

Lahti



Asemakaavan selostus

Asemakaavatunnus A-2844

Asemakaava

Helsingintien länsipuolinen teollisuusalue, Jokimaa

8.4.2024, päivitetty 15.8.2025

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan tarkoitus	3
1.4	Asemakaavaan liittyvät asiakirjat	3
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava	4
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2	Suunnittelutilanne	15
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	19
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	19
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	19
4.3	Asemakaavan tavoitteet	20
4.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	21
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	27
5.1	Asemakaavan rakenne	27
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	28
5.3	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen	28
5.4	Kaavan vaikutukset	28
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	30
5.6	Nimistö	30
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	30
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	30
7	KAAVAN LAATIJA	31
8	SEURANTALOMAKE	31

Asemakaavan selostus, joka koskee 15. päivänä elokuuta 2025 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2844 sekä kaavan mukaisia tonttijakoja M-25-109–116 (Helsingintien länsipuolinen teollisuusalue, Jokimaa).



Kuva 1. Kaavakohteen sijainti opaskartalla.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee:

Jokimaan (28.) kaupunginosan

tilaa/tilan osaa 406-2-183, 406-2-188, 406-2-194, 406-2-197,
406-9-10, 406-15-43, 406-15-44 ja 895-2-6

Asemakaavalla muodostuu:

Jokimaan (28.) kaupunginosan

korttelit 28108–28115,

lähivirkistys-, suojaviher-, katu- ja yleisen tien alue.

Asemakaavan yhteydessä tehdään sitova tonttijako.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava alue sijaitsee Jokimaan (28.) kaupunginosassa, noin kuuden kilometrin etäisyydellä kaupungin keskustasta etelään. Alue rajautuu idässä Helsingintiehen, pohjoisessa, idässä ja etelässä maa- ja metsätalousvaltaiseen alueeseen. Helsingintien itäpuoliselle alueelle sijoittuu Syväojan teollisuus- ja työpaikka-alue. Suunnittelualue on pääosin pelto- ja metsäaluetta. Alueen pohjoisosassa Lintulantien varressa sijaitsee autopurkamo.

Lahden kaupungin omistama kaava-alue on noin 30 ha.



Kuva 2. ortokuvakartta

1.3 Kaavan tarkoitus

Alue kaavoitetaan teollisuus- ja työpaikka-alueeksi.

1.4 Asemakaavaan liittyvät asiakirjat

A-2844 Kaavaehdotuskartta

A-2844 Kaavaselostus ja seurantalomake

A-2844 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

A-2844 Lahden Jokimaan alueen luontoselvitykset, Albus Luontopalvelut Oy

A-2844 Lahden Jokimaan laihokaviosammalkarttoitus 2024, Luontoselvitys Metsänen

A-2844 Jokimaan asemakaavan liikenneselvitys, Sweco

A-2844 Helsingintien länsipuolen kaavarunkoalueen maisemaselvitys, Hanna Kurosawa Lahden kaupunki

A-2844 Hulevesiselvitys, Lahden kaupunki

A-2844 Helsingintien länsipuolen asemakaava-alueen arkeologinen inventointi 2024, Maanala

A-2844 Lahden Jokimaan yritysalueen yleissuunnitelma 2025, Sitowise

A-2844 Tonttijakokartta M-25-109
A-2844 Tonttijakokartta M-25-110
A-2844 Tonttijakokartta M-25-111
A-2844 Tonttijakokartta M-25-112
A-2844 Tonttijakokartta M-25-113
A-2844 Tonttijakokartta M-25-114
A-2844 Tonttijakokartta M-25-115
A2844 Tonttijakokartta M-25-116

Muut selostusta tarkentavat asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaalit:

- Mt 140 Jokimaan kohta, toimenpideselvitys, suunnitelmaraaportti, Sweco
- Esiselvitys arkeologisesta selvitystarpeesta Lahden kaupungin alueella 2024, Maanala Oy
- Lahden Helsingintien länsipuolisen teollisuusalueen hulevesiselvitys ja hulevesien sekä lumen hallinnan suunnitelma 2025, Sitowise

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty kaupungin aloitteesta. Kaavakohde on kuulunut vuoden 2022–2024 kaavatyökohteisiin: kohde 30 Jokimaa, Helsingintien länsipuolen elinkeinoelämän alue.

Kaavatyön vaihe	Päivämäärä
Vireilletulo	4.3.2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	15.8.2023
Aloituskokous	05/2023
Viranomaisneuvottelu	22.8.2023
Yleisötilaisuus	26.3.2024
Luonnosvaiheen kuuleminen	18.4.–5.5.2024
Ehdotusvaiheen nähtävillä olo	25.9.–27.10.2025

2.2 Asemakaava

Asemakaavatyön tavoitteena on kaavoittaa noin 30 ha laajuinen alue Helsingintien länsipuolelta teollisuus- ja työpaikka-alueeksi. Asemakaava laaditaan kaupungin aloitteesta.

Kaavaluonnoksessa kaava-alueelle on esitetty maankäyttöä teollisuutta, varastointia ja niihin liittyvää liiketoimintaa varten (TL) Teollisuustontit on osoitettu uusien katualueiden, Lintulantien, Hohdinkadun ja Tuurnakadun, varsille.

Alueen osat, joissa on luontoarvoja, on kaavaluonnoksessa osoitettu lähivirkistysalueiksi (VL/s). Näitä alueita ovat kaava-aluetta pohjoiseteläsuunnassa halkova metsäinen selännealue, Ryteenojanpuisto, sekä alueen pohjoisosassa oleva lehtomainen alue, Luhdanpäänpuisto.

Kaava-alueen hulevesien hallintaan on kiinnitetty huomiota tonttikohtaisilla hulevesimääräyksillä. Ryteenojanpuiston itäreunaan on lisäksi sijoitettu varaus hulevesien laadun- ja määränhallinnan rakenteelle, esimerkiksi mahdollisimman luonnontilaisena perustettavalle kosteikolle (VL-hv).

Kaava-alueen itäosaa rajaa Helsingintie, joka on yleisen tien aluetta (LT). Kaava-alueen teollisuustonttien ja Helsingintien väliin jää suojaviheralue (EV). Kaava-alueella sijaitsevien tonttikatujen, Tuurnakadun ja Hohdinkadun katualueiden leveydeksi on varattu 12 metriä. Päättävien katujen päässä on varattu tilat kääntöpaikoille. Lintulantien katualueen leveys on kaavaluonnoksessa esitetty 20 metriä leveäksi. Lintulantien ajorata on 7,5 metriä leveä, ja sen vieressä kulkee 4 metriä leveällä viherkaistalla erotettu 3,5 metrin levyinen yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä. Teollisuustonttien kadunpuolisille reunoille on osoitettu istutusalue puille ja pensaille.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Lahden eteläosassa lähellä Hollolan rajaa maantien 140 (Helsingintien) varrella. Alue rajautuu pohjois-, länsi-, eteläosin maa- ja metsätalousvaltaisiin alueisiin ja itäosaltaan Syväojan teollisuusalueeseen. Kaava-alue on pääosin metsä- ja peltoaluetta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

Päijät-Hämeen maisematyypijaossa alue kuuluu Porvoonjoen viljelyseutuun, jolle tyypillisiä ovat viljelyskäytössä olevat loivasti kumpuilevat savimaat sekä metsäpeitteiset moreeni- ja kalliomäet. Alueen maisemarakennetta hallitsevat metsäpeitteiset selänteet ja laaksojen peltoaukeat. Avoimet maisematilat muodostuvat pelloista, joita on Lintulantien ja Helsingintien varsilla.

Luonnonolot

Topografia

Kaava-alueen topografiassa erottuvat metsäiset mäkialueet ja alavat peltoalueet. Alueella erottuu kaksiahaarainen jyrkkäreunainen pelto-oja, Ryteenoja.



Kuva 3. Suunnittelualan korkeimmat kohdat ovat metsäpeitteiset selännealueet alueen etelärajalla. Alueen korkein kohta on 100 metriä (mpy). Maasto laskee itään päin kohti Helsingintietä. Alueen alavimmat kohdat ovat laskuojien yhtymäkohdassa olevalla peltoalueella 94 metriä (mpy).

Maaperä

Geologian tutkimuskeskuksen pohjatutkimusten perusteella suunnittelualan maaperä koostuu savesta, hiekkamoreenista sekä kalliomaasta. Alavimpien peltoalueiden maaperä on pääosin savea. Hiekka- tai sormoreenialueet ja kalliot sijaitsevat metsäisillä selännealueilla.

Rakennettavuus

Hienojakoiset ja viljavat maalajit sijoittuvat laaksoihin ja painanteisiin. Suunnittelualan peltoalueiden maaperä on paikoittain savea, mikä on huomioitava aluetta rakennettaessa.



Kuva 3: Rakennettavuusalueet (lähde: Jokimaa Helsingintien länsipuolen teollisuusalue, Rakennettavuusselvitys, Sitowise 2025)

Alue 1: Pääosin metsämaata. Alueella kallio on joko maanpinnassa tai lähellä maanpintaa ohuen humus/moreenikerrostuman alla. Maanpinta on ylempänä muodostaen loivia rinteitä. Rakennukset ja rakenteet voidaan perustaa joko suoraan kalliolle tai murskearinan välityksellä louhitun kallion varaan. Ehjälle ja puhdistetulle kalliolle perustaessa kantavuuden kestävyysarvolle voidaan käyttää arvoa 1 MPa ja tiivistetyn murskearinan välityksellä louhitun kallion varaan 500 kPa.

Alue 2: Pääosin metsämaata. Alueen moreenikerrostumien paksuus vaihtelee kalliopinnan korkeusaseman mukaan 1m...6m. Paikoin kallio on hyvin lähellä maanpintaa. Maanpinnassa saattaa olla silttisempiä kerrostumia. Rakennukset ja rakenteet voidaan perustaa murskearinan välityksellä tiiviin moreenin varaan ja kantavuuden kestävyysarvona voidaan käyttää 300kPa. Louhitulle kalliolle tiivistetyn murskearinan välityksellä voidaan kantavuuden kestävyysarvona käyttää 500 kPa.

Alue 3: Pääosin peltomaata. Alueella on hienorakeisia maakerroksia joko laihaa savea tai savista silttiä 2m...7m. Hienorakeiset maakerrokset ulottuvat lähelle kalliopintaa ja moreenikerros niiden alla on hyvin

ohut. Kerrokset ovat pääosin jäykkää savea tai silttiä ja niiden yläosassa on jäykempi kantava kuivakerros. Ylemmän osan näytteiden vesipitoisuudet ovat vaihdelleet 30...45% välillä. Kevyet ja tavanomaiset rakennukset ja rakenteet voidaan perustaa murskearinan välityksellä hienorakeisen maakerroksen varaan pinnassa olevaa jäykempää kuivakuorikerrosta hyödyntäen. Kantavuuden kestävyysarvona voidaan käyttää 100 kPa. Raskaammat siirtymäherkät rakennukset perustetaan paaluille, kaivonrengasperustuksille tai tiiviiseen moreenikerrokseen ulotetun massanvaihtotäytön varaan.

Alue 3B: Pääosin peltomaata. Eteläisempää alutta halkovat purouomat, joiden kohdalla maanpinta on alimmillaan. Alueella on hienorakeisia maakerroksia joko laihaa savea tai savista silttiä 7m...20m. Hienorakeiset maakerrokset ulottuvat lähelle kallionpintaa ja moreenikerros niiden alla on hyvin ohut. Hienorakeiset kerrokset ovat pääosin jäykkää savea tai silttiä ja niiden yläosassa on jäykempi kantava kuivakuorikerros. Ylemmän osan näytteiden vesipitoisuudet ovat vaihdelleet 25...46% välillä. Syvemmälle mentäessä savi muuttuu pehmeämmäksi vesipitoisuuden kasvaessa. Kevyet ja tavanomaiset rakennukset ja rakenteet voidaan perustaa murskearinan välityksellä hienorakeisen maakerroksen varaan pinnassa olevaa jäykempää kuivakuorikerrosta hyödyntäen. Kantavuuden kestävyysarvona voidaan käyttää 80 kPa. Raskaammat ja siirtymäherkät rakennukset perustetaan paaluille.

Kasvillisuus

Jokimaan suunnittelualueella ei ole vesilakiin tai luonnonsuojelulakiin perustuen erityisen huomiota edellyttäviä luontotyppejä eikä metsälaissa merkitykselliseksi tarkoitettuihin luontotyypeihin rinnastettavia kuvioita.

Lahokaviosammal

Alueella on tehty lahokaviosammalkartoitus lokakuussa 2024 (Luontoselvitys Metsänen, 2024). Selvityksessä alueelta on löydetty 37 itujuväsymää. Alueelta ei havaittu lahokaviosammaleen itiöpesäkkeitä. Selvityksessä havaittujen määrien todetaan olevan tavanomaisia tai niukkoja, eikä alueelta rajattu lajin kannalta keskeisiä ydinalueita. Selvityksen perusteella lahokaviosammalta havaittiin kaavaluonnoksen mukaisilla VL- (lähivirkistysalue) ja TL-alueilla (teollisuutta, varastointia ja niihin liittyvää liiketoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue). Valtioneuvoston asetuksessa luonnonsuojelusta (1066/2023) lahokaviosammal on säädetty koko maassa rauhoitetuksi. Luonnonsuojelulain 74 §:n mukaisesti rauhoitettua kasvia, sen osaa tai siemeniä ei saa poimia, kerätä, leikata irti, ottaa juurineen eikä hävittää.

Lahden kaupunki on pyytänyt Hämeen ELY-keskukselta lausuntoa Lahden Jokimaan lahokaviosammalkartoituksesta ja luonnonsuojelulain (9/2023) 83 §:n mukaisen poikkeuslupan tarpeesta Lahden Jokimaalla. Lausuntopyynnössä viitataan luonnonsuojelulain 82 §:n yleispoikkeukseen, jonka perusteella poiketen siitä, mitä 74§:ssä säädetään, aluetta saa käyttää maa- ja metsätalouteen tai rakennustoimintaan ja rakennuksia sekä laitteita tarkoituksensa mukaisesti. Tällöin on kuitenkin vältettävä rauhoitettuja kasveja, jos se on mahdollista ilman lisäkustannuksia.

ELY-keskus toteaa antamassaan lausunnossa (11.6.2025) seuraavaa: ottaen huomioon teollisuus- ja työpaikka-alueen rakentamiseen liittyvät laajamittaiset maanmuokkaus- ja rakennustyöt sekä toiminnan tarkoitus em. rakentaminen ei ole verrattavissa lain esitöissä kuvattuihin tavanomaisiin peltojen käyttöön, metsien hakkuihin tai muihin maa- ja metsätalouteen liittyviin toimiin, eikä 82§:n mukainen yleispoikeus ole sovellettavissa Lahden Jokimaan tapauksessa. ELY-keskus katsoo, että toteutuessaan asemakaavaluonnoksessa esitetty rakentamistoiminta edellyttää luonnonsuojelulain 83 §:n mukaista poikkeuslupaa. Luonnonsuojelulain 83 §:n mukaisesti Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus voi myöntää luvan poiketa 74 §:ssä säädetystä, jos siitä ei ole haittaa eliölajin suotuisan suojelutason säilyttämiselle tai sen saavuttamiselle.

Eläimistö

Linnut

Petolintureviirit sijaitsevat Jokimaan suunnittelualueen vaikutusalueen ulkopuolella, eikä kaavasuunnitelman toteuttaminen oletettavasti aiheuta muutoksia lajien elinympäristöolosuhteisiin. Jokimaan suunnittelualueen pesimälinnustoon ei selvityksen perusteella lukeudu luonnonsuojeluasetuksen mukaisia erityisesti suojeltavia lajeja.

Liito-oravat

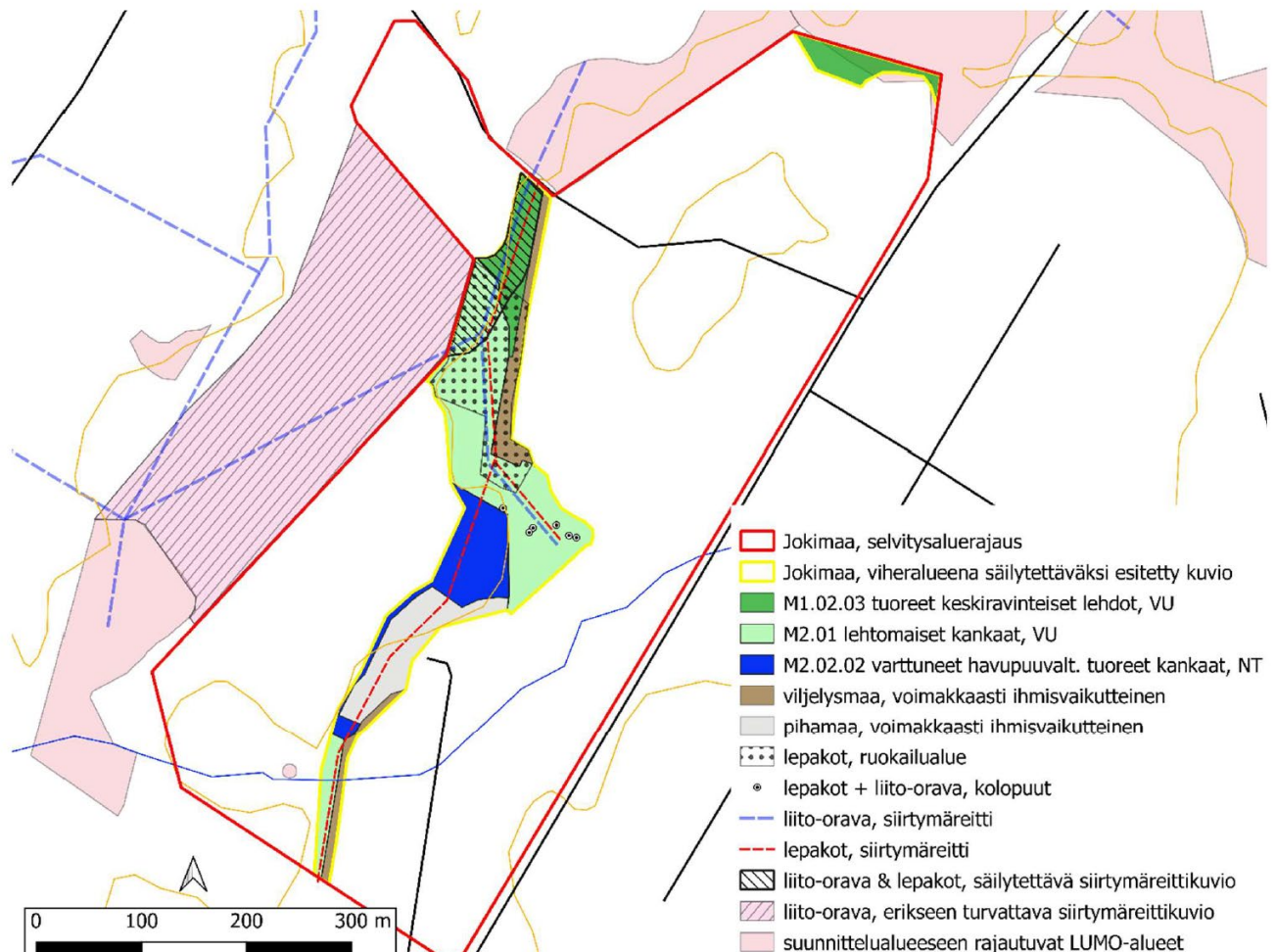
Liito-oravan tiedetään vanhastaan esiintyvän suunnittelualueen pohjoispuolisella Ala-Okeroisen kuusivaltaisen lehtokorpimaisen purouoman käsittävällä LUMO-alueella sekä vastaavasti selvitysalueen lounaiskulman ulkopuolisella erillisellä LUMO-kuviolla. Alueet rajautuvat Jokimaan selvityskuvioon. Jokimaan selvitysalueen sisällä liito-oravan elinympäristöiksi soveltuvat metsäkuviot ja niiden välissä esiintyvät muut varttuneemmat metsäkuviot muodostavat mahdollisen siirtymäreitin tunnettujen esiintymien välillä. Varsinainen suunnittelualue itsessään ei siirtymäreittinä muodosta laaja-alaisesti korvaamatonta kuviota.

Maastohavaintojen perusteella liito-oravan pysyvän lisääntymispopulaation esiintyminen Jokimaan suunnittelualueella on epätodennäköistä.

Lepakot

Jokimaan kaava-alueen todettiin muodostavan mahdollisen esiintymisalueen useammalle lepakkolajille. Suunnittelualueella tavattiin kartoituksen yhteydessä neljä ensisijaisena elinympäristönään metsiä käyttävää lepakkolajia; pohjanlepakko (*Eptesicus nilssonii*), isoviiksisiippa, (*Myotis brandtii*), viiksisiippa (*Myotis mystacinus*) ja korvayökkö (*Plecotus auritus*).

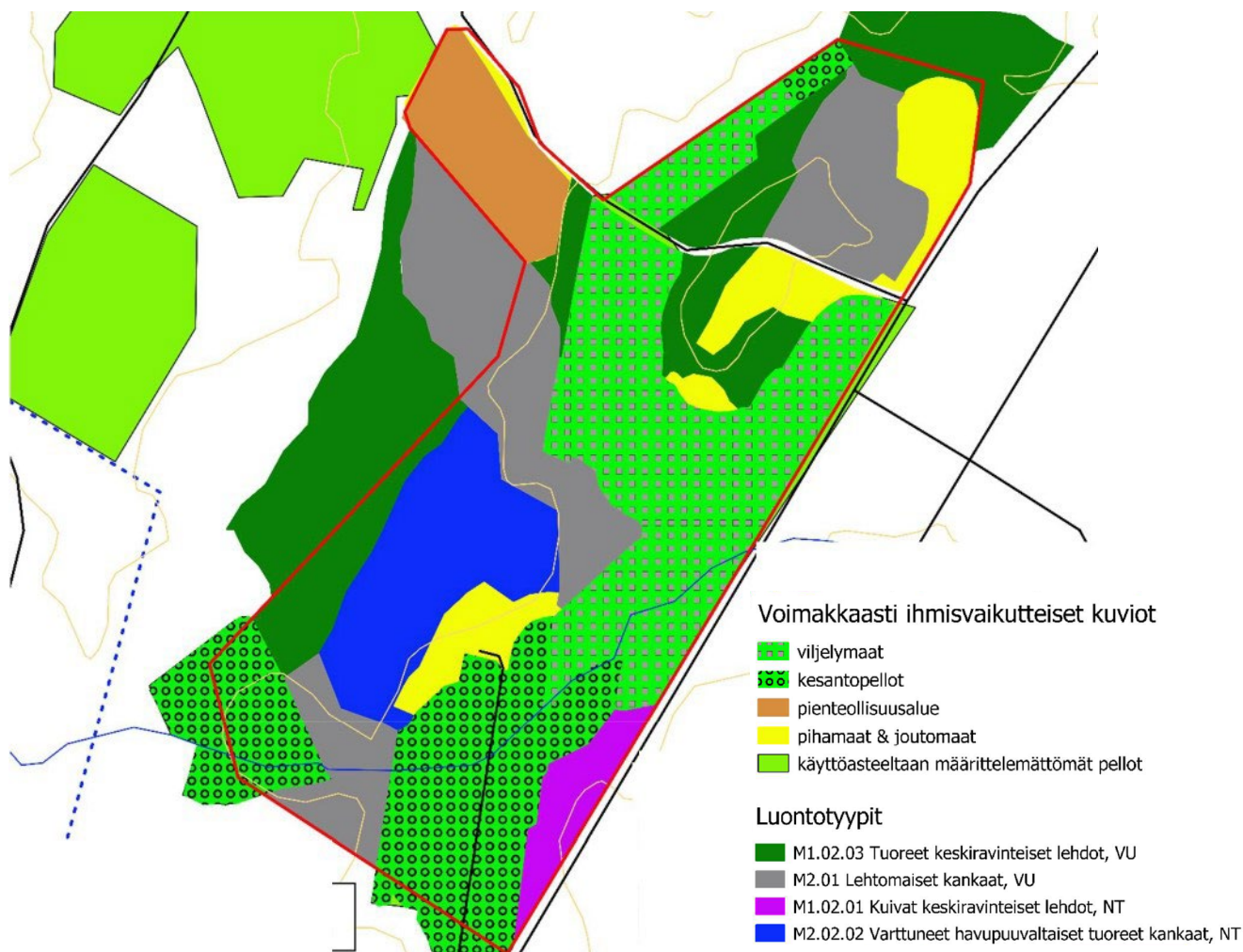
Kaava-alueella ei havaittu lepakko yhteisölle merkityksellistä I-luokan (Luokka 1: Lisääntymis- tai levähdyspaikka) elinympäristökohdetta. Havaintojen perusteella paikalliset lapaot käyttävät suunnittelualueen pellonlaitaa ja Lintulantietä sekä siirtymäreittinä että etenkin ensin mainittua myös ruokailualueena. Viitteitä kolopuuston käyttämisestä lepo- tai pesäpaikkoina ei aktiivihavainnoinnilla kertynyt.



Kuva 4. Jokimaan kaava-alueella viheralueena säilytettäväksi esitetyt alueet ja niiden sisältämät ensisijaisesti lepakoille ja liito-oraville merkitykselliset ominaisuudet sekä liito-oravan tunnettujen aktiivisten elinympäristöjen välisten kulkuyhteyksien varmistamiseksi esitetty suunnittelualueen ulkopuolinen nykyisten LUMO-alueiden välinen metsäkuvio. (Lähde: Lahden Jokimaan kaavasuunnittelualueen luontoselvitykset v.2021, Albus Luontopalvelut Oy).

Luontotyytit

Jokimaan suunnittelualueen luontotyytit ovat alueellisesti varsin tyypillisiä. Luontotyyppikuviot vaihtelevat maaston topografian mukaan lehdoista kangasmetsiin. Metsien lisäksi alue sisältää laaja-alaisesti peltoaukeaa, josta huomattava osa (n. 50 %) on ollut kesannolla.



Kuva 5. Kaava-alueen huomionarvoisten luontotyyppien ja ihmisvaikutteisten luontotyyppiluokkiin soveltuvien alueiden sijoittuminen. (Lähde: Lahden Jokimaan kaavasuosunnittelualueen luontoselvitykset v.2021, Albus Luontopalvelut Oy).

Luonnon monimuotoisuus

Suunnittelualue rajautuu koillis- ja länsireunoiltaan erityistä huomioita edellyttäviin LUMO-kohteisiin. (kuva 4). LUMO-kohteet edustavat luonnon monimuotoisuuden, maiseman ja/tai vesiensuojelun kannalta merkittäviä alueita.

Pohjavesi, vesistöt, vesitalous

Pohjavesialueet

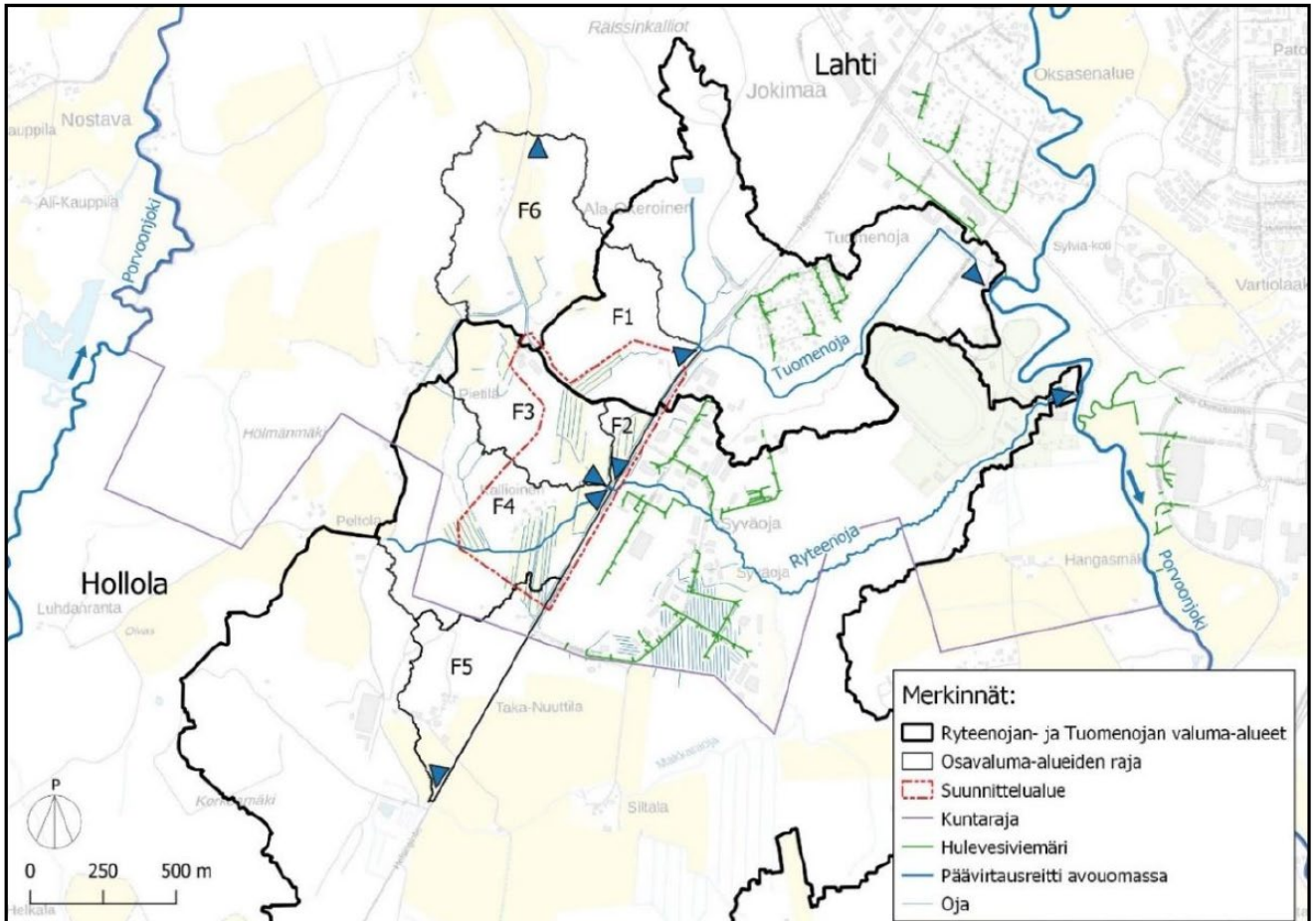
Kaava-alue ei sijoitu pohjavesialueelle.

Pintavedet

Kaava-alue kuuluu Porvoonjoen vesistöalueeseen, jonka vedet laskevat Suomenlahteen. Suunnittelualue on pääosin Luhdanjoen valuma-alueella, missä järvisyys on vain 0,9 %. Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole järviä eikä lampia, vaan alueen ainoat vesistöt ovat läheiset Luhdanjoki ja Porvoonjoki.

Lintulantien pohjoispuoleinen kaava-alue kuuluu Tuomenojan valuma-alueeseen. Valuma-alueella on runsaasti kallioita ja jyrkkiä rinteitä, pääosin alue on metsää. Levonmäenpellon vieressä koillisrinteen painanteessa on kasvillisuudeltaan rehevä korpilaikku, joka osaltaan viivyyttää valumavesiä. Rälssinkallioiden ja Levonmäen välisen painanteen pintamaa on vettä pidättävää ja maasto kostea.

Lintulantien eteläpuoleinen kaava-alue kuuluu Ryteenojan valuma-alueeseen. Valuma-alue muodostuu keskiosan moreeniselänteiden rinteistä valuvista vesistä, jotka kerääntyvät kaksiahaaraiseen jyrkkäreunaiseen pelto-ojaan, Ryteenojaan ja laskevat edelleen Syväojaan ja Porvoonjokeen. Valuma-alueen pinta-ala on noin 60 hehtaaria, josta noin 16 ha on peltoa ja 44 ha metsää. Valuma-alueen länsiosassa on metsäpeitteistä rinnettä, jossa on vettä pidättävä painanne. Painanne on pinta-alaltaan noin 0,5 hehtaaria ja sen luonnollista vesitasapainoa on muutettu ojituksilla.



Kuva 6. Valuma-alueet. Suunnittelualue kuuluu Tuomenojan ja Ryteenojan valuma-alueisiin. Asemakaavoitettavalta alueelta vedet purkautuvat pääasiassa kahden avo-ojan, Tuomenojan (osavalmu-alue F1) ja Ryteenojan (osavalmu-alueet F2, F3 ja F4) kautta Porvoonjokeen. (Lähde: Lahden Helsingintien länsipuolisen teollisuusalueen hulevesiselvitys ja hulevesien sekä lumen hallinnan suunnitelma 2025, Sitowise).

Radon

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

Maa- ja metsätalous

Tarkastelualueen metsät sijoittuvat selänteille ja niiden rinteille. Alueen vallitsevana metsätyypinä on lehtomainen kangas. Metsät ovat pääosin havupuuvaltaisia, kuusi on vallitseva puulaji. Pellot sijoittuvat pääosin tienvarsille selänteitä viljavampiin laaksopainanteisiin. Kaava-alueen pellot ovat osittain kesannolla.

Luonnonsuojelu

Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelualueita, suojeluohjelman alaisia alueita, luonnonsuojelulain mukaan suojeltavia alueita eikä metsälain mukaan suojeltavia alueita. Alueella on merkitty yksittäisenä LUMO-kohteena kilpikuorinen mänty sekä alueen pohjoisosassa pieni osa kuuluu LUMO-alueeseen.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Alue muodostuu kesannolla olevista peltoaukeista ja niitä rajaavista metsäisistä selännealueista. Kaava-alueella on sijainnut aikaisemmin tilojen päärakennuksia, jotka on myöhemmin purettu pois. Kaava-alueella ei ole asuinrakennuksia.

Kaupunki- /taajamakuva

Kaava-alue sijoittuu kaupungin reuna-alueelle lähelle Hollolan rajaa. Kaava-alue on pääosin peltoaluetta ja metsää. Alueella sijaitsevan Lintulantien varrella toimii autopurkamo. Helsingintien itäpuolella sijaitsee Syväojan yrityspuisto.



Kuva 7. Näkymä Helsingintieltä etelään. Helsingintien vasemmalla puolella sijaitsee Syväojan yrityspuisto. Helsingintien oikealla kaava-alue.

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuinrakennuksia. Lähimmät asuinalueet sijaitsevat haja-asutusalueella suunnittelualueen länsipuolella ja Nuuttilantien eteläpuolella. Lähin asuinkiinteistö Nuuttilantien varrella sijaitsee 75 metrin etäisyydellä kaava-alueen etelärajasta. Taajama-alueella sijaitseva Tuomenojan asutusalue sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä kaava-alueelta pohjoiseen.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava-alueella Lintulantien varressa toimii autopurkamo. Lähin työpaikka-alue, Syväojan yrityspuisto, sijaitsee suunnittelualuetta vastapäätä, Helsingintien itäpuolella. Syväojan yrityspuisto on pinta-alaltaan noin 60 hehtaarin laajuinen alue, jossa toimii eri yrityksiä rakennusliikkeistä metalliteollisuuteen, maahantuonti- ja tukkuliikkeisiin sekä purku- ja kierrätystoimintaan.



Kuva 8. Suunnittelualue ympäröity keltaisella. Kuvassa etualalla näkyvä Syväoan yrityspuistoa.

Liikenne

Moottoriajoneuvoliikenteen verkko

Valtion omistama maantie 140, Helsingintie, on toiminnalliselta luokaltaan määritetty seututieksi. Helsingintien nopeusrajoitus on kaava-alueella 60 km/h mutta muuttuu Syväoan risteysalueen jälkeen etelään mentäessä 80 km/h. Helsingintien länsipuoliselle alueelle vievä Lintulantie on yksityistie. Lintulantie toimii kulkureittinä sen varrella sijaitseville kiinteistöille ja maa-alueille. Lintulantien nopeusrajoitus on 50 km/h. Helsingintien itäpuolisen Syväoan teollisuusalueen katuverkoston nopeusrajoitus on 40 km/h.

Nykyinen jalankulun ja pyöräilyn verkko

Tuomenojan pohjoispuolella Helsingintien itäpuolella sijaitsee jalankulun- ja pyöräilyväylä. Syväoan yrityspuiston pohjois-, itä-, ja eteläpuolella sijaitsee myös jalankulun- ja pyöräilyväylä, joka mukailee Kalliokatua sekä Syväojankatua. Helsingintien vieressä on kaksi toisistaan erillään olevaa jalankulun- ja pyöräilyväylää, sillä nykytilassaan yhteys katkeaa Tuomenojankadun ja Syväojankadun välillä. Lahden kaupungin alueella Helsingintie kuuluu Lahden pyöräliikenteen tavoiteverkkoon ja maantietä 140 pitkin kulkee kansainvälinen EuroVelo 11-reitti.

Joukkoliikenne

Bussilinja 12 Herrasmanni – Ala-Okeroinen liikennöi Helsingintietä pitkin. Linjan päätepysäkki sijaitsee Lintulantien sekä Helsingintien risteyksessä. Suunnittelualueen bussipysäkkejä käyttävät myös koululaislinjat ja kaukoliikenteen linja-autot.



Kuva 9. Bussireitit ja -pysäkit sekä jalankulun ja pyöräilyväylät (Lahden karttapalvelu 2022).

Liikenneturvallisuus

Suunnittelualueen liikenneturvallisuutta heikentää maantien ylittävä jalankulkuliikenne Helsingintien länsipuoliselta bussipysäkiltä itäpuolella sijaitsevalle Syväoan yrityspuiston alueelle. Alueen sijainti taajaman reuna-alueella voi näkyä ajoneuvojen suurina nopeuksina. Suunnittelualueella on sattunut vuosina 2018–2022 yksi poliisin tietoon tullut liikenneonnettomuus. Vuonna 2018 tapahtunut onnettomuus oli tyypiltään yksittäisonnettomuus, joka oli johtanut kuolemaan.

Liikennemäärät ja -ennusteet

Ennuste 2040

Liikennemääräennusteet pohjautuvat vuoden 2020 laskentoihin, sekä Valtakunnalliset liikenne-ennusteet-julkaisun (Liikenneviraston tutkimuksia ja selvityksiä 57/2018) maakuntakohtaisiin liikenteen kasvukertoihin vuosille 2017–2040.

Ennusteen mukaisesti vuonna 2040 maantien 140 KVL on 2225 josta raskaan liikenteen osuus 145, suhteellisen osuuden kasvaessa yhden kymmenyksen 6,5: teen prosenttiin.

Ennusteessa ei ole huomioitu mahdollisia muutoksia maankäyttöön tai liikennejärjestelmään yleisellä tasolla. Mahdollisia liikennemäärään vaikuttavia muutoksia maankäytössä voivat olla esim. Syväoan teollisuusalueen laajennus ja kunnanrajan eteläpuolelle maakuntakaavassa esitetty luonnonvaralogistiikan alue. Myös Rälssin maanvastaanottoalueen liikenteen poistumisella voi olla vaikutusta erityisesti raskaan liikenteen määriin.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alue ei kuulu RKY, MARY, LaRY alueisiin.

Arkeologia

Kaava-aluetta koskeva arkeologinen inventointi tehtiin kesällä 2024. Työn tarkoituksena oli selvittää, onko kaava-alueella kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologiseen kulttuuriperintöön kuuluvia kohteita. Inventoinnissa löydettiin useita pääasiassa 1800–1900-lukujen asutustoimintaan liittyviä jäänteitä. Jokimaan kaava-alueella on sijainnut Hemmilän ja Koivulan torpat, jotka ajoittuvat historiallisten karttojen perusteella aikaisintaan 1700-luvun loppuun. Asutus torppien kohdalla on jatkunut aivan viime vuosiin saakka Mäkelän ja Kallioisen tiloilla. Myöhempi asutus ja sen purkaminen ovat pitkälti tuhonneet torppien alkuperäiset pihapiirit. Vanhojen pihapiirien reunamilta ja muualta inventointialueelta löydettiin kuitenkin asutukseen ja viljelyyn liittyviä kivirakenteita. Maastossa havaituista jäänteistä viisi kappaletta vietiin Muinaisjäännösrekisteriin niin sanottuina muina kohteina. Nämä eivät ole suojelukohteita, joten ne eivät vaikuta alueen kaavoitussuunnitelmiin.

Tekninen huolto

Kaava-alueella ei ole kunnallistekniikkaa.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Osoitteessa Lintulantie 46 sijaitsee toiminnassa oleva autopurkamo, jonka ympäristölupaa valvoo kunnan ympäristöviranomainen. Jos autopurkamoon toiminta loppuu, ympäristöluvan kautta katsotaan tutkimus ja puhdistustarve. Osoitteessa Lintulantie 20 on ollut autojen, jätteiden ja romujen varastointia. Alue on puhdistettu PIMA-päätöksen (Dnro HAMELY/1612/2021, päivätty 22.9.2021) mukaisesti Vna 214/2007 mukaiseen ylempään ohjearvotasoon. Puhtaustaso on riittävä teollisuusalueelle, mutta jos rakentamisen vuoksi maa-aineksia kaivetaan ja kuljetetaan alueelta pois, on ne toimitettava asianmukaiseen vastaanottopaikkaan.

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on Lahden kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta Lintulantien varressa sijaitsevaa tilaa, jossa sijaitsee autopurkamo. Liikenneväylistä MT 140, Helsingintie, on valtion omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

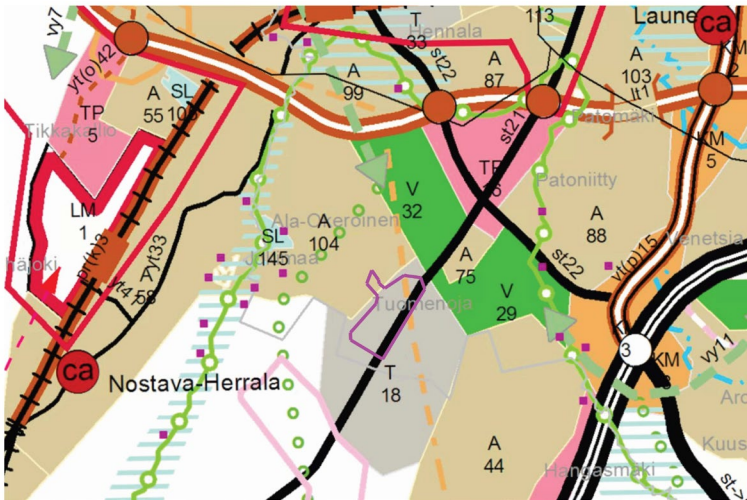
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan maankäyttö ja rakennusasetuksen 93 § mukaisten kuulutusten myötä 14.5.2019.

Maakuntakaavassa alue on:

	Taajamatoimintojen alue
	Teollisuus- ja varastointialue
	Helsingintie: Seututie tai pääkatu
	Kaupunkialueen aluerajaus



ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta

Yleiskaava

Alueella on voimassa Lahden yleiskaava 2035, (Y-205). (kv 9.12.2024, lainvoimainen 12.2.2025).

Yleiskaava sisältää kuusi eri teemaista oikeusvaikutteista yleiskaavakarttaa: kestävä yhdyskuntarakenne, kulttuuriympäristö, luonto- ja viherympäristö, vesien suojelu ja -hallinta, kiertotalous ja kestävä liikkuminen.

Lahden 2035 yleiskaavassa suunnittelualue on:

T-1

ELINKEINOELÄMÄN ALUE

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. Suunnittelussa edistetään saavutettavuutta kävelen, pyörällä ja joukkoliikenteellä.

Aluetta kehitetään teollisuusalueena. Liikenneympäristön suunnittelussa otetaan huomioon myös kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen sujuvuus sekä viihtyisä ja turvallinen liikkumisympäristö.

VR

RETKEILY- JA ULKOILUALUEET.

Merkinnällä osoitetaan kaupunkirakennetta jäsentävät laajemmat viheralueet, jotka on tarkoitettu ulkoiluun, virkistykseen ja luonnon kokemiseen. Maiseman ja luonnonympäristön ominaispiirteitä tulee vaalia, jotta luonnon monimuotoisuus ja alueen erityisasema ekosysteemipalveluja tuottavana laajana viheralueena säilyvät. Ulkoilureitit muodostavat yhtenäisen verkoston. Hakkuut ulkoilureittien läheisyydessä tulee tehdä kohteen erityisluonteen edellyttämällä tavalla ottaen huomioon metsän monimuotoisuus, maisema-arvot sekä metsän monikäyttö. Alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus ja MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus.



SEUTUTIE TAI PÄÄKATU



PYÖRÄILYN TAVOITTEELLINEN ALUEREITTI.

Sijainti on ohjeellinen ja määritellään tarkemmassa suunnittelussa. Pyöräliikenne erotetaan tarpeen mukaan kävelystä ja autoliikenteestä. Tärkeimpien aluereittien ja joukkoliikenteen runkoreittien solmukohdissa tulee olla pyöräliikenteen liityntäpysäköinti.



MERKITTÄVÄ LUONTOVERKOSTO

Yhtenäisistä virkistysmetsistä ja maa- ja metsätalousalueista sekä niiden välisistä yhteyksistä koostuva aluekokonaisuus, jolla tehtävät toimenpiteet ovat merkityksellisiä ekologisen verkoston toimivuuden ja

luontokadon pysäyttämisen kannalta. Alueella tehtävissä toimenpiteissä tulee kiinnittää huomiota luonnon monimuotoisuuden lisäämiseen.

Luontoverkoston alueella sallitaan alueiden pääkäyttötarkoituksen mukainen toiminta. Metsätaloudessa tulee käyttää talousmetsien luonnonhoidon menetelmiä. Lisäksi soveltuvilla alueilla tulee edistää luonnonsuojelualueiden ja suojavyöhykkeiden perustamista sekä alueiden ennallistamista.

VALUMA-ALUE

Merkinnällä osoitetaan joen, puron tai vastaavan purkureitin tai järven valuma-alue tai sen osa, jolle on asetettu suunnitteluohjeita.

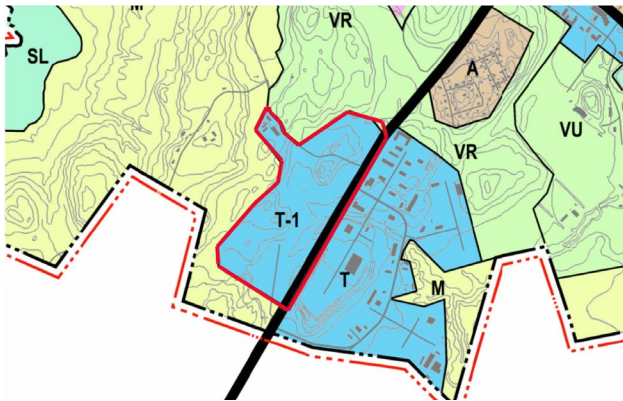
-1

MAA-ALUE, JOTA VOIDAAN KÄYTTÄÄ MAARAKENTAMISEN LYHYTAIKAISENA VARASTOINTIALUEEN ENNEN ALUEEN LOPPUKÄYTTÖÄ.

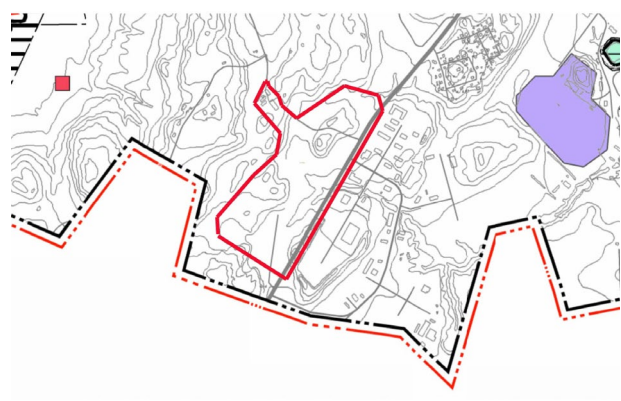
Ennen asemakaavoitusta alueelle on sallittua pilaantumattomien luonnon maa- ja kiviainesten hyödyntäminen esirakentamisessa, sekä näiden lyhytaikainen varastointi alueen myöhempää kaupunki-infran rakentamista varten. Alueella ei sallita esikäsittelyä. Varastoitavien maa- ja kiviaineiden hyödyntäminen tulee olla suunnitelmallista ja varmaa. Alueella voidaan suorittaa maapohjaa vahvistavaa esirakentamista, kuten esi- ja ylikuormitusta painopenkereellä. Välivarastoinnissa ja esirakentamisessa hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota ja alueen pääkäyttötarkoitus sekä toiminnan vaikutukset ympäristöön tulee huomioida. Välivarastointiin ja esirakentamiseen liittyvät työt kuljetuksineen on suoritettava parasta mahdollista käytössä olevaa tekniikkaa ja suojaustoimenpiteitä hyödyntäen siten, että aiheutuva melu-, pöly- ja värinähaitta lähialueen kiinteistöille jää mahdollisemman vähäiseksi. Toiminnan sijoittumisessa aluevaraukselle tulee huomioida riittävä etäisyys häiriintyviin kohteisiin siten, että toiminnasta ei aiheudu kohtuutonta naapuruushaittaa. Maa- ja kiviaineiden hyödyntämisen ja välivarastoinnin luvanvaraisuus tulee selvittää ennen toiminnan aloittamista. Lisäksi arkeologisen selvityksen tarve tulee selvittää Päijät-Hämeen alueelliselta vastuumuseolta. Väliaikainen toiminta ei saa vaikeuttaa kaavan toteuttamista ja väliaikaisen toiminnan edellyttämään lupaan tulee asettaa määräaika.

JOUKKOLIIKENTEEN KEHITETTÄVÄ SAAVUTETTAVUUSVYÖHYKE.

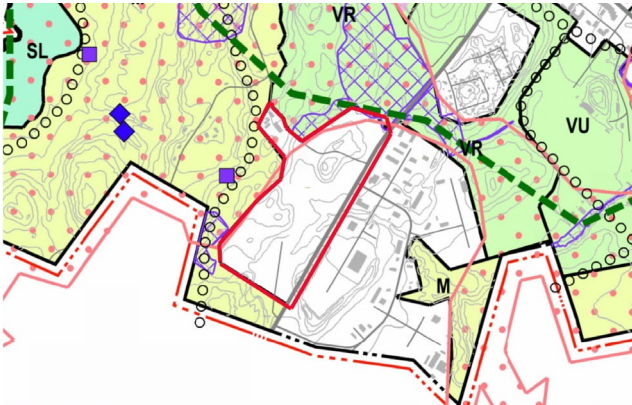
Alueella on tunnistettu joukkoliikenteen kehittämisen tarve. Alueella tulee selvittää joukkoliikenteen kehittämisen mahdollisuudet.



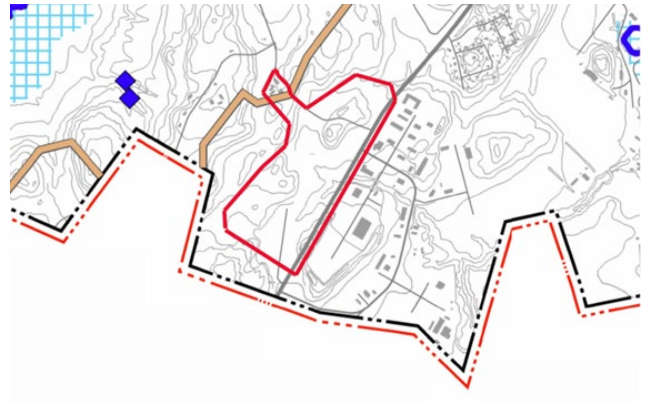
Yleiskaavakartta: Kestävä yhdyskuntarakenne



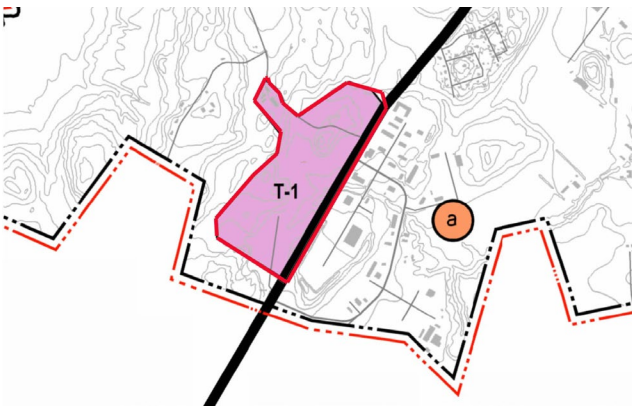
Yleiskaavakartta: Kulttuuriympäristö



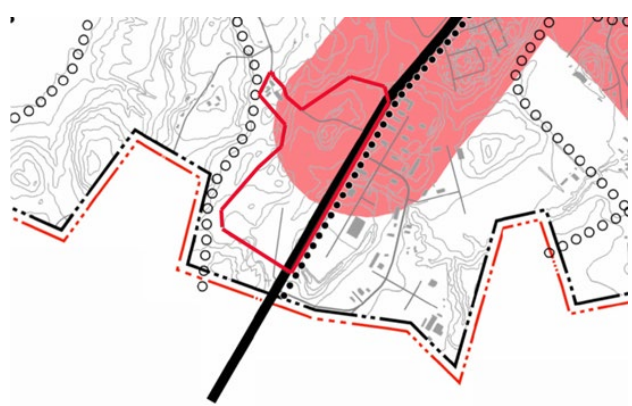
Yleiskaavakartta: Luonto- ja viherympäristö



Yleiskaavakartta: Vesien suojelu ja -hallinta



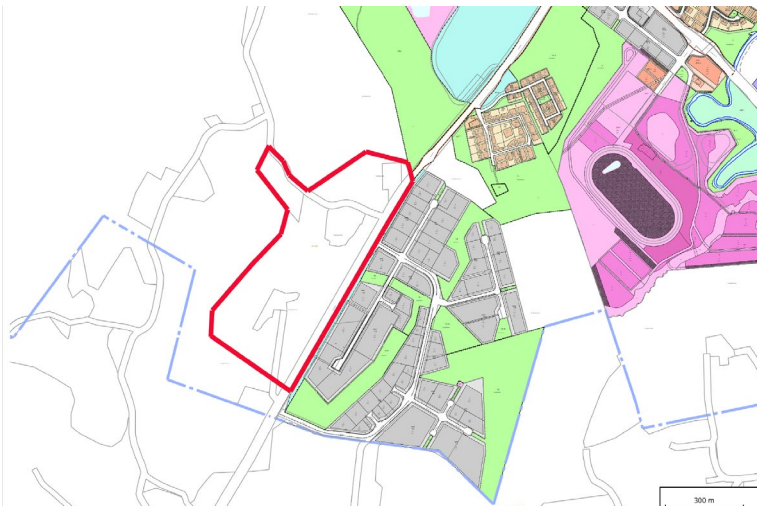
Yleiskaavakartta: Kiertotalous



Yleiskaavakartta: Kestävä liikkuminen

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa. Helsingintien itäpuolinen alue on kaavoitettu teollisuusalueeksi.



ote ajantasa-asemakaavayhdistelmästä

Rakennusjärjestys

Lahden kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2025.

Kaupungin strategia

Lahden kaupunkistrategian (KV 14.3.2022 § 35) mukaisesti kaava mahdollistaa kestävästä kaupunkirakenteesta ja kilpailukykyisen toimintaympäristön. Kaava mahdollistaa uusien yritysten sijoittumisen ja yritysten kasvun Lahden alueella.

Kaava edistää vuoden 2025 2. Osaava Lahti houkuttelemalla uusia yrityksiä, turvaamalla nykyisten yritysten laajennusmahdollisuudet ja kasvattamalla yritystonttitarjontaa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.1.1 Aloite

Asemakaavan laatiminen on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

4.1.2 Sopimukset

Asemakaavatyö ei edellytä maankäytösopimusta.

4.1.3 Pohjakartan tarkistaminen

Alueen pohjakartta on tarkistettu ennen kaavaehdotuksen laatimista. Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54 a §:ssä (jatkossa lakiin viitataan lyhenteellä AKL) annetut kaavoitusmittausvaatimukset.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

AKL 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.

Tämän kaavatyön osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Lahden maankäyttö ja aluehankkeet
- Lahden kunnallistekniikka / kadunpito, liikenne, puistot, metsät
- Lahden rakennus- ja ympäristövalvonta / rakennusvalvonta, ympäristöpalvelut
- Lahti Aqua
- Lahti Energia Oy; lämpö
- LE-Sähköverkko Oy; siirtoverkko, muuntamot
- Päijät-Hämeen liitto
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Uudenmaan ELY-keskus / liikenne
- Lahden kaupungin museo
- Päijät-Hämeen Pelastuslaitos
- Posti
- DNA Oy
- TeliaSonera Finland Oyj
- Elisa Oy
- Jokimaan omakotiyhdistys

- Salpausselän luonnonystävät ry
- Päijät-Hämeen lintutieteellinen yhdistys ry

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu AKL 63 § mukaisesti 10.3. 2022 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2022–2024 kaavoituskatsauksessa (kohde 30).

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavatyötä käsittelevä yleisötilaisuus järjestettiin 28.3.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), kaavaselostus ja kaavaluonnos asetetaan nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 18.4.2024. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille toimitetaan postitse kaavaluonnos ja OAS. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 18.4.–5.5.2024.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen aloituskokous pidettiin 05/2023. Luonnosvaihtoehtoa esiteltiin ELY-kaavaneuvottelussa 06/2023. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin Hämeen ELY-keskuksen ja Uudenmaan ELY-keskuksen/liikenne kanssa 08/2023. Kaava-alueelle tehty liikenneselvitysraportti esiteltiin Uudenmaan ELY-keskukselle 01/2024. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 18.4.–5.5.2024. Luonnosvaiheen kuulemisaikana viranomaisille toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaselostus sekä kaavaluonnoskartta ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on osoittaa alue teollisuus- ja työpaikka-alueeksi. Kaavan tavoitteet noudattavat maakunta- ja yleiskaavan tavoitteita, joissa alue on osoitettu teollisuuden käyttöön

Kaavan tavoitteena huomioida alueen luontoarvot alueelle tehdyn luontoselvityksen pohjalta. Luontoselvityskokonaisuus sisälsi luontotyyppi-, kasvillisuus-, lepakkolajisto-, pesimälinnusto- ja liito-oravaselvityksen. Kaavasuunnitelmassa osoitetaan viheryhteys kaavoitettavan alueen läpi etelään, joka mahdollistaa laajempien metsäalueiden ja niiden välisten viheryhteyksien säilymisen sekä huomioi alueella havaitut luontoarvot.

Tavoitteena on huomioida tulevan teollisuusalueen liikennetuotokset ja niiden vaikutukset kaava-alueelle sijoittuvien Helsingintien liittymien osalta.

4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Kaavaprosessin aikana ELY-keskuksen (Uudenmaan ELY-keskus / liikenne) kanssa käydyissä neuvotteluissa nousi tavoitteeksi hulevesien hallinta alueella ja selvitystarve uuden teollisuusalueen vaikutuksista Helsingintien liikenteeseen. Tavoitteena on, että kaava-alueen hulevesiä ei kertyisi Helsingintien varteen.

Kaavaprosessin aikana laadittiin asemakaavaluonnokseen perustuva hulevesiselvitys Lahden Helsingintien länsipuolisen teollisuusalueen asemakaava-alueelle A-2844, joka oli valittu Lahden kaupungin ja Hollolan kunnan *Talvisaikaisten hulevesien hallinta, riskien tunnistaminen ja maankäytön suunnittelu* -hankkeen pilottikohteeksi. Tutkimushankkeen osana tuotettavassa selvityksessä kiinnitettiin erityistä huomiota lumen ja sulamisvesien hallintaan osana hulevesiselvityksiä ja hulevesien hallinnan suunnittelua. Hankkeessa laadittiin lisäksi suunnitteluohje hulevesien ja lumenhallinnan suunnitelmia varten.

Kaavaprosessin aikana alueelle laadittiin yleissuunnitelma, joka sisältää mm. rakennettavuusselvityksen, tasaussuunnitelman ja katujen yleissuunnitelman.

4.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset

4.4.1 Luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Luonnosvaiheen kuuleminen oli 18.4.-5.5.2024. Luonnoksesta saatiin 9 lausuntoa ja 4 mielipidettä.

Lausunnon keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
Päijät-Hämeen liitto 18.4.2024 Ei lausuttavaa.	Ei vaikutusta kaavaan.
Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus 3.5.2024 Luo-1 merkinnän täydentäminen: - Luo-1 merkinnän täydentäminen myös lepakoille tärkeiden alueiden ominaispiirteet kuvaavalla kaavamerkinnällä ja alueiden monimuotoisuusarvot turvaavilla suunnittelumääräyksillä. Viheralueiden laajentaminen: - Viheralueiden laajentaminen etenkin kapeimmilta osin. Tuurnakadun lepakoiden ylityspaikan merkitseminen kaavakarttaan: - Lepakoiden kulkuyhteyden väliselle katuosuudelle, Tuurnakadulla lisättävä ylityspaikan osoittava kaavamerkintä. Lahokaviosammaleen havainnot alueella ja poikkeusluvan tarve: - Luonnonsuojelulain (9/2023) nojalla rauhoitetun Lahokaviosammaleen havainnot alueella. ELY-keskukselta tulee pyytää kannanottoa luonnonsuojelulain 83 §:n mukaisen poikkeusluvan tarpeesta koskien lajin rauhoitussäännöksiä, mikäli lajia esiintyy muuttuvan maankäytön alueilla. Kaavan vaikutukset luonnonympäristöön: - Vaikutukset luonnonympäristöön tulee arvioida esitettyä tarkemmin kaavaselostuksessa, koska teollisuustontit	Luo-1 merkintää täydennetään: - Luo-1: Luonnon monimuotoisuuden sekä lepakoiden ja liito-oravien kannalta arvokas alue. Alueella ei saa kaataa puita tai tehdä muita toimia, jotka voivat heikentää lajin lisääntymis- ja levähdyspaikkoja tai ydinalueen toiminnallisuutta liittyen lajin lajin turvalliseen liikkumiseen ja ruokailuun. Viheralueiden laajentaminen: - Viheralueita laajennetaan kapeimmilta osin. Tuurnakadun lepakoiden ylityspaikan merkitseminen kaavakarttaan: - Kaavakarttaan merkitään ylityspaikka merkinnällä yl: Katualueen osa, joka on suunniteltava valaistuksen, kasvillisuuden ja muiden ominaisuuksien osalta siten, että se mahdollistaa lepakoiden liikkumisen alueen yli. Lahokaviosammaleen havainnot alueella ja poikkeusluvan tarve: - Alueelle on tehty lahokaviosammalselvitys syksyllä 2024. Kaava-alueella on havaittu lahokaviosammalta. Lahden kaupunki on pyytänyt ja saanut ELY-keskukselta lausunnon lahokaviosammalselvityksestä ja poikkeusluvan tarpeesta. Kaavan vaikutukset luonnonympäristöön:

sijaitsevat myös runsaspuustoisilla metsäalueilla. Kaavan vaikutukset hulevesiin: - Kaavan vaikutuksista tulisi arvioida, etteivät hulevesien huippuvirtaamat kasva ja aiheuta tulvimista suunnittelualueen ulkopuolella, alempana valuma-alueella. Kaavan mahdollistavan esirakentamisen ja toiminnan vaikutusten arviointi läheiseen asutukseen: Ilmastovaikutusten laadullinen arviointi ja tunnistaminen KILVA-työkalua hyväksikäyttäen.	- Kaavaselostuksessa vaikutusten arviointia luonnonympäristöön täydennetään. Kaavan vaikutukset hulevesiin: - Kaavaselostuksessa vaikutusten arviointia hulevesien määrään suunnittelualueen ulkopuolelle, alempana valuma-alueelle, täydennetään. Kaavan mahdollistavan esirakentamisen ja toiminnan vaikutukset läheiseen asutukseen: - Kaavaselostuksen kohtaan kaavan vaikutuksista täydennetään esirakentamisen ja toiminnan vaikutuksista asutukseen. Ilmastovaikutusten laadullinen arviointi ja tunnistaminen KILVA-työkalua hyväksikäyttäen: - Kaavaselostukseen lisätään arviointi ilmastovaikutuksista KILVA-työkalua hyväksikäyttäen.
Lahden museot 6.5.2024 Muinaisjäännösinventointi: - Museo edellyttää suunnitelma-alueen tarkastusta/muinaisjäännösinventointia osana kaavahanketta.	Muinaisjäännösinventointi: - Alueelle on tehty arkeologinen selvitys kesällä 2024.
Eteläinen kumppanuuspöytä 2.5.2024 - Ei lausuttavaa.	- Ei vaikutusta kaavaan.
Lahti Aqua 26.4.2024 Rasitemerkintä putkille: - Korttelin 28112 rasitemerkintä putkille kohtaan, jossa ajo hulevesialtaalle.	Rasitemerkintä putkille: - Kaavakarttaan on lisätty rasitemerkintä putkille, jossa ajo hulevesialtaalle.
Lahti Energia Sähköverkko Oy 23.4.2024 - Ei lausuttavaa.	- Ei vaikutusta kaavaan.
Lahden kaupunki, metsätoimi 8.5.2024 - EV-suojaviheralueen leventäminen ja aluetta koskevan kasvillisuuden rakenteen ja ylläpitoa koskevien määräyksien täsmentäminen.	- EV-suojaviheraluetta on levennetty ja aluetta koskevaa määräystä täsmennetty kasvillisuutta koskevilla määräyksillä: EV-1: Alueelle tulee istuttaa lehti- ja havupuita vähintään viittä eri lajia siten, että kutakin lajia on korkeintaan 30 % kokonaismäärästä

Lahden kaupunki, ympäristöpalvelut 2.5.2024 - Korttelin 28111 TL-alueen itäpuolinen is-1 alue muutetaan EV-alueeksi viheryhteyden takaamiseksi. Lepakot: - Lepakkolajeihin kohdistuva häiriö lisääntyy valaistuksen myötä. Lepakoiden esiintyminen alueella tulee huomioida toteutettavissa valaistusratkaisuissa. Luokan II lepakkoalueiden läheisille TL-alueille lisätään valaistusta koskeva kaavamääräys. Lahokaviosammal: - Lahokaviosammaleen esiintyvyys alueella tulee selvittää. Hulevedet: - Hulevedet tulee johtaa nykyistä reittiä pitkin TL-alueiden läpi ja osoittaa olemassa oleva hulevesiuoma rasitteena kaavakartalle tai rajata TL-alueet uudelleen niin, että olemassa oleva hulevesiuoma sijoittuvat TL-alueiden reunoille. - TL-alueet kortteleissa 28114, 28115, 28108 ja 28109 Melu: - Lisättävä kaavaselostukseen alueen etäisyys Nuutilantien varrella oleviin lähimpiin asuintaloihin. - Melua rajoittavat kaavamerkinnot lisättävä kahden pohjoisimman TL-alueen kortteille, jotka rajautuvat Rälssinkallion metsään.	- Korttelin 28111 TL-alueen itäpuolinen is-1 alue sijaitsee yksityisen omistamalla maalla. Kaupunki ei hanki aluetta omakseen. Ei vaikutusta kaavaan. Lepakot: - Luokan II lepakkoalueiden läheisille TL-alueille lisätään valaistusta koskeva kaavamääräys: valo: Merkintä osoittaa, että tonttien ulkovalaistuksessa tulee huomioida läheinen lepakkoalue. Ylimääräistä valaistusta tulee välttää ja mahdollinen ulkovalaistus tulee suunnata alaspäin. Lahokaviosammal: - Alueelle on tehty lahokaviosammalselvitys syksyllä 2024. Hulevedet: - -Tonttien käyttö osoittautuu hyvin haasteelliseksi, mikäli hulevedet johdetaan nykyistä reittiä pitkin TL-alueiden läpi. Kaavaehdotuskartassa TL-alueiden reunoille on osoitettu uusien hulevesiuomien sijainnit rasitemerkinnöillä. Uudet hulevesiuomat sijoittuvat korttelien reunoille osoitetuille rasitealueille, joista hulevedet ohjataan hulevesien alueelliseen viivytukseen tarkoitettuun alueen osaan (hu-1). Ei vaikutusta kaavaan. Melu: - Kaavaselostukseen täydennetään alueen etäisyys Nuutilantien varrella oleviin lähimpiin asuintaloihin. - Melua rajoittavat kaavamerkinnot rajoittavat alueelle tulevia toimintoja. Ei vaikutusta kaavaan.
Lahden kaupunki, rakennusvalvonta 3.5.2024 Istutukset: - Hohdinkadun leveät istutusalueet ovat maisemallisesti turhat - Helsingintien varren EV-alueet ovat liian kapeat.	Istutukset: - -Hohdinkadun leveät istutusalueet toimivat eläinten kulkureitteinä, sitovat teollisuusalueen toiminnasta mahdollisesti syntyvää pölyä/hulevesiä sekä pehmentävät teollisuusalueen kaupunkikuvaa. Ei vaikutusta kaavaan

Korttelialueet:

- Korttelialueiden/tonttien laajuus
- Korttelin 28110 katuyhteydet
Mäkelänpuiston länsi- ja eteläreunaan.

Hulevedet/avo-ojat:

- Voiko pintavesiä johtaa suoraan avo-ojiin pintavalunnalla vai pitääkö kaikki vesi käsitellä ja viivyttaa? ja avo-ojien sijainti.

Autopaikkavelvoite:

- Autopaikkavelvoitteen sitominen kerrosalaan.

- Helsingintien varren EV-alueita on kaavaehdotuskarttaan levennetty.

Korttelialueet:

- Kaavan tavoitteena on ollut osoittaa alueelle mahdollisimman isokokoiset tontit. Mäkelänpuisto on poistettu kaavaehdotuskartasta, jotta kortteli 28110 olisi paremmin hyödynnettävissä.

Hulevedet:

- Kiinteistökohtainen hulevesien hallinta, TL-korttelialueet: Kiinteistökohtainen viivytystilavuus tulee olla 1,2 m3 jokaista 100 m2 vettä läpäisemätöntä pinta-alaa kohden. Hulevesiä tulee imeyttää maaperään niillä alueilla, joilla se maaperäolosuhteiden ja tonteilla harjoitettavan toiminnan asettamien laaturiskien osalta on mahdollista.

Avo-ojat:

Tonttien käyttö osoittautuu hyvin haasteelliseksi, mikäli hulevedet johdetaan nykyisiä reittejä/avo-ojia pitkin TL-alueiden läpi. Kaavaehdotuskartassa TL-alueiden reunoille on osoitettu uusien hulevesiuomien/avo-ojien sijainnit rasitemerkinnöillä. Uudet hulevesiuomat/avo-ojat sijoittuvat korttelien reunoille osoitetuille rasitealueille, joista hulevedet ohjataan hulevesien alueelliseen viivytykseen tarkoitettuun alueen osaan (hu-1).

Autopaikkavelvoite:

- Rakentajien tasapuolisen kohtelun takaamiseksi autopaikkavelvoite noudattaa vastaavissa kaavakohteissa käytettyjä autopaikkavelvoitteita (vrt A-2827a, lainvoimainen 6.8.2025). Kaavaehdotuksessa autopaikkavelvoite on määräyksissä 1ap/ 3 tt (merkintä osoittaa, kuinka monta työntekijää kohti on rakennettava yksi autopaikka.

Mielipiteen keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
Jokimaan Omakotiyhdistys Ry, 5.5.2024 - Teollisuusalue ei saa ulottua Lintulantien pohjoispuolelle. - Melu: Alueen toiminta saa olla vain meluamatonta. - Nopeusrajoitus: Helsingintien nopeusrajoitus tulee muuttaa 50 km/h Syväojan teollisuusalueelle saakka. - Tuomenojan asuinalueen kohdalle tulee rakentaa alikulku/suojatie. - Alue ei sovellu teollisuusalueeksi alueella olevien lepakoiden ja liito-oravien takia.	- Asemakaavan kaavamääräys ja rajausta vastaavat voimassa olevan yleiskaavan määräyksiä ja rajauksia. Alue on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu kaavamerkinnällä T-1: Elinkeinoelämän alue. Alue on varattu teollisuudelle. - Melu: Yleiskaavassa on määrätty alueen toiminnasta seuraavaa: välivarastointiin ja esirakentamiseen liittyvät työt kuljetuksineen on suoritettava parasta mahdollista käytössä olevaa tekniikkaa ja suojaustoimenpiteitä hyödyntäen siten, että aiheutuva melu-, pöly- ja värinähaitta lähialueen kiinteistöille jää mahdollisemman vähäiseksi. Toiminnan sijoittumisessa aluevaraukselle tulee huomioida riittävä etäisyys häiriintyviin kohteisiin siten, että toiminnasta ei aiheudu kohtuutonta naapuruushaittaa. - Nopeusrajoitus: Helsingintie kuuluu valtiolle, joka vastaa nopeusrajoituksista (Uudenmaan ELY-keskus / liikenne). Nopeusrajoituksen muuttamisesta on keskusteltu Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa kaavatyön yhteydessä. Uudenmaan ELY-keskus ei ole nähnyt tarpeellisuutta muuttaa Helsingintien nopeusrajoitusta. - Kaava-alueen rajausta ei ulotu Tuomenojan asuinalueelle. Tällä kaavalla ei ratkaista Tuomenojan alikulku/suojatien rakentamista. - Alueelle on tehty luontoselvitys, jossa on kartoitettu alueen lepakot ja liito-oravat. Kaava-alueelle on osoitettu viheralueena säilytettäväksi olevat alueet (VL/s), jotka sisältävät lepakkoille ja liito-oraville merkitykselliset alueet ja siirtymäreitit.
Jokimaan yksityistien tiekunta 21.4.2024 - Lintulantien rakentaminen tulisi ulottaa Nuuttilantien risteykseen asti ja tehdä kääntöpaikka raskaalle liikenteelle.	- Kaava-alue ei ulotu Nuuttilantien risteykseen asti. Kaava-alueen rajausta noudattaa yleiskaava-alueen rajausta t-1: Elinkeinoelämän alue.
Mielipide 1 2.5.2024 - 1. Kaava-alueelle tulisi tehdä kattava rakennettavuusselvitys. - 2. Kaava-alueella tulisi tehdä kattava hulevesiselvitys.	- 1. ja 2. Kaava-alueelle on laadittu yleissuunnitelma, jonka yhteydessä on tehty aluetta koskevat rakennettavuus- ja hulevesiselvitykset. - 3. Korttelit 28114, 28115 ja 28112 kuuluvat kaava-alueeseen ja ovat yleiskaavan mukaisesti osoitettu

- 3. Korttelien 28114, 28115 ja 28112 rakentamiseen tähtäävästä kaavoituksesta tulisi luopua. - 4. Tuurnakatu ja sen liittymä Helsingintielle tulisi poistaa. - 5. Lintulantien liittymä tulisi siirtää Syväojankadun eteläpuolelle. - 6. Lintulantielle, kaava-alueen rajalle tulisi lisätä kääntöpaikka. - 7. Esitetty jalankulku- ja pyöräilyväylä tulisi päättää näkemiltään parempaan kohtaan Lintulantielle. - 8. Kaava-alueen rakentamisen mahdolliset vaikutukset talousvesikaivoihin tulisi tuoda esille.	kaavamerkinnällä T-1: Elinkeinoelämän alue. Alue on varattu teollisuudelle. - 4. ja 5. Tuurnakadun ja Syväojankadun liittymien paikat on katsottu liikenteen yleissuunnitelman yhteydessä yhdessä Uudenmaan ELY keskus/liikenne kanssa. - 6. Kääntöpaikan osoittaminen kaava-alueelle Lintulantien rajalle ei liikenneturvallisuuden takia ole mahdollista. Lintulantien varteen on osoitettu kevyenliikenteen väylä ja toisella puolella Lintulantietä on autopurkamo. - 7. Lintulantien varteen osoitettu jalankulku- ja pyöräilyväylä on suunniteltu rakennettavaksi Helsingintieltä autopurkamon pohjoisimman tonttiliittymän kohdalle. - 8. Asemakaavatyötä varten on tehty riittävät selvitykset, jotka mahdollistavat alueen käytön teollisuus- ja työpaikka-alueeksi. Ympäristölupa pitää hakea toiminnalle, joka voi aiheuttaa ympäristön pilaantumista tai sen vaaraa. Ympäristöluvassa voidaan antaa määräyksiä mm. toiminnan laajuudesta, päästöistä ja niiden vähentämisestä. Luvan myöntämisen edellytyksenä on muun muassa, että toiminnasta ei saa aiheutua terveyshaittaa tai merkittävää ympäristön pilaantumista tai sen vaaraa.
Mielipide 2 4.5.2024 - Kaavaselostukseen lisättävä maininta kaava-alueen eteläpuolella sijaitsevasta asuinkiinteistöstä. - kortteliin 28113 merkintää, joka kieltää ulkovarastoinnin. - Lisättävä merkintä, joka kieltää kaiken ympäristöä häiritsevän toiminnan. - Lisättävä VL/s alueelle ohjeellinen merkintä polusta, jossa liikkuminen sallittu ja toteuttaa alueelle pitkospuita.	- Kaavaselostukseen on merkitty maininta kaava-alueen eteläpuolella sijaitsevasta asuinkiinteistöstä. - Helsingintien puoleisille kortteleille on osoitettu merkintä ju: avoin ulkovarastointi ei ole sallittua. - Asemakaavamerkintä sallii alueelle teollisuutta-, varastointia ja niihin liittyvää liiketoimintaa. Toiminnan harjoittajan tulee hakea ympäristölupaa toiminnalle, joka voi aiheuttaa ympäristön pilaantumista tai sen vaaraa. Ympäristöluvassa voidaan antaa määräyksiä mm. toiminnan laajuudesta, päästöistä ja niiden vähentämisestä. Luvan myöntämisen edellytyksenä on muun muassa, että toiminnasta ei saa aiheutua terveyshaittaa tai merkittävää ympäristön pilaantumista tai sen vaaraa. Luvanvaraista toimintaa ei saa aloittaa ennen luvan myöntämistä.

- | | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none">- VL/s alue ei kuulu virkistysalueverkostoon, eikä yleissuunnitelmassa alueelle ole osoitettu yhteysreittitarvetta. VL/s alueella on mahdollista liikkua ilman ohjeellista polkumerkintää. Ei vaikutusta kaavaan. |
|--|---|

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

5.1.1 Kokonaisrakenne

Kaavaluonnoksessa kaava-alueelle on esitetty maankäyttöä teollisuutta, varastointia ja niihin liittyvää liiketoimintaa varten (TL) Teollisuustontit on osoitettu uusien katualueiden, Lintulantien, Hohdinkadun ja Tuurnakadun, varsille.

Alueen osat, joissa on luontoarvoja, on kaavaluonnoksessa osoitettu lähivirkistysalueiksi (VL/s). Näitä alueita ovat kaava-aluetta pohjoiseteläsuunnassa halkova metsäinen selännealue, Ryteenojanpuisto, sekä alueen pohjoisosassa oleva lehtomainen alue, Luhdanpäänpuisto.

Kaava-alueen hulevesien hallintaan on kiinnitetty huomiota tonttikohtaisilla hulevesimääräyksillä. Ryteenojanpuiston itäreunaan on lisäksi sijoitettu varaus hulevesien laadun- ja määränhallinnan rakenteelle, esimerkiksi mahdollisimman luonnontilaisena perustettavalle kosteikolle (VL-hv).

Kaava-alueen itäosaa rajaa Helsingintie, joka on yleisen tien aluetta (LT). Kaava-alueen teollisuustonttien ja Helsingintien väliin jää suojaviheralue (EV). Kaava-alueella sijaitsevien tonttikatujen, Tuurnakadun ja Hohdinkadun katualueiden leveydeksi on varattu 12 metriä. Päätyvien katujen päässä on varattu tilat kääntöpaikoille. Lintulantien katualueen leveys on kaavaluonnoksessa esitetty 20 metriä leveäksi. Lintulantien ajorata on 7,5 metriä leveä, ja sen vieressä kulkee 4 metriä leveällä viherkaistalla erotettu 3,5 metrin levyinen yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä. Teollisuustonttien kadunpuolisille reunoille tulee istuttaa puita ja pensaita ryhminä.

5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä 34,2171 ha, joka muodostuu teollisuus-, lähivirkistys-, suojaviher-, katu-, ja yleisen tien alueista.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T) yhteensä 21,7738 ha, josta:

Teollisuutta, varastointia ja niihin liittyvää liiketoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (TL):	21,7738 ha
tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	87095 k-m ²
tehokkuus	e = 0,4
kerrosluku	II
autopaikkoja 1 ap /3 tt	

Virkistysaluetta (V) yhteensä 6,4278 ha, josta:

Lähivirkistysaluetta (VL):	0,1328 ha
Lähivirkistysaluetta. Luontoalueiltaan tärkeä metsä, jonka ympäristö säilytetään (VL/s):	5,7351 ha

Lähivirkistysaluetta, jota hoidetaan ja rakennetaan hulevesien imeytykseen ja viivytukseen soveltuvana viheralueena (VL/hv): 0,5937 ha

Suojaviheraluetta (EV): 1,3857 ha

Liikennealuetta (L) yhteensä 4.6297 ha, josta:

Katualuetta: 2,0524 ha

Yleisen tien aluetta (LT): 2,5773 ha

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on huomioitu viheralueiden säilyminen sekä hulevesien käsittely.

Kaavasuunnitelmassa osoitetaan viheryhteys kaavoitettavan alueen läpi etelään, joka mahdollistaa laajempien metsäalueiden ja niiden välisten viheryhteyksien säilymisen sekä huomioi alueella havaitut luontoarvot.

Kaavassa huomioidaan kaavamääräyksillä hulevesien tonttikohtainen käsittely. Ryteenojanpuiston itäreunaan on lisäksi sijoitettu varaus hulevesien laadun- ja määränhallinnan rakenteelle, esimerkiksi mahdollisimman luonnontilaisena perustettavalle kosteikolle. Se toimii virtaamahuippuja tasaavana sekä kiintoainesta laskeuttavana rakenteena.

Kaava-alueiden teollisuustonttien tonttikatujen puoleisille reunoille tulee istuttaa puita ja pensaita ryhminä. Lintulantien katualueelle osoitetaan viherkaistaleella erotettu jalankulun ja pyöräilyn väylä, mikä parantaa alueen liikenneturvallisuutta.

5.3 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

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

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaava-alueella ei sijaitse asuinkiinteistöjä. Lähin asuinkiinteistö sijaitsee Nuuttilantien varrella n. 70 metrin etäisyydellä kaava-alueen etelärajasta. Kaava-alueen alavien peltoalueiden osoittaminen teollisuus- ja työpaikka-alueeksi muuttaa maisemaa Helsingintieltä katsottuna. Maisemavaikutukset ulottuvat kaava-alueen eteläpuolella sijaitsevalle Nuuttilantielle asti. Luonnonmukainen maalaismaisema muuttuu toteutuessaan rakennetuksi ympäristöksi.

Kaavasuunnitelmassa alueen metsäisille selännealueille on osoitettu lähivirkistysalue, joka ulottuu kaavoitettavan alueen läpi etelään. Lähivirkistysalue mahdollistaa laajempien metsäalueiden ja niiden välisten viheryhteyksien säilymisen sekä säilyy ihmisten virkistyskäytössä.

Lintulantien varrelle osoitettu erillinen jalankulku- ja pyöräilyväylä edistää turvallista liikkumista alueella.

5.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Asemakaavassa teollisuutta, varastointia ja niihin liittyvää liiketoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueiksi osoitetut alueet tulevat rakentuessaan lisäämään tarkastelualueella muodostuvaa hulevesivaluntaa sekä kasvattamaan purkureittien virtaamia.

Valuntamäärien, virtaamahuippujen sekä hulevesien laadun hallinta toteutetaan yhdistelemällä tonttikohtaisia viivytys- ja yleiselle alueelle sijoitettavia luonnonmukaisia järjestelmiä. Hulevesien tonttikohtaisesta viivyttämisestä säädetään kaavamääräyksellä. Näin pyritään kannustamaan rakentajia

valuntamääriä minimoiviin ratkaisuihin sekä toteuttamaan hulevesien hallinta mahdollisimman pitkälti paikallisella käsittelyllä maaperäolosuhteiden salliessa.

Lintulantien eteläpuoli

Nykytilaisella peltoalueella sijaitsevat alueen avo-ojat/purku-uomat ovat osittain korttelialueilla. Purku-uomat on kaavaluonnoksessa osoitettu siirrettäväksi Ryteenojanpuiston koillis- ja kaakkoispuolella sijaitsevien korttelialueiden rajoille, rasitealueille, joissa ne voivat rakentamisen jälkeen toimia kortteli- ja katualueiden hulevesien purku-uomina.

Ryteenojanpuiston itäreunaan on lisäksi sijoitettu varaus hulevesien laadun- ja määränhallinnan rakenteelle, esimerkiksi mahdollisimman luonnontilaisena perustettavalle kosteikolle. Se toimii virtaamahuippuja tasaavana sekä kiintoainesta laskeuttavana rakenteena.

Korttelien tasaukset mukailevat katujen tasauksia sekä nykyistä maanpintaa siten, että tarpeettoman suurilta maaleikkauksilta ja pengertäytiltä vältytään. Tasaukset on suunniteltu lisäksi siten, että korttelien rakentaminen esirakentamistasoon (=rakennekerrosten alapintaan) voidaan toteuttaa ilman ulkopuolisia massoja. Kaikki hyötykäyttökelpoiset maa- ja kiviainekset, jotka syntyvät korttelien esirakentamisessa, voidaan hyödyntää alueen pengertäytöissä.

Ilmastovaikutusten arvioinnissa on hyödynnetty ympäristöhallinnon ilmastonkestävän kaavoituksen työkalua KILVAA. Kaavan vahvuuksia ovat ilmastokestävän kaavoituksen näkökulmasta seuraavat asiat:

- Suunnittelussa on tarkasteltu ja otettu huomioon alueen rakennettavuutta, korkeusasemia ja massatasapainoa.
- Alueen puustoa sekä maaperää pystytään osittain säilyttämään. Suunnitelma tukee viherverkostojen ja -käytävien säilymistä.
- Suunnitelmaan liittyy yksityisautoilua vähentäviä ratkaisuja (joukkoliikenne, jalankulku- ja pyöräilyreitit).
- Yhdyskuntarakenne on jäsennetty siten, että katujen ja teknisen huollon verkostopituudet ovat mahdollisimman lyhyet.
- Kaavatyössä on tehty ratkaisuja lisääntyvän sateisuuden, lumen ja kosteuden hallitsemiseksi (hulevedet).

5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavassa on huomioitu luontoselvityksessä esille tulleet luontoarvot. Alueen teollisuustontit on osoitettu pääosin peltoalueille, missä ei ole puustoa. Osa teollisuustonteista sijoittuu metsäisille alueille, joiden rakentumisella on vaikutuksia alueen kasvi- ja eläinlajeihin. Metsäalueet pienenevät rakentamisen myötä. Teollisuuden ja elinkeinoelämän tarpeisiin osoitetuilla korttelialueilla ei ole suojelukohteita. LUMO-alueet sijaitsevat kaava-alueen ulkopuolella. Asemakaavamerkinnöillä ja -määräyksillä, sekä yhtenäisellä lähivirkistys alueella (VL/s) on pyritty turvaamaan liito-oravien ja lepakoiden liikkuminen alueella.

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

Alueelle osoitettu rakentaminen lisää liikennettä Lintulantiellä sekä Helsingintiellä. Kaava-alueen katu- ja tiealueille on tutkittu liittymäjärjestelyjä sekä laadittu kaava-alueen tonttikatujen esisuunnitelma.

Tavoitteena on ollut selvittää Jokimaan kaavaluonnoksessa esitettyjen teollisuustonttien liikennetuotosarviot sekä kasvavien liikennemäärien vaikutus nykyisiin Helsingintien liittymäjärjestelyihin kaava-alueen osalta. Lisääntyvän liikenteen vaikutuksia, liittymätyyppejä, kevyen liikenteen reittejä on tarkasteltu Jokimaan asemakaavan liikenneselvityksessä. (Liite: Jokimaan asemakaavan liikenneselvitys, Sweco).

5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan mahdollistavalla rakentamisella ja katualueiden toteuttamisella on vaikutuksia alueen maisemaan. Kaavan toteuduttua kaava-alueen maisema muuttuu peltomaisemasta rakennetuksi ympäristöksi. Vaikutukset maisemaan ovat merkittäviä Helsingintieltä ja Lintulantieltä katsottuna. Maisemavaikutukset ulottuvat kaava-alueen eteläpuolelle, Nuuttilantielle asti. Kaavamuutosalueen keskellä olevat metsäiset selännealueet jäävät suurilta osin lähivirkistysalueiksi. Lintulantie osoitetaan katualueeksi, ja asemakaavassa alueelle on osoitettu uusi katualueita: Tuurnakatu ja Hohdinkatu.

5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Kaavan toteutuminen mahdollistaa uusien yritysten sijoittumisen Lahteen. Uusi yritysalue lisää työpaikkoja ja elinvoimaa Lahden alueella. Kaava mahdollistaa uuden teollisuus- ja työpaikka-alueen rakentumisen Helsingintien länsipuolelle ja vahvistaa yhdessä Syväojan teollisuusalueen kanssa alueen merkitystä Lahden teollisuus- ja työpaikkakeskittymänä.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavakartan liitteenä, erityismerkinnät ja niiden perustelu avataan selostuksessa tarkemmin.

5.6 Nimistö

Suunnittelualueen nimistöä ovat olemassa olevat Lintulantie ja Kahdentie. Vanhoja tilan nimiä ovat Kallioinen, Mäkelä, Koivula, Peltö-Pietilä ja Virtapuro. Vanhaa keruunimistöä ovat alueen pohjoisosassa Luhdanpää, Levonmäenpelto ja alueen halki virtaava Rytiänoja/Ryteenoja. Helsingintien itäpuolella on Jokimaan yrityspuisto eli Syväojan teollisuusalue, jonka kadunnimistö on työkalujen nimiä, ja työkaluja on käytetty aiheena myös laajemmin Jokimaan teollisuusalueilla. Nimistötoimikunta päätti suositella alueella jatkettavan työkaluteemaa. Puistoille suositellaan keruunimiä. Nimistötoimikunnan esityksen mukaisesti kaava-alueen uudet kadut nimetään Tuurnakaduksi ja Hohdinkaduksi. Lähivirkistysalueet nimetään Ryteenojanpuistiksi ja Luhdanpäänpuistiksi.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen rakentaminen voidaan aloittaa asemakaavan saatua lainvoiman.

Jokimaan asemakaava-alueella rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma, joka sisältää selvityksen rakennusaikaisesta hulevesien hallinnasta. Asemakaava-alueen työmaavesien hallinta on erityisen tärkeää alueen pohjoisosan LUMO-alueen, sekä Tuomenojan, Ryteenojan ja Porvoonjoen luontoarvojen suojaamiseksi. Lisäksi työmaavesien hallinnalla turvataan Helsingintien alittavien rumpujen toiminta. Työmaalla on järjestettävä rakentamisen aikainen hulevesien hallinta. Asemakaava-alueella työmaavesien hallinnassa korostuvat hulevesien laadulliset tavoitteet sekä työmaan toimiva kuivatus.

Rakentamisen ollessa vaiheistettu, tulee hulevesien hallinta sopeuttaa vaiheistukseen ja huomioida, etteivät keskeneräisen alueen työmaavedet aiheuta haittaa jo rakentuneen alueen hulevesijärjestelmän toiminnalle. Eroosioherkän maaperän takia erityistä huomiota tulee kiinnittää eroosion ehkäisyyn, jolla vähennetään likaantuneiden ja käsittelyä edellyttävien hulevesien muodostumista.

Työmaavesien hallinnassa tulee noudattaa Lahden kaupungin Rakentamisen aikaisten hulevesien hallintaohjeistusta ja sen periaatteita.

7 KAAVAN LAATIJA

Lahdessa 8.4.2024

Kaavoitusarkkitehti

Jaana Huovinen

8 SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta

Kaavan nimi

Lahti

ASEMAKAAVA KOSKEE JOKIMAAN (28.) KAUPUNGINOSAN TILAA/TILAN OSAA 406-2-183, 406-2-188, 406-2-194, 406-2-197, 406-9-10, 406-15-43, 406-15-44 JA 895-2-6. ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU:JOKIMAAN (28.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIT 28108-28115, LÄHIVIRKISTYS-, SUOJAVIHER-, KATU- JA YLEISEN TIEN ALUE.

Täyttämispvm

20.8.2025

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]

34,2171

398A2844

34,2171

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]

Omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm]

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	34,2171	100,00	87095	0,25	34,2171	87095
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	21,7738	63,6	87095	0,40	21,7738	87095
V yhteensä	6,4278	18,8			6,4278	
R yhteensä						
L yhteensä	4,6297	13,5			4,6297	
E yhteensä	1,3858	4,1			1,3858	
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	0	0	0	0

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	34,2171	100,00	87095	0,25	34,2171	87095
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	21,7738	63,6	87095	0,40	21,7738	87095
TL	21,7738	100,0	87095	0,40	21,7738	87095
V yhteensä	6,4278	18,8			6,4278	
VL-hv	0,5599	8,7			0,5599	
VL/s	5,7351	89,2			5,7351	
VL	0,1328	2,1			0,1328	
R yhteensä						
L yhteensä	4,6297	13,5			4,6297	
Kadut	2,0524	44,3			2,0524	
LT	2,5773	55,7			2,5773	
E yhteensä	1,3858	4,1			1,3858	
EV-1	1,3858	100,0			1,3858	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						