



LAHTI

# ASEMAKAAVAN SELOSTUS

26.6.2020  
LUONNOS

A-2745

Asemakaava ja asema-  
kaavan muutos

Kytölä III, Kytölä

[Lahti.fi](http://Lahti.fi)



## ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUKSEN LUONNOS, JOKA KOSKEE 26. PÄIVÄNÄ KESÄKUUTA 2020 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTALUONNOSTA A-2745 (Kytölä III, Kytölä)

Asemakaava koskee:

Lahden kaupungin Kytölän (xx.) kaupunginosan

Asemakaavan muutos koskee:

Lahden kaupungin Kytölän (xx.) kaupunginosan

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu:

Lahden kaupungin Kytölän (xx.) kaupunginosan

### SUUNNITTELUALUE

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



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti kartalla

## 1 TIIVISTELMÄ

### 1.1 Aloite/hakija

Asemakaava ja asemakaavan muutos tehdään kaupungin aloitteesta.

### 1.2 Tavoite

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

### 1.3 Vireilletulo ja osallistumisen järjestäminen

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuosien 2018–2020 kaavoitusohjelmiin. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä sekä osallisille kirjeitse luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 5.2.2019 (päivitetty 26.6.2020). Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 27.8.–24.9.2020. Kuulemisen yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyötä on esitelty yleisötilaisuuksissa 11.10.2017 ja 7.6.2018.

### 1.4 Asemakaavan kuvaus

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

Alasjärven rannassa sijaitsevat, yksityisomistuksessa olevat kiinteistöt kaavoitetaan pääasiassa vakituiseen asuinkäyttöön (AO). Osa yksityisomistuksessa olevasta maa-alueesta osoitetaan lähivirkistysalueeksi (VL) sekä maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU).

Kaavalla osoitetaan Vuorelankadun varteen uusi pientalojen korttelialue, jolle sallitaan myös päiväkodin rakentaminen (AP/PL). Aiemmin kaavoitetut rivitalotontit (AR) Kytölän Selkätien varressa muutetaan erillispientalotonteiksi (AO). Vuorelankatuun liittyvät, aiemmin kaavoitetut rivitalotontit sisällytetään kaavaan kiinteistön rajojen muuttamiseksi uuden Vuorelankadun linjauksen vuoksi. Lisäksi Kirkonpellonkadun varressa sijaitsevan, aiemmin kaavoitetun erillispientalotontin (AO) rajoja muutetaan ja rivitalotontti (AR) muutetaan kahdeksi erillispientalotontiksi (AO).

Suunnittelualueen halkaiseva Kirkonpellontie jätetään eteläpäästä lähivirkistysalueelle (VL) ja osoitetaan kävelyn ja pyöräilyn reitiksi (pp). Yleiskaavaan merkityt pyöräilyn alueriitti sekä ulkoilureitistön pääväylä huomioidaan kaavassa.

### 1.5 Asemakaavan toteutus

Asemakaava ja asemakaavan muutos on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman. Yksityisten maanomistajien kanssa laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimuksia.

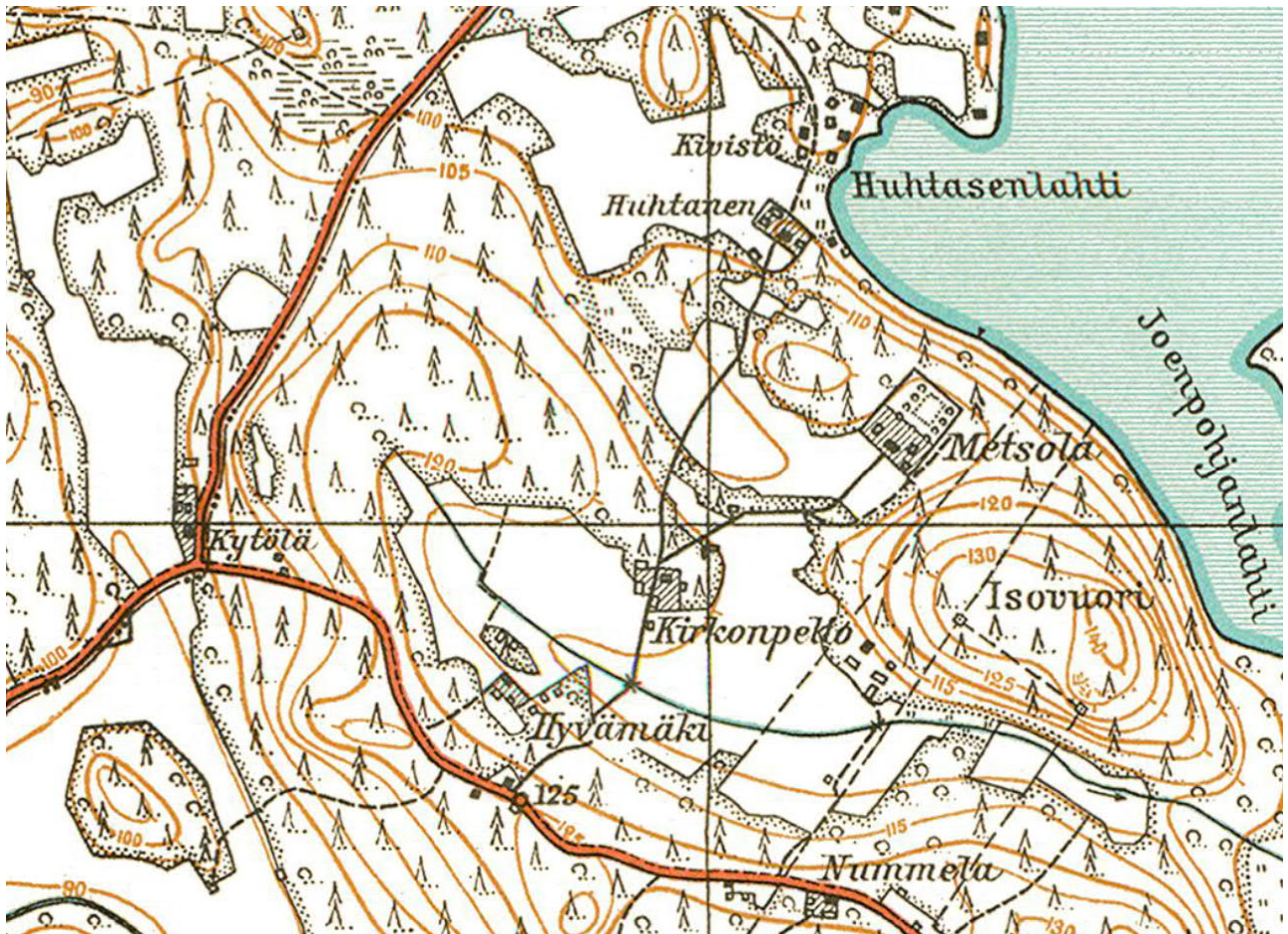


## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Historia

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



Kuva 2. Ote Maanmittaushallituksen topografiakartasta vuodelta 1940

#### Nykytilanne

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

#### Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet

Suunnittelualueella ei ole selvityksissä mainittuja, kulttuurihistoriallisesti tai arkeologisesti arvokkaita kohteita. Alueen vanhimmat rakennukset ovat kuitenkin tietyistä 1920-luvulta.

#### Maisema

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

### Luonnonympäristö

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

Alueen vanhimmat metsät omaavat piirteitä, joiden perusteella voidaan niillä arvioida olevan ainakin paikallista luonnonsuojelullista merkitystä ja niillä voi sijaita uhanalaisia luontotyyppisiä ja lajistoa. (Luontotietoselvitys, 2020).

Suunnittelualueen itäosassa, Kiilläisvuoren pohjoisrinteessä on liito-oravan esiintymisalue. Esiintymisalueelta länteen ja luoteeseen on määritelty liito-oravan kulkuyhteyksiä (Liito-oravaselvitys Lahdessa, 2014–2015). Suunnittelualueen itäosa on luokiteltu luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaaksi alueeksi (LUMO-alue) vanhana kuusimetsänä ja vanhana kuusivaltaisena sekametsänä. Kyseinen alue on todettu myös merkittäväksi pesimälinnustoalueeksi (Lahden II Lintuatlas 2009–2011).

### Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on vaihtelevasti kalliota, moreenia, hiesua ja savea (GTK). Kytölän alueelle laaditussa rakennettavuusselvityksessä suunnittelualue on jaoteltu rakennettavuuden perusteella kolmeen erilaiseen vyöhykkeeseen, joiden geotekninen kantavuus vaihtelee välillä 50 kN/m<sup>2</sup>–200 kN/m<sup>2</sup>. Selvityksen mukaan kevyiden rakennusten perustamisessa ei jouduta käyttämään paalutusta. (Rakennettavuusselvitys, 2011)

### Pohja- ja pintavedet

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

Suunnittelualueen pohjoisosassa, Kotiniemen siirtolapuutarha-alueen rajalla on hulevesitulvaselvityksessä todettu tulvapainanne.

### Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on yhteensä kymmenen yksityisomistuksessa olevaa kiinteistöä, joilla sijaitsee myös rakennuksia. Lisäksi alueella on yksi rakentamaton yksityisomistuksessa oleva tila. Alueella on kulkureittejä ja teitä sekä rakennettuja pihapiirejä. Rakennuksista suurin osa sijoittuu Alasenjärven rantaan rajoittuville kiinteistöille.

### Liikenne

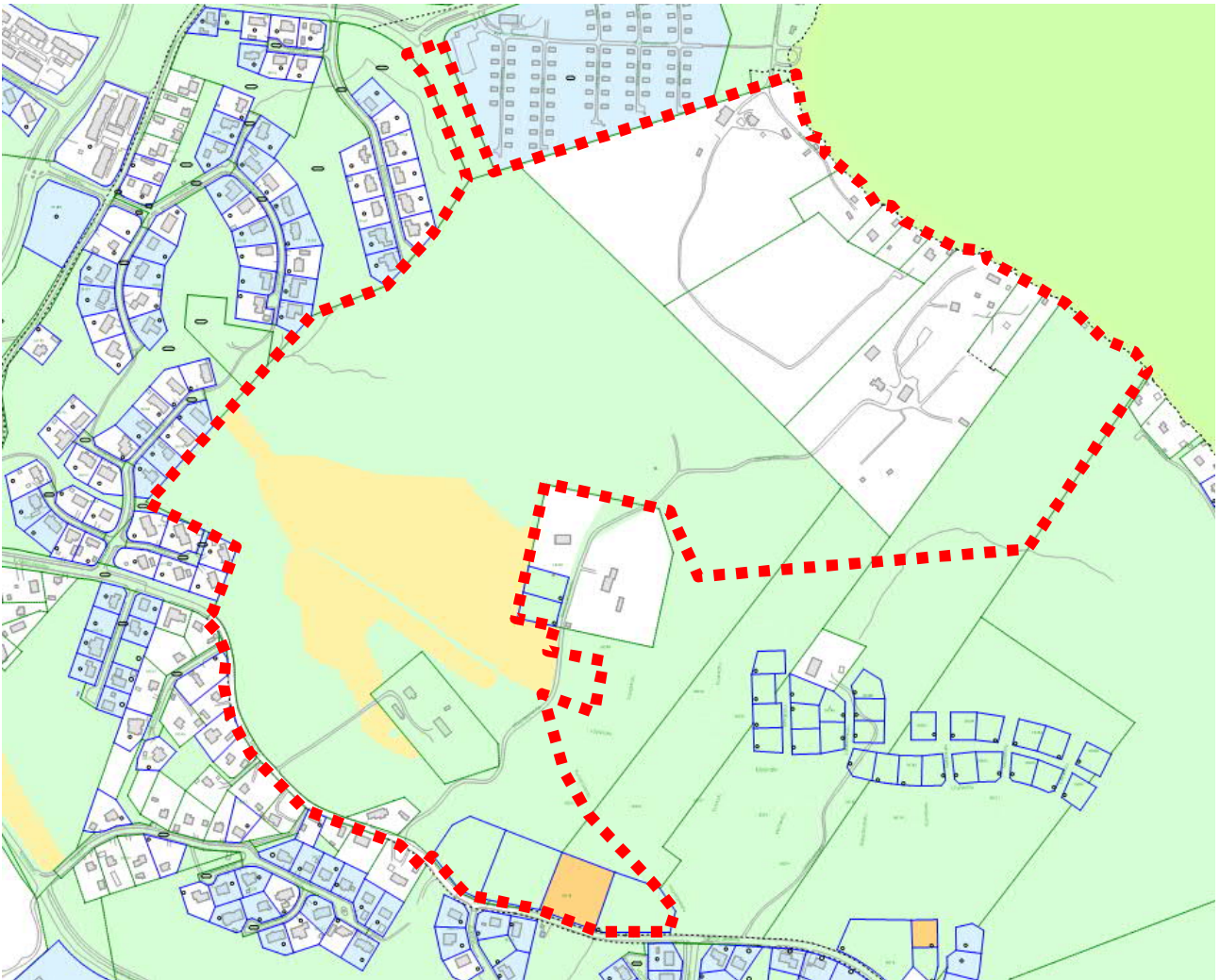
Suunnittelualueen lounaispuolella kulkee Holman-Kymijärven maantie (vt 24), johon suunnittelualue liikenteellisesti tukeutuu. Suunnittelualue rajautuu eteläosastaan Kytölän Selkätiehen. Nykytilanteessa Kirkonpellontie johtaa Kytölän Selkätieltä Alasenjärven rantaan. Yleiskaavaan on merkitty uusi, ohjeellinen pyöräilyalureitti suunnittelualueen läpi.

Lähimmät bussilinjat kulkevat suunnittelualueen länsipuolella Heinlammintiellä noin 300 metrin etäisyydellä suunnittelualueen länsireunasta.

### Melu

Suunnittelualueelle kantautuu liikennemelua Holman-Kymijärven maantieltä aivan alueen eteläreunaan, joka on yöaikaan alle 45 dBA (EU:n ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys, 2017, kansalliset luvut). Muulta osin suunnittelualue on luokiteltu hiljaiseksi alueeksi (Lahden kaupungin hiljaisten alueiden selvitys, 2018).





Kuva 3. Ote maanomistuskartasta sekä suunnittelualueen alustava raja (vihreä=kaupungin, valkoinen=yksityinen, sininen=vuokrattu, keltainen=vuokrattu pelto, oranssi=varattu tontti, tummanvihreä=yhteisalue)

### Maanomistus

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

## 2.2 Suunnittelutilanne

### Maakuntakaava

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

### Yleiskaava

Lahden läntisten osien osayleiskaavassa Y-202 (oikeusvaikutteinen, saanut lainvoiman 5.10.2017) suunnittelualue on merkitty pääosin asuinalueeksi (A-33). Suunnittelualueen Alasenjärven puoleiseen päähän on yleiskaavassa merkitty asuin- (A-33), loma-asunto- (RA-1) sekä lähivirkistysalueita (VL-34). Suunnittelualueelle on merkitty ohjeellinen pyöräilyn alueriitti sekä ulkoilureitistön pääväylä.

Asuinalue (A-33) varataan pääasiassa asumiselle. Palveluiden sijoittelussa kiinnitetään huomiota niiden saavutettavuuteen kävelen, pyörällä ja joukkoliikenteellä. Asuinalueiden suunnittelussa ja rakentamisessa kiinnitetään erityistä huomiota elinympäristöjen viihtyisyyteen ja turvallisuuteen.

Kaupunginhallitus hyväksyi 22.6.2020 kokouksessaan (§ 168) yleiskaavaehdotuksen Y-203 julkisesti nähtäville. Yleiskaavaehdotuksessa Y-203 on esitetty muutoksena voimassa olevaan yleiskaavaan nähtävien Metsolan tilan käsittävän loma-asuntoalueen muuttamista osaksi asuinalueetta (A-29).

### Asemakaava

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

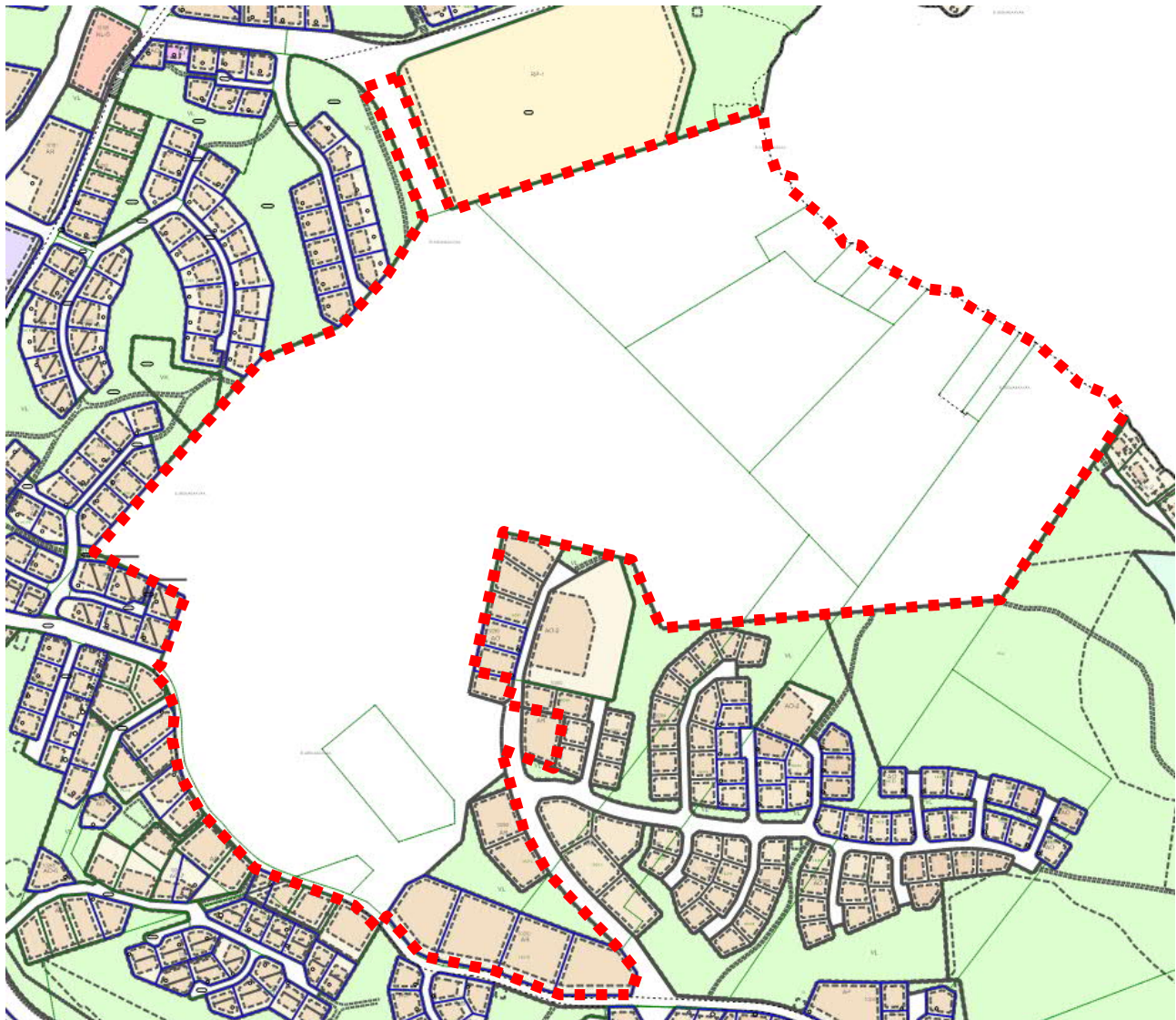
Muilla osin suunnittelualue on asemakaavoittamaton.

### Rakennusjärjestys

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

### Pohjakartta

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



AR

RIVITALOJEN JA MUIDEN KYTKETTYJEN  
ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

VL

LÄHIVIRKISTYSALUE.

AO

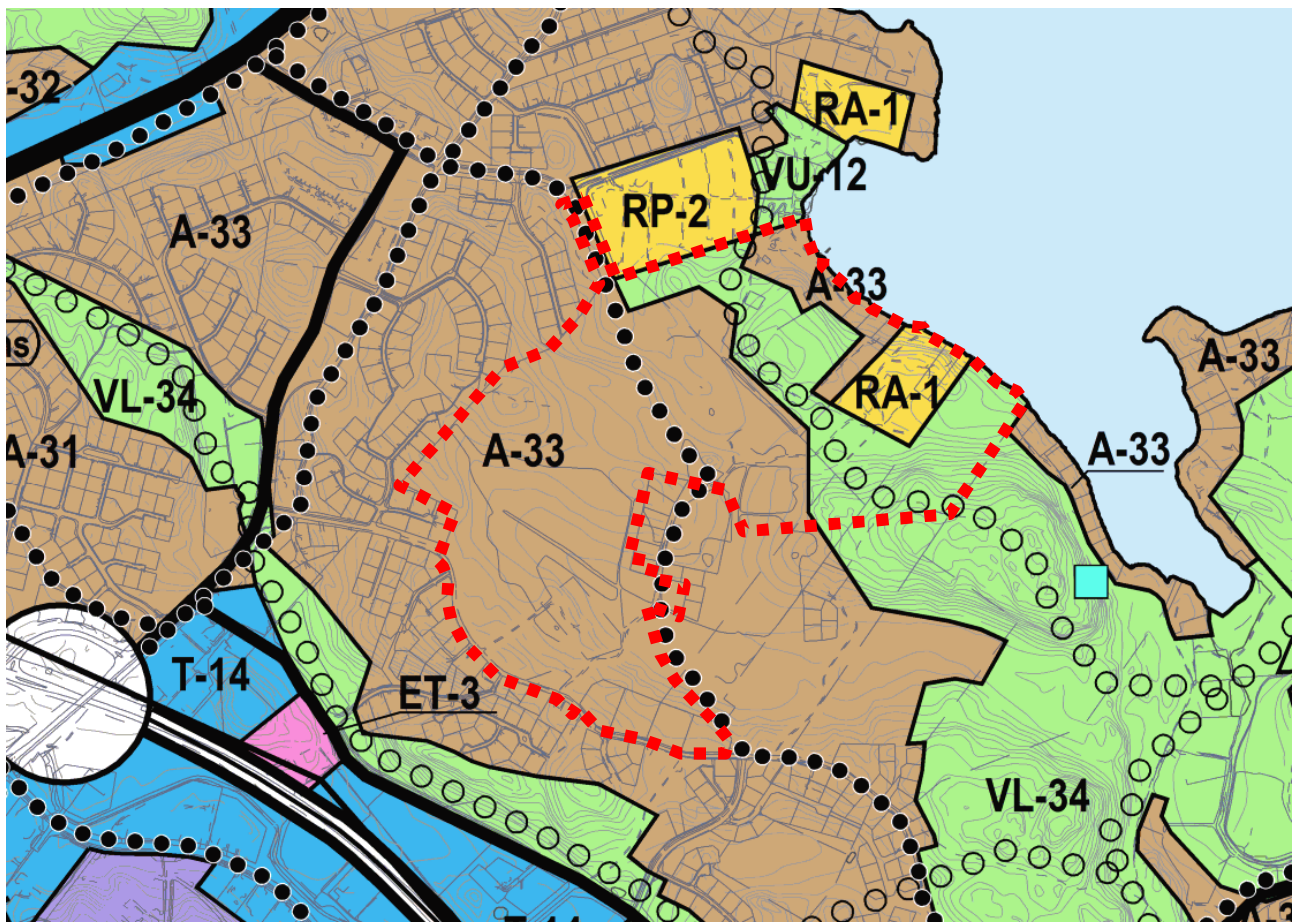
ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE.

Kuva 4. Ote ajantasa-asemakaavasta, suunnittelualueen kaavamääräyksiä sekä alustava suunnittelualueen raja





Kuva 5. Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014 sekä alustava suunnittelualueen raja



Kuva 6. Ote Lahden läntisten osien osayleiskaavasta Y-202 sekä alustava suunnittelualueen raja



## 2.3 Selvitykset ja suunnitelmat

Suunnittelualueetta koskien on tehty mm. seuraavia selvityksiä ja suunnitelmia:

Selvitys	Keskeinen sisältö
Luontotietoselvitys, Luontoselvitys Metsänen (2020)	Selvityksessä tunnistettiin suunnittelualueen luontoarvoiltaan potentiaaliset metsät ja tärkeät pesimälinnustoalueet. Selvitykseen on koottu aiemmin tehtyjä havaintoja ja selvityksiä mm. liito-oravien osalta. Selvityksessä annetaan suosituksia tarkempien selvitysten kohdentamisesta potentiaalisimmille alueille, mikäli niille kohdistuu muuttuvaa maankäyttöä.
Rakennettavuusselvitys, Destia (2011)	Rakennettavuusselvityksessä suunnittelualue on jaoteltu rakennettavuuden perusteella kolmeen erilaiseen vyöhykkeeseen, joiden geotekninen kantavuus vaihtelee välillä 50 kN/m <sup>2</sup> – 200 kN/m <sup>2</sup> . Selvityksen mukaan kevyiden rakennusten perustamisessa ei jouduta käyttämään paalutusta.
Maisemaselvitys, Joel Lerkki ja Tiina Väyrynen (2018)	Selvityksessä on tutkittu suunnittelualueen lähtökohtia, maisemarakennetta, historiaa ja maisemakuvaa sekä annettu suosituksia suunnittelun lähtökohdiksi.
Alasjärven viitasammakko- ja sudenkorentoselvitys, Luontoselvitys Metsänen (2018)	Selvityksessä ei todettu viitasammakko- tai sudenkorentoesiintymiä Alasjärven rannassa suunnittelualueetta koskien.

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

- EU:n ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys (2017)
- Liito-oravaselvitys Lahdessa 2014–2015, Ilpo Kekki (2016)
- Liikenneselvitys, Lahden kunnallistekniikka (2012)
- Lahden II Lintuatlas 2009–2011, Timo Metsänen (2012)
- Lahden kaupungin lepakkokartoitus yleiskaavaa varten, Mikko Erkinaro (2009)



Kuva 7. Panoraamanäkymä Kirkonpellontien peltoalueen länsipäästä kohti itää vuodelta 2010

### 3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

#### 3.1 Suunnittelun käynnistäminen

Asemakaava ja asemakaavan muutos tehdään kaupungin aloitteesta.

#### 3.2 Asemakaavan tavoitteet

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

#### 3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

##### Osalliset (MRL 62 §)

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

Tämän kaavatyön osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Lahden maankäyttö ja aluehankkeet
- Lahden kunnallistekniikka / kadunpito, liikenne, metsät, puistot, joukko liikenne
- Lahden rakennus- ja ympäristövalvonta / rakennusvalvonta, ympäristöpalvelut
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Uudenmaan ELY-keskus / liikenne
- Päijät-Hämeen Jätehuolto Oy
- Lahti Energia Oy
- LE-Sähköverkko Oy
- Lahti Aqua Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Posti Group Oyj
- DNA Oy
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Salpausselän luonnonystävät ry
- Lahden kansalaistoiminnan kohtaustapaikka Liekki ry
- Kytölän Omakotiyhdistys ry
- Lahden Alasjärven hoitoyhdistys ry
- Päijät-Hämeen lintutieteellinen yhdistys ry
- Kotiniemen siirtolapuutarhayhdistys ry

##### Vireilletulo

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuosien 2018–2020 kaavoitusohjelmiin. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä sekä osallisille kirjeitse luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä.

##### Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 5.2.2019 (päivitetty 26.6.2020). Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 27.8.–24.9.2020. Kuulemisen yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyötä on esitelty yleisötilaisuuksissa 11.10.2017 ja 7.6.2018. Kaavatyöhön liittyvä aineisto on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla internetissä.

##### Viranomaisyhteistyö

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



**Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet**

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

Osallinen	Lausunnon/mielipiteen keskeinen sisältö	Vastine ja vaikutukset kaavaan

Muilta osallisilta ei luonnosvaiheen kuulemisessa tullut lausuntoa tai mielipidettä.

## 4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 Kaavan rakenne

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

Alasenjärven rannassa sijaitsevat, yksityisomistuksessa olevat kiinteistöt kaavoitetaan pääasiassa vakituiseen asuinkäyttöön (AO). Osa yksityisomistuksessa olevasta maa-alueesta osoitetaan lähivirkistysalueeksi (VL) sekä maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU).

Kaavalla osoitetaan Vuorelankadun varteen uusi pientalojen korttelialue, jolle sallitaan myös päiväkodin rakentaminen (AP/PL). Aiemmin kaavoitetut rivitalotontit (AR) Kytölän Selkätien varressa muutetaan erillispientalotonteiksi (AO). Vuorelankatuun liittyvät, aiemmin kaavoitetut rivitalotontit sisällytetään kaavaan kiinteistön rajojen muuttamiseksi uuden Vuorelankadun linjauksen vuoksi. Lisäksi Kirkonpellonkadun varressa sijaitsevan, aiemmin kaavoitetun erillispientalotontin (AO) rajoja muutetaan ja rivitalotontti (AR) muutetaan kahdeksi erillispientalotontiksi (AO).

Suunnittelualueen halkaiseva Kirkonpellontie jätetään eteläpäästä lähivirkistysalueelle (VL) ja osoitetaan kävelyn ja pyöräilyn reitiksi (pp). Yleiskaavaan merkityt pyöräilyn aluereitti sekä ulkoilureitistöön pääväylä huomioidaan kaavassa.

### 4.2 Kaavan mitoitus

Asemakaavan kokonaispinta-ala on xx ha. Kaavalla osoitetaan alueelle uusia erillispientalotontteja (AO) kaupungin omistamalle maa-alueelle yhteensä 121 kpl. Aiemmin kaavoitettuja rivitalotontteja (AR) muutetaan kaupungin omistamalla maa-alueella erillispientalotonteiksi yhteensä 15 kpl.

Kaupungin omistamalle maa-alueelle kaavoitetaan asuinpienalojen tai lähipalvelurakennusten aluetta (AP/PL) yhteensä 8 590 m<sup>2</sup>.

Yksityisessä omistuksessa oleville maa-alueille kaavoitetaan yhteensä 25 erillispientalotonttia.

### 4.3 Kaavan vaikutukset

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

#### Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavalla on merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.

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

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

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



### Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

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

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

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

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

### Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella huomioidaan tiedossa olevat alueen luontoarvot. Kaava säilyttää lähivirkistysalueena (VL) suunnittelualueen itäpuolella olevat luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat alueet (LUMO-alueet), liito-oravien esiintymisalueet ja niiden kulkureitit sekä merkittävän pesimälinnustoalueen. Kaavalla on myös huomioitu mahdollisia luontoarvoiltaan potentiaalisia metsäalueita jättämällä niitä pääosin rakentamisen ulkopuolelle. Joiltakin osin kaavan asuinalueet ulottuvat luontotietoselvityksessä mainituille, luontoarvoiltaan potentiaalisille alueille. Kaavalla poistetaan aiempi peltoalueiden viljelykäyttö osoittamalla peltoalueet pääosin asuinalueiksi.

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

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

Kaavalla osoitetaan liikennejärjestelmän kannalta olennainen muutos katkaisemalla Kytölän Selkätien läpi kulkeva ajoneuvoliikenne ja siirtämällä läpiajoliikenne Vuorelankadulle. Kytölän Selkätie palvelee edelleen sen varressa sijaitsevia tontteja siten, että tonteille ajo tapahtuu joko itä- tai länsipäästä Kytölän Selkätietä. Läpikulku Kytölän Selkätieellä sallitaan kävelylle ja pyöräilylle. Kirkonpellonkadun läpiajoliikenne poistuu ja sille osoitetaan kävelyn ja pyöräilyn yhteys. Alasenjärven rannassa sijaitseville tonteille osoitetaan kulkuyhteys Kaislakorennonkadun kautta, mikä vähentää Huhdin tilan läpiajoliikennettä.

### Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

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

Kaavalla on tunnistettu alueen vanhoja, suojeltavia rakennuksia sekä osoitettu ne suojelumerkinnällä (sr). Vanha Kytölän Selkätie säilyy edelleen, eikä sen linjaukseen tehdä kaavan yhteydessä muutoksia. Kaavan toteuttaminen edellyttää joidenkin rakennusten purkamista.

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

#### Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

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

#### 4.4 Yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella poiketaan voimassa olevasta yleiskaavasta Y-202 RA-1 -alueen osalta osoittamalla kyseinen alue vakituiseen asumiseen. Asemakaava ja asemakaavan muutos on Lahden yleiskaavaehdotuksen Y-203 mukainen. Yleiskaavaehdotusta Y-203 laadittaessa on otettu huomioon MRL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset.

#### 4.5 Nimistö

Suunnittelualueelle on annettu nimistötoimikunnan esityksen mukaisesti perhosaiheista nimistöä. Alasenjärven puoleisessa päässä katuja on nimetty sudenkorentojen nimillä. Hyvämäen tilan ympäristössä katujen nimistö on maanviljelyyn liittyvää. Kaava-alueen eteläpäässä muutettavan rivitaloalueen uudet kadut on nimetty ympäröivän, aiemmin kaavoitetun alueen nimistön mukaisesti.

## 5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava ja asemakaavan muutos on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman. Yksityisten maanomistajien kanssa laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimuksia.

## 6 ASEMAKAAVAN LAATIJA

Kaavoitusarkkitehti Markus Lehmuskoski  
puhelin: 050 398 5113

osoite: Lahden kaupunki  
Kaupunkiympäristön palvelualue  
Maankäyttö ja aluehankkeet  
Askonkatu 2  
15100 LAHTI

s-posti: etunimi.sukunimi@lahti.fi



Lahdessa 26.6.2020

Markus Lehmuskoski  
kaavoitusarkkitehti