

Raakamaa- ja kaavavaranto 2017-2018

1. Selvityksen tavoitteet

Selvitys on laadittu Lahden suunta –työssä yleiskaavoituksen tarpeisiin ja se on tarkoitettu lähtötietoaineistoksi suunnittelijoille ja tiedoksi mm. päätöksentekijöille. Selvitystyö on tehty Lahden kaupungin konsernihallinnon Elinvoima- ja kilpailukykypalvelujen yleiskaavayksikössä, ja siitä on vastannut suunnitteluinsinööri Petri Pelttonen. Raporttiluonnosta ovat kommentoineet kaupungingeodeetti Juha Helminen ja maankäyttöinsinööri Petri Solonen Kaupunkiympäristön palvelualueelta sekä yleiskaavoittaja Sanna Suokas ja suunnitteluinsinööri Jaakko Tikkala Elinvoima- ja kilpailukykypalveluista.

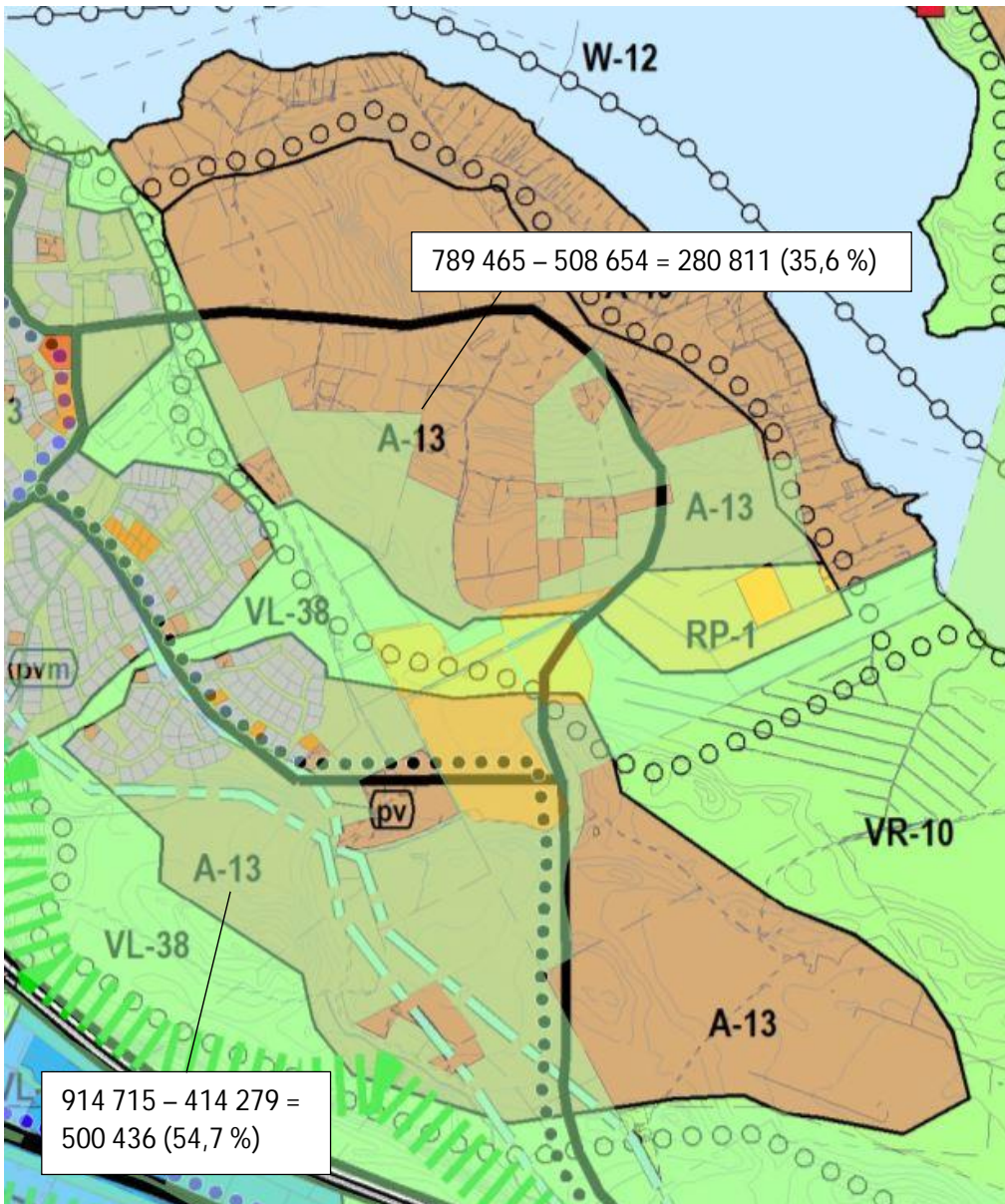
Tavoitteina ovat:

- Raakamaan hankintatilanteen kuvaus Lahden läntisten osien osayleiskaavan asumisen laajentumisalueilta.
- Tilanneanalyysi asuinalueiden raakamaan hankinnan priorisoimiseksi erityisesti Lahden läntisten osien osayleiskaavan ns. X-alueilla eli reservialueilla, joiden rakentaminen on arvioitu vaikutuksiltaan kielteisiksi.
- X-alueet korvaavien alueiden etsiminen nykyisen Lahden alueelta.

2. Raakamaavaranto osayleiskaavakartan asumisen laajentumisalueilla

Seuraavassa on esitetty raakamaavarannon tilanne 2017-2018 osayleiskaavan (pientalo)asumisen laajentumisalueilta indeksinumeroittain. Karttakuvaan on merkitty alue(id)en koko ala neliömetreinä vähennettynä yksityisten omistuksessa olevan maan alalla sekä tuloksena saatu kaupungin omistaman maan ala, ja kaupungin omistusaste alueesta prosentteina (suluissa). Kartan alla on lueteltu indeksialueeseen liittyviä ominaisuuksia. Raakamaan hankintakustannukset ja hankittu ala on ilmoitettu siltä aikaväliltä, jolta tietoja on ollut saatavissa. Esitetyt hankintakustannukset ovat suuntaa antavia, koska ostetut tilat ulottuvat usein asuinaluevarausalueen rajojen ulkopuolelle. Pientalotonttien määrät on arvioitu luvussa 3 esitetyllä laskukaavalla. Raakamaan hankinnan, kaavoituksen, infran rakentamisen ja huoltamisen, tonttien vuokraamisen ja myynnin, julkisten palvelujen järjestämisen yms. kaupunkitaloudellisia vaikutuksia ei ole arvioitu tässä selvityksessä, vaan niiden osalta viitataan Turun kaupungin tekemään selvitykseen (ks. luku 4).

A-13



Kuva 1 Alue A-13, Karisto

Kaupungin omistusaste: $781\,247\text{ m}^2 / 1\,704\,180\text{ m}^2 = 45,8\%$

Hankinnat (2004-2017): $1\,018\,800\text{ e} / 304\,332\text{ m}^2$

Arvio tonttien lukumäärästä: 230

Arvioitu asukasmäärä: 600

Kadut: sorateitä asemakaavoittamattomilla alueilla

Kunnallistekniikka: vesi ja viemäri vain asemakaavoitetulla alueella, Kankaanpäänkadulla sähkö ja tietoliikenne

Maaston muodot: pohjoisosassa suuriakin korkeusvaihteluja, eteläosassa loivempaa

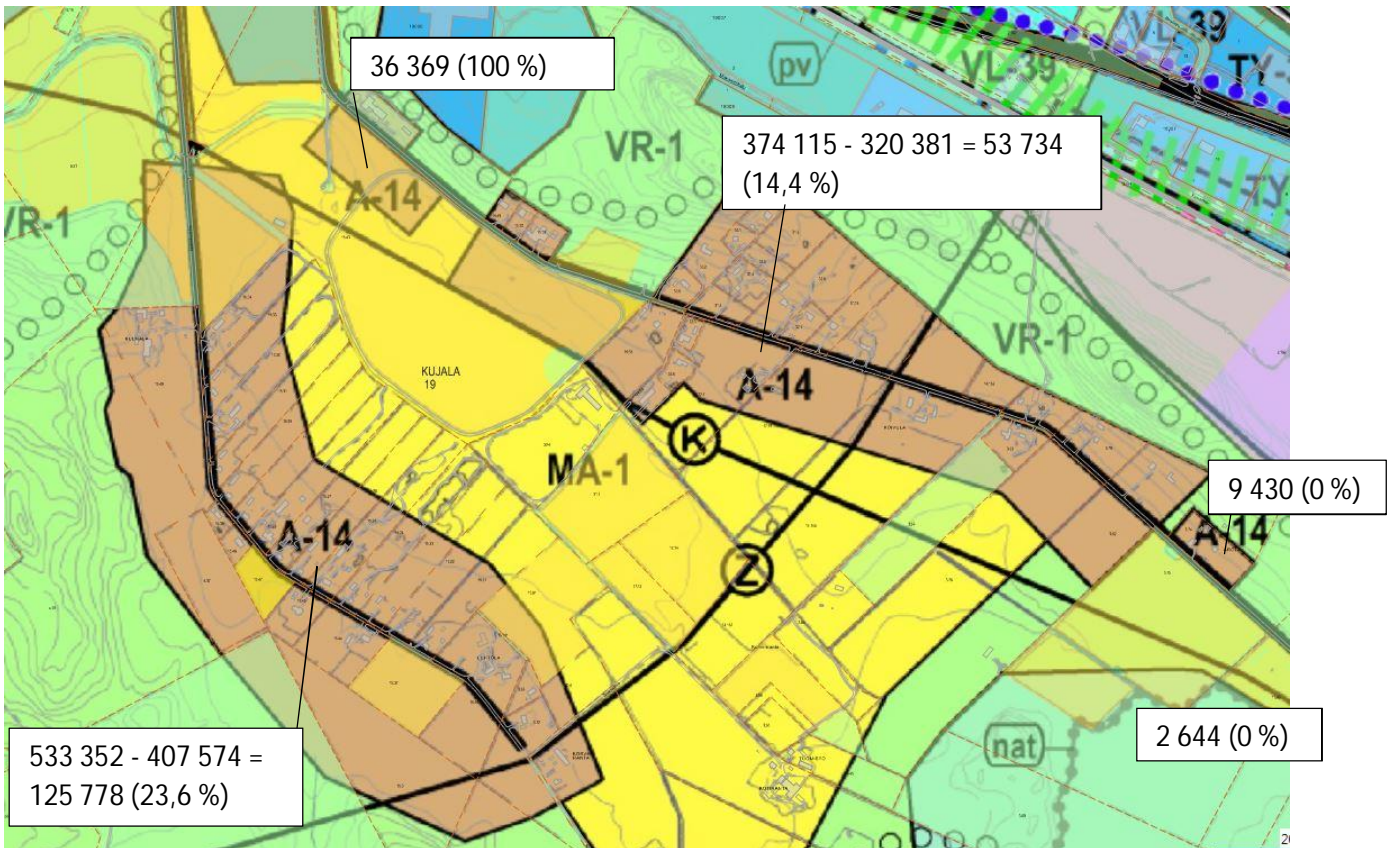
Maaperä: pohjoisosassa pääasiassa hiekkamoreenia ja soraa, eteläosassa pääasiassa savea, hiesua ja hiekkaa

Pohjaveden muodostumisalue: eteläosan kaakkoisreunassa

Pohjavesialue: eteläosan kaakkoisreunassa

Huomioita: alueen rajaukset voivat muuttua yleiskaavaa tarkistettaessa

A-14



Kuva 2 Alue A-14, Kujala

Kaupungin omistusaste: $215\,881\text{ m}^2 / 955\,910\text{ m}^2 = 22,6\%$

Hankinnat (2004-2017): 290 761 e / 93 570 m²

Arvio tonttien lukumäärästä: 460

Arvioitu asukasmäärä: 1200

Kadut: sorateitä

Kunnallistekniikka: vesi ja viemäri noin puolella alueesta

Maaston muodot: tasaista

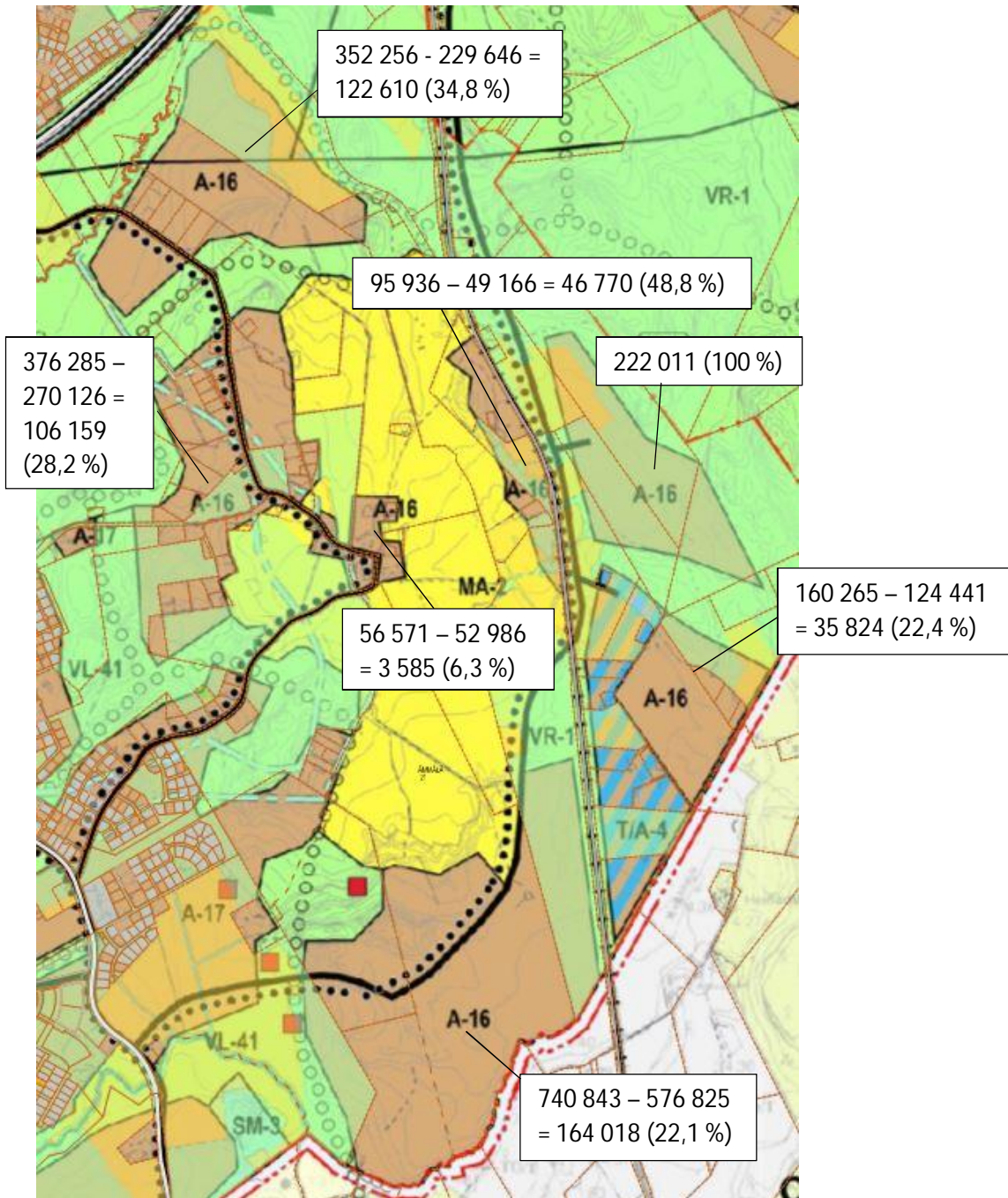
Maaperä: pääasiassa savea

Pohjaveden muodostumisalue: ei

Pohjavesialue: ei

Huomioita: alueen rajaukset ja käyttötarkoitus voivat muuttua yleiskaavaa tarkistettaessa

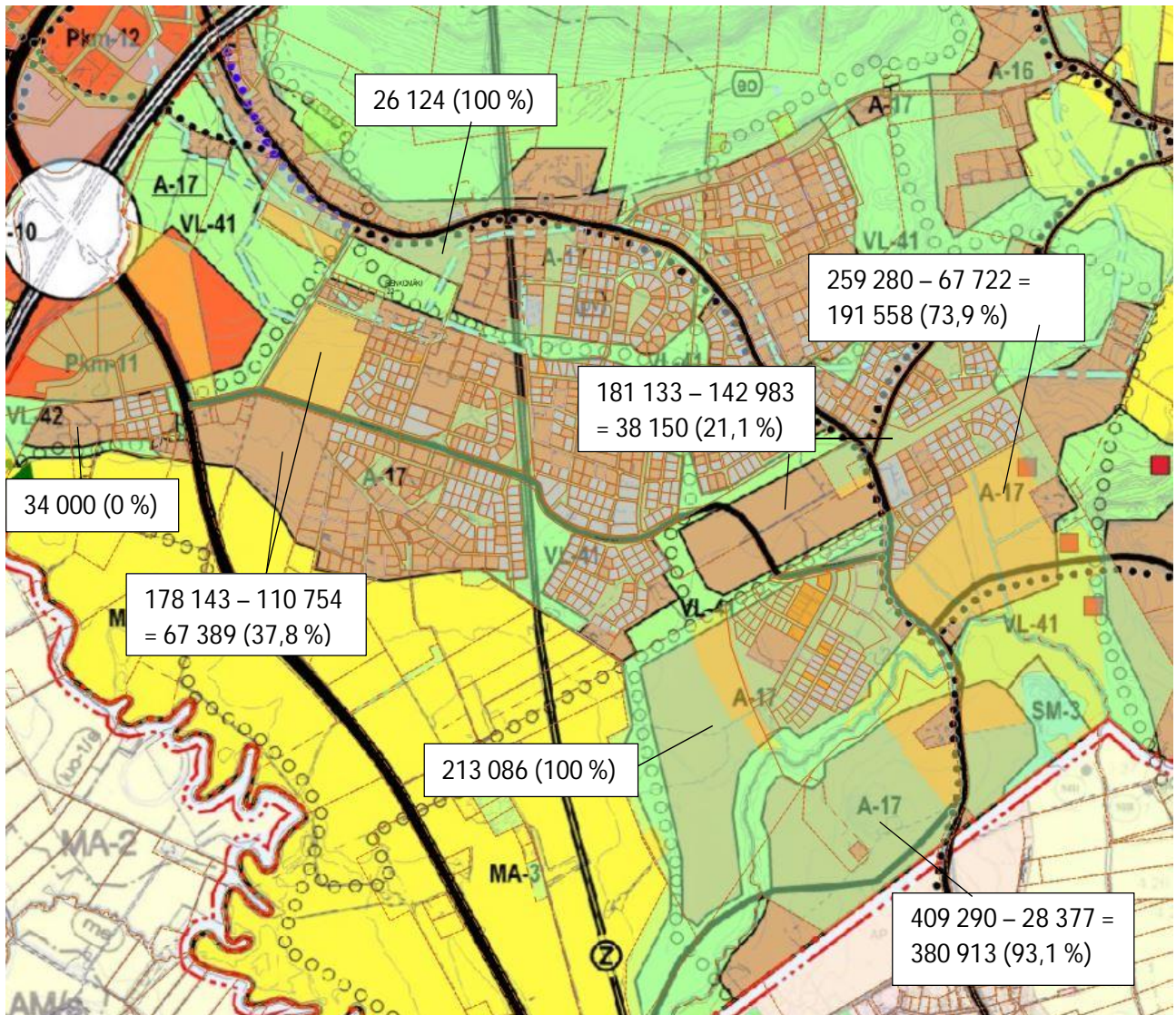
A-16



Kuva 3 Alue A-16, Ämmälä

Kaupungin omistusaste: $697\,392 / 2\,004\,167 = 34,8 \%$
Hankinnat (2004-2017): $434\,217 \text{ e} / 113\,865 \text{ m}^2$
Arvio tonttien lukumäärästä: 940
Arvioitu asukasmäärä: 2 500
Kadut: sorateitä
Kunnallistekniikka: ei
Maaston muodot: vaihtelevaa
Maaperä: savea, hiekkamoreenia, kalliota
Pohjaveden muodostumisalue: puolet läntisimmästä alueesta
Pohjavesialue: yli puolet läntisimmästä alueesta

A-17



Kuva 4 Alue A-17, Renkomäki ja Näkkimistö

Kaupungin omistusaste: $917\,220 / 1\,301\,056 = 70,5\%$

Hankinnat (2004-2017): $4\,000\,603\text{ e} / 869\,458\text{ m}^2$

Arvio tonttien lukumäärästä: 387

Arvioitu asukasmäärä: 1000

Kadut: pääkadut Renkomäen väylän rakentamatonta patkää ja eteläistä yhdyskatua lukuun ottamatta, kokooja- ja tonttikadut vain jo asemakaavoitetuilla/rakennetuilla alueilla

Kunnallistekniikka: vain jo rakennetuilla alueilla

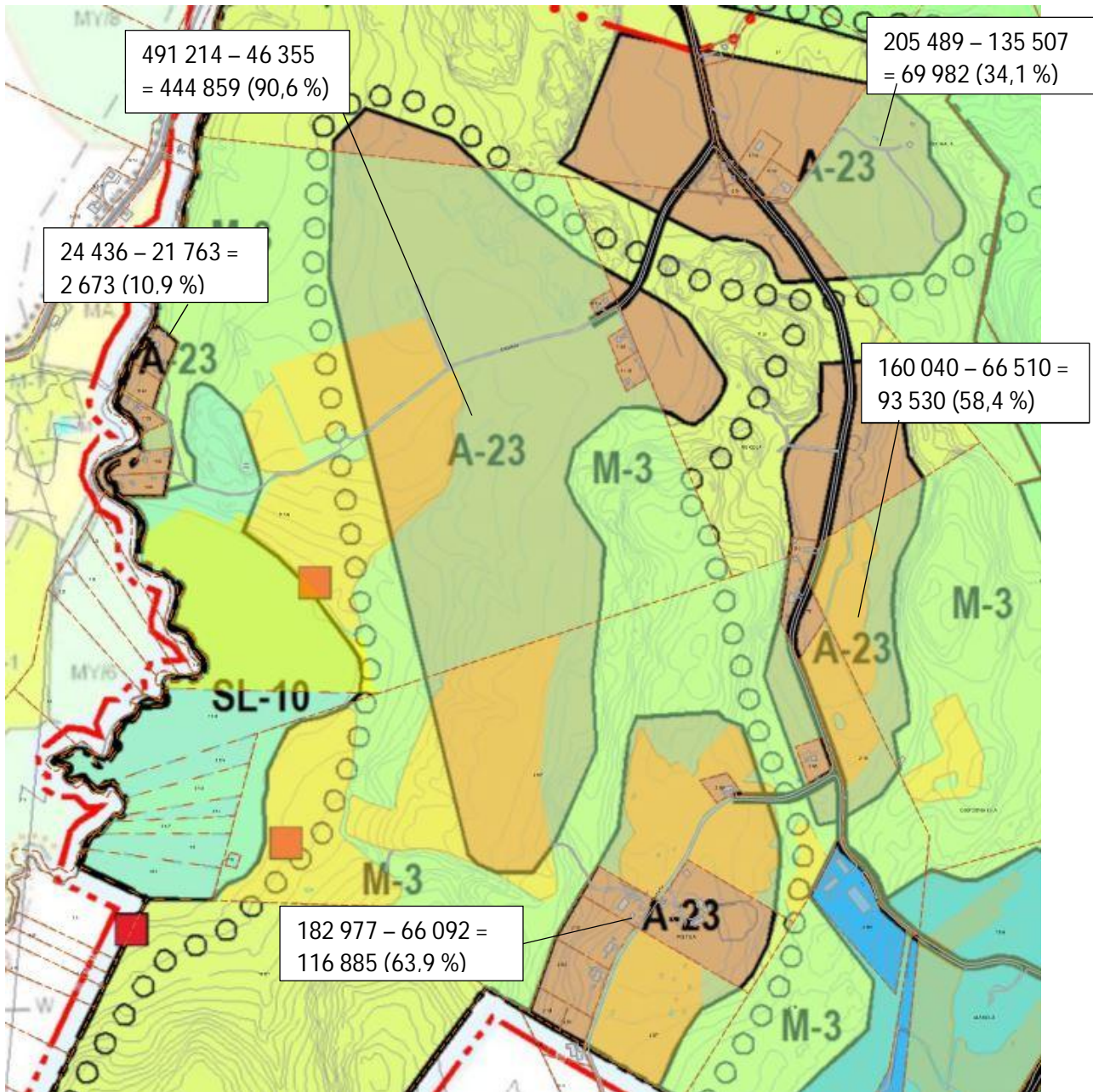
Maaston muodot: tasaista

Maaperä: rakentamattomilla alueilla pääasiassa savea, pohjoisissa osissa hiekkaa

Pohjaveden muodostumisalue: pohjoisissa osissa

Pohjavesialue: pohjoisissa osissa

A-23



Kuva 5 alue A-23, Ala-Okeroinen, X-alue

Kaupungin omistusaste: $727\,927 / 1\,064\,156 = 68,4\%$

Hankinnat (2004-2017): 444 225 e / 189 810 m²

Arvio tonttien lukumäärästä: 420 (osalle alueesta on arvioitu rakentuvan rivitaloja, yhteensä noin 308 asuntoa)

Arvioitu asukasmäärä: 1900

Kadut: sorateitä

Kunnallistekniikka: ei

Maaston muodot: pääasiassa tasaista tai loivaa

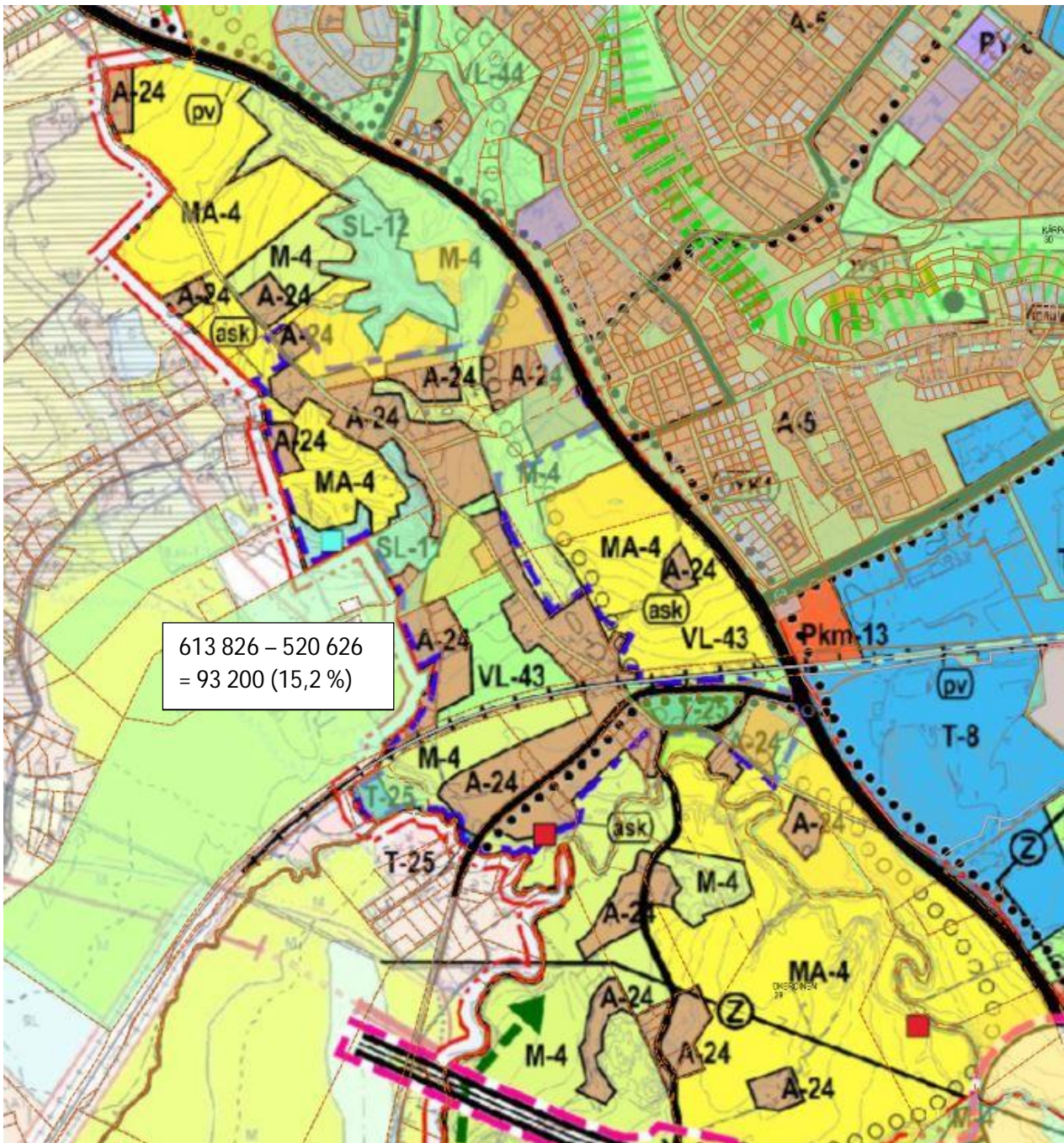
Maaperä: pääosin savea

Pohjaveden muodostumisalue: ei

Pohjavesialue: ei

Huomioita: alueen käyttötarkoitus ja rajaukset voivat muuttua yleiskaavaa tarkistettaessa

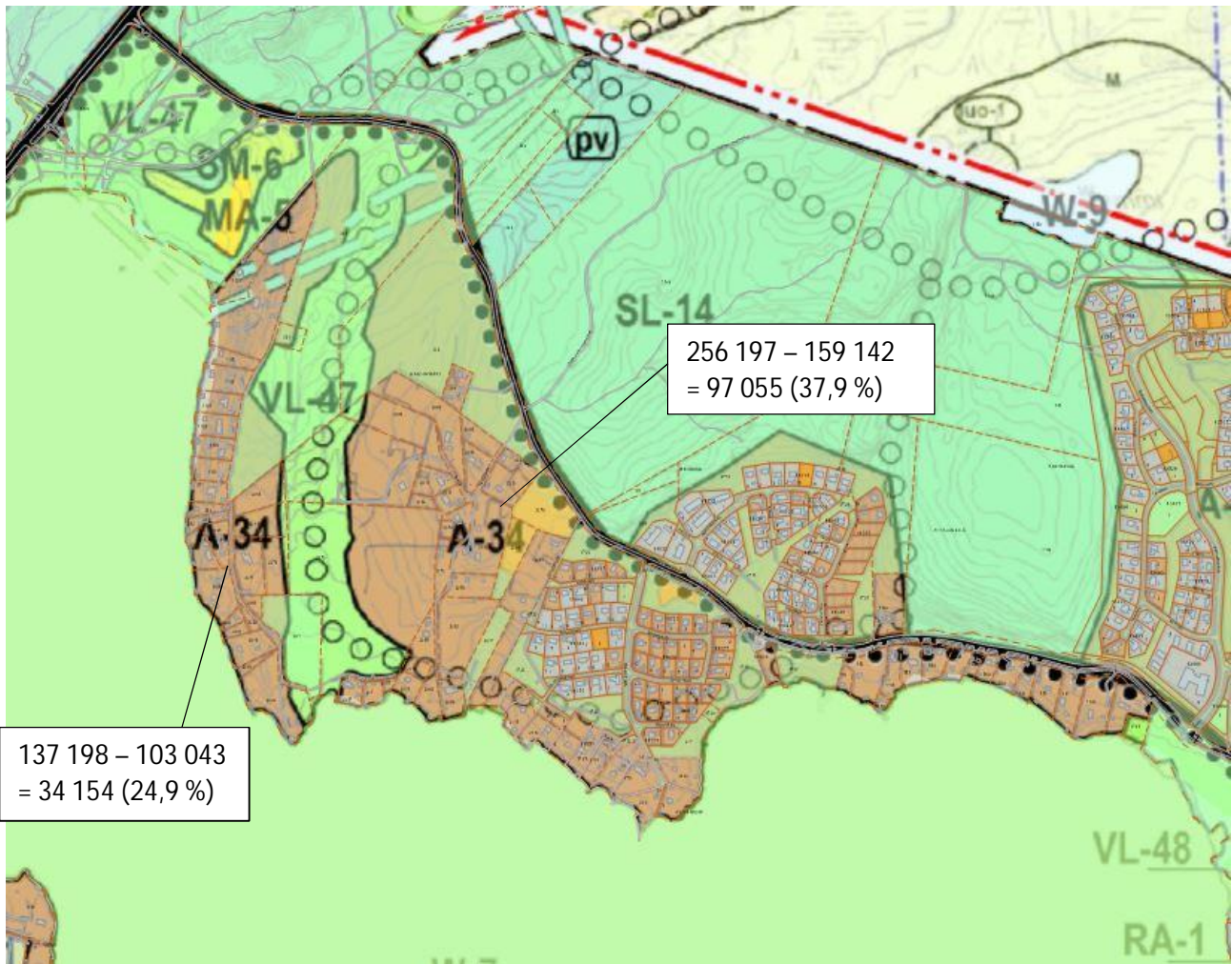
A-24



Kuva 6 Alue A-24, Okeroinen, X-alue

Kaupungin omistusaste: 15,2 %
Hankinnat (2004-2017): 31 709 e / 9 664 m²
Arvio tonttien lukumäärästä: 40
Arvioitu asukasmäärä: 100
Kadut: sorateitä
Kunnallistekniikka: Kunnantiellä
Maaston muodot: tasaista tai kumpuilevaa
Maaperä: hienoa ja karkeaa hietaa, savea ja kalliota
Pohjaveden muodostumisalue: ei
Pohjavesialue: ei

A-34



Kuva 7 Alue A-34, Viuha, X-alue

Kaupungin omistusaste: $131\,209 / 393\,395 = 33,4 \%$

Hankinnat (2004-2017): 334 603 e / 28 423 m²

Arvio tonttien lukumäärästä: 185

Arvioitu asukasmäärä: 500

Kadut: rannan puoleisessa osassa on päällystetty yksityistie

Kunnallistekniikka: ei

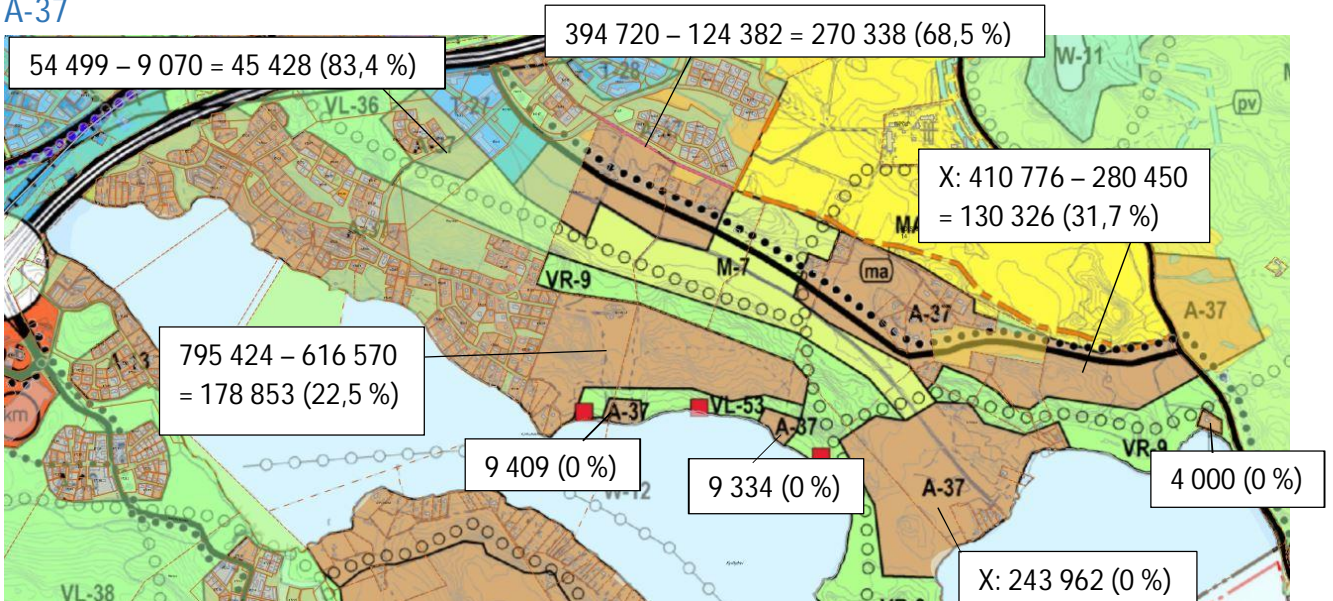
Maaston muodot: vaihtelee jyrkästä loivaan

Maaperä: pääasiassa kalliota, moreenia ja karkeaa hietaa

Pohjaveden muodostumisalue: pohjoisosassa

Pohjavesialue: pohjoisosassa

A-37



Kuva 8 Alue A-37, Koiskala, itäiset osat X-alueetta

Kaupungin omistusaste: yhteensä 624 945 / 1 922 124 = 32,5 %, X-alueet: 130 326 / 654 738 = 19,9 %

Hankinnat (2004-2017): 3 301 351 e / 1 902 550 m²

Arvio tonttien lukumäärästä:

-muut kuin X-alueet: 190

-X-alueet: 310

Arvioitu asukasmäärä:

-muut kuin X-alueet: 500

-X-alueet: 800

-yhteensä: 1 300

Kadut: vain asemakaavoitetuilla alueilla, muuten sorateitä, toteutumaton pääkatu

Kunnallistekniikka: vain asemakaavoitetulla alueella

Maaston muodot: kumpuilevaa, osin laaksoa osin mäkiä, Kymijärven rannassa suuriakin korkeuseroja ja jyrkkiä rinteitä

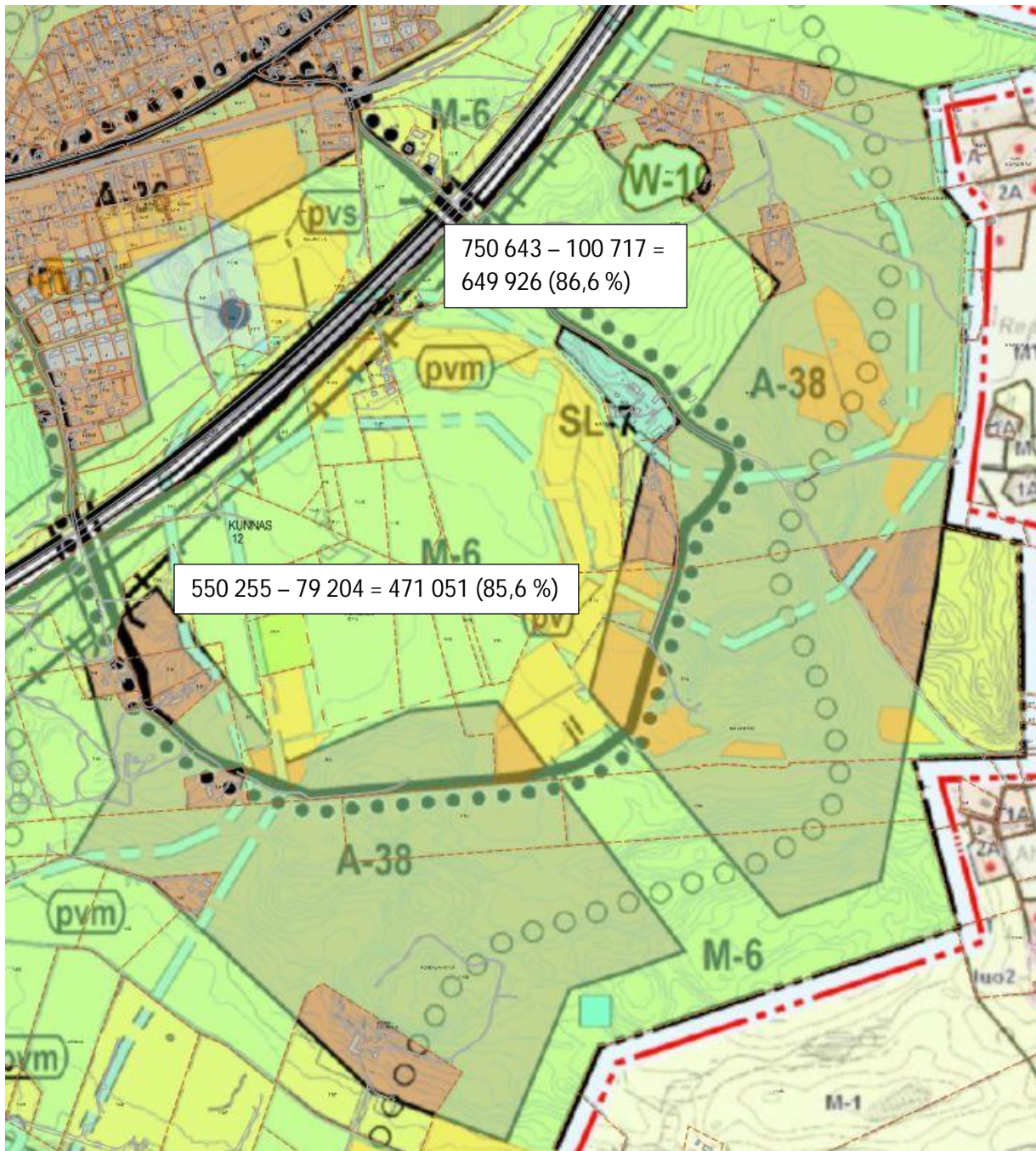
Maaperä: kalliota, hiekkamoreenia, karkeaa hietaa, laaksoissa savea ja hienoa hietaa

Pohjaveden muodostumisalue: ei

Pohjavesialue: ei

Huomioita: alueen rajaukset voivat muuttua Koiskala-Tiiranmäen kaavarungon myötä

A-38



Kuva 9 alue A-38, Lehmus, X-alue

Kaupungin omistusaste: $1\,120\,977 / 1\,300\,898 = 86,2\%$

Hankinnat (2004-2017): 40 770 e / 17 965 m²

Arvio tonttien lukumäärästä: 645

Arvioitu asukasmäärä: 1 700

Kadut: ei

Kunnallistekniikka: ei

Maaston muodot: mäkiä

Maaperä: kalliota, moreenia, hiekkaa, hieman savea

Pohjaveden muodostumisalue: on

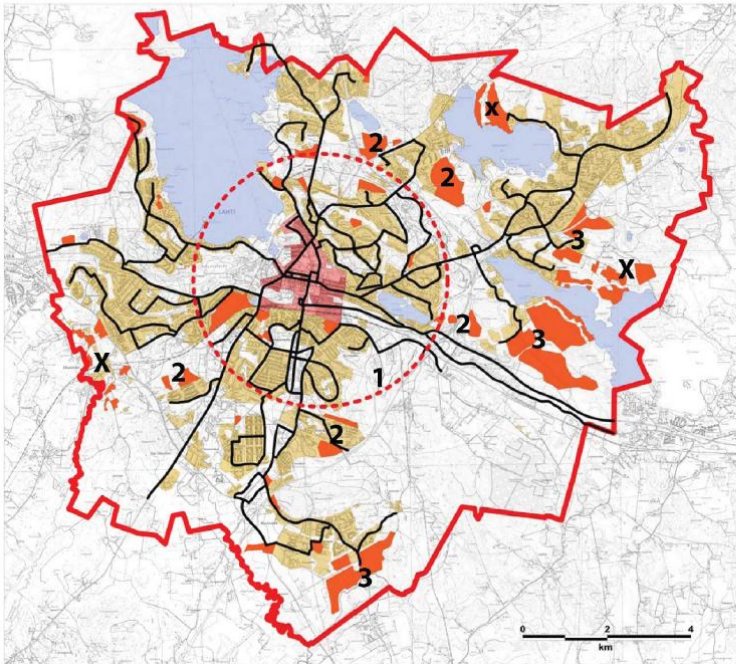
Pohjavesialue: on

3. X-alueiden korvaamisen mahdollisuudet

Tonttitarve

Lahden yleiskaavan 2025 vaikutusten arvioinnissa osa asumisen laajentumisalueista suositeltiin jätettävän rakentamatta. Nämä ns. X-alueet ovat A-23 Ala-Okeroinen, A-24 Okeroinen, A-34 Viuha, A-37 Koiskala ja A-38 Lehmus (kuvat 9 ja 10).

5.2.7 Suositukset yleiskaavan toteuttamisen vaiheistuksesta



1. vyöhyke:

Keskustan ja lähialueiden kehittämisen kannalta ensijaiset uudet asuinalueet noin 3km säteellä keskustasta, joiden rakentuminen tukee jalankulku- ja pyöräilymahdollisuuksia ja keskustan elinvoimaisuutta.

2. vyöhyke:

Keskustan ja lähialueiden kehittämisen kannalta toissijaiset uudet asuinalueet 3-5km etäisyydellä keskustasta, jotka integroituvat olemassa oleviin asuinalueisiin ja joiden rakentuminen tukee pyöräily- ja joukkoliikenteen käyttöä sekä asuinalueiden palveluita.

3. vyöhyke:

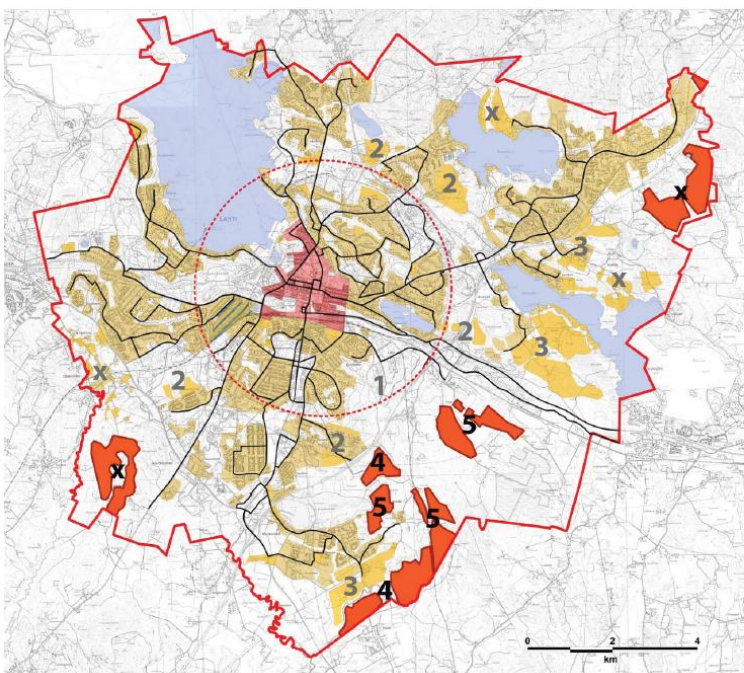
Nykyisen kehityksen tukemista ja rakentuneilla tai rakentuvilla asuinalueilla, jolla turvataan riittävä suuri käyttäjäpohja lähi- ja joukkoliikennepalveluille.

X- vyöhyke:

Alueet sijaitsevat kaukana keskustasta eikä siellä ole olemassa olevaa, vahvistettavaa palvelukapasiteettia, joten sinne ei suositella lisärakentamista. Alueiden rakentamatta jättäminen säilyttää luonto- ja maisema-arvoja.

Kuva 39. Suositus yleiskaavan toteuttamisen vaiheistuksesta. Lahden kestävän kasvun turvaaminen edellyttää yleiskaavan aluevarausten toteuttamista vaiheistaan. Näin ollen arvioitujen osa-alueiden näkökulmasta on kehitetty suosituskarita aluevarausten toteuttamisjärjestyksestä tavoitevuoteen 2025.

Kuva 10 Suositellut rakentamatta jätettävät alueet ennen vuotta 2025.



1.-3. vyöhykkeet:

Vaiheittain rakennettavat alueet vuoteen 2025 mennessä

4. vyöhyke:

Jos väestöennusteen osoittaman asuntotuotantarpeen tyydyttäminen ei onnistu vaiheissa 1.-3., reservialueista rakennetaan ne alueet, jotka sijaitsevat olemassa olevien asuinalueiden, palveluiden ja liikenneyhteyksien läheisyydessä.

5. vyöhyke:

Jos väestöennusteen osoittaman asuntotuotantarpeen tyydyttäminen ei onnistu vaiheissa 1.-4., reservialueista rakennetaan ne, jotka tukevat vähen 4 asuinalueisiin tai työpaikka-alueisiin.

X- vyöhykkeet:

Ei suositella rakennettaviksi sijainnin, luonto- ja maisema-arvojen takia

Kuva 40. Suositus yleiskaavan toteuttamisen vaiheistuksesta 2. vaiheessa (2025+).

Kuva 11 Suositellut rakentamatta jätettävät alueet vuoden 2025 jälkeen.

Asukasmääräarvio on yhteensä noin 9 300 asukasta yleiskaavan laajentumisalueilla.

X-alueilta muualle sijoitettavia olisi yhteensä noin 5 000 asukasta:

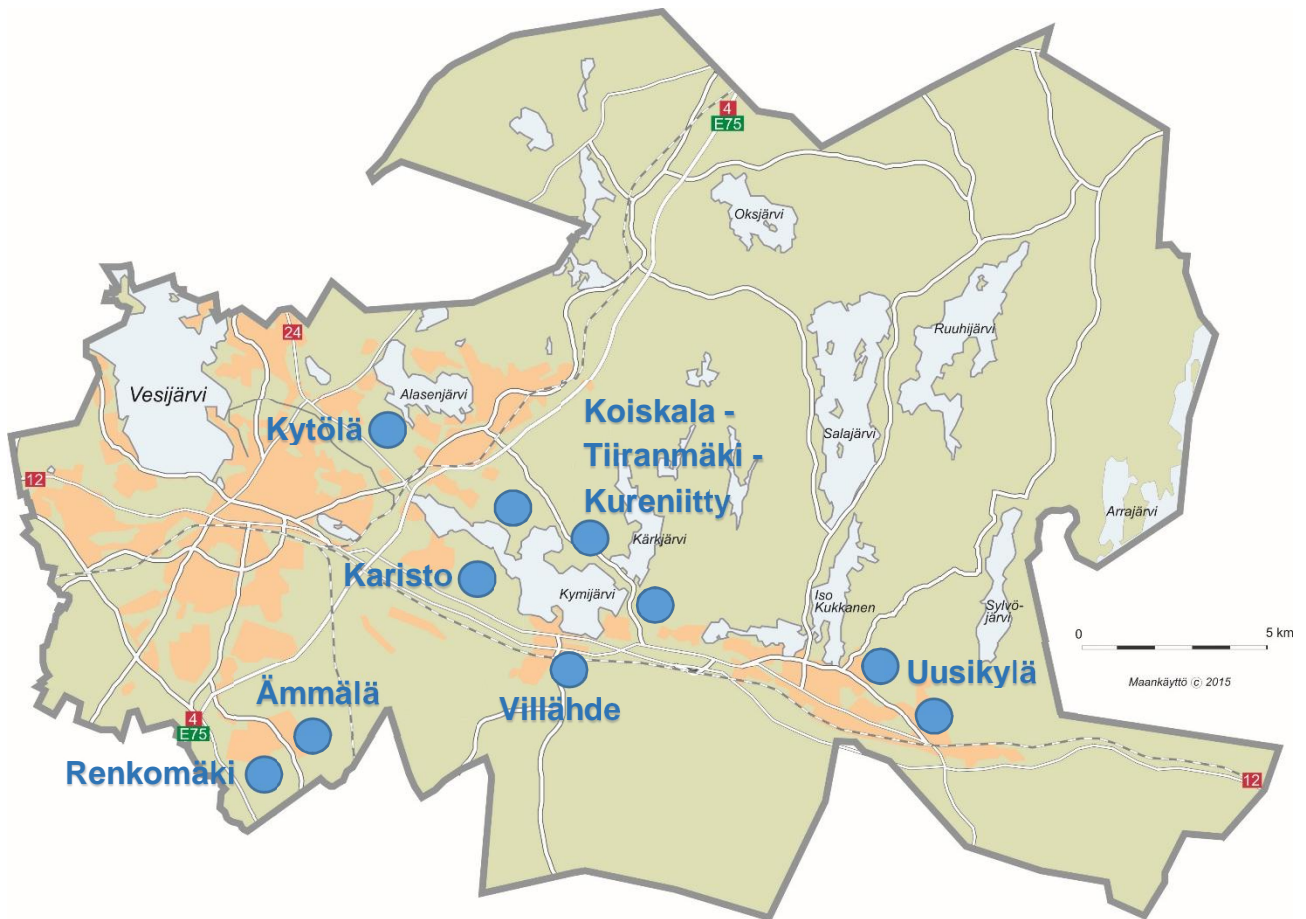
- omakotitalot, yhteensä 1 600 tonttia = 4 160 asukasta
- rivitalot, yhteensä 308 asuntoa = 678 asukasta

Kaavavaranto



Kuva 12 Luonnos Lahden kaupunkirakenteen vyöhykkeistä.

Asuinrakentamisen sijoittaminen perustuu nykyisen Lahden alueen alustavaan vyöhyketarkasteluun (Kuva 12). Asumista on strategian mukaisesti tarkoitus sijoittaa ensisijaisesti nykyisen kaupunkirakenteen sisälle ja kaupungin laajenemisvyöhykkeelle. Tämän vuoksi kehittyvät kyläalueet Pyhäntaka, Seesta, Kumia, Ruuhijärvi ja Tapiola (Heinämaantie-Pensuontie) sekä kyläalueet Mäkelä, Luhtaanmaa ja Immilä on jätetty pois tästä tarkastelusta. Päätöstä tukee myös se, että rakentaminen haja-asutusalueelle on ollut nykyisen Lahden alueella vähäistä jo vuosia. Kaupunkirakenteen sisällä ja laajenemisvyöhykkeellä tarkasteltavia merkittäviä sijoittamisvaihtoehtoja ovat Karisto, Kytölä, Renkomäki, Ämmälä, Koiskala-Tiiranmäki-Kureniitty, Villähde ja Uusikylä (Kisaharju-Turranmetsä-Kanerva-Risala)(Kuva 13). Tarkastelu on rajattu pientaloasuntoihin, vaikka esimerkiksi Villähteelle ja Rakokiveen on mahdollista rakentaa myös kerrostaloasuntoja. Mahdollisuutta rakentaa yhdelle tontille kaksi asuntoa ei ole otettu huomioon tässä tarkastelussa, koska paritalojen osuutta viime vuosina valmistuneista pientaloista ei ole toistaiseksi laskettu. Osuuden arvioidaan olevan kuitenkin vähäinen. Myöskään asemakaavoitettujen alueiden täydennysrakentamis- ja käyttötarkoituksen muutosmahdollisuuksia ei ole otettu huomioon, koska asiaa ei ole selvitetty.



Kuva 13 Tarkastelussa mukana olleet pientaloalueiden sijoittamisvaihtoehdot.

Yleiskaavan asuinalueet muutettiin omakotitonteiksi arvioimalla rakennettavan alueen osuudeksi 40-50 % pinta-alasta lopun ollessa viher-, katu- yms. aluetta, ja jakamalla saatu pinta-ala keskimääräisellä tonttikoolla 900 m². Strategisena tavoitteena on pienentää luovutettavien tonttien koko 700-800 neliometriin, mutta käytännössä näihin tai vielä pienempiin tonttikokoihin päästään harvoin johtuen mm. maaston muodoista.

Taulukko 1 Omakotitonttien kaavavarantotilanne (kaupunki + yksityiset maanomistajat)

	Asemakaavavaranto (valmiit + valmisteilla)	Yleiskaavavaranto (valmiit + valmisteilla + kaavarungot)
Karisto	85	600
Kytölä	300	0
Renkomäki	93	230
Ämmälä	111	940
Koiskala-Tiiranmäki-Kureniitty	197	1050
Villähde	75	1200
Uusikylä	191	330
tontteja yhteensä	1052	4350

Lahden strategisen kasvutavoitteen mukaan vuosittain tulisi rakentua 150 omakotiasuntoa. Taulukossa 1 esitettyjen tietojen mukaan asemakaavavaranto riittäisi tällöin noin seitsemäksi vuodeksi ja yleiskaavavaranto ilman X-alueita noin 29 vuodeksi. Yleisenä trendinä on kuitenkin ollut omakotitalorakentamisen väheneminen. Esimerkiksi vuonna 2017 Lahdessa valmistui vain 93

omakotiasuntoa ja uusia aloitettiin 115, kun taas vuosien 2009-2016 aikana valmistui keskimäärin 161 asuntoa vuodessa. Jos tämä trendi jatkuu, niin vuosittain valmistuisi noin 100 asuntoa, jolloin asemakaavavaranto riittäisi noin kymmenen vuotta ja yleiskaavavaranto noin 43 vuotta eli yhteensä yli 50 vuotta. Jos X-alueiden 1 600 omakotitonttia kaavoitettaisiin myös, riittäisi kaavavaranto tavoitteen mukaisella kasvulla noin vuoteen 2064 ja trendinmukaisella kasvulla noin vuoteen 2088.

Taulukko 2 Rivitalotonttien kaavavarantotilanne, arvioitu asuntojen lukumäärä (kaupunki + yksityiset maanomistajat)

	Asemakaavavaranto (valmiit + valmisteilla)	Yleiskaavavaranto (valmiit + valmisteilla + kaavarungot)
Karisto	200	230
Kytölä	176	103
Renkomäki	218	50
Ämmälä	-	293
Koiskala-Tiiranmäki-Kureniitty	189	ei arviota
Villähde	12	370
Uusikylä	57	ei arviota
tontteja yhteensä	852	1046+

Lahden strategisen kasvutavoitteen mukaan vuosittain tulisi rakentua 100 rivitaloasuntoa. Taulukossa 2 esitettyjen tietojen mukaan asemakaavavaranto riittäisi tällöin noin kahdeksaksi ja puoleksi vuodeksi ja yleiskaavavaranto ilman X-alueita noin kymmeneksi ja puoleksi vuodeksi eli noin vuoteen 2037 asti. Vuosien 2009-2017 aikana on kuitenkin rakentunut keskimäärin 69 rivitaloasuntoa vuodessa. Vuonna 2017 luvitettiin 93 ja aloitettiin 81 uutta asuntoa. Jos tämä trendi jatkuu, niin vuosittain valmistuisi noin 70 asuntoa, jolloin asemakaavavaranto riittäisi noin 12 vuotta ja yleiskaavavaranto noin 15 vuotta eli yhteensä noin 27 vuotta. Jos X-alueiden arvioidut rivitalotontit kaavoitettaisiin, riittäisi kaavavaranto 3-4 vuotta pidempään. Tässä on kuitenkin huomioitava, että Koiskala-Kureniitty –välin ja Uudenkylän yleiskaavan asuinaluevaraukset on arvioitu pelkästään omakotitaloille. Todellisuudessa osalle näistä alueista saatetaan kaavoittaa rivitalotontteja. Toisaalta taulukossa esitetyt yleiskaavavarannon määrät on laskettu melko suurella tonttitehokkuudella $e=0,35$ (oletuksena kaksikerroksiset rakennukset), joten lopulta toteutuva määrä voi olla pienempikin.

Kaavavarantoanalyysi osoittaa, että X-alueiden pientalotontit on ainakin periaatteessa mahdollista sijoittaa muualle nykyisen Lahden alueella ilman että kaavavaranto loppuu kesken uuden yleiskaavan tavoitevuoteen 2030 mennessä. Koiskalan-Tiiranmäen kaavarunko laaditaan vuoden 2018 aikana ja alueelle tultaneen osoittamaan uutta asumista yhdistämään Ahtialan ja Kynärän alueita toisiinsa. Lienee siis todennäköistä, että A-37 X-alueiden tontit tulevat jollain tapaa rakentumaan em. alueiden välille. Alue voisi myös osittain korvata aluetta A-38.

4. Pohdinta ja suositukset

Meneillään oleva kaupungistuminen, väestön ikääntyminen ja asumismielityksien muutokset ovat vaikuttaneet pientaloasumisen suosioon. Lisäksi kaupungin strategiset tavoitteet tehokkaamman asumisen edistämisestä, uudet talotyytit, kuten kaupunkipientalot, sekä tuotanto- ja hallintamuotojen muutokset puhumattakaan globaaleista megatrendeistä, kuten siirtolaisuuden lisääntymisestä, tuovat omat lisämuuttujansa tulevaisuuden asunto- ja tonttituotantarpeen ennustamiseen. On mahdollista, että kaikkia yleiskaavoissa olevia asuinaluevarauksia ei tulla tarvitsemaan vielä kymmeneen vuosiin. Lisäksi on huomioitava, että alueiden käyttötarpeet voivat muuttua ajan myötä. Esimerkiksi alue A-14 muuttuu

todennäköisesti työpaikka-alueeksi maakuntakaavan ohjausvaikutuksen ja Lahden eteläisen kehätien Pippon liittymän rakentumisen myötä. Lahden kaupungin kaavavaranto näyttäisi kuitenkin riittävän pientalotuotannon tarpeisiin pitkälle tulevaisuuteen, vaikka kaikkia asuinaluevarauksia ei otettaisikaan käyttöön. Tämän toteutuminen edellyttää onnistumista raakamaan hankinnassa ja asemakaavoittamisessa.

Lahden kaupunkirakenteen luonnostellun laajenemisvyöhykkeen ulkopuolelle jää runsaasti ns. haja-asutusalueita, jossa rakentamista voidaan ohjata suoraan yleiskaavamääräyksillä, ranta-asemakaavoilla tai suunnittelutarveratkaisuilla. Alueilla A-23, A-24, A-34 ja A-38 on mahdollista käyttää tätä samaa ohjausmekanismia. Alueilla A-23 ja A-24 ei ole merkitystä asumisen reservinä, mutta alueet A-34 ja A-38 voidaan toki jättää asumisen reservialueiksi myöhempää käyttöä varten. Näille alueille ei kuitenkaan tulisi asemakaavoittaa uusia tontteja ainakaan ennen yleiskaavan tavoitevuotta. Edellä mainittujen alueiden poistamista jopa kokonaan yleiskaavakartalta voidaan ympäristösyiden lisäksi perustella myös taloudellisilla syillä. Esimerkiksi Turun kaupungin yleiskaavan kehityskuvavaihtoehtojen vertailussa (Yleiskaava 2029. Kehityskuvavaihtoehtojen vaikutusten arviointi. Turun kaupunki, 2015.) havaittiin, että kasvun hajauttaminen pientalovaltaisille alueille keskustan tai keskusten sijaan on kustannusvaikutuksiltaan tehottomin malli. Maanhankintoja ei kyseisiltä alueilta tulisi enää jatkaa vaan käyttää varat kaupunkirakennetta eheyttäviin ostoihin muualla kaupungissa. Erityisesti vanhan Lahden alueelta olisi löydettävä uusia alueita esimerkiksi jo olemassa olevia alueita laajentamalla. Jo hankittujen X-alueiden käyttämistä muuhun tarkoitukseen, kuten esimerkiksi vaihtomaana maakaupoissa tai kaupungin hiilinielujen lisäämiseen, tulisi harkita.