

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 09.09.2025

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 09.09.2025

Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus A-2916 Kolava, Karistonrinne sekä siihen liittyvä tonttijakoehdotukset M-25-(128–139)

3187/10.02.01.00/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

kaavoitusarkkitehti Tuomas Helin p. 044 482 6337

tonttijaon osalta maanmittausinsinööri Eija Eskelinen p. 040 833 8675

Päätös**Esittelijä**

suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asettaa asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2916 sekä siihen liittyvät tonttijakoehdotukset M-25-(128–139) julkisesti nähtäville.

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

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2916 sekä siihen liittyvät tonttijakoehdotukset M-25-(128–139).”

Perusteluosa

Asemakaava-alue sijaitsee Lahden Karistossa Kolavan (18.) ja pieneltä osin Järvenpään (17.) kaupunginosassa. Suunnittelualue rajautuu etelässä Karistonkatuun rakentamisen sijoittuessa Monosentien molemmin puolin. Idässä, lännessä ja pohjoisessa suunnittelualue rajautuu yhtenäisiin viheralueisineen. Suunnittelualue sijaitsee n. 6 km etäisyydellä Lahden kauppatorilta itään.

Alueen koko on noin 12,5 ha. Asemakaava laaditaan kaupungin aloitteesta

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella alueelle muodostuu Järvenpään (17) kaupunginosan katualuetta sekä Kolavan (18) kaupunginosan osan korttelit 18041–18052 sekä lähivirkistysalue ja katualuetta.

Karistonrinne on asuinalue noin 300 asukkaalle. Pientalotontteja on 32, rivitalotontteja 9 ja kytkettyjä pientalotontteja arviolta 3. Pientalotonttien koko on ollut Kariston alueella viimeisen 10 vuoden ajan ajalta tyypillinen noin 800 m² ja tästä ylöspäin. Pientalotonttien rakennusoikeudet ovat lähtökohtaisesti 320 kem² ja rakennusten korkeus Karistolle tyypillinen kaksi tai yksi kerrosta. Rivitalotontit ovat suurimmillaan 1200 kem².

Lahden kaupunkistrategian (KV 14.3.2022 § 35) mukaisesti

...kaava mahdollistaa kestävästä kaupunkirakenteesta.

...kaava mahdollistaa kaupungin kasvun.

...kaava vahvistaa Lahden asemaa pääkaupunkiseudun lähialueena.

...kaava parantaa asuinalueiden viihtyisyyttä.

...kaava edistää asukkaiden hyvinvointia hyödyntämällä lähiluontoa kestävästi

...kaava lisää matalan kynnyksen liikunta- ja kulttuurimahdollisuuksia.

...kaava vahvistaa lasten ja nuorten hyvinvointia.

...kaava mahdollistaa hyvän ikääntymisen.

Asemakaava edistää vuoden 2025 kärkihanketta 1. Johtava ympäristökaupunki Lahti edistämällä luontopositiivisuutta käyttämällä asemakaavan laadinnassa viherkerrointa

Vaikutusten arviointi

LUONTO

Asemakaavalla on paikallisesti merkittävä vaikutus kasvi- ja eläinlajeihin metsävaltaisen alueen muuttuessa asuinkäyttöön. Suunnittelualue on vanhaa maatalousaluetta ja suurimmaksi osaksi metsittynyttä pellonpohjaa. Pellonpohjan ulkopuolisessa maatalousmetsässä on tehty avohakkuut 2000-luvulla. Kaavoituksen myötä alueelta poistuu rakennusten ja näiden pihojen kohdalta merkittävästi puustoa nykytilanteeseen verraten. Toisaalta Karistonrinteen (A-2916) ja Karistonmäen (A-2842) asemakaavat jättävät väliinsä huomattavan leveän VL-alueen, ekologisen yhteyden, jolla turvataan reitti monimuotoisuudelle arvokkaimpien ja laajimpien kohteiden ekologiset yhteydet toisiinsa. Aikaisemmin kaavoittamattomalla metsätalousalueella ei ole ollut mitään säilyttämisvelvoitteita.

Alue on kuitenkin selkeästi ihmisen vaikutuspiirissä sijaiten Kariston keskustan ja koulun vieressä. Suunnittelualueen länsireunassa Korennonvirran vieressä kulkee valaistu alueen virkistysreitti ja aluetta halkoo Monosentie, joka johtaa Karistonkadulta ranta-asutukselle.

ELINKEINOELÄMÄ JA LIIKENNE

Kaava vaikuttaa laajemman alueen elinkeinotoimintaan alueen kasvavan asukasmäärän myötä vahvistaen Kariston kauppakeskuskokonaisuuden kaupallisten toimintojen elinvoimaa. Tämä mahdollistaa myös työpaikkamäärän pitämisen tai mahdollisen kasvun lisääntyneen kysynnän vuoksi.

Karistonrinteen alueen toteutumisella on vaikutusta Kariston olemassa olevaan liikenneverkostoon. lisääntyvän ajoneuvoliikenteen myötä. Lisäliikenne vaikuttaa esimerkiksi Kariston koulun välittömään ympäristöön koulutontin pohjois- ja

länsipuolella. Olemassa oleva tie- ja katuverkosto kestää suunnittelualueen kasvavan liikennemäärän. Kaavan suunnittelualueelle varataan sijainti bussipysäkillä tulevaisuudessa laajennettava bussireittiverkosto huomioiden.

Suunnittelualueen sisällä olevan Monosentien sijaintia siirretään. Katuverkoston lisä- ja uudelleen rakentamisella on parantava vaikutus suunnittelualueen pohjois- ja itäpuolen Kymijärven rantakiinteistöjen kulkuyhteyksille mm. asfaltoitujen katupinnoitteiden, parempien näkemäalueiden ja katutilan suunnittelumitoituksen vuoksi.

Karistonmäen kaava toteutuessaan lisää alueen asukasmäärää. Tämä vahvistaa Kariston kaupallisten toimintojen elinvoimaa sekä tarjoaa houkuttelevia asuinmahdollisuuksia uusille asukkaille kaupunkitasolla.

Tarkempi vaikutusten arviointi on selostettu kaavaselostuksen kohdassa 5.4.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 05.03.2020 julkaistussa kaavoituskatsauksessa

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 13.2.2025. Kaavatyötä käsittelevä yleisötilaisuus järjestettiin 13.2.2025. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille toimitetaan postitse kaavaluonnos ja OAS. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestetään 20.2.–5.3.2025. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavatyön verkkosivulla.

Luonnosvaiheen kuulemisen aikana saatiin 6 kpl lausuntoja ja 2 kpl mielipiteitä. Alla tiivistettynä oleellimmat lausunnot ja mielipiteet sekä vastineet näihin.

Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

ELY-keskus 11.3.2025

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan alueella tulee tehdä lumettomana aikana maastokartoitukseen perustuva selvitys luonnonympäristöstä nykyisten selvitysten ja alueelta otettujen valokuvien lisäksi.

ELY-keskus esittää tarkastelemaan liito-oravan esiintymistä suunnittelualueella vielä uudestaan täydentämään vuoden 2022 osin puutteellista liito-orava selvitystä.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan alueella olevan rakennuksen osalta tulee arvioida, ovatko rakennukset sopivia lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi.

ELY-keskus esittää, että Karistonrinteen asemakaavan (A-2916) ja Karistonmäen (A-2842) asemakaavan väliin jäävä puustoinen ekologinen yhteys huomioidaan kaavamääräyksiin ja merkinnöihin.

ELY-keskus esittää, että liikenteen vaikutusten arviointia tulisi laajentaa ja tarkastella vaikutuksia mm. koulun liikenneturvallisuuteen ja liikenteen määriin. Myös joukkoliikenteen ja kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä pyydetään esittämään.

ELY-keskus toteaa ottavansa kantaa hulevesisuunnitelmaan, maaperäselvitykseen ja rakentamistapaohjeeseen

VASTINE

Liito-oravaselvitystä on tarkennettu ja maastoinventointi toteutettiin keväällä 25.4., 28.4. ja 29.4.2025. Kaava-alueelta ja ympäristöstä ei tehty papanahavaintoja. Päivitetty inventointi on asemakaavan liitteenä.

Kaava-alueella sijaitsevista rakennuksista on tehty lepakkoselvitys, joka on asemakaavan liitteenä. Lepakkoselvityksessä todetaan, että "Monosentie 24:n ullakko on todennäköisesti ollut lepakon tai joidenkin lepakkoyksilöiden käytössä lähiaikoina useampana kautena." Kaupunki hakee kylmänä olevalle rakennukselle poikkeuspurkulupaa sen haastavan ja keskeisen sijainnin vuoksi.

Suunnittelualueelta ja sen lähiympäristöstä on tehty täydentävä luontotyyppiselvitys keväällä ja kesällä 2025. Suunnittelualueelta ja sen lähiympäristöstä löytyi 3- ja 4- arvoluokkien alueita. Merkittävimmät 3-luokan alueet olivat kuitenkin suunnittelualueen ulkopuolella pohjoisessa Kymijärven rannalla ja koillisessa Karistonmäen päälle noustessa. Kokonaisuudessa alueelta löytyneillä pienemillä 3- ja 4- tyyppin havainnoilla ei ollut vaikutusta Karistonrinteen kaavaratkaisuun – vaan oleellisena pidettiin laajempi 3-luokan arvorajausten säilyttämistä ja näiden yhdistämistä yhtenäisellä ekologisella yhteydellä. Luontotyyppiselvityksen tiivistelmä on asemakaavan liitteenä.

Karistorinteen ja Karistonmäen asemakaavojen välinen laaja puustoinen ja yhtenäinen alue on osoitettu Karistonmäen (A-2842) VL-alueeksi, jonka lisäksi siinä on myös erillinen ”luo”-kaavamääräys turvaamaan selvityksissä todettua lepakoiden ruokailupaikkaa.

Asemakaavan liitteenä esitetyssä katuyleissuunnitelmassa ja asemakaavan viitesuunnitelmassa on esitetty kävelyn ja pyöräilyn yhteydet, sekä mahdollinen varaus linja-autopysäkille alueella.

Hulevesisuunnitelma on liitteenä ja sitä on tehty kaavaprosessin aikana. Maaperäkairaukset tehtiin alueella katujen ja keskeisten tonttien kohdalla talvella 2025. Rakennustapaohje on kaavatyön liitteenä.

Lahden rakennusvalvonta 25.2.2025

Rakennusvalvonta suosittelee Karistonkadun varteen kaupunkikuvallisista syistä istutettavaksi puita ja tämän merkitsemistä katumitoituksessa ja kaavamerkinnässä. Kokoojakatujen puoleisille tonttien sivuille esitetään 5–10 m leveitä istutusalueita ja myös Monosentien erillispientalotonteille is-alueita ja pakollista aitaa. Lisäksi on huomioita katujen näkemäalueista ja liittymäkieltojen sijainnista.

Rakennusvalvonta kehottaa huomiomaan aurauslumet ja näiden sulamisvedet, samoin lähivirkistysalueiden jalankulun ja pyöräilyn reitit ainakin ohjeellisina. Rakennusvalvonta kehottaa esittämään mahdolliset hulevesirakennevaraukset kaavassa.

Itäosien pientalot ovat jyrkässä rinteessä, ja näistä olisi hyvä tehdä leikkaustutkielmat. Tonttien välisille rajoille tulisi kaavassa edellyttää tukimuurin rakentaminen tonttien välisten korkoerojen hallitsemiseksi.

Rakennusvalvonta ehdottaa, että tietyillä tonteilla on syytä osoittaa hulevesien käsittelyyn, viivytykseen ja ohjaamiseen tarvittavat varaukset tonteille.

Rakentamisen nuolimerkintöjä myös kyseenalaistetaan yleisesti kaava-alueella näiden johtaessa osin hankaliin pihajärjestelyihin

Kaavan länsiosan korttelit, jotka on viitesuunnitelmassa esitetty kytkettyinä pientaloina ovat hyvin tehokasta rakentamista, ja näille tulisi varata enemmän tilaa myös omalle pihalle.

Rakennusvalvonta nostaa esiin havainnekuvan ja luonnoskaavakartan eron huomauttaen, että havainnekuvan tulisi osoittaa, että kaavan mukainen rakentaminen on mahdollista ja ympäristö laadukasta.

Asemakaavamääräyksissä tulee viitata rakentamistapaohjeeseen

VASTINE

Karistonkadulle on suunniteltu tilaa puille ja tämä tila on varattu myös katuleveydessä. Asemakaavaehdotuksen liitteenä on myös tarkempi katuyleissuunnitelma, josta kadun ajoväylien, jalankulun ja pyöräilyn, sekä puille ja ajoluiskille varatut tilat näkyvät tarkemmin. Karistonkadun lisäksi myös Monosentielle on suunniteltu viihtyisyyden ja kaupunkikuvan vuoksi puuriviä ja valmistuneesta katuyleissuunnitelmasta nämä näkyvät tarkemmin.

Asemakaava jatkaa Kariston nykyistä rakennetta ja myös tyyppikaduillaan. Puita ei merkitä erikseen asemakaavaan kuten ei muuallakaan Kariston alueella.

Monosentien varren pientalotonteille on lisätty is-merkinnät, myös näkemäalueita ja liittymäkieltomerkintöjä on tarkennettu katusuunnittelun yhteydessä koko asemakaava-alueella.

Karistonkatu ja Monosentie jatkavat Kariston keskustan tiivistä rakennetta, jossa luodaan tiivistä katutilaa. Sisäänkäynti rivitaloihin on mahdollista suoraan kadulta. Katuyleissuunnitelma on kaavan liitteenä. Aurauslumien paikat ja etenkin Monosentien puurivi ja sen tuoma katutila vastaavat rakennusvalvonnan huoleen aurauslumen tilasta. Hulevesisuunnitelma on tehty kaavatyön aikana ja se on kaavan liitteenä.

Itäosien pientalotonteista on tehty leikkaustutkielmat ja katusuunnittelun mitoituksen ja korkojen tarkentuessa myös tonttien viitesuunnittelua on voitu tarkentaa ja esimerkiksi nuolimerkinnät on poistettu kaikilta rinnetonteilta mahdollistaen vapaamman rakentamisen.

Asemakaavakartta on päivittynyt luonnosversiosta Tuulikellonkadun linjauksen puolesta, myös pientalotontteja on poistunut tämän myötä runsaasti. Pientalotonttien nuolimerkinnät ovat jäljellä enää Pajupillinkadulla.

Länsiosan kytkettyjen pientalojen kortteleita on syvennetty niin, että tilavaraukseen sisältyy myös oma piha. Kaavaluonnosta on päivitetty runsaasti, kuten myös kaavan liitteenä olevaa viitesuunnitelmaa. Asemakaavassa on ju-määräys, joka sitoo rakentamistapaohjeen kaavaan.

Lahden ympäristövalvonta 14.3.2025

Ympäristövalvonta esittää, että ekologisia yhteyksiä Kymijärvenranta-alueella sekä Alestalon peltoalueen ympäristössä tulisi vahvistaa.

Ympäristövalvonta toteaa liito-orava selvityksen olevan osin puutteellinen ja koska rakentamiselle varatulla alueella on liito-oravalle soveltuvaa metsää, tulee liito-oravaselvitys täydentää tulevana maastokautena.

Ympäristövalvonta toteaa lausunnossaan, ettei lepakoiden osalta ole tarpeellista tehdä lisäselvityksiä, mutta kaava-alueelle tulee kuitenkin tehdä luontotyyppiselvitys.

Ympäristövalvonta toteaa, ettei Kujalan käsittelykeskuksen hajuhaittoja voi sulkea täysin pois Kariston asuinalueelta. Myös hulevesien hu-merkintää pidetään hyvänä todeten, että hulevesi- suunnittelu tulee tehdä ennen kaavatyön ehdotusvaihetta.

Kymijärven ekologinen tila todetaan välttäväksi ja sinne kohdistuvaa hulevesikuormitusta tulee hillitä ja uusilla alueilla huolehtia likaantuneiden hulevesien paikallisesta käsittelystä.

VASTINE

Ekologinen yhteys Kymijärvelle vahvistetaan kaavamääräyksellä VL, joka sijoittuu suunnittelualueen länsireunaan Korennonvirran länsirannalle. Mainittu Alestalon peltoalue on yli puolen kilometrin päässä nykyisestä kaava-alueesta etelään, joten tähän yhteyteen ei Karistonrinteen asemakaavalla ole vaikutusta.

Liito-orava selvitystä on tarkennettu ja maastoinventointi toteutettiin keväällä 25.4., 28.4. ja 29.4.2025. Kaava-alueelta ja ympäristöstä ei tehty papanahavaintoja. Päivitetty inventointi asemakaavan liitteenä

Suunnittelualueelta ja sen lähiympäristöstä on tehty täydentävä luontotyyppiselvitys keväällä ja kesällä 2025. Suunnittelualueelta ja sen lähiympäristöstä löytyi 3- ja 4- arvoluokkien alueita. Merkittävimmät 3-luokan alueet olivat kuitenkin suunnittelualueen ulkopuolella pohjoisessa Kymijärven rannalla ja koillisessa Karistonmäen päälle noustessa. Kokonaisuudessa alueelta löytyneillä pienemillä 3- ja 4- tyyppin havainnoilla ei ollut vaikutusta Karistonrinteen

kaavaratkaisuun – vaan oleellisena pidettiin laajempi 3-luokan arvorajausten säilyttämistä ja näiden yhdistämistä yhtenäisellä ekologisella yhteydellä. Luontotyyppiselvityksen tiivistelmä on asemakaavan liitteenä.

Kujalan hajuvaikutukset on otettu Kariston asuinalueen suunnittelussa huomioon. Myös hulevesisuunnitelma on valmisteltu kaavatyön aikana yhteistyössä ympäristövalvonnan kanssa ja hulevesisuunnitelma on kaavatyön liitteenä. Hulevesisuunnitelmassa on huomioitu likaantuneiden hulevesien paikallinen käsittely.

Mielipide 1 21.2.2025

Hyvä kaava! Kiitos!

Mielipide 2 6.3.2025

Korennonvirran viereistä virkistysreittiä toivotaan huomioitavan ja puustoa säästettävän Kyseinen reitti on erittäin tärkeä ja puusto tämän ympärillä suojataan VL-merkinnällä

VASTINE:

Kyseinen reitti on erittäin tärkeä ja puusto tämän ympärillä suojataan VL-merkinnällä

Tonttijako

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään tonttijaot M-25-119 ja M-25-(128–139).

Toimivallan peruste

Lahden kaupungin hallintosääntö 2025/01, Kaupunkiympäristön palvelualueen erillissääntöjen toimivaltataulukko: Kaavoitus, tonttijako ja kiinteistönmuodostus.

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 09.09.2025

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Kyla: kuulutus, kirje osallisille, kh

Kh: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille, kv

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille, ote pöytäkirjasta ilman liitteitä sitä pyytäneille kunnan jäsenille, sähköinen tiedoksianto Hämeen ELY – keskukselle.

Lainvoimaisuuskysely Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta.

Lainvoimaiseksi tulon jälkeen: kuulutus,
sähköisesti:

kuulutus Hämeen ELY -keskus,

kuulutus + kartta Maanmittauslaitos,

kuulutus + kartta Päijät-Hämeen liitto,

kuulutus + kartta Kaupunkiympäristön palvelualueen kaupunkisuunnittelu