

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 15.10.2026

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 15.10.2026

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus A-2758a sekä siihen liittyvät tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotukset M-26-94 ja M-26-95, Koritien alue, Villähde

202/10.02.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

asemakaava-arkkitehti Markus Lehmuskoski p. 050 398 5113

tonttijaon osalta kiinteistöinsinööri Mika Järvelä p. 050 398 5386

Päätös

Esittelijä

suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asettaa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2758a sekä tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotukset M-26-94 ja M-26-95 tehtyjen muutosten johdosta uudelleen julkisesti nähtäville.

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

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2758a sekä tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotukset M-26-94 ja M-26-95.”

Perusteluosa

Suunnittelualue sijaitsee Villähteen kaupunginosassa. Alue rajautuu pohjoispuolelta valtatiehen 12, eteläpuolelta Villähteentiehen ja itäpuolelta Suppalantiehen.

Asemakaava ja asemakaavan muutos tehdään kaupungin omasta aloitteesta.

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

Lahden kaupungin strategia 2035 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.10.2025. Strategian 2035 mukaisesti kaavalla tuetaan suunnittelualueen kiinteistöjä kasvualustana kaikenkokoisille yrityksille. Kaavan mahdollistama Autokorin alueen kehittäminen tukee osaltaan alueen houkuttelevuutta erilaisten tapahtumien järjestämiseksi. Kaavalla luodaan kestävää ja saavutettavaa kaupunkia sekä tuetaan Villähteen aluekeskuksen elävyyttä ja viihtyisyyttä.

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. Villähteen tie 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.

### **Vaikutusten arviointi**

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 asuin ympäristön asettamat rajoitteet toiminnan ympäristöhäiriöille.

Kaavan suojelumerkinnät 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 melusuojauksen toteuttamiseen kaavan mukaisesti. Koritien päässä olevilla omakotitonteilla uusi kaava on toisaalta aiempaa sallivampi rakennusalojen suhteen sekä määrittelee selkeämmin rakennusoikeuteen, 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 kiinteistöjakoon. 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.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja maaperä tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamistyöhön ryhtymistä. Kaavan toteuttaminen edellyttää jonkin verran maaperän muokkaamista erityisesti kaavan itäosan rakentamattomalla tontilla. Kaavalla edellytetään hulevesien käsittelyyn kiinnitettäväksi erityistä huomiota pohjaveden muodostumisalueella.

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia luonnonympäristöön. Uutta asemakaavaa osoitetaan ainoastaan Autokorin länsipuolella olevalle varastokenttäalueelle.

Vaikutuksia on arvioitu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

### **Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa**

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 17.8.2022 (§ 112) ja julkisesti nähtävillä 1.9.–3.10.2022. Nähtävilläoloaikana pyydettiin ehdotusvaiheen lausunto Hämeen ELY-keskukselta.

Valmistelu on tarkemmin kuvattu asemakaavan selostuksessa. Luonnosvaiheen kuulemisissa saadut lausunnot ja mielipiteet sekä niiden huomioiminen on kuvattu lyhennettyinä asemakaavan selostuksessa. Saadut lausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

### **Tonttijako**

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään 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 sekä tonttijaon muutos M-26-95 korttelin 34 tonttia 6 koskien sekä korttelin 1034 tontteja 7–10 koskien.

### **Kaavan laatimisesta perittävät maksut**

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen liittyen on tarkoitus tehdä maankäyttösopimus yksityisen kiinteistönomistajan kanssa.

### **Aiempi käsittely**

Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli kaavaehdotusta kokouksessaan 17.8.2022 § 112. Asian esittelijän suunnittelujohtaja Petri Honkasen päätösehdotus oli seuraava:

”Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2758 sekä tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotukset M-22-130, M-22-131, M-22-132 ja M-22-133 asetettavaksi julkisesti nähtäville.

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

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2758, jolla muodostuu Lahden kaupungin Villähteen (34.) kaupunginosan korttelit 34, 1033, 1034 ja 2033 sekä lähivirkistys-, suojaviher- ja katualuetta ja Lahden kaupungin Villähteen kaupunginosan (34.) kortteleita 34, 1033, 1034 ja 2033 koskevat tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotukset nro M-22-130 - M-22-133.”

Päätösehdotus hyväksyttiin.

### **Kaavaehdotuksesta saatu lausunto**

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus A-2758 on ollut maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyssä järjestyksessä julkisesti nähtävillä 1.9.–3.10.2022.

Ehdotuksesta saatiin Hämeen ELY-keskukselta pyydettyä lausunto. Lausunto on kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä. Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta.

Ehdotusvaiheen lausunnossaan Hämeen ELY-keskus toteaa, 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.

### **Muutokset kaavaehdotukseen nähtävilläolon jälkeen**

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 täsmentäminen laaditun meluselvityksen suositusten mukaisesti (mm. ajoitusmääräys, uudisrakennusten sijoituspaikka tontilla, rakennuksen uudella korvaamista koskeva kielto, meluesteen rakentamisvelvoite, julkisivujen ääneneristävyysvaade).
- 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 vanhimmille 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.

Tehtyjen muutosten vuoksi uusi kaavatunnus on A-2758a. Uusi kaavaehdotus on siihen tehtyjen muutosten johdosta tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Tehdyt muutokset on huomioitu myös uudelleen nähtäville asetettavissa tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotuksissa.

### Toimivallan peruste

Lahden kaupungin hallintosääntö 2026/17, Kaupunkiympäristön palvelualueen erillissääntöjen toimivaltataulukko: Kaavoitus, tonttijako ja kiinteistönmuodostus.

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

## Toimenpiteet

Kyla: kuulutus, kirje + kuulutus osallisille, kh

Kh: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille, kv

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille, ote pöytäkirjasta ilman liitteitä sitä pyytäneille kunnan jäsenille, sähköinen tiedoksianto Lupa- ja valvontavirastolle.

Lainvoimaisuuskysely Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta.

Lainvoimaiseksi tulon jälkeen: kuulutus,  
sähköisesti:

kuulutus Lupa- ja valvontavirasto,

kuulutus + kartta Hämeen Maanmittauslaitos,

kuulutus + kartta Päijät-Hämeen liitto,

kuulutus kaupunkiympäristön palvelualueen kaupunkisuunnittelu