Lahti



Asemakaavan selostus

Asemakaavatunnus A-2872
Asemakaava ja asemakaavan muutos
Kariston portti, Järvenpää

2.11.2026
LUONNOS

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 3
1.1 Tunnistetiedot 3
1.2 Suunnittelualue 3

2 TIIVISTELMÄ 4
2.1 Aloite 4
2.2 Tavoite 4
2.3 Vireilletulo ja osallistumisen järjestäminen 4
2.4 Asemakaavan kuvaus 4
2.5 Asemakaavan toteutus 4

3 LÄHTÖKOHDAT 5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 5
3.2 Suunnittelutilanne 7
3.3 Selvitykset 10

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 12
4.1 Suunnittelun käynnistäminen 12
4.2 Asemakaavan tavoitteet 12
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 12

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 14
5.1 Kaavan rakenne 14
5.2 Kaavan mitoitus 14
5.3 Kaavan vaikutukset 14
5.4 Suhde ylempitasoisiin kaavoihin ja alueidenkäyttötavoitteisiin 16
5.5 Nimistö 17

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 17

7 ASEMAKAAVAN LAATIJA 17

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

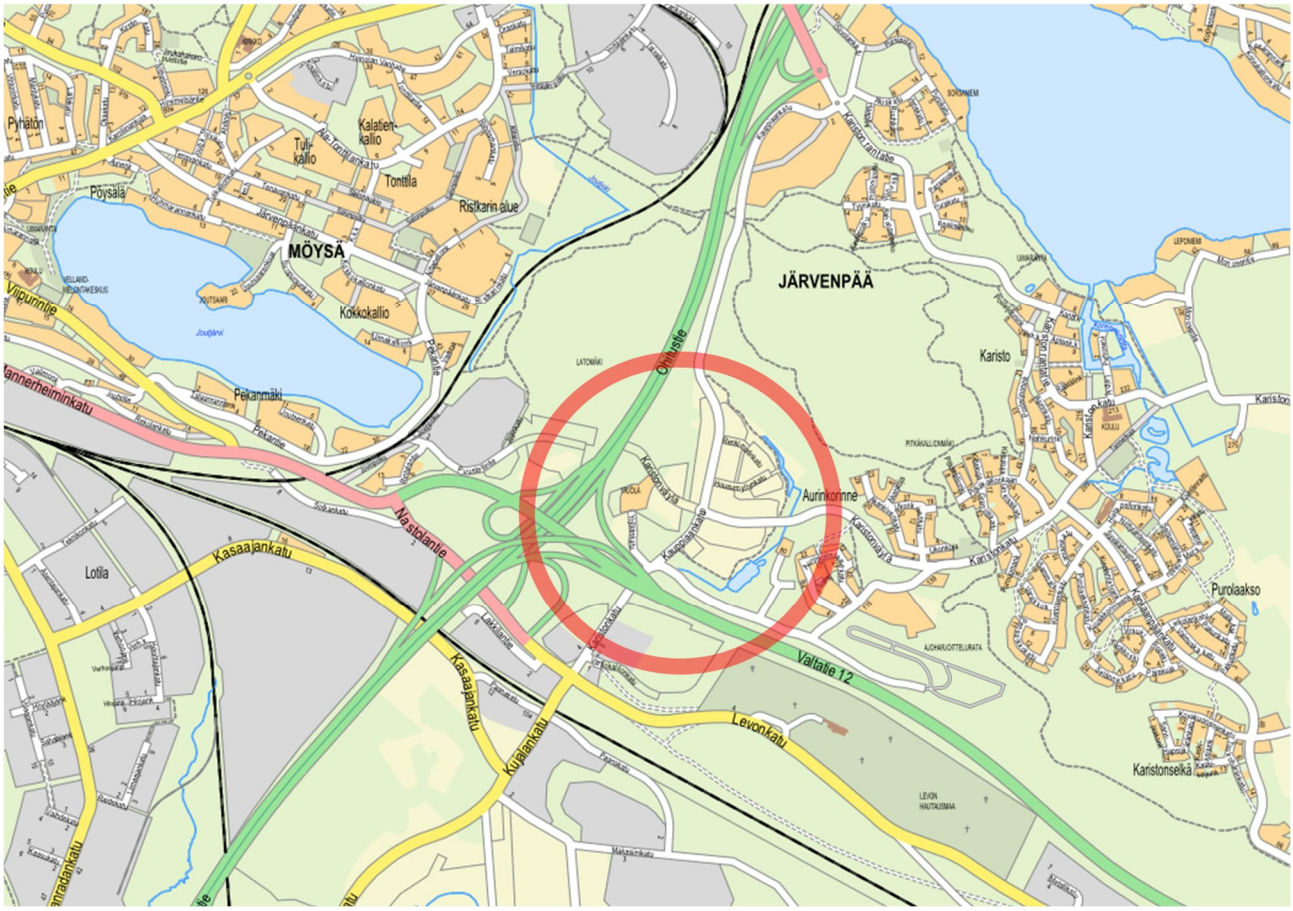
Asemakaava koskee:
Lahden kaupungin Järvenpään (17.) kaupunginosan kiinteistön 398-895-2-3 osaa.

Asemakaavan muutos koskee:
Lahden kaupungin Järvenpään (17.) kaupunginosan kortteleita 17221–17226, 17228, 17229 ja 17279 sekä suojaviher-, lähivirkistys, palstaviljely- ja katualueita.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu:
Lahden kaupungin Järvenpään (17.) kaupunginosan korttelit xxx.

Asemakaavan pohjalta on laadittava erillinen sitova tonttijako.

1.2 Suunnittelualue
Suunnittelualue rajautuu eteläpuolelta valtatiehen 12, pohjoispuolelta Pitkäkallionmäkeen, itäpuolelta Aurinkorinteen asuinalueeseen ja länsipuolelta valtatiehen 4. Suunnittelualue sijaitsee n. 4 km etäisyydellä Lahden kauppatorilta itään.



Suunnittelualueen sijainti kartalla.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Aloite

Asemakaava ja asemakaavan muutos tehdään kaupungin aloitteesta.

2.2 Tavoite

Kaavatyön tavoitteena on asumisen korttelialueiden muuttaminen yritystoiminnan alueeksi sekä uusien yritystoiminta-alueiden kaavoittaminen.

2.3 Vireilletulo ja osallistumisen järjestäminen

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu ensimmäisen kerran vuoden 2022 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä. Kaavatyö on sisältynyt vuosien 2024–2026 kaavatyöohjelmiin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 19.7.2023 (päivitetty 2.11.2026). Luonnosvaiheen kuuleminen järjestetään 5.11.–3.12.2026. Kuulemisen yhteydessä pyydetään myös viranomaislausunnot. Kaavatyötä esitellään yleisötilaisuudessa 4.11.2026. Suunnittelualue on sisältynyt kaavarunkotyöhön A-2800, mitä koskien on järjestetty erillistä vuorovaikutusta osallisten kanssa.

2.4 Asemakaavan kuvaus

Kaavalla osoitetaan suunnittelualueelle toimitilarakennusten korttelialueita (KTY-1, KTY-2), joille saa rakentaa toimistorakennuksia, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia sekä liikerakennuksia. Vähittäiskauppaa sallitaan KTY-1-alueille enintään 20 % tontin rakennusoikeudesta ja KTY-2-alueille enintään 5 % tontin rakennusoikeudesta. Vähittäiskaupan tulee liittyä tontin pääkäyttötarkoitukseen. Kaavalla kielletään ulkovarastointi alueella. Korttelialueille ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää eikä vähittäiskaupan suuryksikköä.

Rakentaminen korttelialueilla sallitaan tehokkuudella (rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan) e=0.50 ja enintään kahteen kerrokseen. Autopaikkoja tulee järjestää 1 autopaikka/50 liike- ja toimistotilan kerrosalaneliömetriä kohti ja 1 autopaikka/100 teollisuus- ja varastotilan kerrosalaneliömetriä kohti (ap).

Alueen rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen merkitys Kariston alueen porttina ja puurakentamisen esimerkkialueena. Rakennusten julkisivuissa ja/tai kantavien rakenteiden näkyvissä osissa on käytettävä puuta (ju). Kaavalla edellytetään, että tonttien rakentamattomat osat tulee istuttaa (is). Korttelialueiden katuja vasten olevat reunat tulee istuttaa ja niillä tulee kasvattaa pensaita ja puita. Kaavalla edellytetään korttelialueiden aitaamista viheralueita vasten riittävän korkealla näkösuoja-aidalla, elleivät rakennukset itsessään toimi näkösuojana (ai).

Kaavalla osoitetaan valtatien 12 nelikaistaistamissuunnitelman mukainen tiealue suunnittelualueen kohdalla. Kaavalla muutetaan alueen katujen nimistöä siten, että kiertoliittymän kautta kulkeva, Kariston asuinalueelle johtava pääkatu on nimeltään yhtenäinen (Karistonkatu). Vanhalle Karistonkadun linjaukselle osoitetaan kaavatyössä uusi kadun nimi. Karistonväylän linjaus ja valtatien 4 ylityksen mahdollisuus jätetään ennalleen nykyisen asemakaavan mukaisesti.

Kaavalla määrätään myös mm. maantien suoja-alueisiin, maantien ali- ja ylikulkuihin, hulevesien käsittelyyn, pohjaveden suojeluun, liittymäkieltoihin sekä johtoa ja avo-ojaa varten varattaviin alueisiin liittyvistä asioista.

2.5 Asemakaavan toteutus

Asemakaava on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman. Alueen toteuttaminen edellyttää esirakentamista.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Historia

Alueella on sijainnut Yrjölän tilakeskus peltoineen. Vanhoista tilakeskuksen rakennuksista on jäljellä ainoastaan kivinavetta. Navetta on rakennettu vuonna 1896 (navetanwintti.fi).



Ote ilmakuvasta vuodelta 1946.

Nykytilanne

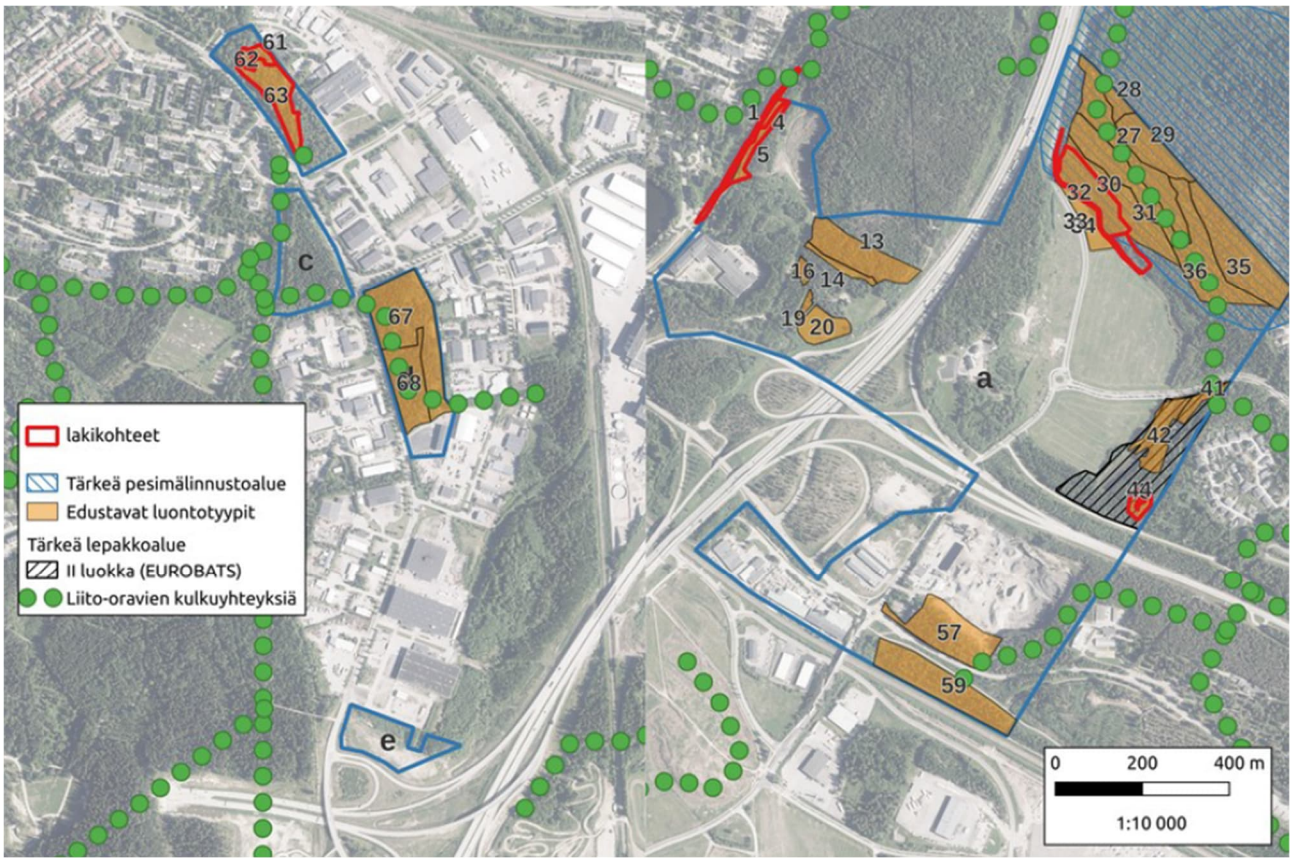
Yrjölän tilan kivinavetta on muutettu liike- ja juhlatilakäyttöön. Navetan ympärille on rakennettu uudempia rakennuksia, pysäköintialueita ja muita rakenteita. Suunnittelualueen peltojen halki on rakennettu katuja ja niiden risteykseen kiertoliittymä. Karistonkatu 8 -tontti on toimitilakäytössä.

Luonnonympäristö

Alueelle laaditun luontoselvityksen (Luontoselvitys Metsänen, 2022) perusteella suunnittelualueella ei ole uhanalaisia luontotyyppejä tai ns. lakikohteita. Välittömästi suunnittelualueen pohjois- ja itäpuolella on selvityksessä todettuja luontoarvoja. Liito-oravan kulkureitti kulkee aluetta kiertäen suunnittelualueen ulkopuolella. Suunnittelualue rajautuu myös lepakon kannalta tärkeisiin alueisiin (luokat II ja III). Alueen pohjois- ja itäpuolella on myös selvityksessä todettuja, edustavia luontotyyppejä. Suunnittelualueen pohjoispuolella on selvityksessä todettu noro.

Kaavatyön suunnittelualue on rajattu luontoselvityksen perusteella siten, että ympäristön arvokkaimmat ja suojeltavat luontoarvot jäävät kaava-alueen ulkopuolelle. Suunnittelualue käsittää olemassa olevat peltoalueet sekä Kauppiaankadun ja valtatien 4 välisen metsäalueen, mistä ei luontoselvityksessä löydetty arvokasta luonnonympäristöä.

Yrjölän tilan vieressä, suunnittelualueen ulkopuolella on yksityisessä omistuksessa oleva arboretumalue.



Luontoselvityksen 2022 yhteenvetokartta suunnittelualueen merkittävimmistä luontokohteista (oikeanpuoleinen karttaote).

Maaperä

Alueelle tehdyn rakennettavuusselvityksen (Ramboll, 2010) perusteella suunnittelualueella maaperä on pääosin savea ja silttiä, minkä alla on eri paksuisia hiekka- ja moreenikerroksia. Alue on jaettu selvityksessä rakennettavuuden perusteella neljään osa-alueeseen, joiden geotekninen kantavuus vaihtelee välillä 40–120 kN/m^2. Kalliopinta ja sen päällä oleva moreenikerros ovat lähimpänä maanpintaa alueen länsireunassa. Moreenin päällä olevat maakerrokset paksunevat ja geotekninen kantavuus heikkenee itää ja etelää kohti.

Pohja- ja pintavedet

Suunnittelualueen eteläisin osa on luokiteltua pohjavesialuetta. Suunnittelualueen hulevedet virtaavat eteläosasta alkaen ensin pohjoiseen ja sitten luoteeseen päin laskien lopulta valtatie 4:n alittavaan rumpuun ja Joutjoen kautta Vesijärveen. Valuma-alueen kokonaispinta-ala on noin 70 ha (Hulevesiselvitys, Ramboll, 2011). Suunnittelualueen kaakkoispuolella sijaitsee hulevesiallas, johon laskee tällä hetkellä neljä pintavesiojaa. Altaalta pääuoma virtaa Karistonväylän alitse putkessa pohjoispuolella sijaitsevalle, leveälle ojauomalle. Katualueille on rakennettu hulevesiviemäreitä, jotka johtava viereisille hulevesialtaille ja -ojiin. Alueella ei ole todettu tulvariskejä kerran sadassa vuodessa tapahtuvaan rankkasademitoitukseen perustuvassa tilanteessa.

Maanomistus

Suunnittelualue on maanteitä lukuun ottamatta kokonaisuudessaan Lahden kaupungin omistama. Peltoalueita on vuokrattu. Maantien alueet omistaa Suomen valtio.

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu länsipuolelta valtatiehen 4 ja eteläpuolelta valtatiehen 12. Suunnittelualueen keskelle on rakennettu Kauppiaankatu ja Karistonväylä sekä kiertoliittymä niiden risteykseen. Karistonväylä on kaavoitettu jatkumaan kiertoliittymästä länteen valtatien 4 ylitse, mutta sitä ei ole rakennettu.

Karistonkatu johtaa alueelle etelästä valtatien 12 alitse ja kääntyy nykytilanteessa kiertämään suunnittelualueen etelä- ja itäpuolelta kohti Kariston asuinalueita. Yrjölän tilalle johtava Yrjölänkatu on asemakaavassa osoitettu yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatuksi alueen osaksi, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h). Alueen katujen varsille on rakennettu ajoradasta erilliset jalankulku- ja pyörätiet.

Kauppiaankadulla ja Karistonväylällä kulkevat bussilinjat. Alueella kulkee pyöräilyn pää- ja aluereittejä. Alueen pyörätiet ovat myös osa Päijät-Hämeen pääpyörätieverkkoa. Suunnittelualue kuuluu kaupunkipyöräalueeseen.

Suunnittelualueelle kantautuu viereisiltä valtateiltä ja kadulta liikennemelua enimmillään 70 dBA (EU:n ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2022, päivämelu, kansalliset tunnusluvut).

Rakennettu ympäristö

Yrjölän tilan vanha kivinavetta on rakennettu vuonna 1896. Navettaan on toteutettu juhla- ja tapahtumatila. Navetan ympäristöön on rakennettu varasto-, huolto- ja piharakennuksia. Rakennukset sijaitsevat suunnittelualueen ulkopuolella. Karistonkatu 8 -tontilla sijaitsee vuonna 2024 valmistunut toimitilarakennus. Nykyisen Karistonkadun ja Kauppiaankadun risteyksessä sijaitsee puistomuuntamorakennus. Suunnittelualueella ei ole muita rakennuksia.

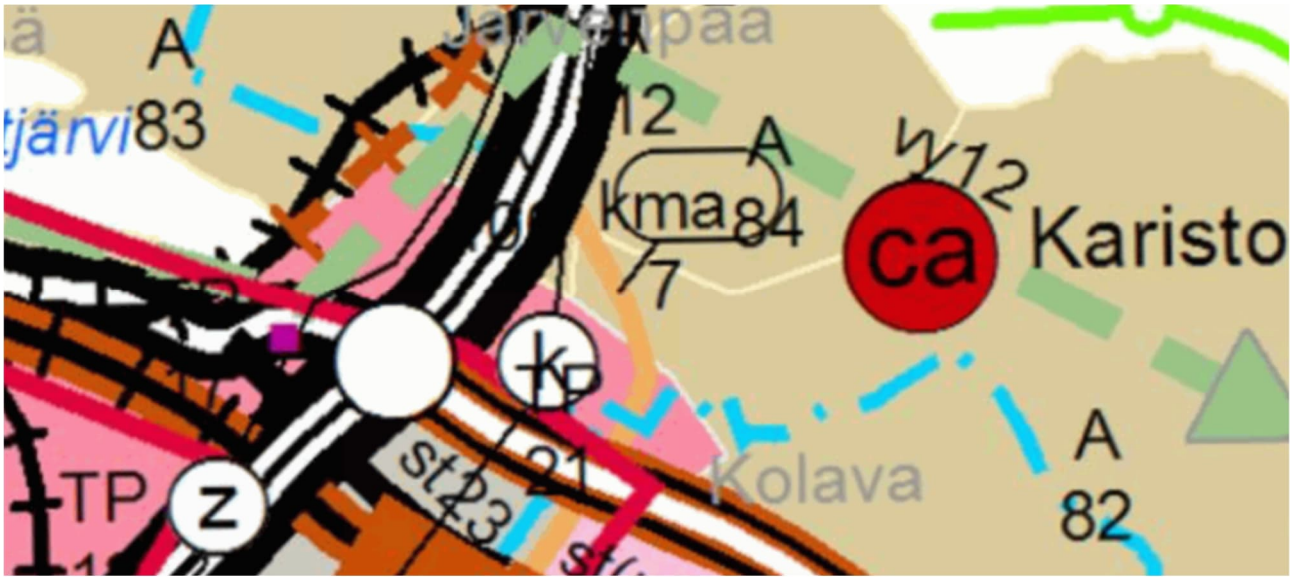
Kunnallistekniset verkostot

Suunnittelualueen läpi kulkee katujen alla vesi-, viemäri-, hulevesi-, sähkö-, puhelin- ja kaukolämpölinjoja. Alueella kulkee myös kaasulinjoja.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (saanut lainvoiman 14.5.2019) suunnittelualueen eteläosa on merkitty työpaikka-alueeksi (TP) ja pohjoisosa on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Suunnittelualue on merkitty kuuluvaksi kaupunkialueeseen (ka). Alueen läpi kulkee pääkaasulinja (k). Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavaan merkittyyn vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueeseen (kma7), jolle on määritelty vähittäiskaupan enimmäismitoitukseksi 28 000 k-m². Maakuntakaavaan on merkitty suunnittelualueen pohjoispuolelle viheryhteystarve. Päijät-Hämeen maakuntakaavatyö 2060 on vireillä ja sitä varten on laadittu Päijät-Hämeen rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (2024).

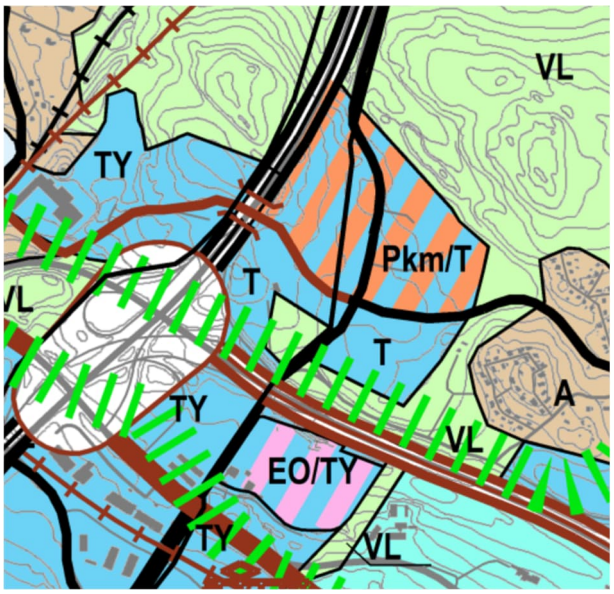


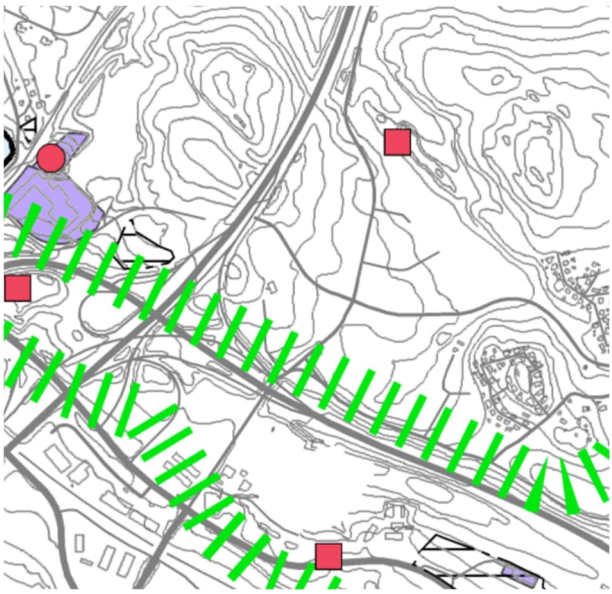
Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014.

Yleiskaava

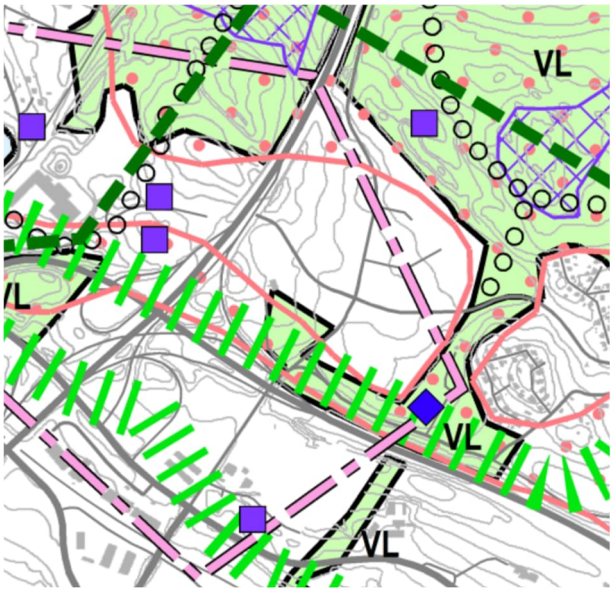
Lahden yleiskaava 2035 Y-205 (oikeusvaikutteinen, saanut lainvoiman 12.2.2025) koostuu kuudesta teemakartasta. Suunnittelualueen pohjoispuoli on merkitty yhdistetyksi kaupallisten palvelujen ja elinkeinoelämän alueeksi (Pkm/T), jonka kaupan enimmäismitoitus on suunnitteluohjeen mukaisesti 30 000 k-m². Alueelle ei sallita päivittäistavaramyymälää. Eteläosan korttelit on merkitty elinkeinoelämän alueiksi (T, TY).

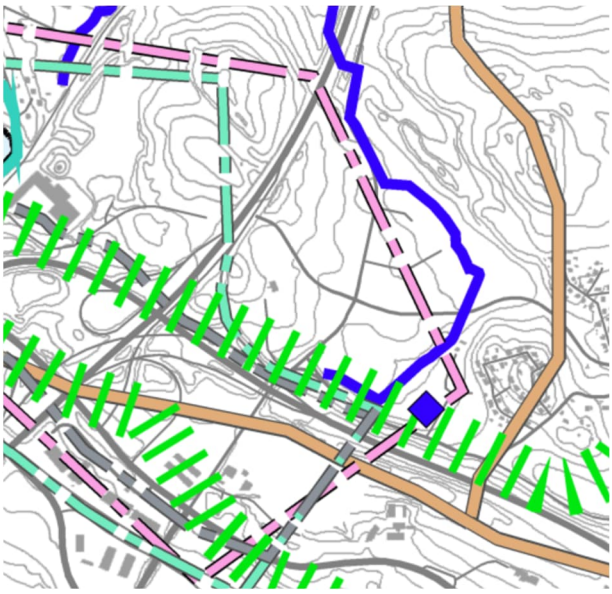
Suunnittelualue kuuluu yleiskaavan mukaiseen kestävän liikkumisen vyöhykkeeseen 1. Alueella tulee edistää riittävän tehokasta, ympäristöönsä sopivaa täydennysrakentamista. Valtatien 4 ylitse on esitetty uusi yhdystie tai kokoojakatu. Alueen ympärillä on hulevesireittejä ja merkittävää luontoverkostoa.



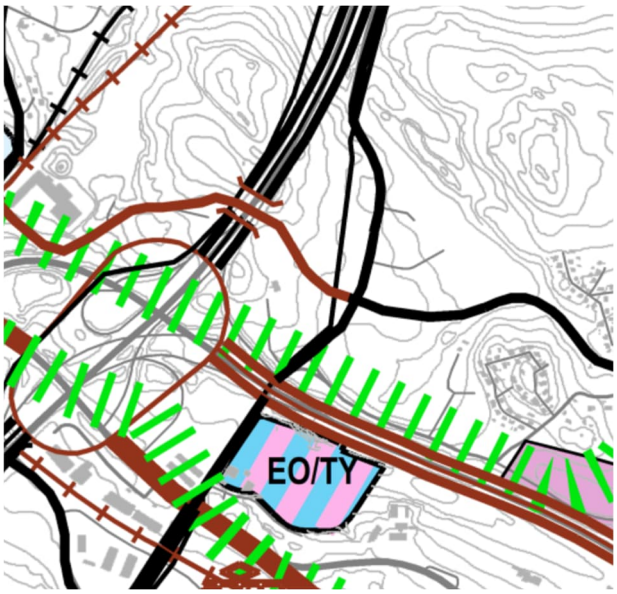


Otteet yleiskaavan Y-205 teemakartoista ”Kestävä yhdyskuntarakenne” ja ”Kulttuuriympäristö”.





Otteet yleiskaavan Y-205 teemakartoista ”Luonto- ja viherympäristö” ja ”Vesiensuojelu ja -hallinta”.





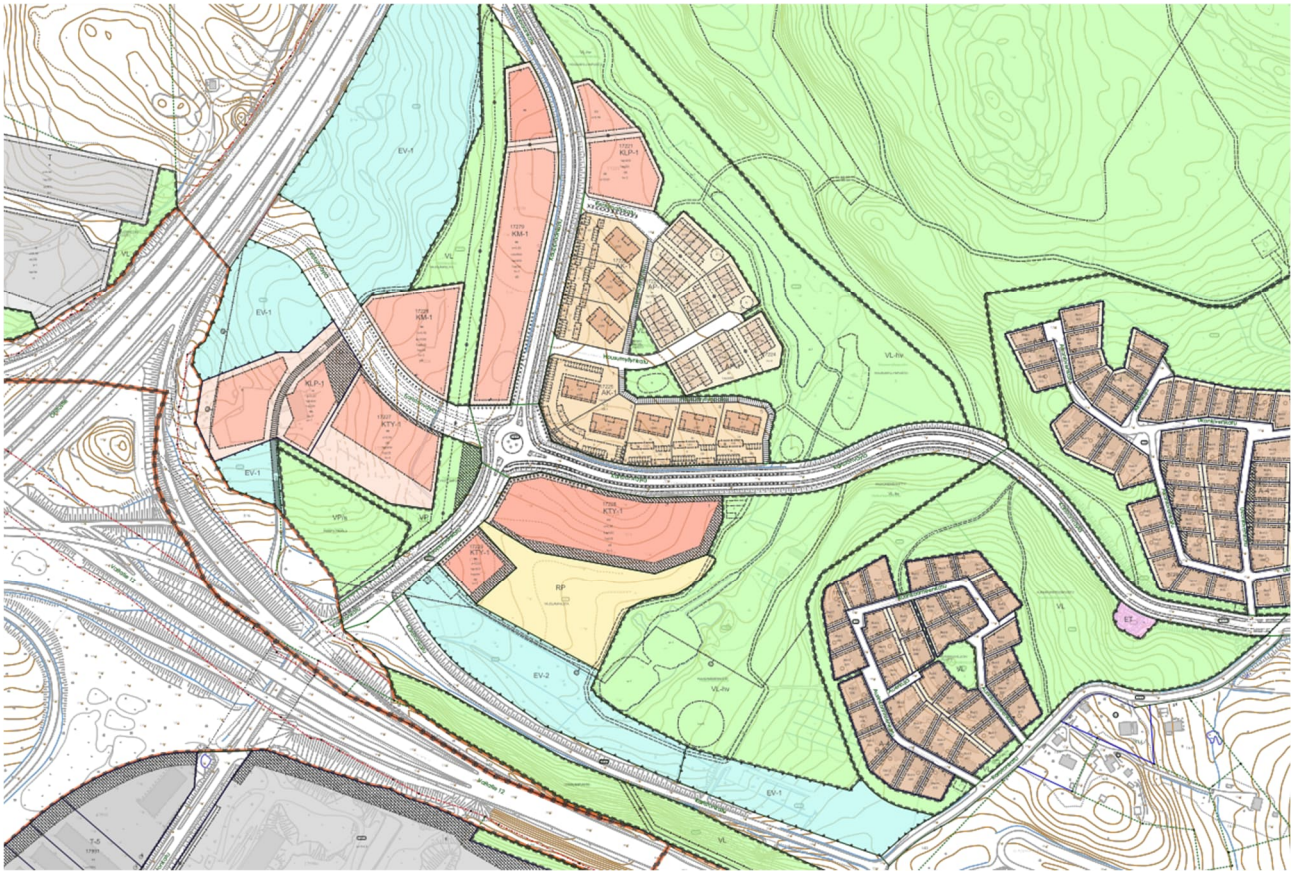
Otteet yleiskaavan Y-205 teemakartoista ”Kiertotalous” ja ”Kestävä liikkuminen”.

Asemakaava

Kariston portin alueella on voimassa asemakaava A-2506a vuodelta 2015. Alueen koillisosaan on osoitettu puukerrostalojen korttelialueet (AK-1) sekä asuinpientalojen korttelialueet (AP-1). Katujen varsille on kaavaan osoitettu erikokoisia liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (KM-1), toimitilarakennusten korttelialueita (KTY-1) sekä liike- ja palvelurakennusten korttelialue (KLP-1). Alueen kaakkoisosassa on palstaviljelyalue (RP). Maantien alueita vasten on kaavoitettu suojaviheralueita (EV-1, EV-2). Korttelialueiden ympärille on osoitettu lähivirkistysalueita.

Maantien alueilla on voimassa asemakaava A-1634a vuodelta 1997. Valtatien 12 eteläpuolella on voimassa asemakaava A-092 vuodelta 1984. Karistonkatu 8 -tontti on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-5). Valtatie 4 on asemakaavoittamaton Karistonväylän jatkeena olevan, mahdollisen ylityspaikan kohdalla.

Voimassa olevassa asemakaavassa Karistonkatu kääntyy kulkemaan valtatien 12 pohjoispuolelle vanhaa tielinjausta pitkin ja Kariston asuinalueelle johtava pääkatu jakautuu eri nimisiin osiin (Karistonkatu–Kauppiaankatu–Karistonväylä–Karistonkatu).



Ote suunnittelualueen ajantasa-asemakaavasta.

Kaavarunko

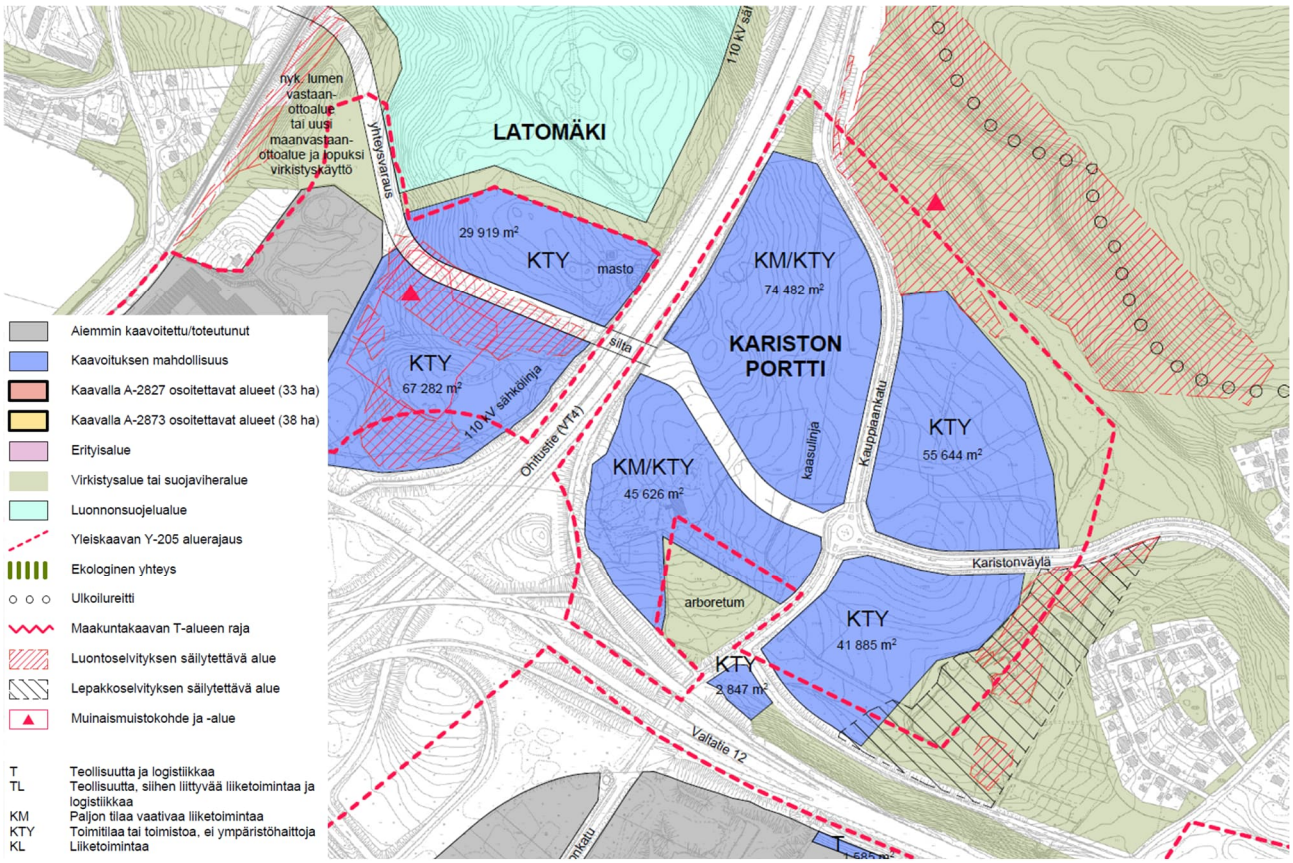
Suunnittelualue sisältyy kaavarunkotyöhön A-2800. Kaavarungossa on tutkittu Pippon, Kujalan, Lotilan, Kariston portin ja Latomäen elinkeinoelämän alueita mm. suhteessa ympäristön liikenneverkkoon, luonnonarvoihin sekä yleiskaavan ja maakuntakaavan tavoitteisiin. Kaavarungossa on esitetty olemassa olevia, laajentuvia ja kokonaan uusia maankäytön alueita. Kaavarunkotyön yhteydessä on laadittu useita selvityksiä, joita hyödynnetään asemakaavatyössä.

Rakennusjärjestys

Lahden kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2026.

Pohjakartta

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



Ote kaavarungosta A-2800.

3.3 Selvitykset

Suunnittelualuetta koskien on tehty mm. seuraavia selvityksiä:

Selvitys	Keskeinen sisältö
Luontoselvitys, Luontoselvitys Metsänen (2022)	Selvitys koskee Lotilan, Kariston portin ja Latomäen alueita. Selvityksessä todetut lakikohteet ja muut luonnonympäristön kannalta tärkeät kohteet eivät sijoitu suunnittelualueelle. Selvityksessä on tunnistettu luontoarvoja, liito-oravien kulkuyhteyksiä ja muita mahdollisia ekologisia yhteyksiä sekä edustavia luontotyyppejä välittömästi suunnittelualueeseen rajautuen pohjois- ja itäpuolella.
Rakennettavuusselvitys, Ramboll (2010)	Selvityksen perusteella suunnittelualueella maaperä on pääosin savea ja silttiä, minkä alla on eri paksuisia hiekka- ja moreenikerroksia. Alue on jaettu selvityksessä rakennettavuuden perusteella neljään osa-alueeseen, joiden geotekninen kantavuus vaihtelee välillä 40–120 kN/m2. Kalliopinta ja sen päällä oleva moreenikerros ovat lähimpänä maanpintaa alueen länsireunassa. Moreenin päällä olevat maakerrokset paksunevat ja geotekninen kantavuus heikkenee itää ja etelää kohti.
Liikenneverkkosuunnitelma, Ramboll (2023)	Suunnitelmassa on tarkasteltu laajemmin suunnittelualueen ympäristöä liikenteellisesti huomioiden eri kaavarunkotöiden ja muiden kaavasuunnitelmien kokonaisvaikutukset maantieverkkoon. Suunnitelmassa esitetään toimenpiteitä liikenteen toimivuuden parantamiseksi sekä arvioidaan erilaisten liikenneratkaisujen vaikutuksia ennusteliikennemäärä huomioiden. Suunni-

	telman mukaan suunnittelualueen lisääntyvällä maankäytöllä ei ole suoranaista, oleellista vaikutusta ympäristön liikenneverkon toimivuuteen, olennaiset haasteet liittyvät ennustetilanteessa yleiseen liikennemäärän kasvuun.
Arkeologinen inventointi, Heilu Oy (2021)	Raportissa on kuvattu tunnetut muinaisjäännökset. Inventoinnissa tarkastettiin ja rajattiin kiinteitä muinaisjäännöskohteita ja -alueita. Kohteet eivät sijoitu suunnittelualueelle.

Suunnittelualuetta koskien laadittuja selvityksiä sekä niiden sisällön lyhyt kuvaus.

Suunnittelualuetta koskien on tehty mm. myös seuraavia selvityksiä, opiskelijatöitä ja inventointeja:

- Massatarkastelu-, kaavatalous- ja hulevesiselvitys (Ramboll, 2022)
- Lahden kulttuurimaisemat – selvitys paikallisesti arvokkaista kulttuurimaisemista (2024)
- EU:n ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys (2022)
- Kariston portin alueen hulevesiselvitys (Ramboll, 2011)
- Lahden Karistonportin ja Latomäen kaavatyön ympäristövaikutusten arviointi (Opiskelijatyö, Jyväskylän yliopisto, 2025)



Näkymä Kauppiaankadulta pohjoiseen kohti kiertoliittymää



Näkymä Karistonväylältä länteen kohti kiertoliittymää

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen

Asemakaava ja asemakaavan muutos tehdään kaupungin aloitteesta.

4.2 Asemakaavan tavoitteet

Kaavatyön tavoitteena on asumisen korttelialueiden muuttaminen yritystoiminnan alueeksi sekä uusien yritystoiminta-alueiden kaavoittaminen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset (AKL 62 §)

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

Tämän kaavatyön osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat ja muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Lahden kaupunkisuunnittelu
- Lahden kaupunkitekniikka
- Lahden rakennus- ja ympäristövalvonta / rakennusvalvonta, ympäristöpalvelut
- Lupa- ja valvontavirasto
- Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus
- Lahden museot
- Elinvoiman palvelualue
- Päijät-Hämeen liitto
- Väylävirasto / rata
- VR-Yhtymä Oy
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes
- Lahden Seudun Kehitys LADEC Oy
- Lahden Yrittäjät ry / Päijät-Hämeen Yrittäjät ry
- Lahden Teollisuusseura ry
- Salpakierto Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Lahti Energia Oy
- Lahti Energia Sähköverkko Oy
- Lahti Aqua Oy
- Gasgrid Finland Oy
- Auris energia
- Posti Group Oyj
- DNA Oy
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Salpausselän luonnonystävät ry
- Kariston asukasyhdistys ry
- Eteläinen kumppanuuspöytä
- Itäinen kumppanuuspöytä

Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu ensimmäisen kerran vuoden 2022 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä. Kaavatyö on sisältynyt vuosien 2024–2026 kaavatyöohjelmiin.

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 19.7.2023 (päivitetty 2.11.2026). Luonnosvaiheen kuuleminen järjestetään 5.11.–3.12.2026. Kuulemisen yhteydessä pyydetään myös viranomaislausunnot. Kaavatyötä esitellään yleisötilaisuudessa 4.11.2026. Suunnittelualue on sisältynyt kaavarunkotyöhön A-2800, mitä koskien on järjestetty erillistä vuorovaikutusta osallisten kanssa.

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään kaavaluonnoksesta lausunto luonnosvaiheessa. Kaavatyötä on käsitelty erillisessä Lahden kaupungin, lupa- ja valvontaviraston, Kaakkois-Suomen elinvoimakeskuksen sekä Päijät-Hämeen liiton välisessä työneuvottelussa 30.10.2026.

Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet

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

Osallinen	Lausunnon/mielipiteen keskeinen sisältö	Vastine ja vaikutukset kaavaan

Luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden keskeinen sisältö sekä niiden huomioiminen kaavatyössä.



Viistoilmakuvanäkymä suunnittelualueen länsiosaan kohti itää valtatien 4 suunnasta (2024).

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavalla osoitetaan suunnittelualueelle toimitilarakennusten korttelialueita (KTY-1, KTY-2), joille saa rakentaa toimistorakennuksia, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia sekä liikerakennuksia. Vähittäiskauppaa sallitaan KTY-1-alueille enintään 20 % tontin rakennusoikeudesta ja KTY-2-alueille enintään 5 % tontin rakennusoikeudesta. Vähittäiskaupan tulee liittyä tontin pääkäyttötarkoitukseen. Kaavalla kielletään ulkovarastointi alueella. Korttelialueille ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää eikä vähittäiskaupan suuryksikköä.

Rakentaminen korttelialueilla sallitaan tehokkuudella (rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan) e=0.50 ja enintään kahteen kerrokseen. Autopaikkoja tulee järjestää 1 autopaikka/50 liike- ja toimistotilan kerrosalaneliömetriä kohti ja 1 autopaikka/100 teollisuus- ja varastotilan kerrosalaneliömetriä kohti (ap).

Alueen rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen merkitys Kariston alueen porttina ja puurakentamisen esimerkkialueena. Rakennusten julkisivuissa ja/tai kantavien rakenteiden näkyvissä osissa on käytettävä puuta (ju). Kaavalla edellytetään, että tonttien rakentamattomat osat tulee istuttaa (is). Korttelialueiden katuja vasten olevat reunat tulee istuttaa ja niillä tulee kasvattaa pensaita ja puita. Kaavalla edellytetään korttelialueiden aitaamista viheralueita vasten riittävän korkealla näkösuoja-aidalla, elleivät rakennukset itsessään toimi näkösuojana (ai).

Kaavalla osoitetaan valtatien 12 nelikaistaistamissuunnitelman mukainen tiealue suunnittelualueen kohdalla. Kaavalla muutetaan alueen katujen nimistöä siten, että kiertoliittymän kautta kulkeva, Kariston asuinalueelle johtava pääkatu on nimeltään yhtenäinen (Karistonkatu). Vanhalle Karistonkadun linjaukselle osoitetaan kaavatyössä uusi kadun nimi. Karistonväylän linjaus ja valtatien 4 ylityksen mahdollisuus jätetään ennalleen nykyisen asemakaavan mukaisesti.

Kaavalla määrätään myös mm. maantien suoja-alueisiin, maantien ali- ja ylikulkuihin, hulevesien käsittelyyn, pohjaveden suojeluun, liittymäkieltoihin sekä johtoa ja avo-ojaa varten varattaviin alueisiin liittyvistä asioista.

5.2 Kaavan mitoitus

Kaavalla osoitettavien korttelialueiden (KTY-1, KTY-2) kokonaispinta-ala on noin 19,3 ha. Kaavalla osoitetaan alueelle rakennusoikeutta yhteensä 96 000 k-m^2. Seuraavassa taulukossa on esitetty vähittäiskaupan enimmäismitoitus kaavassa:

Alue	Pinta-ala (m^2)	Vähittäiskaupan enimmäismäärä (k-m^2)
KTY-1	130 126 m2	26 025 k-m2 (20 % pinta-alasta)
KTY-2	62 594 m2	3 130 k-m2 (5 % pinta-alasta)
Yhteensä	**192 720 m2**	**29 155 k-m2**

Kaavan vähittäiskaupan enimmäismäärä.

5.3 Kaavan vaikutukset

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

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kariston portin alue muodostaa merkittävän läheisten asuinalueiden sisääntuloreitin ja kauttakulkualueen. Ympäristö toimii nykytilassa myös alueen asukkaiden virkistys- ja ulkoilukäytössä.

Kaava mahdollistaa aiempaa asemakaavaa laajemman rakentamisen ja toisaalta uusia toimintoja, jotka voivat palvella myös alueen asukkaita ja aluetta käyttäviä ihmisiä. Erityisesti valtatien 4 varteen sijoittuvan korttelialueen mahdollinen tasaaminen ja metsäalueen poistuminen vaikuttavat alueen maisemaan sekä mahdollisesti melun kantautumiseen. Melun kantautumista on tarkoitus estää tasaamisesta huolimatta uusien rakennusten sijoittelun avulla, jolloin uudisrakennukset itsessään suojaavat läheistä asutusta liikennemelulta.

Suunnittelualueen lähimmät asuinkiinteistöt sijoittuvat noin 200 metrin päähän alueen itäpuolelle. Uuden rakentamisen vaikutuksia asutuksen suuntaan ja aluetta käyttävien ihmisten kannalta pyritään hallitsemaan rajaamalla ympäristöhäiriöitä aiheuttava teollisuus- ja varastokäyttö kaavan ulkopuolelle. Korttelialueiden reunavyöhykkeet katujen varsilla ja rakentamattomat korttelin osat määrätään istutettaviksi. Kaavalla edellytetään puun käyttöä rakennusten julkisivuissa ja/tai kantavissa rakenteissa, millä pyritään liittämään Kariston portin rakentaminen läheiseen Kariston asuinalueeseen ja siellä käytettyihin puurakentamisen periaatteisiin. Puun käytöllä myös tavoitellaan normaalia laadukkaampaa ja esteettisempää rakennettua ympäristöä.

Kaavalla kielletään ulkovarastointi alueella. Varastointia on mahdollista järjestää alueen rakennuksissa sisätiloissa. Yritystonttien piha-alueiden näkyvyyttä rajataan viereisten virkistys- ja viheralueiden suuntaan. Mikäli rakennukset itsessään eivät peitä näkyvyyttä, on lähivirkistysalueita vasten toteutettava uusille tonteille näkösuoja-aitoja. Aitaamisen tavoitteena on myös osaltaan vaikuttaa melun leviämiseen.

Alueelle sijoittuvat elinkeinoelämän toiminnot voivat tuoda alueen asukkaille uusia palveluita. Kaavalla sallitaan myös vähittäiskauppa, mikäli se liittyy tontin pääkäyttötarkoitukseen. Kaupan määrää on kuitenkin rajoitettu siten, että sillä ei olisi haitallisia vaikutuksia muiden, lähialueen kaupallisten palveluiden pysyvyyteen ja toimintamahdollisuuksiin. Tästä syystä esimerkiksi päivittäistavarakauppa alueella on kielletty.

Virkistyskäyttöön soveltuvia alueita on aiemmin asemakaavoitettu suunnittelualueen ympäristöön. Kaavalla ei vaikeuteta olemassa olevien virkistysalueiden saavutettavuutta tai vaikuteta niiden laajuuteen. Kaavalla ei osoiteta alueelle aiemman kaavan mukaista asumista, mikä osaltaan vähentää ympäröivien virkistysalueiden laskennallista käyttäjien määrää.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavalla on vaikutuksia maaperään alueen esirakentamisen seurauksena. Alueen toteuttaminen edellyttää todennäköisesti merkittävää alueiden tasaamista, louhintaa, kaivamista ja täyttöä. Erityisesti valtatietä 4 vasten olevan korttelialueen tasaaminen vaikuttaa olennaisesti maa- ja kallioperään sekä ilmastoon. Täyttö- ja tasaamistoimenpiteet tapahtuvat korttelialueiden sisällä, joten niitä ei ole tarkoitus ulottaa korttelialueiden koillis- ja kaakkoispuolella oleville, hulevesien johtamisen kannalta tärkeille alueille eikä luontoarvoiltaan tärkeille alueille.

Suunnittelualueella pohjavesi ja hulevesien hallinta tulee ottaa huomioon. Alueen maaperä ei lähtökohtaisesti ole sopivaa hulevesien imeyttämiseen. Alueelle on tarpeen laatia tarkempia hulevesien hallintaan liittyviä suunnitelmia rakennushankkeiden edetessä tarkemmalle tasolle. Alueen hulevedet johtuvat valtatien 4 alittavaan rumpuun. Alueen jatkosuunnittelussa ja hulevesijärjestelmän mitoituksessa on tarpeen huomioida rummun kapasiteetti siten, että riskitaso ei kasva nykyisestä. Hulevesien hallintaa on tarkoitus toteuttaa tonttikohtaisesti sekä tarpeen vaatiessa kaupungin omistamalla alueella hulevesialtaiden ja -uomien mitoituksen ja rakentamisen kautta.

Kaavatyössä on huomioitu alueen vesiolosuhteita sekä annettu hulevesien käsittelyyn liittyen erityisiä määräyksiä. Tavoite on, ettei korttelialueiden ulkopuolelle johdu muita, kuin puhtaita hulevesiä kiinteistöiltä.

Alueen rakentamisella on ilmastovaikutuksia. Lahden kaupungin mittakaavassa sekä seudullisesti tarkasteltuna elinkeinoelämän alueiden sijoittaminen olevien ja kehittyvien valtaväylien solmukohtaan on ilmastovaikutuksiltaan ja liikenteen aiheuttamien pitkän aikavälin vaikutusten kannalta paras vaihtoehto. Alueen massatasapainoon tähtäävä suunnittelu on edellytys mahdollisimman vähäisille ilmastovaikutuksille alueen rakentamisessa. Kaavassa on huomioitu suunnittelualueen läheisiä luontoarvoja rajaamalla korttelialueet luontoalueiden ulkopuolelle. Näiden säilyminen on ympäristövaikutuksiltaan tärkeää.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia ympäristön arvokkaisiin luontoalueisiin. Suunnittelualueella ei ole selvityksissä todettuja luontoarvoja. Kaavan korttelialueet rajautuvat pohjois- ja itäpuolella oleviin, luonnonympäristön kannalta arvokkaisiin alueisiin. Mahdollisen alueiden esirakentamisen ja täyttämisen vaikutukset on tarkoitus rajata korttelialueiden sisälle siten, ettei täytön aiheuttamat luiskaukset ja muut vaikutukset ulotu suunnittelualueen ulkopuolelle eikä läheisille luontoalueille.

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

Kaavan mukaisella uudella ja täydentävällä rakentamisella on olennaisia vaikutuksia Lahden kaupungin alue- ja yhdyskuntarakenteeseen. Esitetty rakentaminen mahdollistaa omalta osaltaan merkittävän elinkeinoelämän kokonaisuuden muodostumisen, mikä hyödyntää olevaa liikenneverkkoa ja kunnallisteknistä verkostoa. Olevan elinkeinoelämän alueen laajentaminen ja tiivistäminen luontoarvot huomioiden on yhdyskuntatalouden kannalta edullista.

Liikenneverkkosuunnitelman (Ramboll, 2023) mukaan nykytilanteeseen verrattuna Kariston portin uusi maankäyttö kasvattaa liikennettä lähiliittymissä, mutta ei suuremmin vaikuta valtateiden liikennemääriin. Valtateillä suuri osa kasvusta syntyy valtakunnallisen ennusteen pitkämatkaisen liikenteen lisääntymisestä.

Liikenneverkkosuunnitelman yhteydessä laadittujen toimivuustarkasteluiden mukaan ennustevuonna 2050 sekä ilta- että aamuhuipputunnin palvelutasot tutkituissa Nastolantien liittymissä ovat välillä A-B eli liikenneverkko toimii hyvin. Kehittämistoimenpiteitä suositellaan pääosin liikenneympäristön selkeyden ja turvallisuuden lisäämiseksi sekä järjestelyjen sovittamiseksi, kapasiteettiongelmia on odotettavissa vasta kaiken uuden kaavarunkojen mukaisen maankäytön toteuduttua.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavassa esitetty rakentaminen vaikuttaa olennaisella tavalla maisemaan. Elinkeinoelämän alueet tulisivat näkymään jonkin verran aiempaa enemmän valtatielle 4, mikäli sitä vasten olevaa korttelialuetta tasataan riittävän matalalle tasolle. Valtatietä vasten on myös tarkemmassa tasaussuunnittelussa mahdollista jättää paikoilleen melua ja näkymiä estävä kalliovalli. Tasaaminen voidaan toteuttaa myös ylemmälle tasolle, jolloin näkymää ei merkittävästi alueelle synny.

Alueen sisällä nykyiset peltomaisemat peittyvät alueiden rakentamisen myötä. Korttelialueita on tarkoitus suojata näköesteaidoilla viereisiä virkistysalueita vasten. Viljelykäyttö ei kaavan mukaisessa tilanteessa ole enää mahdollista.

Kaavalla mahdollistetaan vanhan Yrjölän tilan ympäristön kehittäminen ja käyttö nykytilanteen mukaisessa tarkoituksessa. Kaavalla ei muuteta siltä osin nykyistä kaavallista tilannetta. Karistonkatu 8 -tontilla mahdollistetaan joko olemassa olevan toiminnan laajentaminen tai uuden tontin muodostuminen olemassa olevan tontin viereen.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavassa esitetyllä rakentamisella on olennainen vaikutus Lahden elinkeinoelämän kehittymiseen ja kasvamiseen. Kaavalla mahdollistetaan olevien ja aiemmin kaavoitettujen alueiden ja tonttien laajentaminen ja tehokkaampi rakentaminen.

5.4 Suhde ylempitasoisiin kaavoihin ja alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista erityisesti aluerakenteen kestävyyttä, elinympäristön laadukkuutta, liikenneyhteyksien tehokkuutta ja toimintavarmuutta sekä ekologisten yhteyksien säilymistä koskevat tavoitteet liittyvät asemakaavatyöhön. Kaavalla mahdollistetaan näiden tavoitteiden toteutuminen paikallisella tasolla.

Kaavatyössä huomioidaan maakuntakaavan asettamat tavoitteet elinkeinoelämän alueen kehittymisestä sekä huomioidaan viheryhteyden säilyminen suunnittelualueen pohjoispuolella asemakaavoitetulla virkistysalueella. Kaavatyössä on noudatettu maakuntakaavan kaupan mitoituksen sijaan voimassa olevan yleiskaavan kaupan mitoitusta koskevaa määräystä.

Kaavaehdotus on voimassa olevan yleiskaavan mukainen sen osoittaessa Kariston portin käyttötarkoituksen yhdistetyksi kaupallisten palvelujen ja elinkeinoelämän alueeksi sekä huomioimalla läheisten luonnonarvojen ja viheryhteyksien säilymistä, vesiensuojelun ja -hallinnan tavoitetta sekä kestävää liikkumista koskevat tavoitteet. Vähittäiskaupan mitoitus noudattaa yleiskaavan suunnitteluohjetta.

5.5 Nimistö

Kaavalla muutetaan alueen katujen nimistöä siten, että kiertoliittymän kautta kulkeva, Kariston asuinalueelle johtava pääkatu on nimeltään yhtenäinen (Karistonkatu). Vanhalle Karistonkadun linjaukselle osoitetaan kaavatyössä uusi kadun nimi. Katujen nimimuutokset vaikuttavat muutamaan asuinkiinteistöön nykyisen Karistonkadun varressa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman. Alueen toteuttaminen edellyttää esirakentamista.

7 ASEMAKAAVAN LAATIJA

Asemakaava-arkkitehti
Markus Lehmuskoski
050 398 5113

osoite: Lahden kaupunki
Kaupunkiympäristön palvelualue
Kaupunkisuunnittelu
Kirkkokatu 27
15140 LAHTI
s-posti: etunimi.sukunimi@lahti.fi