

Lahti



Asemakaavan selostus

Asemakaavatunnus A-2745a
Asemakaava ja asemakaavan muutos
Kytölä III, Kytölä

21.9.2023

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot	3
1.2 Suunnittelualue	3
2 TIIVISTELMÄ	4
2.1 Aloite/hakija	4
2.2 Tavoite	4
2.3 Vireilletulo ja osallistumisen järjestäminen.....	4
2.4 Asemakaavan kuvaus.....	4
2.5 Asemakaavan toteutus.....	4
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista	5
3.2 Suunnittelutilanne.....	9
3.3 Selvitykset ja suunnitelmat	12
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1 Suunnittelun käynnistäminen	13
4.2 Asemakaavan tavoitteet.....	13
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	13
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	20
5.1 Kaavan rakenne.....	20
5.2 Kaavan mitoitus	20
5.3 Kaavan vaikutukset	20
5.4 Nimistö.....	22
5.5 Kaavamerkintöihin liittyviä erityispiirteitä	23
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	25
6.1 Toteutus.....	25
6.2 Arkeologiset kohteet	25
6.3 Vieraslajit	25
7 ASEMAKAAVAN LAATIJA.....	25

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee:

Lahden kaupungin Kytölän (10.) kaupunginosan tilaa/tilan osaa RN:o 9-28, 9-29, 9-30, 9-159, 9-160, 9-185, 9-201, 9-207, 9-208, 9-226, 9-227, 10-12, 17-158, 17-163 ja 884-1-6.

Asemakaavan muutos koskee:

Lahden kaupungin Kytölän (10.) kaupunginosan korttelin 10270 tontteja 1-4, korttelin 10289 tonttia 1, korttelin 10290 tontteja 1 ja 3 sekä lähivirkistys- ja katualuetta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu:

Lahden kaupungin Kytölän (10.) kaupunginosan korttelit 10257, 10258, 10261-10263, korttelin 10270 tontit 5-7, korttelin 10289 tontit 7-15, korttelin 10290 tontit 7-8, korttelin 10292 tontti 4 ja korttelit 10330-10351 sekä maa- ja metsätalous-, lähivirkistys- ja katualueet.

Asemakaavan yhteydessä on tehty sitova tonttijako.

1.2 Suunnittelualue

Suunnittelualue rajautuu lounaassa Kytölän Selkätiehen ja koillisessa Alasenjärveen. Suunnittelualueella ympäröivät asemakaavoitetut pientalo- ja virkistysalueet. Suunnittelualueen pohjoispuolella on Kotinien siirtolapuutarha-alue. Suunnittelualue sijaitsee n. 4 km etäisyydellä Lahden kauppatorilta koilliseen.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti kartalla

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Aloite/hakija

Asemakaava ja asemakaavan muutos tehdään kaupungin aloitteesta.

2.2 Tavoite

Tavoitteena on täydentää Kytölänmäen asuinaluetta kaavoittamalla uusia pientalotontteja pääosin kaupungin omistamalle maalle ottaen huomioon alueella olevien yksityisten maanomistajien tarpeet ja liikumisyyhteydet.

2.3 Vireilletulo ja osallistumisen järjestäminen

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuosien 2018–2023 kaavoitusohjelmiin. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä sekä osallisille kirjeitse luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 5.2.2019 (päivitetty 20.2.2024). Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 27.8.–24.9.2020. Kuulemisen yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyötä on esitelty yleisötilaisuuksissa 11.10.2017 ja 7.6.2018.

2.4 Asemakaavan kuvaus

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella osoitetaan uutta asuinaluetta aiemmin kaavoittamattomalle alueelle Kytölään. Kaavalla yhdistetään Vuorelankatu lännessä Kytölän Selkätiehen sekä idässä aiemmin kaavoitettuun asuinalueeseen (Löylykadun alue). Uudet asuinalueet liittyvät pääasiassa Vuorelankatuun, jolle myös Kytölän Selkätien läpiajoliikennettä on tarkoitus siirtää. Viheralueita säilytetään luonnonympäristön kannalta arvokkaiden alueiden, ekologisten viheryhteyksien, hulevesireittien ja virkistysreittien kannalta tärkeisiin kohtiin sekä rajaamaan uusia asuinalueita olemassa olevista asuintonteista. Aluetta palvelevat, tärkeimmät lähivirkistysalueet sijaitsevat kaava-alueen itäpuolella aiemmin asemakaavoitetulla Kiiliäisvuoren alueella.

Alasenjärven rannassa sijaitsevia, yksityisomistuksessa olevia kiinteistöjä kaavoitetaan vakituiseen asuinkäyttöön (AO-1) sekä osoitetaan niitä palveleva, uusi katualue (Kaislakorennonkatu).

Kaavalla osoitetaan Vuorelankadun varteen uusia pientalojen korttelialueita, joista yhdelle sallitaan myös päiväkodin rakentaminen (AP, AP/P). Aiemmin kaavoitetut rivitalotontit Kytölän Selkätien varressa muutetaan pääosin erillispientalotonteiksi (AO). Vuorelankatuun liittyvät, aiemmin kaavoitetut rivitalotontit sisällytetään kaavaan kiinteistön rajojen muuttamiseksi uuden Vuorelankadun linjauksen vuoksi. Lisäksi Kirkonpellonkadun varressa sijaitsevan, aiemmin kaavoitetun erillispientalotontin (AO) rajoja muutetaan ja yksi rivitalotontti muutetaan kahdeksi erillispientalotontiksi (AO).

Suunnittelualueen halkaiseva Kirkonpellontie jätetään eteläpäästä lähivirkistysalueelle (VL/s) ja osoitetaan ulkoilureitiksi. Yleiskaavaan merkityt pyöräilyn alueet sekä ulkoilureitistön pääväylä huomioidaan kaavassa.

2.5 Asemakaavan toteutus

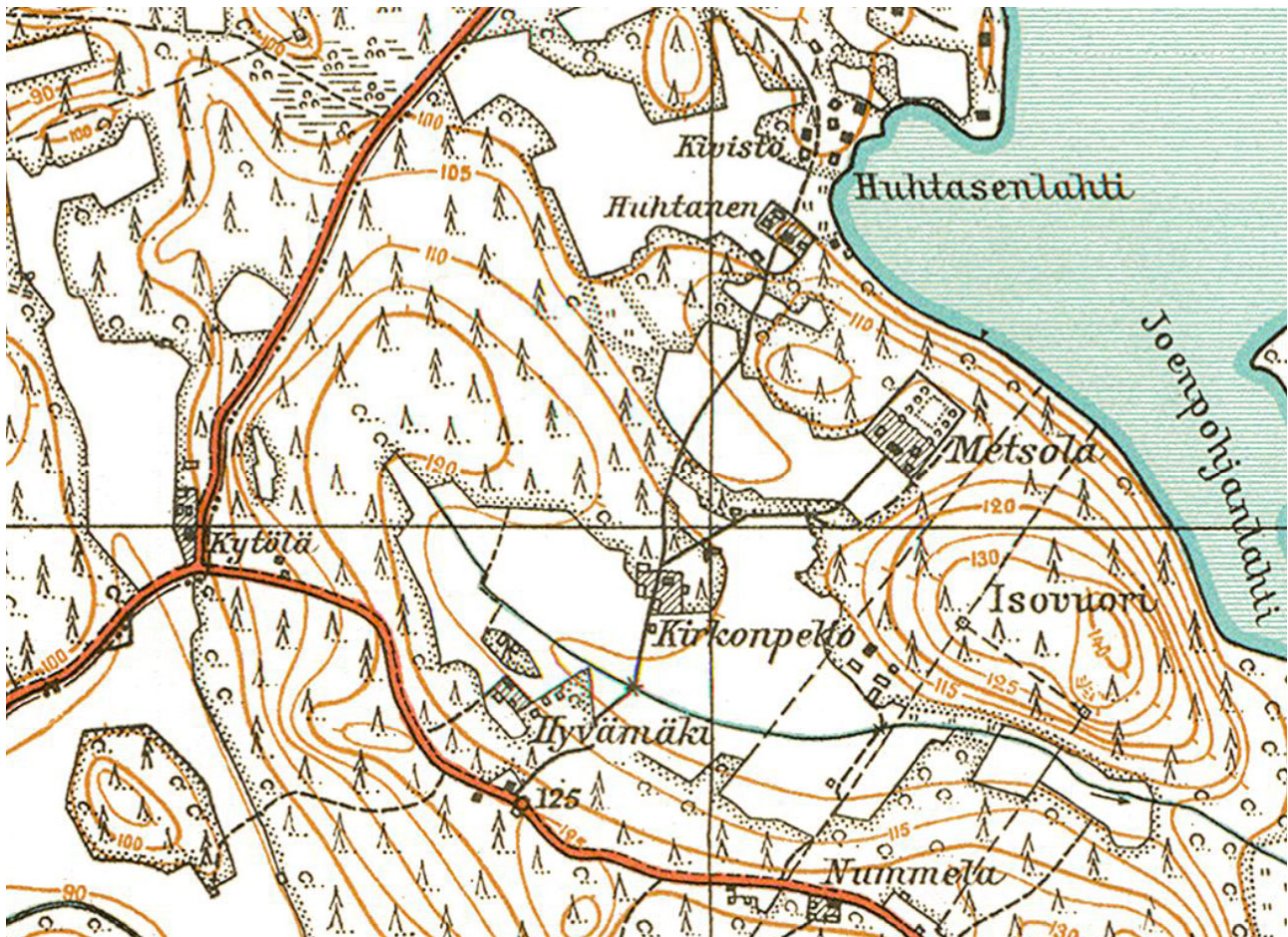
Asemakaava ja asemakaavan muutos on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman. Alueen toteutuksessa tulee huomioida arkeologiset kohteet ja vieraslajien torjunta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Historia

Suunnittelualueen eteläosaa rajaava Kytölän Selkätie on nähtävissä Kuninkaan kartastossa vuosilta 1776–1805. Suunnittelualueella ovat sijainneet Huhtasen (nyk. Huhti), Metsolan, Kirkonpellon sekä Hyvämäen tilat. Alueelle on myöhemmin muodostettu asuin- ja loma-asuinpaikkoja Alasenjärven rantaan sekä Kytölän Selkätien varrelle. Pelto- ja metsäalueet noudattavat vuoden 1940 topografiakartassa likimain nykytilannetta. Kirkonpellon ja Huhtasen tilojen välillä kulkenut polku on nähtävissä maastossa edelleen (Maisemaselvitys, 2018).



Kuva 2. Ote Maanmittaushallituksen topografiakartasta vuodelta 1940

Nykytilanne

Suunnittelualue on nykytilanteessa pääosin metsää ja peltoa. Alueella olevat Huhtin ja Kirkonpellon tilat ovat asuinkäytössä. Alasenjärven rannassa on useita rakennuksia ja Metsolan tila on toiminut toimintakeskuksena. Hyvämäen tilan rakennukset on purettu. Suunnittelualueeseen kuuluu myös Kytölän Selkätie 62 -osoitteessa sijaitseva asuinrakennus pihapiireineen. Alueella on kulkuteitä, polkuja ja oja.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet

Kytölänmäen alueelta on kaavatyöhön liittyvässä arkeologisessa inventoinnissa löydetty kaskiröykkiö-alue, mikä on luokiteltu kiinteäksi muinaisjäännökseksi. Nuorimmillaan röykkiöalue voisi olla peräisin 1700–1800-luvulta, jolloin paikalle on siirtynyt Ohrapään talo läheisestä Ahtialan ryhmäkylästä. Röykkiöalueen ajoittuminen keskiaikaan ja jopa sitä vanhemmaksi on mahdollista. Lisäksi alueella on noin 18 metrin pituinen kiviaita. Aita sijaitsee kohdassa, missä vuosien 1872 ja 1964 karttoihin on merkitty kiinteistörajat. Nykyisin paikalla ei ole kiinteistörajaa.

Suunnittelualueella ei ole selvityksissä mainittuja, kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia. Alueen vanhimmat rakennukset ovat kuitenkin tiettävästi 1920-luvulta.

Maisema

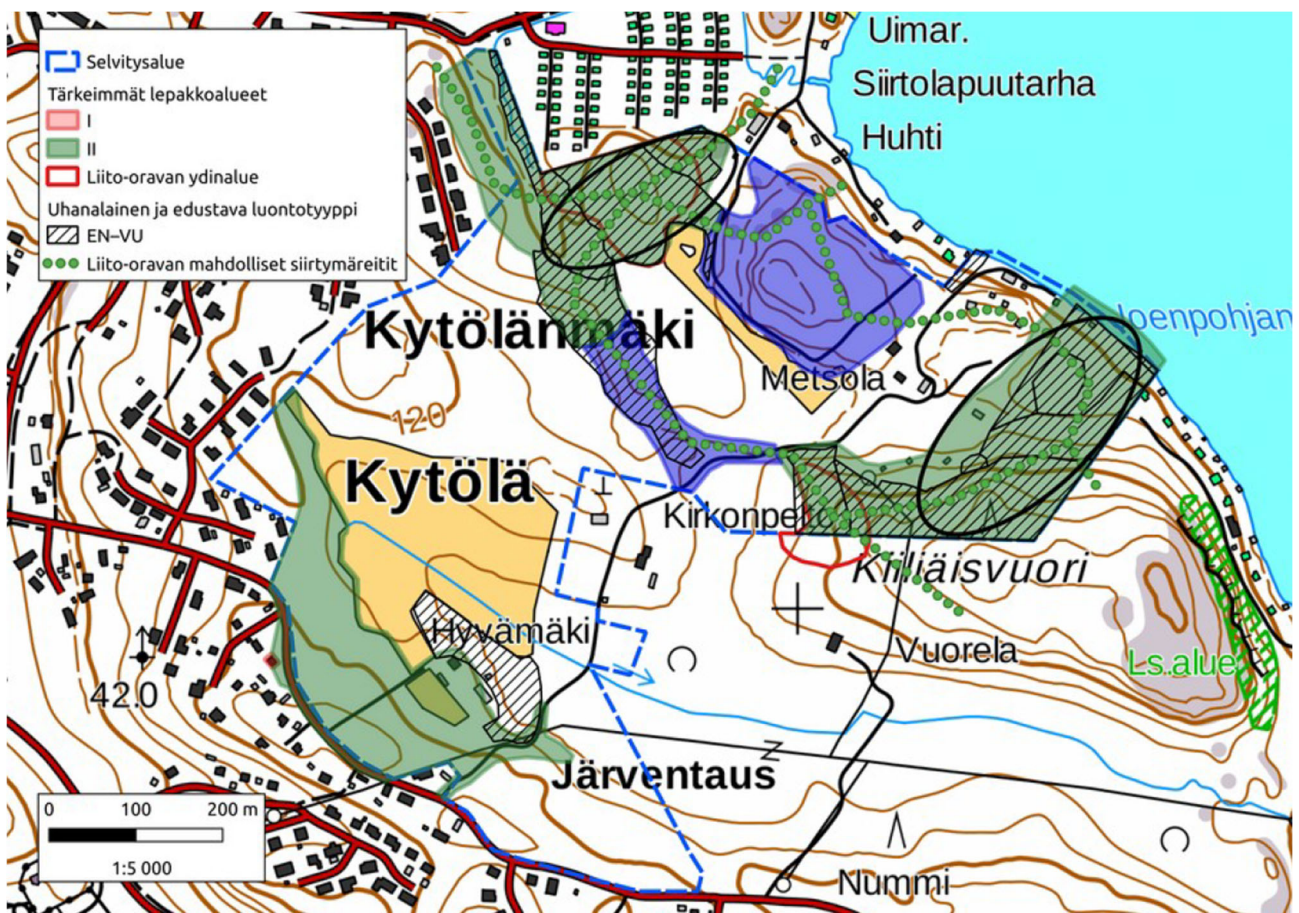
Kirkonpellon maisema on piirteiltään avointa ja loivasti kumpuilevaa. Pelto-alueita rajaavat idässä ja lännessä laajat koivikot. Suunnittelualueen itäpuolella kohoaa Kiilläisvuori. Kirkonpellon tila ja sen rakennukset muodostavat maisemassa keskeisen solmukohtan, jossa rakennettu ympäristö yhdistyy pelto-maisemaan ja mäkiseen metsämaisemaan (Maisemaselvitys, 2018). Alasjärven rannassa maisema avautuu kohti koillista.

Luonnonympäristö

Kytölän alueella on sekä luonnontilaisia että kulttuurin muovaamia ympäristöjä. Metsät ovat luonnontilaisia ja vanhoja, jopa yli 100-vuotiaita. Ne ovat pääasiassa lehtomaisia ja tuoreita kankaita ja niiden puusto on suurimmalta osalta kookasta kuusta. Alueella sijaitsee myös useita pienialaisia lehtoja sekä suurempia alueita, joissa metsänhoidollisten toimien seurauksena kasvaa lähes pelkästään koivua. Kenttäkerroksen yleisimpiä lajeja ovat vuokot, oravanmarja, käenkaali, saniaiset ja mustikka. Kalliokasveja esiintyy lähinnä Kiilläisvuoren avokallioalueilla. (Maisemaselvitys, 2018)

Alueen vanhimmat metsät omaavat piirteitä, joiden perusteella voidaan niillä arvioida olevan ainakin paikallista luonnonsuojellista merkitystä ja niillä voi sijaita uhanalaisia luontotyyppisiä ja lajistoa (Luontotietoselvitys, 2020). Suunnittelualueen tärkeimpinä luontoarvoina ja -arvokokonaisuuksina voidaan pitää Kiilläisvuorta (pesimälinnusto, lepakot, luontotyytit, liito-orava). Suunnittelualueella on liito-oravaesiintymiä, lepakoille tärkeitä alueita, uhanalaisten lintujen reviireitä sekä uhanalaisia ja edustavia luontotyyppisiä. Luontoselvityksen yhteydessä suunnittelualueelta löydettiin runsaasti laho-kaviosammaleesiintymiä. Lahokaviosammalten osalta inventointi on esiselvitystasoinen. Inventoinnin perusteella on kuitenkin nähtävissä, että laho-kaviosammalta esiintyy runsaasti koko alueella. (Luontoselvitys, 2021)

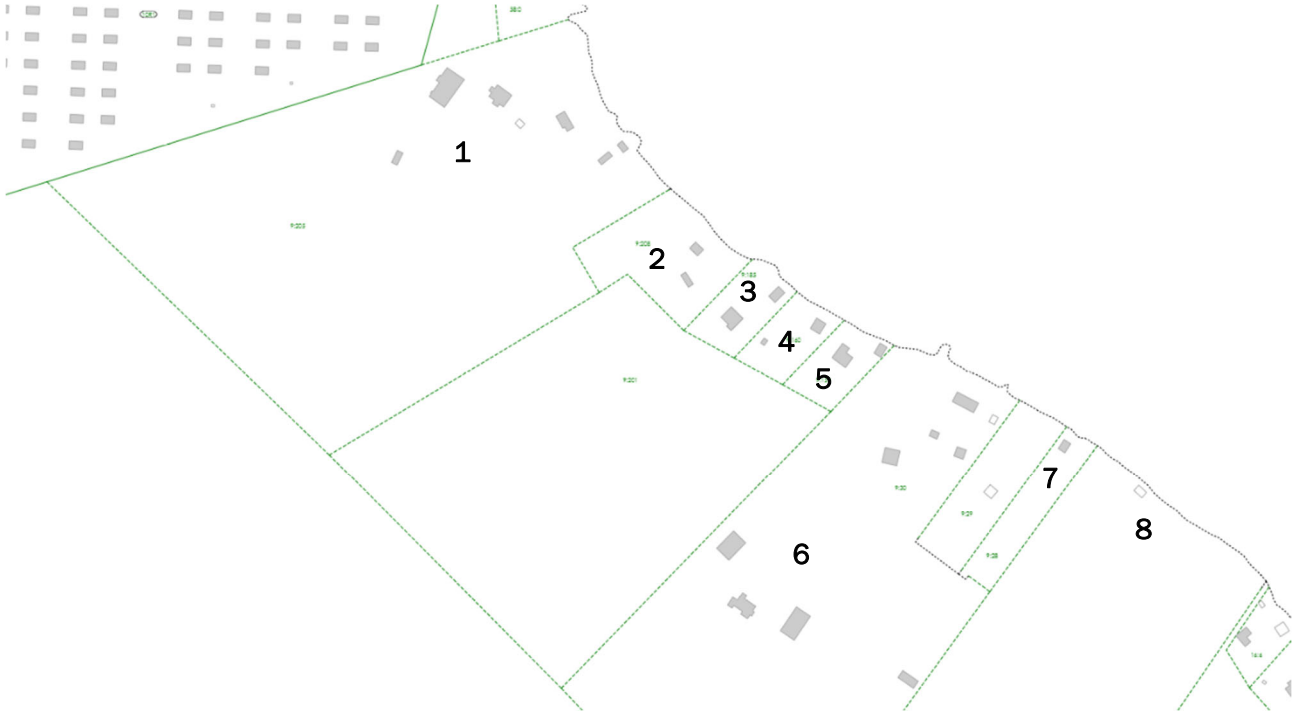
Suunnittelualueen itäosa on luokiteltu luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaaksi alueeksi (LUMO-alue) vanhana kuusimetsänä ja vanhana kuusivaltaisena sekametsänä. Kyseinen alue on todettu myös merkittäväksi pesimälinnustoalueeksi (Lahden II Lintuatlas 2009–2011).



Kuva 3. Lainsäädännöllisesti huomioitavat luontoarvot päällekkäin esitettynä. Lintureviirit on esitetty mustin soikioin. (Luontoselvitys 2021)

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on useita yksityisomistuksessa olevia kiinteistöjä, joilla sijaitsee myös rakennuksia. Rakennuksista suurin osa sijoittuu Alasenjärven rantaan rajoittuville kiinteistöille, jotka on kuvattu alla taulukossa. Suunnittelualueeseen kuuluu myös osoitteissa Kirkonpellonkatu 11 ja Kytölän Selkätie 62 asuinrakennukset ja talousrakennuksia. Hyvämäen tilan rakennukset (Kytölän Selkätie 50) on purettu.



Kuva 4. Alasenjärven rajoittuvien kiinteistöjen rakennuskantaa

	Rn:o	Rakennuskannan kuvaus, rakentamivuosi
1	9:205	Asuinrakennus 1945, talousrakennuksia.
2	9:208	Saunarakennus 1998, talousrakennus.
3	9:185	Asuinrakennus 1958, talousrakennus 1962.
4	9:160	Loma-asuinrakennus 1937, talousrakennus.
5	9:159	Loma-asuinrakennus 1948, saunarakennus 1948.
6	9:30	Vanha päärakennus ja navetta (rakennusvuosi epävarma), asuinrakennus 1969, majoi- tusrakennuksia, rantasaunarakennus 1980, talousrakennuksia.
7	9:28	Loma-asuinrakennus 1925.
8	17:158	Saunarakennus on purettu.

Taulukko 1. Alasenjärven rantaan sijoittuvien kiinteistöjen rakennuskannan kuvaus

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on vaihtelevasti kalliota, moreenia, hiesua ja savea (GTK). Kytölän alueelle laaditussa rakennettavuusselvityksessä suunnittelualue on jaoteltu rakennettavuuden perusteella kolmeen erilaiseen vyöhykkeeseen, joiden geotekninen kantavuus vaihtelee välillä 50 kN/m²–200 kN/m². Selvityksen mukaan kevyiden rakennusten perustamisessa ei jouduta käyttämään paalutusta. (Rakennettavuusselvitys, 2011)

Pohja- ja pintavedet

Suunnittelualue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Alueen pintavedet ohjautuvat nykytilanteessa itä-länsi-suuntaisesti suunnittelualueen halkaisevan vedenjakajan molemmin puolin sekä pohjoisen että etelän suuntaan. Pohjoispuoli kuuluu Alasenjärven valuma-alueeseen. Eteläpuolen hulevedet laskevat suoraan Potilanjokeen, joka laskee Alasenjärveltä Kymijärvelle.

Suunnittelualueen pohjoisosassa, Kotiniemen siirtolapuutarha-alueen rajalla on hulevesitulvaselvityksessä todettu, mahdollinen tulvapainanne. Alueen hulevesien johtamis- ja hallintaperiaatteita on esitetty erillisessä kaavatyön liitteenä olevassa hulevesisuunnitelmassa.

Liikenne

Suunnittelualueen lounaispuolella kulkee Holman-Kymijärven maantie (vt 24), johon suunnittelualue liikenteellisesti tukeutuu. Autoliikenteen pääsaapumissuunnat ovat idästä Heinlammintieltä ja etelästä Konekadun kautta. Alueelle pääsee myös hieman kauempaa lännestä Ahtialan suunnasta Ahtialan Selkätietä sekä Kiiliäisvuorenkatua pitkin (Liikenneselvitys, 2023). Suunnittelualue rajautuu eteläosastaan Kytölän Selkätiehen. Nykytilanteessa Kirkonpellontie johtaa Kytölän Selkätieltä Alasenjärven rantaan.

Nykytilanteessa alueella palvelee linja 9K arkisin noin klo 7–17 tunnin vuorovälillä ja lauantaisin noin klo 7–16 tunnin vuorovälillä (Heinlammintie–Palttinakatu–Sipilänkatu–Vuorelankatu). Liikennöinti alueelle aloitettiin talvikaudella 2022–2023. Selvitysalueen länsipuolella Heinlammintiellä palvelee linja 9M tunnin vuorovälillä arkisin noin klo 5–22, lauantaisin noin klo 7–1 ja sunnuntaisin noin klo 7–22. Heinlammintiellä palvelee lisäksi linja 71 arkipäivisin tunnin välein. (Liikenneselvitys, 2023)

Liikenneselvityksen tarkastelualueen liittymät ovat liikennevalo-ohjaamattomia avoimia tai keskisaarekkeellisia liittymiä. Valtatie 24 ja Konekadun liittymässä on kanavointi pääsuunnalla. Sivuhaaralla pystyy ryhmittymään kaksi henkilöautoa rinnakkain. Muut lähialueen liittymät ovat kanavoimattomia. Nopeusrajoitus selvitysalueella on 30 km/h. (Liikenneselvitys, 2023)

Nykytilanteessa alueen jalankulku- ja pyörätieverkko on osin puutteellinen, koska osa katuverkosta on vielä rakentamatta (puuttuva Vuorelankadun yhteys). Asemakaavassa ja katuyleissuunnitelmassa esitetty liikenneratkaistu täydentää yhteyspuutteet. Nykyiset reitit palvelevat pääasiassa paikallista kulkua ja osin aluekeskusten välistä liikennettä. Lahden pyöräliikenteen tavoiteverkolla 2030 selvitysalueen poikki kulkee pyöräilyn aluereitti. Reitti yhdistää Ahtialan, Myllypohjan ja Kytölän alueet toisiinsa ja se palvelee Heinlammintien sekä Ahtialantien suuntaisille pääreiteille kulkijoita. (Liikenneselvitys, 2023)

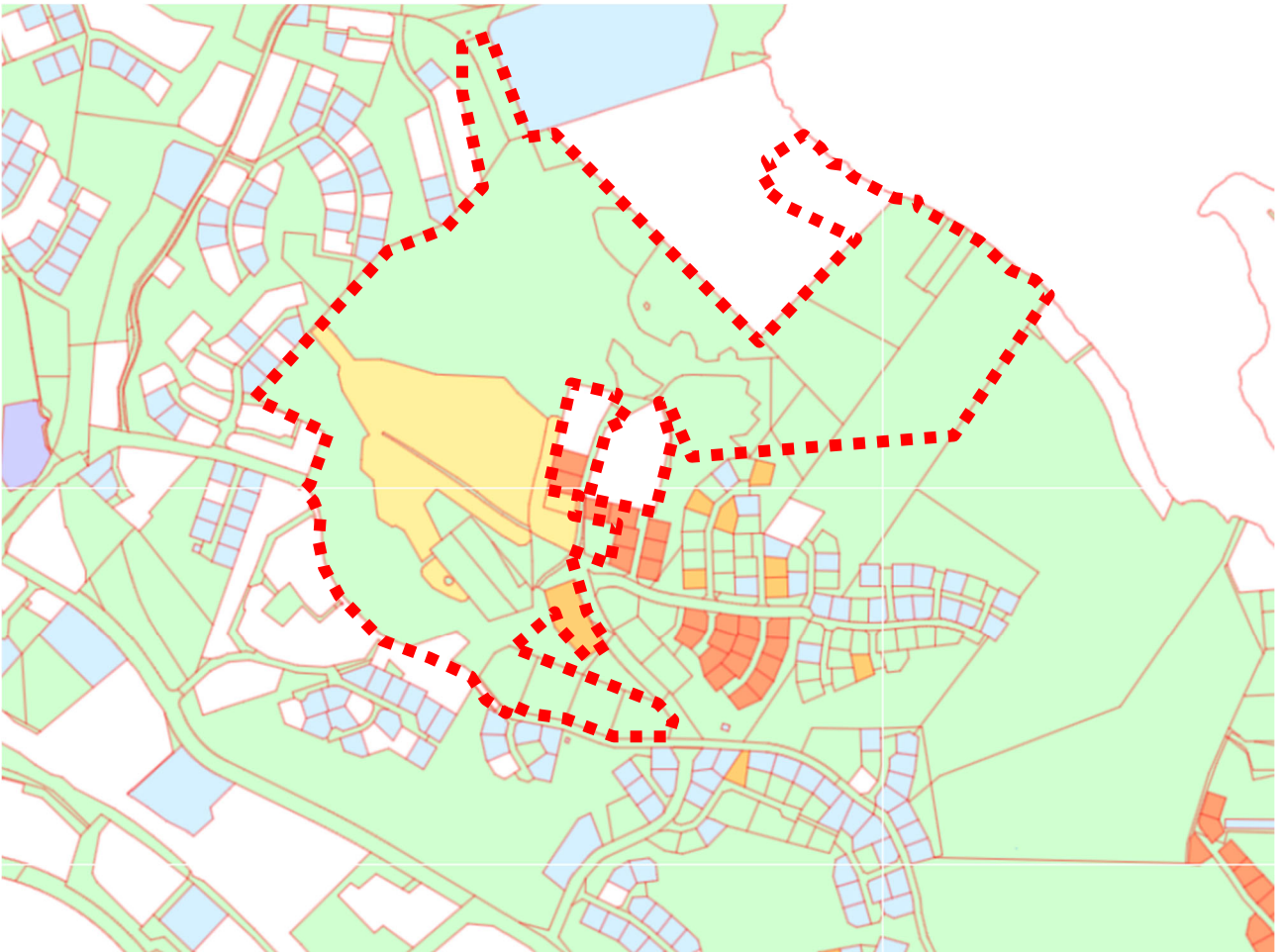
Valtatie 24, Konekatu ja Palttinakatu ovat osa suurten erikoiskuljetusten verkkoa, jolla mittavaatimus on 7 x 7 x 40 metriä (Liikenneselvitys, 2023).

Melu

Suunnittelualueelle ei kantaudu ohjearvojen ylittävää liikennemelua Holman-Kymijärven maantieltä (EU:n ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys, 2022, kansalliset luvut). Suunnittelualue on luokiteltu hiljaiseksi alueeksi (Lahden kaupungin hiljaisten alueiden selvitys, 2018).

Maanomistus

Lahden kaupunki omistaa pääosin suunnittelualueen. Osa alueesta on yksityisessä omistuksessa. Alueen peltoja on vuokrattu.



Kuva 5. Ote maanomistuskartasta sekä suunnittelualan raja (vihreä=kaupungin, valkoinen=yksityinen, sininen=vuokrattu tontti, keltainen=vuokrattu pelto, oranssi=varattu tontti, punainen=tonttivaranto)

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (saanut lainvoiman 14.5.2019) suunnittelualue on kokonaisuudessaan merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Suunnittelualue on merkitty kuuluvaksi kaupunki-alueeseen (ka).

Yleiskaava

Lahden yleiskaavassa 2030 Y-203 (oikeusvaikutteinen, saanut lainvoiman 2.12.2022) suunnittelualue on merkitty pääosin asuinalueeksi (A-29). Suunnittelualueen Alasenjärven puoleiseen päähän on yleiskaavassa merkitty asuin- (A-29) sekä lähivirkistysalueet (VL-52). Suunnittelualueelle on merkitty ohjeellinen pyöräilyn aluereitti sekä ulkoilureitistön pääväylä.

Asuinalue (A-29) varataan pääasiassa asumiselle. Alue sisältää palvelualuevarauksia (julkiset/kaupalliset) ja viheralueita, joiden sijoittelussa kiinnitetään huomiota niiden määrään ja saavutettavuuteen kävelen ja pyörällä sekä palvelualuevarauksissa myös joukkoliikenteellä. Asuinalueiden suunnittelussa ja rakentamisessa kiinnitetään erityistä huomiota elinympäristöjen viihtyisyyteen ja turvallisuuteen sekä kaupunkiluonnon monimuotoisuuteen.

VL-52 -merkinnällä osoitetaan rakennettujen alueiden läheisyydessä sijaitsevat viheralueet ja laajat rakennetut puistot, jotka on tarkoitettu ulkoiluun, virkistykseen ja luonnon kokemiseen. Maiseman ja luonnonympäristön ominaispiirteitä tulee vaalia hoidettaessa metsää ja rakennettaessa virkistysalueita ja -reittejä. Virkistysreitit tulee liittää toisiinsa ja kevyen liikenteen verkostoon

Asemakaava

Suunnittelualueen eteläosassa ovat voimassa vuonna 2016 lainvoiman saanut asemakaava A-2508a sekä vuonna 2011 lainvoiman saanut asemakaava A-2496. Suunnittelualueen pohjoisosassa on voimassa asemakaava A-877 vuodelta 1989. Suunnittelualueeseen sisällytetään kaavoitettua katualuetta, lähivirkistysaluetta (VL), seitsemän rivitalotonttia (AR) sekä yksi erillispientalotontti (AO), joilta osin asemakaavaa muutetaan.

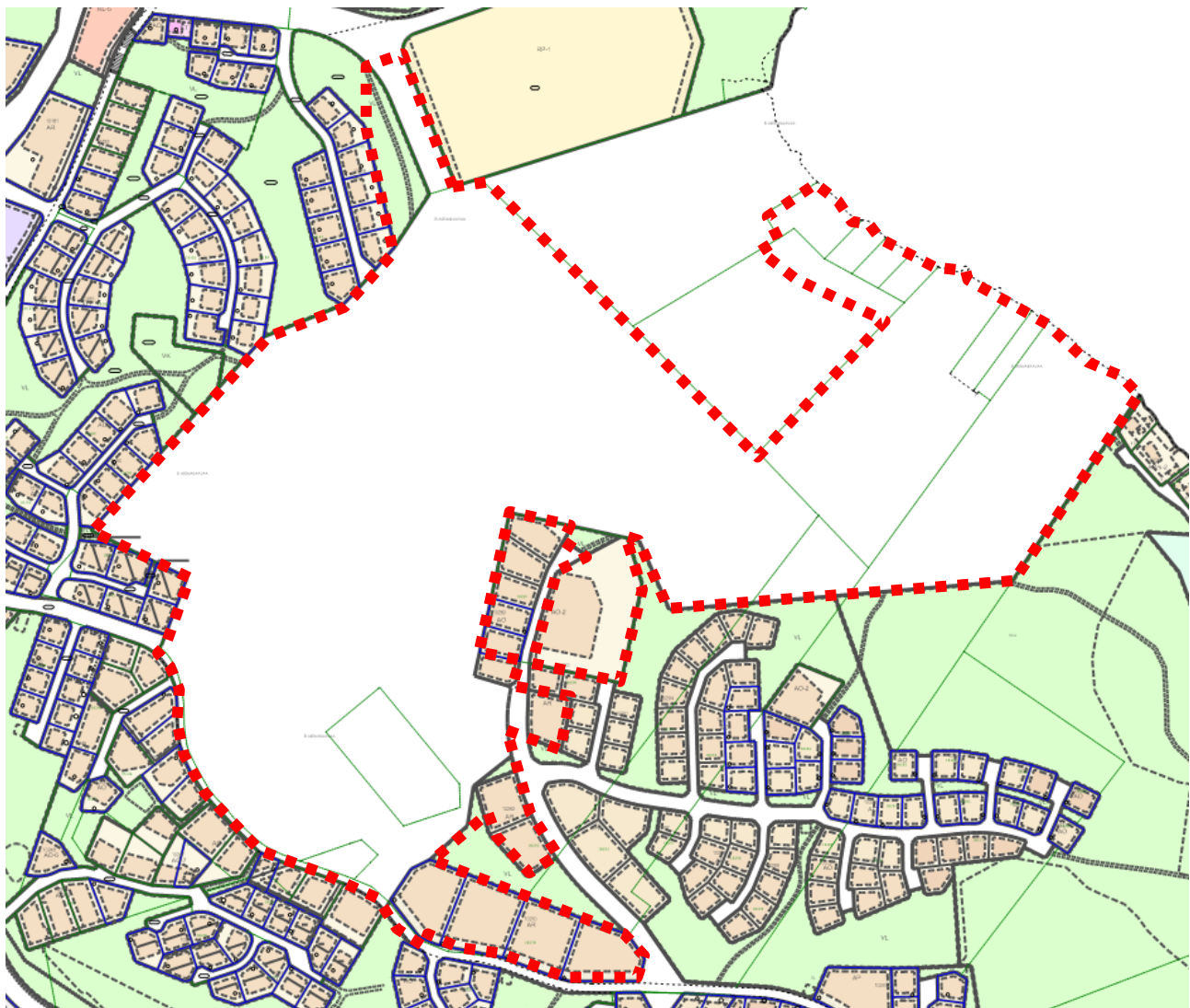
Muilta osin suunnittelualue on asemakaavoittamatonta.

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Alueen pohjakartta on tarkistettu 4.5.2020 ennen kaavaehdotuksen laatimista. Pohjakartta täyttää MRL 54 §:ssä annetut kaavoitusmittausvaatimukset.



AR

RIVITALOJEN JA MUIDEN KYTKETTYJEN ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

VL

LÄHIVIRKISTYSALUE.

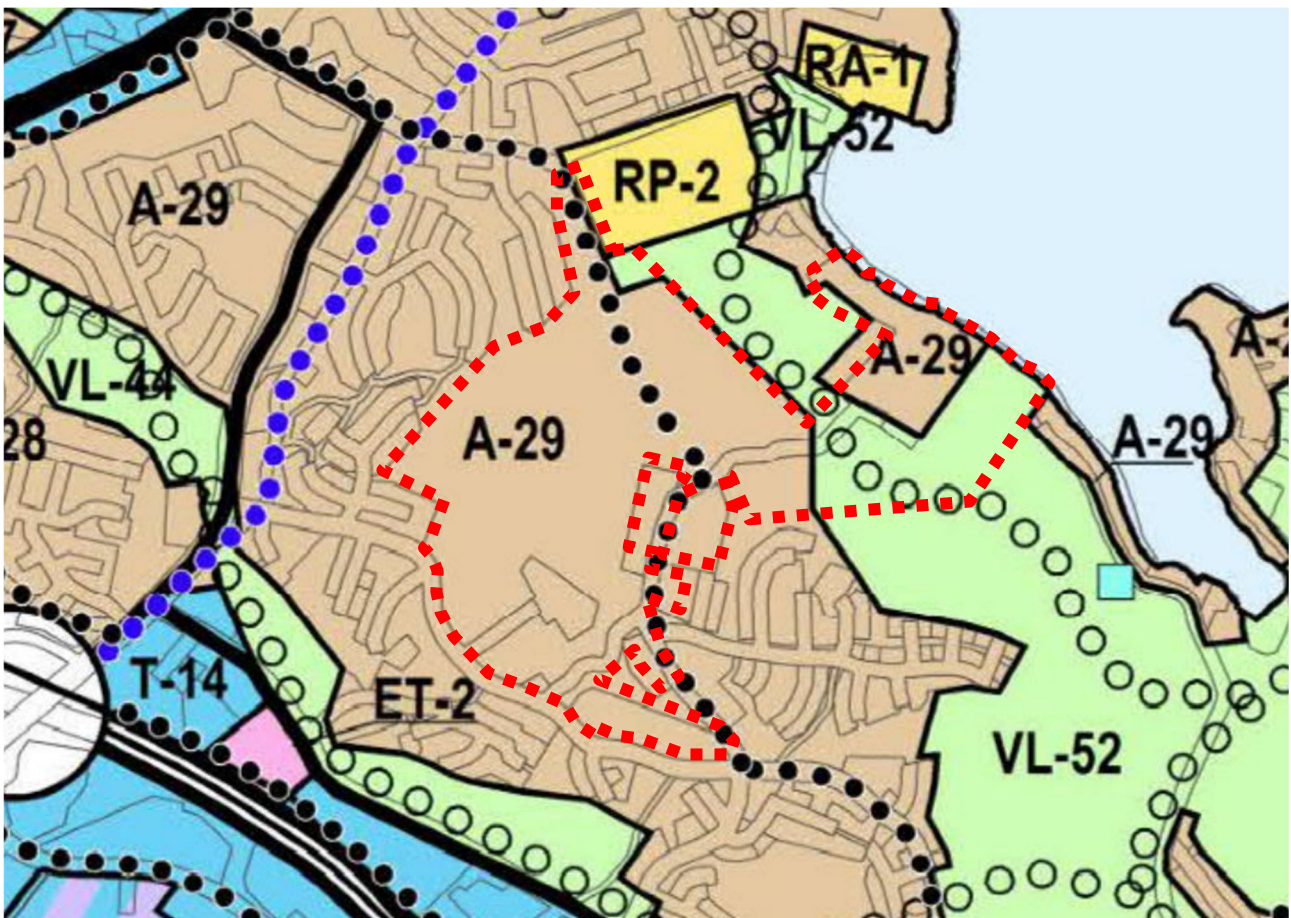
AO

ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE.

Kuva 6. Ote ajantasa-asemakaavasta, suunnittelualueen kaavamääräyksiä sekä suunnittelualueen rajaus



Kuva 7. Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014 sekä suunnittelualueen raja



Kuva 8. Ote Lahden yleiskaavasta Y-203 sekä suunnittelualueen raja

3.3 Selvitykset ja suunnitelmat

Suunnittelualuetta koskien on tehty mm. seuraavia selvityksiä ja suunnitelmia:

Selvitys	Keskeinen sisältö
Liikenneselvitys, A-Insinöörit (2023)	Selvityksessä on tehty toimivuustarkastelut vt 24 ja Konekadun liittymään. Selvityksen mukaan liittymän toimivuus heikkenee ennustetilanteen liikennemäärillä. Uusi maankäyttö ei suoranaisesti kuitenkaan edellytä muutoksia liittymään, toimenpidetarpeita syntyy jo maantien liikennemäärän kasvusta.
Arkeologinen inventointi, Heilu Oy (2021)	Inventoidulta alueelta ei tunnettu entuudestaan muinaisjäänköhteitä. Maastotöiden yhteydessä Kytömäeltä tavattiin kaskiröykkiöalue, mikä Museoviraston ohjeiden mukaisesti on tulkittava kiinteäksi muinaisjäänkökseksi.
Luontoselvitys, Luontoselvitys Metsänen (2021)	Alueen tärkeimpinä luontoarvoina ja -arvokokonaisuuksina voidaan pitää Kiihäisvuorta (pesimälinnusto, lepakot, luontotyypit, liito-orava), liito-oravaesiintymiä, lepakoille tärkeitä alueita, uhanalaisten lintujen reviireitä sekä uhanalaisia ja edustavia luontotyyppejä.
Luontotietoselvitys, Luontoselvitys Metsänen (2020)	Selvityksessä tunnistettiin suunnittelualueen luontoarvoiltaan potentiaaliset metsät ja tärkeät pesimälinnustoalueet. Selvitykseen on koottu aiemmin tehtyjä havaintoja ja selvityksiä mm. liito-oravien osalta. Selvityksessä annetaan suosituksia tarkempien selvitysten kohdentamisesta potentiaalisimmille alueille, mikäli niille kohdistuu muuttuvaa maankäyttöä.
Rakennettavuusselvitys, Destia (2011)	Rakennettavuusselvityksessä suunnittelualue on jaoteltu rakennettavuuden perusteella kolmeen erilaiseen vyöhykkeeseen, joiden geotekninen kantavuus vaihtelee välillä 50 kN/m ² – 200 kN/m ² . Selvityksen mukaan kevyiden rakennusten perustamisessa ei jouduta käyttämään paalutusta.
Maisemaselvitys, Joel Lerkki ja Tiina Väyrynen (2018)	Selvityksessä on tutkittu suunnittelualueen lähtökohtia, maisemarakennetta, historiaa ja maisemakuvaa sekä annettu suosituksia suunnittelun lähtökohdiksi.
Alasenjärven viitasammakko- ja sudenkorentoselvitys, Luontoselvitys Metsänen (2018)	Selvityksessä ei todettu viitasammakko- tai sudenkorentoesiintymiä Alasenjärven rannassa suunnittelualuetta koskien.

Taulukko 2. Suunnittelualuetta koskien laadittuja selvityksiä sekä niiden sisällön lyhyt kuvaus

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

- Katujen yleissuunnitelma, Sweco (2022)
- Hulevesisuunnitelma, Sweco (2022)
- Heinähukan kosteikkoalueen, Niittyperhosenkadun hulevesialtaan sekä Vesiperhosenpuiston hulevesikosteikkoalueen suunnitelmat, Sweco (2022)
- Valaistuskonsepti, Sweco (2022)
- EU:n ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys (2022)
- Liito-oravaselvitys Lahdessa 2014–2015, Ilpo Kekki (2016)
- Lahden II Lintuatlas 2009–2011, Timo Metsänen (2012)
- Lahden kaupungin lepakkokartoitus yleiskaavaa varten, Mikko Erkinaro (2009)

Lisäksi alueelle on laadittu Lahti Aqua:n toimesta vesihuoltosuunnitelmia.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen

Asemakaava ja asemakaavan muutos tehdään kaupungin aloitteesta.

4.2 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on täydentää Kytölänmäen asuinaluetta kaavoittamalla uusia pientalotontteja pääosin kaupungin omistamalle maalle ottaen huomioon alueella olevien yksityisten maanomistajien tarpeet ja liikemiesyhteydet.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset (MRL 62 §)

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tämän kaavatyön osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Lahden kaupunkisuunnittelu
- Lahden kaupunkitekniikka
- Lahden rakennus- ja ympäristövalvonta / rakennusvalvonta, ympäristöpalvelut
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Uudenmaan ELY-keskus / liikenne
- Salpakierto Oy
- Lahti Energia Oy
- LE-Sähköverkko Oy
- Lahti Aqua Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Posti Group Oyj
- DNA Oy
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Salpausselän luonnonystävät ry
- Lahden kansalaistoiminnan kohtaustila Liekki ry
- Kytölän Omakotiyhdistys ry
- Lahden Alasenjärven hoitoyhdistys ry
- Päijät-Hämeen lintutieteellinen yhdistys ry
- Kotiniemen siirtolapuutarhayhdistys ry

Vireilletulo

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuosien 2018–2023 kaavoitusohjelmiin. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä sekä osallisille kirjeitse luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä.

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

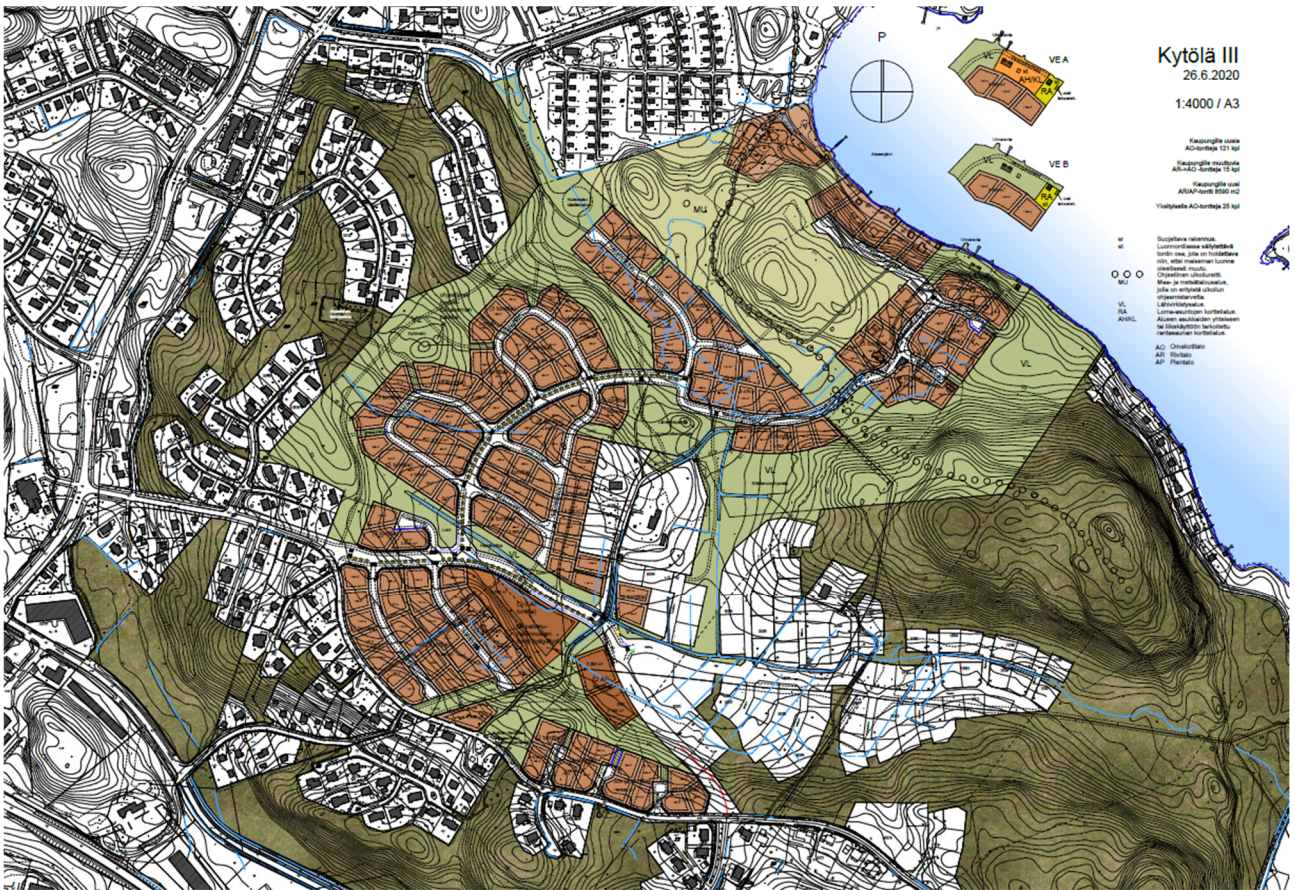
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 5.2.2019 (päivitetty 20.2.2024). Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 27.8.–24.9.2020. Kuulemisen yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyötä on esitelty yleisötilaisuuksissa 11.10.2017 ja 7.6.2018. Kaavatyöhön liittyvä aineisto on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla internetissä.

Viranomaisyhteistyö

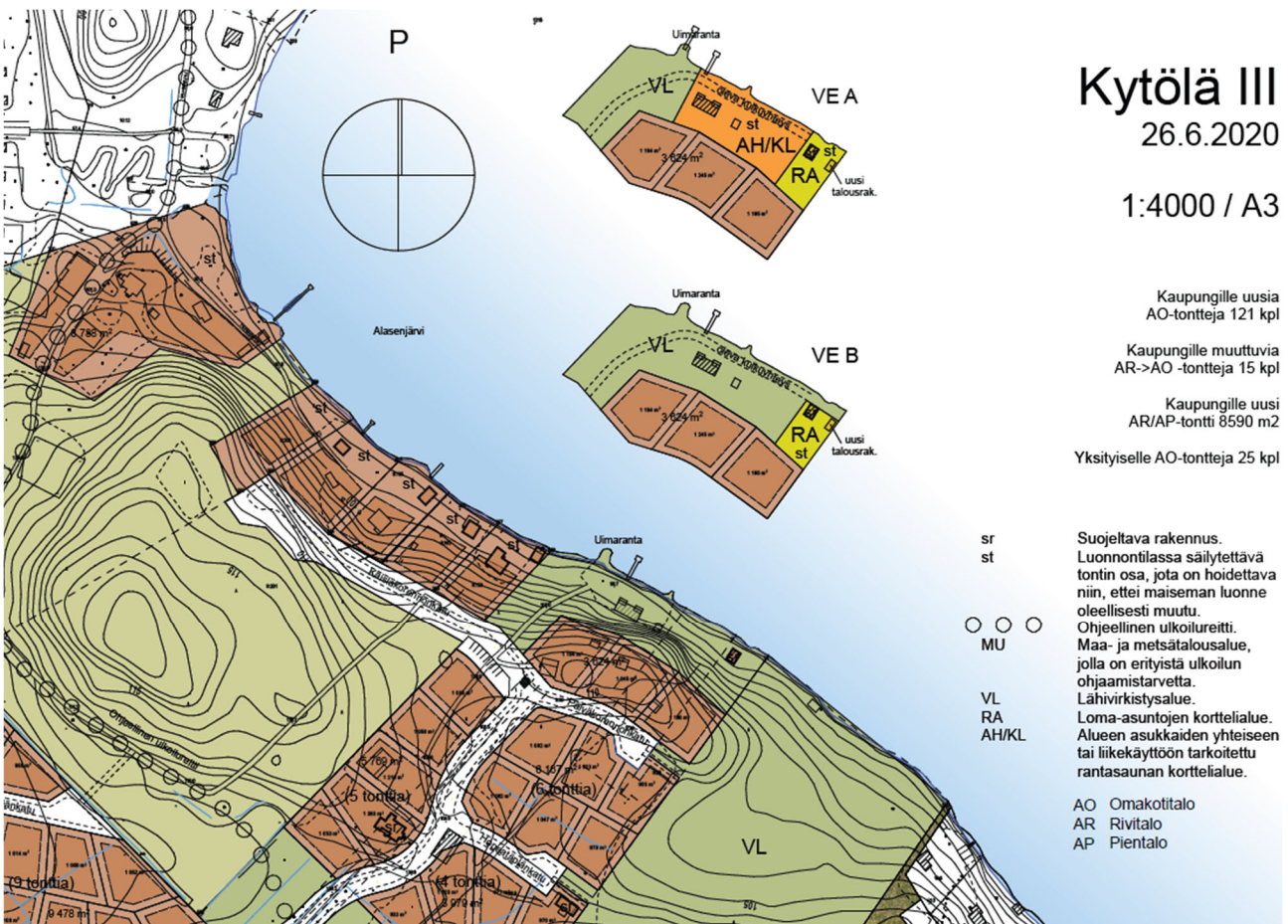
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu Hämeen ELY-keskukselle tiedoksi. Viranomaisilta pyydetään kaavaluonnoksesta lausunto luonnosvaiheessa.

Kaavaluonnos 2020

Suunnittelualueelle laaditussa kaavaluonnoksessa oli esitetty kaupungin omistamalle maalle 121 erillispientalotonttia (AO). Metsolan tilan ranta-alueesta oli esitetty kolme eri maankäyttövaihtoehtoa.



Kuva 9. Kaavaluonnos 26.6.2020



Kuva 10. Ote kaavaluonnoksesta Alasenjärven rannan maankäyttövaihtoehtojen osalta

Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet

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

Osallinen	Lausunnon/mielipiteen keskeinen sisältö	Vastine ja vaikutukset kaavaan
Hämeen ELY-keskus	Lausunnossa esitetään laadittavaksi tarkentavia luontoselvityksiä. Ekologisten yhteyksien säilymiseen tulee kiinnittää huomiota. Viher- ja metsäalueiden kaavamääräyksiä tulee täsmentää luontoarvoja suojelevammiksi. Kaavaselostuksessa tulee kuvata tarkemmin oleva rakennuskanta sekä kaavan tavoitteet ja vaikutukset niiden osalta. Hulevesien käsittelyä koskevia määräyksiä tulee täsmentää. Liikenteellisiä vaikutuksia ja saavutettavuutta tulee arvioida tarkemmin. Liikenneselvitystä (2012) esitetään päivitettäväksi.	<p>Lausunnon perusteella suunnittelualueelle on teetetty varsinainen luontoselvitys kesän 2021 aikana, jossa on otettu kantaa myös ekologisiin yhteyksiin sekä liito-orava-alueisiin suunnittelualan ulkopuolella. Viheralueiden kaavamerkitöjä on täsmennetty lausunnon perusteella.</p> <p>Olevan rakennuskannan kuvausta sekä vaikutusten arviointia on täydennetty kaavaselostukseen.</p> <p>Kaavatyön yhteydessä on laadittu erillinen hulevesisuunnitelma, jonka perusteella koko suunnittelualan hulevedet käsitellään keskitetysti hulevesialueilla tonttikohdittaisen käsittelyn sijaan.</p> <p>Liikenteellisiä vaikutuksia ja lähtökohtia on kuvattu tarkemmin kaavaselostuksessa. Liikenneselvitys on päivitetty.</p>
Lahden ympäristöpalvelut	Parhaana vaihtoehtona pidetään Alasenjärven ranta-alueen jättämistä kokonaan lähivirkistysalueeksi. Hulevesien hallinta on huomioitu kaavaluonnoksessa. Ennen kaavasunnitelman eteenpäin viemistä tulee alueen luontotietoja päivittää ja ajoittaa selvitykset oikeaan vuodenaikaan selvityskohde mukaan.	<p>Lausunnon perusteella Metsolan tilalla Alasenjärven rannassa on valittu vaihtoehto, joka toisaalta mahdollistaa olevien rakennusten säilyttämisen ja käytön, mutta säästää mahdollisimman suuren alueen rannasta virkistysalueena.</p> <p>Lausunnon perusteella suunnittelualueelle on teetetty varsinainen luontoselvitys kesän 2021 aikana.</p>
Telia Finland Oyj	Ei huomautettavaa.	-
Päijät-Hämeen pelastuslaitos	Päätyville kaduille tulee toteuttaa riittävän suuret kääntöpaikat, joilla huomioidaan pelastusyksikön kääntymisvaatimukset sekä kunnossapito ja lumien läjitys. Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida lain edellyttämät etäisyydet paloturvallisuuden kannalta. Jäteastiat tulee pystyä sijoittamaan muualle, kuin rakennusten seinustoille.	Vaadittavat kääntösäteet ja lumen läjitystilat on huomioitu kaava- ja katusuunnittelussa. Rakennusten ja jäteastioiden sijoitteluun liittyvät asiat suunnitellaan ja varmistetaan rakennuslupavaiheessa, kaava ei edellytä alle 8 m etäisyyttä rakennusten välille.
LE-Sähköverkko Oy	Alueelle tarvitaan jakokaapeja ja puistomuuntamoita. Kaislakorennonkadun päässä tontilla edellytetään kaapeleiden siirtoa.	Muuntamoiden tarkemmat paikat voidaan suunnitella kaavoitusvaiheen jälkeen. Muut rakenteet ja johdot jouduttaneen siirtämään.

Lahti Energia Oy	Kaukolämmön kapasiteetti alueella on erinomainen. Suosittelemme kaavaan määrystä kaukolämpöverkkoon liittymiseksi.	Kaukolämpöverkkoon liittymiseen määräämistä koskeva mahdollisuus (§ 57 a) on poistettu maankäyttö- ja rakennuslaista.
Lahti Aqua	Tietyille tonteille tarvitaan kaavamääräys alimmasta viemäritästä lattiatasosta. Kaavaan tarvitaan myös tietyille tonteille maininta kiinteistökohtaisesta jätevesien pumpaamisesta. Lausunnossa ehdotetaan tiettyjen tonttien muuttamista rivitalotontiksi, rajauksen muuttamista tai poistamista kokonaan vesihuollon mahdollistamiseksi. Niityperhosenkadun ja Kotiniemen siirtolapuutarhan välisen pyörätien paikan tulisi olla ohjeellinen.	Korkeusasemaa kuvaavat kaavamerkinnot on lisätty kaavaan, lukemia on täsmennetty yhdessä. Mainintoja pumppaustarpeesta on lisätty tonteille. Kaavaehdotuksesta on poistettu tontteja tehtyjen luontoselvitysten perusteella. Kytölän selkätien varren tonteille on merkitty johtorasite. Pyörätien osalta kaavaan on kirjattu, että sen sijaintia voidaan tarkentaa maastonmuotojen perusteella.
Lahden kaupunginmuseo	Alueelle tulee laatia arkeologinen inventointi. Metsolan tilan alueella on paikan päällä tehdyn katselmuksen yhteydessä määritelty suojeltavat rakennukset, joita koskevat suojelumääräykset tulee täydentää asianmukaisesti. Alasenjärven rannan osalta kaavaluonnoksen vaihtoehto A tukee erinomaisella tavalla kulttuurihistoriallisia arvoja, yhteisöllisyyttä ja ympäristötavoitteita.	Suunnittelualueelle on laadittu lausunnon perusteella arkeologinen inventointi kesällä 2021. Alueen löydökset on merkitty kaavakartalle asianmukaisin suojelumerkinnoin. Suojeltavat rakennukset Metsolan tilalla on merkitty sr-merkinnöillä. Kaavamääräystä on täydennetty edellyttämään neuvottelua kaupunginmuseon kanssa kaikkia rakennusta koskevia toimenpiteitä ja suunnitelmia koskien.
Mielipide 1	Yksityisen maa-alueen läpi ei saa johtaa ulkoilureittiä tai pyörätietä.	Asemakaavan ulkoilureitti- ja pyörätiemerkinnot on poistettu yksityiseltä maa-alueelta. Alueen halkaiseva reitti on osoitettu mielipiteessä esitettyyn kohtaan etelämäksi.
Mielipide 2	Kiinteistön rajautumiseen Kytölän Selkätiehen nähden esitetään muutoksia. Tien turvallisuus, pölyäminen ja hulevedet tulee huomioida. Tilan ympärillä olevaa viheraluetta tulee kasvattaa. Koko suunnittelualueen viheralueiden riittävyys tulee varmistaa. Lumitilaa ei saa sijoittaa tilan viereen. Tilan viereen suunniteltu kääntöpaikka tulee poistaa tai sijoittaa kauempana. Kääntöpaikka ei saa aiheuttaa häiriötä ympäristöön. Tilaa ympäröivät polut ja reitit tulee poistaa tai siirtää kauemmas.	Tilan rajan siirto lähemmäs Kytölän Selkätietä kaventaisi tietä kohtuuttomasti. Kaavaan merkitty raja on nykyisen kiinteistörekisterin mukainen, eikä rajaa ole nyt kaavatyön yhteydessä siirretty. Pinta-alatieto kiinteistörekisterissä on ollut virheellinen. Kytölän selkätien katkaisemisella tavoitellaan liikenneturvallisuutta ja viihtyisyyttä. Kaavaehdotuksesta on luonnokseen nähden poistettu luontoselvityksen perusteella laajat korttelialueet kiinteistön läheisyydestä, mikä lisää ympäröivää viheraluetta merkittävästi. Lumitila kiinteistön vierestä on poistettu. Kytölän Selkätien kääntöpaikkaa on siirretty kauemmas itään päin. Samoin Kirkonpellontien ulkoilutie käännetään tilan kohdalla kauemmas. Muut tilan ympärille esitetyt polut on poistettu kaavasta. Kääntöpaikan käyttöä pysäköintialueena voidaan estää liikennemerkein.

<p>Mielipide 3</p>	<p>Metsolan ranta-alueen tulee jäädä yhteiskäyttöön. Rannan saunarakennus tulee säilyttää uimareiden käytössä. Rantaan tulee tehdä leikkipaikka/pelikenttä. Rannan käytävyyteen, parkkipaikkoihin ja siihen rajautuviin tontteihin esitetään täsmennyksiä. Vuorelankadun varren metsä tulee säilyttää.</p>	<p>Metsolan rannan alue on ratkaistu kaavassa siten, että mahdollistetaan olevien rakennusten pysyminen ja käyttö jatkossa omilla tonteillaan. Ranta-alueella on osoitettu virkistysalueeksi mahdollisimman paljon. Kaupunki ei ole valmis pitämään ranta-saunaa omistuksessaan ja vastuullaan, mistä syystä omaksi tontikseen kaavoittaminen on välttämätöntä mahdollistaen erillisen toimijan rakennukseen. Rantaan on mahdollista puistosuunnittelun yhteydessä toteuttaa leikkipaikka. Maasto nousee hyvin jyrkästi kalliona etelään päin, eivätkä Päiväkorennonkadun varren tontit uhkaa rannan virkistyskäyttöä. Kaislakorennonkadun varrelle on katujen yleissuunnitelmassa osoitettu 10 autopaikkaa. Rannan virkistysalue rajataan länteen päin hulevesiojalla (hulevesisuunnitelma).</p> <p>Hyvämäen tilan ja Vuorelankadun välinen alue on osoitettu tontiksi, mutta Hyvämäen tila on jätetty viheralueeksi, jolle muodostuu aikaa myöten suojaava metsäalue.</p>
<p>Mielipide 4</p>	<p>Metsolan ranta tulee säilyttää virkistyskäytössä saunarakennuksineen. Kytölän Selkätien kääntöpaikkaa tulee siirtää. Alueen viheralueiden laajuuteen ja Kytölän Selkätien läpikuljettavuuteen annetaan kommentteja.</p>	<p>Metsolan tilan rantaan on osoitettu mahdollisimman suuri virkistysalue niin, että olevat rakennukset voivat kuitenkin säilyä omilla tonteillaan. Kytölän Selkätien kääntöpaikkaa on siirretty itään päin. Mielipiteessä mainitun tilan ympärille on osoitettu aiempaa laajempi viheralue luontoselvityksen perusteella ja lumitila on siirretty kauemmas. Kytölän selkätien katkaisemisella tavoitellaan liikenneturvallisuutta ja viihtyisyyttä.</p> <p>Hyvämäen tilan ja Vuorelankadun välinen alue on osoitettu tontiksi, mutta Hyvämäen tila on jätetty viheralueeksi, jolle muodostuu aikaa myöten suojaava metsäalue. Kaavaehdotuksesta on vähennetty merkittävä määrä tontteja Kytölän Selkätien varresta.</p>
<p>Mielipide 5</p>	<p>Niityperhosenkadun päästä tulisi poistaa tontteja. Siirtolapuutarhan vieressä kulkevan pyörätie tulee toteuttaa luontoa vaurioittamatta. Metsolan rannan säilyttäminen virkistyskäytössä on hyvä asia.</p>	<p>Kaavaa on luontoselvityksen perusteella täydennetty siten, että mielipiteessä mainitut tontit on poistettu. Siirtolapuutarhan vieritse kulkevan pyörätien paikkaa voidaan tarkentaa luontoarvojen ja maastonmuotojen perusteella.</p>
<p>Mielipide 6 (useampi allekirjoittaja)</p>	<p>Allekirjoittaneet vetoavat Lahden kaupunkiin Alasenjärven rannalla sijainneen saunarakennuksen säilyttämiseksi. Sauna sijaitsee Metsolan ranta-alueen itäpuolella.</p>	<p>Saunarakennus on jouduttu purkamaan kaupungin omistamalta maalta vastuukysymysten, turvallisuuden, luontoarvojen sekä tie- ja vesiliittymien puuttumisen vuoksi.</p>

Taulukko 3. Luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden keskeinen sisältö sekä sen huomioiminen kaavatyössä

Muilta osallisilta ei luonnosvaiheen kuulemisessa tullut lausuntoa tai mielipidettä.

Kaavaehdotus 2023 (nähtävillä ollut kaavaehdotus)

Luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen suunnittelualueelle laadittiin tarkempi luontoselvitys, arkeologinen inventointi sekä liikenneselvitys. Selvitysten sekä luonnosvaiheessa saadun palautteen perusteella kaavaehdotukseen tehtiin mm. oheisia muutoksia:

- Luontoselvityksen perusteella tontteja on vähennetty Kytölän Selkätien ja Hyvämäen tilan väliseltä alueelta sekä Niittyperhosenkadun päästä.
- Vuorelankadun varressa osa omakotitonteista on muutettu AP-tonteiksi.
- Metsolan tilan ranta-alueelle on valittu kaavaluonnoksen vaihtoehto A siten, että rantasaunarakennuksen käsittävä KL-tontti ei rajoitu aivan rantaan saakka.
- Huhdin tila on jätetty Kaislakorennonkadun aluetta lukuun ottamatta kaavan ulkopuolelle.
- Kirkonpellonkatu 11 -tontti on sisällytetty kaavaan.
- Kaavaan viheralueille sekä osin tonteille on lisätty luontoarvoja huomioivia määräyksiä.
- Kaavaa on täsmennetty katujen yleissuunnitelman ja hulevesisuunnitelman perusteella.
- Kaavaan on lisätty arkeologisen inventoinnin perusteella suojeltavia muinaismuistokohteita.
- Kytölän Selkätielle osoitettu kääntöpaikka on siirretty kohti itää.
- Kytölän Selkätien ja Kirkonpellontien ulkoilureitin risteämiskohtaa on siirretty itään päin.
- Kaavaan on lisätty merkintöjä alueen vesihuoltosuunnitelmaan liittyen.
- Viheralueille sijoittuvien ulkoilureittien ja pyörätien sijaintia ja paikkaa on täsmennetty palautteen ja yleissuunnitelman perusteella.
- Metsolan päärakennuksen suojelumerkintä on poistettu lämmitysteknisistä syistä.
- Kytölän Selkätie 62 -tontin kadun puoleista rajaa on siirretty lähemmäs katua erillisen katutilatarkastelun perusteella.
- Pirtakadun länsipuolen omakotitontit on muutettu asuinpientalojen korttelialueeksi.

Kaavaehdotus oli virallisesti nähtävillä 2.11.–4.12.2023. Ehdotusvaiheessa saatiin pyydettyinä kaksi lausuntoa Hämeen ELY-keskukselta ja museolta sekä neljä muistutusta.

Kaavaehdotus 2024 (hyväksyttäväksi viety kaavaehdotus)

Ehdotusvaiheessa saatujen lausuntojen ja muistutusten perusteella hyväksyttäväksi vietävään kaavaehdotukseen ja selostukseen tehtiin oheisia muutoksia:

- Kaavakartalle on tehty suojelumerkintöihin päivityksiä (yl, sr, luo-2, luo-3).
- Kaavakartalle on lisätty uusi noron suojelumerkintä luo-4.
- Kaavaselistusta on täydennetty valokuvin suunnittelualueelta.
- Kaavaselistusta on täydennetty vieraslajien torjumisen osalta.
- Kaavaselistusta on täydennetty Vuorelankadun liikennevaikutusten osalta.

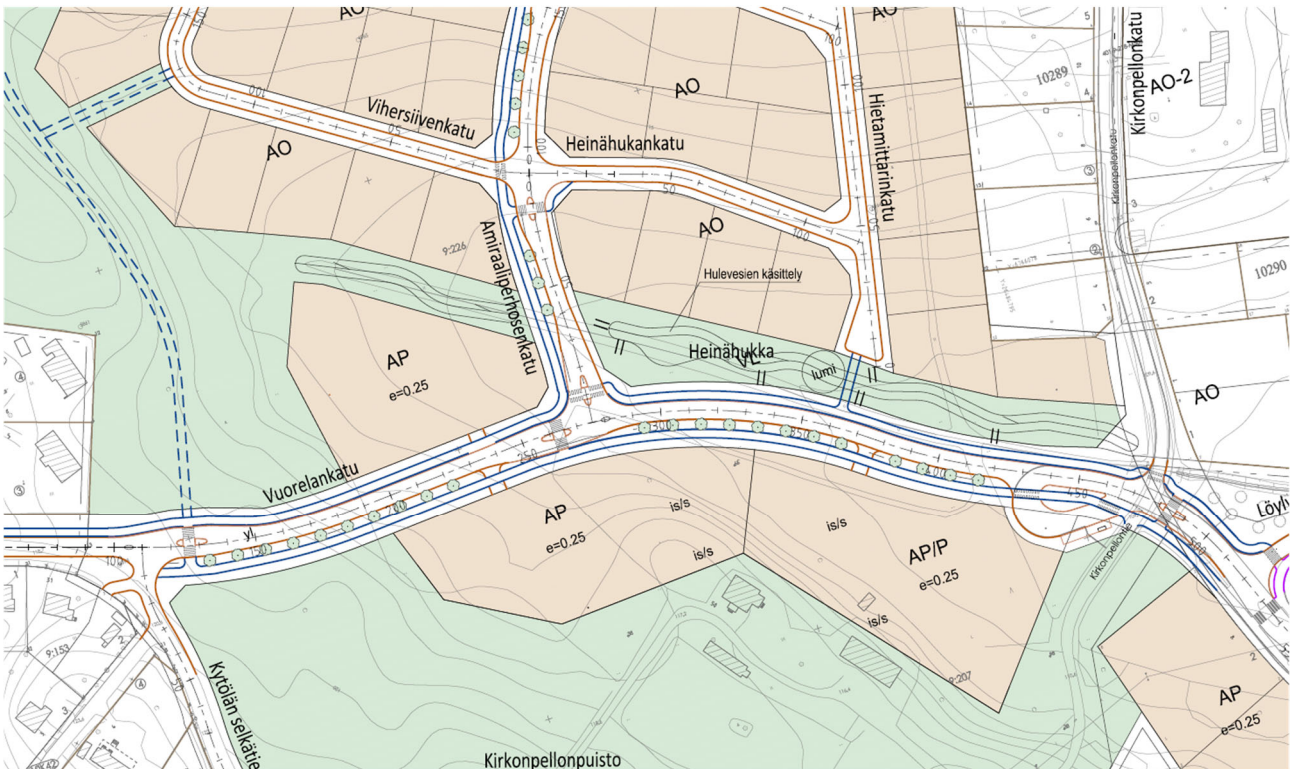
Tehtyjen muutosten seurauksena kaavatunnus on A-2745a.



Kuvat 11 ja 12. Näkymä rannasta sekä päärakennuksen edustalta



Kuva 13. Asemakaavaehdotus A-2745a (2024)



Kuva 14. Ote alueelle laaditusta katujen yleissuunnitelmasta Vuorelankadun osalta

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella osoitetaan uutta asuinalueita aiemmin kaavoittamattomalle alueelle Kytölään. Kaavalla yhdistetään Vuorelankatu lännessä Kytölän Selkätiehen sekä idässä aiemmin kaavoitettuun asuinalueeseen (Löylykadun alue). Uudet asuinalueet liittyvät pääasiassa Vuorelankatuun, jolle myös Kytölän Selkätien läpiajoliikennettä on tarkoitus siirtää. Viheralueita säilytetään luonnonympäristön kannalta arvokkaiden alueiden, ekologisten viheryhteyksien, hulevesireittien ja virkistysreittien kannalta tärkeisiin kohtiin sekä rajaamaan uusia asuinalueita olemassa olevista asuintonteista. Aluetta palvelevat, tärkeimmät lähivirkistysalueet sijaitsevat kaava-alueen itäpuolella aiemmin asemakaavoitetulla Kiiliäisvuoren alueella.

Alasenjärven rannassa sijaitsevia, yksityisomistuksessa olevia kiinteistöjä kaavoitetaan vakituiseen asuinkäyttöön (AO-1) sekä osoitetaan niitä palveleva, uusi katualue (Kaislakorennonkatu).

Kaavalla osoitetaan Vuorelankadun varteen uusia pientalojen korttelialueita, joista yhdelle sallitaan myös päiväkodin rakentaminen (AP, AP/P). Aiemmin kaavoitetut rivitalotontit Kytölän Selkätien varressa muutetaan pääosin erillispientalotonteiksi (AO). Vuorelankatuun liittyvät, aiemmin kaavoitetut rivitalotontit säilytetään kaavaan kiinteistön rajojen muuttamiseksi uuden Vuorelankadun linjauksen vuoksi. Lisäksi Kirkonpellonkadun varressa sijaitsevan, aiemmin kaavoitetun erillispientalotontin (AO) rajoja muutetaan ja yksi rivitalotontti muutetaan kahdeksi erillispientalotontiksi (AO).

Suunnittelualueen halkaiseva Kirkonpellontie jätetään eteläpäästä lähivirkistysalueelle (VL/s) ja osoitetaan ulkoilureitiksi. Yleiskaavaan merkityt pyöräilyn aluereitti sekä ulkoilureitistön pääväylä huomioidaan kaavassa.

5.2 Kaavan mitoitus

Asemakaavan kokonaispinta-ala on noin 41,6 ha. Kaavalla osoitetaan alueelle uusia erillispientalotontteja (AO) kaupungin omistamalle maa-alueelle yhteensä 101 kpl. Aiemmin kaavoitettuja rivitalotontteja (AR) muutetaan kaupungin omistamalla maa-alueella erillispientalotonteiksi yhteensä 13 kpl.

Kaupungin omistamalle maa-alueelle kaavoitetaan asuinpienalojen tai lähipalvelurakennusten rakennusoikeutta (AP, AP/P) yhteensä 4 935 k-m2.

Yksityisessä omistuksessa oleville maa-alueille kaavoitetaan yhteensä 7 erillispientalotonttia.

5.3 Kaavan vaikutukset

MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Selvitysten perusteella on voitava arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavalla on merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.

Kaava-alue on aiemmin toiminut läheisten asuinalueiden virkistys- ulkoilukäytössä vaihtelevana, maaseutumaisena ja metsäisenä alueena. Uusi maankäyttö rajoittaa aiempaa käyttöä ja kaventaa virkistys- ja ulkoilukäyttöön soveltuvia viheralueita. Suunnittelualueelle on kuitenkin osoitettu alueen asukkaita palvelevia ulkoilureittejä, jotka johtavat alueen itäpuolella sijaitsevalle Kiiliäisvuoren ja Potilanjoen väliselle, laajalle virkistysalueelle.

Uudet alueen asukkaat, rakentaminen ja liikenne aiheuttavat häiriötä ympäröivälle, olemassa olevalle asutukselle. Häiriötä on kuitenkin pyritty vähentämään jättämällä riittävät suojaviheralueet olevan ja uuden asutuksen välille. Myös Kytölän Selkätien ajoneuvoliikenteen katkaiseminen rauhoittaa kyseisen alueen asukkaiden elinympäristöä läpiajoliikenteen siirtyessä Vuorelankadulle.

Metsolan alueen muuttuminen asuinalueeksi muuttaa myös aiemmasta toiminnasta aiheutuneen vaikutuksen ympäristöön. Kaavalla A-2799 on mahdollistettu Metsolan alueella toimineen yhdistyksen toimintakeskukselle uusi paikka Savontien ja Patakallionkadun risteykseen (Patakallionkatu 2).

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavalla on vaikutuksia maa- ja kallioperään alueen rakentamisen seurauksena. Katujen ja rakennusten rakentamisen yhteydessä joudutaan muokkaamaan maa- ja kallioperää. Katujen tasaukset ja asuinalueiden sijoittuminen on kuitenkin pyritty mahdollisimman hyvin sijoittamaan olemassa olevat maanpinnan muodot huomioiden, jotta ylimääräiseltä maan muokkaamiselta vältyttäisiin. Tällä vähennetään myös syntyviä ylijäämämaa-aineksia.

Kaavalla on huomioitu vesien johtaminen ja käsittely alueella. Kaavan yhteydessä on laadittu erillinen hulevesisuunnitelma (Sweco). Kaavalla pyritään luonnonmukaisen hulevesien käsittelyn mahdollistamiseen.

Kaavalla on vaikutuksia Alasenjärveen. Rantaan sijoittuvan rakentamisen ja käytön vaikutuksia on kaavaratkaisulla pyritty vähentämään erillisillä, ranta-alueita koskevilla suojelumääräyksillä (st) sekä rakennusalojen ulottamisella kauemmas rantaviivasta. Kaavan myötä rannassa sijaitsevat kiinteistöt on mahdollista liittää kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon, jolla on olennainen, positiivinen vaikutus Alasenjärven veden laatuun. Vaikutukset Alasenjärveen eivät ole kokonaisuus huomioiden merkittäviä.

Kaavalla on vaikutuksia ilmaan, ilmastoon ja ilmanlaatuun erityisesti rakentamisaikana. Alueen rakennuttua kaava tiivistää yhdyskuntarakennetta ja osoittaa uutta asumista olemassa olevien asuinalueiden keskelle. Tämä on ilmastovaikutusten kannalta parempi ratkaisu, kuin kokonaan uusien asuinalueiden avaaminen kauempaa olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta. Kaavaan osoitettavat katu- ja liikennejärjestelyt myös mahdollistavat joukkoliikenteen kehittämisen alueella.

	Kaavaluonnos	Kaavaehdotus
Kasviuonekaasupäästöt asukasta kohti, t/as.	174,44	163,06
Kasviuonekaasupäästöt kerrosalaa kohti, t/k-m ²	1,82	1,88
Kasviuonekaasupäästöt 50 vuoden aikana yhteensä, milj. t	0,078	0,066

Taulukko 4. Vertailu kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen kasviuonepäästöistä (Kaavoituksen ekolaskuri KEKO)

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella huomioidaan tiedossa olevia ja luontoselvityksessä mainittuja alueen luontoarvoja. Kaava säilyttää lähivirkistysalueena (VL/s) suunnittelualueella olevat luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat alueet (LUMO-alueet), liito-oravien ja lepakoiden esiintymisalueet ja niiden kulkureitit sekä merkittävän pesimälinnustoalueen. Kaavassa on huomioitu luontoselvityksessä mainitut, merkittävät lepakoiden ja liito-oravien siirtymäreitit. Kaavalla on merkitty katualueiden ja ekologisten siirtymäreittien risteyskohdat erillisellä merkinnällä (yl), millä mahdollistetaan erityisesti lepakoiden liikkuminen kadun yli. Kaavatyöhön liittyvässä, erillisessä valaistuskonseptissa on esitetty ratkaisuja näiden risteyskohtien suunnitteluun.

Alueelta on tavattu luontoselvityksen yhteydessä myös lahokaviosammalta. Pääosa löydöksistä sijoittuu kaavan viheralueeksi osoitetulle alueelle. Löydöksiä sijoittuu myös alueen keskelle kohtaan, jossa kaavassa on osoitettu katuja ja tonttialueita. Kyseinen löydösalue sijoittuu kuitenkin kohtaan, jonka kautta on järjestettävä välttämätön kulkuyhteys rannan kiinteistöille. Kaavatalouden kannalta alueen osoittaminen tonteiksi on myös välttämätöntä, koska muiden luontoarvojen vuoksi alueelta on jouduttu kaavaprosessin aikana jättämään merkittävä määrä muita tonttialueita pois. Muut alueen lahokaviosammaleesiintymät ja niitä alueita koskevat kaavan suojelumerkinnot kuitenkin varmistavat lajin suotuisan suojelutason alueen kokonaisuuden kannalta. Kaavan viheralueita koskevilla suojelumerkinnoilla edistetään myös mm. lajille tärkeän lahopuun säilyttämistä. (LSL § 48, poikkeukset rauhoitussäännöksistä)

Alueelta löytynyt jättiputken esiintymispaikka tulee hävittää ennen alueen rakentamista.

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

Kaavalla on merkittävä vaikutus Lahden kaupungin yhdyskuntarakenteen kannalta sen tarjotessa melko suuren, uuden erillispientaloalueen toteuttamisen mahdollisuuden kaupungin pohjoisosasta. Kaavalla täydennetään asuinalueena aiemmin kaavoittamaton alue jo aiemmin asuinkäyttöön osoitettujen alueiden keskellä. Olemassa olevan asutuksen läheisyyteen osoitettava ja tiivistyvä yhdyskuntarakenne on energiatalouden sekä kunnallisteknisen verkoston ja liikenteen järjestämisen kannalta kokonaisuudessaan kestävämpi ratkaisu, kuin uusien asuinalueiden osoittaminen kokonaan olevan yhdyskuntarakenteen ulkopuolelle.

Kaavalla osoitetaan liikennejärjestelmän kannalta olennainen muutos katkaisemalla Kytölän Selkätien läpi kulkeva ajoneuvoliikenne ja siirtämällä läpiajoliikenne Vuorelankadulle. Kytölän Selkätie palvelee edelleen sen varressa sijaitsevia tontteja siten, että tonteille ajo tapahtuu joko itä- tai länsipäästä Kytölän Selkätietä. Läpikulku Kytölän Selkätiellä sallitaan kävelyille ja pyöräilylle.

Uusi Vuorelankadun yhteys parantaa sekä Kytölä III -alueen että aiemmin kaavoitetun Kytölä II -alueen (Löylykadun alue) saavutettavuutta Heinlammintien suunnasta sekä ohjaa aiempaa suuremman osan liikenteestä siihen suuntaan Konekadun sijaan.

Kirkonpellonkadun läpiajoliikenne poistuu ja sille osoitetaan kävelyn ja pyöräilyn yhteys. Alasjärven rannassa sijaitseville tonteille osoitetaan kulkuyhteys Kaislakorennonkadun kautta, mikä vähentää Huhdin tilan läpiajoliikennettä.

Kaavamuutoksella ei ole olennaisia vaikutuksia Konekadun ja vt 24:n liittymän toimivuuteen. Maantien liikennemäärän kasvu ennustetilanteessa aiheuttaa jo itsessään muutostarpeita liittymään.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella on merkittävä vaikutus alueen maisemaan ja kaupunkikuvaan. Aiemmat, avoimet peltoalueet metsänreunoineen poistuvat pääosin alueen maisemakuvasta ja tilalle rakentuu uutta asuinalueita katuineen. Alueella kuitenkin säilytetään myös metsäisiä alueita ja rinnealueiden metsänreunoja.

Kaavalla ei ole olennaista vaikutusta Alasjärven rantamaisemaan. Uusi rakentaminen rannan läheisyydessä on ympäristö ja kasvillisuus huomioiden melko vähäistä tai sijoittuu joko kauemmas rannasta tai ylemmäs järven pinnan tasolta maaston muodoista johtuen. Kaavalla määrätään erillispientalotonttien rannan puoleisen osan säilyttämisestä luonnontilassa sekä hoitamisesta niin, ettei maiseman luonne oleellisesti muutu (st).

Suunnittelualueelta löydetyistä 13 kaskiröykkiöstä 10 sijoittuu alueille, joihin kaavassa on osoitettu muuttuvaa maankäyttöä. Röykkiöihin kajoaminen edellyttää erillisiä tutkimuksia ja lupaa. Kolme röykkiötä ja vanha kiviäitä jäävät kaavassa rakentamiseen tarkoitettujen alueiden ulkopuolelle.

Kaavalla on tunnistettu alueen vanhimpia rakennuksia sekä osoitettu niille museon kanssa käytyjen keskustelujen perusteella suojelumerkintöjä (sr). Vanha Kytölän Selkätie säilyy edelleen, eikä sen linjaukseen tehdä kaavan yhteydessä muutoksia. Kaavan toteuttaminen edellyttää joidenkin rakennusten purkamista, mutta näitä ei ole katsottu kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi. Metsolan päärakennuksen suojelumerkintä jätetään pois johtuen rakennuksen ylläpitolämmitykseen liittyvien, teknisten ongelmien vuoksi. Rakennuksen lämmitys tapahtuu nykytilassa viereisen, purettavan rakennuksen kautta.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Kytölän alueen asukasmäärän kasvattaminen parantaa osaltaan aluetta palvelevan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Kaavalla ei ole muutoin vaikutuksia elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen.

5.4 Nimistö

Suunnittelualueelle on annettu nimistötoimikunnan esityksen mukaisesti perhosaiheista nimistöä. Alasjärven puoleisessa päässä katuja on nimetty sudenkorentojen nimillä. Kaava-alueen eteläpäässä muutettavan rivitaloalueen uudet kadut on nimetty ympäröivän, aiemmin kaavoitetun alueen nimistön mukaisesti.

5.5 Kaavamerkintöihin liittyviä erityispiirteitä

Alla on kuvattu joihinkin kaavamerkintöihin liittyviä erityispiirteitä, huomioita sekä taustaa.

Kaavamerkintä	Perustelut
AP, AP/P, AO, AO-1	Aitaamismääräyksellä puistoa vasten pyritään siihen, etteivät tonttien pihatoiminnot leviä kaupungin omistamalle puistoalueelle.
KL, RA	Kaavamerkinnän tavoitteena on turvata rantasaunan sekä suojeltavan rakennuksen säilyminen alueella osana yleistä uimarantaa ja virkistysaluetta, mutta kuitenkin mahdollistaen yksityisomistuksen. Mikäli rakennus osoitettaisiin osaksi lähivirkistysaluetta, olisi alue kaupungin omistuksessa ja vastuulla.
M	Yksityisomistuksessa oleva maa-alue, jonka tavoitteena on pysyä jatkossakin yksityisessä omistuksessa on kaavaan merkitty maa- ja metsätalousalueeksi. Lähivirkistysalue-merkintä edellyttäisi kaupungilta alueen ostamista.
r	Tonteille, joilla on korkeuseroa, tulisi asuinrakentaminen toteuttaa rinneratkaisulla. Tällä vältetään maisemassa ja katukuvassa haitallinen tontin tasaaminen ja korkeiden luiskien syntyminen tontin rajoille.
et	Tukiasemamaston alustavasta sijoituspaikasta on keskusteltu kiinnostuneiden operaattoreiden kesken. Maston lopullinen sijoituslupa, tyyppi ja korkeus ratkaistaan erillisessä lupaprosessissa.
is/s	Merkinnällä pyritään turvaamaan osa luontoselvityksessä arvokkaaksi luontotyyppiksi määritellystä alueesta.
pp, yl, valo	Valaistuksen mahdollisuuksia on tutkittu erillisessä valaistuskonseptissa (Sweco, 2022).
sr	Rakennusten suojelutarve on määritelty erillisellä katselmuksella kaupungin museon kanssa paikan päällä.
luo-1, luo-2, luo-3	Luo-1 -alueet ovat luontoselvityksen mukaisia liito-orava-alueita. Luo-2 -alueet ovat luontoselvityksen II-luokan lepakkoalueita ja luo-3 -alueet III-luokan lepakkoalueita. Lepakkoalueet toimivat myös liito-oravien kulkureitteinä.

Taulukko 5. Eräisiin kaavamerkintöihin liittyviä erityispiirteitä, huomioita sekä taustaa



Kuva 15. Panoraamanäkymä Kirkonpellontien peltoalueen länsipäästä kohti itää vuodelta 2010



Kuvat 16 ja 17. Alueen päärakennus Kirkonpellontieltä sekä piha-alueelta katsottuna



Kuvat 18 ja 19. Vanha navettarakennus sekä päärakennuksen takana oleva asuinrakennus vuodelta 1969



Kuvat 20 ja 21. Suojeltava rakennus alueen itälaidalla sekä majoitusrakennus rantaan johtavan kulkutien varressa



Kuvat 22 ja 23. Majoitusmökkejä rannan läheisellä kalliolla sekä rantasaunarakennus vuodelta 1980

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutus

Asemakaava ja asemakaavan muutos on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman.

6.2 Arkeologiset kohteet

Arkeologisessa inventoinnissa (Heilu Oy, 2021) suunnittelualueelta todettiin muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäänös, johon kuuluu 13 kiven- ja maansekaista rökkiötä sekä kiviaita. Rökkiöt on inventoinnissa tulkittu kaskiraunioiksi, joiden myöhäisin ajoitus on 1700- tai 1800-luvulla ja varhaisin rautakaudella. Rökkiöistä 10 (sm-1) sijoittuvat alueelle, johon kaavassa on merkitty muuttuvaa maankäyttöä. Kolme rökkiötä ja kiviaita (sm) sijoittuvat lähivirkistysalueelle (VL/s).

Muinaismuistolain (295/1963) 13 §:n tarkoittamissa neuvotteluissa 30.11.2021 on todettu, että kaavan toteuttamisen kannalta on perusteltua, että 10 rökkiötä (sm-1) voidaan poistaa kaava-alueelta riittävien arkeologisten tutkimusten jälkeen. Tutkimus voidaan suorittaa otantana. Tutkittavat rökkiöt määrittelee alueellinen vastuumuseo erillisessä lausunnossaan. Kaava voidaan toteuttaa ja rakentaminen aloittaa, kun riittävät tutkimukset on tehty. Tutkiminen edellyttää muinaismuistolain 10 §:n mukaista tutkimuslupaa. Tutkimusten riittävyttä arvioidaan alustavan tutkimusraportin pohjalta. Tässä neuvottelussa käsiteltyjen muinaisjäänöksiin kajoavien toimenpiteiden osalta ei tarvitse hakea Muinaismuistolain 11 §:n mukaista erillistä kajoamislupaa Museovirastolta, koska kajoaminen on käsitelty neuvottelussa muinaismuistolain 13 §:n nojalla.

6.3 Vieraslajit

Vieraslajeja tai niiden osia sisältävä maa-aines aiheuttaa merkittävän riskin vieraslajien leviämislle uusille alueille. Tämän vuoksi vieraslajien kasvupaikoilta kaivettua maa-ainesta ei saa läjittää tai käyttää rakentamisessa muualla, vaan se tulee toimittaa sellaiseen vastaanottoaikaan, joka pystyy käsittelemään kyseiset maa-ainekset asianmukaisesti.

7 ASEMAKAAVAN LAATIJA

Asemakaava-arkkitehti Markus Lehmuskoski

puhelin: 050 398 5113

osoite: Lahden kaupunki
Kaupunkiympäristön palvelualue
Kaupunkisuunnittelu
Askonkatu 2
15100 LAHTI

s-posti: etunimi.sukunimi@lahti.fi

20.2.2024 kaavatunnuksen muutos: A-2745a

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	398 Lahti	Täyttämispvm	20.09.2023
Kaavan nimi	ASEMAKAAVA KOSKEE KYTÖLÄN (10.) KAUPUNGINOSAN TILAA/TILAN OSAA 401-9-28,401-9-29,401-9-30,401-9-159,401-9-160,401-9-185,401-9-201,401-9-207,401-9-208,401-9-226,401-9-227,401-10-12,401-10-17-158,401-17-163,884-1-6.ASEMAKAAVANMUUTOS KOSKEE KYTÖLÄN (10.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 10270 TONTTEJA 1-4,KORTTELIN10289 TONTTIA 1,KORTTELIN 10290 TONTTEJA 1 JA 3 SEKÄ LÄHIVIRKISTYS- JA KATUALUETTA. ASEMAKAAVALLA JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:KYTÖLÄN (10.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIT 10257,10258,10261-10263,KORTTELIN 10270 TONTIT 5-7, KORTTELIN 10289 TONTIT 7-15,KORTTELIN 10290 TONTIT 7-8,KORTTELIN 10292 TONTTI 4 JA KORTTELIT 10330-10351 SEKÄ MAA- JA METSÄTALOUS-,LÄHIVIRKISTYS- JA KATUALUEET		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	398A2745a
Generoitu kaavatunnus		Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	36,9934
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	41,5820	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	4,5886
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]			
Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]		
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset	
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset	

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	41,5820	100,0	38641	0,09	36,9934	30575
A yhteensä	14,9852	36,0	37904	0,25	11,3123	29838
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0653	0,2	101	0,15	0,0653	101
T yhteensä						
V yhteensä	20,4438	49,2			19,6969	
R yhteensä	0,0730	0,2	36	0,05	0,0730	36
L yhteensä	5,1907	12,5			5,0219	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,8240	2,0	600	0,07	0,8240	600
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	12	1	12

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	41,5820	100,0	38641	0,09	36,9934	30575
A yhteensä	14,9852	36,0	37904	0,25	11,3123	29838
AP/P	0,5670	3,8	1134	0,20	0,5670	1134
AO-1	0,8690	5,8	1519	0,17	0,8690	1519
AO-2	0,3574	2,4	400	0,11	-0,8240	0
AP	1,6235	10,8	3801	0,23	1,6235	3801
AR					-2,3801	-7366
AO	11,5683	77,2	31050	0,27	11,4569	30750
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0653	0,2	101	0,15	0,0653	101
KL	0,0653	100,0	101	0,15	0,0653	101
T yhteensä						
V yhteensä	20,4438	49,2			19,6969	
VL/s	19,6918	96,3			19,6918	
VL	0,7520	3,7			0,0051	
R yhteensä	0,0730	0,2	36	0,05	0,0730	36
RA	0,0730	100,0	36	0,05	0,0730	36
L yhteensä	5,1907	12,5			5,0219	
Kadut	5,1371	99,0			4,9683	
Kev.liik.kadut	0,0536	1,0			0,0536	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,8240	2,0	600	0,07	0,8240	600
M	0,8240	100,0	600	0,07	0,8240	600
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	12	1	12
Asemakaava	1	12	1	12

