

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 08.12.2025

Asemakaavaehdotus A-2842a Kolava, Karistonmäki sekä siihen liittyvät tonttijakoehdotukset M-25-119 ja M-25-(123-127) KV

1272/10.02.01.00/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

kaavoitusarkkitehti Tuomas Helin p. 044 482 6337

tonttijaon osalta maanmittausinsinööri Eija Eskelinen p. 040 833 8675

Päätös

Esittelijä

kaupunginjohtaja Kyynäräinen Niko

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavaehdotuksen A-2842a sekä siihen liittyvät tonttijakoehdotukset M-25-119 ja M-25-(123-127).”

Perusteluosa

Kaavoitettava alue sijaitsee Lahden Karistossa Kolavan (18.) kaupunginosassa.

Suunnittelualue rajautuu etelässä Karistonkatuun, idässä Rantalaisentien suunta.

Lännessä ja pohjoisessa suunnittelualue rajautuu viheralueeseen. Suunnittelualue sijaitsee n. 6 km etäisyydellä Lahden kauppatorilta itään.

Alueen koko on noin 9,5 ha. Asemakaava laaditaan kaupungin aloitteesta

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksella alueelle muodostuu Järvenpään

Kolavan (18) kaupunginosan osan korttelit 18035-18040 sekä lähivirkistysalue ja katualutta.

Karistonmäki on asuinalue noin 100 asukkaalle. Pientalotontteja on 29. Pientalotonttien koko 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.

Lahden kaupunkistrategian (KV 14.3.2022 § 35) mukaisesti

- ...kaava mahdollistaa kestävän kaupunkirakenteen.
- ...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.

Vaikutusten arviointi

LUONTO

Asemakaavalla on paikallisesti merkittävä vaikutus kasvi- ja eläinlajeihin metsävaltaisen alueen muuttuessa asuinkäyttöön. Nyt asemakaavoitettava alue on pääosin rakentamatonta talousmetsäksi kasvatettua harvennettua metsää, josta suurimmalla osalla on toteutettu avohakkuu 2010. Alueen eteläosassa on vanhaa kuusivaltaisempaa metsää. Luontoselvitysraportissa 2025 tämä "Mäkelän metsä" on luokiteltu monimuotoisuutta turvaavaksi III-luokan kohteeksi. Mäkelän metsän alueelta rakentaminen on poistettu kaavaprosessin aikana, mutta alueelle johtava katu ohjataan kiinteistön ja Mäkelän metsän reunaa alueelle. Katualueen leveys on 10 metriä ja tältä leveydeltä Mäkelän metsäaluetta jää kadun alle. Itäpuolelta

rajautuu Mäkelän talon pihapiiriin. Itäpuolella Mäkelän metsän luontotyyppin arvorajaus jatkuu yhtenäisenä VL-1 alueena.

Kaavoituksen myötä alueelta poistuu rakennusten ja näiden pihojen kohdalta merkittävästi puustoa nykytilanteeseen verraten, sillä kaava-alueesta noin 30% on osoitettu rakentamiselle. Toisaalta merkittävin osa alueesta on VL-aluetta, sekä herkempää VL-1-aluetta, johon osoitettu on myös erillinen luo-määräys. VL- ja VL-1 alueilla puusto ja vihermassa kasvavat, kun käyttö talousmetsästä muuttuu virkistysalueeksi.

Asemakaava-alueen itäosassa sijaitsee luontoselvitysraportissa 2025 ”Mäkelän lehto”-alue, joka on kooltaan 0,38ha.

Alue on kuitenkin selkeästi ihmisen vaikutuspiirissä sijaiten Kariston keskustan ja koulun läheisyydessä. Kariston itäisen alueen luontoselvityksessä kesällä 2022 tehdyt lepakkohavainnot osoittavat lepakoille merkittävimmän alueen sijaitsevan Karistonmäen päällä etelä- ja lounaisosassa.

Näiden selvitysten perusteella asuinaluetta pienennettiin ja yhtenäisiä viher- ja ekologisia yhteyksiä on kasvatettu alkuperäistä laajemmiksi. VL-1-alueelle on osoitettu erillinen luo-määräys asemakaavassa. Samoin Karistonlenkille on luo- aluetta sivuavin osin osoitettu erillinen yl-määräys, joka ohjaa kadun valaistuksen ja eliöiden mahdollista ylittämistä. Myös luo-merkinnän läheisyydessä sijaitseville tonteille on annettu erillinen valomääräys, joka ohjaa valaistuksen suuntaamista. Lepakoiden aluerajaus jää suurimmaksi osaksi VL-alueella ja luo-rajauksen sisällä, minkä lisäksi se yhdistyy laajempaan VL-alueeseen ja ekologiseen yhteyteen rakennettujen kaava-alueiden välissä.

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.

ELINKEINOELÄMÄ JA LIIKENNE

Asemakaavalla ei ole suoraa elinkeinorakennetta vahvistavaa tai monipuolistavaa vaikutusta suunnittelualueen sisällä, koska kaava-alueelle osoitetaan vain asuinrakentamista. Asuinrakentamisen yhteydessä voi muodostua pienimuotoista yksityistä praktiikkatoimintaa.

Asemakaava 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.

Karistonmäen alueen toteutumisella on vaikutusta Kariston olemassa olevaan liikenneverkostoon lisääntyvän ajoneuvoliikenteen myötä, mutta se on hyvin pientä. Olemassa oleva tie- ja katuverkosto kestää suunnittelualueen kasvavan liikennemäärän. Lännempänä Karistonrinteen alueelle varataan sijainti bussipysäkillä tulevaisuudessa laajennettava bussireittiverkosto huomioiden.

Katuverkoston lisä- ja uudelleen rakentamisella on parantava vaikutus suunnittelualueen pohjois- ja itäpuolen Kymijärven rantakiinteistöjen kulkuyhteyksille mm. asfaltoitujen katupinnoitteiden, valaistuksen, parempien näkemäalueiden ja katutilan suunnittelumitoituksen vuoksi.

Liikennemäärät lisääntyvät alueella arviolta 120 ajomatalla päivässä ja samalla julkisen liikenneverkon ja Mankeli-asemien ympäristöön tulee uusia käyttäjiä.

Tarkempi vaikutusten arviointi on selostettu kaavaselostuksen kohdassa 5.4.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 05.03.2020 julkaistussa kaavoituskatsauksessa

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 24.08.2023. Asemakaavan luonnosvaiheessa on

järjestetty yleisötilaisuus Kariston asukasillassa elokuussa 2022 ja helmikuussa 2023 sekä lisäksi erikseen Kariston tiehoitokunnalle joulukuussa 2022. Kaavatyötä esitettiin myös Kariston yleisötilaisuudessa yhdessä Karistonrinteen (A-2916) asemakaavan esittelyn yhteydessä 13.2.2025.

Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille on toimitettu postitse kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 24.08.–14.09.2023. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavatyön verkkosivulla. Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi asemakaavaehdotuksen 9.9.2025 julkisesti nähtäville (§ 95). Kaavaehdotus oli nähtävillä 25.9.–27.10.2025.

Luonnosvaiheen kuulemisen aikana saatiin 6 kpl lausuntoja ja 1 kpl mielipiteitä. Alla tiivistettynä oleellimmat lausunnot ja mielipiteet sekä vastineet näihin.

Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

ELY-keskus 29.9.2023

ELY-keskus toteaa lepakkoselvityksen olevan hyvä ja kattava. Pienten asemakaava-alueiden sijaan selvityksiä laaditaan laajemmalla alueilla, jolloin alueiden kytkeytyneisyys ja muun muassa lajien kulkuyhteydet ja ekologiset verkostot ovat paremmin otettavissa huomioon osana maankäytön suunnittelua kuten tässä tapauksessa.

Lepakkoselvityksen mukaan suunnittelualueen eteläosassa ja kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee lepakoiden kannalta tärkeä ruokailualue tai siirtymäreitti (luokka II). Vaikutusten arviointia kaavaratkaisun lepakoihin kohdistuvasta tulee laajentaa. On tarpeen arvioida II-luokan rajauksen merkitystä ja muutosherkkyttä lepakoiden elinympäristövaatimusten näkökulmasta tarkemmin. On tarpeen arvioida, millaisia muutoksi pohjoisosan pienentymisellä on lepakoiden

ruokailumahdollisuuksiin ja siirtymäreitteihin. Tulee huomioida myös laadulliset muutokset ympäristössä kuten valaistusolosuhteiden muuttuminen.

ELY ehdottaa kaava-alueen laajentamista II-rajauksen alueelle, jolloin alueen käyttöä on mahdollista säädellä kaavamääräyksin.

ELY-keskus ehdottaa, että hulevedet edellytetään imeytettäväksi tonteilla ja viivytyspaikkoja tutkitaan myös katu ympäristöön. Tästä tulee esittää kaavamääräys.

Kaavaselostusta ehdotetaan täydennettäväksi kestävien liikkumismuotojen osalta.

VASTINE

Vaikutusten arviointia kaava-alueen vaikutuksista lepakoiden II-luokan alueelle on tarkennettu asemakaavan selostukseen.

Asemakaavalla on paikallisesti merkittävä vaikutus kasvi- ja eläinlajeihin metsävaltaisen alueen muuttuessa asuinkäyttöön. Nyt asemakaavoitettava alue on pääosin rakentamatonta talousmetsäksi kasvatettua harvennettua metsää, josta suurimmalla osalla on toteutettu avohakkuu 2010. Kaavoituksen myötä alueelta poistuu rakennusten ja näiden pihojen kohdalta merkittävästi puustoa nykytilanteeseen verraten, sillä kaava-alueesta noin 30 % on osoitettu rakentamiselle.

Asemakaavaa on päivitetty luonnosvaiheesta ELY:n kehotuksen mukaan niin, että lepakoiden arvorajauksen alue on otettu mukaan asemakaava-alueeseen ja osoitettu pääosin luo-kaavamääräyksin. Myös valomääräys lähimmille luo-alueen lähimmille tonteille on osoitettu säätelemää valaistuksen määrää ja suuntausta. Yt-määräys katualueella säätelee myös kadun valaistusta ja määrittää sille eläimistön ylityspaikkoja.

Lepakoiden aluerajaus jää suurimmaksi osaksi VL-alueella ja luo-rajauksen sisällä, minkä lisäksi se yhdistyy laajempaan VL-alueeseen ja ekologiseen yhteyteen

rakennettujen kaava-alueiden välissä. Pohjoisin osa arvorajauksesta jää edelleen neljän eteläisten pientalotonttien alle, mikä pienentää heikentää lepakoiden aluetta sen koon puolesta, mutta myös ihmisen alueelle tuoman häiriön, pääosin olin valon puolesta. Toisaalta lepakoiden luo-alue on asemakaavarajauksessa länteen ja osin pohjoiseen selkeästi suurempi kuin nykyinen rajausalue ja se yhdistyy laajempaan VL-alueeseen. Tällä alueelle nuoren puuston kasvu on kovassa käynnissä. Tämä laajentaa ja turvaa lepakoiden aluetta tulevaisuudessa.

Asemakaava-alueesta on tehty hulevesiselvitys kaavatyön aikana ja sen pohjalta hulevesisuunnitelma, joka on kaavan liitteenä. Hulevesi-määräys on lisätty kaavaan

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

Lahden ympäristövalvonta 29.9.2025

Ympäristöpalvelut ehdottaa, että lepakkoalueen rajausta noudatteleva kuusikko säästetään kokonaisuudessaan ja kaava-alueelle johtava tie siirretään kauemmaksi Rantalaisentieltä. Metsäalueen säästämiseksi ympäristöpalvelut ehdottaa, että kaava-alueen neljä lounaisinta tonttia poistetaan, näiden ollessa lepakkorajauksen pohjoisen osan päällä.

Ympäristövalvonta ehdottaa, että katualueelle lisätään kaavamääräys, joka edellyttää valojen olevan sammuksissa 1.6.–31.8., sekä että rakennusten valojen suuntaamisesta määrätään kaavassa.

Ympäristöpalvelut edellyttää liito-oravainventoinnin toimittamista kaavatyön yhteydessä, jotta liito-oravatilanne osataan arvioida.

Ympäristövalvonta muistuttaa, että Karistonmäen laella tehtävä rakentaminen saattaa vaikuttaa alemman asutuksen tai sen lähiympäristön talousvesien laatuun ja määrään.

Ympäristövalvonta edellyttää, että kaava-alueen hulevesistä laaditaan asemakaavaprosessin aikana suunnitelma

VASTINE

Lepakoiden II-alueen rajausta on katsottu Karistonmäellä ja sitä ympäröivissä kaavoissa tärkeäksi elementiksi, joka on ohjannut kaavasunnittelua huomattavasti. Lepakorajauksen ja tämän kuusikon päältä on poistettu tontteja jo huomattavasti ennen kaavaluonnosta, josta lausunnot pyydettiin. Kuitenkin mainituille neljällä kaava-alueen lounaisinta tonttia on jätetty lepakorajauksen pohjoisosaan sen hetkellisestä häiritsevästä vaikutuksesta huolimatta. Luo-alueen rajausta on kuitenkin kasvatettu lännen ja osin pohjoisen suuntaan huomattavasti nykyistä rajausta kauemmaksi, ja tällä alueella puusto kasvaa voimakkaasti. Tämä laajempi rajausta ja kytkeytyminen laajempaan yhtenäiseen VL-alueeseen turvaa lepakoiden ruokailupaikan tulevaisuutta alueella.

Asemakaavaa on päivitetty luonnosvaiheesta niin, että lepakoiden arvorajauksen alue on otettu mukaan asemakaava-alueeseen ja osoitettu pääosin luo-kaavamääräyksin. Myös valomääräys lähimmille luo-alueen tonteille on osoitettu säätelemään valaistuksen määrää ja suuntausta. Yt-määräys katualueella säätelee myös kadun valaistusta ja määrittää sille eläimistön ylityspaikkoja.

Lepakoiden aluerajausta jää suurimmaksi osaksi VL-alueella ja luo-rajauksen sisällä, minkä lisäksi se yhdistyy laajempaan VL-alueeseen ja ekologiseen yhteyteen rakennettujen kaava-alueiden välissä. Pohjoisin osa arvorajauksesta jää edelleen eteläisten pientalotonttien alle, mikä pienentää heikentää lepakoiden aluetta sen koon puolesta, mutta myös ihmisen alueelle tuoman häiriön, pääosin valon puolesta. Toisaalta lepakoiden luo-alue on asemakaavarajauksessa länteen ja osin

pohjoiseen selkeästi suurempi kuin nykyinen raja-alue ja se yhdistyy laajempaan VL-alueeseen, jossa puiden kasvu on kovassa käynnissä. Tämä laajentaa ja turvaa lepakoiden aluetta tulevaisuudessa.

Liito-oravaselvitys ja keväällä 2025 tehty inventointi raportti ovat kaavatyön liitteenä. Liito-oravalle soveltuvasta alueesta huolimatta, alueelta ei ole tehty havaintoja inventoinneissa suunnittelualueella

Karistonmäen ja Karistonrinteen alueen hulevesiselvitys ja -suunnitelma on kaavamateriaalin liitteenä

Mielipide 1 14.9.2023

Lähimmät tontit sijaitsevat arviolta 20 metrin etäisyydellä Rantalaisentiestä ja tähän näkösuojaan toivotaan keskitettävän huomiota.

VASTINE

Asemakaava ei ulotu Rantalaisen tiehen asti, vaan kyseinen noin 20 metrin alue jää edelleen kaavoittamattomaksi suojavyöhykkeeksi. Kaavatyön aikana tontit siirrettiin pois Rantalaisenkadun varresta ja koko kaava-alue siirrettiin lännemmäksi.

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana saatiin 4 kpl lausuntoja ja 6 kpl muistutuksia. Alla tiivistettynä oleellimmat lausunnot ja muistutukset sekä vastineet näihin.

Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

Digita Towers Oy 22.10.2025

Lausunnossa esitetään, että alueen matkaviestinverkon kapasiteetin kasvutarpeen vuoksi osana kaava-alueen infraa tulee varata alue (emt) telecom-mastolle ja laitetilalle. Aluetta esitetään sijoitettavaksi kaava-alueen koillisosaan. Masto palvelisi Karistonrinteen ja viereisen Karistonmäen kaava-alueita.

VASTINE

Mahdollinen maston paikka on tutkittu yhdessä Digitan kanssa ja mahdollinen maston paikka asettuu asemakaava-alueen ulkopuolelle.

Rakennus- ja ympäristövalvonta/Lahden ympäristöpalvelut 27.10.2025

Ympäristöpalvelut lausuu luontoarvoihin liittyen ja Luontoselvitykseen 2025 viitaten:

Luontoselvityksen 2025 mukaan kuviolla 1 todettiin tuore keskiravinteinen lehto, joka on uhanalainen luontotyyppi ja jolla kasvaa yli 110-vuotias puusto.

Karistonrinteen (A-2916) ja Karistonmäen (A-2842) asemakaavat jättävät väliinsä laajan VL-alueen, joka tukee monimuotoisuutta (luokka 4) ja tarjoaa virkistysarvoa asukkaille.

Karistonmäen kaava-alueen etelä- ja lounaisosassa on liito-oravalle soveltuvaa aluetta, ja eteläreunalla sijaitsee merkittävä ekologinen yhteys, jonka säilyminen kaavaehdotuksessa on tärkeää. Ekologiset yhteydet ja kuvaus niiden säilyttämiseksi tulee lisätä kaavaselostukseen.

Kariston itäisen alueen luontoselvityksessä kesällä 2022 tehdyt lepakkohavainnot osoittavat, että merkittävin alue lepakoille sijaitsee Karistonmäen päällä etelä- ja lounaisosassa, joka yhdistyy laajempaan VL-alueeseen ja ekologiseen yhteyteen kaava-alueiden välillä.

Karistonlenkki-katuyhteys ja ainakin neljä lounaisinta AO-tonttia on merkitty luokan II lepakkoalueen päälle, ja kaavaselostuksessa tulee tuoda esille, mitkä tontit ovat päällekkäin lepakkoalueen kanssa. Luokan II alue on tärkeä ruokailualue tai siirtymäreitti, jonka arvo lepakoille tulee huomioida maankäytössä (EUROBATS-suositus), mutta luo-merkintää ei suositella alueille, jotka eivät tällä hetkellä sovellu lepakoille, vaikka puuston kasvaessa tilanne voi muuttua.

Kaava-alueen etelä- ja itäreunalla sijaitsee lepakoille merkittävä ekologinen yhteys, jonka säilyminen kaavaehdotuksessa on tärkeää. Valaistusta koskeva kaavamääräys luokan II lepakkoalueiden läheisyydessä on hyvä ratkaisu. Ympäristöpalvelut suosittelee, että varttunut kuusikko säästetään ja luokan II lepakkoalueen päälle sijoittuvat pientalotontit poistetaan asemakaavaehdotuksesta.

Lisäksi ekologinen kompensaatio on suositeltavaa, jos vanhaa metsää hävitetään, ja kompensaatiomahdollisuus tulisi selvittää kaavaselostuksessa.

VASTINE

Luontoselvityksen raportissa 2025 todetaan: "Selvitysalueelta ei ollut tiedossa eikä todettu luonnonsuojelulain (LSL 64 § ja 65 §) suojeltuja luontotyyppejä (LSL 64 § ja 65 §) eikä vesilain (VL 2 luku 11 §) suojeltuja luontotyyppejä tai muita lainsäädännöllä turvattuja kohteita.

Selvitysalueelta rajatut luontotyyppikohteet ovat tyypillisesti luonnon monimuotoisuutta lisääviä reheviä lehtoja, reheviä korpia ja rantaluhtaa sekä pienialaisia niittykuvioita, joiden arvo perustuu luontotyyppien uhanalaisuuteen ja huomionarvoisen lajiston esiintymiseen. Arvoluokituksessa ne kuuluvat luokkaan monimuotoisuutta turvaavat (luokka 3) tai monimuotoisuutta tukevat (luokka 4) kohteet."

Ympäristöpalveluiden huomioima kuvio 1 on III-luokan arvorajaus, jossa sijaisee vanhaa kuusikkoa. Luontoselvitysraportissa 2025 tämän Mäkelän metsän alueelta rakentaminen on poistettu kaavaprosessin aikana, mutta alueelle johtava katu ohjataan kiinteistön ja Mäkelän metsän reunaa alueelle. Katualueen leveys on 10 metriä ja tältä leveydeltä Mäkelän metsäaluetta jää kadun alle. Kadulle on osoitettu yl-määräys tältä kohdalta. Mäkelän metsän Itäpuolelta rajautuu Mäkelän talon pihapiiriin, kun taas länsi puolella Mäkelän metsän luontotyyppin arvorajaus jatkuu yhtenäisenä VL-1 alueena.

Kuvaus ekologisista yhteyksistä on täydennetty kaavaselostukseen kohtaan 3.1.2.

Lepakot sijoittuvat suurimmaksi osaksi kaavassa luo-rajauksen sisälle VL-1 alueella, joka huomioi luontoarvot, ja yhdistyy laajempaan ekologiseen yhteyteen ja aluetta kiertävään vihervyöhykkeeseen. Kuitenkin pohjoisin osa n. 25% lepakoiden rajausalueesta jää rakentamisen alle ja VL1-alueen ulkopuolelle.

Vaikutusten arvioinnin kohdassa 5.4.2. on esitetty lepakoiden ja rakentamisen päällekkäisyys. Lepakoiden ja eliöstön siirtymäreitit on pyritty turvaamaan kaavaratkaisussa kadulle osoitettava yl-merkinnällä, sekä yhtenäisellä VL- ja VL-1 alueella. Lepakko alue on turvattu pääosin luo-määräyksellä, minkä lisäksi sen lähivyöhyke on VL-1 aluetta, joka huomioi ympäristöarvot.

Lepakoiden ja eliöstön siirtymäreitit on pyritty turvaamaan kaavaratkaisussa kadulle osoitettava yl-merkinnällä, sekä yhtenäisellä VL- ja VL-1 alueella. Mäkelän metsä säästyy ja vain kadun kiinteistön rajaa seuraava katualue sijoittuu tämän arvorajauksen III reunaan ja tässä kohden päällekkäin.

Yleiskaavassa itäinen Karisto (tämän kaava-alueen etelä- ja kaakkoissuunta) on tavoitteellisesti osoitettu kestävä yhdyksuntarakenteen kartalla asuinrakentamiselle. Karistonrinteen ja viereisen Karistonmäen asemakaava-alueilla asuinrakentamiselle osoitetut alueet ovat pinta-alaltaan huomattavasti pienemmät kuin yleiskaavassa määritetyt. Näillä asemakaava-alueilla osoitetaan 45% osoitetaan VL-alueeksi ja 55% rakentamiseen (asuinrakentaminen + katurakentaminen)

- 9,1 ha (A)
- 9,3 ha (VL ja VL-1)
- 1,7 ha (katualueet)

ELY-keskus 04.11.2025

ELY-keskus esittää huomionaan, että suunnittelualueen sijaintikuvausta tulisi tarkentaa, sillä Rantalaisentie on alueen itäpuolella ja lännessä sekä pohjoisessa rajana ovat viheralueet. Lisäksi kaavaratkaisun mahdollistaman lisärakentamisen vaikutuksia virkistykseen ja Kymijärven rannan kiinteistöihin ei ole arvioitu riittävästi, ja vaikutuksia tulisi tarkastella myös nykytilanteeseen verrattuna.

Luontoteemaan liittyen ELY-keskus lausuu, että kaavaehdotusta on täydennetty kasvillisuus- ja luontotyyppiselvityksillä sekä liito-oravan kartoituksella, jotka osoittavat alueella useita suojelu- ja monimuotoisuusarvoja, kuten merkittävät lehtoalueet ja lepakoille tärkeän II-luokan alueen. ELY-keskuksen mukaan vaikutusten arviointia lepakoihin ja erittäin uhanalaiseen Mäkelän lehtoon (kohde 2) tulisi vielä täydentää, ja merkittävät luontoarvot tulisi lähtökohtaisesti jättää rakentamisen ulkopuolelle.

Maaperätietoihin liittyen ELY-keskus toteaa, että kaavaselostuksen mukaan alueen rakennettavuus perustuu maaperäkairauksiin, joiden perusteella alue soveltuu pääosin hyvin rakentamiseen, mutta länsiosa on parhaiten rakennettavaa ja idässä rakennettavuus heikkenee. Kairauksista laadittu yhteenveto tulisi liittää kaava-aineistoon, jos kyseessä on erillinen liite.

Kaavaselostuksessa ja sen aineistossa on riittävästi arvioitu kaavan vaikutuksia vesitalouteen hulevesihallintaratkaisuihin.

ELY-keskus huomauttaa, että kaavan toteuttaminen metsäalueelle aiheuttaa merkittävää hiilinielujen ja -varastojen menetystä, joten kaavaratkaisun vaikutuksia alueen hiilitaseeseen tulisi arvioida ja esittää keinoja negatiivisten hiilinieluvaikutusten lieventämiseksi.

VASTINE

Kaavaselostuksessa sijaintikuvausta on tarkennettu. Kaavaratkaisun lisärakentamisen vaikutuksia on täydennetty kaavaselostuksen vaikutusten arviointiin.

Luonnon ympäristön ja Mäkelän metsän ja Mäkelän lehdon kuvauksia on tarkennettu kaavaselostukseen kohtaan 3.4.2. Pinta-alaltaan suurempi Mäkelän metsä säästyy ja yhdistyy laajempaan VL-1 alueeseen, mutta 0,38ha Mäkelän lehto jää rakentamisen alle huolimatta sen tunnistetuista luontoarvoista.

Kaupunkisuunnittelun kokonaisnäkemys on, että kaava-alueella osoitettua rakentamista jatketaan kestävän yhdyskuntarakenteen periaatteiden mukaisesti lähelle nykyistä Kariston kaupunkirakennetta. Tiiviillä rakentamisella luodaan mm. parempia edellytyksiä joukkoliikenteelle sekä koulun ja varhaiskasvatuspalvelujen toimintaedellytyksille (läheinen etäisyys), vaikka luonnon monimuotoisuutta tukeva alue jää tulevan rakentamisen alle.

Viittaus rakennettavuusselvitykseen on poistettu selostuksesta. Alueella on tehty katusuunnittelun yhteydessä maaperäkairauksia.

Kaavaratkaisu heikentää hiilinieluja ja -varastoja. Kaavassa asuinrakentaminen on pääasiassa puurakentamista, joka sitoo hiiltä paikallisesti.

Lahden ympäristöterveys 6.11.2025

Ympäristöterveys toivoo, että kaavaan liittyvässä rakentamistapaohjeessa ohjeistetaan rakentamista ympäristöterveyden näkökulmasta puunpolttoon ja ilmalämpöpumppujen sijoittamiseen (melu) liittyen.

Puunpoltto pientaloalueilla aiheuttaa merkittäviä savuhaittoja ja pienhiukkaspäästöjä, jotka heikentävät ilmanlaatua ja voivat vaarantaa terveyden.

Ilmalämpöpumppujen ulkoyksiköt voivat aiheuttaa meluhaittaa tiiviisti rakennetuilla tonteilla, joten niiden sijoittamista tulisi ohjata siten, että etäisyys naapuritalojen ulkoseiniin olisi mahdollisimman suuri. Mikäli tämä ei ole mahdollista, ulkoyksikkö

voidaan sijoittaa kadun puolelle ja tarvittaessa integroida julkisivuun meluhaittojen vähentämiseksi.

VASTINE

Rakentamistapaohjeessa on ohjeistettu tarkemmin ilmalämpöpumpun kiinnittämisestä rakennukseen julkisivuun

Muistutus 1 07.10.2025

Muistuttaja toteaa, että Karistonmäen asemakaavaehdotus on laadukas ja tulisi saattaa lainvoimaiseksi. Ehdotuksen liitteenä olevassa katuyleissuunnitelmassa olisi kuitenkin perusteltua jatkaa asfaltointi Karistonkadun postilaatikoille saakka, mikäli pohjatyöt tehdään sinne asti. Tämä pieni investointi parantaisi alueen houkuttelevuutta ja kannustaisi vakituisen asutuksen rakentamiseen Kymijärven rantatonteille.

VASTINE

Asemakaavan rajausta ulottuu Karistonkadun ja Karistonlenkin risteysalueelle. Katuympäristöä suunnitellaan laajemmin asemakaavoituksen edetessä lähiympäristön alueelle.

Muistutus 2

Muistuttaja kysyy, onko Karistonkadun ja Karistonlenkin liittymässä esteetön näkyvyys ja turvalliset olosuhteet myös talvella, sekä onko Karistonmäellä jätapaikkavaraus, joka palvelee myös Vanhan Kariston asukkaita?

VASTINE

Katuyleissuunnitelmassa katuympäristö on suunniteltu turvallisiksi eri vuodenaikoja ajatellen. Kaavaan merkitty jätapaikkavaraus palvelisi ainoastaan Karistonlenkin asukkaita.

Muistutus 3

Muistutuksen tekijä huolehtii, että Karistonmäen kaavan toteutuessa rakentamisaikana on vältettävä mm. liikenteellisiä vaaratilanteita ja pyrittävä minimoimaan haitat nykyisille asukkaille.

Muistutuksessa esitetään, että Karistonmäen pohjoispuolen ja Rantalaisentien välisen metsäalueen mahdollisessa harvennuksessa huomioidaan metsän toimiminen näkösuojana alueen asutukselle ja tarvittaessa tehdään uusia istutuksia. Muistuttaja pitää tärkeänä metsän säilyttämistä, mikä edistää vesien imeytymistä maaperään.

Muistutuksessa kerrotaan asukkaiden huomioita kaavaehdotuksesta. Toivotaan, ettei kävelyreittejä tule rakentaa vanhalle Kariston alueelle yksityisten maiden ja päättävien rantateiden vuoksi. Muistutuksessa ollaan huolissaan lisääntyvästä roskaamisesta.

Muistutuksessa ehdotetaan yhteensä viiden tontin rakentamatta jättämistä maiseman, näkösuojan ja hulevesien virtaamien vuoksi.

Muistutuksessa huolehditaan hulevesien hallinnasta huomioiden pohjavesien suojelu ja mahdolliset vaikutukset vesistöihin ja alueen juomavesikaivoihin.

Muistutuksessa huolehditaan, että kaavan toteutuessa työmaaliikenteen haitat minimoidaan.

VASTINE

Katuyleissuunnitelmassa katuympäristö mukaan lukien Karistonkadun ja Karistonlenkin risteysalue on suunniteltu turvalliseksi eri vuodenaikoja ajatellen.

Kaava-alueen ja Rantalasentien väliin jää yli 30 metriä leveä kaupungin omistama metsäalue, joka toimii asuinrakentamista kiertävänä ekologisena vyöhykkeenä ja eliöiden yhteytenä. Alue ei kuulu uuteen asemakaavaan, mutta kaupungilla ei ole tavoitteena heikentää näkösuojaa

Kaavaehdotuksessa on merkitty ohjeellinen jalankulkureitti mm. Karistonlenkiltä Rantalaisentielle. Ohjeelliset reitit ovat varauksia ja ne toteutuvat yleensä alueen kokonaisrakenteen sen mahdollistaessa. Kariston alueella on lukuisia kohtia, joissa asemakaavaan on merkitty ohjeellisia ja toteutumattomia jalankulkureittejä.

Asemakaavatyön aikana kaavaratkaisua on muokattu niin, että asuinrakentamiseen osoitettujen alueiden ulkokehällä säilyy metsäaluetta.

Kaupunki tarkkailee pohjavesien laatua säännöllisesti.

Alueen infraa rakennetaan asukasliikenne huomioiden. Kaava-alueen tontteja luovutetaan vaiheittain.

Muistutuksessa esitetyt toimenpide-ehdotukset ovat rakentavia. Osa toimenpide-ehdotuksista kohdistuvat kaavan toteutusvaiheeseen eli alueen rakentamiseen.

Muistutus 4

Muistutuksen tekijä esittää samat asiat kuin muistutuksessa 3 olevat. Näiden lisäksi muistutuksessa kysytään, onko tarkoitus ohjata bussilinjat Karistonlenkin kautta ja tulisiko kaavassa jätekeräykselle osoitettu paikka yleisesti Kariston asukkaiden käyttöön?

VASTINE

Bussireittejä ei ole suunniteltu Karistonlenkille eikä lainkaan Karistonmäen kaava-alueen rajauksen sisäpuolelle. Jätekeräykselle osoitettu paikka on suunniteltu ainoastaan Karistonlenkin asukkaiden käyttöön.

Muistutus 5 27.10.2025

Muistutuksen laatija esittää vaatimuksen luonnon monimuotoisuuteen ja lepakoiden suojeluun liittyen. Vaatimuksessa todetaan, että ehdotusvaiheen viranomaislausunnoissa esitetyt toimenpiteet sisällytetään sellaisinaan kaavamääräyksiin (valaistus, VL-alueen määräykset, tonttien poisto, ekologisten yhteyksien turvaaminen).

Muistutuksen laatija kirjoittaa, että Kariston koulun ja päiväkotien kapasiteetti on jo nyt riittämätön, eikä alueen lisärakentamista voi perustella vanhentuneilla väestöennusteilla. Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä on laadittava ajantasainen palveluverkkovaikutusten arviointi, jossa esitetään koulun ja päiväkotien kapasiteetti, ikäluokkaennusteet ja varautumistarpeet.

Kestävään liikkumiseen liittyen muistutuksen laatija esittää, että kaavaehdotukseen on lisättävä konkreettiset määräykset kestävän liikkumisen edistämisestä, kuten turvalliset jalankulku- ja pyöräily-yhteydet, joukkoliikenteen saavutettavuus sekä pysäköinnin mitoituksen tarkistus.

Kaavaselostuksessa esitettyä kaupunkistrategiaperustelujen arviointia muistuttaja kommentoi niin, että kaavahankkeessa on merkittäviä ristiriitoja kaupungin strategiaan tavoitteisiin nähden, sillä kaava hajauttaa kaupunkirakennetta, lisää yksityisautoilua, heikentää luonnon monimuotoisuutta eikä tuo konkreettisia uusia palveluja tai paranna olemassa olevien alueiden viihtyisyyttä, minkä vuoksi se ei toteuta strategisia tavoitteita niiden alkuperäisessä hengessä.

Muistuttaja toivoo kaavan lykkäämistä myöhemmäksi.

VASTINE

Kariston alueen lepakkoselvityksessä 2022 todettu Karistonmäen eteläosassa sijaitseva lepakoiden II-alueen rajausta osoitetaan 75% luo-merkinnällä VL-1 alueen sisälle. VL-1 alue toimii laajempaan ympäristöarvoja huomioivana

puskurivyöhykkeenä liittyen pohjoisempana laajempaan VL-alueeseen, joka kiertää Karistonmäen ja Karistonrinteen asuin alueita ekologisena vyöhykkeenä. Laajat yhtenäiset VL- ja VL-1 alueet turvaavat ekologiset yhteydet samoin kuin kadulle alueellisesti osoitettava yl-kaavamerkintä. Lähimmille pientalotonteille osoitetaan valo-määräys, joka huomio lepakoille herkän valaistuksen. Vanhinta puustoa esiintyvä Mäkelän metsä jää kiinteistön reunaa kulkevaa yl-katumerkinnällä merkittyä katualuetta lukuun ottamatta rakentamattomaksi VL-1 alueeksi, joka liittyy laajempaan ekologiseen yhteyteen ja VL-alueiden verkostoon.

Kariston koulun ja päiväkodin oppilasmäärää seurataan aktiivisesti ennusteilla, johon on huomioitu myös Karistonrinteen ja Karistonmäen asemakaavan tuoma lisäys.

Asemakaava-aineiston liitteenä on yleiskatusuunnitelma, jossa on esitetty mainitut tärkeät jalankulku- ja pyöräily-yhteydet, sekä linja-auton pysäkki- ja kääntymispaikat. Asemakaava työn aikana rivitalojen automitoitusta pienennettiin, mikä vähentää toteutettavien autopaikkojen määrää alueella.

Kaupungin strategiat ovat myös keskenään ristiriitaisia. Kestävä kaupunkirakenne pyrkii toisaalta keskittämään rakentamista jo rakennetun ympäristön lähteisyyteen kuten Karistonrinteen ja Karistonmäen asemakaavat tekevät jatkamalla Kariston rakennetta mahdollistan uusia palveluja ja luoden julkiselle liikenteelle vahvempia toimintaedellytyksiä suuremmalla ja keskitetyimmällä ihmismäärällä.

Kariston tonteille on ilmennyt huomattavaa kysyntää, eikä näitä ole tarjolla tällä hetkellä.

Muistutus 6 27.10.2025

Muistutuksen tekijä pohtii sähkölinjojen kaivamista maan alle Karistonmäen kaava-alueella ja sen itä- ja kaakkoispuolella

VASTINE

Lähtökohtaisesti maanpäälliset sähkölinjat pyritään siirtämään maanalaisiksi kasvavissa määrin. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta sähkölinjojen rakentamisratkaisuihin. Yleisesti katurakentamisen yhteydessä on järkevää yhdistää sähkölinjojen yhtäikainen siirtorakentaminen.

Tonttijako

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään tonttijaot M-25-119 ja M-25-(123–127).

Toimivallan peruste

Lahden kaupungin hallintosääntö 2025/18, Kaupunkiympäristön palvelualueen erillissääntöjen toimivaltataulukko: Kaavoitus, tonttijako ja kiinteistönmuodostus.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Kv: Valitusosoitus Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Toimenpiteet

Kh: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille, joiden osoite on tiedossa

[REDACTED]
[REDACTED], 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 Hämeen Maanmittauslaitos,
kuulutus + kartta Päijät-Hämeen liitto,
kuulutus kaupunkiympäristön palvelualueen kaupunkisuunnittelu

Päätöshistoria

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 09.09.2025

§ 95

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asettaa asemakaavaehdotuksen A-2842 sekä siihen liittyvät tonttijakoehdotukset M-25-119 ja M-25-(123–127) julkisesti nähtäville.

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

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavaehdotuksen A-2842 sekä siihen liittyvät tonttijakoehdotukset M25-119 ja M-25-(123–127).”

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lisäksi lautakunta päätti antaa suunnittelujohtajalle oikeuden tehdä täydennyksiä ja vähäisiä muutoksia päätöksen liitteisiin kuulutusvaiheessa.