



LAHTI

# ASEMAKAAVAN SELOSTUS

2.3.2022  
**LUONNOS**

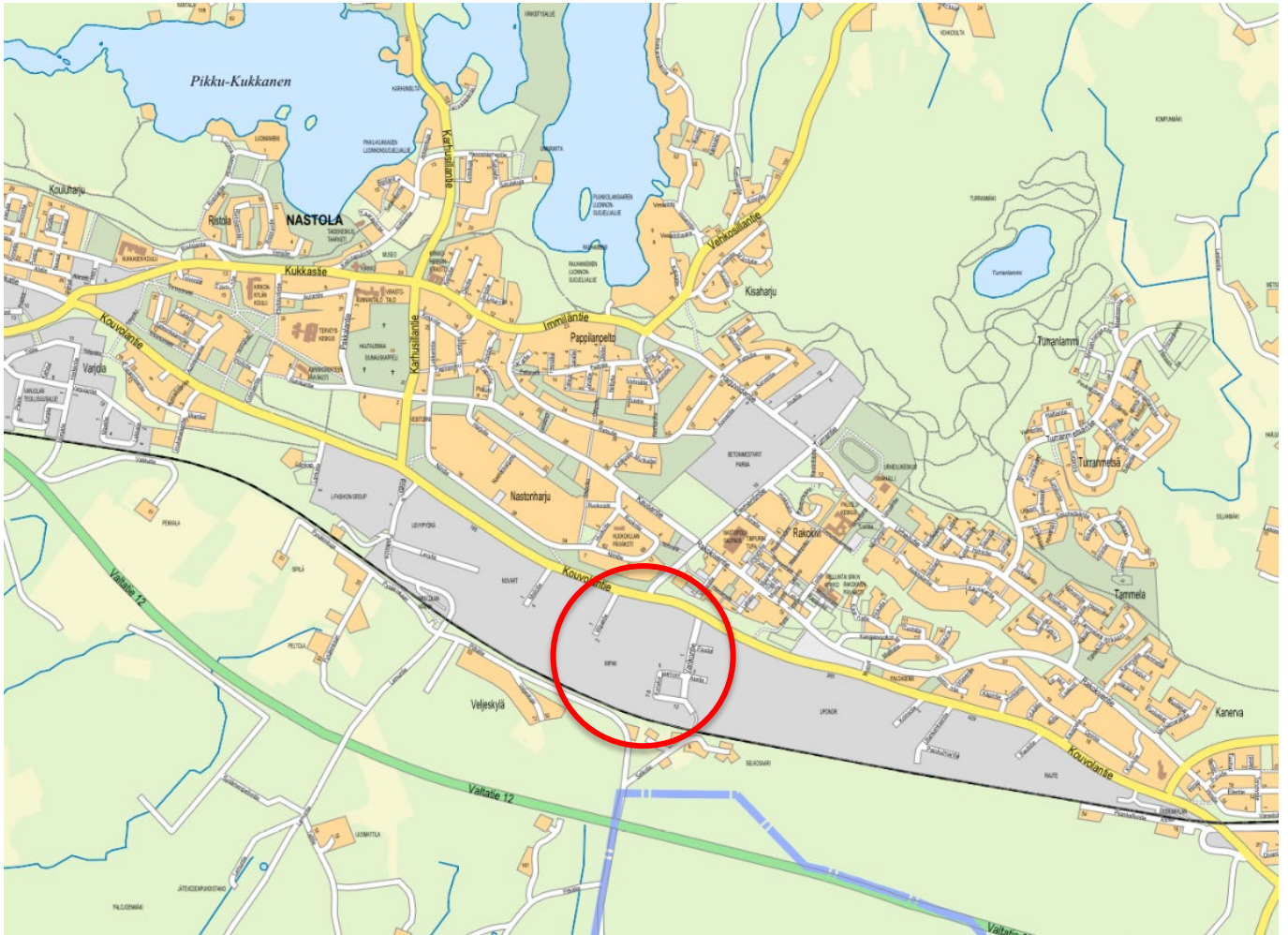
Asemakaavatunnus  
A-2820

Asemakaavan muutos

Nastola ja Uusikylä  
Wipaktie 2 (Wipak),  
Konekorjaamontie 3,  
Varikontie 1 ja 3

Lahti.fi

## Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee xx. päivänä maaliskuuta.2022 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2820



Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

Nastolan (35.) kaupunginosan korttelin 551 tonttia 7 ja Uudenkylän (36.) kaupunginosan korttelin 551 tontteja 8–13 sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat:

Nastolan (35.) kaupunginosan korttelin 551 tontti 8 ja Uudenkylän (36.) kaupunginosan korttelin 551 tontit 18–23, suojaviheraluetta sekä katualuetta.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään sitova tonttijako.

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2021 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 5.3.2021 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Nastolan ja Uudenkylän kaupunginosien rajalla Kouvolantien ja Lahti – Kouvola -rautatien välisellä alueella. Alueen etäisyys Lahden keskustasta on 16 kilometriä. Alue rajautuu itä- ja länsipuolelta teollisuustontteihin, pohjoisesta Kouvolantiehen ja etelästä rautatiehen.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 19,6 ha.



Ortoilmakuva vuodelta 2019. Kaavamuuotosalue on esitetty punaisella rajauksella.

## 1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on Wipakin omistamien tonttien yhdistäminen ja kaavamerkintöjen tarkistaminen. Wipakin tontille on 16.10.2020 myönnetty rakennuslupa teollisuusrakennuksen laajennusosalle, joka valmistuu alkuvuodesta 2022.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tarkistetaan kaavamerkinnät ja tonttirajat yksityisillä teollisuustonteilla Konekorjaamontie 3 ja Varikontie 3 sekä jaetaan kaupungin omistama iso teollisuustontti Varikonkatu 1 pienemmiksi tonteiksi.

## 1.4 Kaupungin strategia

Kaupungin strategian (2017) mukaisesti kaava mahdollistaa

- yritysten sijoittumisen ja työpaikkojen lisääntymisen alueella (A1)
- edistää kestävästä kehityksestä yhä kehittyvästä yhdyskuntarakennetusta (A4)
- kaavassa on huomioitu vesiensuojelu (A6)
- kaavassa on huomioitu luonnon monimuotoisuuden säilyminen alueella (A6).

Kaava edistää strategian vuoden 2020 kärkihanketta 4. *Yrittäjien Lahti* lisäämällä yritystoiminnalle varattuja alueita ja mahdollistaa olemassa olevien yritysten kehittymistä ja toimintaedellytyksiä.

## 1.5 Selostuksen sisällysluettelo

<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....</b>	<b>2</b>
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti .....	3
1.3 Kaavan tarkoitus .....	3
1.4 Kaupungin strategia .....	3
1.5 Selostuksen sisällysluettelo.....	4
1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	5
<b>2 TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>6</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	6
2.2 Asemakaava .....	6
2.3 Toteuttaminen .....	6
<b>3 LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>6</b>
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	6
3.1.1 Yleiskuvaus.....	6
3.1.2 Luonnonympäristö.....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö .....	9
3.1.4 Maanomistus.....	13
3.2 Suunnittelutilanne .....	14
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	14
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>18</b>
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	18
4.1.1 Aloite.....	18
4.1.2 Pohjakartan tarkistaminen .....	18
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	18
4.2.1 Osalliset.....	18
4.2.2 Vireilletulo.....	19
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	19
4.2.4 Viranomaisyhteistyö.....	19
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	19
4.4 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....	19
4.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	19
<b>5 KUVAAUS .....</b>	<b>20</b>
5.1 Asemakaavan rakenne.....	20
5.1.1 Kokonaisrakenne.....	20
5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset (täydentyä ehdotusvaiheessa).....	20
5.2 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen.....	20
5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	20
5.4 Kaavan vaikutukset.....	20
5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen .....	20
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	21
5.4.3 Muut vaikutukset.....	21
5.5 Ympäristön häiriötekijät.....	21
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	21
5.7 Nimistö .....	21
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>21</b>
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus.....	21
<b>7 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS.....</b>	<b>21</b>
<b>8 SEURANTALOMAKE.....</b>	<b>21</b>

**1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista**

asemakaavakartta A-2820  
osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
luontoselvitys

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu yksityisen maanomistajan aloitteesta. Wipakin edustajien kanssa pidettiin kokous kaavamuutoksen tavoitteista 4.5.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 31.8.2021. Kaavatyötä esiteltiin 18.10.2021 Uudistuva Nastola! -tilaisuudessa. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestetään 10. – 25.3.2022, jolloin pyydetään myös viranomaislausunnot.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on yhdistää kaksi Wipakin omistamaa tonttia yhdeksi tontiksi sekä tarkistaa kaavamääräykset, rakennusala, istutettavat alueet, rasitteet ja muut kaavamerkinnot. Kaavan yhteydessä tarkistetaan myös kahden pienemmän yksityisessä omistuksessa olevan teollisuustontin kaavamääräykset ja tonttien rajat sekä jaetaan kaupungin omistama iso teollisuustontti pienemmiksi tonteiksi. Lisäksi kaavassa määrätään hulevesien käsittelystä ja luonnon monimuotoisuuden säilyttämisestä.

### 2.3 Toteuttaminen

Asemakaavan toteutuksesta vastaavat Lahden kaupunki kunnallistekniikan osalta sekä yksityiset maanomistajat tonttien osalta.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Salpausselän reunamuodostuman loivalla etelärinteellä. Kouvolan maantien ja rautatien väliin on muodostunut 1950–60-luvulta alkaen yhtenäinen, nauhamainen teollisuusalue, ns. Nastolan teollisuusnauha. Kaava-alueen itäosa kuuluu Varikon teollisuusalueeseen. Wipakin länsipuolella toimivat JRS Pharma Oy ja Dieffenbacher Panelboard Oy.

Wipak Oy:n omistamat tilat ovat yhteensä kooltaan noin 14,8 hehtaaria. Wipak Oy:n Nastolan tehdas valmistaa muovikalvoja elintarvikkeiden, sairaalatarvikkeiden sekä farmaseuttisten tuotteiden pakkaamiseen. Uusi laajennusosa on suunniteltu otettavaksi käyttöön vuoden 2022 alkupuolella. Toiminta sijoittuu suurikokoiselle aidatulle tontille siten, että teollisuusrakennusta ei juuri näy Kouvolaantielle. Osa tontista on rakentamaton ja kasvaa mäntyvaltaista metsää.

Suunnittelualueella toimivat myös pienemmät yritykset JS-Avion Oy ja Hydros Oy.

Kaupungin omistamalla tilalla on ollut aikaisemmin Lahden seudun kuntatekniikan Nastolan tuotantoalue. Nykyään alueen rakennukset on vuokrattu yksityisille. Entisessä toimistorakennuksessa asuu vakituisesti vuokralainen.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

##### Kasvillisuus

Kaava-alueen yleisnäkymä Kouvolaantien suunnalta on metsäinen, sillä Kouvolaantien varrella sijaitsevat tonttien osat ovat rakentamatonta, mäntyvaltaista metsää.

Suunnittelualueelle tehtiin vuonna 2021 luontoselvitys (Metsänen 2021), jossa kartoitettiin ns. lakikohteet, arvokkaat luontotyypit sekä huomionarvoiset putkilokasvit, erityisesti kangasvuokot, joista oli jo ennestään havaintoja kaupungin omistamalla alueella.

Suunnittelualue sijoittuu eteläborealiselle kasvillisuusvyöhykkeelle, Lounaismaan eli vuokkivyöhykkeen metsäkasvillisuusalueelle. Luontoselvityksen mukaan alueen luontotyypit ovat kaikki tavalla tai toisella muuttuneita, eikä niitä voida pitää enää kovin edustavina ja luonnontilaisina. Parhaiten on säilynyt Wipakin tontin länsireunassa sijaitseva mäntyvaltainen kangasmetsäkuvio, jolla kasvaa mäntyjen lisäksi kuusia ja koivuja. Vanhimmat puut ovat noin 100-vuotiaita. Aluskasvillisuuteen kuuluu muun muassa puolukka, kanerva, seinäsammal, kangasmaitikka, kangaskeltaliekko ja kevätpiippo. Radan puolella on myös mustikkaa. Tämän kuvion itäreunalla kasvoi yksi kangasvuokko. (Luontoselvitys Metsänen 2021)

Wipakin tontilta löydettiin kartoituksessa kaksi kangasvuokon kasvupaikkaa. Kangasvuokko *Pulsatilla vernalis* on vaarantunut ja rauhoitettu koko Suomessa. Lisäksi Wipakin tontilta löydettiin kolme harjuajuruohon kasvupaikkaa ja yksi kelta-apilan kasvupaikka. Harjuajuruoho *Thymus serpyllum ssp. serpyllum* on kangasajuruohon eteläinen muoto ja se on luokiteltu silmälläpidettäväksi. Myös kelta-apila on silmälläpidettäväksi luokiteltu.

Kaupungin omistamalla tontilla oli yksi ennestään tunnettu kangasvuokon kasvupaikka, sekä kaksi kaava-alueen ulkopuolella sijaitseva kasvupaikka. Kartoituksessa kangasvuokko löytyi edelleen kahdelta kasvupaikalta. Itäisimmältä paikalta kangasvuokkoa ei enää löytynyt.



Suunnittelualueen merkittävät kasvihavainnot luontoselvityksen mukaan (Luontoselvitys Metsänen 2021)

Tehdasrakennuksen laajennusosa ja sen tieltä siirretty runkoviemäri ovat muuttaneet ympäristöä, ja kasvillisuus oli osittain hävinnyt ennen luontoselvityksen laatimista.

Kaupungin omistama teollisuustontti on suurimmaksi osaksi rakentamatonta, mäntyvaltaista kuivahkoa puolukkatyyppin kangasmetsää. Metsä on tasaikäinen ja puusto melko nuorta. Metsässä on tehty harvennushakkuita vuonna 2019.



*Vanha tieyhteys entiselle varikkoalueelle erottuu yhä maisemassa koivujen reunustamana väylänä.*

### **Eläimistö**

Teollisuusrakennuksen tiiviisti rakennetut ja aidatut teollisuustontit muodostavat esteen pohjois-eteläsuuntaisille ekologisille yhteyksille. Kouvolantien pohjoispuolella on kapea metsäinen länsi – itä -suuntainen ekologinen yhteys.

Suunnittelualueella eikä sen läheisyydessä ei ole tunnettuja liito-oravareviirejä eikä liito-oraville soveltuvaa metsää.

Luontoselvityksen yhteydessä havainnoitiin myös palosirkkoja, joille arveltiin olevan jokseenkin sopivaa elinympäristöä selvitysalueen eteläreunalla. Palosirkoista ei tehty havaintoja.

### **Maaperä ja rakennettavuus**

Rakennettavuudeltaan alue hyvää, maaperä on soraa ja hiekkaa. Maaperä alueella on rakennekerrosten ja tonttimaan humuskerroksen alapuolella routimatonta kerrallista Salpausselän reunamuodostuman hienoa hiekkaa ja hiekkaista soraa. Alimpana kerroksena kalliolla päällä hyvin syväällä on moreenikerros, jossa on kiviä (Geo-Ykkönen Oy).



Pinnanmuodoiltaan alue on loivasti etelään viettävää Salpausselän etelärinnettä, jonka korkeuserot vaihtelevat välillä + 118 m – 140 m mpy.

Lahti kuuluu korkean radonpitoisuuden alueeseen, minkä vuoksi radonsuojaus tulee ottaa kaikessa rakentamisessa huomioon rakennusjärjestyksen ohjeen mukaisesti.

#### **Pohjavesi, vesistöt, vesitalous**

Suunnittelualue rajautuu pohjoisesta vedenhankintaan varten tärkeään pohjavesialueeseen Nastonharju Uusikylä A (0453252 A). Pohjavesialueen rajoja on tarkistettu loppuvuodesta 2018, jonka yhteydessä suunnittelualue jäi pohjavesialueen ulkopuolelle. Lähin vedenottamo, Uponor Oy:n vedenottamo, sijaitsee noin 700 metrin etäisyydellä. Alueen itäreuna on maalämpökaivon rajoitusalueella Uponorin vedenottamon vuoksi.

Suunnittelualue kuuluu Haltionjoen - Köylinjoen vesistöalueeseen.

Teollisuustontit ovat suurimmaksi osaksi vettä läpäisemättömiä pintoja eli kattoja ja asfalttia. Wipakin laajennuksen myötä ja asfaltoitavan alueen lisääntyessä hulevesien määrä kasvaa hieman. Laajennuksen yhteydessä on laadittu pinta- ja pohjavesien hallintasuunnitelma, hulevesiviemärintisuunnitelma sekä suunnitelma sammutusvesien käsittelystä (Geo-Ykkönen Oy, 2020). Hulevedet imeytetään pääasiassa omalla tontilla. Wipakin tontilla on omia hulevesijohtoja alueen kaakkoiskulmassa, joita pitkin hulevedet johdetaan radan eteläpuolelle ja imeytetään maastoon. Hulevesiviemäri on suljettavissa tarvittaessa.

### **3.1.3 Rakennettu ympäristö**

Nastola oli 1960-luvulla Suomen voimakkaimmin teollistuva kunta. Se tarjosi Salpausselän soraharjulta edullista maata, jolle oli helppo rakentaa. Teollisuusalue sijaitsi valtamaantien ja rautatien välissä. Useita yrityksiä muutti mm. Lahdesta Nastolaan 1950-luvulta lähtien. Seuraavan vuosikymmenen lopulla Nastolassa oli toistakymmentä suurehkoa yritystä, jotka työllistivät yhteensä noin 3000 ihmistä. Teollisuuskeskittymä on elinvoimainen vielä tänäkin päivänä. Alueella sijaitsevat muun muassa Raute, Uponor, Wipak, Levypyörä, Luhta ja Novart. (Nastolan kulttuuriympäristöselvitys 2020).

Viimeinen suurista tulijoista oli Wipak Oy (vuoteen 1973 Wipakkaus Oy) vuonna 1969. Wipak erosi muista suuryrityksistä siinä, että se saapui kauempaa, Espoon Tapiolasta. Yhtiön johto päätti, että muoviteollisuuden paikka ei ollut keskellä tiheästi asuttua pääkaupunkiseutua. Uuden tehtaan vihkiäiset pidettiin 13.12.1969. Wipakin palveluksessa Espoossa oli ollut noin 100 henkilöä. Heistä 40 muutti tehtaan mukana Nastolaan, jossa henkilöstö kasvoi 120 henkilöön. Tällä hetkellä Wipakilla on noin 550 työntekijää, jotka työskentelevät kolmessa vuorossa. Wipak on yksi suurimmista työllistävistä yrityksistä Lahdessa.

Wipakin tontilla sijaitsee varsinainen tehdasrakennus, toimistorakennus, Wipaktien varrella oleva, nykyään tyhjillään oleva toimistorakennus sekä varastorakennuksia.

Wipakin tehdasrakennusta on laajennettu useasti. Viimeisin on noin 2600 m<sup>2</sup> suuruinen laajennusosa, johon tulee lisää tuotantotilaa mm. uudelle painokoneelle. Uusiin tiloihin siirtyi loppuvuodesta 2021 myös Wipakin repro- ja paino-osastojen toimistot. Toiminta aloitetaan alkuvuodesta 2022.



*Wipakin laajennusosa rakenteilla huhtikuussa 2021.*



*Wipakin piha-alueet ovat siistit ja hoidetut.*

Suunnittelualueen itäosa on ollut aikaisemmin puolustustoimien omistuksessa. Asevarikko 2 perustettiin Uuteenkylään vuonna 1941. Nykyisellä Varikon teollisuusalueella toimi Asevarikko 2:n konekorjaamo. Varikko siirtyi Toivakkaan vuonna 1976. Vuonna 1982 Puolustusministeriö möi 2,2 hehtaarin suuruisen määräalan alueen itäosasta Flexmer-nimiselle osakeyhtiölle. Alueella on vielä muutama varuskunnan aikainen puinen parakkirakennus jäljellä. Kadunnimet Varikontie, Konekorjaamontie ja Asetie viittaavat asevarikon aikaan.

Konekorjaamontie 3:ssa sijaitseva Hydros Oy:n teollisuusrakennus on valmistunut vuonna 1987 ja Varikontie 3:ssa sijaitseva JS-Avion vuonna 1985. Teollisuustonttien yleisilme on siisti.



*Hydros Oy:n ja JS-Avionin kiinteistöt.*

Kaupungin omistamalla tilalla on ollut aikaisemmin Lahden seudun kuntatekniikan Nastolan tuotantoalue. Nykyään alueen rakennukset on vuokrattu yksityisille. Entisessä toimistorakennuksessa asuu vakituisesti vuokralainen. Hoidetulla piha-alueella kasvaa nurmikkoa ja koristepensaita.



*Kaupungin tontilla sijaitsevat rakennukset on vuokrattu yksityisille.*

### **Liikenne**

Kouvolantie on ELY-keskuksen hallinnoima seututie. Nopeusrajoitus on 60 km/h. Kouvolantiellä on joukkoliikennereitti. Lähimmät pysäkit sijaitsevat Wipaktien risteyksen länsipuolella ja Varikontien risteyksen länsipuolella. Kouvolantien varrella on pyöräilyn tavoitteellinen pääreitti.

Varikontie ja Konekorjaamontie ovat tonttikatuja, joiden nopeusrajoitus on 40 km/h.

Wipakin tontille on ajoyhteydet Wipaktieltä ja Konekorjaamontieltä. Wipakin tontilla on 200 pysäköintipaikkaa henkilökunnalle ja lisäksi 33 vieraspaikkaa.

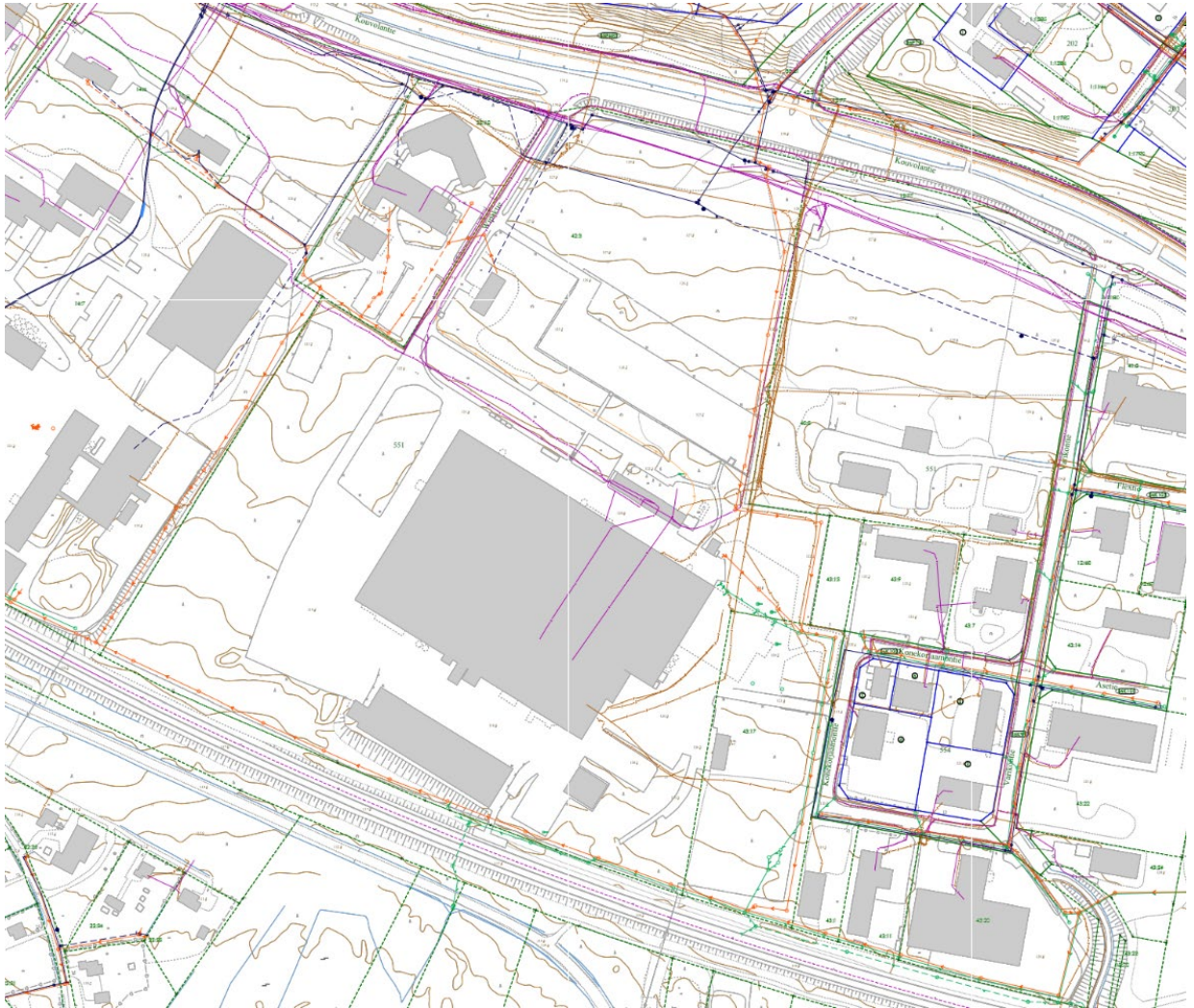
### Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on merkittävää elinkeinotoiminnan aluetta. Suunnittelualueella on yli 550 työpaikkaa. Alueella on yksi asukas.

### Kunnallistekniset verkostot

Wipakin tontin halki kulkevaa viemäriinjaa siirrettiin tontin rajalle uuden laajennusosan vuoksi. Myös Wipakin tontin eteläreunalla kulkee viemäriputki. Sekä vesi- että viemäriputket kulkevat Konekorjaamontien ja osittain Varikontien alla. Vesijohto kulkee suunnittelualueen pohjoisosassa metsäisellä alueella sekä Kouvolantien eteläpuolella. Sadevesiverkosto kulkee Varikontien ja Konekorjaamontien alla sekä Wipakin tontin kaakkoiskulmassa, josta veden johdetaan rautatien ali maastoon. LE Sähköverkon lisäksi suunnittelualueella on myös kaukolämpö. Wipakin tuotantokoneissa käytetään lämmitysprosessiin kuumaöljyä, joka lämmitetään maakaasulla. Alueella on myös DNA:n, Telian ja Elisan verkostot, joista jälkimmäinen suunnittelualueen ulkopuolella.

Maanalaiset johdot aiheuttavat useita rasitteita tonteille.



Ote johtokartasta.

**Rakennettu kulttuuriympäristö (RKY, MARY; LaRY, NaKu) ja muinaismuistot**

Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan kulttuurihistoriallisesti paikallisesti arvokkaaseen Nastolan teollisuusnauhaan. Wipakin teollisuuslaitos on luokiteltu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi.

Alueella ei ole tunnettuja muinaismuistoja.

**Erityistoiminnot**

Wipak Oy on Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) valvoma Seveso III-direktiivin mukainen lupalaitos, jonka konsultointivyöhyke on 0,2 kilometriä. Konsultointivyöhyke määritetään lähtökohtaisesti kohteen tontin rajasta. Konsultointivyöhyke tarkoittaa laitoksen ympärillä olevaa aluetta, jossa rakentamisen turvallisuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Kyseessä ei ole suojaetäisyys tai vaaravyöhyke. (Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, 2019).

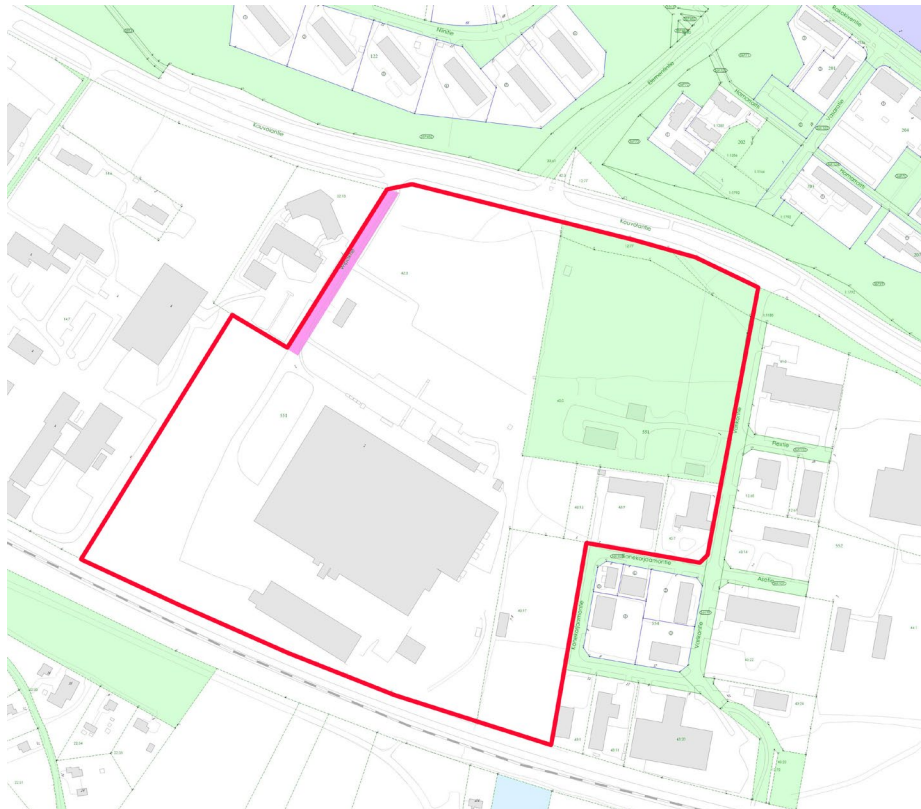
Wipakin tontti sijoittuu noin 100 metrin etäisyydelle lähimmistä asuinrakennuksista. Noin 1–2 kilometrin säteellä laitoksesta sijaitsevat Rakokiven päiväkotia, koulu, palvelukeskus Linnunlaulu sekä terveysasema ja palolaitos.

**Ympäristöhäiriöt**

Teollisesta toiminnasta ei aiheudu erityisiä ympäristöhäiriöitä. Wipak Oy on ympäristöluvan varainen laitos.

**3.1.4 Maanomistus**

Suunnittelualue on pääasiassa yksityisessä omistuksessa. Varikontien ja Kouvolantien kulmassa oleva teollisuustontti on kaupungin omistama.



*Maanomistuskartta. Yksityiset maat on osoitettu valkoisella, kaupungin omistamat maat vihreällä. Vaaleanpunaisella merkitty Wipak on yksityisomistuksessa, mutta katualueesta on tehty haltuunotto vuonna 1998.*

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

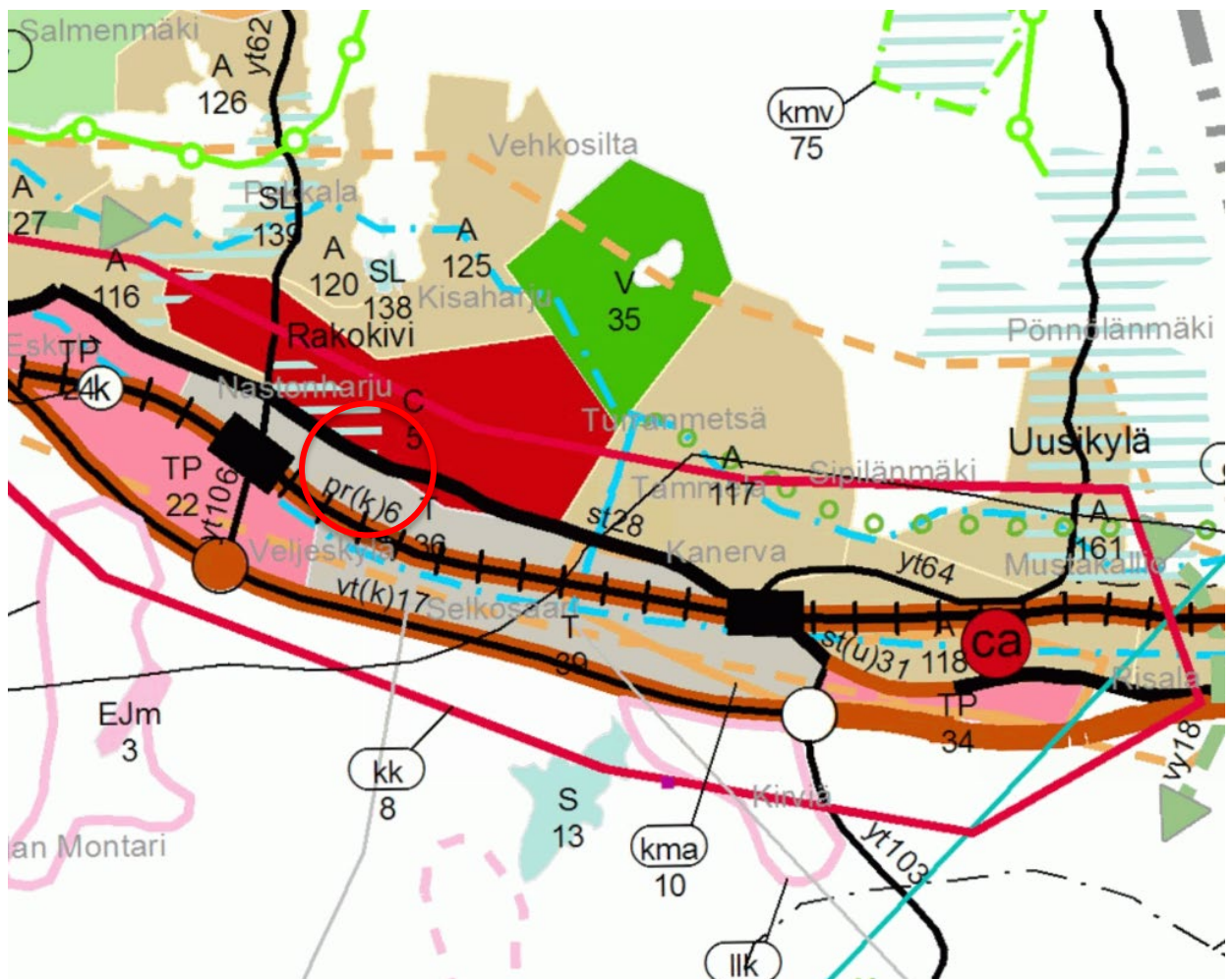
#### Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan maankäyttö ja rakennusasetuksen 93 § mukaisten kuulutusten myötä 13.5.2019.

Maakuntakaavassa alue on teollisuus- ja varastoaluetta (T36 Rakokiven teollisuus- ja varastoalue, pohjoisosa). Toteutunut teollisuusalue radan varrella. Alue on pääosin pohjavesialueella. Maakuntakaavassa merkintää käytetään osoittamaan seudullisesti merkittäviä teollisuus- ja varastotoiminnan alueita.

Suunnittelumääräys:

Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueen liikenteen toimivuuteen ja toteuttamisjärjestykseen. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota tarkoituksenmukaiseen tiivyyteen ja joustavuuteen sekä yhtenäiseen rakennustapaan. Teollisuuskortteleilla tulee ottaa huomioon riittävät suojavyöhykkeet häiriölle alttiiden toimintojen rajoille sekä maisemallisesti merkittävillä alueilla ja pääteiden varsille.



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta.

Alue kuuluu Radan ja vt 12 varsi Nastolassa (kk8). Kehittämisen kohdealue on osa ylimaakunnallista kehittämisvyöhykettä.

Aluekohtainen suunnittelumääräys:

Alueen tarkemmalla suunnittelulla lisätään asumista henkilöliikenteen asemien läheisyyteen, parannetaan kulkuyhteyksien sujuvuutta ja turvallisuutta, kehitetään raideliikenteen tavarakuljetuksia sekä parannetaan elinkeinoelämän sijoittumismahdollisuuksia ja palvelujen sijoittumista lähelle asumista.

### Yleiskaava

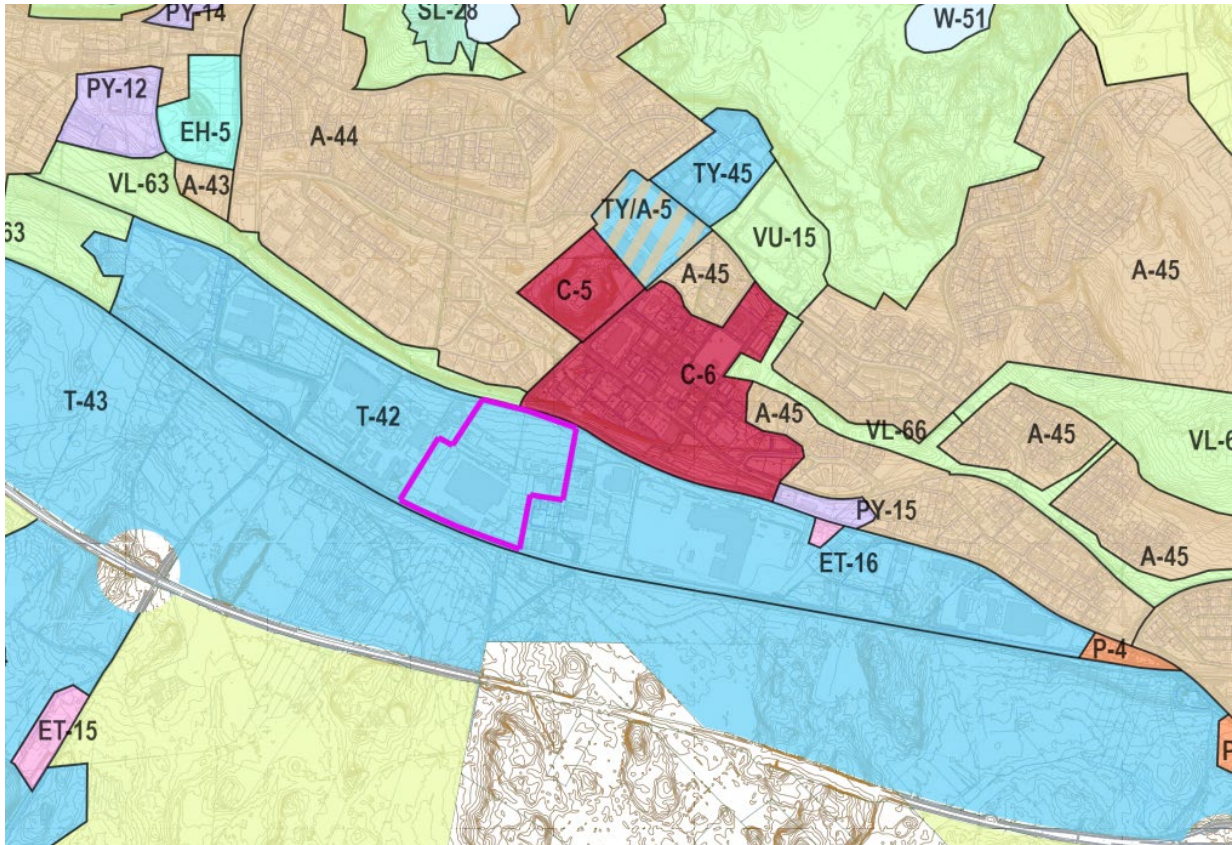
Suunnittelualueella ei ole lainvoimaista yleiskaavaa.

Nastolan nauhataajaman osayleiskaavassa (kv § 75 11.11.1991 ja 3 § 27.1.1992) alue on osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden käyttöön (TY). Kaava ei ole oikeusvaikutteinen.

Lahden yleiskaavaehdotuksessa Y-203 alue on osoitettu elinkeinoelämän alueeksi T-42.

Teollisuusnauha

Alue varataan yrityksille ja työpaikoille. Aluetta ei ole tarkoitettu päivittäistavarakaupalle. 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.



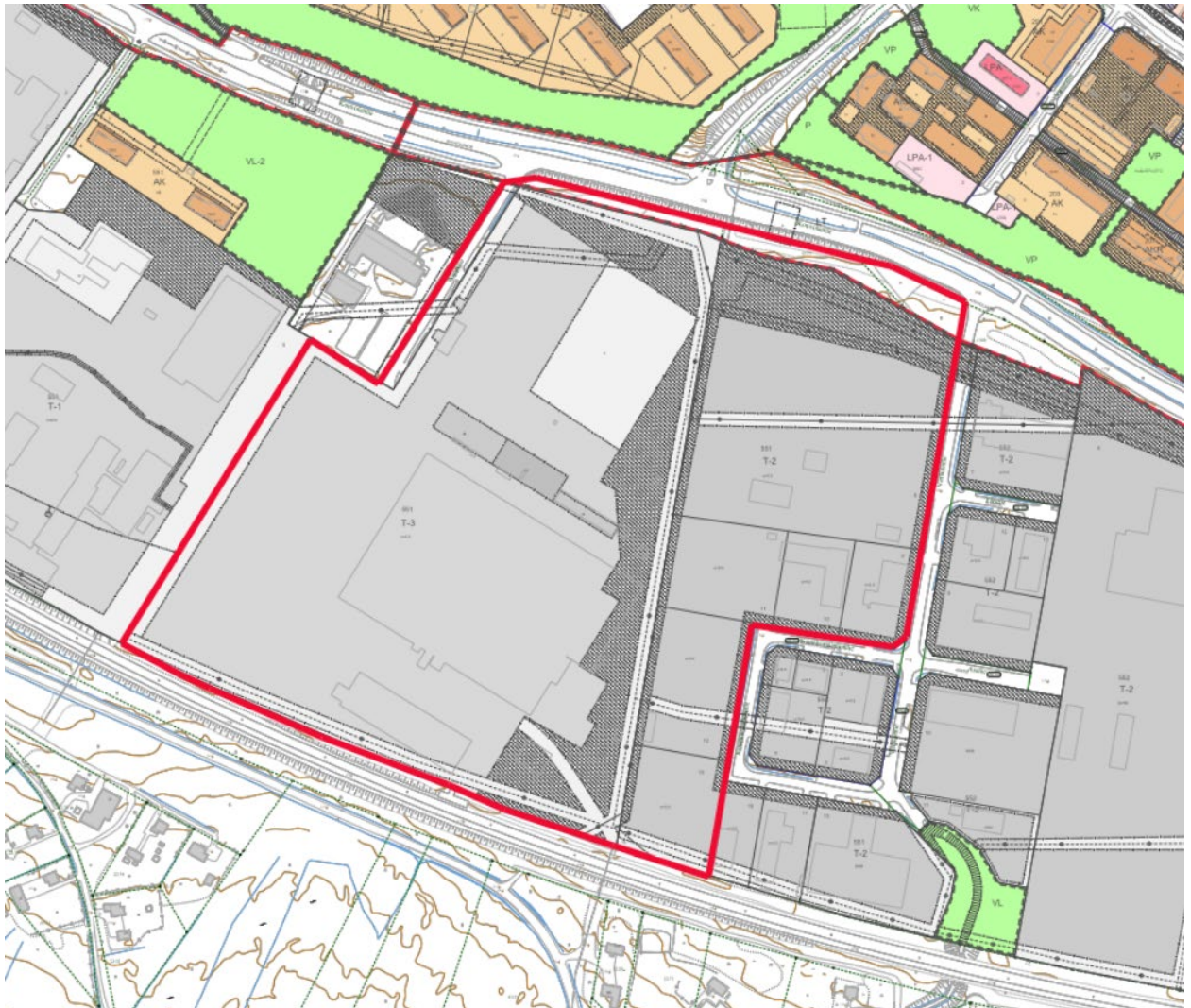
Ote Lahden yleiskaavaehdotuksesta Y-203.

**Asemakaava**

Wipakin alueella on voimassa teollisuusalueen rakennuskaava, joka on vahvistettu 30.12.1980.

Asemakaavassa Wipakin tontti on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi /T-3), jolle saa rakentaa teollisuustiloja kuten tehtaita, teollisuushalleja ja korjaamoja niihin liittyvien varasto- ja muine aputiloineen sekä varastorakennuksia. Kerrosalasta enintään 10 % saa käyttää teollisuuslaitoksen toimistotiloja varten. Alueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöönsä melua, tärinää, hajua, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Rakennusoikeuteen sisältyvänä saa kullekin rakennuspaikalle rakentaa asuntoja rakennusten hoidon vaatimaa henkilökuntaa varten. Korttelialueen rakentamattomat osat, joita ei käytetä kulkuteinä, pysäköimis- tai oleskelualueina on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisena huolitellussa kunnossa.

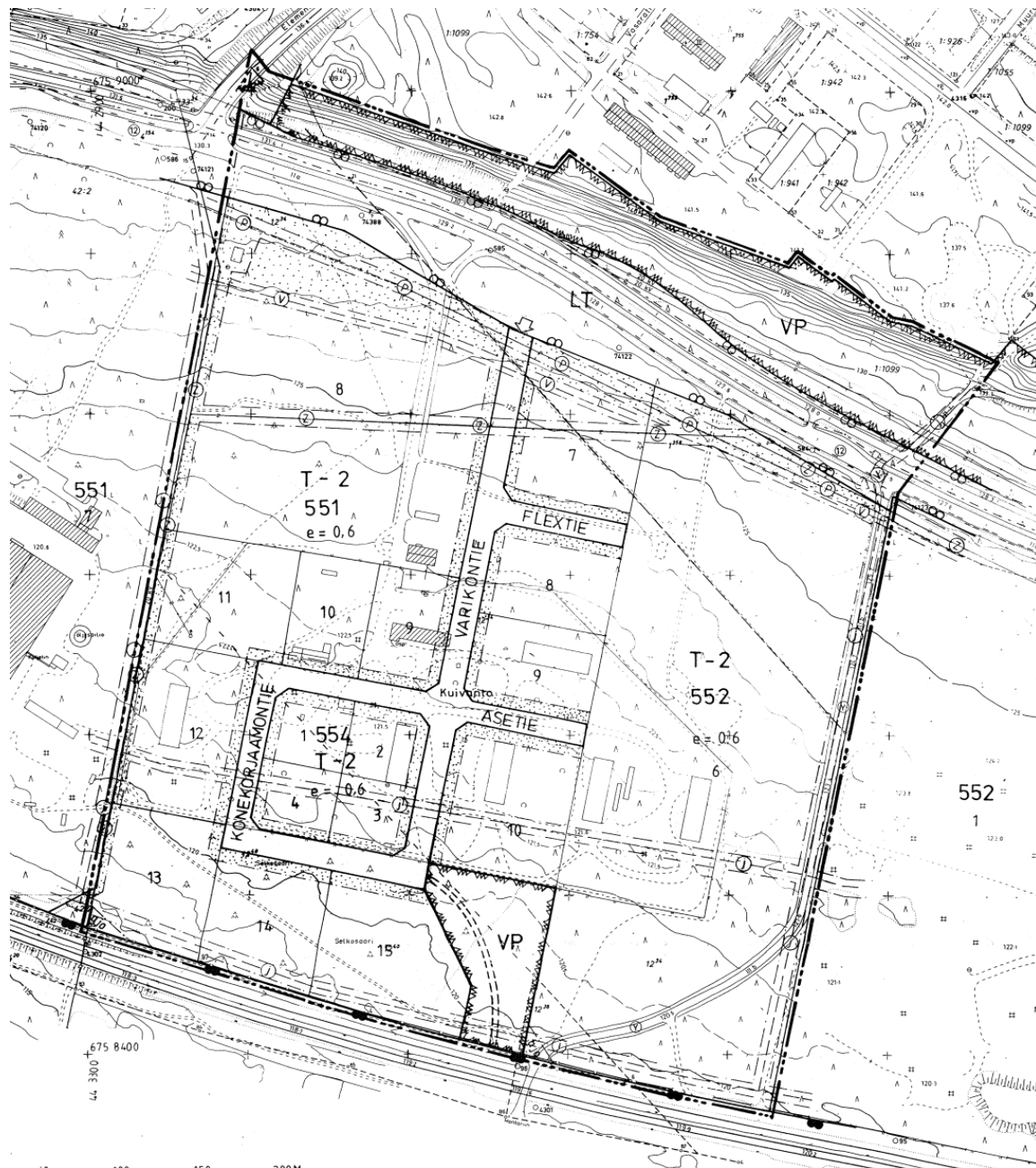
Tontin tehokkuusluku on  $e=0,6$ . Tontille on osoitettu istutettava alueen osa, jolle on sallittu kulkuteiden ja autopaikkojen rakentaminen.



Ote voimassaolevasta asemakaavasta.



Wipakin itäpuolella Varikon teollisuusalueen rakennuskaava on vahvistettu 8.8.1983.



Varikon teollisuusalueen rakennuskaava vuodelta 1983.

Varikon teollisuusalue on osoitettu teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (T-2), jolle saa rakentaa teollisuustiloja kuten tehtaita, teollisuushalleja ja korjaamoja niihin liittyvine varasto- ja muine aputiloineen sekä varistorakennuksia. Toimistotiloja saa rakentaa vain toimipaikan omaa tarvetta varten. Alueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöönsä melua, tärinää, hajua, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Rakennusoikeuteen sisältyvänä saa kullekin rakennuspaikalle rakentaa asuntoja rakennusten hoidon vaatimaa henkilökuntaa varten. Korttelialueen rakentamattomat osat, joita ei käytetä kulkuteinä, pysäköimis- tai oleskelualueina on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisena huolitellussa kunnossa.

Tonttien tehokkuusluku on  $e=0,6$

**Rakennusjärjestys**

Rakennusjärjestys Lahti, Nastola, Kärkölä on tullut Nastolan osalta voimaan 1.4.2013 ja Lahden ja Kärkölän osalta voimaan 1.5.2013.

**Pohjakartta**

Pohjakartan tarkistus on tehty 30.6.2021.

**Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat tai ohjelmat**

Laitoksen laajennusosuudelle (rakennuspaikka Konekorjaamontie 7-9) on saatu Lahden kaupungin rakennusvalvonnalta rakennuslupa 16.10.2020 (398-2020-664).

**Laaditut selvitykset**

- Nastolan kulttuuriympäristöselvitys, 2020
- Nastolan historia IV, 2020

Kaavatyön yhteydessä on laadittu seuraava selvitys:

- Lahden Wipakin asemakaava-alueen luontoselvitys 2021. Luontoselvitys Metsänen.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

#### 4.1.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille yksityisen aloitteesta.

#### 4.1.2 Pohjakartan tarkistaminen

Alueen pohjakartta on tarkistettu ennen kaavaehdotuksen laatimista. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä (jatkossa lakiin viitataan lyhenteellä MRL) annetut kaavoitusmittausvaatimukset.

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.2.1 Osalliset

MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Lahden kaupunkiympäristö
- Lahden kaupunkitekniikka
- Lahden rakennus- ja ympäristövalvonta
- Lahden kaupunginmuseo
- Elinvoima- ja työllisyyspalvelut
- Itäinen kumppanuuspöytä
- LADEC Oy
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Uudenmaan ELY-keskus / liikenne
- Päijät-Hämeen liitto
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)

- Liikennevirasto / Rataosasto
- VR-Yhtymä Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Päijät-Hämeen Jätehuolto Oy
- Lahti Energia Oy
- LE-Sähköverkko Oy
- Suomen Kaasuenergia Oy
- Lahti Aqua Oy
- DNA Oy
- TeliaSonera Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Nastola-seura ry
- Nastolan teollisuusryhmä
- Nastolan Yrittäjät ry

#### 4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §, 3 mom. mukaisesti 5.3.2021 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2021 kaavoituskatsauksessa (kohde 36).

#### 4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 31.8.2021. OAS toimitettiin Tukesille, Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksille sekä Päijät-Hämeen pelastuslaitokselle. Kaavatyötä esiteltiin Nastolan kaavaillassa 18.10.2021. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille on toimitettu postitse kaavaluonnos ja OAS. Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestetään 10. – 25.3.2022. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla.

#### 4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyöstä ei ole pidetty erillistä aloituskokousta, mutta kaavatyön sisällöstä on keskusteltu eri asiantuntijoiden kanssa kaavaluonnoksen valmistelun aikana. Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestetään 10. – 25.3.2022. Sen yhteydessä viranomaisille toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnosvaihtoehdot ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot.

#### 4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena oli päivittää Wipakin asemakaava vastaamaan nykyisiä ja tulevia laajenemistarpeita. Asemakaava-alueeseen lisättiin Wipakin itäpuolinen osa, jossa oli tarvetta päivittää kahden yksityisen teollisuustontin kaavamerkintöjä sekä jakaa kaupungin omistama vajaakäytöllä ollut teollisuustontti useammaksi pienemmäksi teollisuustontiksi.

#### 4.4 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavasta ei laadittu erillisiä vaihtoehtoja.

#### 4.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavan tavoitteellinen aikataulu on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS), joka on tämän selostuksen liitteenä.

## 5 KUVAUS

### 5.1 Asemakaavan rakenne

#### 5.1.1 Kokonaisrakenne

Wipakin kaksi tonttia on yhdistetty yhdeksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi T-1 ja rakennusala on korjattu toteutuneen mukaan ja siinä huomioidaan myös mahdolliset tulevaisuuden laajentamistarpeet. Istutettavan tontin osan rajausta on muutettu siten, että se huomioi luontoarvot. Uhanalaiset kasvilajit jäävät istutettavalle alueelle (is-1). Uhanalaisen ja rauhoitetun kangasvuokon kasvupaikat on lisäksi osoitettu luo- merkinnällä. Wipaktien katualuetta lyhennetään siten, että nykyinen portti jää Wipakin tontin puolelle.

Konekorjaamontie 3:n tontin rajausta on tarkastettu toteutuneen mukaiseksi.

Kaupungin omistama suuri teollisuustontti on jaettu neljäksi tontiksi. Alueelle tulee yksi uusi katu. Kouvolantien varteen ja osittain Varikontien varteen on osoitettu suojaviheralue (EV). Tonttien katujen vastaisille reunoille on osoitettu istutettava alueen osa (is-2).

Kaikilla teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueilla säilyy tehokkuusluku ennallaan eli  $e=0,60$ .

Kaupunginosan rajaa siirretään siten, että Wipakin tontti sijaitsee kokonaan Nastolan kaupunginosan puolella. Kaksi muuta yksityisen omistamaa tonttia sekä kaupungin omistamat tontit sijaitsevat Uudenkylän kaupunginosan puolella.

Rasitteet on päivitetty ja tarpeettomat rasitemerkinnät poistettu.

Kaikilla tonteilla on autopaikkoja ja hulevesien käsittelyä koskevat määräykset.

#### 5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset (täydentyä ehdotusvaiheessa)

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet (T):

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| - tonttien pinta-ala yhteensä               | xxxx m <sup>2</sup>   |
| - tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus    | xxxx k-m <sup>2</sup> |
| - tehokkuus                                 | $e = 0,xx$            |
| - autopaikkoja (1 ap/ 80 k-m <sup>2</sup> ) | xx k                  |

Suojaviheralue (EV)

### 5.2 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Lahden oikeusvaikutteista yleiskaavaa 2025 laadittaessa on otettu huomioon MRL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset, ja asemakaava on yleiskaavan mukainen. Asemakaavan muutos on Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 mukainen.

### 5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on huomioitu viheralueiden ja uhanalaisten lajien säilyminen sekä hulevesien käsittely.

### 5.4 Kaavan vaikutukset

#### 5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Asemakaava tiivistää yhdyskuntarakennetta täydentämällä nykyistä teollisuusaluetta. Kaupungin omistaman tontin osalta kaavamuutos mahdollistaa täydennysrakentamista olemassa olevalle teollisuusalueelle. Kaavamuutoksella tulee useampia teollisuustontteja, jonka vuoksi liikenne Varikontiellä lisääntyy jonkin verran. Alueelle on mahdollista matkustaa myös kestäväillä kulkumuodoilla.

#### 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksen vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ovat vähäiset, sillä alue on jo kaavoitettu teollisuusalueeksi ja jo suureksi osaksi rakennettu. Kaavassa suojellaan uhanalaisen ja rauhoitetun kangasvuokon kasvupaikat. Lisäksi silmälläpidettävien kangasajuruohon ja kelta-apilan kasvupaikat on jätetty mahdollisuuksien mukaan rakentamisen ulkopuolelle. Kaava-alueen länsiosassa sijaitseva vanha metsä on jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Kouvolantien varrelle on osoitettu säilytettävä suojaviheralue sekä luonnontilaisena säilytettävä alue.

#### 5.4.3 Muut vaikutukset

Kaavamuutoksella parannetaan yritysten toimintaedellytyksiä. Kaavamuutoksessa huomioidaan Wipakin mahdolliset tulevat laajentamistarpeet sekä parannetaan eri kokoisten teollisuustonttien tarjontaa. Kaavalla osoitetaan uusia elinkeinoelämän tontteja, mikä mahdollistaa uuden yritystoiminnan tulon alueelle sekä alueen nykyisen yritystoiminnan jatkumisen ja kehittämisen, ja siten uusien työpaikkojen syntymisen. Alueen palvelukysyntä ja -tarjonta kasvavat. Kaavalla on myönteinen vaikutus yhdyskunta- ja energiatalouteen, sillä alueella hyödynnetään jo rakennettua infrastruktuuria. Kaavalla ei ole suoria vaikutuksia väestöön tai sosiaalisiin oloihin.

#### 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueen teollinen toiminta ei aiheuta merkittäviä häiriöitä.

#### 5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavakartan liitteenä, erityismerkinnät ja niiden perustelu avattu tarkemmin

#### 5.7 Nimistö

Alueelle tulee yksi uusi katu.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

#### 6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen on mahdollista toteuttaa asemakaavan saatua lainvoiman.

## 7 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Lahdessa 2.3.2022

Suunnitteluinsinööri  
Carita Uronen

## 8 SEURANTALOMAKE