

Lahti



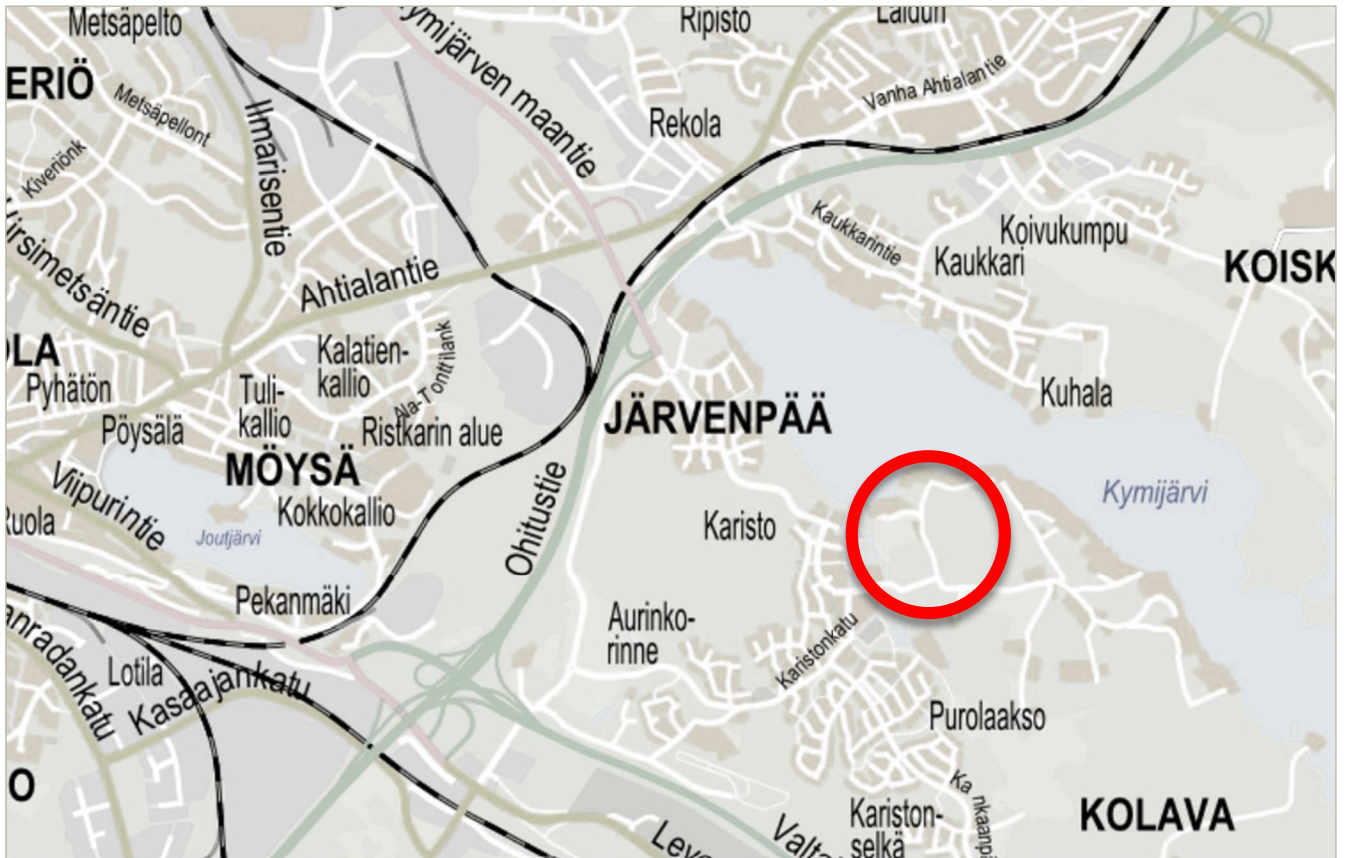
Asemakaavan selostus

Asemakaavatunnus A-2916
Asemakaava
Karistonrinne, Kolava (18)

13.02.2025
LUONNOS

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan tarkoitus	3
1.4	Asemakaavaan liittyvät asiakirjat.....	4
2	TIIVISTELMÄ.....	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava	4
3	LÄHTÖKOHDAT.....	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.2	Suunnittelutilanne	18
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	24
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	24
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	24
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	24
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	25
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	27
5.1	Asemakaavan rakenne.....	27
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	29
5.3	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen.....	30
5.4	Kaavan vaikutukset.....	30
5.5	Ympäristön häiriötekijät	32
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	32
5.7	Nimistö	32
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	32
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	32
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	32
6.3	Toteutuksen seuranta	32
7	KAAVAN LAATIJA	33
8	SEURANTALOMAKE.....	33

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 13. päivänä helmikuuta 2025 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2916 sekä kaavan mukaista tonttijakoa M-xx-xx - M-xx-xx (Karistonrinne)



Kaavakohteen sijainti opaskartalla.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee: Kolavan (18.) kaupunginosan tilaa / tilan osaa 404-1-153, 404-1-233, 404-1-1000, 404-1-1002-404-1-1011

Asemakaavalla muodostuvat Kolavan (18.) kaupunginosan korttelit 18041 - 18051, lähivirkistys- ja katualueet

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään sitova tonttijako.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava alue sijaitsee Lahden Karistossa Kolavan kaupunginosassa. Suunnittelualue rajautuu etelässä Karistonkatuun rakentamisen sijoittuessa Monosentien molemmin puolin. Idässä, lännessä ja pohjoisessa suunnittelualue rajautuu viheralueisineen, jotka kaavassa osoitetaan virkistysalueeksi (VL). Suunnittelualue sijaitsee n. 6 km etäisyydellä Lahden kauppatorilta itään.



Kaava-alueen rajausta ilmakuvassa.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavan tavoitteena on jatkaa Kariston asuinalueen kokonaissuunnitelman mukaista täydentämistä kaavoittamalla Karistonrinteen alueelle uusia pien- ja rivitalotontteja. Tontit sijoittuvat kahta lukuunottamatta kaupungin omistamalle maalle. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen eliöstöt, yhtenäiset ekologiset viheryhteydet, hulevesien hallinta, liikkumisyhteydet sekä olevien yksityisten maanomistajien tarpeet. Suunnitteluala on n. 12 ha.

Pientalotontteja on 38 ja rivitalo- sekä kytkettyjä pientalotontteja arviolta 8 – lukumäärät tarkentuvat luonnosvaiheen jälkeen. Pientalotonttien koko Kariston alueella viimeisen 10 vuoden ajan ajalta tyypillinen noin 800 m² ja tästä ylöspäin. Tonttien rakennusoikeudet ovat lähtökohtaisesti 320 kem² ja rakennusten korkeus Karistolle tyypillinen kaksi tai yksi kerrosta.

1.4 Asemakaavaan liittyvät asiakirjat

A-2916 Kaavaluonnoskartta
A-2916 Kaavaselostus ja seurantalomake
A-2916 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
A-2916 Havainnollistava aineisto (Viitesuunnitelma)

Arkeologinen selvitys
Karistonalueen luontoselvityksen raportti
Rakentamistapaohje (valmistellaan kaavaluonnoksen jälkeen)
Hulevesisuunnitelma (valmistellaan kaavaluonnoksen jälkeen)
Maaperätutkimus (valmistellaan kaavaluonnoksen jälkeen)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu kaupungin aloitteesta.

Kaavatyön vaihe	Päivämäärä
Vireilletulo	04.03.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	13.02.2025
Aloituskokous	02.12.2022
Yleisötilaisuus	13.2.2025
Luonnosvaiheen kuuleminen	21.2. - 6.2.2025
Ehdotusvaiheen nähtävillä olo	xx.xx. - xx.xx20xx

2.2 Asemakaava

Kaavan tavoitteena on jatkaa Kariston asuinalueen kokonaissuunnitelman mukaista täydentämistä kaavoittamalla Karistonrinteen alueelle uusia pien- ja rivitalotontteja. Tontit sijoittuvat kahta lukuunottamatta kaupungin omistamalle maalle. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen eliöstöt, yhtenäiset ekologiset viheryttydet, hulevesien hallinta, liikkumisyhteydet sekä olevien yksityisten maanomistajien tarpeet. Suunnitteluala on n. 12 ha.

Pientalotontteja on 38 ja rivitalo- sekä kytkettyjä pientalotontteja arviolta 8 – lukumäärät tarkentuvat luonnosvaiheen jälkeen. Pientalotonttien koko Kariston alueella viimeisen 10 vuoden ajan ajalta tyypillinen noin 800 m² ja tästä ylöspäin. Tonttien rakennusoikeudet ovat lähtökohtaisesti 320 kem² ja rakennusten korkeus Karistolle tyypillinen kaksi tai yksi kerrosta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

Karistorinteen alue on yleiskaavassa osoitettu asumiselle ja nyt alueelle tuodaan tarkempi asemakaava, jossa asumisen yhteyteen osoitetaan leveät yhtenäiset viheralueet, ekologiset yhteydet. Nyt asemakaavoitettava alue on pääosin rakentamatonta talousmetsäksi istutettua peltoa, sekä 2010-luvun alussa avohakkuun metsäpohjaa.

Asemakaavan pohjoispuolella virkistysalueen takana Kymijärven rannassa sijaitsee yhtenäisenä ja hyvin tiheänä ketjuna rantamökkejä ja suurempia ympäri vuoden asuttavia omakotitaloja, jonne kuljetaan alueen läpi kulkevan Monosentien kautta.

Asemakaavalla pyritään täydentämään Kariston asuinalueita alueen alkuperäisen kokonaisu suunnitelman ja yleiskaavan mukaisesti. Kariston alue on laajentunut 2000-luvulla kokonaisuutena, niin että edellisen asemakaavan rakennuttua, on tarkasteltu ja asemakaavoitettu aina seuraava suunnitelman mukainen alue. Asemakaavat ovat olleet pääasiassa pientaloja kuten nyt Karistonmäelle asemakaavoitettava alue. Nyt asemakaavalla tarkennettava asuinalue lähimpänä Kariston nykyistä keskustaa itäisen Kariston kaavarungossa.

Kaavoitettava alue rajautuu itä- länsi-, ja pohjoisreunaltaan yhtenäiseen viheralueeseen tärkeiden ekologisten viheryhteyksien, ja alueella tavattujen eläinlajien elinympäristön turvaamiseksi. Yhtenäisten viheralueiden avulla rajataan myös olemassa olevia ja myöhemmin kaavoitettavia asuinalueita toisistaan.



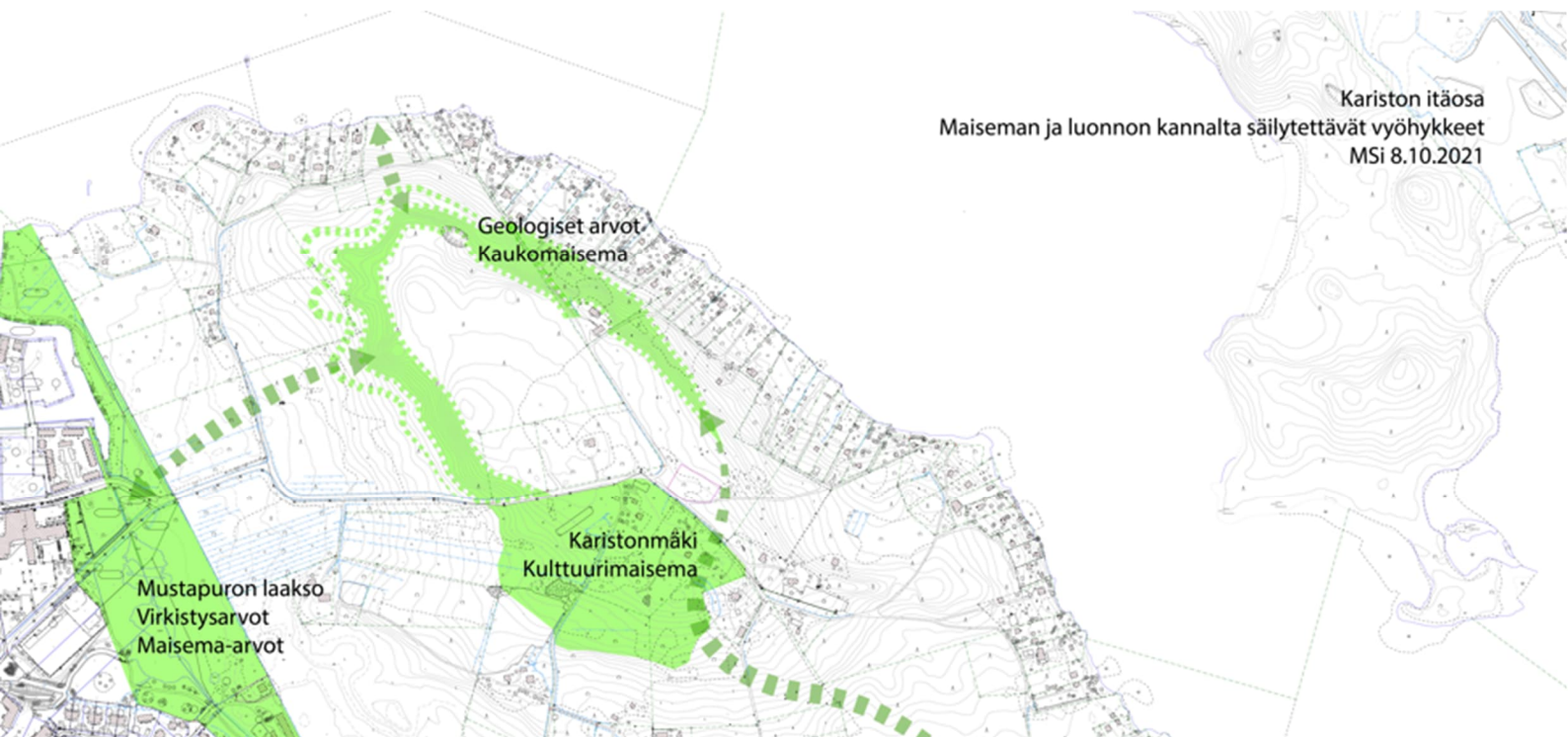
Asemakaava-alue idästä katsottuna. Alue jatkaa Kariston tiivistä ja matalaa rakennetta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

Suunnittelualueella on huomattavaa korkeusvaihtelua. Itäosastaan alue rajautuu noin 109 m korkeuteen merenpinnan yläpuolella. Suunnittelualueen alimmat korkeustasot ovat alueen länsiosassa noin 94 m korkeudella. Suunnittelualueen itäpuolella on noin 125 metriä korkea Karistonmäki, joka kuuluu lähistöllä olevan Pitkäkallionmäen (141 m) ohella Kariston korkeimpiin alueisiin.

Suunnittelualue viettää päällmansuunnaltaan länteen.



Luonnonolot

Suunnittelualueen on maaperältään pääosin hyvin vettä imeyttävää hiekkamoreenia, hienoainesmoreenia, karkeaa hietaa, hienoa hietaa ja läntisimmästä osasta Korennonvirran läheltä savimaata.

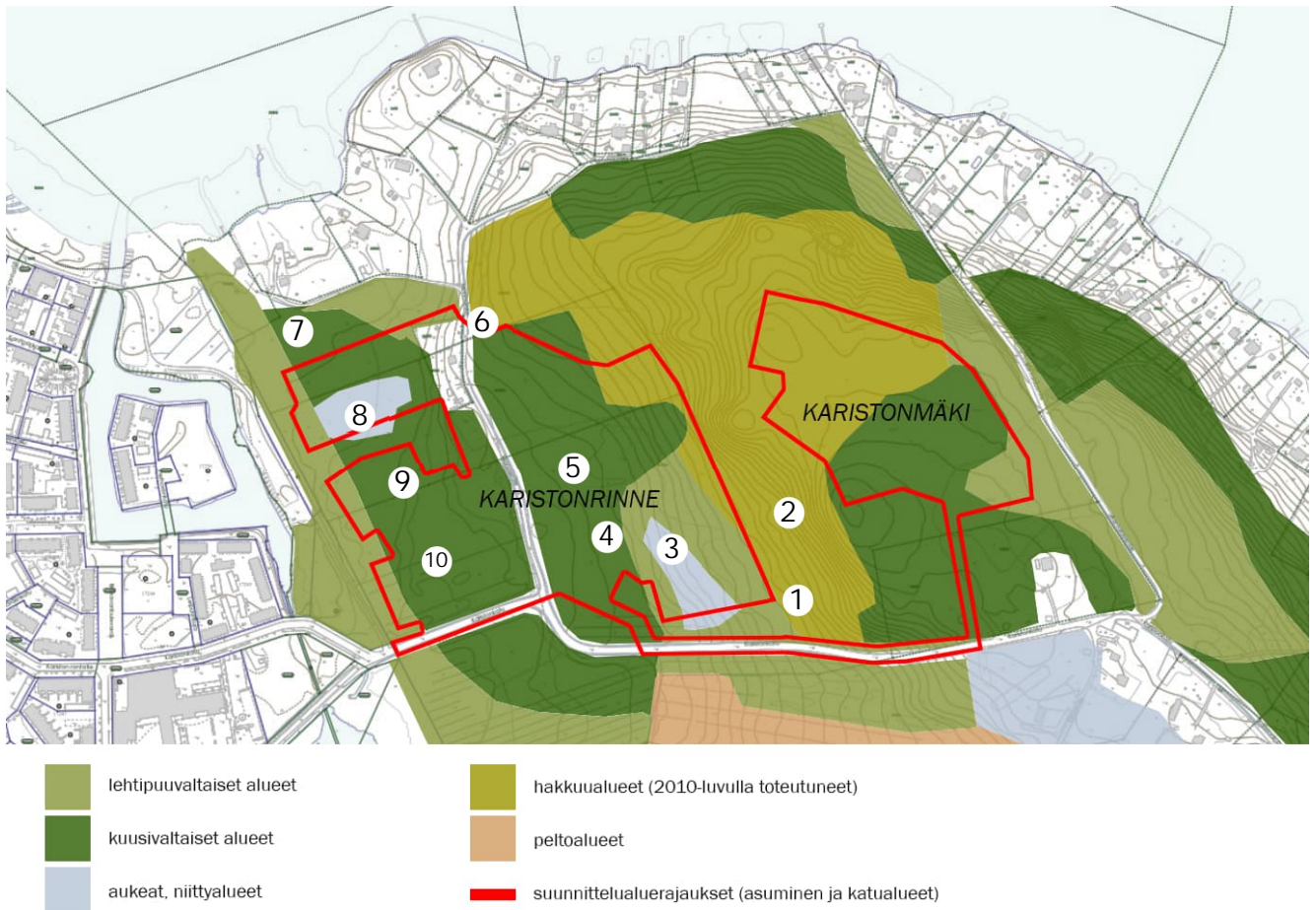
Maalajeiltaan alue soveltuu hyvin rakennusmaaksi hyvän vedenläpäisevyyden vuoksi. Rakennettavuus on paras alueen länsiosassa ja heikkenee idässä matalammalla. Suunnittelualueella tehdään maaperätutkimus helmi-maaliskuussa 2025.



Maaperäkartta.

Suunnittelualueen pohjois- ja länsiosa ovat 2010-luvun alun avohakkuualueita, jotka on tällä hetkellä istutettua, nuorta kuusikkoa ja koivikkoa. Avohakkuu jätti Karistonmäen jyrkän länsirinteen täysin paljaaksi, mutta maisemamuutos on pehmentynyt istutetun puuston kasvun mukana.

Suunnittelualueen länsi-, keski- ja eteläosa ovat vanhaa peltoa, joka on istutettu 1980- ja 1990-lukujen taiteessa metsätalouden kuusikoksi. Suunnittelualueen ja Karistonmäen eteläpuolella pienipiirteiset pellot avaavat näkymiä Salpausselälle sekä muutamat maalaistalot piharakennuksineen antavat suunnittelualueen reunamille maalaismaisen vaikutelman.



Suunnittelualueen ja ympäristön metsä- ja maa-alueiden ominaispiirteet. Kuvassa esitetty selostuksessa esitetyt näkymät numeroituna.



Näkymä 1. 2010-luvun alkuvuosina avohakattua Karistonmäen länsirinnettä.
Kasvupaikka: tuore kangas, maalaji: keskikarkea tai karkea kangasmaa.



Näkymä 2. 2010-luvun alkuvuosina avohakattua Karistonmäen länsirinnettä.
Kasvupaikka: tuore kangas, maalaji: keskikarkea tai karkea kangasmaa.



Näkymä 3. Aukea, muutaman vanhemman puun täplittämää vanhaa niittyaluetta.



Näkymä 4. Noin 50 vuotta vanhaa puustoa, pääosin kuusikkoa, osin lehtipuustoa.
Kasvupaikka: lehtomainen kangas, maalaji: hienojakoinen kangasmaa.



Näkymä 4. Noin 50 vuotta vanhaa puustoa, pääosin kuusikkoa, osin lehtipuustoa. Kasvupaikka: lehtomainen kangas, maalaji: hienojakoinen kangasmaa.



Näkymä 5. Osittain avonaista metsää, yli 50 vuotta vanhaa puustoa, pääosin lehtipuustoa, osin kuusia. Kasvupaikka: lehtomainen kangas, maalaji: hienojakoinen kangasmaa.



Näkymä 6 Monosenttieltä pohjoiseen. Noin 25 vuotta vanhaa puustoa, pääosin lehtipuita. Kasvupaikka: lehtomainen kangas, maalaji: hienojakoinen kangasmaa.



Näkymä 7. Noin 50 vuotta vanhaa puustoa, vanhaa viljelysmaata. Pääosin haavikko, osin kuusia. Kasvupaikka: lehtomainen kangas, maalaji: hienojakoinen kangasmaa.



Näkymä 8. Noin 50 vuotta vanhaa puustoa, vanhaa viljelysmaata. Pääosin haavikkoa, osin mäntyjä ja kuusia. Kasvupaikka: lehtomainen kangas, maalaji: hienojakoinen kangasmaa.



Näkymä 9. Noin 50 vuotta vanhaa puustoa, vanhaa viljelysmaata. Sekametsää, puulajeina koivu, haapa, kuusi, harmaaleppä. Kasvupaikka: kostea lehtomainen kangas, maalaji: hienojakoinen kangasmaa.



*Näkymä 10. Vanhaa ojitettua viljelysmaata, yli 50 vuotta vanhaa puustoa.
Sekametsää, pääpuulajina kuusi, muuten koivu ja haapa.
Kasvupaikka: lehtomainen kangas, maalaji: hienojakoinen kangasmaa.*

(topografia, maaperä, rakennettavuus, kasvillisuus, eläimistö, luontotyypit, luonnonmuistomerkit, maiseman / luonnon historian erityispiirteet)

Luonnon monimuotoisuus

Ekologiset yhteydet, geologiset arvot

Karistonmäki on Yoldiameren aikainen saari ja alueen rinteiltä löytyy näkyviä merkkejä jääkauden aikaisista muinaisrannoista. Nämä alueet arvorajatut rinteet jäävät rakentamattomiksi ja jättävät samalla maisemallisen suojavyöhykkeen yhtenäisenä viheralueena ja ekologisina yhteyksinä.

Eläimistö

Karistonmäen asemakaava-alueelle ja laajemmin itäisen Kariston kaavarunkoalueelle tehtiin kesällä 2022 laaja luontoselvitys, jonka raportissa todetaan, että nyt asemakaavoitettavan Karistonrinteen asemakaavan itäpuolelle, mutta selkeästi kaava-alueen ulkopuolella sijaitsee lepakoiden ruokailupaikka.

Kesällä 2023 Karistonrinteen alueelta tutkittiin myös viitasammakot, mutta näitä ei löytynyt. Myöskään liito-oravahavaintoja suunnittelualueella ei ollut.



Kesän 2022 lepakkohavainnot ja punaisella asemakaavan raja. Lepakoille tärkeä sijainti sijaitsee kaava-alueen itäpuolella. Yksittäisiä havaintoja löytyi myös kaava-alueelta. Raportti on kokonaisuudessaan selostuksen liitteissä

Pienilmasto

Pohjavesi, vesistöt, vesitalous

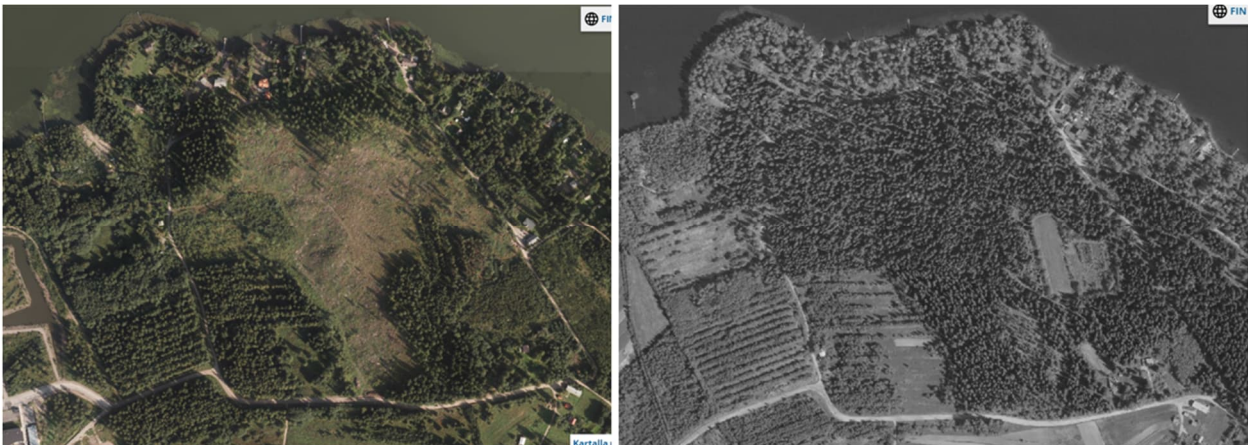
Karisto ja Karistonmäki eivät ole rajauksissa pohjavesialuetta. Karistonmäen pohjoispuolella Kymijärven rannalla vapaa-ajanasukkailla on kuitenkin useilla omia kaivoja ja vielä asemakaavoittamattomana alueena mökkejä ei ole liitetty yleiseen vesi- ja viemäriverkkoon. Kaupungin tavoitteena on kuitenkin pitkällä aikavälillä kaavoittaa myös Kariston ranta-alue, jolloin alue liittyisi kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon



Pohjavesikartta

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

Maa- ja metsätalous



Ilmakuvat vuosilta 2011 ja 1986 näyttävät Karistomäelle viimeksi tehdyn avohakkuun ja entisen kuuselle istutun pellon sijainnin Karistomäellä.

Luonnonsuojelu

Alueella ja sen välittömässä läheisyydessä ei ole nykyisiä luonnonsuojelualueita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi yksityistä kiinteistöä, joista toisella sijaitsee käytössä oleva asuinrakennus, muuten alue on metsittynyttä vanhaa maatalousaluetta

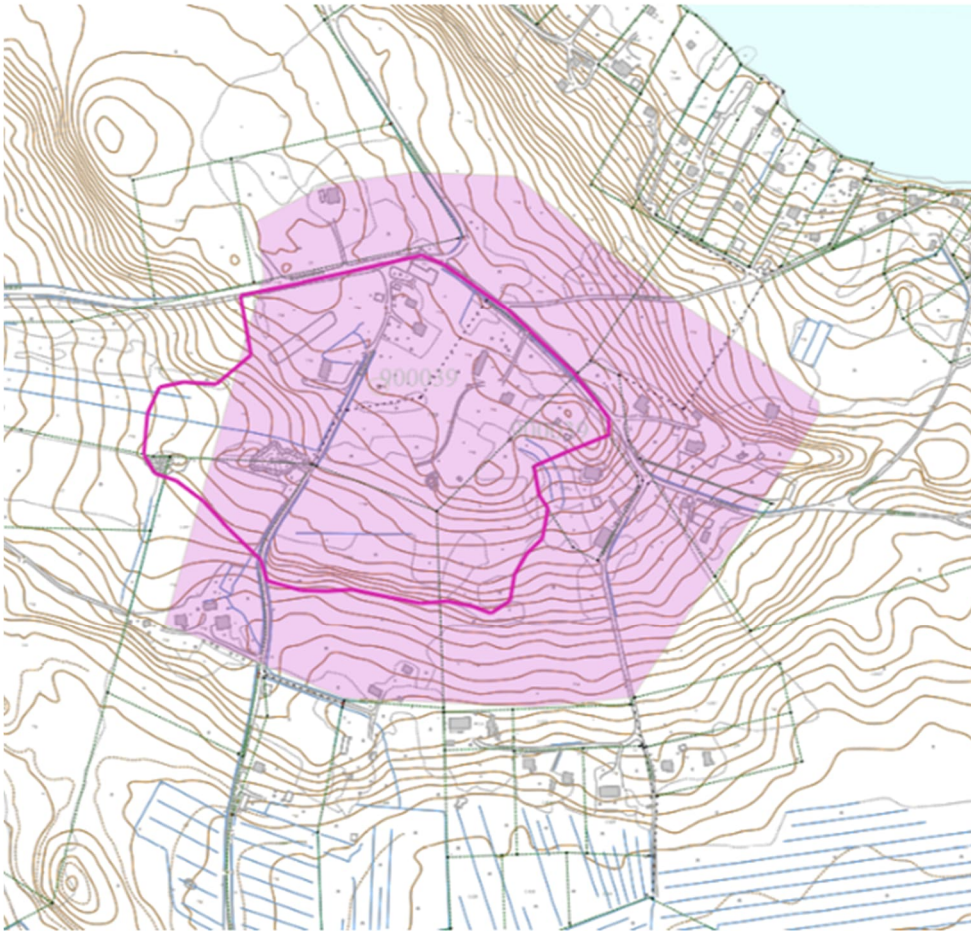
Virkistys

Liikenne

Kaava-alueella sijaitsee nykyinen Monosentie, jonka kautta ajetaan pohjoiseen Kymijärven rannan mökki-omakotitalotonteille.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole arvokkaita kulttuuriympäristöjä, mutta suunnittelualueesta n. 300 metriä koilliseen sijaitsee maisemaselvityksessä 2021 arvokkaaksi todettu Karistonmäen kulttuuriympäristön rajaus. Se on osoitettu vaaleanpunaisella värillä alla olevassa kartassa. Mäkelän tila Karistonkadun pohjoispuolella ulottuu arvorajauksen sisälle.



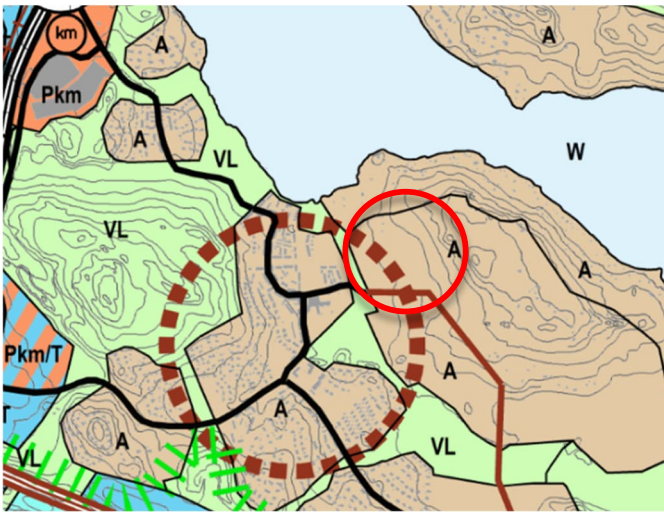
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Meluhaittoja alueella ei ole, eikä alueen kasvavasta liikenteestä tule merkittävää lisähaittaa.

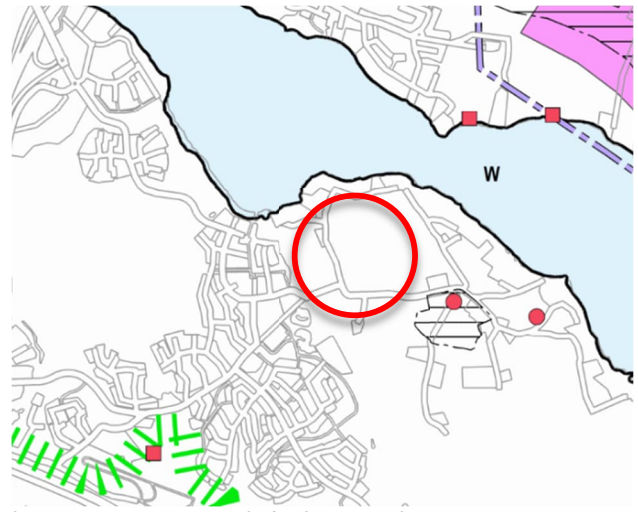
Kujalan kierrätyspuiston on todettu aiheuttavan alueella jossain määrin hajuhaittoja tietyillä tuuliolosuhteilla. Karistonrinteen alueen satunnaiset hajuhaitat ovat vähäisiä verrattuna Kariston alueen eteläisimpiin osiin.

3.1.4 Maanomistus

Kaupunki omistaa pääosin kaavoitettavan maa-alueen kiinteistöjä 1:233 ja 1:153 lukuun ottamatta – edellä mainitut ovat yksityisessä omistuksessa.



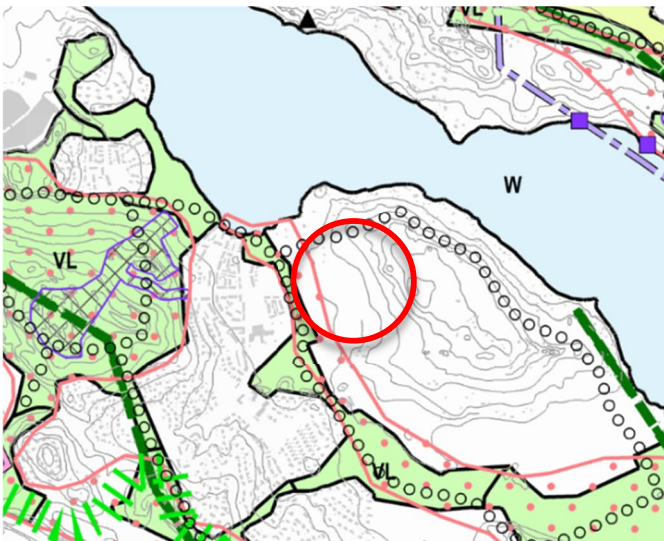
kartta 2: Kulttuuriympäristö



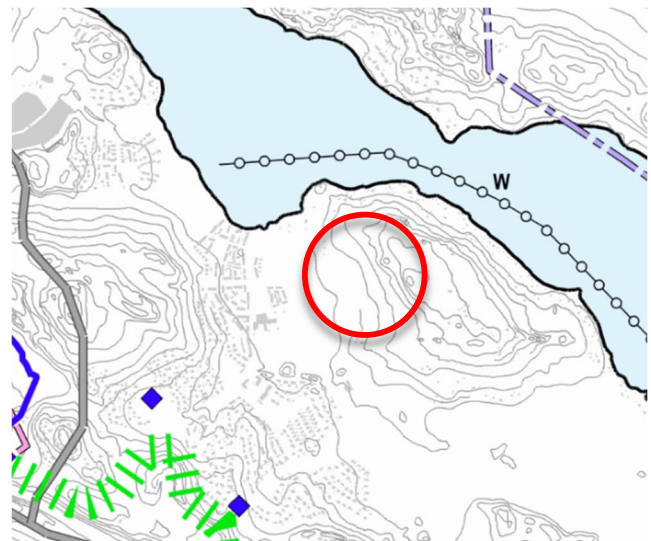
kartta 1: Kestävä yhdyskuntarakenne

Karistonmäki II on asuinalue (A). Se sijoittuu kehitettävän alueellisen palvelukeskittymän reunalle.

Suunnittelualueen läheisyydessä on Karistonmäen viljelymaisema, joka on paikallisesti arvokas maisema-alue ja kaksi muinaismuistokohdetta.



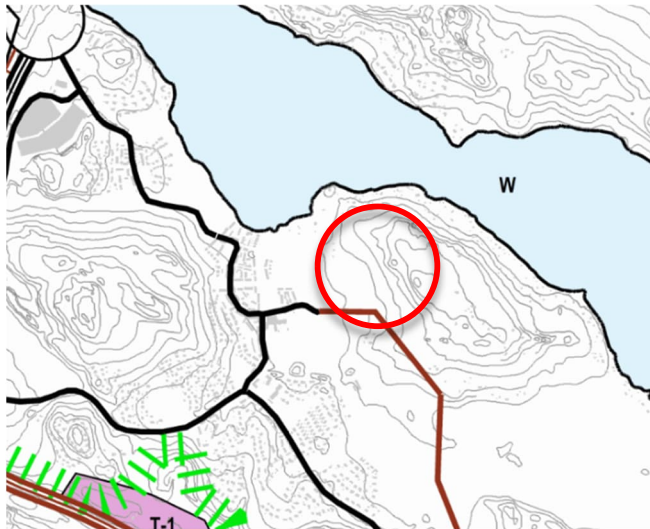
kartta 3: Luonto- ja viherympäristö



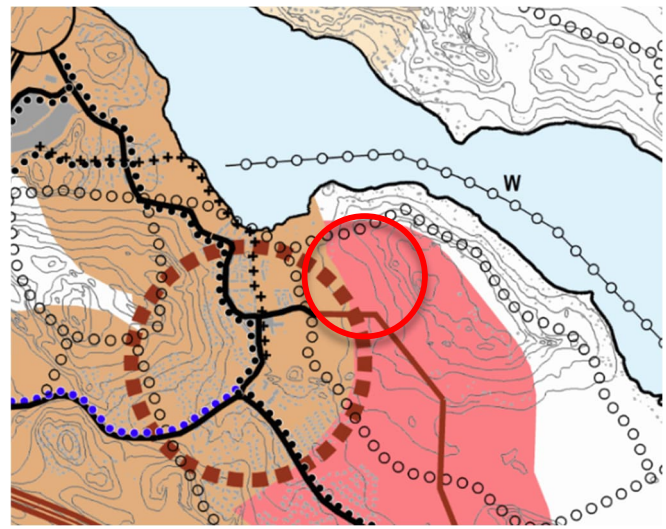
kartta 4: Vesiensuojelu ja -hallinta

Suunnittelualue rajautuu lähivirkistysalueeseen (VL), joka on osa merkittävää luontoverkostoa. Länsi- ja pohjoispuolelle on osoitettu ulkoilureitistön tavoitteellinen pääväylä.

Suunnittelualueella ei ole vesiensuojeluun ja -hallintaan liittyviä yleiskaavamääräyksiä. Kymijärvelle on osoitettu melontareitti.



kartta 5: Kiertotalous



kartta 6: Kestävä liikkuminen

Suunnittelualue rajautuu uuteen tai merkittävästi parannettavaan yhdystiehen tai kokoojakuun.

Karistonmäki II sijoittuu kehitettävän alueellisen palvelukeskittymän reunalle. Kestävän liikkumisen vyöhykkeellä 1 (ruskea) tulee edistää joukkoliikenteen kannalta riittävän tehokasta, ympäristönsä sopivaa täydennysrakentamista. Toiminnot tukeutuvat helposti saavutettavaan joukkoliikenteeseen ja laadukkaisiin pyöräilyreitteihin sekä palvelukeskityksissä myös kävelyyn. Suunnittelualue kuuluu joukkoliikenteen kehitettävälle saavutettavuusvyöhykkeelle (punainen). Alueella on tunnistettu joukkoliikenteen kehittämisen tarve. Alueella tulee selvittää joukkoliikenteen kehittämisen mahdollisuudet.

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.



Ote asemakaavatilanteesta suunnittelualueella.

Lähiympäristön kaavatilanne

Suunnittelualueen länsipuolella on asuinalue (Kariston ydinalue 1, 398 A-2206a) jonka asemaakaava on saanut lainvoiman 2006. Kaava rajautuu Korennonvirran itäpuolella VL-alueena Karistonrinteen kaava-alueeseen.

Suunnittelualueen itäpuolelle Karistonmäen laelle on vireillä Karistonmäen asemakaava A-2842, joka on edelleen luonnosvaiheessa. Karistonrinteen ja Karistonmäen asemakaavojen välillä kulkee suunnitellusti leveä viheryhteys. Alla olevasta kuvasta hahmottuu Karistonrinteen kaava-alueen, Karistonmäen kaava-alueen ja Kariston keskustan kaavoitetun alueen suhde toisiinsa. Itäisen Kariston alueet ovat ympäröivine yhtenäisine viheralueineen ja vaihtelevampine maastonmuotoineen vähemmän urbaaneja kuin nykyisen Kariston keskusta.

virkestysalue ekologisine yhteyksineen huomattavasti vuoden 2003 kaavarunkoa leveämmäksi ja näin asumisen osuutta pienemmäksi.

Kaupungin strategia

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.

Kaava edistää vuoden 2025...

...kärkihanketta 1. Johtava ympäristökaupunki Lahti edistämällä luontopositiivisuutta käyttämällä asemakaavan laadinnassa viherkerrointa

Apoli

Lahden arkkitehtuuripoliittisen ohjelman 2022 (KV 5.9.2022 § 86) mukaisesti

...kaava vahvistaa alueen tai kaupunginosan ominaispiirteitä.
...kaava edistää puurakentamista.
...kaava vaalii kulttuuriympäristön arvoja.
...kaavan laatimisen yhteydessä on käytetty viherkerroin-työkalua.

3.2.2 Selvitykset

Kaavatyön aikana laaditut selvitykset

Maisemaselvitys 2021

Arkeologinen selvitys 2022

Kariston alueen luontoselvityksen raportti 2024

Maaperätutkimus (valmistellaan kaavaluonnoksen jälkeen)

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavan tavoitteena on jatkaa Kariston asuinalueen kokonaissuunnitelman mukaista täydentämistä kaavoittamalla Karistonrinteen alueelle uusia pien- ja rivitalotontteja. Tontit sijoittuvat kahta lukuunottamatta kaupungin omistamalle maalle. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen eliöstöt, yhtenäiset ekologiset viheryhteydet, hulevesien hallinta, liikkumisyhteydet sekä olevien yksityisten maanomistajien tarpeet. Suunnittelualue on n. 12 ha.

Pientalotontteja on 38 ja rivitalo- sekä kytkettyjä pientalotontteja arviolta 8 – lukumäärät tarkentuvat luonnosvaiheen jälkeen. Pientalotonttien koko Kariston alueella viimeisen 10 vuoden ajan ajalta tyypillinen noin 800 m² ja tästä ylöspäin. Tonttien rakennusoikeudet ovat lähtökohtaisesti 320 kem² ja rakennusten korkeus Karistolle tyypillinen kaksi tai yksi kerrosta.

Kaavarunkotyön päivitys selvityksineen on käynnissä samanaikaisesti nykyisen kaavatyon kanssa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.2.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

4.2.2 Sopimukset

Asemakaavatyon ei tarvitse maankäytösopimusta.

4.2.3 Pohjakartan tarkistaminen

Alueen pohjakartta on tarkistettu ennen kaavaehdotuksen laatimista. Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54 §:ssä (jatkossa lakiin viitataan lyhenteellä AKL) annetut kaavoitusmittausvaatimukset.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

AKL 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.

Osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Lahden kaupunkisuunnittelu
- Lahden kaupunkitekniikka
- Lahden rakennus- ja ympäristövalvonta / rakennusvalvonta, ympäristöpalvelut
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Uudenmaan ELY-keskus / liikenne
- Salpakierto 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
- Päijät-Hämeen lintutieteellinen yhdistys ry

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §, 3 mom. mukaisesti 05.03.2020 julkaistussa Lahden kaupungin kaavoituskatsauksessa

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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 kaavahankkeen verkkosivulla.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen aloituskokous pidettiin 02.12.2022. Luonnosvaiheen kuuleminen 20.2.–5.3.2025. Sen yhteydessä viranomaisille toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnosvaihtoehdot ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot. Karistonmäen asemakaavoja ja itäisen Kariston kaavarungonpäivitystä on käsitelty ELY-kaavaneuvottelussa 2021, 2022, 2023 ja 2024.

Karistonmäen jyrkät korkeuserot ovat lisänneet haasteita alueen liikenne- sekä vesi- ja viemärisuunnittelussa, joten liikennesuunnittelu ja vesi- ja viemäripuolella Lahti Aqua on ollut aktiivisesti mukana alueen suunnittelussa ja sen vaiheittaisuuden suunnittelussa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavan tavoitteena on jatkaa Kariston asuinalueen kokonaissuunnitelman mukaista täydentämistä kaavoittamalla Karistonrinteen alueelle uusia pien- ja rivitalotontteja. Tontit sijoittuvat kahta lukuunottamatta kaupungin omistamalle maalle. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen eliöstöt, yhtenäiset ekologiset viheryhteydet, hulevesien hallinta, liikkumisyhteydet sekä olevien yksityisten maanomistajien tarpeet. Suunnitteluala on n. 12 ha.

Pientalotontteja on 38 ja rivitalo- sekä kytkettyjä pientalotontteja arviolta 8 – lukumäärät tarkentuvat luonnosvaiheen jälkeen. Pientalotonttien koko Kariston alueella viimeisen 10 vuoden ajan ajalta tyypillinen

noin 800 m² ja tästä ylöspäin. Tonttien rakennusoikeudet ovat lähtökohtaisesti 320 kem² ja rakennusten korkeus Karistolle tyypillinen kaksi tai yksi kerrosta.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Karistonrinteen kaava on osa Kariston asuinalueen kokonaisuutta. Karistonmäen ja Karistonrinteen asemakaavat erotettiin omiksi kaavatöikseen 2023 alueiden ollessa selkeästi omat kokonaisuutensa. Lisäksi Karistonalueen luontoselvityksessä 2022 osoitetut lepakkoalueet muoivasivat asuinalueiden suunnittelua niin paljon, että kaavatyöt nähtiin helpommaksi erottaa kahdeksi erilliseksi suunnitelmaksi.

Tarkoitus on, että asemakaavoituksen yhteydessä tarkastellaan ja päivitetään myös vuoden 2003 kaavarunko.



Suunnittelun aikana myös Monosentienlinjausta on siirretty idemmäksi.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

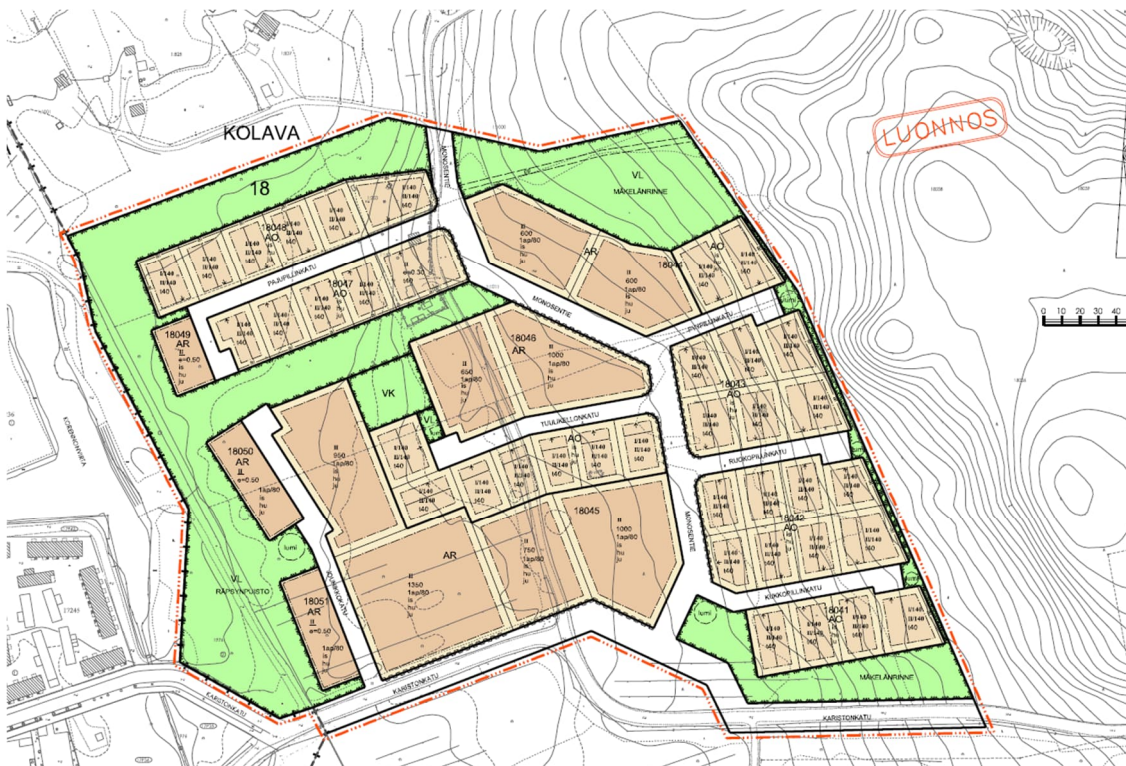
5.1 Asemakaavan rakenne

5.1.1 Kokonaisrakenne

Karistorinteen asemakaava koostuu 38 pientalotontista, sekä rivitalo- ja kytkettyjen asuinrakennusten tonteista. Molempia asumistyyppäjä sijoittuu asemakaava-alueelle yhtä paljon. Suunnittelualueita ympäröi idässä, pohjoisessa ja lännessä viheralue ja etelässä alue rajautuu Karistonkatuun. Sijainniltaan alue on aivan Kariston asuinalueen ydintä Kariston koulun ja päiväkodin sijaitessa 150 metrin etäisyydellä suunnittelualueen lounaiskulmasta.

Karistorinteen asemakaava jatkaa Kariston tiivistä ja matalaa rakennetta. Karistonkatua vasten rakentuvien rivitalojen ja kytkettyjen pientalojen sisäänkäynti osoitetaan Karistonkadulle, kuten Kariston keskustan nykyisessä kaupunkikuvassa. Alue on 1- ja 2-kerroksista ja kaavan tueksi valmistellaan myös rakennustapaohje.

Luonnosvaiheen jälkeen käydään rakentajien kanssa keskusteluja rivi- ja kytkettyjen pientalotonttien tarkoista rajoista sekä sopivista toteutuskoista, niin että alueesta kuitenkin muodostuu kuitenkin yhtenäinen kokonaisuus.



Ote 13.2.2025 päivätystä Karistorinteen asemakaavan luonnoksesta



Ote Karistonrinteen asemakaavaluonnoksen tueksi tehdystä viitesuunnitelmasta, joka osoittaa, millaista rakennetta suunnittelualueen rakennukset muodostavat.

5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Kuvataan ja perustellaan alueelle kaavoitetut toiminnot ja aluevaraukset ja keskeiset mitoitus tiedot.

Erillispientalojen korttelialueet (AO):	
tonttien pinta-ala yhteensä	3,2 ha
tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	10800 k-m ²
tehokkuus	e = 0,34
asukkaita (laskettuna 1 as / 40 k-m ²)	n. 270
autopaikkoja (2 ap / tontti)	76 kpl

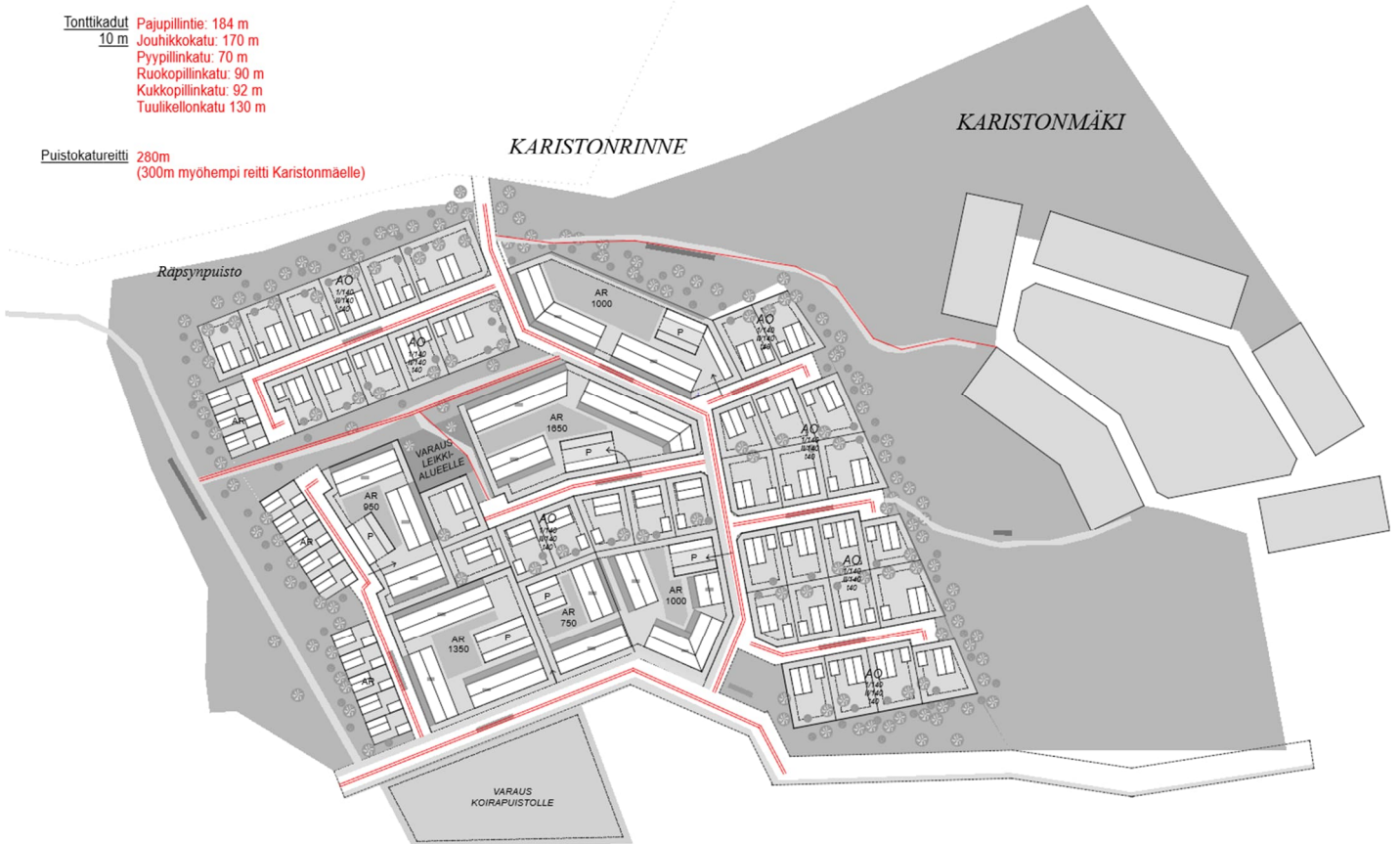
Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueet (AR):	
tonttien pinta-ala yhteensä	3,2 m ²
tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	8840 k-m ²
tehokkuus	e = 0,28
asuntoja (laskettuna 1 as / 70 k-m ²)	126 kpl
asukkaita (laskettuna 1 as / 40 k-m ²)	n. 221
autopaikkoja (1 ap / 80 k-m ²)	110 kpl

Kokooiakadut Karistonkatu: 300m
14-18 m Monosentie: 346 m

Omakotitalotontit 38 kpl
Rivitalot 8600 kem²

Tonttikadut Pajupillintie: 184 m
10 m Jauhikkokatu: 170 m
Pyyppillinkatu: 70 m
Ruokopillinkatu: 90 m
Kukkopillinkatu: 92 m
Tuulikellonkatu: 130 m

Puistokatureitti 280m
(300m myöhempi reitti Karistonmäelle)



Alueesta on tehty myös kaavatalouslaskenta, jossa alueen infran rakentamisen kustannuksia on tarkisteltu suunnittelun aikana.

5.1.3 Palvelut

Karistonrinteen alue tukeutuu Kariston palveluihin.

Etäisyys Kariston koulun ja päiväkotiin on suunnittelualueen lounaiskulmasta on noin 150 metriä ja etäisyys Kariston kauppakeskuksen palveluihin noin 2 kilometriä. Lahden keskustan palveluihin etäisyys on noin 6 kilometriä.

Alueelle saavutaan tukeutuen nykyiseen Karistonkatuun.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on huomioitu alueen sisällä viheralueiden säilyminen ja aluetta ympäröivien laajempien viheryhteyksien säilyminen. Suunnittelualueen hulevesien käsittely järjestetään osana koko Kariston laajuista hulevesiverkostoa.

Karistonrinteen alueelle laaditaan luonnosvaiheen jälkeen rakentamistapaohje, jolla ohjataan rakentamisen laatua, varmistetaan alueelle muodostuva identiteetti ja vahvistetaan Kariston asuinalueen teemaa 'tiivis ja matala' -puutalokaupunki.

5.3 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Lahden oikeusvaikutteista yleiskaavaa 2035 (Y-205) laadittaessa on otettu huomioon AKL 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

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

Kaavan toteutuminen aiheuttaa muutoksia suunnittelualueen maaperään. Pintamaahan sitoutunutta ilmastoa viilentävää hiilivarastoa menetetään alueelle rakennettaessa. Elinvoimainen maaperä on tärkeä luonnonvara. Kaavan toteutuessa ekosysteemirakenne muuttuu merkittävästi. Maaperään aiheutuvia muutoksia voidaan vähentää huolellisella suunnittelulla ja rakentamisella.

Suunnittelualueen länsiosaan alavimman kohdan rakennuspaikoille tulee tehdä massatäyttöjä. Tähän tarkoitukseen käytettäviä kivi- ja maa-ainekerroksia siirretään mahdollisimman läheltä suunnittelualuetta esimerkiksi Kariston eteläpuolelle toteutettujen teollisuustonttien rakentamisen yhteydessä saatuja ja lähialueille varastoituja kiviainesvarantoja hyödyntämällä.

Kaavan yhteydessä laadittavassa rakentamistapaohjeessa esitetään ohjeistusta ja suosituksia piha- ja vihersuunnitteluun. Rakennuksiin vaaditaan puuverhous, mikä osaltaan toimii hiilivarastona. Kaavassa vaaditaan Lahden kaupungin viherkerrointyökalun käyttämistä rivitalorakentamisen osalta.

Kaava-alueen rakentamisen aikana alueelle toteutetaan viemäri-, vesijohto- ja hulevesiverkosto. Hulevesien arvioidaan edelleen lisääntyvän tulevaisuudessa ilmastonmuutoksen seurauksena, ja Kariston kaavoituksen keskeisenä lähtökohtana on ollut hulevesien hallinta luonnonmukaisia ratkaisuja kuten viivytyksaltaita ja kosteikkoja hyödyntäen. Suunnittelualueen hulevedet suunnitellaan johdettaviksi Kariston keskialueelle jo toteutettuun kosteikko- ja viivytyksrakenteeseen, jonka kapasiteetti on mitoitettu kestämaan myös Karistonrinteen hulevedet.

5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavalla on paikallisesti merkittävä vaikutus kasvi- ja eläinlajeihin metsävaltaisen alueen muuttuessa asuinkäyttöön. Suunnittelualue on vanhaa maatalousaluetta ja suurimmaksi osaksi metsittynyttä pellonpohjaa. Kaavoituksen myötä alueelta poistuu rakennusten ja näiden pihojen kohdalta merkittävästi puustoa nykytilanteeseen verraten.

Alue on kuitenkin selkeästi ihmisten 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.

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

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

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 liikenneverkkoon. 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 laajennettavan 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.

5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualueen maisemarakenne on ollut muutoksessa viimeisten vuosikymmenten aikana maatalouskäytön jälkeen tehtyjen puustoistutusten ja metsittymisen myötä. Kaavan toteutuessa asuinrakentamiskäyttöön Karistonrinteen maisemarakenne muuttuu merkittävästi metsävaltaisen alueen muuttuessa asuinkäyttöön.

Muutosta tapahtuu etenkin lähimaisemassa. Kaukomaisemassa muutos on kohtuullisempaa jo olemassa olevaan aluerakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön nähden. Merkittävin muutos tapahtuu puuston poistamisen vuoksi, jolloin alueesta muodostuu avonaisempi. Muutosvaikutusta vähentämään kaavassa ja kaavan yhteydessä laadittavassa rakentamistapaohjeessa korostetaan puuston säilyttämisen ja istutettavan kaupunkivihreän merkitystä maisemarakenteeseen. Tällöin myös muutosvaikutus Kymijärven suuntaan on maltillinen.

Kaavan suunnittelualueella on vain yksi rakennus, joten kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta rakennettuun ympäristöön. Suunnittelualueen ulkopuolella kaakkoissuunnassa sijaitsee Karistonmäen kulttuuriympäristön raja-alue (Mäkelän tila pihapiireineen).

Karistonrinteen kaava jatkaa Kariston alueen kaupunkikuvallista teemaa ”tiivis ja matala puukaupunkialue” jo rakentuneen Kariston keskusalueen itäpuolelle.

5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Karistonmäen kaava toteutuessaan lisää alueen asukasmäärää. Tämä vahvistaa Kariston kaupallisten toimintojen elinvoimaa.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Meluhaittoja alueella ei ole, eikä alueen kasvavasta liikenteestä tule merkittävää lisähaittaa.

Kujalan kierrätyspuiston on todettu aiheuttavan alueella jossain määrin hajuhaittoja tietyillä tuuliolosuhteilla. Karistonrinteen alueen satunnaiset hajuhaitat ovat vähäisiä verrattuna Kariston alueen eteläisimpiin osiin.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavakartan liitteenä, erityismerkinnät ja niiden perustelu avataan selostuksessa tarkemmin.

5.7 Nimistö

Alueelle tulee kuusi uutta katua ja kaksi puistoa. Olemassa oleva Monosentie säilyy nimenä, vaikka katu siirtyy. Nimistötoimikunta esitti kokouksessaan 28.5.2024 § 9 teemaksi soittimia. Uudet kadunnimet ovat Jauhikkokatu, Pajupillinkatu, Tuulikellonkatu, Pyypillinkatu, Ruokopillinkatu ja Kukkopillinkatu. Puiston nimissä on käytetty vanhaa keruunimistöä Räpsynpuisto ja Mäkelänrinne.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Havainnollistavat kuvat, rakentamistapaohjeet ym.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen infrarakentamisen arvioidaan toteutuvan loppuvuodesta 2026, jonka jälkeen asuinrakentaminen voidaan aloittaa.

6.3 Toteutuksen seuranta

7 KAAVAN LAATIJA

Lahdessa 12.2.2025

Kaavoitusarkkitehti

Tuomas Helin

8 SEURANTALOMAKE