Kaupunginhallitus Päätöspäivämäärä 09.11.2026

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 09.11.2026

Asemakaavojen muutosehdotukset A-2856 (Ansiokatu 4, Nikkilä) ja A-2947 (Varikontie 9, Uusikylä) sekä asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus A-2962 (Rataskatu 7, Jokimaa) sekä niihin liittyvät tonttijaon muutosehdotukset M-26-88, M-26-89 ja M-26-90 KV

3387/10.02.01.00/2025

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

suunnitteluinsinööri Carita Uronen, p. 044 416 3502

tonttijaon osalta maanmittausinsinööri Eija Eskelinen, p. 040 833 8675

Päätös

Esittelijä

kaupunginjohtaja Kyynäräinen Niko

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy seuraavat asemakaavaehdotukset ja niihin liittyvät tonttijakoehdotukset:

Asemakaavan muutosehdotus A-2856 (Ansiokatu 4, Nikkilä) ja siihen liittyvä tonttijaon muutosehdotus M-26-88
Asemakaavan muutosehdotus A-2947 (Varikontie 9, Uusikylä) ja siihen liittyvä tonttijaon muutosehdotus M-26-89
Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus A-2962 (Rataskatu 7, Jokimaa) ja siihen liittyvä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus M-26-90.”

Perusteluosa

Vuoden 2026 aikana Lahden kaupungin kaavoitusyksikkö yhdistää pienet, vaikutuksiltaan vähäiset elinkeinoelämän asemakaavat yhdeksi prosessiksi. Tavoitteena on vähentää yksittäisiin kaavahankkeisiin käytettävää työmäärää sekä nopeuttaa yksityisten kaavatöiden käsittelyä. Yhdistetyissä kaavahankkeissa laaditaan yhteinen asemakaavan selostus, ja kaava-asiat käsitellään luottamuselimissä yhtenä asiakohtana.

Asemakaavat laaditaan yksityisten aloitteista.

Asemakaavan muutoksilla laajennetaan olemassa olevia teollisuus- ja liiketontteja yritysten toimintaedellytysten parantamiseksi. Samalla päivitetään asemakaavamääräyksiä.

Kaupungin strategian mukaisesti kaavamuutokset tukevat olemassa olevien yritysten toimintamahdollisuuksia.

Ansiokatu 4, Nikkilä

Suunnittelualue sijaitsee Nikkilän kaupunginosassa kaupallisten palveluiden alueella. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,7 hehtaaria. Tontin nykyinen koko on 6750 m². Käytetty rakennusoikeus on 2281 k-m². Tontilla toimii autokorjaamo. rengasliike ja rengashotelli. Tontin lounaiskulmassa kulkee Nikkilä-Sopenkorpi 110 kV voimajohto. Kaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa tonttia seitsemän metriä länteen, jotta piha-aluetta voidaan kasvattaa pysäköintikäyttöön. Nykyisin asiakkaiden ja henkilökunnan pysäköintitilat ovat riittämättömät. Tontin takaosan laajentaminen mahdollistaa lisätilan järjestämisen asiakaspysäköinnille rakennuksen länsipuolelle ja vähentää siten kadunvarsipysäköintiä.

Varikontie 9, Uusikylä

Suunnittelualue sijaitsee Uudenkylän kaupunginosassa Varikon teollisuusalueella. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,24 hehtaaria. Tontin nykyinen koko on 8257

m². Käytetty rakennusoikeus on 3571 k.m². Tontilla on teollisuusrakennus, jonka halliosa on tällä hetkellä tyhjillään ja vuokrattavana. Kaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa tonttia toteutuneen tilanteen mukaisesti siten, että tavaraliikenteen liittymä tulee osaksi tonttia ja tontin pystyy tarvittaessa aitaamaan. Laajennusalueesta suurin osa on kiinteistön omistuksessa, vaikka se on aiemmin asemakaavoitettu lähivirkistysalueeksi. Samalla tarkistetaan viereisen lähivirkistysalueen rajaus tarkoituksenmukaiseksi. Lähivirkistysalueen läpi kulkee asfaltoitu kevyen liikenteen reitti, joka jatkuu alikulkutunnelin läpi rautatien eteläpuolelle.

Rataskatu 7, Jokimaa

Suunnittelualue sijaitsee Jokimaan kaupunginosassa, Kukonkosken työpaikka-alueella. Etäisyys Lahden kauppatorilta on noin 6 kilometriä. Tontti rajautuu idästä Helsingintiehen, etelästä teollisuustonttiin, lännestä Rataskatuun ja lähivirkistysalueeseen ja pohjoisesta kaupungin omistamaan asemakaavoittamattomaan alueeseen, joka on kaupungin omistamaa eteläisen kehätien suojavyöhykettä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1 hehtaari. Tontin nykyinen koko on 6844 m². Käytetty rakennusoikeus on yhteensä 1521 k-m². Tontin toiminnot ovat jonkin verran luvatta levinneet kaupungin omistamalle alueelle. Tontilla toimii konepajateollisuuden yritys. Kaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa tonttia kaupungin omistamalle alueelle ja lisätä rakennusoikeutta. Hakijalla on tavoitteena laajentaa nykyistä hallia.

Asemakaavojen kuvaukset

Ansiokatu 4

Tontti on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL-9). Tontille ei sallita elintarvikemyymälää. Tontin tehokkuusluku on e=0.40 ja merkintä to20%, joka osoittaa kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää toimisto- ja ympäristöä häiritsemättömiä teollisuustiloja varten. Tontin

suurin sallittu kerrosluku II. Tontin länsi- ja itäreunoilla on maanalaista johtoa varten varattu alueen osa sekä sähkölinjaa varten varattu alueen osa. Lisäksi tontilla on määräys autopaikoista, näkösuoja-aidasta ja hulevesien käsittelystä.

Asemakaavan muutoksen jälkeen tontin pinta-ala on 7380 m² ja rakennusoikeus 2952 k-m². Asemakaavamuutoksen jälkeen rakennusoikeus kasvaa 252 k-m².

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan pieni pysäköintialueen laajentaminen tontin länsiosassa. Tontin itäreunalla oleva toteutumaton puurivi on poistettu ja alue muutettu maanalaisen johdon rasitealueeksi. Lounaiskulmassa rakennusalaa on kavennettu 1,5 metriä voimajohdon rasitealueen vuoksi.

Varikontie 9

Tontti on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa teollisuustiloja, kuten tehtaita, teollisuushalleja ja korjaamoja niihin liittyvine varasto- ja aputiloineen sekä varastorakennuksia (T-3). Alueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöönsä melua, tärinää, hajua, ilman tai pohjaveden pilaantumista. Korttelialueen rakentamattomat osat, joita ei käytetä kulkuteinä, pysäköimis- ja oleskelualueina, on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisena huolitellussa kunnossa. Tontin rakennusoikeus on 5500 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on II. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella on merkintänä maanalaista johtoa varten varattu alueen osa sekä istutettava alueen osa: Istutettava alueen osa, jolla kasvava terve puusto tulee säilyttää ja istutetaan kotimaisia kasvilajeja”. Kaavassa on määrätty myös autopaikoista ja hulevesien käsittelystä. Asemakaavan muutoksen jälkeen tontin pinta-ala on 8989 m².

Lähivirkistysalue (VL) on nimetty Varikonpuistoksi. Lähivirkistysalueen halki kulkee yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa (pp), joka on nimetty Varikonraitiksi.

Asemakaavan muutokset ovat vähäisiä ja kaavaa on päivitetty toteutuneen tilanteen mukaiseksi. Kaavamuutos selkeyttää tontin ja puiston rajaa. Kaavamuutos ei lisää tontin rakennusoikeutta.

Rataskatu 7

Tontti on osoitettu teollisuutta, varastointia sekä niihin liittyvää liiketoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (TL). Tontin tehokkuusluku on e= 0.60 ja suurin sallittu kerrosluku II. Suunnittelualueella on merkintänä istutettava alueen osa tontin pohjoisreunalle, jonka määräys kuuluu: ”Tontin osa, jolla kasvava terve puusto tulee säilyttää. Lisäksi alueelle on säilytettävä ja istutettava kerroksellisesti pensaita ja kotimaisia puulajeja niin, että ne muodostavat tiiviin näkösuojavyöhykkeen pohjoisen suuntaan. Uudistettaessa puustoa tulee puita istutusalueella olla vähintään 8 puuta/100m2”.

Itäreunalla on maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Lisäksi tontilla on määräys hulevesien käsittelystä, autopaikoista, näkösuoja-aidasta ja julkisivusta. Tontin itäreunassa on ajoneuvoliittymäkielto.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen jälkeen tontin koko on 10 136 m² ja rakennusoikeus 6082 k-m². Kaavamuutoksen jälkeen rakennusoikeuden lisäys on 1976 k-m².

Vaikutusten arviointi

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. Tontit sijaitsevat elinkeinoelämän sekä kaupallisten palveluiden alueilla. Kaikki tontit ovat rakennettuja eikä tonttien nykyinen toiminta muutu.

Kaavamuutoksilla ei ole olennaisia vaikutuksia maa- ja kallioperään, ilmaan ja ilmastoon. Suunnittelualueet eivät sijaitse pohjavesialueella, joten kaavamuutoksilla ei ole merkittäviä vaikutuksia pohjaveteen. Kaavoissa määrätään tonttien hulevesien käsittelystä.

Kaavamuutoksilla ei ole olennaisia vaikutuksia luonnonympäristöön, sillä tontit ovat jo rakennettuja. Laajennusalueet eivät ole virkistyskäytössä.

Ansiokadulla tonttia levennetään 7 metriä lähivirkistysalueelle, joka ei ole luonnonoloiltaan arvokasta. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia liito-oraviin, sillä laajennusosalla ei ole täysikasvuista puustoa eikä laajennusosa ole yhteydessä metsään.

Varikontiellä kaavamuutoksella vahvistetaan olemassa oleva tilanne eikä se vaikuta kasvillisuuteen.

Rataskadulla kaavassa osoitetaan tontiksi kaavoittamatonta aluetta, joka on osittain jo ollut teollisuustontin käytössä. Laajennusosalla kasvavat kuuset ovat suureksi osaksi kirjanpainajatoukan tuhoamia. Kaavassa velvoitetaan säilyttämään terve puusto, ja pohjoisreunaan on istutettava lisää puustoa tukemaan liito-oravalle soveltuvaa metsää. Eteläisen kehätien rakentuminen on heikentänyt alueen potentiaalia liito-oraville soveltuvana alueena, sillä toimivat ekologiset yhteydet ovat katkenneet.

Kaavamuutokset tukeutuvat olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen liikenneverkon ja kunnallistekniikan verkostojen osalta.

Kaavamuutoksista ei tule kaupungille kustannuksia.

Tarkempi vaikutusten arviointi on selostettu kaavaselostuksen kohdassa 5.3.

Vuorovaikutus kaavoja valmisteltaessa

Asemakaavatöiden vireille tulosta on ilmoitettu AKL 63 §, 3 mom. mukaisesti 11.3.2026 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2026 kaavoituskatsauksessa kohde 48 (Rataskatu 7) ja kohde 55 (Varikontie 9, Uusikylä) sekä vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa kohde 43 (Ansiokatu 4).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeiden kotisivulle 1.7.2026. Alueiden naapurikiinteistöille toimitettiin postitse kaavaluonnos ja OAS. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 2.7.–24.8.2026. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeiden verkkosivuilla.

Luonnosvaiheen kuulemisen aikana saatiin yksitoista lausuntoa ja kaksi mielipidettä. Päijät-Hämeen liitto, Eteläinen kumppanuuspöytä, Lahden ympäristöpalvelut ja Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus ilmoittivat, että ei ole lausuttavaa. Lupa- ja valvontavirasto esitti lukuisia täydennystarpeita selostukseen, erityisesti vaikutusten arviointiin. Lahti Energia Sähköverkko Oy esitti korjauksia Ansiokatu 4:n ja Varikontie 9:n sähköjohtojen rasitealueisiin. Lahden rakennus- ja ympäristövalvonta esitti muutoksia istutettavien alueiden osien määräyksiin. Lahden museot huomautti selostuksesta puuttuvasta selvityksestä ja Väylävirasto muistutti Varikontie 9 kaavamuutokseen liittyen rautatiealueen huomioimisesta.

Mielipiteistä toinen oli toteava ja toisessa esitettiin useita kriittisiä huomioita Rataskatu 7 kaavamuutoksen lähtötietoihin sekä vastustettiin tontin laajenemista kaupungin omistamalle alueelle.

Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

Saatujen lausuntojen ja mielipiteiden sekä viranomaisten kanssa käytyjen keskustelujen perusteella kaavaselostusta on täydennetty ja kaavaehdotuskarttoihin on tehty seuraavat muutokset:

A-2856 Ansiokatu 4

Rakennusalan rajaa on siirretty 13,5 metrin etäisyydelle voimajohdosta ja itäreunalle esitetty istutettava puurivi on poistettu ja maanalaisille johdoille varattua aluetta on levennetty.

A-2947 Varikontie 9

Maanalaisille johdoille varattua aluetta laajennettu. Istutettavan alueen osan määräykseen on muutettu muotoon: ”Istutettava alueen osa, jolla kasvava terve puusto tulee säilyttää ja istutetaan kotimaisia kasvilajeja.” Varikonraitin yleiselle jalankululle varattu osa muutettu yleiselle jalankukulle ja pyöräilylle varatuksi alueen osaksi (pp). Hulevesimääräys on korjattu nykyisin käytettävän viivytysperiaatteen mukaisesti 1,2 m³/100 m².

A-2962 Rataskatu 7

Tontin pohjoisreunan istutettavaa tontin osaa on levennetty kahdeksasta metristä 10 metriin ja merkintä on muutettu muotoon. ”Tontin osa, jolla kasvava terve puusto tulee säilyttää. Lisäksi alueelle on säilytettävä ja istutettava kerroksellisesti pensaita ja kotimaisia puulajeja niin, että ne muodostavat tiiviin näkösuojavyöhykkeen pohjoisen suuntaan. Uudistettaessa puustoa tulee puita istutusalueella olla vähintään 8 puuta/100m2.” Autopaikkamääräys on muutettu muotoon 1ap/t50. Merkintä osoittaa, kuinka monta teollisuuskerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

Kaavaehdotuksista saatiin neljä lausuntoa (Lahden museot, Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus, Päijät-Hämeen liitto ja Lupa- ja valvontavirasto). Lahden museot ja Lupa- ja valvontavirasto totesivat, että luonnosvaiheen lausunnoissa esiin nostetut asiat on huomioitu kaavaehdotuksissa, eikä Lahden museoilla ja Lupa- ja valvontavirastolla ole ehdotusvaiheessa huomautettavaa kaavasta. Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus ja Päijät-Hämeen liitto ilmoittivat, että kaavaehdotuksesta ei ole lausuttavaa.

Tonttijako

Asemakaavojen yhteydessä tehdään seuraavat tonttijako ja tonttijaon muutokset:

Ansiokatu 4, tonttijaon muutos M-26-88

Varikontie 9, tonttijaon muutos M-26-89

Rataskatu 7, tonttijako ja tonttijaon muutos M-26-90

Kaavan laatimisesta perittävät maksut

Asemakaavan muutokset eivät vaadi maankäyttösopimusta.

Asemakaavan muutoksen laatimisesta peritään hakijoilta taksan mukainen maksu.

Ansiokatu 4: 3300 € + tonttijakokustannukset 540 €

Varikontie 9: 3300 € + tonttijakokustannukset 900 €

Rataskatu 7: 9450 € + tonttijakokustannukset 950 €

Toimivallan peruste

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Kv: Valitusosoitus Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Toimenpiteet

Kh: kv

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä hakijoille ([redacted]), sähköinen tiedoksianto Lupa- ja valvontavirastolle.

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, 08.09.2026
§ 103

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asettaa asemakaavan muutosehdotukset A-2856 ja A-2947 ja asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2962 sekä tonttijakoehdotuksen ja tonttijaon muutosehdotukset M-26-88, M-26-89 ja M-26-90 julkisesti nähtäville.

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

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavaehdotukset A-2856 ja A-2947 ja asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2962 sekä niihin liittyvät tonttijakoehdotuksen ja tonttijaon muutosehdotukset M-26-88, M-26-89 ja M-26-90.”

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.