



LAHTI

# ASEMAKAAVAN SELOSTUS

1.09.2023

Asemakaavatunnus  
A-2842

Asemakaava

Kolava 18  
Karistonmäki 1

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

Asemakaavan muutoksen selustus, joka koskee 14. päivänä elokuuta 2023 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2842 (Karistonmäki 1, Kolava) sekä tähän liittyvää tonttijakoa.



## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee Karistonmäen asuinalueen täydentämistä kaavoittamalla uusia pientalotontteja alueelle.

Asemakaavalla muodostuu uusi asuinalue, joka sisältää 29 uutta pientalotonttia ja niihin liittyvän reitistön.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään sitova tonttijako.

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2023 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 05.03.2021 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava alue sijaitsee Kolavan alueella, rajautuu etelässä Karistonkatuun, lännessä Rantalaisentiehen. Lännessä ja pohjoisessa suunnittelualue rajautuu viheralueeseen. Suunnittelualue sijaitsee n. 6 km etäisyydellä Lahden kaupporilta itään.





Ortokuvakartta.

### 1.3 Kaavan tarkoitus

Tavoitteena on jatkaa Kariston alueen kokonaissuunnitelman mukaista täydentämistä kaavoittamalla Karistonmäen alueelle 29 uutta pientalotonttia. Tontit sijoittuvat kaupungin omistamalle maalle ja suunnittelussa otetaan huomioon alueella eliöstöt, yhtenäiset ekologiset viheryttydet, hulevesien hallinta, liikkumisyhteydet sekä olevien yksityisten maanomistajien tarpeet. Suunnittelualue on n. 8 ha.

Pientalotontteja on 29. Tonttien koko Kariston alueella viimeisen 10 vuoden ajan ajalta tyypillinen n. 800 m<sup>2</sup> ja tästä ylöspäin. Tonttien rakennusoikeudet ovat lähtökohtaisesti 180 kem<sup>2</sup> ja rakennusten korkeus Karistolle tyypillinen yksi tai kaksi kerrosta.

### 1.4 Kaupungin strategia

Lahden kaupunkistrategian (KV 14.3.2022 § 35) mukaisesti

kaava mahdollistaa kestävästä kaupunkirakenteesta.  
kaava mahdollistaa kaupungin kasvun.  
kaava parantaa asuinalueiden viihtyisyyttä.

Kaava edistää vuoden 2023...

...kärkihanketta 1. *Hiilineutraali Lahti* edistämällä hiilineutraalia rakentamista.

...kärkihanketta 1. *Hiilineutraali Lahti* edistämällä asukkaiden terveyttä ja hyvinvointia luontolähtöisesti.

### 1.5 Apoli

Lahden arkkitehtuuripoliittisen ohjelman 2022 (KV 5.9.2022 § 86) mukaisesti kaava vahvistaa alueen tai kaupunginosan ominaispiirteitä.

## 1.6 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3	Kaavan tarkoitus.....	3
1.4	Kaupungin strategia.....	3
1.5	Apoli.....	3
1.6	Selostuksen sisällysluettelo.....	4
1.7	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
2	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2	Asemakaava.....	5
2.3	Toteuttaminen.....	5
3	LÄHTÖKOHDAT.....	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.1.1	Yleiskuvaus.....	5
3.1.2	Luonnonympäristö.....	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	8
3.1.4	Maanomistus.....	9
3.2	Suunnittelutilanne.....	9
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	9
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	12
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	12
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	13
4.2.1	Aloite.....	13
4.2.2	Sopimukset.....	13
4.2.3	Pohjakartan tarkistaminen.....	13
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	13
4.3.1	Osalliset.....	13
4.3.2	Vireilletulo.....	13
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	13
4.3.4	Viranomaisyhteistyö.....	14
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	14
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	14
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet.....	14
4.5	Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	15
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	15
4.5.2	Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta.....	16
4.5.3	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	16
4.5.4	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	16
5	KUVAUS.....	16
5.1	Asemakaavan rakenne.....	16
5.1.1	Kokonaisrakenne.....	16
5.1.2	Mitoitus ja aluevaraukset.....	16
5.1.3	Palvelut.....	17
5.2	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen.....	17
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	17
5.4	Kaavan vaikutukset.....	17
5.4.1	Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen.....	17
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	17
	Muut vaikutukset.....	18
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	18
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	19
5.7	Nimistö.....	19

6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	19+
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	19
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	20
6.3	Toteutuksen seuranta.....	20
7	PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS.....	20
8	SEURANTALOMAKE.....	20

## 1.7 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

asemakaavakartta A-2842  
osallistumis- ja arviointisuunnitelmat  
Arkeloginen selvitys 2022  
Luontoseelvitys 2022 luonnos  
otteet muista selvityksistä

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu kaupungin aloitteesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamutoshankkeen kotisivulle 16.08.2023. Kaavan aloituskokous pidettiin 02.12.2023. Kaavatyötä käsitteleviä yleisötilaisuuksia on järjestetty Kariston asukasillan yhteydessä elokuussa 2022 helmikuussa 2023 sekä lisäksi erikseen Kariston tiehoitokunnalle joulukuussa 2022. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestetään 24.08.2023.–14.09.2023. Viranomaislausunnot pyydettiin 4.9.-18.09.2023.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaava jatkaa Kariston alueen kokonaissuunnitelman mukaista täydentämistä kaavoittamalla Karistonmäen alueelle 29 uutta pientalotonttia. Tontit sijoittuvat kaupungin omistamalle maalle ja suunnittelussa otetaan huomioon alueella eliöstöt, yhtenäiset ekologiset viheryhteydet, hulevesien hallinta, liikkumisyhteydet sekä olevien yksityisten maanomistajien tarpeet. Suunnitteluala on n. 8 ha.

Pientalotontteja on 29. Tonttien koko Kariston alueella viimeisen 10 vuoden ajan ajalta tyypillinen n. 800 m<sup>2</sup> ja tästä ylöspäin. Tonttien rakennusoikeudet ovat lähtökohtaisesti 180 kem<sup>2</sup> ja rakennusten koko yksi- tai kaksikerrosta.

### 2.3 Toteuttaminen

Asemakaavan toteutuksesta vastaa Lahden kaupunki kunnallistekniikan osalta.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Yleiskuvaus

Karistonmäen 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. Rakennetut tontit sijaitsevat kaavoitettavan alueen etelälaidassa Karistonkadulla ja itäpuolella kulkevan Rantalaisentien varressa. Asemakaavan pohjoispuolella leveän ja luonnontilaan jätettävän virkistysalueen takana Kymijärven rannassa sijaitsee yhtenäisenä ja hyvin tiheänä ketjuna rantamökkejä ja suurempia ympäri vuoden asuttavia suuria omakotitaloja.

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 alue on ensimmäinen osa Karistonmäen kokonaisuutta, joka täydentyy heti luontoselvityksen jälkeen länteen Monosentien ympäristöön.

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

### 3.1.2 Luonnonympäristö

#### Maisema

Suunnittelualue sijaitsee nimensä mukaisesti Karistonmäen laella, korkeimman kohdan ollessa 33 metriä Kymijärven yläpuolella. Kymijärven puoleisessa pohjoisrinteessä kasvaa kuitenkin paljon suurta puustoa, joka peittää pitkälti alueen näkymiä järvelle. Suunnitelmassa rinne jää myös leveäksi ja aluetta yhtenäisesti kiertäväksi virkistysalueeksi, joten näkymään järven suuntaan ei ole merkittäviä vaikutuksia.



maaperäkartta

#### Luonnonolot

Suunnittelualueen maaperä on pääosin hyvin vettä imeyttävää hiekkaa ja hiekkamoreenia. Suunnittelualueen pohjois- ja länsiosa ovat 2010-luvun alun avohakkuuaukeata, joka on tällä hetkellä pientä koivuntaimikkoa. Suunnittelualueen keski- ja eteläosa ovat vanhaa peltoa, joka on istutettu 1980- ja 1990-lukujen taiteessa metsätalouden kuusikoksi.

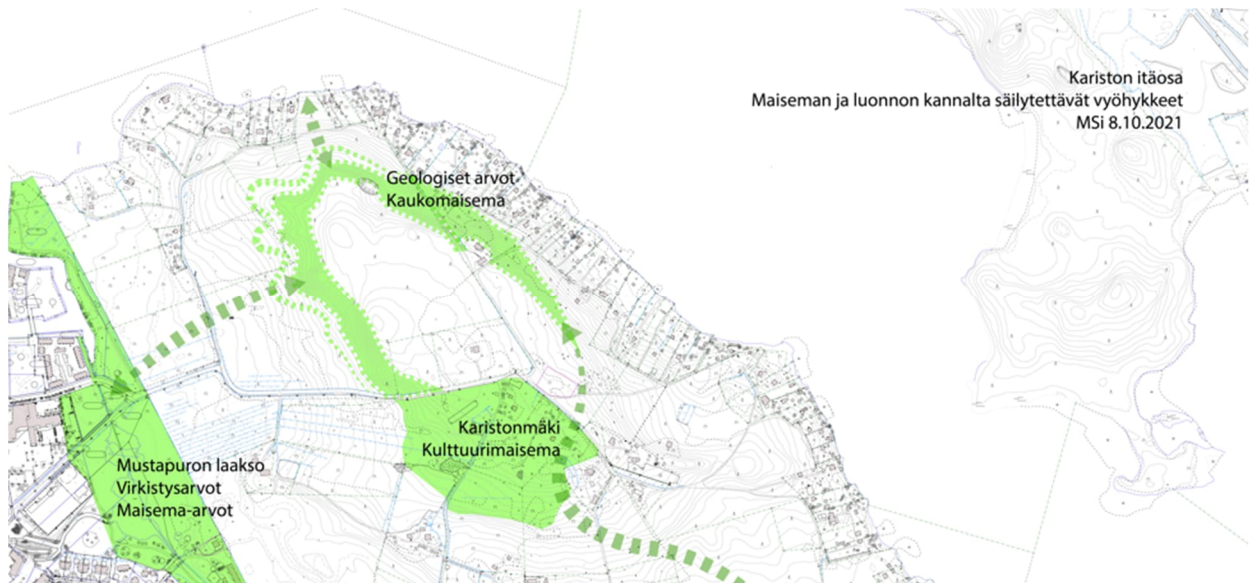




Ilmakuvat vuosilta 2011 ja 1986 näyttävät Karistomäelle viimeksi tehdyn avohakkuun ja entisen kuuselle istutun pellon sijainnin Karistomäellä.

### Ekologiset yhteydet, geologiset arvot

Karistomäki 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

Karistomäelle ja itäiseen Karistoon kesällä 2022 tehdystä luontoselvityksessä todetaan, alueelta löytyi vain vähän sellaisia luontoarvoja, jotka vaikuttavat kaavoitukseen. Kuitenkin suunnittelualueen eteläosasta kuusikoksi istutetun pellon kohdalla tehtiin lepakkohavaintoja viiksisippa ja pohjanlepakko lajeista. Näiden kesän 2022 havaintojen perusteella tänne kadun varteen suunniteltu asuminen poistettiin ja kaavasunnittelualueetta rajattiin etelän suunnalta.



Kesän 2022 lepakkohavainnot

Suunnittelualue on lännen suuntaan avoin ja sen myötä tuulinen, sillä hakkuuaukean myötä tähän suuntaan ei ole tällä hetkellä suojaavaa puustoa.

Karisto ja Karistonmäki eivät ole pohjavesialuetta. Kolavan pohjavesialue on poistettu pohjavesialueista sen veden epäpuhtauksien takia. Karistonmäen pohjoispuolella Kymijärven rannalla vapaa-ajanasukkailla on kuitenkin useilla omia kaivoja ja vielä asemakaavoittamattomana alueena mökkejä ei ole liitetty yleiseen vesi- ja viemäriverkkoon.



Pohjavesikartta

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

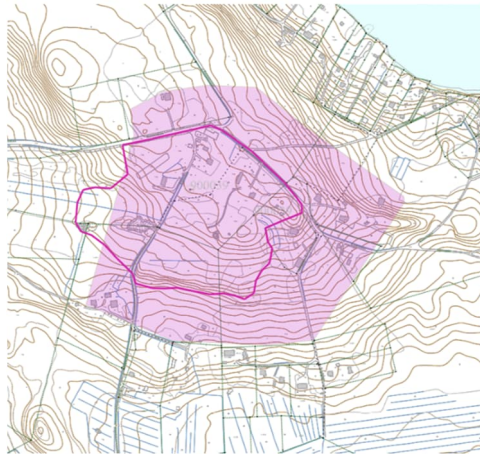
Alueella ei suojelualueita. Suunnittelualueella on tarkoitus kiertää yhtenäinen ja leveä VL-alue, joka muodostaa ekologisen yhteyden Kariston muiden aluiden välillä, sekä rajaa asemakaavoitettavan alueen muista asuinalueista.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavaluonnoksessa on esitetty 29 pientalotonttia, eli noin 100 ihmisen tiivistä VL-alueeseen rajautuvaa asuinalueita. Asuinalueena Karisto on nyt noin alkuperäisen suunnitelmansa puolivälissä asumisen rakenteen laajentuessa paloissa itää kohden.

Karistonmäen kulttuuriympäristön raja on osoitettu vaaleanpunaisella värillä alla olevassa kartassa. Mäkelän tila Karistonkadun pohjoispuolella ulottuu arvoraajauksen sisälle, mutta jää nyt asemakaavoitettavan alueen ulkopuolelle.





Etäisyys Kariston kouluun ja päiväkotiin on noin 700-800 metriä, ja Kariston kauppakeskuksen paleluihin noin 2 kilometriä

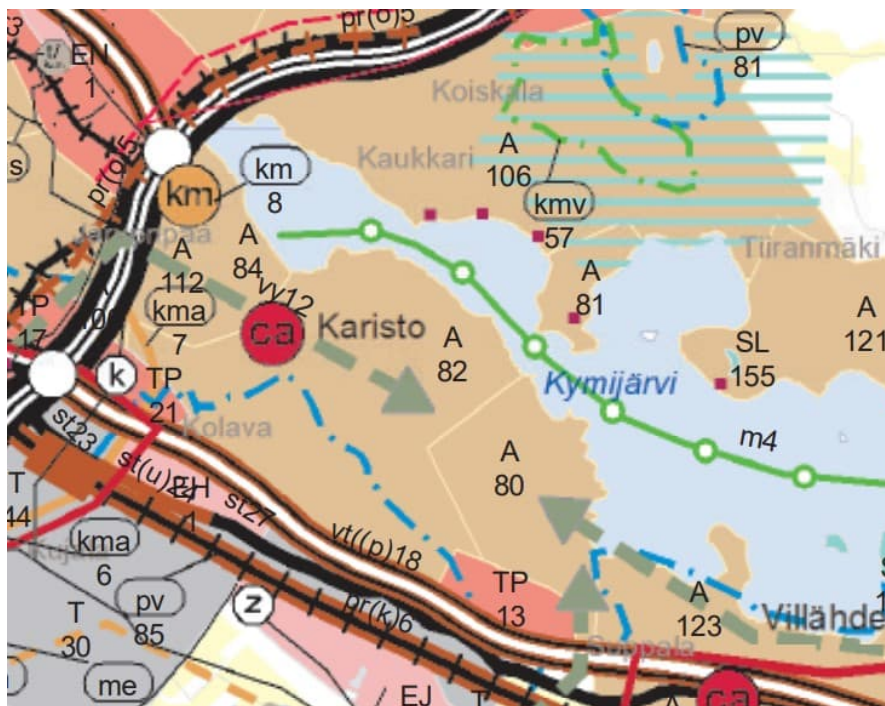
Alueen rakenne ja sinne saapuminen tukeutuu nykyiseen katuverkostoon ja nykyiseltä Karitonkadulta alueelle päästään noin 80 metrin pistolla uuteen tiehen

### 3.1.4 Maanomistus

Kaupunki omistaa kaavoitettavan maa-alueen. Ympäröivät, jo valmiiksi rakennetut kiinteistöt tontteineen ovat yksityisten maanomistajien omaisuutta.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

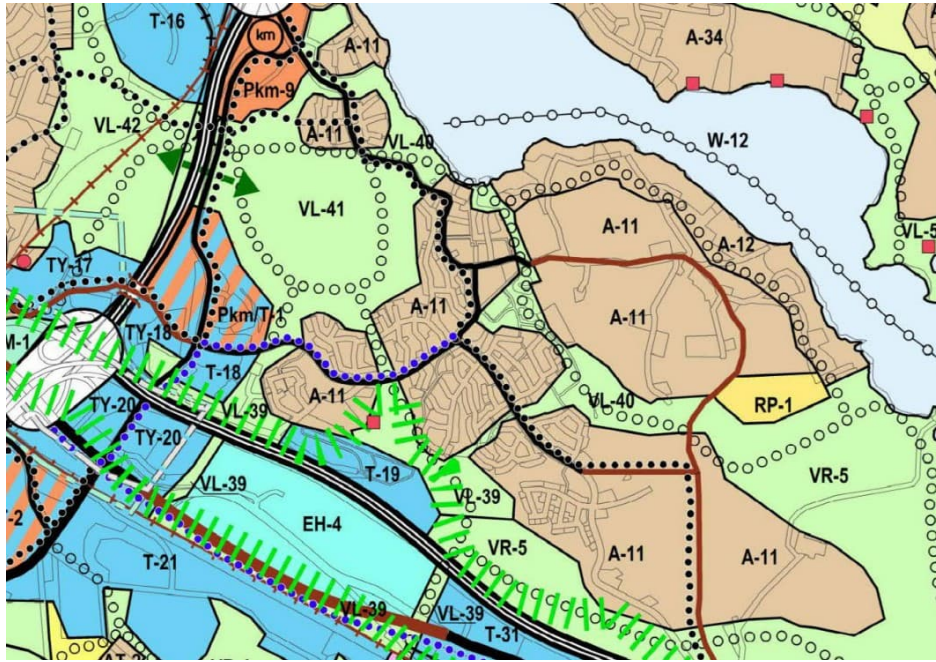


Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta.

### Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan maankäyttö ja rakennusasetuksen 93 § mukaisten kuulutusten myötä 13.5.2019.

Maakuntakaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Suunnittelualueen läheisyyteen on merkitty viheryhteystarve.



**Osayleiskaava**  
Lahden Y-203 osayleiskaavassa suunnittelualue on merkitty asuinalueeksi (A-11)

Ote Y-203 osayleiskaavasta.



### Asemakaava

Alueella ei ole tällä hetkellä voimassa olevaa asemakaavaa.

Karistoa on kaavoitettu järjestelmällisesti asuinalue ja asemakaava kerrallaan edellisen rakentamisen valmistuttua.

Ote asemakaavatilanteesta suunnittelualueella.

### Lähiympäristön kaavatilanne

Suunnittelualueen länsipuolella on asuinalue (Kariston ydinalue 1, 398 A-2206a) jonka asemakaava on saanut lainvoiman 2006.

Suunnittelualueen lounaispuolella on Purolaakson asuinalue, (Kariston ydinalue IV, 398 A-2313), joka on saanut lainvoiman 2007, sekä Kariston palvelukeskus (398 A-2507), joka on tullut lainvoimaiseksi 2011.



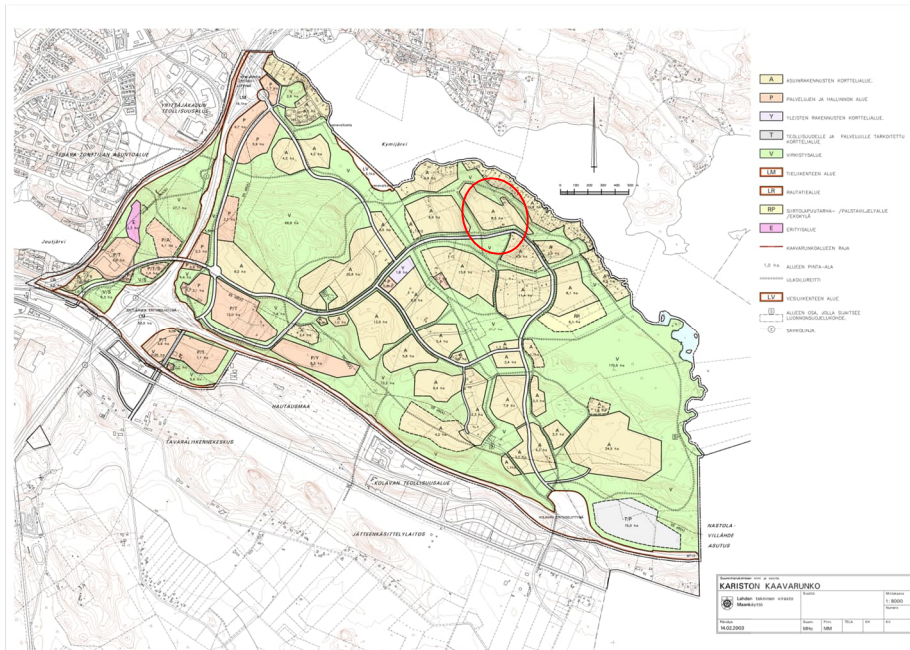
Rakennusjärjestys Lahti, Nastola, Kärkölä on tullut Nastolan osalta voimaan 1.4.2013 ja Lahden ja Kärkölän osalta voimaan 1.5.2013.

### Pohjakartta

Pohjakartatta tarkistetaan ennen kaavaehdotusta

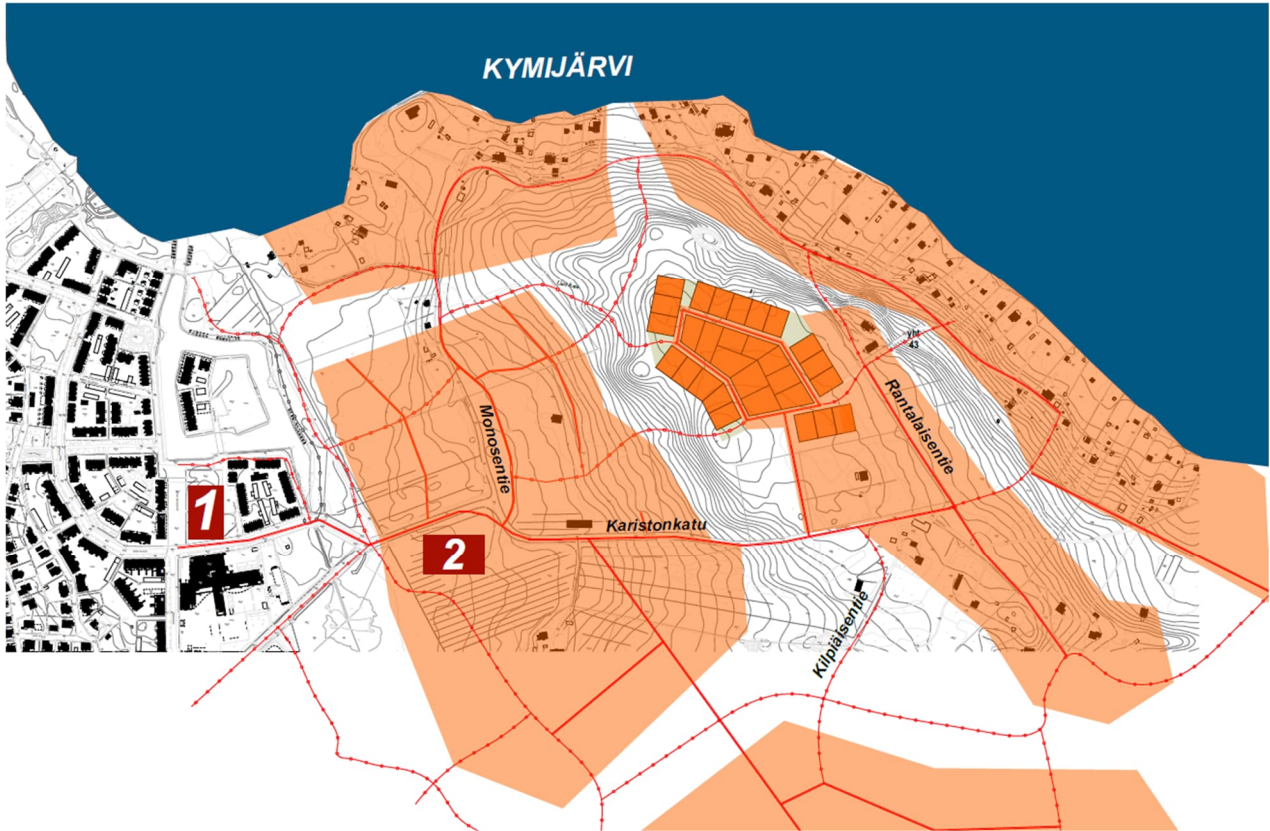
### Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat tai ohjelmat

Kariston kaavarunko on laadittu vuonna 2003 ja kaavarunkotyöpäivitys selvityksineen on aloitettu ja sitä tutkitaan samanaikaisesti Karistomäen asemakaavoituksen yhteydessä luontoselvityksen ja sen tarkennusten valmistuttua koko alueelle. Nyt tutkittavan asemakaava alueella leveä virkistysalue ekologisine yhteyksineen on suunniteltu huomattavasti vuoden 2003 kaavarunkoa leveämmäksi ja asumisen osuutta pienemmäksi.



Kariston kaavarunko vuodelta 2003. Kaavarungon päivitys on tekeillä





Tällä hetkellä suunnittelussa oleva kaavarunko odottaa luontoselvityksen osalta tarkennuksia, mutta rakentamisen määrä on muuttumassa pienemmäksi kuin vuoden 2003 kaavarungossa, johon nykyinen yleiskaava perustuu.

#### Laaditut selvitykset

Kaavatyön aikana laaditut selvitykset

Maisemaselvitys (2021)

Luontoselvitys Karistonmäelle ja itäiseen Karistoon (2022-2023)

Arkeologinen selvitys (2022)

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Tavoitteena on jatkaa Kariston alueen kokonaissuunnitelman mukaista täydentämistä kaavoittamalla Karistonmäen alueelle 29 uutta pientalotonttia. Tontit sijoittuvat kaupungin omistamalle maalle ja suunnittelussa otetaan huomioon alueella eliöstöt, yhtenäiset ekologiset viheryhteydet, hulevesien hallinta, liikkumisyhteydet sekä olevien yksityisten maanomistajien tarpeet. Suunnitteluala on n. 8 ha.

Pientalotontteja on 29. Tonttien koko Kariston alueella viimeisen 10 vuoden ajan ajalta tyypillinen n. 800 m<sup>2</sup> ja tästä ylöspäin. Tonttien rakennusoikeudet ovat lähtökohtaisesti 180 kem<sup>2</sup>.

Kaavarunkotyön päivitys selvityksineen on käynnissä samanaikaisesti nykyisen kaavatyön kanssa.

## 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

### 4.2.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

### 4.2.2 Sopimukset

Asemakaavatyön ei tarvitse maankäyttösopimusta.

### 4.2.3 Pohjakartan tarkistaminen

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

## 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.3.1 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.

Osallisia ovat mm:

- 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
- Lahden kansalaistoiminnan kohtauspaikka Liekki ry
- Päijät-Hämeen lintutieteellinen yhdistys ry
- Kariston asukasyhdistys 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 laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 24.08.2023. Asemakaavan luonnosvaiheessa on järjestetty yleisötilaisuus Kariston asukasillassa elokuussa 2022 ja helmikuussa 2023 sekä lisäksi erikseen Kariston tiehoitokunnalle joulukuussa 2022. Tulevista yleisötilaisuuksista ilmoitetaan Uusi Lahti -lehdessä, tarvittaessa Nastola-lehdessä ja kaavan verkkosivulla.

Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille on toimitettu postitse kaavaluonnos ja OAS. Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 24.08.–14.09.2023. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisille valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 14.09.–28.09.2023 Sen yhteydessä viranomaisille toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos, selostus, sekä selvitysaineistoa ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot. Karistonmäen asemakaava ja itäisen Kariston kaavarungonpäivitystä on käsitelty ELY-kaavaneuvottelussa 2021, 2022 ja 2023.

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 vaihteellisuuden suunnittelussa.

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

#### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Tavoitteena on jatkaa Kariston alueen kokonaissuunnitelman mukaista täydentämistä kaavoittamalla Karistonmäen alueelle 29 uutta pientalotonttia. Tontit sijoittuvat kaupungin omistamalle maalle ja suunnittelussa otetaan huomioon alueella eliöstöt, yhtenäiset ekologiset viheryhteydet, hulevesien hallinta, liikkumisyhteydet sekä olevien yksityisten maanomistajien tarpeet.

Asemakaavaluonnos on nykyisen yleiskaavan ja Kariston vuonna 2003 laaditun kaavarungon mukainen. Kaavarunkoa tarkennetaan Karistonmäen kaavoituksen yhteydessä luontoselvityksen lopulta valmistuttua. Asemakaavassa yhtenäisten ekologisten viheryhteyksien osuus suurempi kuin alkuperäisessä Kariston kaavarungossa.

Karistonmäki kaavoitus tulee koostumaan kahdesta asemakaavasta. Tästä mäenpäälle sijoitettavasta asuinalueen kaavasta, sekä Karistonmäen länsirinteeseen Monosentien ympäristöön kaavoitettavasta asuinalueesta, josta kesän 2023 aikana valmistuu vielä tarkennettu luontoselvitys. Näitä asemakaavoja rajaa leveä yhtenäinen VL-alue ja sen ekologinen viheryhteys. Lisäksi asemakaavoitettavasta alueesta on rajattu pois osa Karistonkadun pohjoispuolisesta alueesta kesän 2022 lepakkohavaintojen johdosta.

#### 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

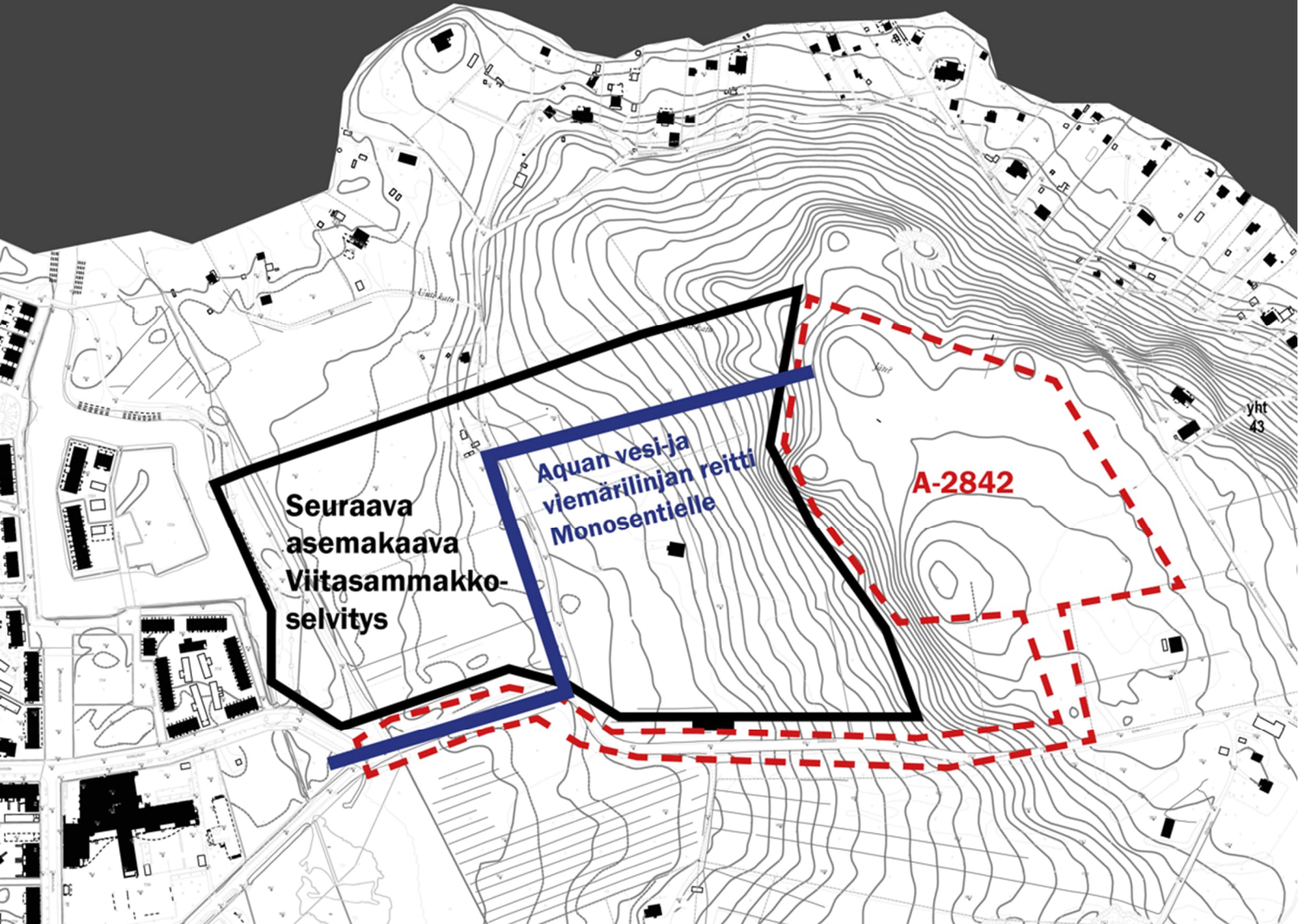
Karistonmäen kaava on osa Kariston kokonaisuutta. Tarkoitus on, että asemakaavoituksen yhteydessä tarkastellaan ja päivitetään myös vuoden 2003 kaavarunko.

Luontoselvityksen tietojen tullessa keväällä 2023 ja sen Monosentien länsipuolelle sijoittuvien tarkennusten tullessa syksyllä 2023 jaettiin Karistonmäen kaavoitus kahteen osaan. Nyt ensimmäinen asemakaava käsittää Karistonmäen laen, joka on asemakaavana pienempi. Myös luontoselvityksen perusteella kesän 2022 lepakkohavainnot muuttivat asemakaavaa ja sen sisältämää asumista huomattavasti pienemmäksi Karistonkadun läheisyydessä.

Tavoite on, että myös Karistonmäen länsipuolen asemakaavaluonnos on nähtävillä loppu syksyllä 2023, sillä Aquan vesi- ja viemäriverkko kulkee alueen kautta ja liittyen Monosentiehen.



## KYMIJÄRVI

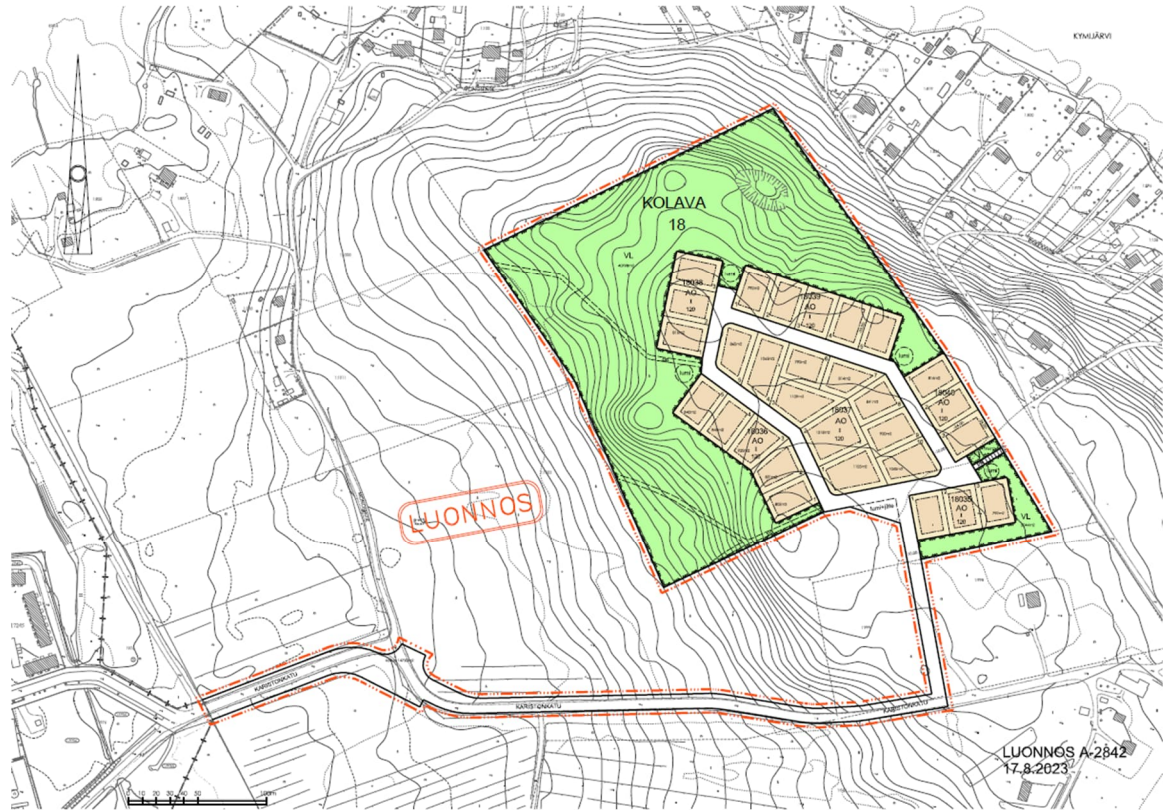


Karistonmäen asemakaava pitkälti tukeutuu nykyiseen katuverkkoon. Vesi- ja viemäriinjan Karistonmäelle osoitetaan maastonmuotojen vuoksi suorinta reittiä Monosenttien kautta, tämä verkoston varaus ohjaa parhaillaan työstettävän seuraavan asemakaavan suunnittelua.

#### 4.5 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

##### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemaava sijoittuu Karistonmäen päälle. Pientalot sijoittuvat helposti rakennettavalle tasaiselle maalle yhtenäisen virkistys- ja viheralueen sisälle. Asemakaava tukeutuu pitkälti nykyiseen tieverkkoon ja olemassa olevaan Karistonkatuun, josta saapuminen alueelle voidaan toteuttaa suoraviivaisella kadun pistolla pohjois-eteläsuunnassa. Kaava rajautuu niin, että Karistonkatu tulee mukaan olemassa olevalta asemakaava-alueelta. Näin tämä osa Karistonkadusta muuttuu kaupunginkaduksi ja kunnossapito ja valaistus alueelle tulevat kaupungin toimesta.



#### 4.5.2 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Yhteenveto kaavan vaikutusten arvioimiseksi suoritetuista selvityksistä

#### 4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset

Tiivistelmät lausunnoista ja mielipiteistä ja niiden huomioon ottaminen (lomakkeella)

#### 4.5.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Luottamuselinkäsittelyjen ja päätösten päivämäärät täydentyvät

## 5 KUVAUS

### 5.1 Asemakaavan rakenne

#### 5.1.1 Kokonaisrakenne

Suunnittelualue koostu 29:stä pientalotontissa, joiden koko on lähtökohtaisesti Karistolle tyypillinen 800m<sup>2</sup> rakennusoikeuden ollessa noin 180 m<sup>2</sup>. Kyseessä on siis noin ihmisen 100 asuinalue. Kaavoitettava alue on maanmuodoltaan melko tasaista ja osittain entistä pellon pohjaa. Ajoliikenne toteutetaan tukeutumalla nykyiseen tieverkkoon ja ottamalla liittymä suoraan Karistonkadulta. Pohjoisesta ja lännestä asuinalue rajautuu leveään yhtenäisen ekologiseen yhteyteen, joka on kaavassa osoitettu VL-alueeksi. Tämä yhtenäinen vihervyöhyke rajaa alueen jo rakentuneesta mökkirannasta sekä Monosentien ympäristöstä, jonne seuraavaa asemakaava on tarkoitus laatia.

#### 5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

- tonttien pinta-ala yhteensä	n. 26000 m <sup>2</sup>
- tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	n. 5200 k-m <sup>2</sup>
- asukkaita (laskettuna 1 as / 40 k-m <sup>2</sup> )	n. 130
- autopaikkoja (1 ap/ 80 k-m <sup>2</sup> )	n. 60 kpl

### 5.1.3 Palvelut

Karistonmäen alue tukeutuu samoihin palveluihin kuin koko Karistonmäen alue.

Etäisyys Kariston kouluun ja päiväkotiin on noin 700-800 metriä, ja Kariston kauppakeskuksen palveluihin noin 2 kilometriä

Alueen rakenne ja sinne saapuminen tukeutuu nykyiseen katuverkostoon ja nykyiseltä Karitonkadulta alueelle päästään noin 80 metrin pistolla uuteen tiehen

## 5.2 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Lahden oikeusvaikutteista yleiskaavaa 2030 laadittaessa on otettu huomioon MRL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset, ja asemakaava on yleiskaavan mukainen. Asemakaava muutos on Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 mukainen.

## 5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on huomioitu kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen suojelu. Asemakaavaa ja sen yhteydessä päivitettävää kaavarunkoa varten tehtiin myös Arkeologinen selvitys, jolla ei ollut vaikutusta nyt asemakaavoitettavaan alueeseen. Myös luontoselvitys tilattiin ja toteutettiin 2022 ja sitä tarkennettiin 2023 Karistomäen länsipuolelta. Luontoselvityksen kesän 2022 havaintojen perusteella asuinalueita pienennettiin ja yhtenäisiä viher- ja ekologisia yhteyksiä on kasvatettu alkuperäistä laajemmiksi.

Melun osalta ja hulevesien käsittelyn ympäristön laatua koskevat tavoitteet toteutuvat. Hulevedet osoitetaan imeytettäväksi tonteilla ja katualueen hulevesiä varten toteutetaan tarkemmassa suunnittelussa viivytyspaikkoja, jotka mahdollistavat imeyttämisen. Hulevedet imeytetään alueella.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Uusi asemakaava jatkaa Kariston alueen kehittymistä kokonaisuutena vahvistaen aluetta kokonaisuutena. Kaupunkikuvallisesti ja rakenteellisesti uusi asemaakaavoitettava alue on yhtenäinen muun Kariston pientaloalueen kanssa. Liikennemäärät lisääntyvät alueella arviolta 120 ajomatalla päivässä ja samalla julkisen liikenneverkon ja Mankeli-asemien ympäristöön tulee uusia käyttäjiä.

### 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan vaikutukset maisemaan eivät ole Kymijärven suuntaan merkittäviä, sillä yhtenäisellä VL-alueella kasvaa huomattavasti korkeaa puustoa, joka peittää näkyvyyden. Lännen ja nykyisen rakennetun Kariston suuntaan näkymä on merkittävämpi, sillä rinne on 2010-luvun hakkuuaukeata, jossa ei ole korkeaa puustoa – joten nykyiseen rakennetun Kariston asukkaat näkevät uuden alueen maisemassa.

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon. Asemakaava osoittaa yhtenäiseksi VL-alueeksi leveään viheralueen ja samalla ekologisen yhteyden suunnittelualueen länsi- ja pohjoisreunasta. Tämä takaa 2010-luvun hakkuuaukealla ja pellolle istutetulle talousmetsälle monipuolisemman monipuolisemman ja turvatumman asuin ympäristön nykyisestä metsätaloukskäytöstä. Toisaalta ihmisten määrän lisääntyminen ja osan alueesta osoittaminen pientalokäyttöön heikentää omalla alueellaan selkeästi kasvillisuutta ja eläimistöä. Uusi alue- ja maankäyttö pyrkiikin ihmisen ja luonnon rinnakkaiseloon ja molempien huomioon ottamiseen.





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

Asuinalueet rajoittuvat toisistaan leveillä vihervyöhykkeillä, jotka yhdessä muodostavat Kariston alueella suuremman kokonaisuuden. Asumisen tuoman vaikutuksen vaikutusta ohjataan katu- ja ulkoiluväläistuksen liiketunnistusta apuna käyttäen. Asuntojen valaistusta taas rajoitetaan etelään Karistonkadun suuntaan kaavamääräyksillä. Karistonkadun suuntaan, jossa vuoden 2022 lepakkohavainnot on tehty.

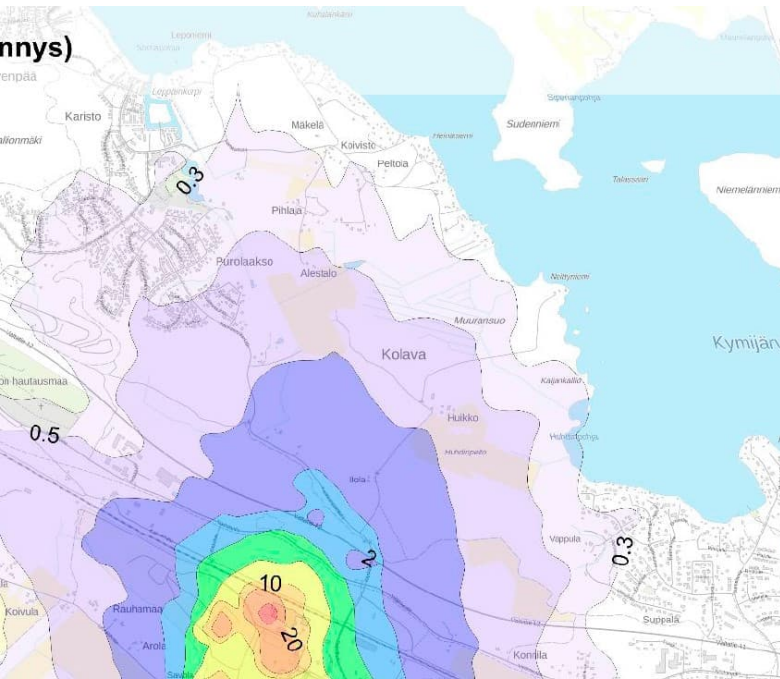
Vaikutus luonnon monimuotoisuuteen on kohtuullinen. Suunnittelualue on pitkälti hakkuuaukean pohjaa tai pellolle istutettua ja hoidettua talousmetsää. Osan alueesta muuttamisesta asuinalueeksi ja osan virkistysalueeksi mahdollistaa metsätaloutta monipuolisemman luonnon kehittymisen VL-alueella. Alue on myös ihmisen asuttamaa maa- ja metsätaloussympäristöä, sekä hyvin tiheästi rakennetun rannan mökkiläisten

#### Muut vaikutukset

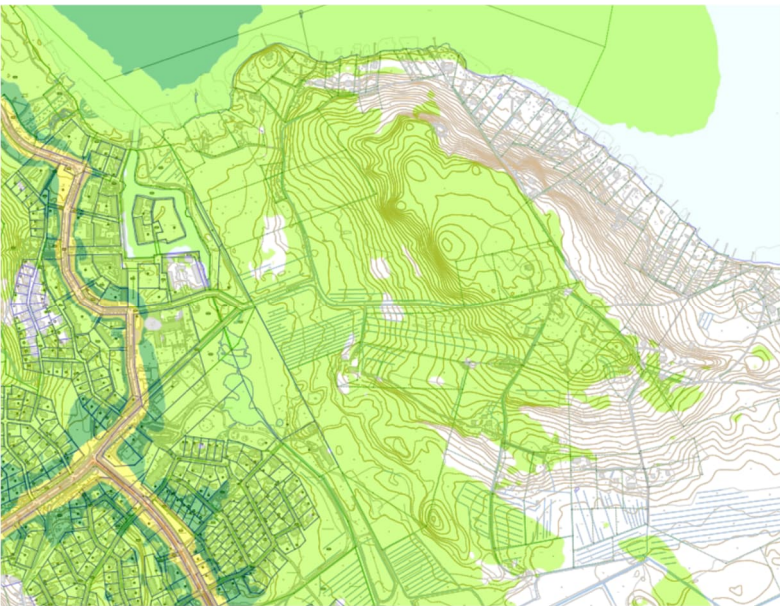
Asemakaava jatkaa Kariston aluekokonaisuuden kehittymistä kokonaisuutena kasvattaen Kariston asukasmäärää n. 100 hengellä tai yli. Asemakaava pyrkii yhdistymään seuraavaan läntisempään Karistomäen asemakaavaan VL-alueella kulkevin kevyenliikenteen reitein ja poluin, jotka mahdollistavat sujuvan ja turvallisen liikkumisen asuinalueiden välillä ilman autoa.

#### 5.5 Ympäristön häiriötekijät

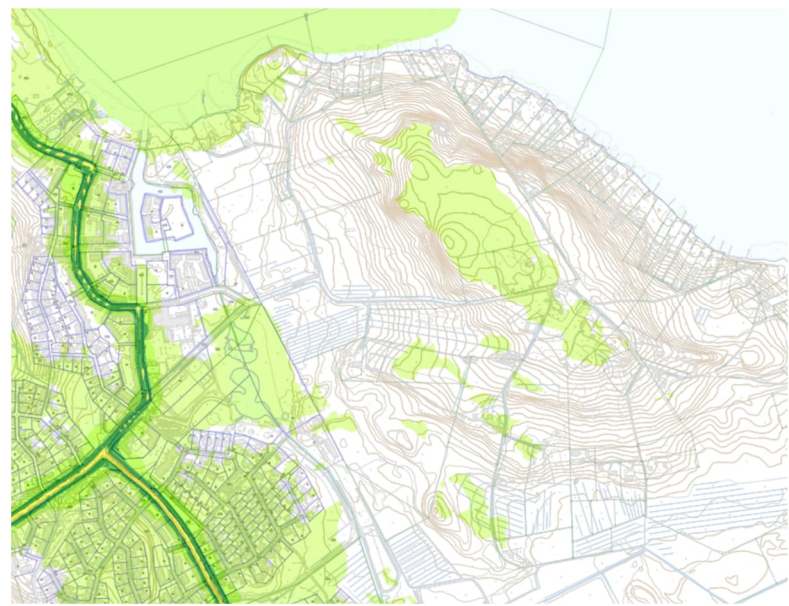
Karistomäellä ei ole merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä. Kujan lajitteluaseman vaikutus ei ole asumiselle enää merkittävä mentäessä Villähteen tien pohjoispuolelle. Liikenteen päivä- ja yömelulla ei ole merkittäviä vaikutuksia asumiseen.



Hajukartta oikealla osoittaa, Kujalan lajitteluaseman hajuvaikutus hiipumisen Villähteentien pohjoispuolelle.



Päivämelukartta



Yömelukartta

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset  
Kaavakartan liitteenä,

5.7 Nimistö  
Nimistön tarkentuu myöhemmin

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat  
Havainnollistavat kuvat, rakentamistapaohjeet ym.

## 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan tavoitteena on saada lainvoiman alkuvuodesta 2024 ja tontit voidaan luovuttaa keväällä 2024

## 6.3 Toteutuksen seuranta

Määritellään asiat, joiden toteutumista tulee seurata kaavaa toteutettaessa ja sen jälkeen

# 7 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Lahdessa 16.08.2023

Kaavoitusarkkitehti

Tuomas Helin

# 8 SEURANTALOMAKE