



Lahden kaupunki
Kaupunkiympäristön palvelualue
Askonkatu 2
15100 LAHTI

Viite: Lausuntopyyntöne 23.9.2025

Lausunto asemakaavaehdotuksesta, Asemakaava, Helsingintien länsipuolinen teollisuusalue, Jokimaa, Lahti, A-2844

Lahden kaupunki on pyytänyt Hämeen ELY-keskuksen lausuntoa asemakaavan muutosehdotuksen A-2844, Helsingintien länsipuolinen teollisuusalue, 15.8.2025 päivätyistä ehdotusvaiheen kaava-asiakirjoista. Kaava-alue sijaitsee Jokimaan (28.) kaupunginosassa, noin kuuden kilometrin etäisyydellä Lahden keskustasta etelään. Alue rajautuu idässä Helsingintiehen, pohjoisessa, idässä ja etelässä maa- ja metsätalousvaltaiseen alueeseen. Helsingintien itäpuoliselle alueelle sijoittuu Syväojan teollisuus- ja työpaikka-alue. Suunnittelualue on pääosin pelto- ja metsäaluetta. Alueen pohjoisosassa Lintulantien varressa sijaitsee autopurkamo. Suunnittelualan pinta-ala on noin 30 ha ja se on Lahden kaupungin omistuksessa.

ELY-keskus on kaavan luonnosvaiheen aineistosta antamassaan lausunnossa ottanut kantaa viheralueiden riittävyyteen, liito-oravien ja lepakoiden kulkuyhteyksiin sekä alueella esiintyviin luonnonarvoihin. Lausunnossa on esitetty täydennyksiä vaikutusten arviointiin liikenteen, hulevesien ja ilmaston osalta. Luonnosvaiheen lausunnossa esiin nostetut asiat on pääosin huomioitu.

Kaavaratkaisu

Luonnosvaiheen jälkeen kaavaratkaisuun on tehty muutoksia. Mäkelänpuisto-niminen lähivirkistysalue korttelin 28110 keskivaiheilta Lintulantien varresta on muutettu osaksi teollisuusaluetta. Korttelin 28112 aluetta on supistettu ja lisätty Ryteenoja-niminen lähivirkistysalue Tuurnakadun varteen. Autopaikkamääräyksiä on lievennetty luonnosvaiheesta, nyt autopaikkoja on merkitty osoitettavaksi 1 paikka kolmea työntekijää kohden TL-alueilla. EV-alueita on luonnosvaiheesta hieman lievennetty. Kaavamääräyksiin on tehty tarkistuksia mm. ulkovalaistuksen ja hulevesien osalta. Määräyksiin on myös lisätty lepakoita ja liito-oravia koskevia määräyksiä, joissa määrätään valaistuksesta ja kulkuyhteyksistä. Kaava-aineistoa on täydennetty Lahden Jokimaan alueen yleissuunnitelmalla (Sitowise 13.6.2025).

Kaavaselostuksen vaikutusten arviointia on täydennetty ehdotusvaiheeseen luonnonympäristön, hulevesien ja kaavan

27.10.2025

mahdollistaman toiminnan esirakentamisen ja toiminnan vaikutuksien osalta.

Luonto

Kaavaluonnoksesta antamassa lausunnossaan ELY-keskus on esittänyt suunnittelualueen viheralueiden laajuuden tarkastelua sekä kaavamerkintöjen tarkentamista huomioimaan liito-oravan ja lepakoiden kulkuyhteydet alueella. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavaehdotusta on tarkasteltu pääosin hyvin tältä osin rakentamiseen osoittavien alueiden sijoittelun ja lajiston huomioivien kaavamerkintöjen ja -määräysten kautta.

Kaavaehdotus on täydentynyt luonnonsuojelulain (9/2023) mukaisesti rauhoitetun lahokaviosammalen kartoituksella (Metsänen 2024). Selvityksen perusteella suunnittelualueella on havaittu 37 protoneemakasvustoa, joista osa sijaitsee asemakaavaehdotuksessa osoitettavien teollisuutta, varastointia ja niihin liittyen palvelevien rakennusten korttelialueille (TL). ELY-keskus on lausunnossaan 11.6.2025 (HAMELY/936/2025) todennut, että toteutuessaan asemakaavaluonnoksessa esitetty rakentamistoiminta edellyttää luonnonsuojelulain 83 §:n mukaista poikkeuslupaa. Lahokaviosammaleen esiintymät ja poikkeuslupan tarve tulee huomioida riittävin kaavamerkinnoin ja -määräyksin.

Vaikutusten arviointia on täydennetty huomioimalla rakentamisen sijoittuminen metsäisille alueille. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan vaikutusten arviointi on kuitenkin edelleen suppeaa, ottaen huomioon rakentamisen sijoittuminen uhanalaisuusluokitukseltaan vaarantuneiksi (VU) luokitelluille metsäalueille ja rauhoitetun lahokaviosammaleen esiintymisalueille. Vaikutusten arvioinnissa on syytä vielä tarkemmin arvioida vaikutuksia em. luonnonarvoihin ja tunnistaa erityisesti alueet, joilla esiintyy rauhoitettuja kasvilajeja sekä uhanalaisia luontotyyppejä. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan rakentamisen määrää ja sijoittumista näillä alueille on syytä tarkastella vielä uudelleen.

Hulevedet

Kaavan vaikutukset vesitalouteen on selvitetty riittävällä tarkkuudella ja hulevesien hallinnasta on annettu kaavaehdotuksessa tarpeelliset määräykset riittävin aluevarauksin.

Liikenne

ELY-keskus on luonnosvaiheen lausunnossaan kommentoinut kaavaratkaisun perustuvan kattavaan liikenneselvitykseen, jonka esisuunnittelutasoiset ratkaisut vaativat kuitenkin jatkosuunnittelua ja varmistumista tilavarausten riittävydestä. Ehdotusvaiheeseen onkin laadittu tarkempi yritysalueen kortteli- ja katualueiden tasauksen yleissuunnitelma.

27.10.2025

ELY-keskus huomauttaa luonnosvaiheen lausuntonsa mukaisesti, että kaavakartalta puuttuu edelleen liittymänuoli Syvänojankadun kohdalta.

Ilmasto

Kaavan ilmastovaikutusten arvioinnissa on käytetty KILVA-työkalua. Arviointiraporttia ei ole kuitenkaan lisätty kaavaehdotuksen liiteaineistoon, minkä vuoksi arvioinnin tuloksista ei muodostu riittävää kokonais kuvaa. ELY-keskus huomioi myös, että kaavaehdotuksessa on tuotu esille arvioinnin tuloksina yksipuolisesti vain kaavan ilmastokestävyyttä perustelevia vahvuuksia, mutta ei heikkouksia.

Kaavaan osoitettujen rakennuspaikkojen sijoituessa merkittävässä määrin metsäisille alueille on oletettavaa, että kaavan toteuttamisella on alueen hiilinieluja ja -varastoja vähentävä vaikutus. Näitä vaikutuksia sekä niiden mahdollisia lieventämiskeinoja on syytä tuoda esille kaavaratkaisussa. KILVA-työkalun laadullista hiilitasearviointia on myös suositeltavaa täydentää tähän tarkoitukseen soveltuvilla tarkemmilla työkaluilla (esimerkiksi Hiilikartta).

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäytön asiantuntija Julia Virkkala ja ratkaissut alueidenkäytön asiantuntija Hannele Kuitunen. Lausunnon valmisteluun ovat osallistuneet luonnonsuojeluasiantuntija Teppo Mehtonen, liikenteen ja maankäytön asiantuntija Tommi Aaltonen, vesitalousasiantuntija Jukka Sainio (hulevedet) ja johtava asiantuntija Mika Määttä (ilmasto).

Tiedoksi

Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo / Lahden museot

Tämä asiakirja HAMELY/918/2024 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument HAMELY/918/2024 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Virkkala Julia 27.10.2025 15:13

Ratkaisija Kuitunen Hannele 27.10.2025 15:16

Asiakirjan ovat allekirjoittaneet

Nimi	Tunnistautuminen	Aika
Tuulia Tuomi	Suomi.fi	27.10.2025 14:14:23 UTC+02:00



Tämä dokumentti on sähköisesti allekirjoitettu

Sisälllys: - Kansilehti (1 sivu)
- Alkuperäinen dokumentti (1 sivu)

Lahten kaupunki, kaunpunkisuunnittelu

Viite: Lausuntopyyntö 23.9.2025

Asia: Asemakaava A-2844, Helsingintien länsipuolinen teollisuusalue, ehdotusvaihe, Lahti

Lahtessa on käynnissä kaavahanke Jokimaan kaupunginosassa. Noin 30 hehtaarin laajuinen suunnittelualue sijaitsee kuusi kilometriä kaupungin keskustasta etelään ja rajautuu idässä Helsingintiehen, pohjoisessa, idässä ja etelässä maa- ja metsätalousvaltaiseen alueeseen. Helsingintien itäpuoliselle alueelle sijoittuu Syväojan teollisuus- ja työpaikka-alue. Suunnittelualue on pääosin pelto- ja metsäaluetta. Hankkeen tavoitteena on kaavoittaa alue teollisuus- ja työpaikka-alueeksi. Asemakaavaluonnos on asetettu nähtäville 25.9.-27.10.2025.

Pyydettyä lausuntona Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo esittää 15.8.2025 päivätyistä ehdotusvaiheen kaavakartasta ja 8.4.2024 päivätyistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaselostuksesta seuraavaa.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Museon 6.5.2024 antamassaan lausunnossa edellyttämä suunnittelualueen muinaisjäännösinventointi on suoritettu Maanala Oy:n toimesta syyskuussa 2024. Museo on arvioinut inventointiraportin ja katsoo selvityksen olevan riittävä. Alueen muinaisjäännöstietodot ovat ajan tasalla: alueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) suojaamia tai muitakaan suojelua edellyttäviä kohteita. Asiakohdan kaavahankkeelle ei ole esteitä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Rakennettu kulttuuriperintö ja maisema

Museolla ei ole huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta.

Lahten museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

tutkimuspäällikkö	Liisa Koskelainen
arkeologi	Kimmo Kyllönen
rakennustutkija	Roosa Norrlin

Tiedoksi: Museovirasto, Hämeen ELY-keskus

✉ PL 113, 15111 Lahti | PO Box 113, 15111 Lahti, Finland
@ etunimi.sukunimi@lahti.fi

lahdenmuseot.fi

Kaupunkiympäristön palvelualue
Rakennus- ja ympäristövalvonta
Lahden ympäristöpalvelut

27.10.2025

Lahden kaupunki
Kaupunkisuunnittelu / Asemakaavoitus

Viite: Lausuntopyyntö asemakaavaehdotuksesta A-2844 Helsingintien länsipuolinen

teollisuusalue, Jokimaa sekä siihen liittyvät tonttijakoehdotukset M-25-(109-116)

Lahden kaupungin asemakaavoitus on pyytänyt 10.10.2025 päivätyssä lausuntopyynnössään Lahden ympäristöpalveluilta lausuntoa asemakaavaehdotuksesta A-2844 Helsingintien länsipuolinen teollisuusalue, joka koskee: Jokimaan (28.) kaupunginosan tilaa/tilan osaa 406-2-183, 406-2-188, 406-2-194, 406-2-197, 406-9-10, 406-15-43, 406-15-44 ja 895-2-6.

Alue kaavoitetaan teollisuus- ja työpaikka-alueeksi. Alue rajautuu idässä Helsingintiehen, pohjoisessa, idässä ja etelässä maa- ja metsätalousvaltaiseen alueeseen. Helsingintien itäpuoliselle alueelle sijoittuu Syväojan teollisuus- ja työpaikka-alue. Suunnittelualue on pääosin pelto- ja metsäaluetta. Alueen pohjoisosassa Lintulantien varressa sijaitsee autopurkamo.

Suunnittelualueen kuvaus

Lausunnon valmisteluun ovat osallistuneet vesiensuojelupäällikkö Ismo Malin, ympäristölupapäällikkö Juha Alaluukas, luonnonsuojeluvalvoja Mia Honkanen ja ympäristönsuojelusihteeri Elina Mäkelä.

Lahden ympäristöpalveluiden lausunto

Luonto-arvot

Lepakot

Ympäristöpalvelut pitää hyvänä asiana, että luokan II lepakkoalueiden läheisille TL-alueille on lisätty valaistusta koskeva kaavamääräys. Saman kaavamääräyksen voisi lisätä vielä myös TL-alueelle korttelissa 28112.

Lahokaviosammal

Lahokaviosammalkartoituksessa (Luontoselvitys Metsänen 2024) suunnittelualueelta löydettiin yhteensä 37 erittäin uhanalaisen (EN) lahokaviosammalen protoneemakasvustoa, joista suuri osa sijaitsee suunnitelluilla TL-alueilla. Kaavaselostuksen mukaan Päijät-Hämeen ELY-keskus on antanut Lahden kaupungille lausunnon, jonka mukaan asemakaavaluonnoksessa esitetty rakentamistoiminta edellyttää toteutuessaan luonnonsuojelulain (9/2023) 83 §:n mukaista poikkeuslupaa.

Ympäristöpalvelut pitää erityisesti avoimuuden kannalta huonona ratkaisuna sitä, ettei lahokaviosammalen esiintymistä suunnittelualueella ole osoitettu kaavakartalla lainkaan. Lahokaviosammalen esiintymistä alueella ei myöskään ole huomioitu kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa, vaan kyseisessä osiossa (s. 29) on kerrottu, että teollisuuden ja elinkeinoelämän tarpeisiin osoitetuilla korttelialueilla ei ole suojelukohteita. Lisäksi kaavaselostuksessa mainitaan kahdessa kohta (s. 4 ja s. 27), että kaava-alueen luontoarvoja sisältävät osat on osoitettu lähivirkistysalueiksi (VL/s), mikä ei erityisesti lahokaviosammalen kohdalla pidä paikkaansa. Edellä mainitun perusteella Ympäristöpalvelut esittää kaavaselostuksessa ja kaavakartalla olevien tietojen päivittämistä ja korjaamista siten, että lahokaviosammalen esiintyminen alueella tulee niissä riittävällä tavalla huomioiduksi. On myös tärkeää, että mahdollinen poikkeusluvan myöntämisprosessi käydään läpi ELY-keskuksen kanssa

jo kaavatyön vireilläolon aikana, jotta kaavan toteuttamisvaiheessa ei tule lajin suojelun suhteen yllätyksiä.

Luontotyytit

Kaavan luonnosvaiheessa VL-alueeksi esitetty Mäkelänpuisto on kaavaehdotuksessa sisällytetty TL-alueeseen korttelissa 28110. Kaava-alueella tehdyn luontoselvityksen (Albus Luontopalvelut Oy 2021) mukaan Mäkelänpuiston alueella kasvaa tuoretta keskiravinteista lehtoa, joka on vaarantunut (VU) luontotyyppi. Vaarantuneita luontotyyppijä (tuoretta keskiravinteista lehtoa ja lehtomaista kangasta) on jäämässä myös suunnittelualueen muissa osissa TL-alueiden alle. Ympäristöpalveluiden näkemyksen mukaan uhanalaiset luontotyytit olisi hyvä pyrkiä säilyttämään maankäytössä ja mikäli näin ei tehdä, kaavaselostuksessa on syytä esittää tälle perustelut. Lisäksi Mäkelänpuiston sisällyttämistä TL-alueeseen voisi perustella kaavaselostuksessa nykyistä tarkemmin.

Muuta

Kaavaselostuksessa (s. 4 ja s. 27) mainitaan, että kaava-alueen luontoarvoja sisältävät osat on osoitettu kaavaluonnoksessa lähivirkistysalueiksi (VL/s). Tämä ei ole kaikilta osin paikkansapitävä tieto, sillä kaavaehdotuksen mukaisella ratkaisulla TL-alueiden alle jää vaarantuneita (VU) luontotyyppijä (tuoretta keskiravinteista lehtoa ja lehtomaista kangasta) (Albus Luontopalvelut Oy 2021), liito-oraville soveliaaksi elinympäristöksi arvioitua metsää (Luontoselvitys Metsänen 2015, Luontoselvitys Metsänen 2022, Luontoselvitys Metsänen 2024) ja erittäin uhanalaisen (EN) lahokaviosammalen protoneemakasvustoja (Luontoselvitys Metsänen 2024). Kaavaselostuksessa esitetty luontoarvojen heikentymistä koskeva vaikutusten arviointi (luku 5.4.3, s. 29) on edelleen hyvin suppea ja puutteellinen esimerkiksi edellä mainittujen seikkojen käsittelyn osalta, minkä vuoksi sitä on syytä täydentää. Ympäristöpalvelut myös toistaa luonnosvaiheen lausunnossa antamansa näkemyksen siitä, että kaavaselostuksessa tulee arvioida

myös Lintulantien katualueen leventämisen vaikutuksia liito-oravan kulkuyhteyteen ja viheryhteyden toimivuuteen.

Lahden ympäristöpalvelut toistaa luonnosvaiheen lausunnossa esittämänsä ehdotuksen siitä, että kaavan toteuttamisesta luontotyypeille ja eliölajeille aiheutuvat heikennykset kompensoidaan luonnonsuojelulain 11 luvun (Vapaaehtoinen ekologinen kompensaatio) mukaisesti. Esimerkiksi välittömästi kaava-alueen luoteispuolella on kaupungin omistamaa metsää ja peltoa, joita voisi käyttää ekologisen yhteyden parantamiseen kohti pohjoista metsittämällä pellon. Kaava-alueen sisäinen kulkuyhteys Lintulantien yli kohti pohjoista on turvattava mahdollisesta ekologisesta kompensaatiosta huolimatta.

Ympäristönsuojelu

Melu

Kaavaselostuksesta poiketen lähimmät Tuomenojan asutusalueen kiinteistöt sijaitsevat noin 250 m etäisyydellä teollisuusalueesta. Teollisuusalueesta 300 m vaikutuspiirissä sijaitsee 8 asuinkiinteistöä. Nämä tiedot on hyvä lisätä kaavaselostukseen.

Teollisuusalue sijoittuu osittain päällekkäin hiljaiseksi alueeksi todetun laajan alueen kanssa (Hiljaisten alueiden selvitys 2018). Kaavoitetun alueen ympäristössä melutaso voi nousta nykyisestä <45 dB:stä 55 dB:iin (asuinalueet) ja ylikin. Melun maksimitasot voivat olla huomattavasti korkeampia. Alueen mahdollisesta melutason noususta ei ole mainintaa ja se tulee huomioida kaavaselostuksessa.

Lahden ympäristöpalvelut huomauttaa edelleen, että nykyinen TL-kaavamerkintä sallisi meluavienkin teollisuuden toimintojen sijoittamisen kaava-alueelle. Tämän vuoksi viimeistään teollisuustoimintojen toteutumisen aikaan tulee varmistaa, etteivät melutason ohjearvoista annetun valtioneuvoston päätöksen (993/1992) 2 §:ssä mainitut melutason päivä- ja yöohjearvot (55 dB ja 50 dB) ylitä asumiseen

käytettävillä alueilla. On hyvä tiedostaa, että kaikki meluhaittaa aiheuttavat toiminnot eivät tarvitse ympäristölupaa.

Yleiskaavassa on määrätty alueen toiminnasta seuraavaa: välivarastointiin ja esirakentamiseen liittyvät työt kuljetuksineen on suoritettava parasta mahdollista käytössä olevaa tekniikkaa ja suojaustoimenpiteitä hyödyntäen siten, että aiheutuva melu-, pöly- ja tärinähaitta lähialueen kiinteistöille jää mahdollisemman vähäiseksi. Toiminnan sijoittumisessa aluevaraukselle tulee huomioida riittävä etäisyys häiriintyviin kohteisiin siten, että toiminnasta ei aiheudu kohtuutonta naapuruushaittaa. Olisiko tämä mahdollista turvata kaavamääräyksellä?

Lahden ympäristöpalvelut
Johanna Saarola
ympäristönsuojelutarkastaja
050 5594085
johanna.saarola@lahti.fi

Tiedoksi

Jaana Huovinen, asemakaavoitus
Mika Kemppainen, Lahden rakennus- ja ympäristövalvonta