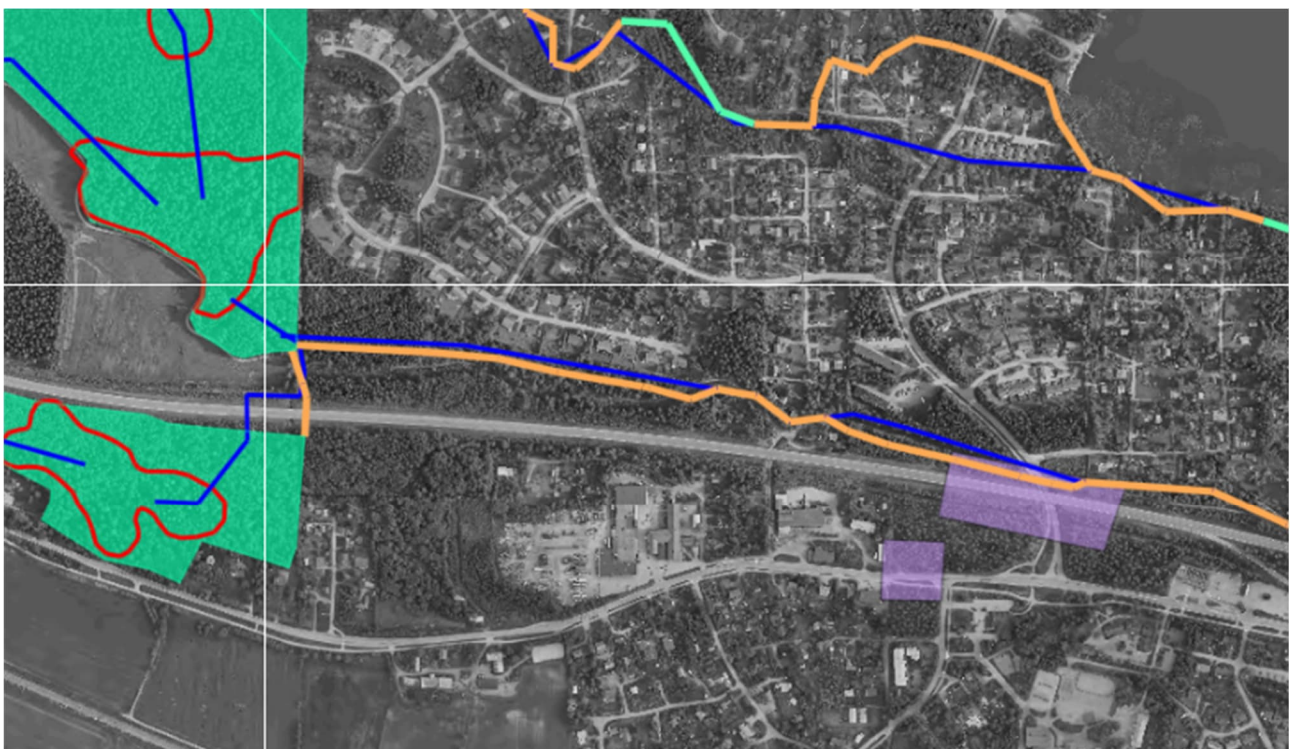
Suunnittelualue sijoittuu I Salpausselän laelle. Salpausselkä jakaa Lahden maisemakuvan eteläiseen viljelyseutuun ja pohjoiseen järviseluun. Salpausselkä leviää Villähteen kohdalla leveämmäksi reuna-moreenivallien yhdistelmäksi. Suunnittelualue on suurimmaksi osin Salpausselän tasaista lakialuetta. Autokorin pohjoispuolella on Salpausselälle tyypillinen jyrkkä pohjoisrinne valtatie 12 vasten. Kaupunkirakenteellisesti alue sijoittuu Nastolan nauhataajaman länsipäähän. Autokorin vanhat kiinteistöt ovat merkittävä kaupunkikuvallinen elementti Villähteen tien kylänraitin varrella.



Suunnittelualueen ympäristön maisemarakennetta.



Ote Lahden luontotyyppiselvityksestä 2024.



Ote suunnittelualueen ympäristön liito-oravaselvitystiedoista. Vihreät alueet = liito-oraville soveltuvat alueet 2023, punaiset rajaukset = papanapuualueet 2014–2016, violetti = mahdollinen ylitysalue, viivat ovat liito-oravan kulkuyhteyksiä.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on kasvupaikaltaan tuoretta – kuivahkoa kangasta. Suojapuustoa kasvaa valtatie 12 varressa. Koritien ja Yhdyspolun varren asuinalueilla on monipuolista pihakasvillisuutta. Suunnittelualueen itäisimmällä kiinteistöllä on noin 90-vuotiaista harvahkoa mäntymetsää, jonka alikasvoksessa kasvaa kuusen lisäksi katajaa, pihlajaa, koivua ja haapaa. Villähteentien varteen on Autokorin kohdalle istutettu puurivi, muutoin katupuustutuksia ei ole. Villähteentien ajoradan ja kevyenliikenteen väylän välinen välikaista on niittymäistä nurmea.

Kaava-alueelta ei ole tiedossa uhanalaisten eliöiden elinympäristöjä. Lähimmät liito-orava-alueet sijoittuvat Kujalan ja Kariston metsäalueille. Ekologinen yhteys kulkee valtatie 12 suuntaisesti tien pohjoispuolella. Suppalantien kohdalla on liito-oravalle sopivia mahdollisia tiealueiden ylityskohtia.

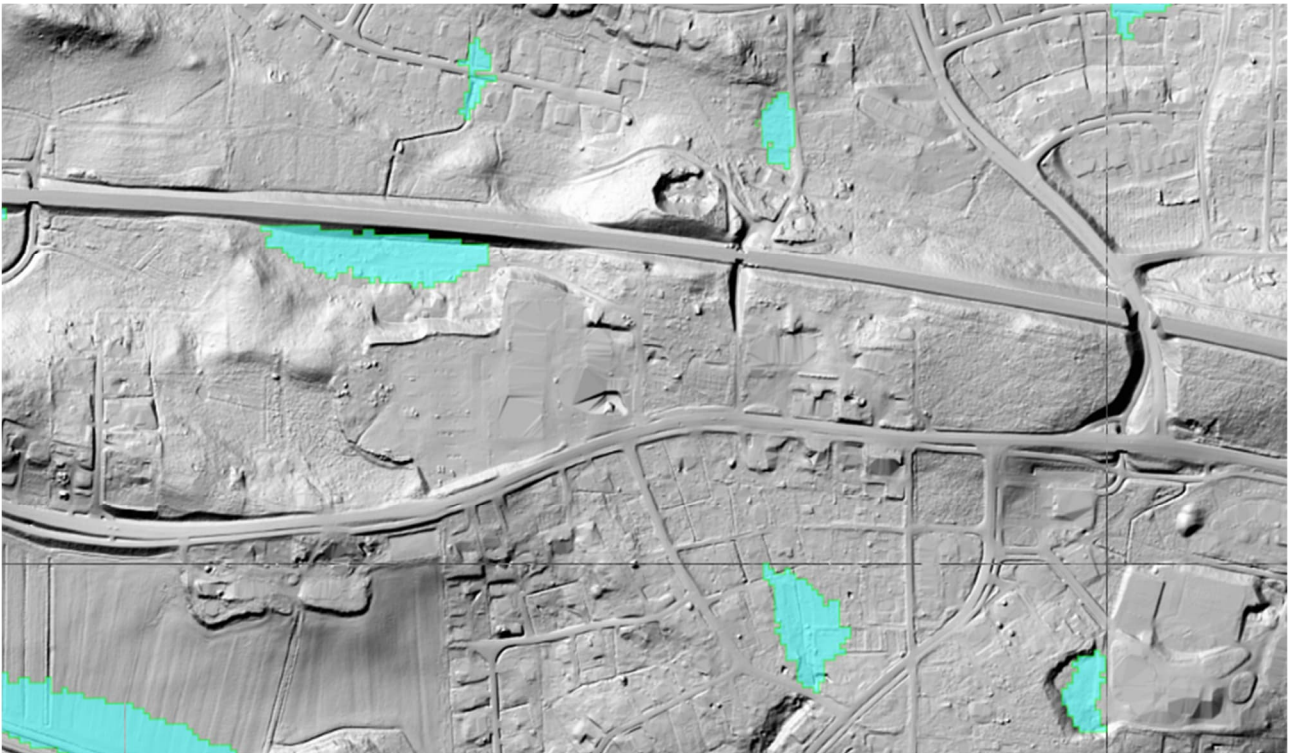
Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on hiekkaa (GTK). Suunnittelualueella on maaperän pilaantuneisuuden osalta riskikohteita aiemman konepajatoiminnan seurauksena.

Pohja- ja pintavedet

Kaava-alue sijaitsee vedenjakajalla siten, että osa alueen hulevesistä kulkeutuu Salpausselän pohjoispuolelle Kymijärven vesistöön ja osa eteläpuolelle Heinjoen kautta Porvoonjoen vesistöön. Kaava-alue sijaitsee pohjaveden muodostumisalueella.

Koritien päässä on todettu mahdollinen hulevesitulvapainanne (hulevesitulvaselvitys).



Maanpinnan vinovalovarjostekartta 2022 sekä kaupungin hulevesitulvaselvityksessä tunnistetut tulvapainanteet.



Näkymä Autokorin alueelle Koritien ja Villähteentien risteyksestä (toukokuu 2024).

Rakennettu ympäristö

Lahden Autokori Oy:n vuonna 1945 rakennettu tuotantorakennus on yksinkertainen, harjakattoinen puhtaaksimuurattu tiilirakennus, jolle antavat leimaa suurehkot pikkuruutuiset ikkunat. Tehdasrakennusta on laajennettu useaan otteeseen, muun muassa 1949, jolloin insinööri Jouko Louhio laati suunnitelmat. Osa vanhoista tiloista on puurunkoisia. (Nastolan kulttuuriympäristöselvitys)

Kiinteistöllä on myös 70–80-lukujen vaihteessa rakennetut, peltiverhoillut tuotantotilat vanhan Autokorin rakennuksen länsipuolella. Alueen asuinrakennukset on rakennettu 1920–1960-lukujen aikana.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet

Kaava-alueen länsipuolelle sijoittuu kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas peltoalue sekä Riikin perinnebiotooppi (metsälaidun). Myös Autokorin alue on arvotettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi kokonaisuudeksi Nastolan kulttuuriympäristöselvityksessä. Kaava-alueen vierestä kulkeva Villähteen tie kulkee historiallisen Ylisen Viipurintien linjauksen mukaisesti.



Suunnittelualuetta vuoden 1946 ilmakuvassa. Kuvassa vasemmalla Autokorin alueen vanhin rakennusosa ja oikealla Lepo Product Oy:n käytössä olevan kiinteistön rakennuksia. Valtatietä 12 ei ole vielä rakennettu.

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu pohjoispuolella valtatiehen 12 ja eteläpuolella seututiehen 312 (Villähteen tie), jotka ovat hallinnollisesti valtion maanteitä. Lähimmät liittymäpaikat valtatielle 12 sijaitsevat noin 2 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueelta itään. Villähteen tieltä haarautuu suunnittelualueelle Koritien tonttikatu sekä Yhdyspolku, jolla tontille ajo on asemakaavalla sallittu.

Suunnittelualue tukeutuu liikenteellisesti Villähteen tiehen. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat välittömästi suunnittelualueen kohdalla Villähteen tiellä, jolla kulkee myös ajoradasta erotettu kävelyn ja pyöräilyn väylä. Nopeusrajoitus suunnittelualueen kohdalla Villähteen tiellä on 40 km/h. Tie on myös erikoiskuljetusreitti.

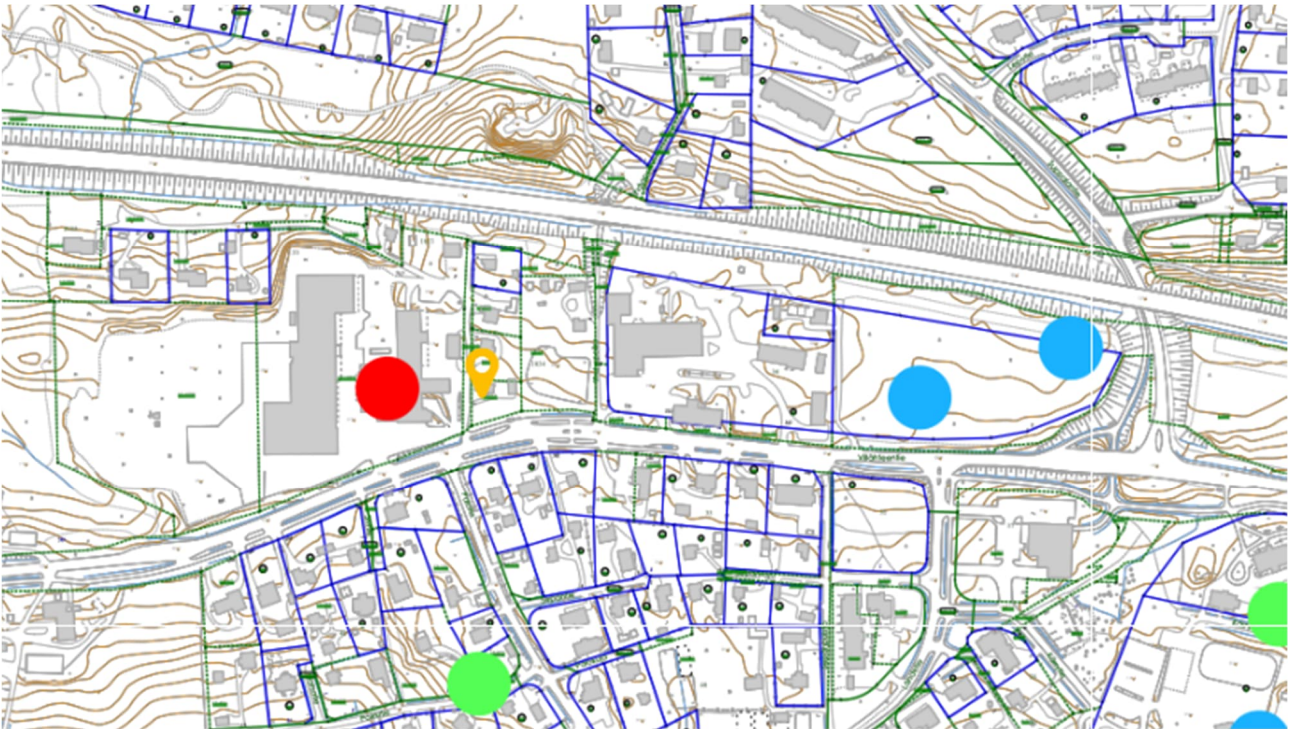
Suunnittelualueen pohjoisosaan kantautuu liikennemelua ennustetilanteessa 2050 enimmillään päivällä 65–70 dBA ja eteläosaan 60–65 dBA (meluselitys 2024).

Palvelut

Heti valtatie 12 pohjoispuolella kulkee ylimaakunnallinen ulkoilureitti, joka on talvisin latukäytössä. Kaava-alueelta pääsee Yhdyspolun alikulun kautta valtatiehen pohjoispuolella sijaitseville virkistysalueille. Ympäristössä on useita kaupallisia palveluita. Korin alueen palveluiden lisäksi noin 200–500 metrin päässä sijaitsevat Villähteen lähikaupat, päiväkot, koulu ja ravintola.

Osallisuustieto

Autokorin tehdasrakennus on tunnistettu arvokkaaksi rakennukseksi Kotiseutuni Nastola -kyselyssä (2016–2017). Suunnittelualueen itäosan rakentamaton tontti on tunnistettu arvokkaaksi paikaksi.



Karttaote Kotiseutuni Nastola -kyselyn tuloksista kartalla (punainen=arvokas rakennus, sininen=arvokas paikka, vihreä=arvokas asuinalue).

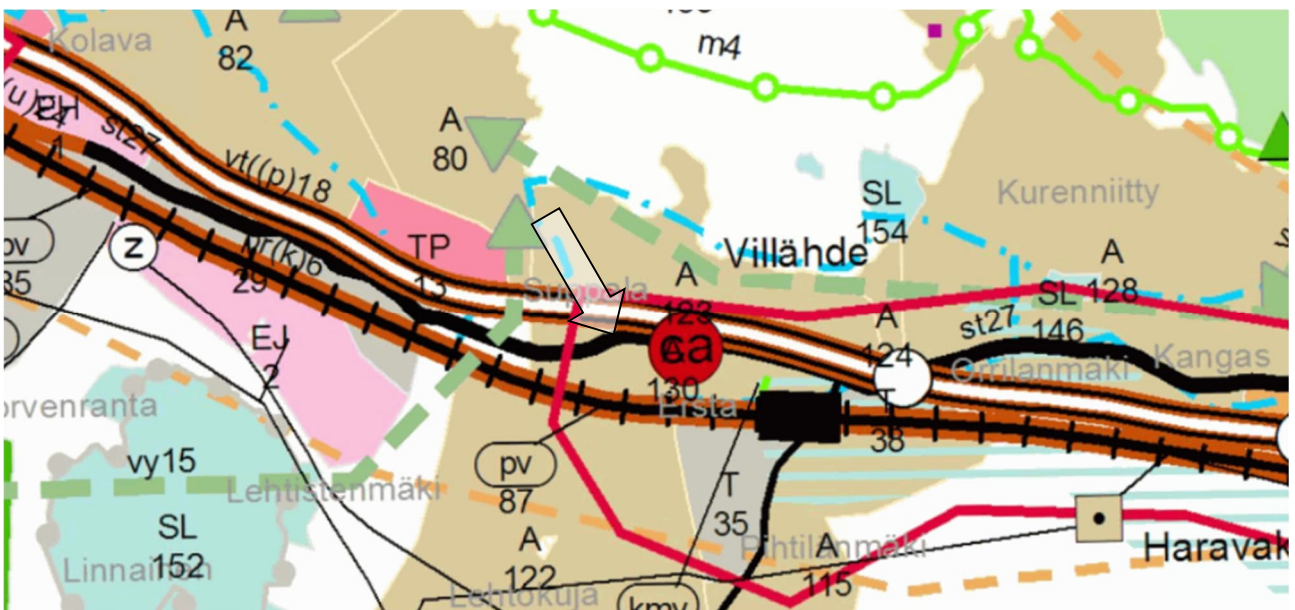
Maanomistus

Suunnittelualue on osin kaupungin ja osin yksityisessä omistuksessa. Suomen valtio omistaa tiealueet.

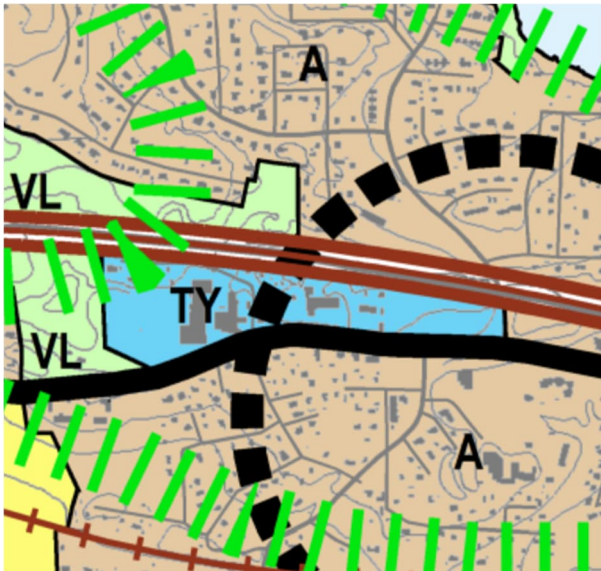
3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (saanut lainvoiman 14.5.2019) suunnittelualue on merkitty kuuluvaksi taajamatoimintojen alueeseen (A), pohjavesialueeseen (pv), kaupunkialueeseen (ka) sekä kehittämisen kohdealueeseen (kk). Lähellä sijaitsee Villälteen keskustatoimintojen alakeskus (ca).



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014. Nuoli osoittaa kaava-alueen sijainnin.



Otteet yleiskaavan Y-205 teemakartoista "Kestävä yhdyskuntarakenne" ja "Kulttuuriympäristö".



Otteet yleiskaavan Y-205 teemakartoista "Luonto- ja viherympäristö" ja "Vesiensuojelu ja -hallinta".



Otteet yleiskaavan Y-205 teemakartoista "Kiertotalous" ja "Kestävä liikkuminen".

Yleiskaava

Lahden yleiskaava 2035 Y-205 (oikeusvaikutteinen, saanut lainvoiman 12.2.2025) koostuu kuudesta teemakartasta. Suunnittelualue on merkitty kuuluvaksi elinkeinoelämän alueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Alue varataan yrityksille ja työpaikoille. Aluetta ei ole tarkoitettu päivittäistavarakaupalle. Ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Pohjavesialueella tehtävät toimenpiteet tulee suunnitella niin, ettei pohjaveden laatu heikkene tai antoisuus pienene. 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. Suunnittelussa edistetään saavutettavuutta kävelen, pyörällä ja joukkoliikenteellä.

Yleiskaavan suunnitteluohjeena on annettu aluetta koskien mm., että alue kehitetään monipuoliseksi työpaikka-alueeksi ja asumiseen. Arvokkaat vanhat kiinteistöt säilytetään. Valtatien 12 melu tulee ottaa huomioon kaavoitettaessa alueelle asumista. Liikenneympäristön suunnittelussa otetaan huomioon myös kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen sujuvuus sekä viihtyisä ja turvallinen liikkumisympäristö. Suunnitelmissa on selvitettävä vaikutukset kasvihuonekaasupäästöihin ja muihin päästöihin, luonnonvarojen kulutukseen ja ekosysteemipalvelujen toimintaedellytyksiin tehtävään soveltuvalla työkalulla.

Autokorin alue on esitetty paikallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Suunnittelualue kuuluu yleiskaavaan merkityn Salpausselän aluerajaukseen, millä alueella maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon reunamuodostuman merkitys maiseman, geologian, pohjaveden, luonnonympäristön, ilmaston, kulttuurihistorian ja virkistykseen kannalta. Alue on merkitty kuuluvaksi pohjaveden muodostumisalueeseen.

Valtatie 12 on yleiskaavassa merkitty merkittävästi parannettavaksi valtatieksi. Villähteentien varteen on merkitty kulkeväksi pyöräilyn tavoitteellinen pääreitti, kävelyn tavoitteellinen laatureitti sekä keskeinen joukkoliikennekäytävä. Suunnittelualue kuuluu osin alueelliseen palvelukeskittymään.

Suunnittelualue kuuluu kestävän liikkumisen vyöhykkeeseen 1. Vyöhykkeellä tulee edistää joukkoliikenteen kannalta riittävän tehokasta, ympäristöönsä sopivaa täydennysrakentamista. Toiminnot tukeutuvat helposti saavutettavaan joukkoliikenteeseen ja laadukkaisiin pyöräilyreitteihin sekä palvelukeskittymissä myös kävelyn.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa osia useista asemakaavoista:

- N-1 (1965) Koritien aluetta ja sen päässä olevia asuintontteja koskien.
- N-168 (1988) Autokorin aluetta koskien.
- N-186 (1988) Yhdyspolun itäpuolen tontteja koskien.
- N-259 (1995) Koritien ja Yhdyspolun välisiä asuintontteja koskien.

Voimassa olevassa asemakaavassa Autokorin tontti on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TT) ja Yhdyspolun itäpuoleiset tontit ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY-1). Yhdyspolun länsipuoleinen kiinteistö on asemakaavassa osoitettu yhdeksi, suureksi omakotitontiksi. Koritie 11 -asuinrakennus on nykyisessä kaavassa puistoa. Villähteentie on kaavassa tiealuetta (LT).

Rakennusjärjestys

Lahden kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2026.

Pohjakartta

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

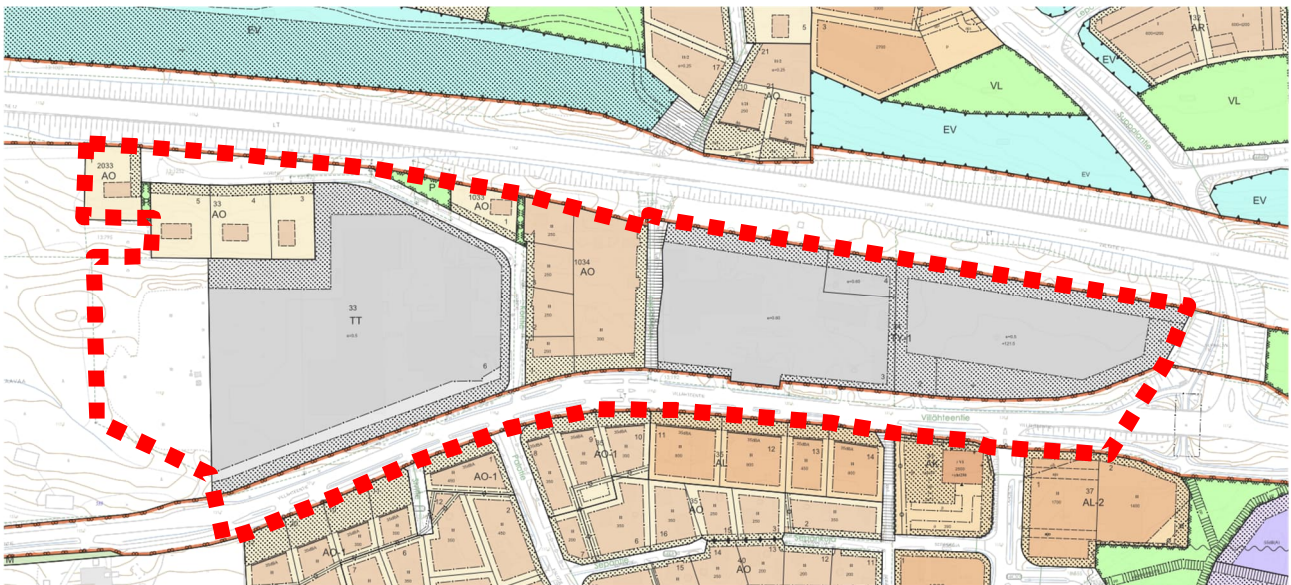
3.3 Selvitykset ja suunnitelmat

Suunnittelualueella koskien on tehty erillinen meluselvitys (Sitowise, 2024). Selvityksen mukaan suunnittelualueelle kantautuu liikennemelua valtatieltä 12 ja Villähteentieltä. Selvityksessä on esitetty erilaisia meluntorjunnan torjuntakeinoja sekä annettu suosituksia alueen melunhallinnalle ja -torjunnalle.

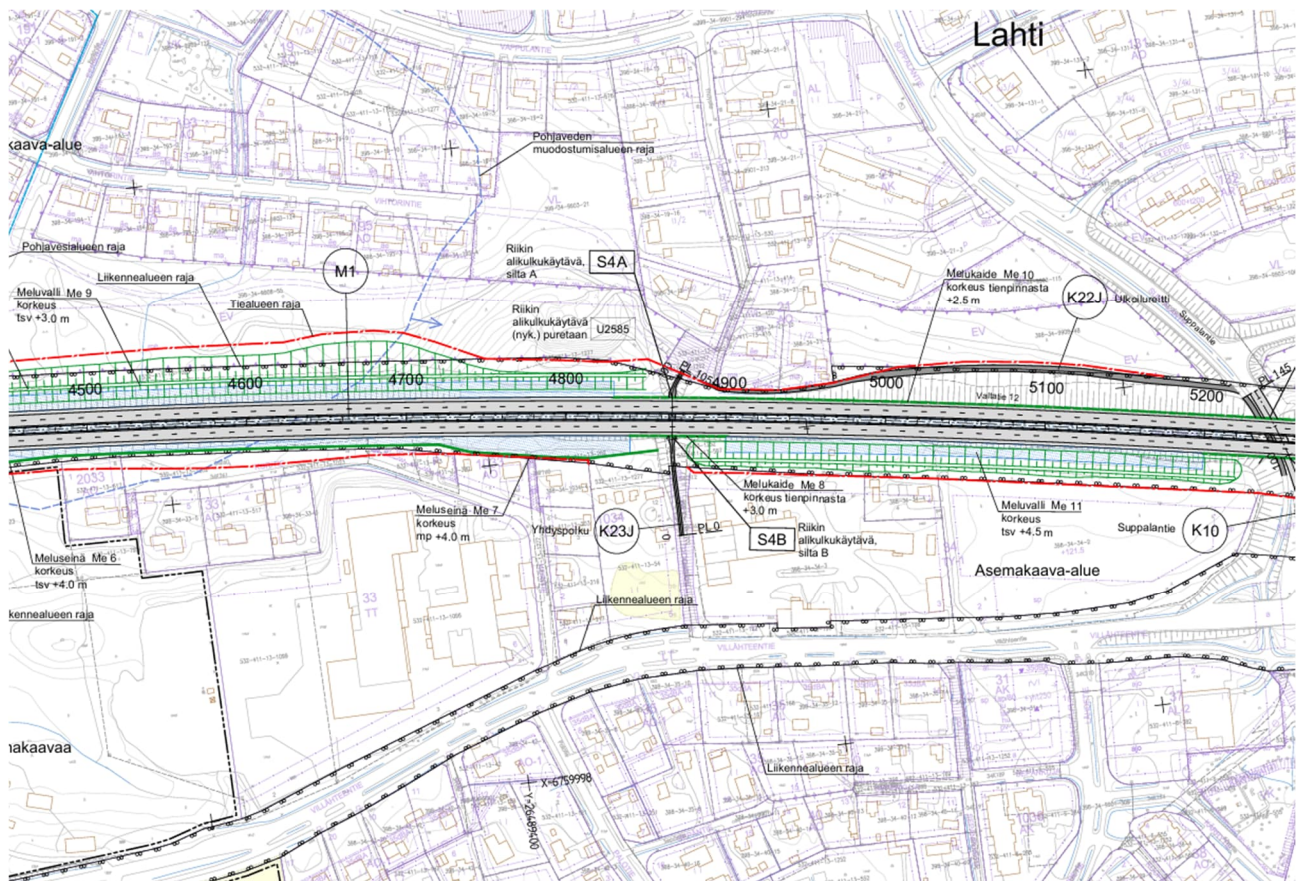
Lahden museot on laatinut arkeologisen maastotarkastusraportin suunnittelualueetta koskien vuonna 2022. Tarkastuksessa ei havaittu viitteitä muinaismuistolain suojaamista tai muista suojelua edellyttävistä kohteista.

Suunnittelualueetta koskien on tehty mm. myös seuraavia selvityksiä, suunnitelmia ja inventointeja:

- Lahden kaupungin liito-oravaselvitys (2023)
- EU:n ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys (2022)
- Nastolan kulttuuriympäristöselvitys
- Valtatie 12 parantamista koskeva tiesuunnitelma (valmistuu 2026)
- Valtatie 12 parantamista koskeva yleissuunnitelma (ELY, 2010)



Ote voimassa olevasta ajantasa-asemakaavasta sekä suunnittelualueen rajaus.



Ote valtatie 12 parantamista koskevan tiesuunnitelman luonnoksesta 18.9.2025 suunnittelualueen kohdalta.



Ote alueelle tehdystä meluselvityksestä. Kuvassa on mallinnettuna ennustevuoden 2050 päivääjan keskiäänitaso ilman valtatien 12 varren melusuojausta tai tontikohtaisia meluntorjuntatoimenpiteitä.



Näkymä Villähteentieltä Lepo Product Oy:n tontille vuodelta 2025.



Näkymä Villähteentieltä suunnittelualan itäosaan vuodelta 2025.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen

Asemakaava ja asemakaavan muutos tehdään kaupungin omasta aloitteesta.

4.2 Tavoite

Asemakaavatyön tavoitteena on kaavamääräysten tarkistaminen työpaikka-alueen laajentamiseksi ja kehittämiseksi.

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
- Lupa- ja valvontavirasto
- Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus
- 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
- Villähteen kyläyhdistys ry
- Itäinen kumppanuuspöytä

Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu ensimmäisen kerran vuoden 2017 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä. Kaavatyö on sisältynyt vuosien 2017–2022 kaavoituskatsauksiin.

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

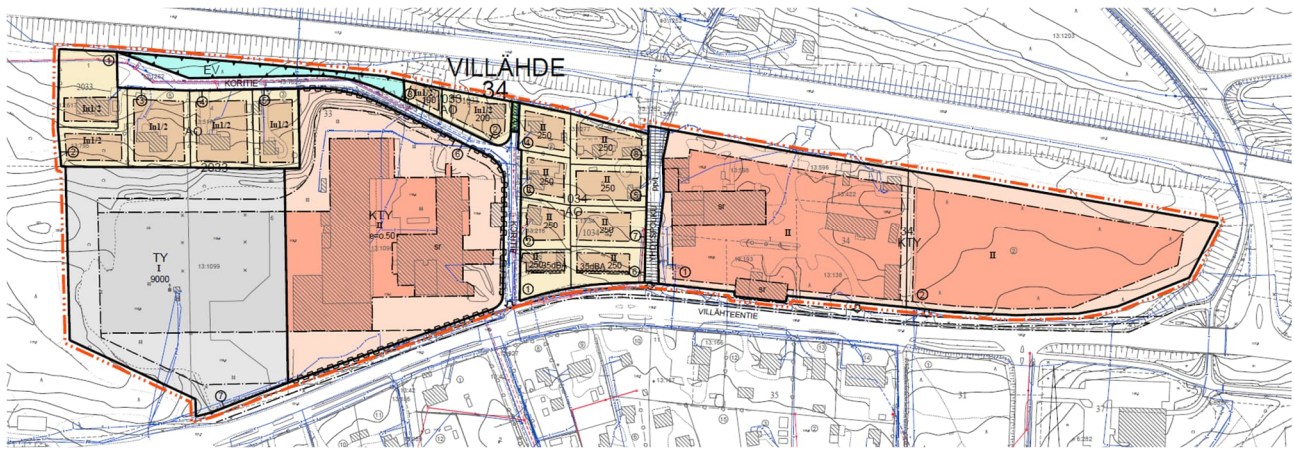
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 14.3.2019 (päivitetty 7.9.2026). Kaavatyöhön liittyvä yleisötilaisuus pidettiin 3.12.2019. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin ensimmäisen kerran 11.–27.3.2020 ja toisen kerran suunnittelualueen laajennuttua 3.–17.3.2022. Asemakaavaehdotus oli ensimmäisen kerran kaupunkiympäristölautakunnan käsiteltävänä 17.8.2022 (§ 112) ja julkisesti nähtävillä 1.9.–3.10.2022.

Viranomaisyhteistyö

Luonnosvaiheiden kuulemisten yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyötä on käsitelty asemakaavoituksen ja ELY-keskusten yhteisissä kaavaneuvotteluissa 31.5.2022 ja 7.2.2024 sekä erillisessä työneuvottelussa erityisesti liikennemeluun liittyviä kysymyksiä koskien 28.8.2023. Kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana 2022 pyydettiin ehdotusvaiheen lausunto Hämeen ELY-keskukselta.

4.4 Asemakaavan 1. luonnosvaihe 2020

Vuonna 2020 laaditun kaavaluonnoksen tavoite oli sovittaa alueen asumisen ja liiketoimintojen tarpeita yhteen tarkistamalla katualueiden liittymien käyttöä ja sijaintia. Tavoitteena oli muuttaa teollisuustonttien maankäyttömerkintää yleiskaavan mukaiseksi siten, että alueelle mahdollistettiin aluekeskustan toimintojen kuten liike- ja toimitilojen sijoittuminen. Alueen omakotitonttien rajauksia tarkistettiin ja rauhoitettiin niiden liikenneympäristöä. Valtatie 12 hyväksytyn perusparannussuunnitelman mukaisen melunsuojauksen edesauttaman täydennysrakentamisen paikat osoitettiin kaavaluonnoksessa.



Kaavaluonnos 2020.

Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet 2020

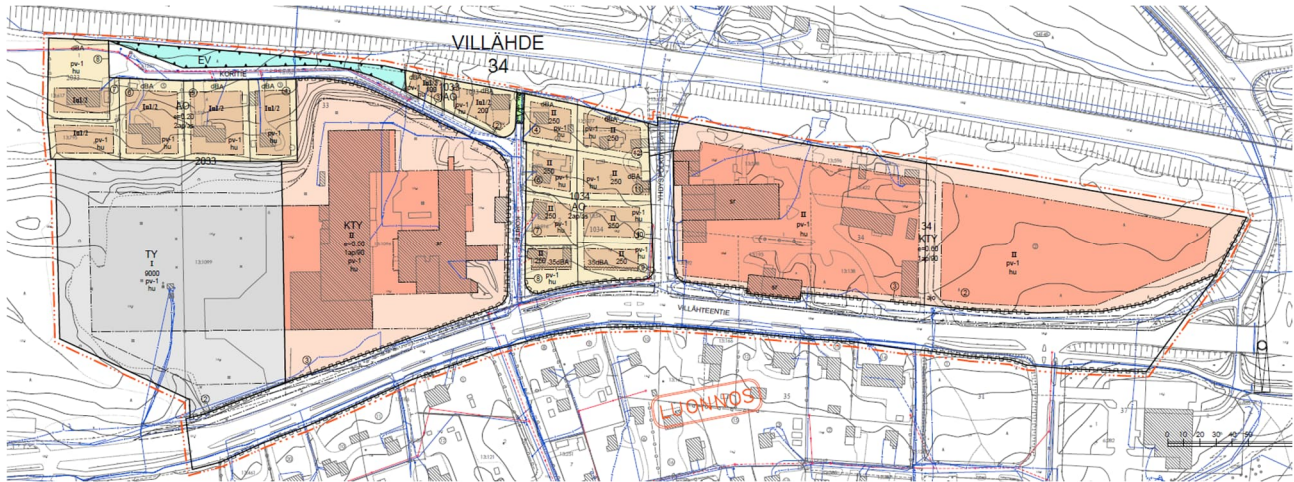
Seuraavassa on kooste ensimmäisen luonnosvaiheen kuulemisesta saaduista lausunnoista ja mielipiteistä lyhennetyssä muodossa:

Osallinen	Lausunnon/mielipiteen keskeinen sisältö
Lahden ympäristöpalvelut	Ympäristöpalvelut ei pidä hyvänä, että liikennemelualueelle osoitetaan uusia omakotirakennuspaikkoja. Pohjavesialue tulee huomioida. KTY- ja TY-alueiden osalta läheinen asutus tulee huomioida.
Lahti Aqua Oy	Kaavaan esitetään rasitealueita vesihuollolle.
Kunnallistekniikka, liikennesuunnittelu	Kaavaan esitetään liittymäkieltoja. Yhdyspolku tulisi muuttaa kaduksi ja varmistaa perimmäiselle tontille pääsy.
Päijät-Hämeen liitto	Ei huomautettavaa.
Päijät-Hämeen pelastuslaitos	Pelastusajoneuvojen pääsy alueelle tulee varmistaa.
ELY-keskus	Asuintontit melualueella edellyttävät melusuojauksen osalta ajoitusmääräystä. Villähteentien osa tulee sisällyttää kaavaan ja osoittaa se kaduksi. Luonnonympäristö ja suojeluarvot tulee kuvata. Hulevesien hallinta ja maaperän mahdollinen pilaantuneisuus tulee huomioida. Kaavassa esitetyt suojelumääräykset tulee perustella.
Kunnallistekniikka	Koritien ja Villähteentien risteykseen ei tulisi sallia tonttiliittymää. Lausunnonssa annetaan kommentteja Koritien ja Yhdyspolun katualueita, leveyksiä, kääntöpaikkoja ja liittymäkieltoja koskien. Koritien päähän tarvitaan vesihuoltorasite.
Nastolan aluejohtokunta	Alueen suojatiet ovat tärkeitä. Johtokunta ehdottaa Lepo Product Oy:n tontilla Villähteentien varressa olevan rakennuksen osalta suojelumerkinnän poistamista.
Mielipide 1	Koritien ja Kasvikujan välille esitetään tieyhteyttä ja uutta asutusta.

Ensimmäisessä luonnosvaiheen kuulemisessa 2020 saatu palaute.

4.5 Asemakaavan 2. luonnosvaihe 2022

Ensimmäisen luonnosvaiheen jälkeen kaavaan tehtiin muutoksia, joiden vuoksi kaavaluonnos kuultiin uudelleen. Kaavaa muutettiin lisäämällä Villähtentie suunnittelualueen kohdalla kaavaan katualueena. Asuintonteille lisättiin meluntorjuntaa koskeva määräyksiä. Kaavaan lisättiin hule- ja pohjavesiä koskevia määräyksiä. Yhdyspolku muutettiin pääosin kaduksi. Kaavaluonnokseen tehtiin myös muita tarkennuksia. Toinen luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 3.-17.3.2022.



Kaavaluonnos 2022.

Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet 2022

Seuraavassa on kooste toisen luonnosvaiheen kuulemisessa saaduista lausunnoista ja mielipiteistä lyhennetyssä muodossa sekä vastaukset niihin:

Osallinen	Lausunnon/mielipiteen keskeinen sisältö	Vastine ja vaikutukset kaavaan
Hämeen ELY-keskus	Luonnonympäristön olosuhteet ja mahdolliset suojeluarvot tulee selvittää ja kuvata. Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus tulee huomioida. Kaavassa esitetyt suojelumääräykset tulee perustella. Hulevesien käsittelytapaa tulee täsmentää. Vt12 yleisuunnitelman yhteydessä laaditut meluselvitykset ovat vanhentuneet. Tonttikohtaisen meluntorjunnan osalta on täsmennettävä, mihin ne perustuvat. Ilman lisäselvitystä uusia asuinpaikkoja ei tule osoittaa.	Alueen luonnonosuhteita ja mahdollisia suojeluarvoja on kuvattu asemakaavan selostuksessa ja luontoarvojen tarkistus on tehty kaupungin omana virkатыönä. Kaavaehdotukseen on lisätty pima-merkintä. Suojelumerkintöjä on myöhemmin täsmennetty ehdotusvaiheeseen laadittujen inventointien mukaisesti. Hulevesien käsittelymitoitusta on yritystonttien osalta täsmennetty (hu-1), omakotitonteilla tarkempi hulevesien käsittelytapa ratkaistaan rakentamislupa- vaiheessa (hu). Alueelle on ensimmäisen ehdotusvaiheen jälkeen tehty erillinen meluselvitys.
Lahden museot	Alueelle tulee tehdä arkeologinen tarkastus tai inventointi. Museo esittää suojelumerkinän ulottamista myös vanhan Autokorin tehtaan länsipuolella olevalle rakennukselle.	Lahden museot on tehnyt arkeologisen tarkastuksen alueella virkатыönä. Suojelumerkintä on ulotettu koskemaan uudempaa Autokorin rakennusta.
Lahti Energia Sähköverkko Oy	Kortien varressa oleva muuntamo olisi hyvä huomioida kaavassa.	Muuntamo on huomioitu kaavaehdotuksessa et-merkinnällä.

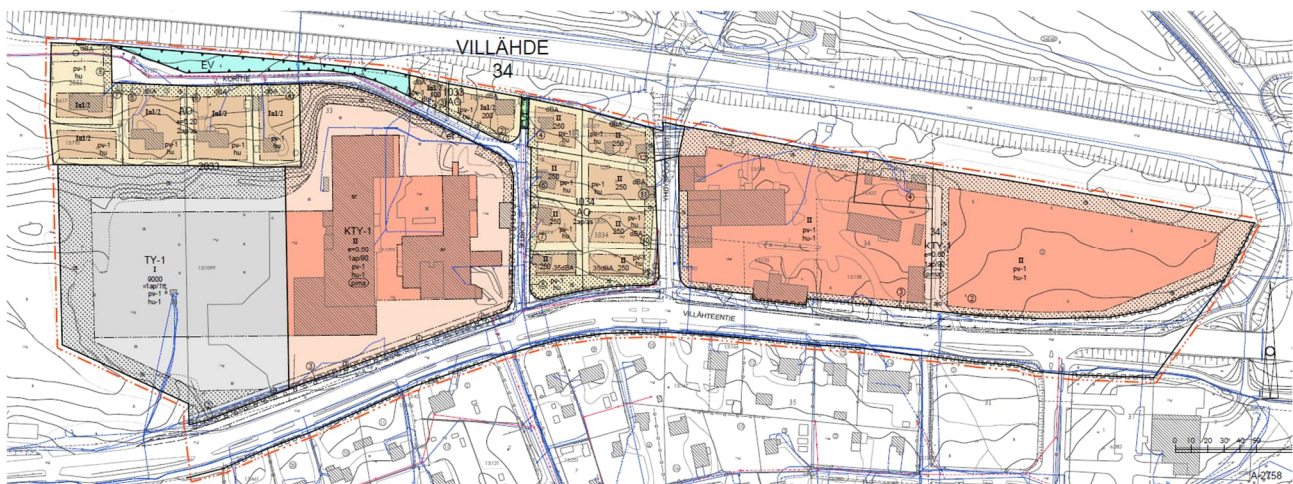
Lahti Energia Oy	Alueella sijaitsee kaukolämmön jakelujohdot.	-
Itäinen kumppanuuspyytä	Alueen suojatiet ovat tärkeitä. Kumppanuuspyytä ehdottaa Lepo Product Oy:n tontilla Villähteentien varressa olevan rakennuksen osalta suojelumerkinnän poistamista. Villähteentielle Lähdetien kohdalle tulisi mahdollistaa risteyksen ohituskaista länteen päin ajaessa.	Suojelumerkinnät on poistettu Lepo Product Oy:n tontilta. Katu- ja tiealueilla tehtävät muutokset ovat kaavan aluevarausten puolesta mahdollisia, mutta edellyttävät erillisiä suunnittelu- ja päätösprosesseja.
Lepo Product Oy	Toimija vastustaa tontin suojelumerkintöjä. Tonttijakoon ja liittymiin esitetään täsmennyksiä.	Suojelumerkinnät on poistettu Lepo Product Oy:n tontilta. Tonttijako ja liittymien paikat on sovitettu toiveiden mukaiseksi.
Mielipide 1	Mielipiteessä esitetään ehdotus ulkoilureitin siirtämisestä valtatie 12 pohjoispuolelta eteläpuolelle.	Ulkoilureitin paikaksi yleiskaavassa on määrätty valtatie 12 pohjoispuoli.

Toisessa luonnosvaiheen kuulemisessa saatu palaute sekä niiden huomioiminen.

4.6 Ensimmäinen asemakaavaehdotus 2022

Toisen luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen valmisteltiin ensimmäinen asemakaavaehdotus, johon tehtiin vielä oheisia muutoksia aikaisempaan luonnosvaiheeseen nähden:

- Suojelumerkintä (sr) ulotettiin koskemaan myös uudempaa Autokorin rakennusta.
- Suojelumerkinnät (sr) poistettiin Lepo Production Oy:n tontilta.
- KTY-tonttien osalta täsmennettiin rajoitteita ympäristöhäiriöitä koskien.
- Villähteentie 541 -kiinteistö omaksi tontikseen.
- Istutusmääräyksiä (pisterasteri) tonttien reunoille.
- Hulevesimääräystä (hu-1) täsmennettiin mitoituksen osalta.
- Maaperän mahdollista pilaantuneisuutta koskeva määräys (pima).
- Ajoliittymäkieltoja koskevat tarkistukset.
- Kortien varren muuntamoa koskeva merkintä (et).
- Kortien päähän rasite vesihuollolle sekä muut lausunnoissa esitetyt rasitealueet.



Ensimmäinen asemakaavaehdotus 2022.

ELY:n lausunto asemakaavaehdotuksesta 2022

Ehdotusvaiheessa 2022 saatiin pyydettyä lausunto Hämeen ELY-keskukselta. ELY totesi lausunnoissaan, että kaavaratkaisun laatimisen pohjalla käytetyt tutkimukset ja selvitykset ovat liikennemelun

osalta puutteellisia eikä kaavaehdotus tästä syystä ole maankäyttö- ja rakennuslain vaatimusten mukainen ja hyväksyttävä. Lausunnossa todetaan, että kaavaehdotuksessa esitetyt ratkaisut eivät perustu melumallinnuksiin ja niiden riittävyys jää epäselväksi. ELY-keskus katsoi, että kaava edellyttää ajoitusmääräystä tai nyky- ja ennustilanteen melumallinnuksia, joissa osoitetaan millaisilla vähimmäissuojausrakenteilla melun ohjearvot toteutuvat ja asuminen on terveellistä, turvallista ja viihtyisää.

Ehdotusvaiheen 2022 jälkeen käynnistyi valtatie 12:n tiesuunnitelman valmistelu. Tiesuunnittelussa on täsmennetty tarvittavan tiealueen rajausta aiemmin laadittuun valtatie yleissuunnitelmaan nähden suunnittelualueen kohdalla.

4.7 Toinen asemakaavaehdotus 2026

Asemakaavaehdotuksen 2022 jälkeen on laadittu erillinen meluselvitys ja sen pohjalta uusi asemakaavaehdotus. Kaavaehdotuksessa on huomioitu myös valtatie 12:n tiesuunnitelman mukaiset maantien aluetarpeet. Tehtyjen muutosten vuoksi uusi kaavatunnus on A-2758a. Kaavaehdotukseen 2026 tehtiin seuraavia muutoksia aikaisempaan kaavaehdotukseen 2022 nähden:

- Autokorin kiinteistön länsipuolen alue toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-1).
- Melumääräysten täsmäntäminen laaditun meluselvityksen suositusten mukaisesti (mm. ajoitusmääräys, uudisrakennusten sijoituspaikka tontilla, rakennuksen uudella korvaamisesta koskeva kiello, meluesteen rakentamisvelvoite, julkisivujen ääneneristävyytsvaade).
- Koritien katualue noin 10 m leveä (aiemmin loppupäästä 8 m).
- Yhdyspolun päähän kääntöpaikka, kääntöpaikan sijoitus ennen polun kääntymistä laskuun.
- Yhdyspolun katuosuuden nimeäminen Koppatieksi.
- Koppatien länsipuolella olevan kiinteistön jakaminen kolmeen osaan (aiemmin neljään) tonttiliittymän järjestämismahdollisuuden takia sekä maankäyttösopimusteknisistä syistä.
- Muutos Autokorin tontin liittymäkieltomerkintään.
- Koritien päässä olevan kiinteistön RN:o 13:795 jättäminen pois asemakaavasta.
- Asemakaavan kumoaminen Koritien päässä puistoalueelta maanomistajan toiveesta.
- Asemakaavan kumoaminen korttelin 33 eteläkärjestä maanomistusrajojen mukaisesti.
- Sr-merkintöjen rajaaminen Autokorin tontilla vain vanhimille rakennusosille kiinteistönomistajan kanssa käytyjen keskustelujen perusteella.
- Koritien puolivälissä virkistysalueen muutos suojaviheralueeksi (EV) liikennemelun takia sekä ajorasite tontille.
- Valtatie 12:n tiesuunnitelman mukaiset maantien alueen (LT) rajat.
- Koritie 9 -kiinteistön osoittaminen autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) maanomistajan toiveesta.
- Koritie 11 -kiinteistön osoittaminen osaksi suojaviheraluetta (EV) sen pienialaisuuden vuoksi.



Näkymä nykyiseltä Yhdyspolulta pohjoiseen paikasta, johon uusi kääntöpaikka sijoittuisi. Kuva vuodelta 2024.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla muutetaan Autokorin teollisuustontti ja sen länsipuolella oleva varastoalueena toimiva kenttä toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-1), jolla sallitaan monimuotoinen liike-, toimisto-, teollisuus- ja varastokäyttö sekä palvelut. Vanhimmat rakennusosat osoitetaan suojeltavaksi (sr). Kaavalla ohjataan toimintaa huomioimaan läheinen asutus ja asetetaan rajoitus toiminnan ympäristöhäiriöille. Yhdyspolku muutetaan osin Koppatien katualueeksi ja sen päähän osoitetaan kääntöpaikka. Koppatien länsipuolella oleva iso omakotitontti jaetaan kolmeen osaan. Koppatien itäpuolella olevat teollisuustontit muutetaan Autokorin tontin mukaisesti toimitilarakennusten korttelialueeksi. Villähteentie muutetaan kaavassa tiealueesta kaduksi suunnittelualueen kohdalla. Koritien katualueen leveyttä ja liittymäkieltoja tarkennetaan kaavalla.

Koritien päässä oleville asuinpientalotonteille osoitetaan rakennusoikeus tehokkuusluvulla, kun aiemmassa kaavassa rakennusoikeutta ei ole määritetty. Pientalotonteille annetaan melun torjumista koskevia määräyksiä, jotka edellyttävät uudisrakennusten sijoittamista melunsuojaustarve huomioiden, estävät vanhan rakennuksen korvaamisen uudella sekä edellyttävät meluseinän rakentamista ja riittävän julkisivujen ääneneristävyyden toteuttamista. Melumääräykset ovat velvoittavia alueen uusien rakennuslupien yhteydessä, mikäli valtatie 12 varteen ei ole toteutettu erillistä melusuojausta.

Koritien ja valtatie 12 välissä sijaitseva asemakaavan mukainen pientalotontti muutetaan autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) maanomistajan toiveesta. Kaavassa huomioidaan valtatie 12 nelikaistaistamista koskevan tiesuunnitelman vaatimat aluevaraukset. Koritie 11 -osoitteessa sijaitseva kiinteistö osoitetaan osaksi suojaviheraluetta (EV) aiemman puistoalueen sijaan.

Asemakaava kumotaan Koritien päästä puistoalueen osalta yksityisessä omistuksessa olevalta maa-alueelta maanomistajan toiveesta sekä Autokorin alueen eteläkärjestä, jotta voimassa oleva asemakaava vastaisi siltä osin maanomistusrajoja.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella määrätään myös mm. rakennusoikeuteen, kerroslukuun, alueiden istuttamiseen ja puuriveihin, ajoyhteyksiin, johtoja varten varattuihin alueisiin, liittymäkieltoihin, autopaikkojen järjestämiseen, hule- ja pohjavesiin sekä maaperän pilaantuneisuuteen liittyvistä asioista.

5.2 Mitoitus

Suunnittelualueen laajuus on noin 11 hehtaaria. Elinkeinoelämälle (KTY-1) osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä noin 36 000 k-m². Kaavalla muodostuu 11 erillispientalotonttia. Suojeltavien rakennusten laajuus on yhteensä noin 4 600 k-m².

5.3 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

Kaavalla ei kokonaisuutena merkittävästi muuteta alueen nykytilaa, vaan mahdollistetaan kaavallisesti nykyinen, monipuolinen toiminta Autokorin kiinteistöllä. Tämä parantaa entisestään kiinteistön käyttömahdollisuuksia, kun erillisten toimintojen osalta ei jatkossa edellytetä poikkeamislupia niiden poiketessa aiemman kaavan mukaisesta teollisuuskäytöstä. Kaavan uusi, laajempi elinkeinoelämän alue Koritien kiinteistön länsipuolella mahdollistaa alueelle myös uudisrakentamista ja siten uusia työpaikkoja. Alueen asukkaiden kannalta parannus aiempaan kaavaan nähden on se, että uusi kaava huomioi asuinympäristön asettamat rajoitteet toiminnan ympäristöhäiriöille.

Kaavan suojelumerkinnot vahvistavat vanhojen ja alueen asukkaiden elinympäristölle tärkeiden rakennusten säilymistä. Kaavalla osoitetaan myös istutusvelvoitteita (is) elinkeinoelämän tonttien ja asuintonttien välisille reunavyöhykkeille.

Koppatien länsipuolella kaava mahdollistaa yhden suuren omakotitontin jakamisen kolmeen osaan, mikä lisää jonkin verran vaikutuksia, häiriötä ja liikennettä viereisten asuintonttien kannalta rakentamisen määrän ja asukkaiden lisääntymisen vuoksi. Tiivistyvä kortteli ei kuitenkaan poikkea normaalista asuinpientalokorttelista rakentamisen määrän suhteen. Valtatietä 12 vasten olevat asuinrakennukset korttelissa 1033 on mahdollista purkaa eikä niiden kiinteistöjen osalta sallita uusia rakentamislupia asuinkäyttöön.

Liikennemelun vuoksi kaavalla määrätään korttelikohtaisesti erityyppisillä melun suojaamiseen liittyvillä määräyksillä, mitkä ovat alueen asukkaiden kannalta merkittäviä muutoksia aiempaan, sallivampaan kaavaan nähden. Mikäli valtatie 12:n varteen ei ole toteutettu erillistä melusuojausta, kaava aiheuttaa tontin rakentajalle uusien rakentamislupien ja muutoslupien yhteydessä velvoitteita melusuojausten toteuttamiseen kaavan mukaisesti. Koritien päässä olevilla omakotitonteilla uusi kaava on toisaalta aiempaa sallivampi rakennusalojen suhteen sekä määrittelee selkeämmin rakennusoikeuden, kerroslukuun ja muihin määräyksiin liittyvät oikeudet ja velvoitteet.

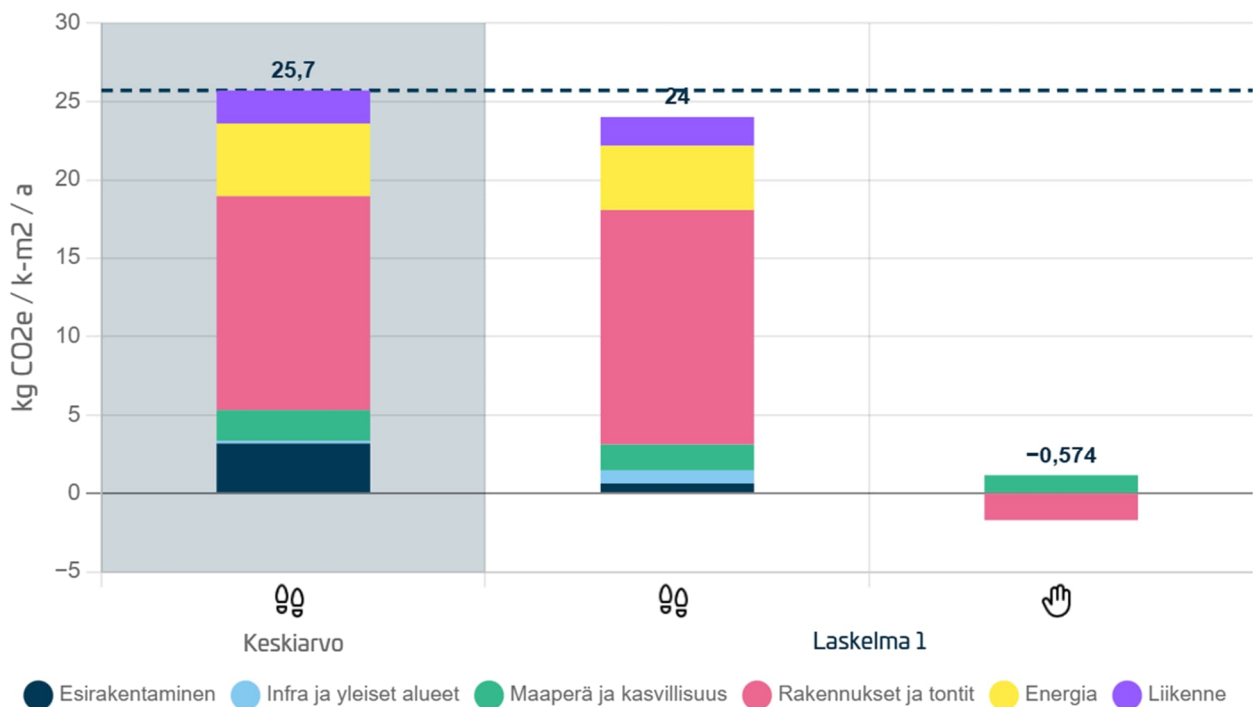
Koritien ja Koppatien välisellä asuinkorttelilla kaavan mukaiset uudet korttelialueen rajat edellyttävät joiltain osin uusia kiinteistötoimituksia sekä maa-alueiden ostoja ja myyntejä tonttien ja kaupungin kesken. Samoin valtatie 12:n parantamista koskevan tiesuunnitelman mukaiset, uudet maantien alueen rajat edellyttävät muutoksia nykyiseen kiinteistöjako. Villähteentie 541 -kiinteistölle ei ole kaavan mukaisesti mahdollista myöntää asumiseen liittyviä rakennuslupia, koska alue on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi. Tilanne ei tältä osin käytännössä muutu aiempaan kaavaan nähden, missä tontti on ollut kaavoitettuna teollisuuskäyttöön.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja maaperä tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamistyöhön ryhtymistä. Kaavan toteuttaminen edellyttää jonkin verran maaperän muokkaamista erityisesti kaavan itäosan rakentamattomilla tonteilla. Kaavalla edellytetään hulevesien käsittelyyn kiinnitettäväksi erityistä huomiota pohjaveden muodostumisalueella. Hulevedet tulee kaavamääräyksen mukaisesti käsitellä tai viivyttää tontilla, koska alueella ei tällä hetkellä ole hulevesiviemäriä. Asuinpientalotonteille on kaavalla annettu hulevesien käsittelymääräys (hu), mikä edellyttää käytännössä esimerkiksi painanetta tai kaivoa, johon vedet ohjataan. Yritystonteille on tämän lisäksi annettu myös viivytystilavuutta koskien tarkempi mitoitusmääräys (hu-1).

Tulosten yhteenveto

Hiilijalanjälki Hiilikädenjälki



Laskelma kaava-alueen hiilijalan- ja hiilikädenjäljestä suhteutettuna kerrosalaan (Planect).

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia luonnonympäristöön. Uutta asemakaavaa osoitetaan ainoastaan Autokorin länsipuolella olevalle varastokenttäalueelle. Suunnittelualan rakentamaton itäosan tontti on ollut teollisuusrakennusten aluetta ja liikennealuetta vuodesta 1964 lähtien.

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

Kaava tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen niin liikenneverkon, kunnallisteknisen verkoston, palveluiden kuin viheralueidenkin osalta. Kaavalla täydennetään yhdyskuntarakennetta. Kaava aiheuttaa vaikutuksia liikenteeseen uuden elinkeinoelämän ja asuinkäytön osalta, mutta verrattuna olevaan tilanteeseen ovat vaikutukset arviolta vähäisiä. Suunnittelualan katuliittymät Villähteentielle sallitaan säilyttäväksi entisillä paikoillaan. Katualueita levennetään ja katujen päihin varataan tilaa kääntöpaikoille. Kaavalla osoitetaan aiempaan kaavaan nähden uusia liittymäkieltomerkintöjä. Nämä parantavat liikenneturvallisuutta.

Suunnitteluala on hyvin saavutettavissa julkisilla liikennemuodoilla ja myös pyörällä, mikä osaltaan vähentää haitallisia, liikenteellisiä vaikutuksia. Kestävien kulkumuotojen hyödyntäminen suunnittelualueella on hyvin mahdollista, alueen tukeutuessa palvelutasoltaan hyvään joukkoliikennereittiin ja sijoituessa lähelle pyöräilyn pääreittiä Nastolan ja Lahden keskusta-alueiden välillä.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Uudisrakentamisella on jonkin verran vaikutuksia kaupunkikuvaan ja maisemaan. Kaava mahdollistaa uutta teollisuusrakentamista Autokorin kiinteistön länsipuolelle. Uusi teollisuustontti jää jonkin verran sivuun Villähteentielle, eikä sille avaudu koko matkalta esteetöntä näkymää tien varren suojaapuuston vuoksi. Muutoin lisärakentaminen alueella on ollut mahdollista jo aiemman kaavan mukaisesti.

Kaavalla edellytetään Autokorin kiinteistöllä olevien rakennusten suojeleminen, mitä aiempi asema-kaava ei ole tehnyt. Tällä on koko alueen kannalta merkittävä vaikutus kaupunkikuvaan, maisemaan ja rakennetun kulttuuriympäristön säilymiseen.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavalla mahdollistettava kiinteistöjen kehittäminen elinkeinoelämän tarpeisiin parantaa osaltaan lähi-alueen elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymistä.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueelle kantautuu liikennemelua sekä valtatieltä 12 että Villähteentielle. Laaditun meluselvityksen perusteella kaavassa annetaan määräyksiä melulta suojautumiseen tonttikohtaisesti, mikäli valtatie 12 erillistä melusuojausta ei ole toteutettu. Alueen yritystoiminnalle asetetaan rajoituksia kaavalla ympäristöhäiriöiden aiheuttamista koskien. Maaperä saattaa olla paikoin pilaantunutta aiemman toiminnan seurauksena ja se tulee tarvittaessa selvittää tarkemmin esimerkiksi uudisrakennus- tai purkutoimenpiteiden yhteydessä.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Seuraavassa taulukossa on kuvattu eräisiin kaavamerkintöihin ja määräyksiin liittyviä erityispiirteitä:

Kaavamääräys	Määräykseen liittyvät erityispiirteet ja huomiot
KTY-1	Käyttötarkoituksimerkinnot tavoitteena on mahdollistaa laajasti erityyppinen toiminta kiinteistöillä. Toiminta voi olla liike-, tai toimistokäyttöä, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia tai palveluita.
EV	Alue ei melun vuoksi sovellu virkistykseen tai asumiseen, mistä syystä käyttötarkoitus on suojaviheralue.
LPA	Merkintä perustuu kiinteistön omistajan tarpeeseen osoittaa alueelle pysäköintiä.

sr	Merkinnän tavoitteena on suojella arvokkaat, vanhimmat rakennukset. Suojelumerkintä kohdistuu ensisijaisesti rakennusten julkisivuun. Sisäisetkään muutokset kuitenkin eivät saa aiheuttaa välillisiä, haitallisia vaikutuksia julkisivuun (esim. uudet aukotukset).
dB A-1, dB A-2, dB A-3	Merkinnät ovat voimassa ainoastaan, mikäli valtatie 12 varteen ei ole toteutettu erillistä, yhtenäistä meluestettä. Mikäli este on toteutettu, ei määräys ole voimassa.
dB A-4	Liikennemelueste on toteutettava, mikäli tontille haetaan rakentamislupia uudisrakentamiselle tai muutoksille. Melun kannalta riittävä tiiveys esteessä on oleellista. Este voi olla esimerkiksi puurakenteinen ja se voi muodostua osin rakennuksista.
is	Alueelle voi sijoittaa välttämättömät tontin ajoliittymät. Alueelle ei saa ulottaa asfaltointia (ajoliittymää lukuun ottamatta), pysäköintiä, ulkovarastointia tai rakentamista. Rakentamisluvan yhteydessä tulee asemapiirroksessa esittää, kuinka is-alue istutetaan.
hu	Merkintä tarkoittaa käytännössä esimerkiksi avo-ojaa, painannetta tai kaivoa tontilla, johon hulevedet ohjataan ja mahdollistetaan niiden viivytys tai imeytyminen. Alueella ei ole hulevesiviemäriä, joten vedet saattavat ohjautua tontilta lopulta viereisille katualueille tai tien varren ojaan.
hu-1	Merkintä on osoitettu koskemaan vain elinkeinoelämän tontteja (KTY-1). Hulevesien viivytystilavuus voidaan toteuttaa altaana, painanteena tai rakenteellisena, maanalaisena järjestelmänä.

Eräisiin kaavamääräyksiin liittyviä erityispiirteitä ja huomioita.

5.6 Nimistö

Yhdyspolun paikalle osoitettu uusi katualue on nimetty Koppatieksi, mikä viittaa viereiseen Koritiehen.



Näkymä Koritien puolivälistä kohti pohjoista vuodelta 2024.



Näkymä Koritien puolivälistä kohti etelää vuodelta 2024.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen liittyen on tarkoitus tehdä maankäyttösopimus yksityisen kiinteistönomistajan kanssa. Kaava on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman.

7 ASEMAKAAVAN LAATIJA

Asemakaava-arkkitehti Markus Lehmuskoski

puhelin: 050 398 5113

osoite: Lahden kaupunki
Kaupunkiympäristön palvelualue
Kaupunkisuunnittelu
Kirkkokatu 27
15140 LAHTI

s-posti: etunimi.sukunimi@lahti.fi

7.9.2026: Numeronmuutos A-2758a

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta

Kaavan nimi

Lahti

ASEMAKAAVA KOSKEE: VILLÄHTEEN (34.) KAUPUNGINOSAN TILAA/TILAN OSAA
RN:O 532-411-13-1099. ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: VILLÄHTEEN (34.)
KAUPUNGINOSAN KORTTELEITA 33, 34, 1033, 1034 JA 2033 SEKÄ KAUTTAKULKU- TAI
SISÄÄNTULOTIETÄ ,PUISTO- JA KATUALUETTA. ASEMAKAAVALLA JA ASEMAKAAVAN
MUUTOKSELLA MUODOSTUU: VILLÄHTEEN (34.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIT 33, 34,
1033, 1034 JA 2033 SEKÄ SUOJAVIHER-, MAANTIE- JA KATUALUEET

Täyttämispvm

9.9.2026

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]

398A2758a

0,9832

9,9731

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	10,9563	100,00	38822	0,35	0,9832	5246
A yhteensä	1,5549	14,2	3173	0,20	-0,1760	-243
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	6,6935	61,1	35649	0,53	6,6935	35649
T yhteensä					-5,7562	-30160
V yhteensä					-0,0828	
R yhteensä						
L yhteensä	2,6394	24,1			0,2362	
E yhteensä	0,0685	0,6			0,0685	
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	1	4565	1	4565

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	10,9563	100,00	38822	0,35	0,9832	5246
A yhteensä	1,5549	14,2	3173	0,20	-0,1760	-243
AO	1,5549	100,0	3173	0,20	-0,1760	-243
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	6,6935	61,1	35649	0,53	6,6935	35649
KTY-1	6,6935	100,0	35649	0,53	6,6935	35649
T yhteensä					-5,7562	-30160
TY-1					-2,8364	-15560
TT					-2,9198	-14600
V yhteensä					-0,0828	
P,PL,Pvy					-0,0828	
R yhteensä						
L yhteensä	2,6394	24,1			0,2362	
Kadut	2,3164	87,8			1,8351	
LT	0,1583	6,0			-1,6676	
Kev.liik.kadut (jk/pp)	0,0518	2,0			-0,0442	
LPA	0,1129	4,3			0,1129	
E yhteensä	0,0685	0,6			0,0685	
EV	0,0685	100,0			0,0685	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	1	4565	1	4565
Asemakaava	1	4565	1	4565