

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 08.12.2025

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

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

kaupunginjohtaja Kyynäräinen Niko

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2916a 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.

Vaikutusten arviointi

LUONTO

Asemakaavalla on paikallisesti merkittävä vaikutus kasvi- ja eläinlajeihin metsävaltaisen alueen muuttuessa asuinkäyttöön. Suunnittelualue on vanhaa maatalousaluetta ja 90% metsittynyttä pellonpohjaa. Pellonpohjan ulkopuolisessa maatalousmetsässä on tehty avohakkuut 2000-luvulla. Kaavoituksen myötä alueelta

poistuu rakennusten ja näiden pihojen kohdalta merkittävästi puustoa nykytilanteeseen verraten.

Merkittävimpänä Monosentien lehto, joka on III-luokan arvorajausta jää pääpiirteittäin rakentamisen alle, samoin pohjoisessa III-alueen raja- Leppäkorven lehto jää pieniltä osin rakentamisen alle, kuitenkin säilyen pääosin VL-1 alueen suunnittelualueen sisällä. IV-luokan arvorajauksen kohteista Leppäkorven niitty suunnittelualueen länsiosassa, sekä Monosentien itäpuolella Karistonkadun lehto ja Mäkelän niitty jäävät monimuotoisuutta tukevasta rajauksestaan rakentamisen alle.

Kesällä 2025 tehdyssä luontotyyppiselityksessä suunnittelualueelta ja sen ympäristöstä tehtiin luontotyyppin 3- ja 4- tyyppin arvorajauksia. Merkittävimmät rajaukset ovat suunnittelualueen länsiosassa Monosentien lehto ja pohjoisessa Leppäkorven lehto.

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

Selvitysalueelta rajatut luontotyyppikohteet ovat tyyppillisesti 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.”

Kyseiset kohteet on esitelty selostuksen kohdassa 3.1.2 ja kokonaisuudessaan Luontoselvityksen raportissa 2025.

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. Kariston itäisen alueen luontoselvityksessä kesällä 2022 tehdyt lepakkohavainnot osoittavat lepakoille merkittävimmän alueen sijaitsevan idempänä Karistonmäen päällä huomattavasti suunnittelualuetta korkeammalla.

Huolimatta 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 tukevat III- ja IV-arvoluokituksen alueet jäävät osittain tulevan rakentamisen alle.

Asemakaava turvaa asumista kiertävällä VL-1 alueella ekologiset yhteydet rannassa esiintyviin III-arvorajauksen kohteisiin, joista suurin on Leppäkorven rantalehto.

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

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. 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 2 kpl mielipiteitä. Alla tiivistettynä oleelliset 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 viitese suunnitelmassa 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- aluetta 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 Monosenttielle 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

Ehdotusvaiheen nähtävillä olon aikana saatiin 4 kpl lausuntoja ja 1 kpl muistutuksia. Alla tiivistettynä oleellisimmat 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.

ELY-keskus 27.10.2025

ELY-keskus toteaa luontoympäristöön liittyen, että kaavaehdotusta on täydennetty kasvillisuus- ja luontotyyppiselvityksillä sekä liito-oravan ja lepakoiden esiintymisen kartoituksilla, jotka antavat kattavan kuvan suunnittelualueen luontoympäristöstä. Luontoselvityksen mukaan alueella on useita suojelu- ja monimuotoisuusarvoja, joista tärkeimmät ovat arvokkaat lehtoalueet. Suuri osa näistä lehtoalueista häviää rakentamisen myötä, eikä ELY-keskuksen mukaan luonnonarvoja ole huomioitu kaavassa riittävästi. ELY-keskus korostaa, että merkittävät suojelu- ja monimuotoisuusarvot tulisi jättää rakentamisen ulkopuolelle ja viheryhteydet turvata kaavamääräyksiin.

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.

Vesitalouteen liittyvän hulevesiselvityksen mukaan osa rantatonteista on järven tulvariskialueella, joten kaavassa on määrättävä alimmasta rakentamiskorkeudesta (ELY-keskuksen suositus Kymijärven rannalla on N2000 +93,95 m).

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

Luontoselvityksen raportissa 2025 todetaan: "Selvitysalueelta ei ollut tiedossa eikä todettu luonnonsuojelulain (LSL 64 § ja 65 §) suojeltuja luontotyyppiejä (LSL 64 § ja 65 §) eikä vesilain (VL 2 luku 11 §) suojeltuja luontotyyppiejä 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."

Kyseiset kohteet on esitelty selostuksen kohdassa 3.1.2 ja kokonaisuudessaan Luontoselvityksen raportissa 2025.

Huolimatta 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 tukevat III- ja IV-arvoluokituksen alueet jäävät osittain tulevan rakentamisen alle.

Asemakaava turvaa asumista kiertävällä VL-1 alueella ekologiset yhteydet rannassa esiintyviin III-arvorajauksen kohteisiin, joista suurin on Leppäkorven rantalehto.

Suuri osa (n. 90 %) Karistonrinteen kaava-alueella asuinrakentamiselle tarkoitetuista alueista on entistä viljeltyä peltoa. Nämä alueet ovat istutettu/metsittyneet 1980-luvulta alkaen. Vaikutusten arvioinnissa on esitetty monimuotoisuusarvojen esiintyminen kartalla ja rakentamisen vaikutus näille alueille. Vaikutusten arviointia on täydennetty ja arvioinnissa näkyy myös arvorausalueiden sijoittuminen entisten peltoalueiden kohdille. (5.4.2 Vaikutusten arviointi).

Kariston asuinalueen laajeneminen suuntautuu ydinalueelta idän suuntaan alueelle laaditun yleiskaavan ja kaavarungon mukaisesti. Arvorausalueet (3. ja 4. luokka) ovat verrattain nuoria alueita, jotka ovat muodostuneet 1980-luvulta alkaen kokonaan peltoalueiden päälle. Näin ollen kaava-alue on ollut laajasti ihmisen käytössä ja vaikutuspiirissä jo pitkään. (3.1.2. Luonnonympäristö)

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

Kaavamääräyksiin on täydennetty alin rakentamiskorkeus.

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

Rakennus- ja ympäristövalvonta/Lahden ympäristöpalvelut 27.10.2025

Ympäristöpalvelut lausuu luontoarvoihin liittyen ja Luontoselvitykseen 2025 viitaten:

Luontotyytit

Alueella on arvokas lahopuujatkumo, runsas kääpälaajisto sekä uhanalainen lehtotyyppi, jotka tulee huomioida maankäytön suunnittelussa ja rajata rakentamisen ulkopuolelle mahdollisuuksien mukaan. Monimuotoisuutta tukevat kohteet jäävät pääosin rakentamisen alle, mutta luokan 3 alue säilyy kaavan ulkopuolella

Liito-orava

Selvitysalueella on liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä ja pesäkoloja, mutta vuoden 2025 maastoselvityksissä ei havaittu lajia. Liito-oravatilanne tulee tarkistaa uudelleen ennen rakentamisen aloittamista, mikäli alue (selvityksen kuvio 5) rakennetaan.

Ekologisia yhteyksiä on alueen pohjois-, länsi- ja eteläosassa, ja niiden ominaispiirteet sekä liito-oravan kulkureitit tulee turvata kaavoituksessa. Heikentyneitä yhteyksiä suositellaan vahvistettavaksi ja niiden säilyttämisestä tulee laatia kuvaus kaavaselistukseen.

Ekologinen kompensatio on suositeltavaa, mikäli monimuotoista metsää hävitetään. Lahden ympäristöpalvelut suosittelee kompensatiomahdollisuuden selvittämistä kaavaselistuksessa, jotta luontoposiitivisuus näkyy konkreettisesti.

Ympäristöpalvelut suosittelee kaavamääräyksien tarkentamista luo-, aita- ja ylmekintöjen osalta.

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.”

Kyseiset kohteet on esitelty selostuksen kohdassa 3.1.2 ja kokonaisuudessaan Luontoselvityksen raportissa 2025.

Huolimatta 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 tukevat III- ja IV-arvoluokituksen alueet jäävät osittain tulevan rakentamisen alle.

Asemakaava turvaa asumista kiertävällä VL-1 alueella ekologiset yhteydet rannassa esiintyviin III-arvorajauksen kohteisiin, joista suurin on Leppäkorven rantalehto.

Suuri osa (n. 90 %) Karistonrinteen kaava-alueella asuinrakentamiselle tarkoitetuista alueista on entistä viljeltyä peltoa. Nämä alueet ovat istutettu/metsittyneet 1980-luvulta alkaen. Vaikutusten arvioinnissa on esitetty monimuotoisuusarvojen esiintyminen kartalla ja rakentamisen vaikutus näille alueille. Vaikutusten arviointia on täydennetty ja arvioinnissa näkyy myös arvorajausalueiden sijoittuminen entisten peltoalueiden kohdille. (5.4.2 Vaikutusten arviointi).

Kariston asuinalueen laajeneminen suuntautuu ydinalueelta idän suuntaan alueelle laaditun yleiskaavan ja kaavarungon mukaisesti. Arvorajausalueet (3. ja 4. luokka) ovat verrattain nuoria alueita, jotka ovat muodostuneet 1980-luvulta alkaen kokonaan peltoalueiden päälle. Näin ollen kaava-alue on ollut laajasti ihmisen käytössä ja vaikutuspiirissä jo pitkään. (3.1.2. Luonnonympäristö)

Vuoden 2025 luontoselvityksessä osoitetut luontotyyppien III- ja IV-luokan arvorajaus alueet jäävät pääosin rakentamisen alle. Leppäkorven lehto pohjoisessa osoitetaan kaava-alueen osalla VL-1 alueeksi ja rakentamisen ulkopuolella rakentamisen.

Kaava-alue on luontoselvityksen mukaan suurelta osin liito-oravalle soveltuvaa aluetta. Selvityksessä vuosilta 2022 ja 2025 ei löytynyt lajihavaintoja. Liito-oravan kulkuyhteyden tukemiseksi kaavaehdotusta on täydennetty osoittamalla kaava-alueen länsi- ja pohjoispuolet VL-1-alueeksi, jonka luontoarvot tulee huomioida.

Liito-oravan kulkuyhteyden tukemiseksi kaavaehdotusta on täydennetty osoittamalla kaava-alueen länsi- ja pohjoispuolet VL-1-alueeksi, jonka luontoarvot tulee huomioida.

Yleiskaavassa itäinen Karisto (tämän kaava-alueen etelä- ja kaakkoissuunta) on tavoitteellisesti osoitettu kestävä yhdyskuntarakenteen 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)

Lausunnon pohjasta aita-merkinnät on lisätty ympäristöpalveluiden lausunnon mukaisesti kohtiin, samoin yl-merkintä Kariston kadulle on lisätty turvaamaan mahdollisten liito-oravien kulkureittiä. Ehdotettu luo-merkintä on sijoitettu kaavamerkintä VL-1 suunnittelualueen länsi- ja pohjoisosan viheralueille.

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. Rakentamistapaohjeessa tulisi siksi antaa tarkemmat ohjeet puulämmitteisten rakennusten sijoittelusta haittojen minimoimiseksi.

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 sijoittamisesta rakennukseen julkisivuun.

Muistutus 1 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 raja-osa osoitetaan 75% luo-merkinnällä VL-1 alueen sisälle. VL-1 alue toimii laajempaan ympäristöarvoja huomioivana puskurivyöhykkeenä liittyen pohjoisempaan laajempaan VL-alueeseen, joka kiertää Karistonmäen ja Karistonrinteen asuinalueita ekologisena vyöhykkeenä. Laajat yhtenäiset VL- ja VL-1 alueet turvaavat ekologiset yhteydet samoin kuin kadulle alueellisesti osoitettava yl-kaavamerkintä. Lähimmille pientalotonteille osoitetaan valomääräys, 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 Karistorinteen 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.

Tonttijako

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

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 muistutuksen tekijöille, joiden osoite on tiedossa [REDACTED]

[REDACTED], kv

Kv: 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

Päätöshistoria

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 09.09.2025

§ 94

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).”

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

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