

# Lahti



# *Asemakaavan selostus*

Asemakaavatunnus A-2844  
Asemakaava  
Helsingintien länsipuolinen teollisuusalue, Jokimaa

8.4.2024  
LUONNOS

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>2</b>
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan tarkoitus	3
1.4	Asemakaavaan liittyvät asiakirjat	3
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b>	<b>4</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava	4
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>5</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2	Suunnittelutilanne	13
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>15</b>
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.3	Asemakaavan tavoitteet	17
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>17</b>
5.1	Asemakaavan rakenne	17
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
5.3	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen	18
5.4	Kaavan vaikutukset	19
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	20
5.6	Nimistö	20
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>20</b>
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	20
<b>7</b>	<b>KAAVAN LAATIJA</b>	<b>20</b>
<b>8</b>	<b>SEURANTALOMAKE</b>	<b>20</b>

**Asemakaavan muutoksen selustus, joka koskee xx. päivänä ....kuuta 20xx päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2844 sekä kaavan mukaista tonttijakoa M-xx-xx - M-xx-xx (A-2844 Helsingintien länsipuolinen teollisuusalue, Jokimaa)**



Kuva 1. Kaavakohteen sijainti opaskartalla.

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava 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

Asemakaavalla muodostuu:

Jokimaan (28.) kaupunginosan  
korttelit 28108-28115,  
lähivirkistys-, suojaviher-, katu- ja yleisen tien alue.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava alue sijaitsee Jokimaan (28.) kaupunginosassa, noin kuuden kilometrin etäisyydellä kaupungin 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.

Lahden kaupungin omistama kaava-alue on noin 30 ha.



Kuva 2. ortokuvakartta

### 1.3 Kaavan tarkoitus

Alue kaavoitetaan teollisuus- ja työpaikka-alueeksi.

### 1.4 Asemakaavaan liittyvät asiakirjat

A-2844 Kaavuluonnoskartta

A-2844 Kaavaselostus ja seurantalomake

A-2844 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

A-2844 Lahden Jokimaan alueen luontoselvitykset, Albus Luontopalvelut Oy

A-2844 Jokimaan asemakaavan liikenneselvitys, SWECO

A-2844 Helsingintien länsipuolen kaavarunkoalueen maisemaselvitys, Hanna Kurosawa Lahden kaupunki

A-2844 Hulevesiselvitys, Lahden kaupunki

Muut selostusta tarkentavat asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaalit:

- Mt 140 Jokimaan kohta, toimenpideselvitys, suunnitelmaraportti, SWECO
- Esiselvitys arkeologisesta selvitystarpeesta Lahden kaupungin alueella 2024, Maanala Oy

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty kaupungin aloitteesta. Kaavakohde on kuulunut vuoden 2022-2024 kaavatyökohteisiin: kohde 30 Jokimaa, Helsingintien länsipuolen elinkeinoelämän alue.

Kaavatyön vaihe	Päivämäärä
Vireilletulo	4.3.2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	15.8.2023
Aloituskokous	05/2023
Viranomaisneuvottelu	22.8.2023
Yleisötilaisuus	26.3.2024
Luonnosvaiheen kuuleminen	18.4. -5.5.2024
Ehdotusvaiheen nähtävillä olo	xx.xx. - xx.xx.20xx

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavatyön tavoitteena on kaavoittaa noin 30 ha laajuinen alue Helsingintien länsipuolelta teollisuus- ja työpaikka-alueeksi. Asemakaava laaditaan kaupungin aloitteesta.

Kaavaluonnoksessa kaava-alueelle on esitetty maankäyttöä teollisuutta, varastointia ja niihin liittyvää liiketoimintaa varten (TL) Teollisuustontit on osoitettu uusien katualueiden, Lintulantien, Hohdinkadun ja Tuurnakadun, varsille.

Alueen osat, joissa on luontoarvoja, on kaavaluonnoksessa osoitettu lähivirkistysalueiksi (VL/s). Näitä alueita ovat kaava-aluetta pohjoiseteläsuunnassa halkova metsäinen selännealue, Ryteenojanpuisto, sekä alueen pohjoisosassa oleva lehtomainen alue, Luhdanpäänpuisto. Lintulantien varressa oleva entisen Mäkelän tilan pihapiiri on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL).

Kaava-alueen hulevesien hallintaan on kiinnitetty huomiota tonttikohtaisilla hulevesimääräyksillä. Ryteenojanpuiston itäreunaan on lisäksi sijoitettu varaus hulevesien laadun- ja määränhallinnan rakenteelle, esimerkiksi mahdollisimman luonnontilaisena perustettavalle kosteikolle (VL-hv).

Kaava-alueen itäosaa rajaa Helsingintie, joka on yleisen tien aluetta (LT). Kaava-alueen teollisuustonttien ja Helsingintien väliin jää suojaviheralue (EV). Kaava-alueella sijaitsevien tonttikatujen, Tuurnakadun ja Hohdinkadun katualueiden leveydeksi on varattu 12 metriä. Päätyvien katujen päässä on varattu tilat kääntöpaikoille. Lintulantien katualueen leveys on kaavaluonnoksessa esitetty 20 metriä leveäksi. Lintulantien ajorata on 7,5 metriä leveä, ja sen vieressä kulkee 4 metriä leveällä viherkaistalla erotettu 3,5 metrin levyinen yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä. Teollisuustonttien kadunpuolisille reunoille tulee istuttaa puita ja pensaita ryhminä.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Lahden eteläosassa lähellä Hollolan rajaa maantien 140 (Helsingintien) varrella. Alue rajautuu pohjois-, länsi-, eteläosin maa- ja metsätalousvaltaisiin alueisiin ja itäosaltaan Syväojan teollisuusalueeseen. Kaava-alue on pääosin metsä- ja peltoaluetta.

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

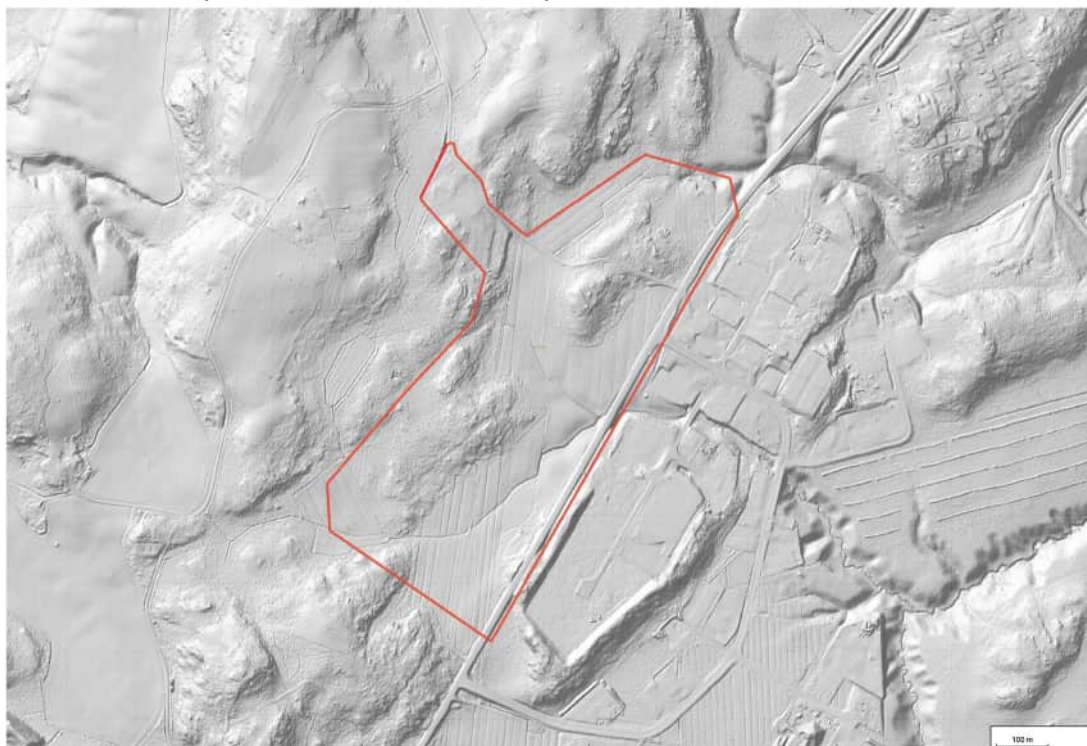
###### Maisema

Päijät-Hämeen maisematyypijaossa alue kuuluu Porvoonjoen viljelyseutuun, jolle tyypillisiä ovat viljelyskäytössä olevat loivasti kumpuilevat savimaat sekä metsäpeitteiset moreeni- ja kalliomäet. Alueen maisemarakennetta hallitsevat metsäpeitteiset selänneet ja laaksojen peltoaukeat. Avoimet maisematilat muodostuvat pelloista, joita on Lintulantien ja Helsingintien varsilla.

###### Luonnonolot

###### Topografia

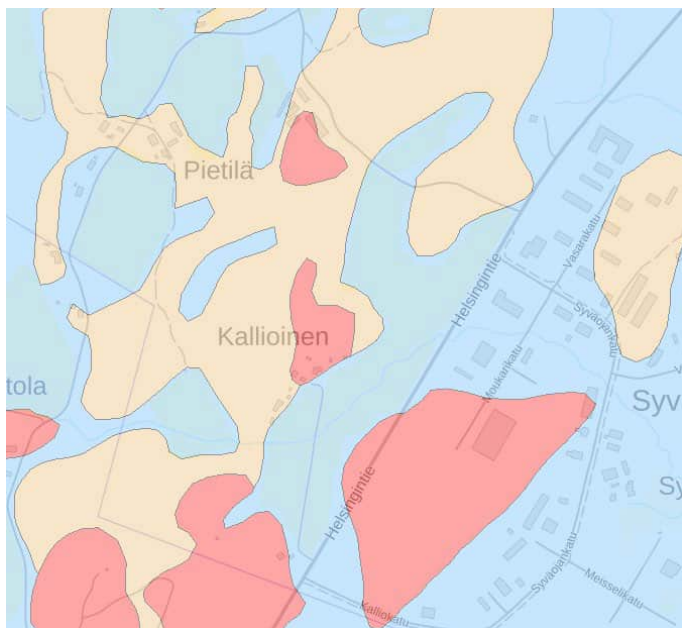
Kaava-alueen topografiassa erottuvat metsäiset mäki-alueet ja alavat peltoalueet. Alueella erottuu kaksiahaarainen jyrkkäreunainen pelto-oja, Ryteenoja.



Kuva 3. Suunnittelualueen korkeimmat kohdat ovat metsäpeitteiset selännealueet alueen etelärajalla. Alueen korkein kohta on 100 metriä (mpy). Maasto laskee itään päin kohti Helsingintietä. Alueen alavimmat kohdat ovat laskuojien yhtymäkohdassa olevalla peltoalueella 94 metriä (mpy).

###### Maaperä

Geologian tutkimuskeskuksen pohjatutkimusten perusteella suunnittelualueen maaperä koostuu savesta, hiekkamoreenista sekä kalliomaasta.



Kuva 4. Alavimpien peltoalueiden maaperä on pääosin savea (sininen). Hiekka- tai sora-alueet (beige) ja kalliot (punainen) sijaitsevat metsäisillä selännealueilla. (Lähde: GTK).

#### Rakennettavuus

Hienojakoiset ja viljavat maalajit sijoittuvat laaksoihin ja painanteisiin. Suunnittelualan peltoalueiden maaperä on paikoittain savea, mikä on huomioitava aluetta rakennettaessa.

#### Kasvillisuus

Jokimaan suunnittelualueella ei ole vesilakiin tai luonnonsuojelulakiin perustuen erityisen huomiota edellyttäviä luontotyyppisiä eikä metsälaissa merkityksellisiä tarkoitettuihin luontotyyppisiin rinnastettavia kuvioita.

#### Eläimistö

##### Linnut

Petolintureviirit sijaitsevat Jokimaan suunnittelualan vaikutusalueen ulkopuolella, eikä kaavasuunnitelman toteuttaminen oletettavasti aiheuta muutoksia lajien elinympäristöolosuhteisiin. Jokimaan suunnittelualan pesimälinnustoon ei selvityksen perusteella lukeudu luonnonsuojeluasetuksen mukaisia erityisesti suojeltavia lajeja.

#### Liito-oravat

Liito-oravan tiedetään vanhastaan esiintyvän suunnittelualan pohjoispuolisella Ala-Okeroisen kuusivaltaisen lehtokorpimaisen purouoman käsittävällä LUMO-alueella sekä vastaavasti selvitysalueen lounaiskulman ulkopuolisella erillisellä LUMO-kuviolla. Alueet rajautuvat Jokimaan selvityskuvioon. Jokimaan selvitysalueen sisällä liito-oravan elinympäristöiksi soveltuvat metsäkuviot ja niiden välissä esiintyvät muut varttuneemmat metsäkuviot muodostavat mahdollisen siirtymäreitin tunnettujen esiintymien välillä. Varsinainen suunnitteluala itsestään ei siirtymäreittinä muodosta laaja-alaisesti korvaamatonta kuviota.

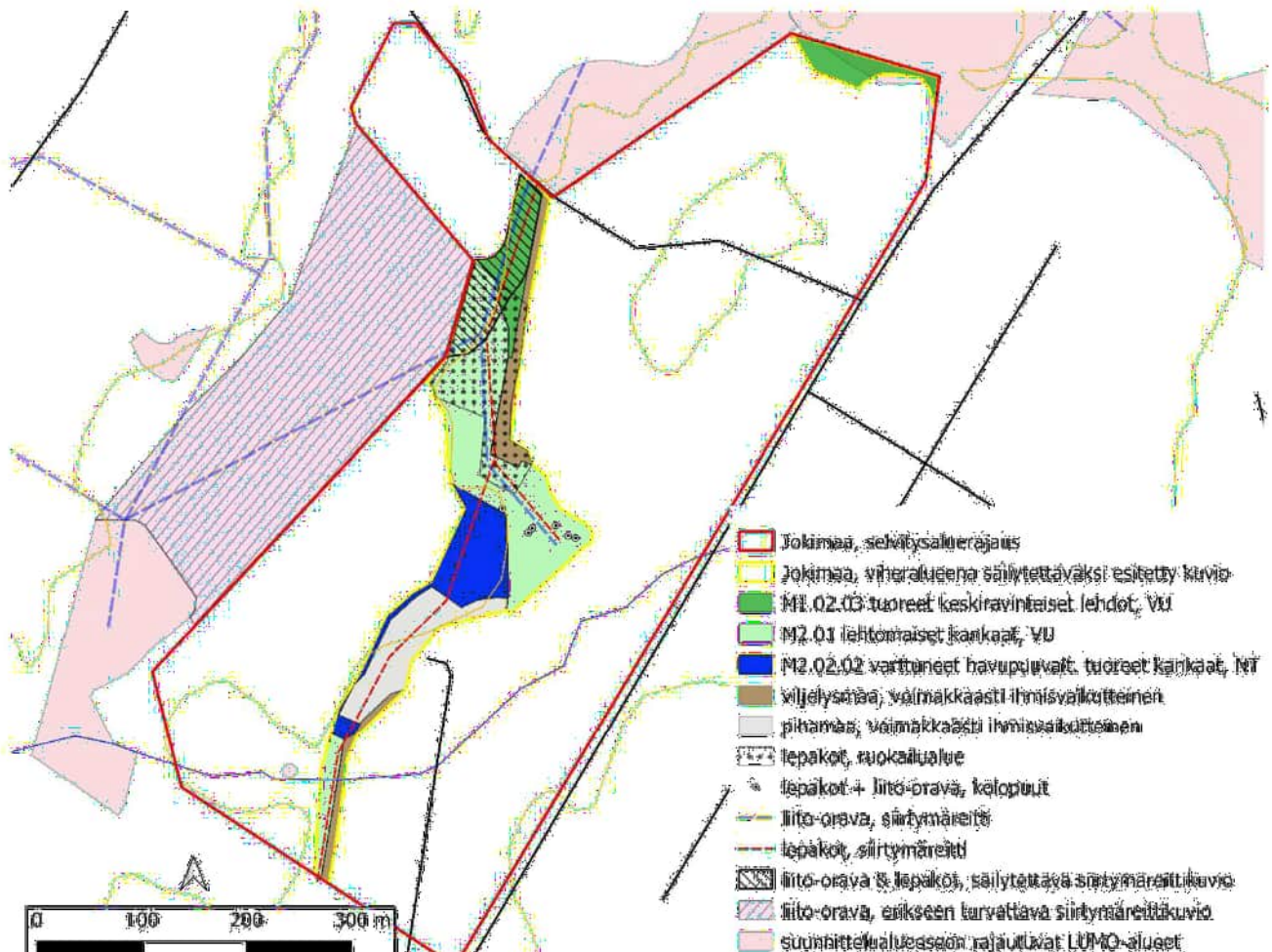
Maastohavaintojen perusteella liito-oravan pysyvän lisääntymispopulaation esiintyminen Jokimaan suunnittelualueella on epätodennäköistä.

#### Lepakot

Jokimaan kaava-alueen todettiin muodostavan mahdollisen esiintymisalueen useammalle lepakkolajille. Suunnittelualueella tavattiin kartoituksen yhteydessä neljä ensisijaisena elinympäristönään metsiä

käyttävää lepakkolajia; pohjanlepakko (*Eptesicus nilssonii*), isoviiksisiiippa, (*Myotis brandtii*), viiksisiiippa (*Myotis mystacinus*) ja korvayökkö (*Plecotus auritus*).

Kaava-alueella ei havaittu lepakkoyhteisölle merkityksellistä I-luokan (Luokka 1: Lisääntymis- tai levähdyspaikka) elinympäristökohdetta. Havaintojen perusteella paikalliset lepakot käyttävät suunnittelualueen pellonlaitaa ja Lintulantietä sekä siirtymäreittinä että etenkin ensin mainittua myös ruokailualueena. Viitteitä kolopuuston käyttämisestä lepo- tai pesäpaikkoina ei aktiivihavainnoinnilla kertynyt.

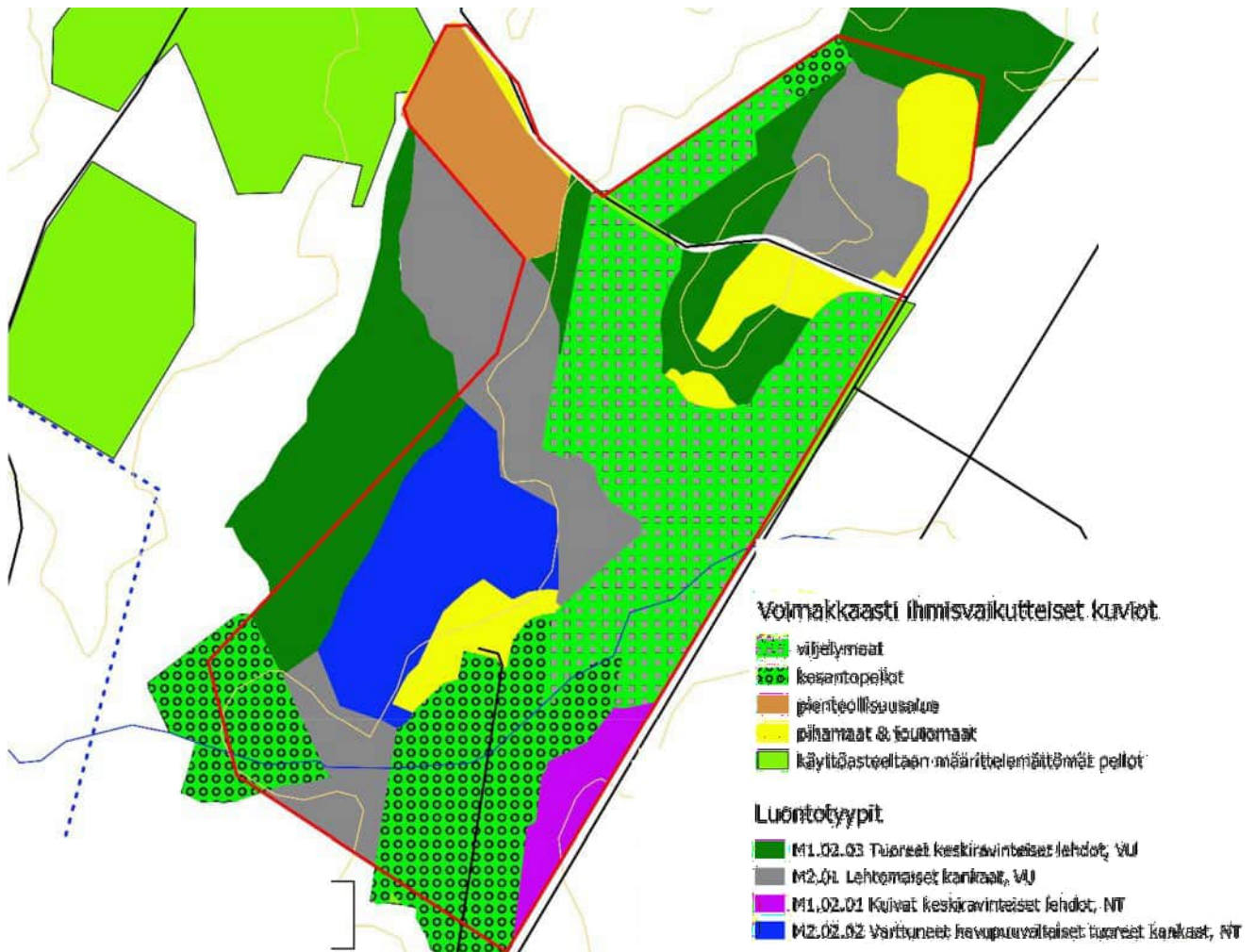


Kuva 4. Jokimaan kaava-alueella viheralueena säilytettäväksi esitetyt alueet ja niiden sisältämät ensisijaisesti lepakoille ja liito-oraville merkitykselliset ominaisuudet sekä liito-oravan tunnettujen aktiivisten elinympäristöjen välisten kulkuyhteyksien varmistamiseksi esitetty suunnittelualueen ulkopuolinen nykyisten LUMO-alueiden välinen metsäkuvio. (Lähde: Lahden Jokimaan kaava-suunnittelualueen luontoselvitykset v.2021, Albus Luontopalvelut Oy).

#### Luontotyytit

Jokimaan suunnittelualueen luontotyytit ovat alueellisesti varsin tyypillisiä. Luontotyyppikuviot vaihtelevat maaston topografian mukaan lehdoista kangasmetsiin. Metsien lisäksi alue sisältää laaja-alaisesti peltoaukeaa, josta huomattava osa (n. 50 %) oli kesannolla kesällä 2021.





Kuva 5. Kaava-alueen huomionarvoisten luontotyyppien ja ihmisvaikutteisten luontotyyppiluokkiin soveltumattomien alueiden sijoittuminen. (Lähde: Lahden Jokimaan kaavasunnittelun alueen luontoselvitykset v.2021, Albus Luontopalvelut Oy).

### Luonnon monimuotoisuus

Suunnittelualue rajautuu koillis- ja länsireunoiltaan erityistä huomioita edellyttäviin LUMO-kohteisiin. (kuva 4). LUMO-kohteet edustavat luonnon monimuotoisuuden, maiseman ja/tai vesiensuojelun kannalta merkittäviä alueita.

### Pohjavesi, vesistöt, vesitalous

#### Pohjavesialueet

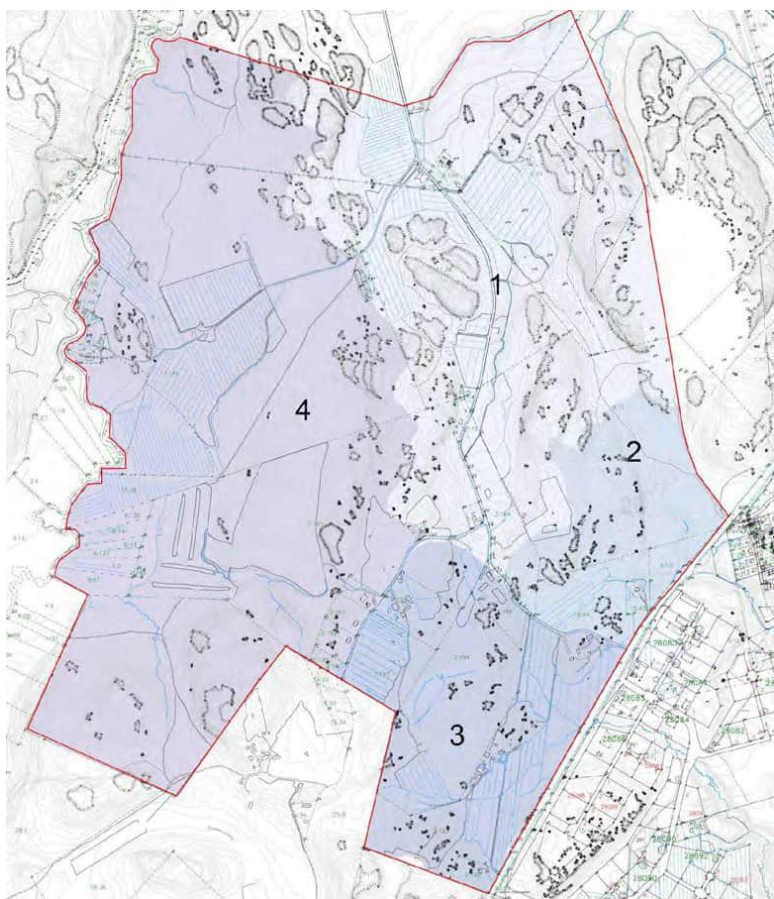
Kaava-alue ei sijoitu pohjavesialueelle.

#### Pintavedet

Kaava-alue kuuluu Porvoonjoen vesistöalueeseen, jonka vedet laskevat Suomenlahteen. Suunnittelualue on pääosin Luhdanjoen valuma-alueella, missä järvisyys on vain 0,9 %. Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole järviä eikä lampia, vaan alueen ainoat vesistöt ovat läheiset Luhdanjoki ja Porvoonjoki.

Lintulantien pohjoispuoleinen kaava-alue kuuluu Tuomenojan (2) valuma-alueeseen. Valuma-alueella on runsaasti kallioita ja jyrkkiä rinteitä, pääosin alue on metsää. Levonmäenpellon viereisessä koillisrinteen painanteessa on kasvillisuudeltaan rehevä korpilaikku, joka osaltaan viivyttää valumavesiä. Rälssinkallioiden ja Levonmäen välisen painanteen pintamaa on vettä pidättävää ja maasto kostea.

Lintulantien eteläpuoleinen kaava-alue kuuluu Ryteenojan valuma-alueeseen (3). Valuma-alue muodostuu keskiosan moreeniselänteen rinteestä valuvista vesistä, jotka kerääntyvät kaksihaaraiseen jyrkkäreunaiseen pelto-ojaan, Ryteenojaan ja laskevat edelleen Syväojaan ja Porvoonjokeen. Valuma-alueen pinta-ala on noin 60 hehtaaria, josta noin 16 ha on peltoa ja 44 ha metsää. Valuma-alueen länsiosa on metsäpeitteistä rinteitä, jossa on vettä pidättävä painanne. Painanne on pinta-alaltaan noin 0,5 hehtaaria ja sen luonnollista vesitasapainoa on muutettu ojituksilla.



Kuva 6. Valuma-alueet. Suunnittelualue kuuluu Tuomenojan (2) ja Ryteenojan (3) valuma-alueisiin.

#### Radon

Lahti kuuluu korkean radonpitoisuuden alueeseen, minkä vuoksi radonsuojaus tulee ottaa kaikessa rakentamisessa huomioon rakennusjärjestyksen ohjeen mukaisesti.

#### Maa- ja metsätalous

Tarkastelualueen metsät sijoittuvat selänteille ja niiden rinteille. Alueen vallitsevana metsätyypinä on lehtomainen kangas. Metsät ovat pääosin havupuuvaltaisia, kuusi on vallitseva puulaji. Pellot sijoittuvat pääosin tienvarsille selänteitä viljavampiin laaksopainanteisiin. Kaava-alueen pellot ovat osittain kesannolla.

#### Luonnonsuojelu

Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelualueita, suojeluohjelman alaisia alueita, luonnonsuojelulain mukaan suojeltavia alueita eikä metsälain mukaan suojeltavia alueita. Alueella on merkitty yksittäisenä LUMO-kohteena kilpikuorinen mänty sekä alueen pohjoisosassa pieni osa kuuluu LUMO-alueeseen.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Alue muodostuu kesannolla olevista peltoaukeista ja niitä rajaavista metsäisistä selännealueista. Kaava-alueella on sijainnut aikaisemmin tilojen päärakennuksia, jotka on myöhemmin purettu pois. Kaava-alueella ei ole asuinrakennuksia

#### Kaupunki- /taajamakuva

Kaava-alue sijoittuu kaupungin reuna-alueelle lähelle Hollolan rajaa. Kaava-alue on pääosin peltoaluetta ja metsää. Alueella sijaitsevan Lintulantien varrella toimii autopurkamo. Helsingintiehen itäpuolella sijaitsee Syväojan yrityspuisto.



Kuva 7. Näkymä Helsingintieltä etelään. Helsingintien vasemmalla puolella sijaitsee Syväojan yrityspuisto. Helsingintien oikealla kaava-alue.

#### Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuinrakennuksia. Lähimmät asuinalueet sijaitsevat haja-asutusalueella suunnittelualueen länsipuolella Nuutilantien varrella. sekä Helsingintien itäpuolella, Tuomenojan alueella.

#### Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava-alueella Lintulantien varressa toimii autopurkamo. Lähin työpaikka-alue, Syväojan yrityspuisto, sijaitsee suunnittelualuetta vastapäätä, Helsingintien itäpuolella. Syväojan yrityspuisto on pinta-alaltaan noin 60 hehtaarin laajuinen alue, jossa toimii eri yrityksiä rakennusliikkeistä metalliteollisuuteen, maahantuonti- ja tukkuliikkeisiin sekä purku- ja kierrätystoimintaan.



Kuva 8. Suunnittelualue ympyröity keltaisella. Kuvassa etualalla näkyvä Syväojan yrityspuistoa.

## Liikenne

### Moottoriajoneuvoliikenteen verkko

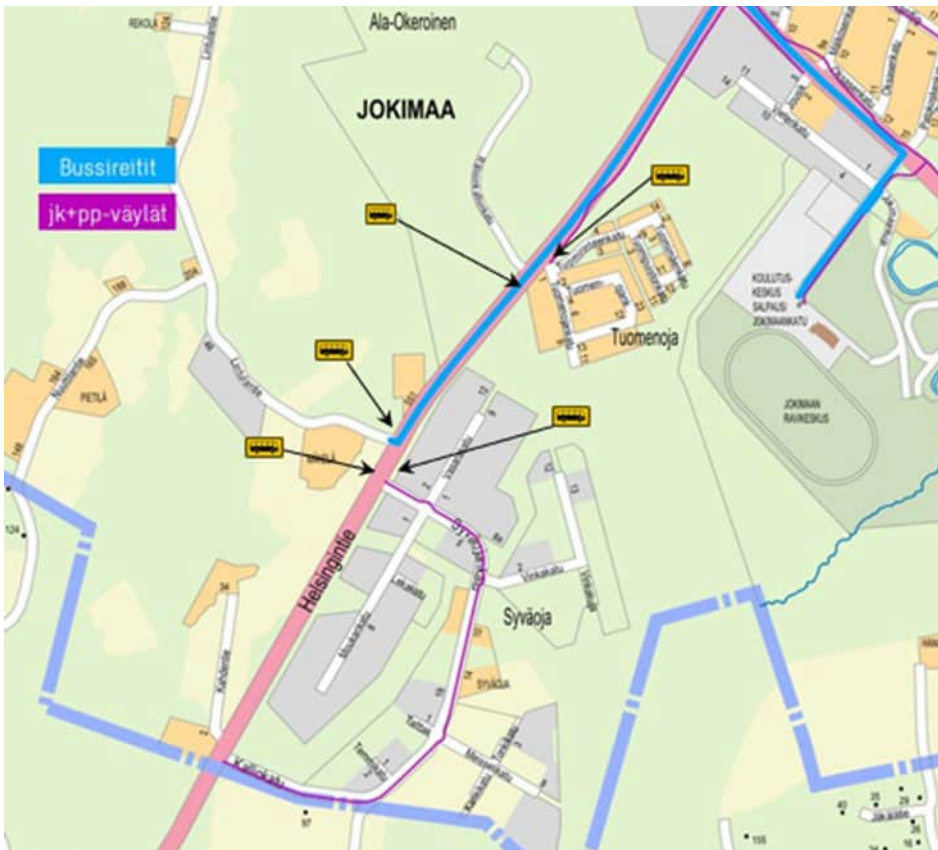
Valtion omistama maantie 140, Helsingintie, on toiminnalliselta luokaltaan määritetty seututieksi. Helsingintien nopeusrajoitus on kaava-alueella 60 km/h mutta muuttuu Syväojan risteysalueen jälkeen etelään mentäessä 80 km/h. Helsingintien länsipuoliselle alueelle vievä Lintulantie on yksityistie. Lintulantie toimii kulkureittinä sen varrella sijaitseville kiinteistöille ja maa-alueille. Lintulantien nopeusrajoitus on 50 km/h. Helsingintien itäpuolisen Syväojan teollisuusalueen katuverkoston nopeusrajoitus on 40 km/h.

### Nykyinen jalankulun ja pyöräilyn verkko

Tuomenojan pohjoispuolella Helsingintien itäpuolella sijaitsee jalankulun- ja pyöräilyväylä. Syväojan yrityspuiston pohjois-, itä-, ja eteläpuolella sijaitsee myös jalankulun- ja pyöräilyväylä, joka mukailee Kalliokatua sekä Syväojankatua. Helsingintien vieressä on kaksi toisistaan erillään olevaa jalankulun- ja pyöräilyväylää, sillä nykytilassaan yhteys katkeaa Tuomenojankadun ja Syväojankadun välillä. Lahden kaupungin alueella Helsingintie kuuluu Lahden pyöräliikenteen tavoiteverkkoon ja maantietä 140 pitkin kulkee kansainvälinen EuroVelo 11-reitti.

### Joukkoliikenne

Bussilinja 12 Herrasmanni – Ala-Okeroinen liikennöi Helsingintietä pitkin. Linjan päätepysäkki sijaitsee Lintulantien sekä Helsingintien risteyksessä. Suunnittelualueen bussipysäkkejä käyttävät myös koululaislinjat ja kaukoliikenteen linja-autot.



Kuva 9. Bussireitit ja -pysäkit sekä jalankulun ja pyöräilyväylät (Lahden karttapalvelu 2022).

### Liikenneturvallisuus

Suunnittelualueen liikenneturvallisuutta heikentää maantien ylittävä jalankululiikenne Helsingintien länsipuoliselta bussipysäkiltä itäpuolella sijaitsevalle Syväojan yrityspuiston alueelle. Alueen sijainti taajaman reuna-alueella voi näkyä ajoneuvojen suurina nopeuksina.

Suunnittelualueella on sattunut vuosina 2018–2022 yksi poliisin tietoon tullut liikenneonnettomuus. Vuonna 2018 tapahtunut onnettomuus oli tyypiltään yksittäisonnettomuus, joka oli johtanut kuolemaan.

### Liikennemäärät ja -ennusteet

#### Ennuste 2040

Liikennemääräennusteet pohjautuvat vuoden 2020 laskentoihin, sekä Valtakunnalliset liikenne-ennusteet-julkaisun (Liikenneviraston tutkimuksia ja selvityksiä 57/2018) maakuntakohtaisiin liikenteen kasvukertoimiin vuosille 2017–2040.

Ennusteen mukaisesti vuonna 2040 maantien 140 KVL on 2225 josta raskaan liikenteen osuus 145, suhteellisen osuuden kasvaessa yhden kymmenyksen 6,5: teen prosenttiin.

Ennusteessa ei ole huomioitu mahdollisia muutoksia maankäyttöön tai liikennejärjestelmään yleisellä tasolla. Mahdollisia liikennemäärään vaikuttavia muutoksia maankäytössä voivat olla esim. Syväojan teollisuusalueen laajennus ja kunnanrajan eteläpuolelle maakuntakaavassa esitetty luonnonvaralogistiikan alue. Myös Rälssin maanvastaanottoalueen liikenteen poistumisella voi olla vaikutusta erityisesti raskaan liikenteen määriin.

### **Rakennettu kulttuuriympäristö**

Kaava-alue ei kuulu RKY, MARY, LaRY) alueisiin.

### Tekninen huolto

Kaava-alueella ei ole kunnallistekniikkaa.

### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Osoitteessa Lintulantie 46 sijaitsee toiminnassa oleva autopurkamo, jonka ympäristölupaa valvoo kunnan ympäristöviranomaisen. Jos autopurkamoin toiminta loppuu, ympäristölupaa valvoo kunnan ympäristöviranomaisen. Jos autopurkamoin toiminta loppuu, ympäristölupaa valvoo kunnan ympäristöviranomaisen. Jos autopurkamoin toiminta loppuu, ympäristölupaa valvoo kunnan ympäristöviranomaisen. Jos autopurkamoin toiminta loppuu, ympäristölupaa valvoo kunnan ympäristöviranomaisen.

### 3.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on Lahden kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta Lintulantien varressa sijaitsevaa tilaa. Liikenneväylystä MT 140, Helsingintie, on valtion omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

#### Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan maankäyttö ja rakennusasetuksen 93 § mukaisten kuulutusten myötä 14.5.2019.

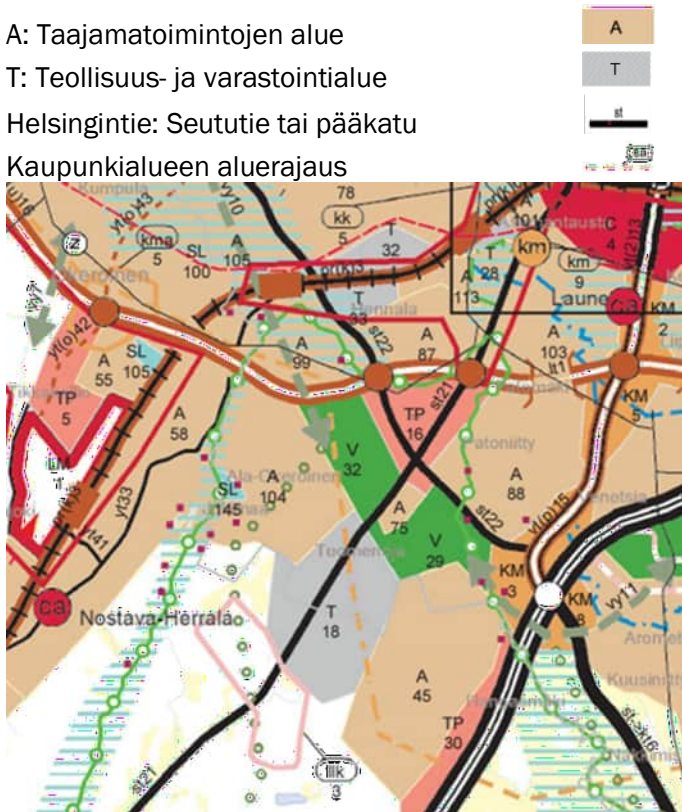
Maakuntakaavassa alue on:

A: Taajamatoimintojen alue

T: Teollisuus- ja varastointialue

Helsingintie: Seututie tai pääkatu


Kaupunkialueen aluerajaus



ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta

### Yleiskaava

Lahden läntisten osien yleiskaavassa Y-203 yleiskaavassa suunnittelualue on:

(T-24): elinkeinoelämän alue 


Alue varataan yrityksille ja työpaikoille. Aluetta ei ole tarkoitettu päivittäistavarakaupalle. Kaupungin sisääntuloväylien varrella vaalitaan maiseman ominaispiirteitä kuten Lahdelle leimallisten maamerkkien näkyvyyttä. Ympäristön tulee olla viihtyisä, turvallinen ja esteettisesti laadukas niin autoilijan, pyöräilijän kuin jalankulkijankin näkökulmasta.


(M-2) maa- ja metsätalousalueet. 

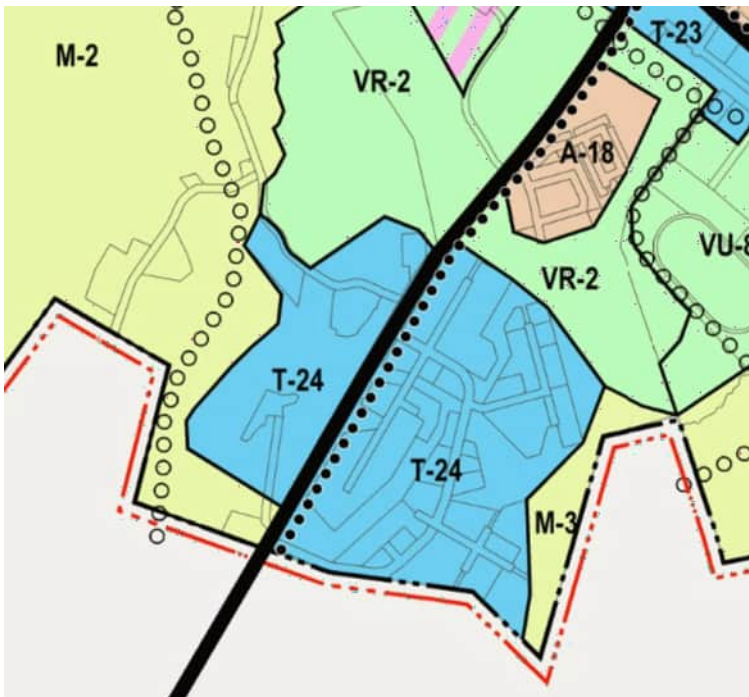
Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella sijaitsee maatalo- ja hajarakennuspaikkoja. Ulkoilureittien ja ekologisen verkoston jatkuvuuden turvaaminen on tärkeää.

(VR-2) Rälssin ja Tuomenojan retkeily- ja ulkoilualueet. 

Merkinnällä osoitetaan kaupunkirakennetta jäsentävät laajemmat viheralueet, jotka on tarkoitettu ulkoiluun, virkistykseen ja luonnon kokemiseen. Maiseman ja luonnonympäristön ominaispiirteitä tulee vaalia, jotta luonnon monimuotoisuus ja alueen erityisasema ekosysteemipalveluja tuottavana laajana viheralueena säilyvät. Ulkoilureitit muodostavat yhtenäisen verkoston. Hakkuut ulkoilureittien läheisyydessä tulee tehdä kohteen erityisluonteen edellyttämällä tavalla ottaen huomioon metsän monimuotoisuus, maisema-arvot sekä metsän monikäyttö. Alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus ja MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Helsingintie: Seututie tai pääkatu 

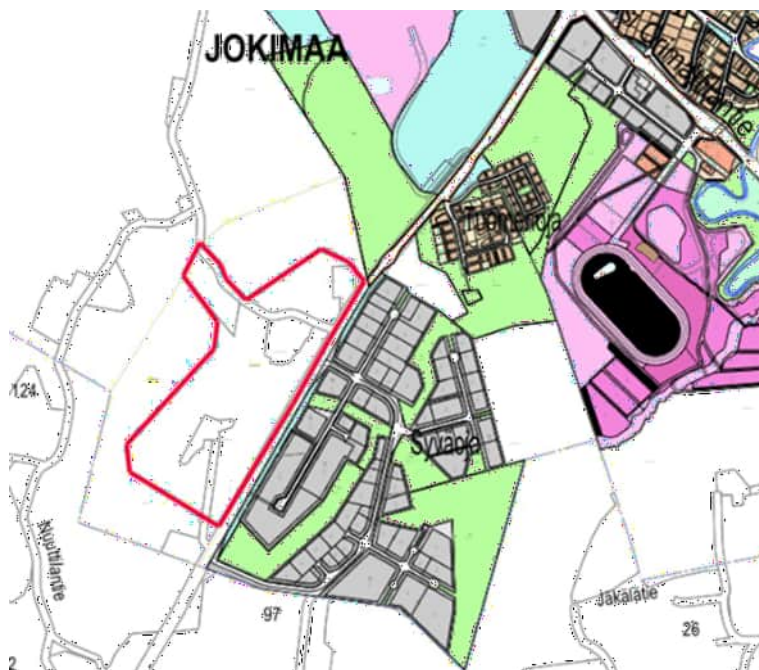
Ohjeellinen pyöräilyn aluereitti Helsingintien itäpuolitse sekä ulkoilun pääreitit rakentamattomille alueille. 



ote yleiskaavasta

### Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa. Helsingintien itäpuolinen alue on kaavoitettu teollisuusalueeksi.



ote ajantasa-asemakaavayhdistelmästä

### Rakennusjärjestys

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

### Kaupungin strategia

Lahden kaupunkistrategian (KV 14.3.2022 § 35) mukaisesti kaava mahdollistaa kestävästä kaupunkirakenteesta ja kilpailukykyisen toimintaympäristön. Kaava mahdollistaa uusien yritysten sijoittumisen ja yritysten kasvun Lahden alueella.

Kaava edistää vuoden 2023 kärkihanketta 2. Osaava Lahti houkuttelemalla uusia yrityksiä ja turvaamalla nykyisten yritysten laajennusmahdollisuudet ja varmistamalla monipuolisen yritystonttitarjonnan riittävyyden pitkällä aikajänteellä.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

#### 4.1.1 Aloite

Asemakaavan laatiminen on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

#### 4.1.2 Sopimukset

Asemakaavatyö ei edellytä maankäytösopimusta.

#### 4.1.3 Pohjakartan tarkistaminen

Alueen pohjakartta on tarkistettu ennen kaavaehdotuksen laatimista. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä (jatkossa lakiin viitataan lyhenteellä MRL) annetut kaavoitusmittausvaatimukset.



## 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.2.1 Osalliset

MRL 62 §:n mukaan 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, puistot, metsät
- Lahden rakennus- ja ympäristövalvonta / rakennusvalvonta, ympäristöpalvelut
- Lahti Aqua
- Lahti Energia Oy; lämpö
- LE-Sähköverkko Oy; siirtoverkko, muuntamot
- Päijät-Hämeen liitto
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Uudenmaan ELY-keskus / liikenne
- Lahden kaupunginmuseo
- Päijät-Hämeen Pelastuslaitos
- Posti
- DNA Oy
- TeliaSonera Finland Oyj
- Elisa Oy
- Jokimaan omakotiyhdistys
- Salpausselän luonnonystävät ry
- Päijät-Hämeen lintutieteellinen yhdistys ry

### 4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §, 3 mom. mukaisesti 10.3. 2022 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2022–2024 kaavoituskatsauksessa (kohde 30).

### 4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavatyötä käsittelevä yleisötilaisuus järjestettiin 28.3.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), kaavaselostus ja kaavaluonnos asetetaan nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 18.4.2024. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille toimitetaan postitse kaavaluonnos ja OAS. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestetään 18.4.–5.5.2024.

### 4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen aloituskokous pidettiin 05/2023. Luonnosvaihtoehtoa esiteltiin ELY-kaavaneuvottelussa 06/2023. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin Hämeen ELY-keskuksen ja Uudenmaan ELY-keskuksen/liikenne kanssa 08/2023. Kaava-alueelle tehty liikenneselvitysraportti esiteltiin Uudenmaan ELY-keskukselle 01/2024. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestetään 18.4.–5.5.2024. Luonnosvaiheen kuulemisaikana viranomaisille toimitetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaselostus sekä kaavaluonnoskartta ja pyydetään niistä viranomaislausunnot.

## 4.3 Asemakaavan tavoitteet

### 4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on osoittaa alue teollisuus- ja työpaikka-alueeksi. Kaavan tavoitteet noudattavat maakunta- ja yleiskaavan tavoitteita, joissa alue on osoitettu teollisuuden käyttöön

Kaavan tavoitteena huomioida alueen luontoarvot alueelle tehdyn luontoselvityksen pohjalta. Luontoselvityskokonaisuus sisälsi luontotyyppi-, kasvillisuus-, lepakkolajisto-, pesimälinnusto- ja liito-oravaselvityksen. Kaavasuunnitelmassa osoitetaan viheryhteys kaavoitettavan alueen läpi etelään, joka mahdollistaa laajempien metsäalueiden ja niiden välisten viheryhteyksien säilymisen sekä huomioi alueella havaitut luontoarvot.

Tavoitteena on huomioida tulevan teollisuusalueen liikennetuotokset ja niiden vaikutukset kaava-alueelle sijoittuvien Helsingintien liittymien osalta.

### 4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Kaavaprosessin aikana ELY-keskuksen (Uudenmaan ELY-keskus / liikenne) kanssa käydyissä neuvotteluissa nousi tavoitteeksi hulevesien hallinta alueella ja selvitystarve uuden teollisuusalueen vaikutuksista Helsingintien liikenteeseen.

Tavoitteena on, että kaava-alueen hulevesiä ei kertyisi Helsingintien varteen. Kaavan tavoitteena on huomioida alueen hulevesien hallinta. Hulevesien hallintaa on määritelty tonttikohtaisilla hulevesimääräyksillä sekä kaava-alueelle osoitettavalla hulevesipainanteella. Talviaikaisia hulevesiä tarkastellaan erillisellä selvityksellä.

Kaava-alueelta ei ole tietoja alueen arkeologiasta. Alueelle tullaan laatimaan arkeologinen selvitys.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Asemakaavan rakenne

#### 5.1.1 Kokonaisrakenne

Kaavaluonnoksessa kaava-alueelle on esitetty maankäyttöä teollisuutta, varastointia ja niihin liittyvää liiketoimintaa varten (TL) Teollisuustontit on osoitettu uusien katualueiden, Lintulantien, Hohdinkadun ja Tuurnakadun, varsille.

Alueen osat, joissa on luontoarvoja, on kaavaluonnoksessa osoitettu lähivirkistysalueiksi (VL/s). Näitä alueita ovat kaava-aluetta pohjoiseteläsuunnassa halkova metsäinen selännealue, Ryteenojanpuisto, sekä alueen pohjoisosassa oleva lehtomainen alue, Luhdanpäänpuisto. Lintulantien varressa oleva entisen Mäkelän tilan pihapiiri on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL).

Kaava-alueen hulevesien hallintaan on kiinnitetty huomiota tonttikohtaisilla hulevesimääräyksillä. Ryteenojanpuiston itäreunaan on lisäksi sijoitettu varaus hulevesien laadun- ja määränhallinnan rakenteelle, esimerkiksi mahdollisimman luonnontilaisena perustettavalle kosteikolle (VL-hv).

Kaava-alueen itäosaa rajaa Helsingintie, joka on yleisen tien aluetta (LT). Kaava-alueen teollisuustonttien ja Helsingintien väliin jää suojaviheralue (EV). Kaava-alueella sijaitsevien tonttikatujen, Tuurnakadun ja Hohdinkadun katualueiden leveydeksi on varattu 12 metriä. Päätyvien katujen päässä on varattu tilat kääntöpaikoille. Lintulantien katualueen leveys on kaavaluonnoksessa esitetty 20 metriä leveäksi. Lintulantien ajorata on 7,5 metriä leveä, ja sen vieressä kulkee 4 metriä leveällä viherkaistalla erotettu 3,5

metrin levyinen yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä. Teollisuustonttien kadunpuolisille reunoille tulee istuttaa puita ja pensaita ryhminä.

### 5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä 34,2171 ha, joka muodostuu teollisuus-, lähivirkistys-, suojaviher-, katu-, ja yleisen tien alueista.

Teollisuutta, varastointia ja niihin liittyvää liiketoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (TL): tonttien pinta-ala yhteensä	22,2604 ha
tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	89042 k-m <sup>2</sup>
tehokkuus	e = 0,4
kerrosluku	II
autopaikkoja 1 ap /2 tt	
polkupyöräpaikkoja 1 ppp/5 tt	

Lähivirkistysalue (VL): VL pinta-ala yhteensä	0,7913 ha
--	-----------

Lähivirkistysalue. Luontoalueiltaan tärkeä metsä, jonka ympäristö säilytetään (VL/s): VL/s pinta-ala yhteensä	5,1878 ha
--	-----------

Lähivirkistysalue, jota hoidetaan ja rakennetaan hulevesien imeytykseen ja viivytykseen soveltuvana viheralueena (VL/hv); VL/hv pinta-ala yhteensä	0,5937 ha
---	-----------

Suojaviheralue (EV): Suojaviheralue pinta-ala yhteensä	0,4792 ha
---	-----------

Katualuetta yhteensä	2,044 ha
----------------------	----------

Yleisen tien aluetta (LT) yhteensä	2,5772 ha
------------------------------------	-----------

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on huomioitu viheralueiden säilyminen sekä hulevesien käsittely.

Kaavasuunnitelmassa osoitetaan viheryhteys kaavoitettavan alueen läpi etelään, joka mahdollistaa laajempien metsäalueiden ja niiden välisten viheryhteyksien säilymisen sekä huomioi alueella havaitut luontoarvot.

Kaavassa huomioidaan kaavamääräyksillä hulevesien tonttikohtainen käsittely. Ryteenojanpuiston itäreunaan on lisäksi sijoitettu varaus hulevesien laadun- ja määränhallinnan rakenteelle, esimerkiksi mahdollisimman luonnontilaisena perustettavalle kosteikolle. Se toimii virtaamahuippuja tasaavana sekä kiintoainesta laskeuttavana rakenteena.

Kaava-alueiden teollisuustonttien tonttikatujen puoleisille reunoille tulee istuttaa puita ja pensaita ryhminä. Lintulantien katualueelle osoitetaan viherkaistaleella erotettu jalankulun ja pyöräilyn väylä, mikä parantaa alueen liikenneturvallisuutta.

## 5.3 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Lahden oikeusvaikutteista yleiskaavaa 2025 laadittaessa on otettu huomioon MRL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset, ja asemakaava on yleiskaavan mukainen. Asemakaava on Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 mukainen.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaava-alueella ei sijaitse asuinkiinteistöjä.

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

Hulevesien hallinta tarkastelualueella / yleistä

Hulevesien johtaminen perustuu alueen luonnollisten valuntareittien hyödyntämiseen. Valuntamäärien, virtaamahuippujen sekä hulevesien laadun hallinta toteutetaan yhdistelemällä tonttikohtaisia viivytys- ja yleiselle alueelle sijoitettavia luonnonmukaisia järjestelmiä. Hulevesien tonttikohtaisesta viivyttämisestä säädetään kaavamääräyksellä, jossa pois johdettaville hulevesille edellytettävä viivytystilavuus on sidottu tontin vettä läpäisemättömien pintojen määrään. Näin pyritään kannustamaan rakentajia valuntamääriä minimoiviin ratkaisuihin sekä toteuttamaan hulevesien hallinta mahdollisimman pitkälti paikallisella käsittelyllä maaperäolosuhteiden salliessa. Alueen purku-uomat ovat maaperän laadun vuoksi eroosioherkkiä, joten hulevesien määrällisellä hallinnalla palvellaan myös laadunhallinnan tavoitteita.

Lintulantien eteläpuoli

Nykytilaisella peltoalueella sijaitsevat alueen purku-uomat ovat osittain korttelialueilla. Ne on kaavaluonnoksessa osoitettu tarvittaessa siirrettäväksi Ryteenojanpuiston koillis- ja kaakkoispuolella sijaitsevien korttelialueiden rajoille rasitealueille, joissa ne voivat rakentamisen jälkeen toimia kortteli- ja katualueiden hulevesien purku-uomina.

Ryteenojanpuiston itäreunaan on lisäksi sijoitettu varaus hulevesien laadun- ja määränhallinnan rakenteelle, esimerkiksi mahdollisimman luonnontilaisena perustettavalle kosteikolle. Se toimii virtaamahuippuja tasaavana sekä kiintoainesta laskeuttavana rakenteena.

Lintulantien pohjoispuoli

Tuomenojan valuma-alueen luontainen purkureitti kulkee tarkastelualueen pohjoisosassa sijaitsevan Luhdanpäänpuiston kautta. Hulevesien johtamisessa tulee siellä kiinnittää erityistä huomiota hulevesivirtaamien rajoittamiseen sekä puistoalueen että sen pohjoispuolella suunnittelun ulkopuolella sijaitsevan LUMO-alueen luontoarvojen säilyttämiseksi.

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

Kaavassa on huomioitu luontoselvityksessä esille tulleet luontoarvot. Alueen teollisuustontit on osoitettu pääosin peltoalueille, missä ei ole puustoa. Teollisuuden ja elinkeinoelämän tarpeisiin osoitetuilla korttelialueilla ei ole suojelukohteita. LUMO-alueet sijaitsevat kaava-alueen ulkopuolella.

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

Alueelle osoitettu rakentaminen lisää liikennettä Lintulantiellä sekä Helsingintiellä. Kaava-alueen katu- ja tiealueille on tutkittu liittymäjärjestelyjä sekä laadittu kaava-alueen tonttikatujen esisuunnitelma. Tavoitteena on ollut selvittää Jokimaan kaavaluonnoksessa esitettyjen teollisuustonttien liikennetuotosarviot sekä kasvavien liikennemäärien vaikutus nykyisiin Helsingintien liittymäjärjestelyihin kaava-alueen osalta. Lisääntyvän liikenteen vaikutuksia, liittymätyyppejä, kevyen liikenteen reittejä on tarkasteltu Jokimaan asemakaavan liikenneselvityksessä. (Liite: Jokimaan asemakaavan liikenneselvitys, SWECO).

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

Kaavan toteuduttua kaava-alueen maisema muuttuu peltomaisemasta rakennetuksi ympäristöksi. Uusi elinkeinoelämän alue Helsingintien länsipuolisella alueella täydentää jo Helsingintien itäpuolelle rakentunutta Syväojan yrityspuistoaluetta.

#### 5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Kaavan toteutuminen mahdollistaa uusien yritysten sijoittumisen Lahteen Uusi yritysalue lisää työpaikkoja ja elinvoimaa Lahden alueella, sekä vahvistaa Syväojan alueen teollisuus- ja työpaikkakeskittymää.

#### 5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavakartan liitteenä, erityismerkinnät ja niiden perustelu avataan selostuksessa tarkemmin.

#### 5.6 Nimistö

Suunnittelualueen nimistöä ovat olemassa olevat Lintulantie ja Kahdentie. Vanhoja tilan nimiä ovat Kallioinen, Mäkelä, Koivula, Peltö-Pietilä ja Virtapuro. Vanhaa keruunimistöä ovat alueen pohjoisosassa Luhdanpää, Levonmäenpelto ja alueen halki virtaava Rytiänoja/Ryteenoja. Helsingintien itäpuolella on Jokimaan yrityspuisto eli Syväojan teollisuusalue, jonka kadunnimistö on työkalujen nimiä, ja työkaluja on käytetty aiheena myös laajemmin Jokimaan teollisuusalueilla.

Nimistötoimikunta päätti suositella alueella jatkettavan työkaluteemaa. Puistoille suositellaan keruunimiä. Nimistötoimikunnan esityksen mukaisesti kaava-alueen uudet kadut nimetään Tuurnakaduksi ja Hohdinkaduksi. Lähivirkistysalueet nimetään Ryteenojanpuistiksi, Luhdanpäänpuistiksi ja Mäkelänpuistiksi.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen rakentaminen voidaan aloittaa asemakaavan saatua lainvoiman.

## 7 KAAVAN LAATIJA

Lahdessa 8.4.2024

Kaavoitusarkkitehti

Jaana Huovinen

## 8 SEURANTALOMAKE