

Lahti



Asemakaavan selostus

Asemakaavatunnus A-2776

Asemakaavan muutos

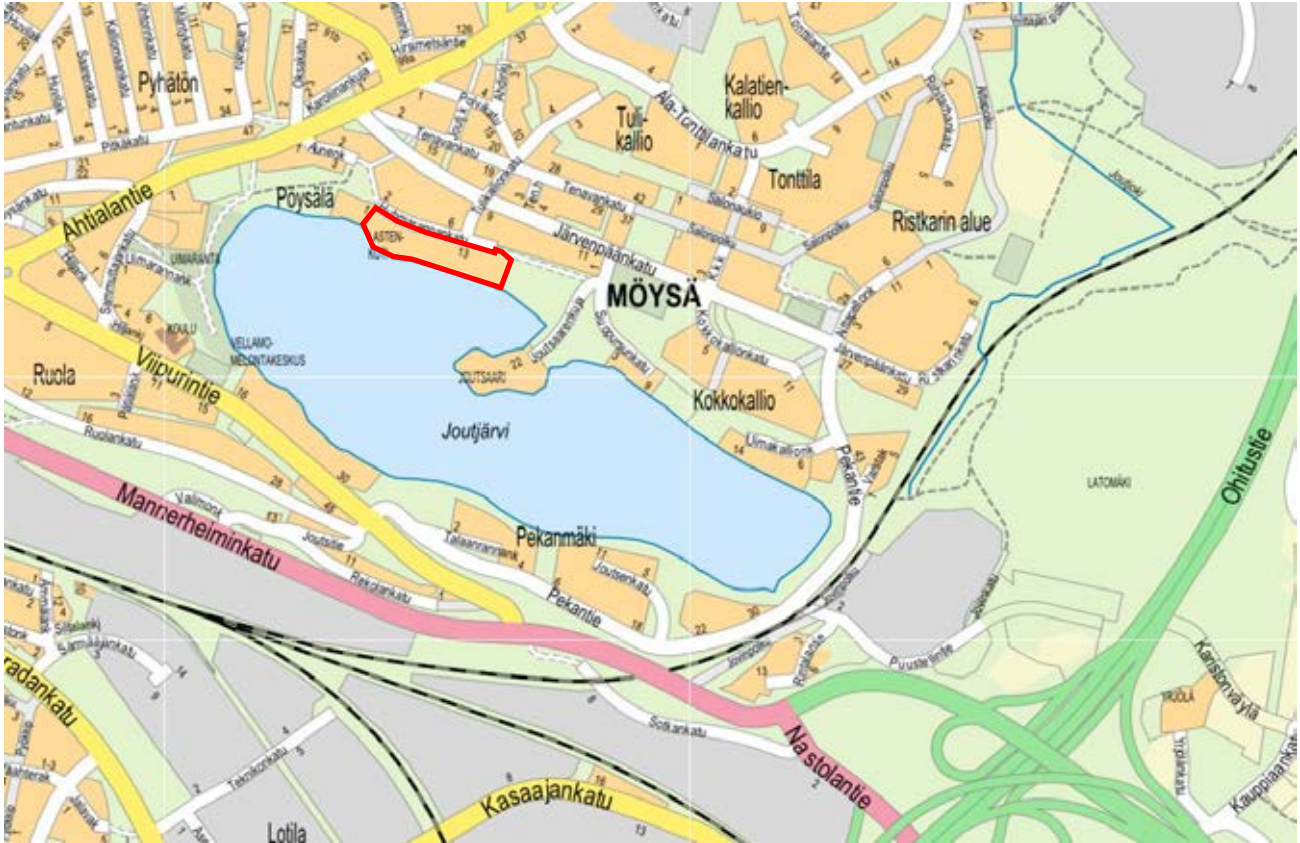
Möysä, Huhmarannankatu 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 ja vesialue
(Huhmarannankatu)

24.9.2026

LUONNOS

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan tarkoitus	3
1.4	Asemakaavaan liittyvät asiakirjat.....	3
2	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2	Asemakaava.....	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.2	Suunnittelutilanne	23
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	32
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	32
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	32
4.3	Asemakaavan tavoitteet	33
4.4	Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	33
4.5	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	41
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	42
5.1	Asemakaavan rakenne	42
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	43
5.3	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen.....	43
5.4	Kaavan vaikutukset.....	43
5.5	Ympäristön häiriötekijät	45
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	45
5.7	Nimistö	45
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	45
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	45
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	45
6.3	Toteutuksen seuranta	45
7	KAAVAN LAATIJA	45
8	SEURANTALOMAKE.....	45

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee xx. päivänäkuuta 20xx päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2776 sekä kaavan mukaista tonttijakoa M-xx-xx - M-xx-xx (Huhmarannankatu 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 ja vesialue, Möysä)



Kuva 1 Kaavakohteen sijainti opaskartalla

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava/Asemakaavan muutos koskee:

Asemakaavalla/Asemakaavan muutoksella muodostuvat:

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään sitova tonttijako.

Kaavahanke sisältyy vuoden 2019 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 7.3.2019 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Möysän kaupunginosassa Joutjärven pohjoisrannalla noin 2,5 km:n etäisyydellä kaupungin keskustasta. Alue rajautuu pohjoisessa Huhmarannankatuun, lännessä korttelin 1420 rivitalotonttiin 17, etelässä Joutjärven vesialueeseen ja idässä Suopursunpuiston uimaranta-alueeseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,8 ha, josta yksityisessä omistuksessa olevien pientalotonttien pinta-ala on yhteensä 13 088 m² ja kaupungin omistuksessa olevan yleisten rakennusten tontin pinta-ala on 3 526 m². Rantaviivan pituus on yhteensä noin 315 m.



Kuva 2 Ortoilmakuva vuodelta 2024

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavan tavoitteena on muuttaa yleisten rakennusten korttelialueen tontti asumiseen, rakennussuojeluasioiden käsittely, kaavamääräysten tarkistaminen sekä alueen rakennusoikeuksien tarkistaminen maanomistajien yhdenvertaisuuden perusteella.

1.4 Asemakaavaan liittyvät asiakirjat

A-2776 Kaavaehdotuskartta / Luonnosvaihtoehdot
A-2776 Kaavaselostus ja seurantalomake
A-2776 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
A-2776 Tonttijakokartat M-x-xx.
A-2776 Havainnollistava aineisto

Kaavatyön aikana on tehty

1. Joutjärven maisemaselvitys 2020, Lahden kaupunki, Maria Silvast.

2. Huhmarannankatu 3:n rakennushistoriaselvitys- huvilasta lastenkodiksi, FCG 2023, Lahden Tilakeskus
3. Huhmarannan lastenkoti, kuntoarvio, Raksystems 2019
4. Huhmarannan lastenkoti B-osa, asbesti- ja haitta-ainekartoitus 2023, Sirate Group Oy
5. Huhmarannan lastenkoti, kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus 2023, Sirate Group Oy
6. Huhmarannan lastenkodin saunarakennus, kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus 2023, Sirate Group Oy
7. Huhmarannan lastenkoti, rantasauna, asbesti- ja haitta-ainekartoitus 2023, Sirate Group Oy

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu kaupungin aloitteesta sekä yksityisten maanomistajien hakemuksista. Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta Huhmarannankatu 3:n tontille 7.3.2019 kaavoituskatsauksen julkaisun yhteydessä, työ nro 32.

Kaava-aluetta on laajennettu vuonna 2022 yksityisten maanomistajien aloitteesta Huhmarannankatu 5 ja 7 tonteilla. Laajennettu kaava-alue on kaupungin 10.3.2022 julkaistussa kaavoituskatsauksessa työ nro 26. Kesällä ja syksyllä 2023 kaava-alueeseen on liitetty Huhmarannankadun 9, 11, 13 ja 15 tontit.

Kaavatyön vaihe	Päivämäärä
Vireilletulo	7.3.2019
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	22.6.2022
Aloituskokous	16.9.2022
Yleisötilaisuus, teams	13.10.2026
Maastokävely	15.10.2026
Luonnosvaiheen kuuleminen	8.10. - 22.10.2026
Ehdotusvaiheen nähtävillä olo	xx.xx. - xx.xx20xx

2.2 Asemakaava

Luonnosvaiheessa Huhmarannankatu 3:n, entisen lastenkodin tontille on esillä vaihtoehtoisia kaavaluonnoksia, joissa entisen lastenkodin tontista muodostuvien uusien tonttien lukumäärästä ja rakennusten suojelun laajuudesta on erilaisia vaihtoehtoja. Yksityisten tonttien kohdalta on yksi luonnoskartta. Koko alueen rakennusoikeutta on tarkasteltu kaikissa vaihtoehtoisissa tonttitehokkuudella $e=0,2$, joka on sama kuin Huhmarannankatu 1:n tontin tonttitehokkuus. Kaavamääräysten sisältöä on tarkistettu mm. ympäristön laatua koskevien määräysten osalta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Joutjärven pohjoisrannalla olemassa olevalle pien- ja rivitaloasuinalueelle, joka rajautuu lännessä Möysän uimarantaan ja Pöysälänpuistoon. Idässä asuin alue rajautuu Suopursunpuistoon ja Joutsaaren niemeen. Rivitalot sijoittuvat Huhmarannankadun pohjoispuolelle ja erillispientalot sijoittuvat omarantaisina Huhmarannankadun eteläpuolelle. Entisen lastenkodin tontti on poikennut käyttötarkoitukseltaan julkisena toimintana liittyen kuitenkin asumisena muuhun alueeseen.

Ensimmäisessä asemakaavassa vuodelta 1937 Joutjärven rannoille on osoitettu viljely- ja huvilatontteja. Julkisina rakennuksina kaavassa näkyvät Huhmarannan lastenkoti ja Möysän kansakoulu. Joutjärven luoteiskulma on muuttunut pientalo- ja rivitaloasutukseksi 1980-luvulla.

Alueen rakennuskanta on 1960-1990-luvuilta, mutta joukossa on myös muutama 2000-luvulla toteutettu pientalo.



Kuva 3 Viistoilmakuva alueelta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Lähde: Joutjärven maisemaselvitys 2020, Lahden kaupunki, Maria Silvast.

Maisema

Joutjärvi sijaitsee laaksomaisessa painanteessa Salpausselän reunamuodostuman ja kalliomäkien välissä. Joutjärvi on kooltaan 39 ha. Se on virkistysjärvi, jota ympäröi taajamarakentaminen. Järven rannat ovat osin virkistyskäytössä, osin yksityissomistuksessa. Maisemassa voimakkaita elementtejä ovat ympäröivien selänteiden jyrkät rinteet kontrastina tasaiselle järven pinnalle. Joutsaari näkyy maisemassa, eri puolilta

järveä katsottaessa. Suopursunpuisto on viihtyisä puistomainen uimaranta-alue. Rantapuisto rajaa näkymiä pientalotonteille järven suunnasta.



Kuva 4 Joutjärven maisemakuvalliset elementit (M. Silvast 2020)

Topografia, maa- ja kallioperä



Joutjärvi sijaitsee +110,1 metrin korkeudella merenpinnasta (N2000). Suunnittelualueen korkein kohta on entisen lastenkodin tontilla Huhmarannankadun reunan kalliokumpareella +119,2 m mpy. Huhmarannankatu on länsipäässä tasolla +118.3 m mpy ja laskee itään tasolle + 114 m mpy.

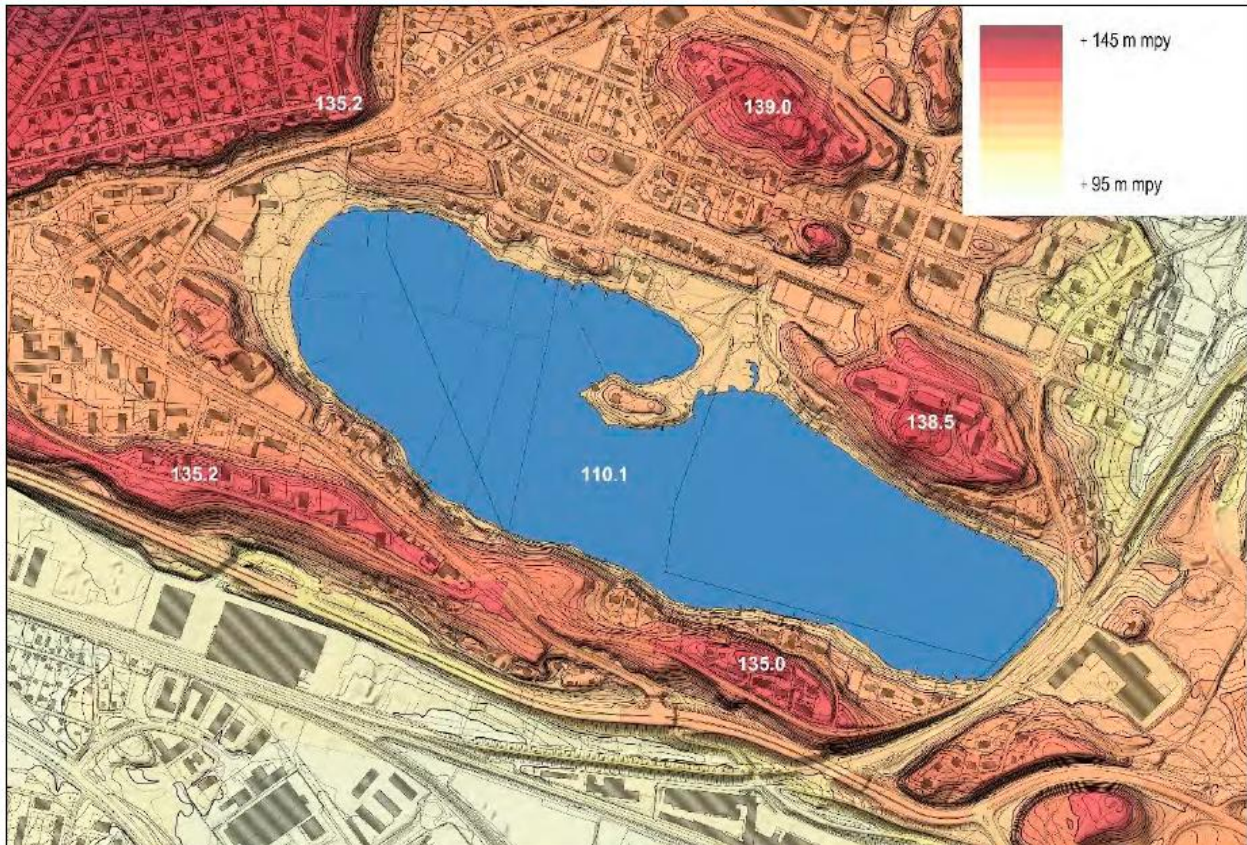
Entisen lastenkodin tontilla on korkeuseroa tontin pohjoisreunasta rantaviivalle noin 9 m. Kadun keskivaiheilla on myös jyrkempiä tontteja, joilla tulee korkeuseroa rantaviivaan noin 6-7 m.

Kuva 5 Päärakennuksen ja rannan välissä on voimakas rinne.

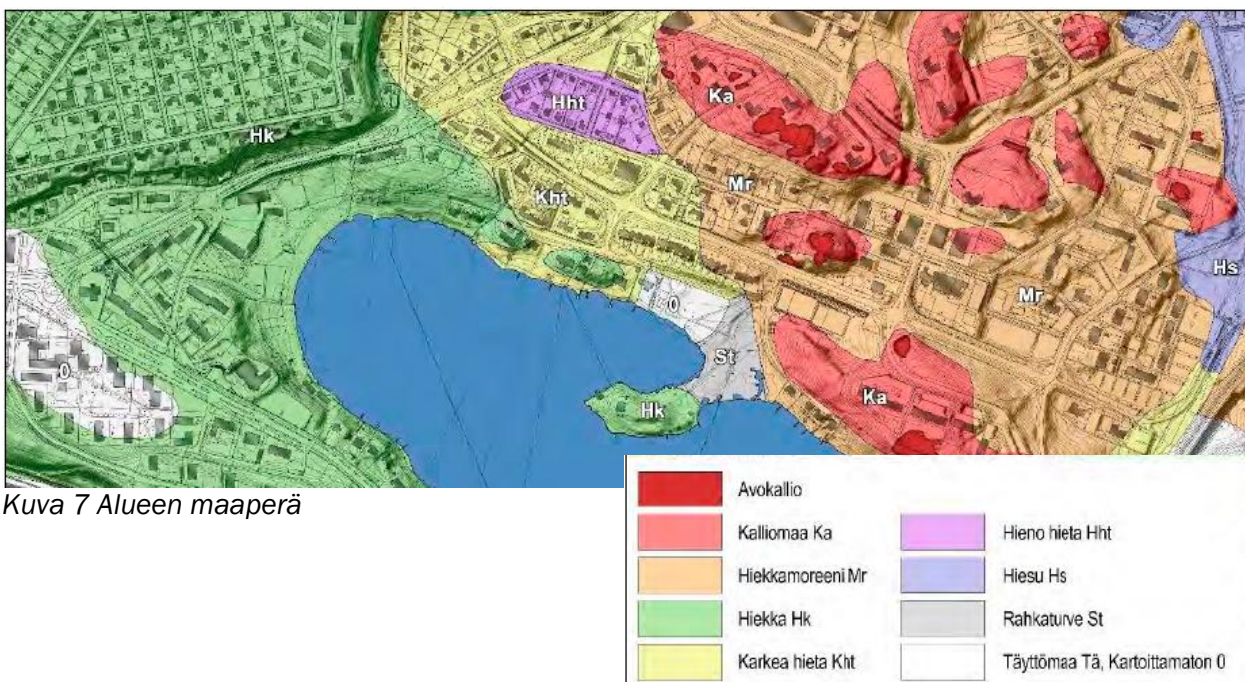
Maaperä

Alueen maaperä on hiekkaa ja karkeaa hietaa.

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



Kuva 6 Alueen topografia



Kuva 7 Alueen maaperä

Kasvillisuus

Valtaosaa pihapiirien alueita ei voida pitää luonnontilaisina tai luonnontilaisen kaltaisina. Kaavamuutosalue sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja pihapiireihin.

Tonteilla 15 (Huhmarannankatu 3) ja 14 (Huhmarannankatu 5) kasvaa kookkaita mäntyjä ja tonteilla on maisemaa rajaavaa rantapuustoa. Alueita on muokattu ja täytetty jo aiemmin rakennuksen laajentamisen (1950-luku) varsinkin entisellä lastenkodin tontilla sekä pääviemärilinjän rakentamisen ja siirron yhteydessä (tehty vuonna 2023) tonttien halki.

Puustoisimmat tontit ovat 15, 5 ja 9 (Huhmarannankatu 3, 11 ja 13). Tontti 5 on pääosin rakentamaton lukuun ottamatta vanhaa autiota taloa noin 9-11 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Rantavyöhykkeen puusto on maisemallisesti tärkeä, sillä se näkyy kauas järvimaisemassa.

Tontilta 18 (Huhmarannankatu 7) on vuonna 2022 purettu omakotitalo ja uudisrakennus on valmistunut vuonna 2023. Puusto on pääosin kaadettu tontilta. Rakennustöiden yhteydessä pihapiiriä on muokattu voimakkaasti rakennusluvan mukaisesti sekä istutettu pihasuunnitelman mukaisesti.

Valtaosalla tonteista on nurmikkoa, koristepensaita ja kesäkukkaistutuksia.

Luonnon monimuotoisuus

Alueella ei ole luonnon monimuotoisuuskohteita (lumo) tai luonnon monimuotoisuudelle tärkeitä metsäalueita tai muita arvokkaita luontoalueita. Alueella ei ole kaupungin ekologisen verkoston selvityksen mukaista verkostoa. Taajama-alueella ekologinen verkosto muodostuu suurelta osin virkistyskäytössä olevasta viheralueverkostosta, taajamametsistä, hoidetuista puistoista, liikennealueiden reunoilla olevista suojaviheralueista sekä rakentamattomista joutomaa-alueista. Piha-alueiden puusto ja puutarhat täydentävät alueen viherympäristöä.

Paikkatietoaineisto mukaan alueella tai sen läheisyydessä ei ole liito-oravalle soveliaista elinympäristöä tai kulkuyhteyksiä.

Järven vesikasvillisuudesta on tehty joitakin kartoituksia. Kesällä 2005 järven ruskoärviä-kasvustoja on niitetty, esiintymien ollessa erittäin runsaita. Vuonna 1980 tehdyssä selvityksessä järven kasvillisuus ja kalasto viittasivat rehevöitymiseen. Myöhemmin tehdyissä koekalastuksissa ja kasvillisuuskartoituksissa lajiston on todettu muuttuneen suotuisampaan suuntaan. Alueen ei tiedetä olevan linnustollisesti arvokas alue, eikä se sijoitu valtakunnalliselle MAALI-alueelle. Kaavamuutosalueen linnustoarvot arvioidaan tavanomaisiksi.

Pienilmasto

Pienilmastollisesti Joutjärven pohjoisranta on suotuista aluetta.

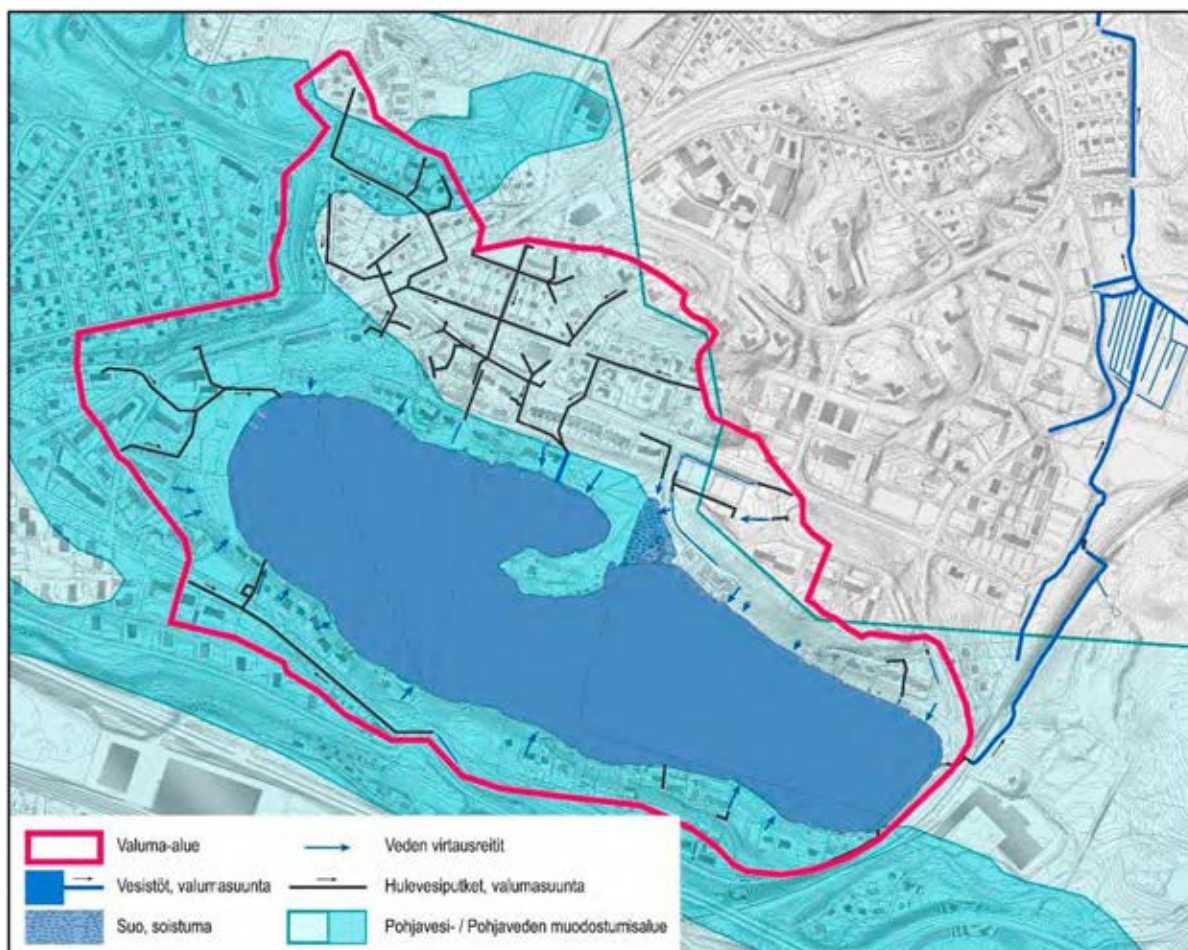
Pohjavesi, vesistöt, vesitalous

Joutjärvi on pohjavesialuetta. Suurin osa rannoista kuten myös suunnittelualue on kokonaisuudessaan vedenhankintaa varten tärkeällä 1. luokan pohjavesialueella. Alueelle ei sallittua rakentaa maalämpökaivoja ja -piirejä.

Joutjärvi on merkittävä kaupunkipienvesistö. Joutjärven ekologinen veden tila on vuonna 2013 luokiteltu tyydyttäväksi. Joutjärvi on latvajärvi, jonka vesi vaihtuu pääasiassa pohjaveden kautta, mikä tekee järvestä herkän muutoksille. Vedenpinta on lasermittauksen mukaan noin +111.0 metriä mpy ja kantakartassa + 110.1 m mpy. Vedenpinnan korkeus vaihtelee noin puoli metriä. Järven keskisyvyys on 3,4 m ja pinta-ala 40 ha. Joutjärvi laskee järven itäpäästä Joutjokea pitkin Vesijärveen.

Joutjärven valuma-alueen pinta-ala on melko pieni, noin 110 ha. Keskeisimmät hulevesien purkupaikat sijaitsevat Möysän uimarannalla sekä Suopursunpuistossa. Viipurintien suunnasta laskevia hulevesiä

viivytetään maanalaisessa viivytysjärjestelmässä Viipurintien varressa ennen purkua Joutjärveen. Möysän uimarannalle on suunniteltu puistosuunnittelun yhteydessä myös maanalaista viivytysjärjestelmää. Suunnittelualueella, Huhmarannatie 7:n tontilla nro 18 on rasitteena hulevesien purkupaikka ja avo-oja. Avo-oja on merkitty aluevarauksena voimassa olevassa asemakaavassa.



Kuva 8 Joutjärven valuma-alueen vesitalous

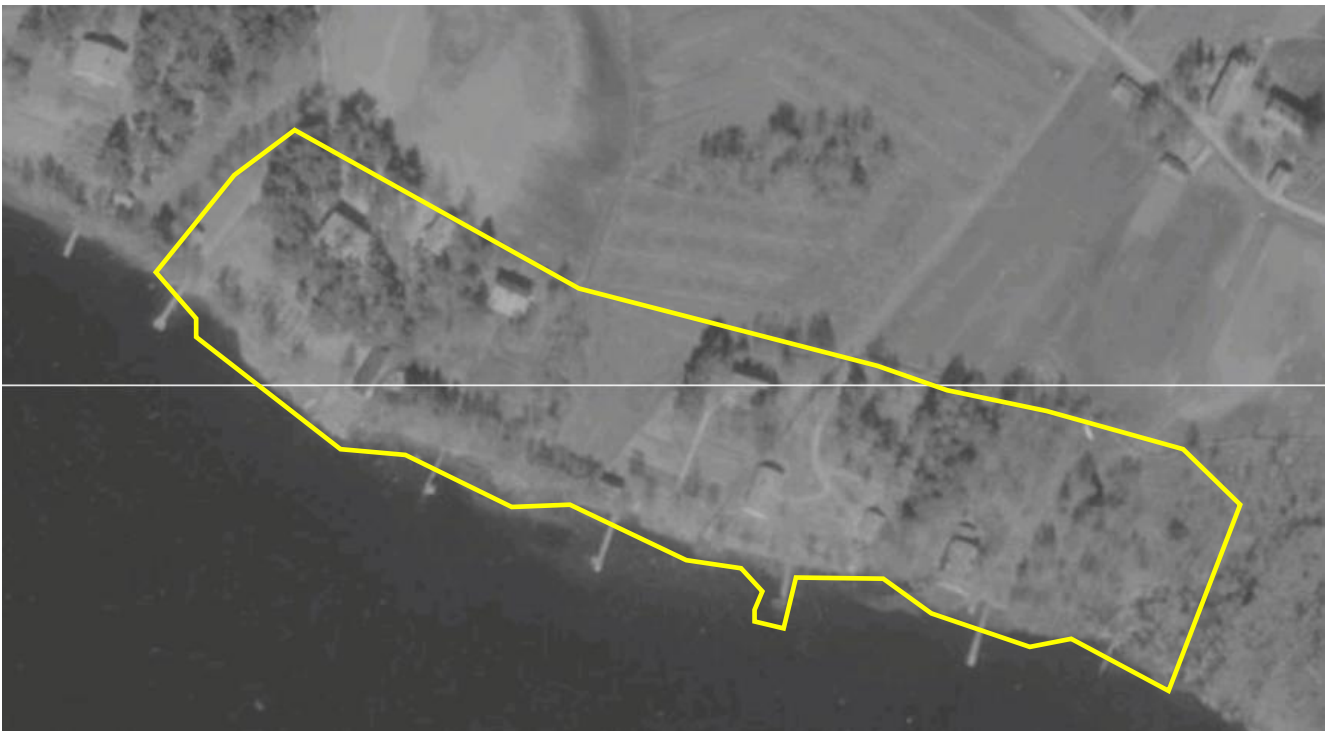
Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelualueita tai -kohteita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Joutjärven alue liitettiin 1933 Lahden kaupunkiin liitosalueena ja alueen ensimmäinen asemakaava vahvistettiin 1937. Joutjärven rannoille osoitettiin viljely- ja huvilatontteja. 1940-luvulla asemakaava muutettiin enemmän olevaa rakennetta, tielinjauksia ja kiinteistörajoja vastaavaksi. Vuoden 1979 ilmakuvassa alueella näkyy rannassa pientaloasutusta ja taempana ajalle tyypillisiä rivitalorakennuksia.



Kuva 9 Ortoilmakuva vuodelta 1946.



Kuva 10 Ortoilmakuva vuodelta 1979

Yhdyskuntarakenne

Joutjärven rannat ovat suurelta osin rakennettuja. Kerrostalot sijaitsevat kauempana rannasta. Suunnittelualue on osa Joutjärven pohjoisrannan länsiosan omakoti- ja rivitaloaluetta.

Asuinkorttelialue rajautuu lännessä ja idässä puistoalueisiin. Rantaan asti ulottuvien tonttien rakentaminen on väljää ja pientalovaltaista.

Kaupunkikuva

Rakennukset sijaitsevat lähellä katualuetta etelään laskevan rinteeseen yläosassa. Rakennukset ovat rinteeseen porrastettuja. Alue on vehreää.

Rakennuskanta



Kuva 11 Rakennusten valmistumisvuosikymmenet

Suunnittelualueen rakennukset edustavat lähes kaikkia eri vuosikymmeniä 1950-luvulta nykypäivään sekä 1900-luvun alkupuolelta niin tyyliltään kuin materiaalien kirjoaltaan.

Entisen lastenkodin tontin rakennukset edustavat vanhinta rakennuskantaa 1900-luvun alusta. Harjakattoinen osa (A-osa) on arviolta vuodelta 1918 tai aiemmin, huvilaosa (C-osa) on vuodelta 1919 sekä laajennusosa (B-osa) vuodelta 1958. Sauna on rakennettu arviolta 1900-luvun alussa.



Kuva 12 Entisen lastenkodin rakennuskokonaisuus Huhmarannankatu 3:ssa kadun suunnasta.

Huhmarannankatu 3:n rakennukset on rakennettu useassa vaiheessa. Lastenkodin siirtyessä vuonna 1927 tälle paikalle tontilla oli jo vuonna 1919 rakennettu jugendtyylinen huvila. Rakennus on kaksikerroksinen. Tontilla oli myös toinen vanhempi yksikerroksinen asuinrakennus, hirsisauna ja kaksi pienimuotoista talousrakennusta. Vuonna 1958 valmistui huvilan toisen asuinrakennuksen väliin Valter Karisalon suunnittelema kaksikerroksinen rapattu lisärakennus. Rakennuksia on peruskorjattu laajennusvaiheessa. Viimeinen peruskorjaus on tehty vuonna 1989 ja vuonna 1990 kunnostettiin vanha sauna rannassa.

Lastenkodin toiminta on loppunut vuonna 2017. Sen jälkeen rakennus on ollut pääosin tyhjiällä.



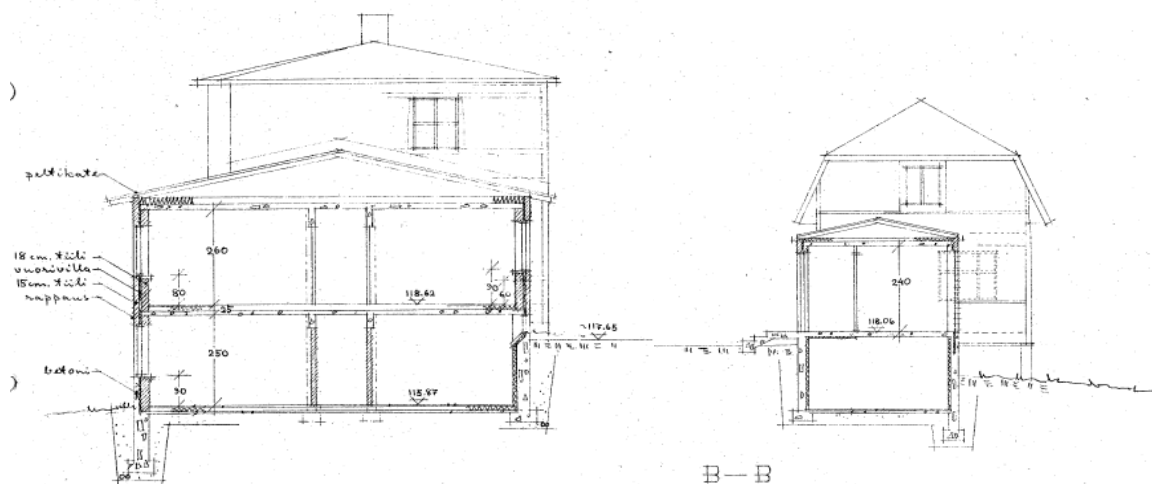
Kuva 13 Huvila on alkujaan ollut tyylipiirteiltään selvästi jugendia (Rakennushistoriaselvitys, FCG 2023)



Kuva 14 Alkuperäisen, useaan suuntaan poikkipäädyllisen mansardikaton muuttaminen yksinkertaisemmaksi loivaksi aumakatoksi 1930-1940 luvulla on antanut rakennukselle klassillisen ilmeen (Rakennushistoriaselvitys, FCG 2023).



Kuva 15 Huvilaosan aiemmin muuta julkisivua tummemmat nurkkalistat on myöhemmin maalattu valkoisiksi. Kellarikerroksen ikkunoita on myös suljettu ja pienennetty. Rakennuksen itäpäädyssä ollut kuisti ja ulkoporras on poistettu laajennusosan rakentamisen yhteydessä.



Kuva 16 Ote lastenkodin laajennusosan rakennuslupapiirustuksesta vuodelta 1958.



Kuva 17 Rantasauna on osaksi hirttä, osaksi lautarakenteinen.



Kuva 18 Rannassa tontin itäreunassa on varastorakennus, jota on aikojen kuluessa lyhennetty.



Kuva 19 Näkymä Joutjärveltä entisen lastenkodin tontille. Rinteessä kasvaa suurikokoisia mäntyjä.



Kuva 20 Keltatiilinen, tasakattoinen Huhmarannankatu 5:n pientalo on valmistunut vuonna 1972.



Kuva 21 Huhmarannankatu 7:n vaaleasävyinen, sin puuverhoiltu, pientalo on valmistunut vuonna 2023.



Kuva 22 Huhmarannankatu 9:n paritalo n valmistunut vuonna 2001. Paritalon tiilijulkisivuja on jaoteltu valkoisilla osilla. Tontin rakentamistehokkuus on suunnittelualueen tehokkain.

Huhmarannankatu 11, tontti 10 (tonttia ei ole lohkottu asemakaavan mukaiseksi). Rannassa kumpareen takana on vanha rakennus, joka ei ole asuttu tällä hetkellä. Rakennuksen rakentamisajankohta ei ole tiedossa. Tontti on muuten rakentamaton.



Kuva 23 Huhmarannankatu 13:n tummasävyinen, tasakattoinen asuinrakennus edustaa arkkitehtuuriltaan 1960-luvun tyyliä. Rakennus on valmistunut vuonna 1967.



Kuva 24 Huhmarannankatu 15:n asuinrakennus on valmistunut vuonna 1987.

Asuminen

Huhmarannankatu 3:n entinen lastenkoti on tällä hetkellä tyhjiään ja sen tulevaa käyttötarkoitusta selvitetään kaavamuutoksen yhteydessä. Muuten alue on asuinkäytössä lukuun ottamatta Huhmarannankatu 11:n rakennusta rannassa.

Palvelut

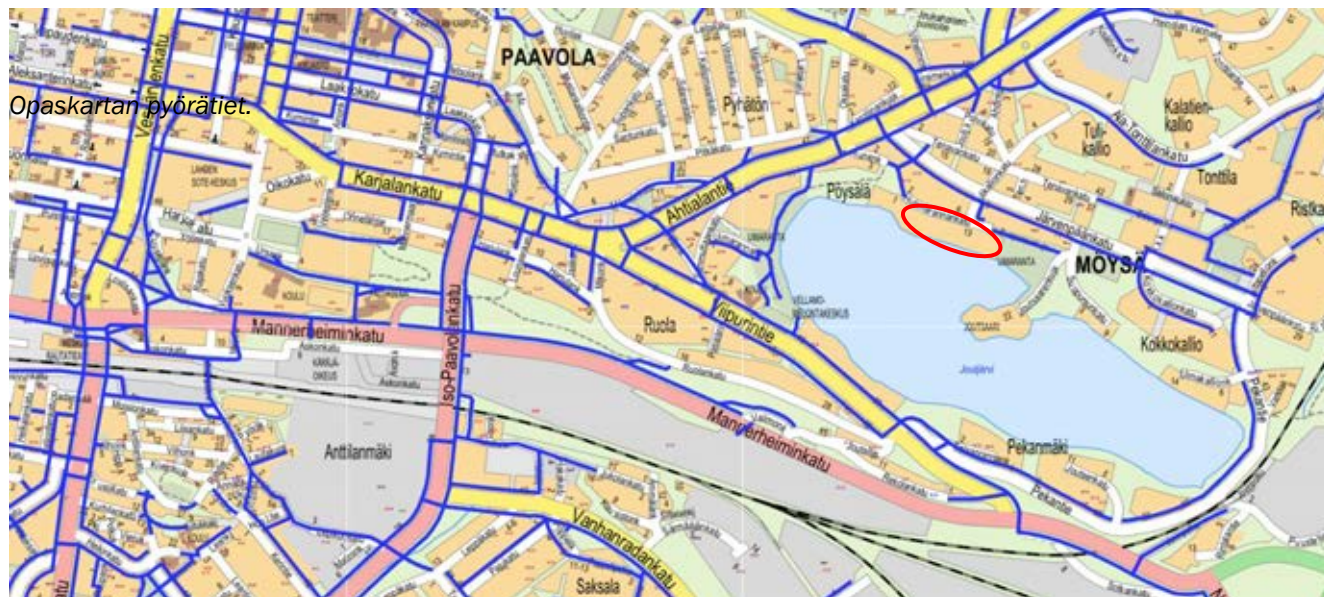
Tenava-Tonttilan päiväkotit sijaitsee alle 1 km päässä ja Möysän päiväkotit ja peruskoulu noin 1,5 km:n päässä. Lähin päivittäistavarakauppa on noin 1 km:n etäisyydellä. kts. virkistyspalvelut virkistyskohdasta. Lähimmät leikkipuistot ovat Möysän uimarannalla ja Suopursunpuistossa.

Virkistys

Joutjärveä ympäröivät viheralueet ovat enimmäkseen metsäisiä alueita. Möysän uimaranta ja Suopursunpuiston ovat selkeästi puistomaisia alueita. Myös Suopursunpuistossa on uimaranta. Virkistysalueiden palvelut ovat keskittyneet uimarantojen yhteyteen. Lisäksi järven itäosassa on koirien uimapaikka sekä onkilaituri.

Järven ympäri pääsee kulkemaan kävellen ja se onkin suosittu ulkoilureitti. Suunnittelualueen kohdalla reitti kulkee Huhmarannankatua pitkin.

Linja nro 8 kulkee Järvenpääntkatua pitkin kauppatorilta Tonttilaan (noin 7 min) puolen tunnin välein 7-22. Lähin bussipysäkkipari on parin sadan metrin etäisyydellä.



27 Opaskartan pyörätiet



Kuva 28 Pyöräliikenteen tavoiteverkko

Järvenpääntkadulla kulkee pyöräilyn aluereitti, joka yhdistyy Ahtialantien pyöräilyn pääreittiin. Lähin kaupunkipyöräasema on Tonttilassa.

Huhmarannankadun nopeusrajoitus on 40 km/h. Suunnittelualueen läheisyydessä ei ole tilastoitu henkilövahinkoja aiheuttaneita tieliikenneonnettomuuksia vuoden 2010- 2024 aikana.

Arkeologinen kulttuuriperintö, muinaismuistot

Alueella ei ole arkeologisia kulttuuriperintökohteita tai muinaismuistoja.

Rakennettu kulttuuriympäristö

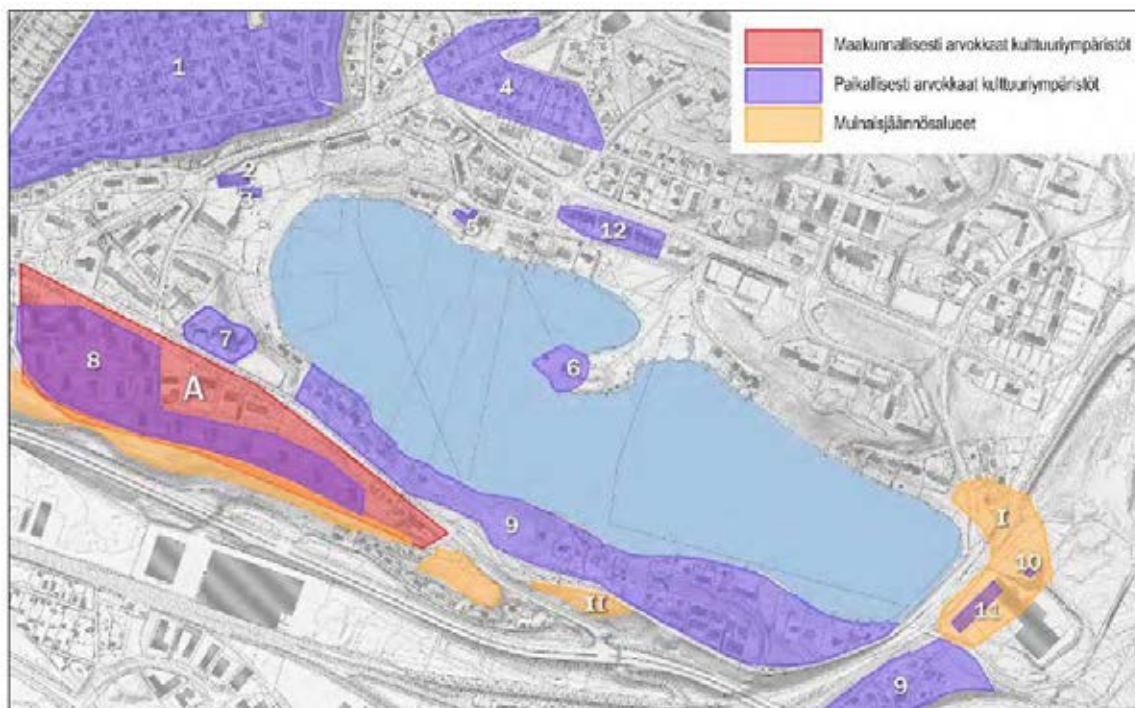
Suunnittelualueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaaksi luokiteltuja rakennetun kulttuuriympäristön tai maisemakohteita.



Kuva 29 Huhmarannan entisen lastenkodin tontti rakennuksineen on luokiteltu paikallisesti arvokkaaksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi.

Huhmarannankatu 3:ssa sijaitseva kohde nro 5, Huhmarannan lastenkoti, on luokiteltu kulttuuri- ja rakennushistorian kannalta paikallisesti arvokkaaksi kohteeksi (LaRY).

Huhmarannan lastenkodin vanhimmat osat ovat 1919 valmistuneet jugend-tyylinen huvila sekä harjakattoinen hirsirunkoinen vanha asuinrakennus. Entinen huvilarakennus on kaksi-kolmikerroksinen. Vuonna 1958 vanhimmat osat on yhdistetty kaksikerroksella tiilirunkoisella rapatulla lastenkotirakennuksen lisärakennuksella toisiinsa. Vanhojen huviloiden alkuperäisarkkitehtuuria on syytä vaalia.



Kuva 30 Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet. A. Rulan asuinalue, 1. Pyhättömänmäen itäosa, 2. Teollisuusrakennus, 3. Koulurakennus, 4. Tenavan pientaloalue, 5. Huhmarannan lastenkoti, 6. Huvilarakennus ympäristöineen, 7. Möysän koulu, 8. Ruolan asuinalue, 9. Asuinrakennukset ympäristöineen, 10. Asuinrakennus, 11. Teollisuusrakennus, 12. Rivitalorakennus, I Järvenpää, II Pekanmäki 1

Tekninen huolto

Alue on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Vesijohtolinja kulkee Huhmarannankadulla. Pääviemäri linja tulee pohjoisesta ja kulkee rasiitena tontin 18 länsireunaa pitkin kääntyen tontin ylärinteessä länteen. Viemäri linja lävistää suunnittelualueen tontit 14 ja 15. Viemäri on siirretty yksityisten maanomistajien kustannuksella kaavatöön aikana lähemmäksi järveä. Tontin nro 18 länsireunassa on alueellisten hulevesien purkua varten avo-oja, joka on osoitettu myös kaavamääräyksellä.

Erityistoiminnat

Ei ole

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole tiedossa pilaantunutta maaperää.

EU meluselvityksen 2022 mukaan alueen melutaso jää päivällä alle 50 dB ja yöllä alle 50 dB.

Sosiaalinen ympäristö

Alue muodostaa turvallisen asuin ympäristön.

3.1.4 Maanomistus

Entisen lastenkodin tontti on kaupungin omistuksessa. Rakennuksia hallinnoi tilakeskus. Rantaviivaan rajoittuva kaavoitettu vesialue on suunnittelualueen länsiosassa kaupungin omistuksessa ja kaava-alueen itäosassa vesialuetta hallinnoi yhteisvesialueiden osakaskunnat. Rantaviivan tuntumassa on vesijättömaata, jonka omistaa Lahden kaupunki ja itäosassa yhteisvesialueiden osakaskunnat.

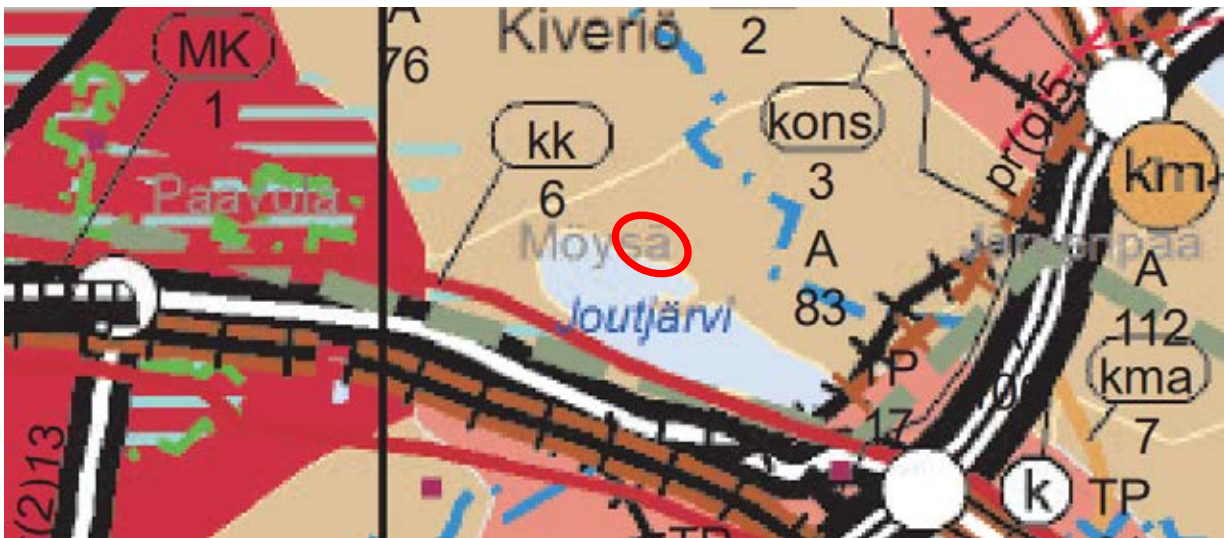
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Maakuntakaava

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

Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta (A83).



Kuva 31 Ote Maakuntakaavasta 2014

Yleiskaava

Lahden oikeusvaikutteinen yleiskaava 2035 (Y-205) (kv 9.12.2024 § 128) sai lainvoiman 12.2.2025.



Kuva 32 Ote Yleiskaavasta, kartta 1. kestävä yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on merkitty asuinalueeksi (A). Alue rajautuu Joutjärven vesialueeseen (W) ja itäpäässä lähivirkistysalueeseen (VL).



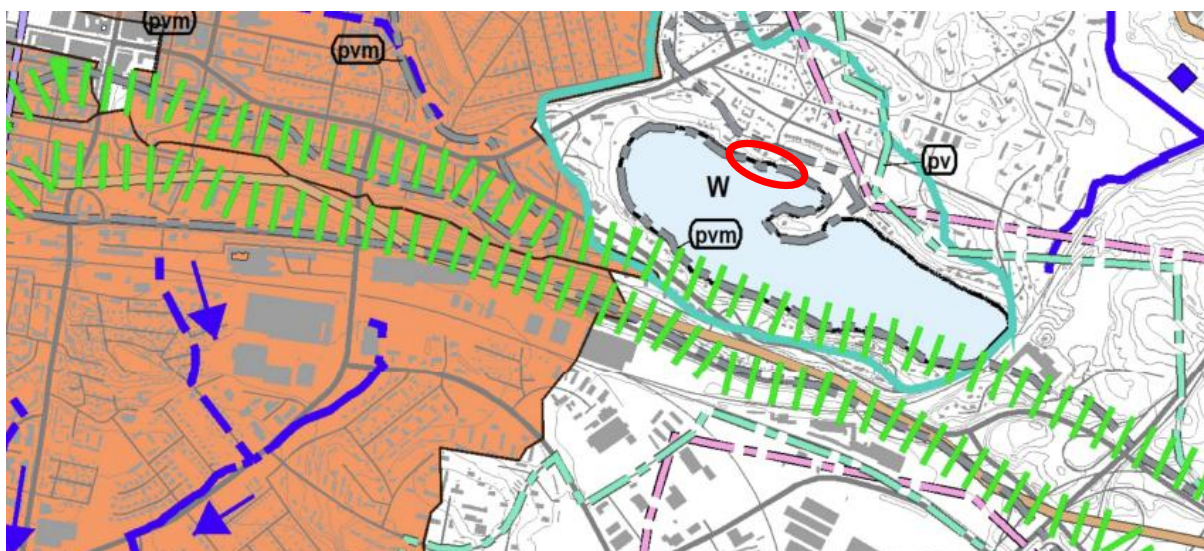
Kuva 33 Ote yleiskaavasta, kartta 2 kulttuuriympäristö

Huhmarannankatu 3:n entisen lastenkodin tontti rakennuksineen on luokiteltu paikallisesti arvokkaaksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi.



Kuva 34 Ote yleiskaavasta, kartta 3. luonto- ja viherympäristö

Alue sisältyy tärkeään ekosysteemien tuotantopalvelujen alueeseen (esp-t), vaaleanpunainen pistekatkoviiva). Alue käsittää erittäin laajasti keskustan ja etelä-Lahden ympäristön länteen Salpausselälle asti. Suunnittelualueella ei ole muita merkintöjä.



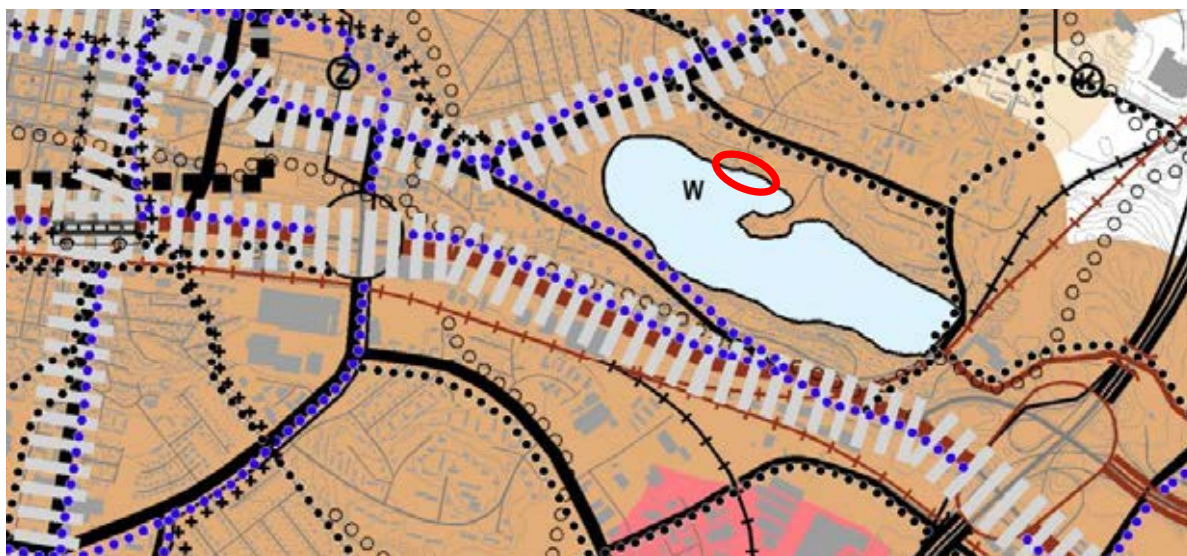
Kuva 35 te yleiskaavasta, kartta 4. vesiensuojelu ja -hallinta

Suunnittelualue on pohjaveden muodostumisalueella (pvm)(harmaa pistekatkoviiva) sekä merkittävän kaupunkipienjärven valuma-alueella (turkoosi viiva).



Kuva 36 te yleiskaavasta, kartta 5. kiertotalous

Alueella ei ole merkintöjä.



Kuva 37 Ote yleiskaavasta, kartta 6. kestävä liikkuminen

Alue kuuluu kestävä liikkumisen vyöhykkeeseen 1. Alue liittyy Järvenpääkadun kokoojakadun kautta Ahtialantien pääkatuun, joka on keskeinen joukkoliikennekäytävä. Järvenpääkadun varteen on merkitty pyöräilyn tavoitteellinen aluereitti ja Ahtialantien varteen on merkitty pyöräilyn tavoitteellinen pääreitti.

Asemakaava

Kaarlo Könösen laatima alueen ensimmäinen asemakaava on vuodelta 1937. Myöhemmin alueelle on tehty useita kaavamuutoksia. Voimassa olevia asemakaavoja on usealta vuosikymmeneltä 1930-1980-luvuilta.



Kuva 38 Ote ajantasa-asemakaavasta

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

38 (lv 28.10.1937) ja 15370/A (lv 30.4.1958) vesialue

41404/A (lv 8.11.1974)

Huhmarannankatu 3, (tontti 15), 5 (tontti 14), 9 (tontti 11), katualue osin

A-513 (lv 3.3.1986)

Huhmarannankatu 7 (tontti 18)

38256/A (lv 13.4.1972)

Huhmarannankatu 11 (tontti 10)

37659/A (lv 10.12.1971)

Huhmarannankatu 13 (tontti 9)

38948/A (lv 21.9.1972) Huhmarannankatu 15 (tontti 8)

Yleisten rakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa laitoksen hoidon vaatimat tarpeelliset asunnot (Y5), tontin 15

- pinta-ala 3 526 m²
- tonttitehokkuus on $e_t=0,7$
- rakennusoikeuden määräksi muodostuu 2 468 kem²
- kerrosluku on II
- käytetty rakennusoikeus päärak 382 kem² + sauna ei arvoa + t ei arvoa
- käyttämättä 2 086 kem²

AO, tontti 14

- pinta-ala 1 987 m²
- rakennusoikeus 460 kem²
- tonttitehokkuudeksi muodostuu $e_t=0,23$
- kerrosluku on II
- käytetty rakennusoikeus päärak 336 kem²
- käyttämättä 124 kem²

AO, tontti 18

- pinta-ala 3 651 m²
- rakennusoikeus 460 kem²
- tonttitehokkuudeksi muodostuu $e_t=0,13$
- kerrosluku on II
- käytetty rakennusoikeus päärak 459 kem²
- käyttämättä 1 kem²

AO, tontti 11, paritalo

- pinta-ala 1 352 m²
- rakennusoikeus 300 kem²
- tonttitehokkuudeksi muodostuu $e_t=0,22$
- kerrosluku on II
- käytetty rakennusoikeus päärak 261 kem² + sauna 6 kem² + t 48 kem² = 315 kem²
- ylitys 15 kem²

AO, tontti 5

- pinta-ala 974 m² + 81 m² = 1 055 m²
- rakennusoikeus 260 kem²
- tonttitehokkuudeksi muodostuu $e_t=0,25$
- kerrosluku on II
- käytetty rakennusoikeus päärak ei arvoa
- käyttämättä 260 kem²

AO, tontti 9

- pinta-ala 974 m² + 81 m² = 3 043 m²
- rakennusoikeus 460 kem²
- tonttitehokkuudeksi muodostuu $e_t=0,15$
- kerrosluku on I
- käytetty rakennusoikeus päärak 377 kem² + t 50 k-m² = 427 kem²
- käyttämättä 33 kem²

AO, tontti 8

- pinta-ala 2 000 m²
- rakennusoikeus 250 kem²
- tonttitehokkuudeksi muodostuu $e_t=0,13$
- kerrosluku on I
- käytetty rakennusoikeus päärak 233 kem²
- käyttämättä 17 kem²

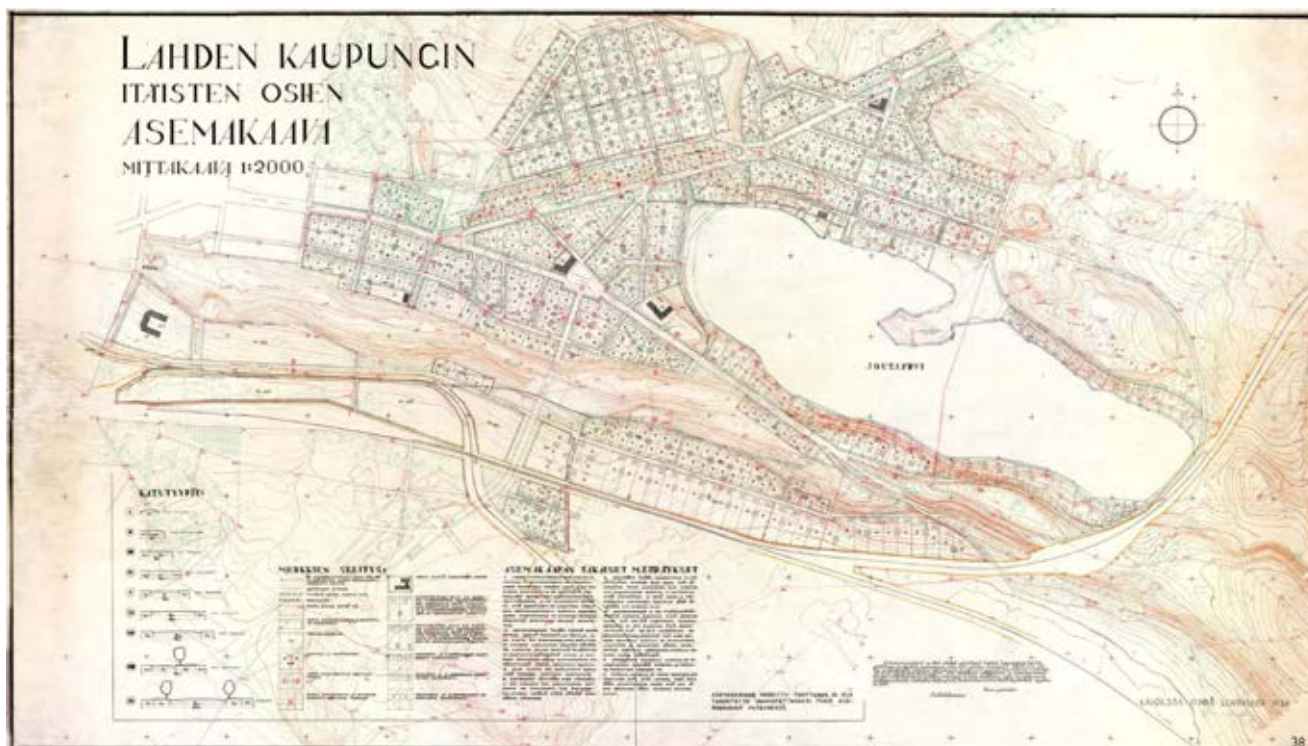
AO-tonttien kerrosluku vaihtelee I-II. AO-tonttien tonttitehokkuus vaihtelee $e=0,13 - e=0,25$. Yleisten rakennusten tonttitehokkuus $e_t=0,7$ poikkeaa huomattavasti ympäristön tonttien rakennustehokkuuksista ja tontin rakennusoikeudesta on käytetty noin 16 %.

Länsipuolella suunnittelualue rajautuu saman korttelin pientalotonttiin, johon on toteutettu kolmen paritalon kokonaisuus. Alue on asemakaavoitettu 1984. Tontin pinta-ala on 3 465 m², rakennusoikeus on 700 kem² ja kerrosluku on II. Tonttitehokkuudeksi muodostuu $e_t=0,2$,

Sekä lännessä että idässä on asemakaavoitettuja puisto-, lähivirkistys- ja uimaranta-alueita. Lähiympäristö suunnittelualueen takana on asemakaavoitettu rivitaloalueeksi 1970-80-luvuilla.

Alueen kaavahistoria

Alueen ensimmäinen asemakaava on laadittu vuonna 1937, Lahden itäisten osien asemakaava. Tällöin Joutjärven ympäristö kaavoitettiin viljelypalstojen alueeksi, joihin kuhunkin sai rakentaa 100 m²:n kokoisen 1-kerroksisen asuinrakennuksen. Jo tällöin viljelypalstojen keskelle rantaan osoitettiin tontti yleistä rakennusta varten.



Kuva 39 Ensimmäinen asemakaava vuodelta 1937.



Kuva 40 te ensimmäisestä asemakaavasta vuodelta 1937 suunnittelualueen kohdalta



Kuva 41 1950-luvulla laadituissa asemakaavamuutoksissa rakentamisen luonne muutettiin viljelypalstoista asuinpientalojen tonteiksi.

Vuonna 1955 laadituissa asemakaavamuutoksessa asuintonteille sai rakentaa enintään 250 kem², kaksi asuntoa käsittäviä 1 kerroksisia, ullakollisia pientaloja.



Kuva 42 Ote asemakaavasta 15370/A vuodelta 1958 suunnittelualueen kohdalta.

Nykyisin tonteilla voimassa olevat asemakaavat on laadittu 1970-1980 luvulla.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2026.

Suojelupäätökset

Ei ole.

Kaupungin strategia

Lahden kaupunkistrategian (KV 27.10.2025 § 113) mukaisesti kaava edistää kestävä ja saavutettavaa kaupunkirakennetta, parantaa asuinalueen viihtyisyyttä.

Kaavalla ei ole suoraa yhteyttä vuoden 2026 kärkihankeisiin.

Apoli

Lahden arkkitehtuuripoliittisen ohjelman 2022 (KV 5.9.2022 § 86) mukaisesti kaava vahvistaa alueen ominaispiirteitä, edistää puurakentamista, vaalii kulttuuriympäristön arvoja.

3.2.2 Selvitykset

Alueelle on tehty seuraavat selvitykset:

Yleiskaavatyön 2021-2025 yhteydessä tehdyt selvitykset

- Rakennettujen kulttuuriympäristöjen päivitysinventointi 2024, Ramboll 22.11.2024, Huhmarannan lastenkoti, kohde LA-ky-L2023-57
- Lahden ekologinen verkosto 2019, Lahden yleiskaavatyön 2017-2020 selvitys, Carita Uronen 2019
- Lahden liito-oravakartoitus 2023, Luontoselvitys Metsänen 26.3.2024

- Lahden luontotyyppiselvitykset 2024
- Selvitys Lahden tärkeimmistä ekosysteemipalveluista 2019
- Lahden virkistysalueverkoston yleissuunnitelma 2020

Kaavatyön aikana laaditut selvitykset
Maisema

- Joutjärven maisemaselvitys 2020, Lahden kaupunki, Maria Silvast.

Rakennushistoria

- Huhmarannankatu 3:n rakennushistoriallinen selvitys – Huvilasta lastenkodiksi 9.6 2023 FCG, Lahden Tilakeskus

Kuntotutkimukset

- Huhmarannan lastenkoti, Kuntoarvio RS15, Rakennustekniikka, LVI- ja sähköjärjestelmät, Raksystems, Lahden Tilakeskus, 24.4.2019
- Huhmarannan lastenkoti, Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus, Sirate Group Oy, Lahden Tilakeskus, 23.10.2023
- Huhmarannan lastenkoti, B-osa, Asbesti- ja haitta-ainekartoitus, Sirate Group Oy, Lahden Tilakeskus, 11.10.2023
- Huhmarannan lastenkoti, rantasauna, Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus, Sirate Group Oy, Lahden Tilakeskus, 23.10.2023
- Huhmarannan lastenkoti, rantasauna, Asbesti- ja haitta-ainekartoitus, Sirate Group Oy, Lahden Tilakeskus, 23.10.2023

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.1.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta ja yksityisistä hakemuksista. 7.3.2019 kaavoituskatsauksen julkaisun yhteydessä. Suunnittelualueutta on laajennettu kaavaprosessin aikana käsittämään myös korttelin itäosa.

4.1.2 Pohjakartan tarkistaminen

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

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 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
- Kaupungin hallintokunnat
- Päijät-Hämeen liitto
- Lupa- ja valvontavirasto/ alueidenkäyttö
- kaakkis-Suomen elinvmakeskus
- Lahden kaupunginmuseumuseo /Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Erityistehtäviä hoitavat yhteisöt
- Muut yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään
- yhteisvesialueiden osakaskunnat

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu AKL 63 §, 3 mom. mukaisesti 7.3.2019 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2019 kaavoituskatsauksessa (kohde 26).

4.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 22.6.2022. Kaavatyötä käsittelevä yleisötilaisuus järjestettiin 13.10.2026, maastokierros 15.10.2026 Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille toimitettiin postitse kaavaluonnos ja OAS sekä kaavaluonnoksen havainneaineisto. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 8.10.-22.10.2026. Kaavatyöhön liittyvä aineisto on ollut nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla.

4.2.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen aloituskokous pidettiin 24.8.2022 kaupungin ja erityistehtäviä hoitavien viranomaisten kesken ja yhteisöjen kesken. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty Hämeen ELY-keskukseen tiedoksi 2.9.2022. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 8.10.-22.10.2026. Sen yhteydessä viranomaisille toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnosvaihtoehdot sekä

havainneaineisto ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot. Alustavia luonnoksia on esitelty ELY-kaavaneuvottelussa 24.1.2023.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

- Entisen lastenkodin rakennuskokonaisuus on tyhjillään ja rakennuksen sekä tontin muuttaminen uuteen käyttötarkoitukseen on ajankohtaista, entisen lastenkodin kohde on myytävien listalla
- suojelukysymykset paikallisesti arvokkaana kulttuuriympäristön kohteena käsitellään kaavamuutoksessa

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

- Kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön ja sen läheisyyteen kohdistuvat muutokset tulee suunnitella paikan henkeä kunnioittaen.
- Rannalle näkyvän rakentamisen tulee sopeutua rantamaisemaan.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

- vedenhankintaa varten tärkeälle 1. luokan pohjavesialueelle rakennettaessa on huomioitava pohjaveden laadun turvaaminen. Alueella muodostuvat hulevedet on hallittava ja käsiteltävä siten, ettei pohjaveden laatu heikkene tai antoisuus pienene. Hulevesiverkoston kapasiteettiin tulee hulevesitulvamallinnuksen perusteella kiinnittää erityistä huomiota asemakaavoituksessa, katurakentamisessa ja muissa hankkeissa.
- suunnittelussa ja rakentamisessa Joutjärven rannalla vesiensuojeluun tulee kiinnittää erityistä huomiota

4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Osallisten tavoitteet

- työn aikana on tullut useammassa vaiheessa yksityisten maanomistajien hakemukset Huhmarannankatu 5, 7, 9, 11, 13 ja 15 tonttien omistajilta rakennusoikeuden tarkistamiseksi yhtenäisiksi. Kyseiset tontit on liitetty kaava-alueeseen.

4.4 Asemakaavan vaihtoehdot, kuvaus ja niiden vaikutukset

Yleistä kaavaluonnosvaihtoehtoista

Vaihtoehdot eroavat toisistaan vain entisen lastenkodin tontin osalta.

Rakennusoikeuden määrä on kaikissa vaihtoehtoissa sama tonttitehokkuudella $et=0,2$, joka on sama kuin Huhmarannankatu 1:n tontilla. Tonttien pinta-alat on tarkistettu rantaviivan tarkistuksen jälkeen, jolloin joidenkin tonttien pinta-ala on kasvanut.

Vesijättömaan vaikutus tontin pinta-alaan ja muodostuvan rakennusoikeuden määrä

Osoite	kortteli	tontti	vanha pinta-ala	vesijättö lisäys	uusi pinta-ala	tehokkuus	rak.oikeus kem2
Huhmarannankatu 3	1420	15	3 526	489	4 015	e=0,2	803
Huhmarannankatu 5	1420	14	1 987	301	2 288	e=0,2	457
Huhmarannankatu 7	1420	18	3 651	281	3 932	e=0,2	786
Huhmarannankatu 9	1420	11	1 352	127	1 479	e=0,2	295
Huhmarannankatu 11	1420	5	1 055	69	1 124	e=0,2	225
Huhmarannankatu 13	1420	9	3 043	208	3 251	e=0,2	650
Huhmarannankatu 15	1420	9	2 000	12	2 012	e=0,2	402
yhteensä			16 614	1 487	18 101		3 618

4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus

Vaihtoehdot eroavat toisistaan vain entisen lastenkodin tontin osalta. Yksityisten tonttien kohdalla kaavaluonnos on kaikissa vaihtoehtoisissa samanlainen kuin vaihtoehdossa VE0+.



Kuva 43 Näkymä Huhmarannankadulta lastenkodin tontille.

Vaihtoehto VE0+

Yksityisten tonttien kohdalla kaavaluonnos on samanlainen kuin vaihtoehdossa VE0+.

Entisen lastenkodin tontti on esitetty yhtenä tonttina (AL/s-2).

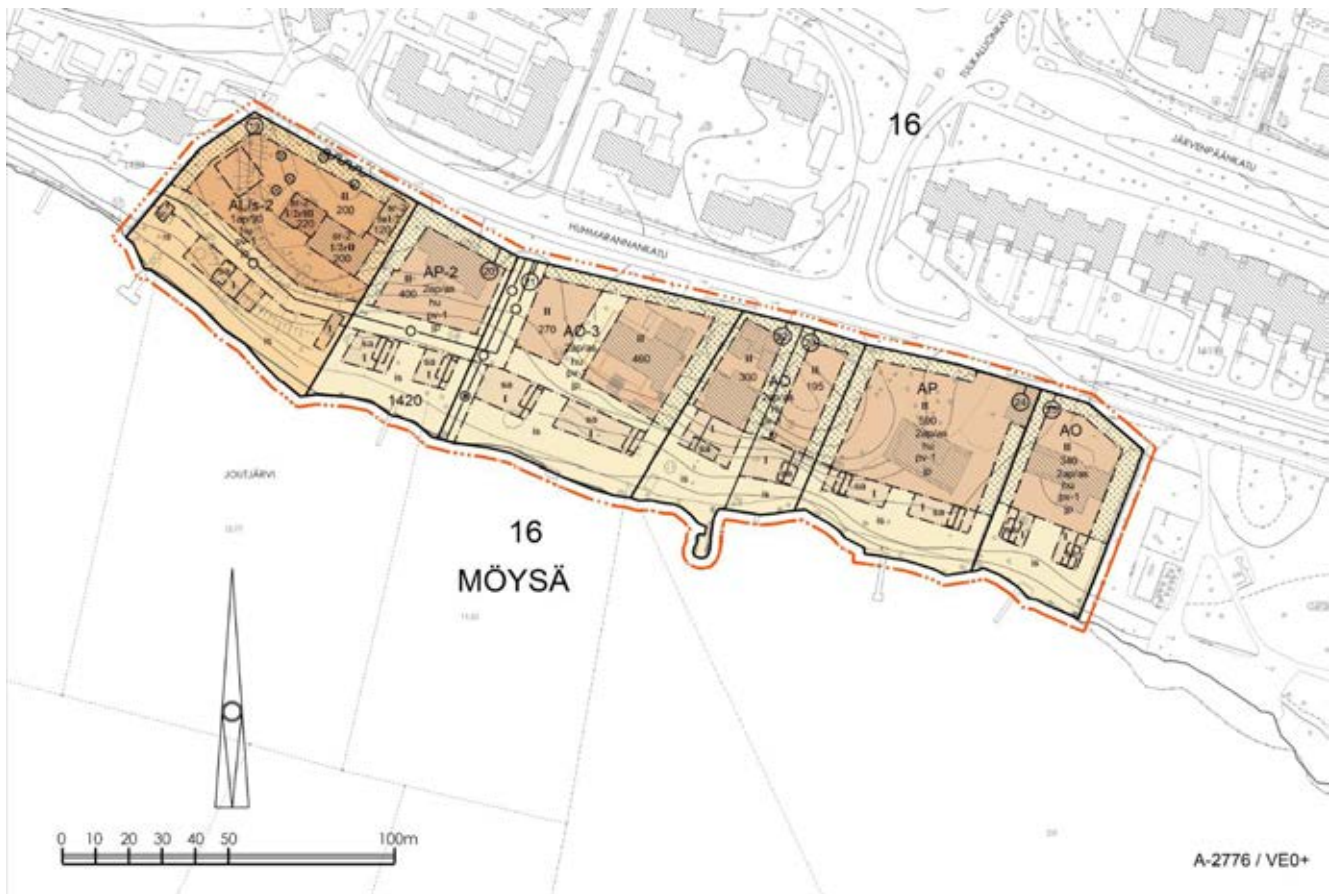
Kaikki kolme rakennusosaa ja saunarakennus on esitetty suojeltaviksi.

Entisen lastenkodin tontti 1

- tontin pinta-ala 4 015 m²
- tonttitehokkuus e=0,2
- rakennusoikeus 803kem²
- käytetty rakennusoikeus 382 kem² (tai 485-560 kem²)
- käyttämätön rakennusoikeus 400-240 kem²

Yksityisille tonteille on mahdollistettu

- yhden enintään kaksiasuntoisen erillispientalon tai paritalon rakentaminen (AO-1)
- kahden erillisen pientalon rakentaminen (AO-3)
- kahden erillisen pientalon rakentaminen, yksi erillispientalo saa olla kooltaan enintään 380 kem² (AP-1)
- paritalon, kaksi erillispientaloa tai kytketyn pientalon (AP-2).
- tonteille on osoitettu 1-2 kpl rantasaunan rakentamismahdollisuuksia/tontti



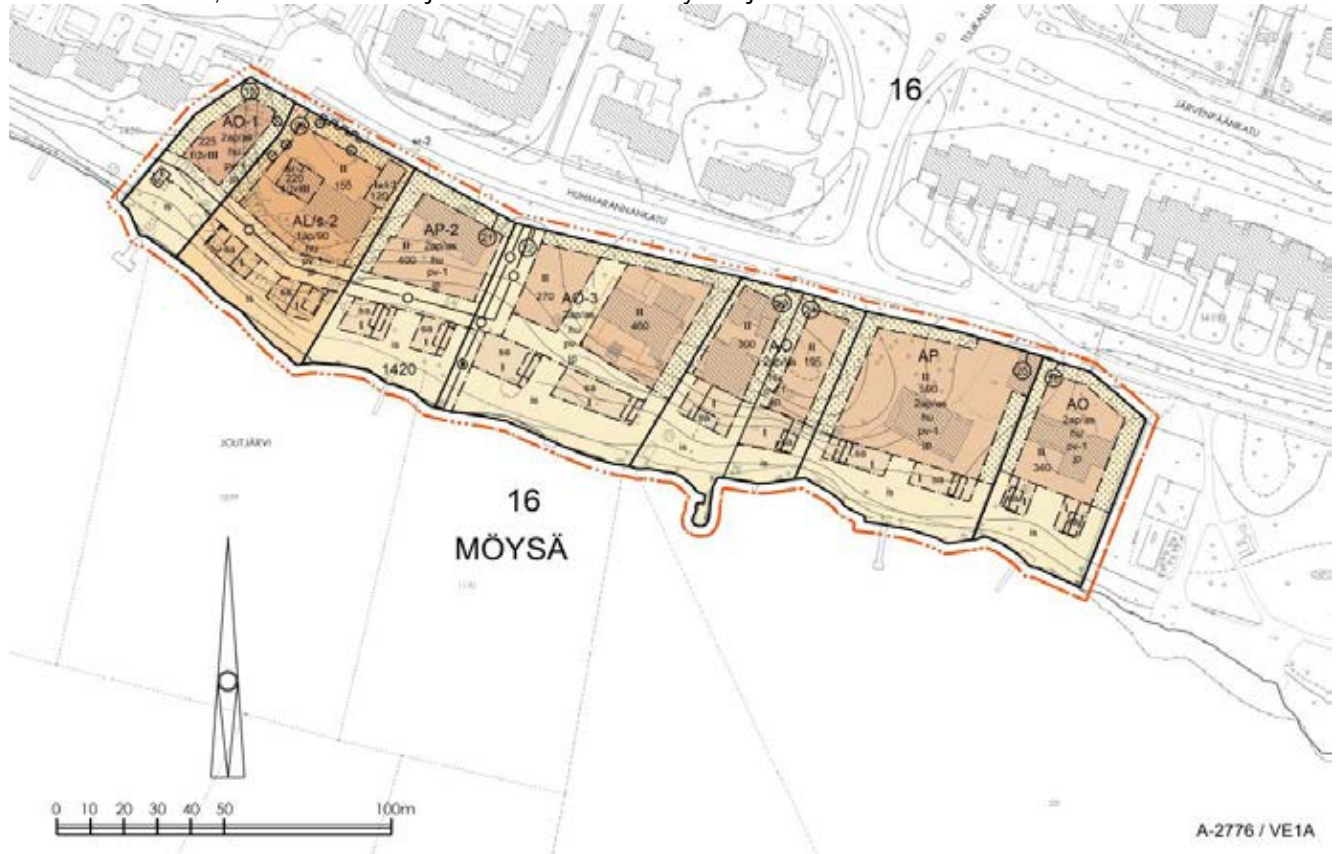
Kuva 44 Kaavaluonnos, vaihtoehto VE0+



Kuva 45 Havainnekuva luonnos vaihtoehto VE0+

Vaihtoehto VE 1A

Entisen lastenkodin tontti on esitetty kahtena tonttina (AO-1 ja AL/s-2).
Vanhin asuinosa, huvilarakennus ja rantasauna esitetty suojeltaviksi.



Kuva 46 Kaavaluonnos vaihtoehto VE1A

Tontti 1

- tontin pinta-ala 1 245 m²
- tonttitehokkuus e=0,2
- rakennusoikeus 250 kem²
- käytetty rakennusoikeus 20 kem²
- käyttämätön rakennusoikeus 230 kem²

Tontti 2

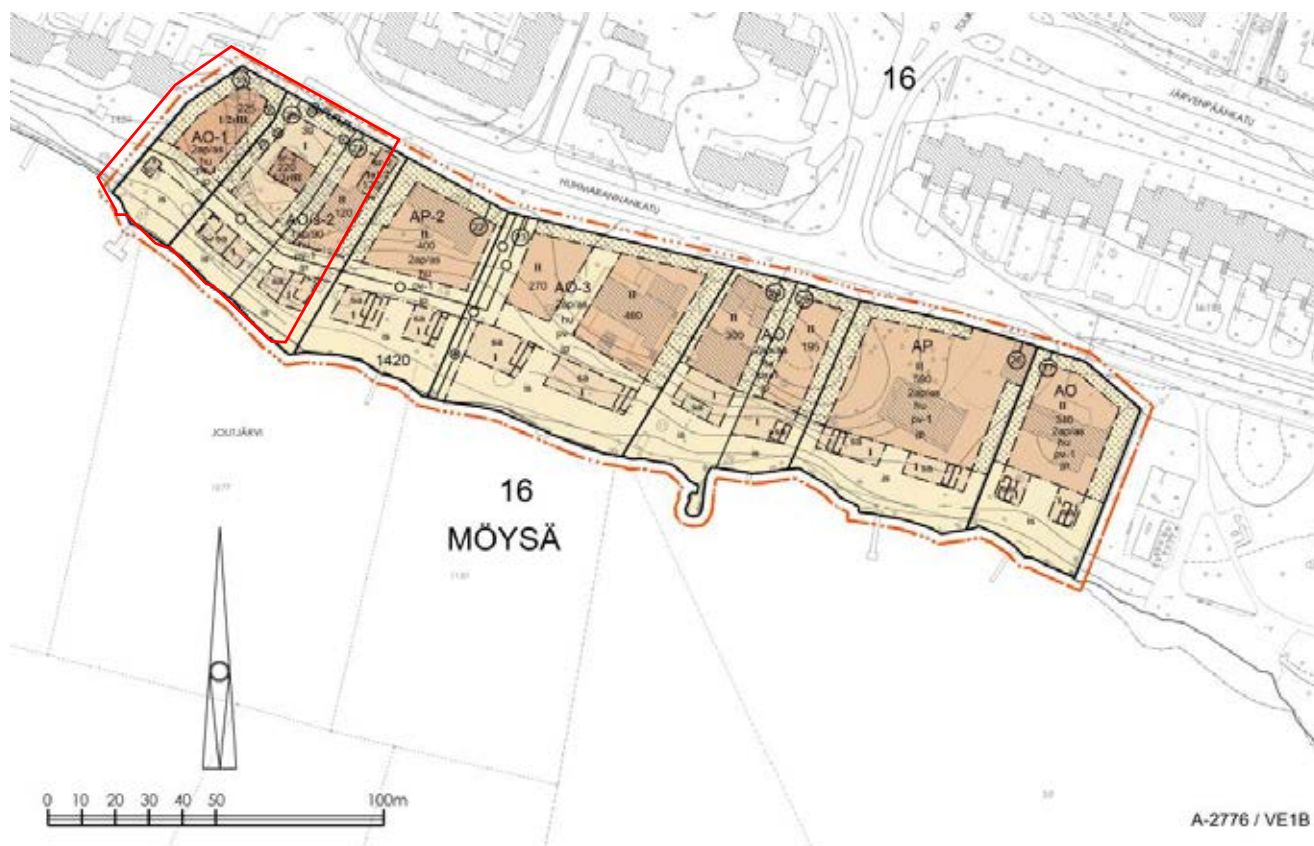
- tontin pinta-ala 2 770 m²
- tonttitehokkuus e=0,2
- rakennusoikeus 554 kem²
- käytetty rakennusoikeus 305-382 kem²
- käyttämätön rakennusoikeus 249-170 kem²



Kuva 47 Ote Havainnekuvasta vaihtoehto VE 1A

Vaihtoehto VE 1B

Entisen lastenkodin tontti on esitetty kolmena tonttina (AO-1 ja AO/s-2).
Vanhin asuinosa, huvilarakennus ja ranta sauna esitetty suojeltaviksi.



Kuva 48 Kaavaluonnos VE1B

Tontti 1

- tontin pinta-ala 1 245 m²
- tonttitehokkuus e=0,2
- rakennusoikeus 250 kem²
- käytetty rakennusoikeus 20 kem²
- käyttämätön rakennusoikeus 230 kem²

Tontti 2

- tontin pinta-ala 1 393 m²
- tonttitehokkuus e=0,2
- rakennusoikeus 278 kem²
- käytetty rakennusoikeus 99-220 kem²
- käyttämätön rakennusoikeus 179-58 kem²

Tontti 3

- tontin pinta-ala 1 377 m²
- tonttitehokkuus e=0,2
- rakennusoikeus 275 kem²
- käytetty rakennusoikeus 85-120 kem²
- käyttämätön rakennusoikeus 190-155 kem²

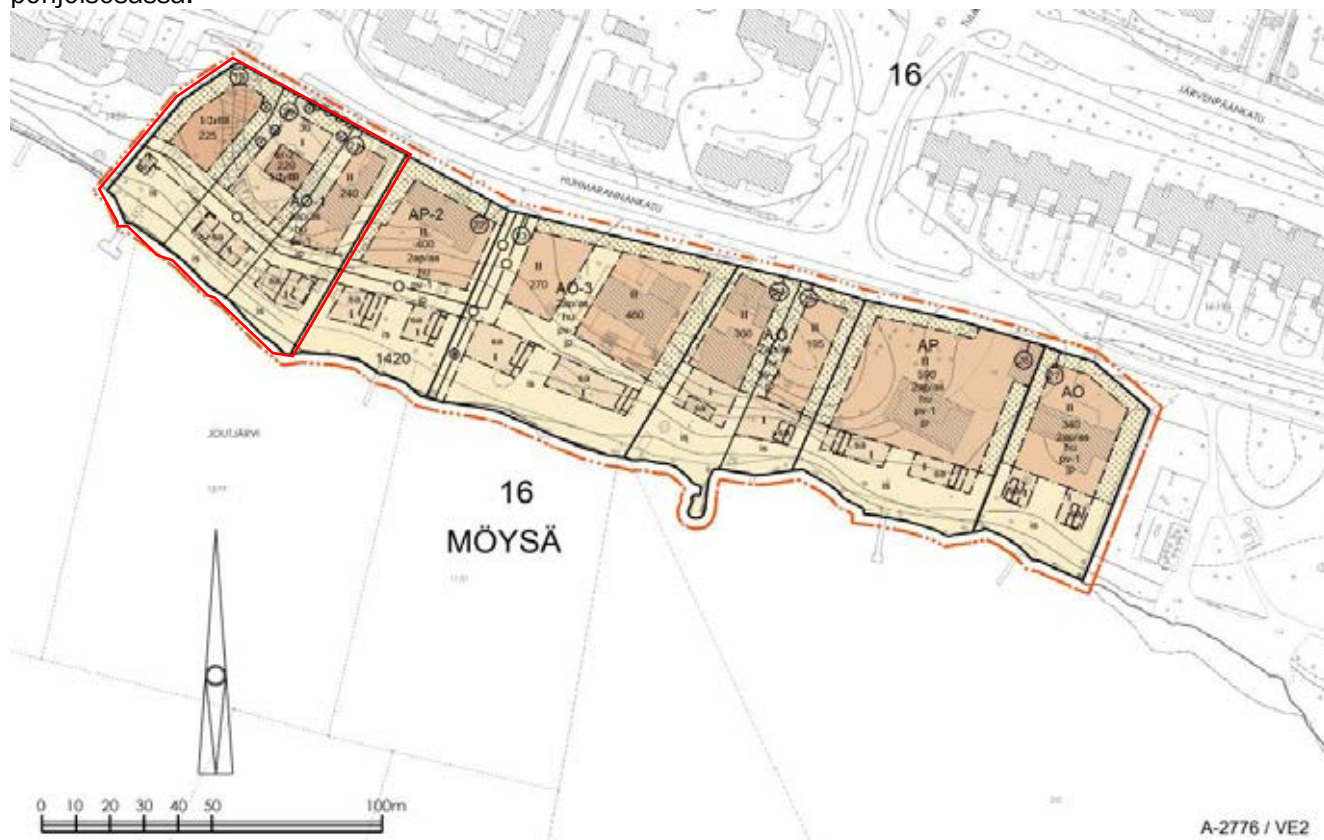


Kuva 49 Ote Havainnekuvasta Vaihtoehto VE1

Vaihtoehto VE 2

Entisen lastenkodin tontti on esitetty kolmena tonttina (AO-1).

Huvilarakennus ja rantasauna esitetty suojeltaviksi. Itäisimmän tontin leveydeksi jää vain 18 m pohjoisosassa.



Kuva 50 Kaavaluonnos vaihtoehto VE2

Tontti 1

- tontin pinta-ala 1 245 m²
- tonttitehokkuus e=0,2
- rakennusoikeus 250 kem²
- käytetty rakennusoikeus 20 kem²
- käyttämätön rakennusoikeus 230 kem²

Tontti 2

- tontin pinta-ala 1 393 m²
- tonttitehokkuus e=0,2
- rakennusoikeus 278 kem²
- käytetty rakennusoikeus 99-220 kem²
- käyttämätön rakennusoikeus 179-58 kem²

Tontti 3

- tontin pinta-ala 1 377 m²
- tonttitehokkuus e=0,2
- rakennusoikeus 275 kem²
- käytetty rakennusoikeus 0 kem²



Kuva 51 Ote Havainnekuvasta vaihtoehto VE2



VE0+



VE 1A



VE 1B



VE 2

Kuva 52 3D havainnekuvat vaihtoehtoista

4.4.2 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta ja johtopäätökset

VE 0+

Vaihtoehto on ns nollavaihtoehto, johon muita vaihtoehtoja verrataan. Kaikki olemassa olevat rakennukset entisen lastenkodin tontilla on esitetty suojeltaviksi. Rakennusoikeuden määrää on kohtuullistettu $e=0,7$:stä $e=0,2$:een, koska tontin käyttötarkoitus on muutettu laitosrakennusten korttelialueesta asumisen, pienimuotoisten liike- ja toimistotilojen korttelialueeksi. Iso tontti mahdollistaa esim asumista ja sen ohella yksityistä yhteisöllistä toimintaa sekä lisäksi uudisrakentamista olemassa olevien rakennusten rinnalle.

VE 1A

Vaihtoehto 1A:ssa on erotettu tontin länsiosasta yksi uusi pientalotontti. Lastenkodin päärakennuksen kaksi vanhinta osaa on esitetty suojeltaviksi. Vaihtoehto on tontin myynnin kannalta selkeä, koska välisosan purkamisen hoitaa uusi omistaja, mikäli ei halua säilyttää sitä. 1958:n laajennusosan maanvastaisessa kellarikerroksessa on kuntotutkimusten mukaan kosteusongelmia

VE 1B

Vaihtoehto 1B on samanlainen suojeltavien rakennusten suhteen, mutta se on jaettu kolmeen tonttiin. Tässä vaihtoehdossa kaupungin tulisi purkaa kahdelle tontille sijoittuva 1958:n laajennusosa, joka rakennettu kiinni vanhempiin asuinosiin. Purkamisen jälkeen päätyseinät tulisi suojata, rakennuksen talotekniikka sijoittuu myös pääosin vuoden 1958:n laajennusosaan. Itäisimmän tontin leveydeksi jää pohjoisosassa vain 18 m.

VE 2

Vaihtoehto 2:ssa tontti on jaettu kolmeksi pientalotontiksi. Vain huvilaosa ja rantasauna on merkitty säilytettäväksi. Huvilaosan päätyseinän suojaus purkutoimenpiteiden jälkeen tulisi tässäkin vaihtoehdossa kaupungille. Itäisimmän tontin leveydeksi jää pohjoisosassa vain 18 m.

Johtopäätökset

Edellä esitetyn perusteella Vaihtoehto 1A:ta ehdotetaan valittavaksi jatkosuunnitteluun.

4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset

4.5.1 Luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Tiivistelmät lausunnoista ja mielipiteistä ja niiden huomioon ottaminen (taulukoiden tai lomakkeella).

Lausunnon keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
Lausunnon antaja pv.kk.20vv Lausunnon keskeinen sisältö tiivistettynä (älä siis kopioi sanasta sanaan koko lausuntoa, koska se löytyy liitteistä).	Vastine
Lausunnon antaja pp.kk.20vv Tekstiä	Vastine
Lausunnon antaja pp.kk.20vv Tekstiä	Vastine

Mielipiteen keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
Mielipide 1 pv.kk.20vv Tiivistelmä	Vastine
Mielipide 2 pp.kk.20vv Tekstiä	Vastine
Mielipide 3 pp.kk.20vv Tekstiä	Vastine

4.5.2 Ehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Tiivistelmät lausunnoista ja muistutuksista ja niiden huomioon ottaminen (taulukoiden tai lomakkeella).

Lausunnon keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
-----------------------------	----------------------

Lausunnon antaja pv.kk.20vv Lausunnon keskeinen sisältö tiivistettynä	Vastine
Lausunnon antaja pp.kk.20vv Tekstiä	Vastine
Lausunnon antaja NN pp.kk.20vv Tekstiä	Vastine

Mielipiteen keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
Muistutus 1 pv.kk.20vv Mielipiteen keskeinen sisältö tiivistettynä	Vastine
Muistutus 2 pp.kk.20vv Tekstiä	Vastine
Muistutus 3 pp.kk.20vv Tekstiä	Vastine

4.5.3 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan nähtävillä oloaikana tulleiden lausuntojen ja muistutusten johdosta kaavaan on tehty seuraavia muutoksia ja/tai korjauksia:

Selostus ja seurantalomake on korjattu tältä osin.

Muutosten jälkeen asemakaavatunnus on A-xxxxa.

4.5.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavoitusta koskevat päätökset	Päivämäärä
Kaupunkiympäristölautakunta Asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettaminen	xx.xx.20xx

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

5.1.1 Kokonaisrakenne

Kuvaus kaavan perusrakenteesta, toimintojen keskinäiset suhteet sekä liittyminen ympäristön yhdyskuntarakenteeseen. Tarkentuu ehdotusvaiheessa.

Korttelialueet ja tontit, niiden pinta-alat, rakennusoikeudet, liittymät, kerrosluvut, mahdolliset tarkentavat kaavamääräykset

5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

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

Tarkentuu ehdotusvaiheessa

5.1.3 Palvelut

Kaava-alue tukeutuu aluekeskuksen ja keskustan palveluihin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on huomioitu kulttuurihistoriallisesti paikallisesti arvokkaan rakennetun ympäristön suojelu, pohjaveden suojelu, hulevesien käsittely, ilmasto ja pienilmasto, Apoli.

5.3 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

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

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutos mahdollistaa kaupunkirakenteen tiivistämisen joukkoliikennereittien ja keskustan äärellä vehreässä ja viihtyisässä ympäristössä. Kaavamuutos mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen ja väestön lisäyksen alueella. Kaava mahdollistaa viihtyisän asuin ympäristön, lapsiystävällisen ympäristön ja elinoloja.

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

Kaavassa on otettu huomioon pohjaveden suojelu kaavamääräyksissä. Alueella ei sallita maalämpökaivoja tai maapiirejä. Rantasaunat tulee yhdistää kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Maastonmuotojen takia se edellyttää tonttikohtaista pienpumppaamaa. Rakennuksen/rakennusten suojelu ja olemassa olevan ympäristön tiivistäminen vähentää ilmastovaikutuksia.

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

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

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelualueita tai -kohteita. Alueella ei ole luonnon monimuotoisuuskohteita (lumo) tai luonnon monimuotoisuudelle tärkeitä metsäalueita tai muita arvokkaita luontoalueita. Alueella ei ole kaupungin ekologisen verkoston selvityksen mukaista verkostoa. Taajama-alueella ekologinen verkosto muodostuu suurelta osin virkistyskäytössä olevasta

viheralueverkostosta, taajamametsistä, hoidetuista puistoista, liikennealueiden reunoilla olevista suojaviheralueista sekä rakentamattomista joutomaa-alueista.

Piha-alueiden puusto ja puutarhat täydentävät alueen viherympäristöä.

Paikkatietoaineisto mukaan alueella tai sen läheisyydessä ei ole liito-oravalle soveliaista elinympäristöä tai kulkuyhteyksiä.

Järven vesikasvillisuudesta on tehty joitakin kartoituksia. Kesällä 2005 järven ruskoärviä-kasvustoja on niitetty, esiintymien ollessa erittäin runsaita. Vuonna 1980 tehdyssä selvityksessä järven kasvillisuus ja kalasto viittasivat rehevöitymiseen. Myöhemmin tehdyissä koekalastuksissa ja kasvillisuuskartoituksissa lajiston on todettu muuttuneen suotuisampaan suuntaan. Alueen ei tiedetä olevan linnustollisesti arvokas alue, eikä se sijoitu valtakunnalliselle MAALI-alueelle. Kaavamuuotosalueen linnustoarvot arvioidaan tavanomaisiksi.

Alueen maankäyttö ei muutu nykyisestä lukuun ottamatta entisen lastenkodin tontin aluetta. Korttelin länsiosakin muuttuu kevyempään maankäyttöön laitosrakennusten korttelialueesta pientaloasumiseen. Laitosrakennusten rakennusoikeus pudotetaan e=0,7:sta e=0,2:een.

Valtaosaa pihapiirien alueita ei voida pitää luonnontilaisina tai luonnontilaisen kaltaisina. Kaavamuuotosalue sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja pihapiireihin.

Tonteilla 15 (Huhmarannankatu 3) ja 14 (Huhmarannankatu 5) kasvaa kookkaita mäntyjä ja tonteilla on maisemaa rajaavaa rantapuustoa. Alueita on muokattu ja täytetty jo aiemmin rakennuksen laajentamisen (1950-luku) varsinkin entisellä lastenkodin tontilla sekä pääviemäriinjan rakentamisen ja siirron yhteydessä (tehty vuonna 2023) tonttien halki.

Puustoisimmat tontit ovat 15, 5 ja 9 (Huhmarannankatu 3, 11 ja 13). Tontti 5 on pääosin rakentamaton lukuun ottamatta vanhaa autiota taloa noin 9-11 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Rantavyöhykkeen puusto on maisemallisesti tärkeä, sillä se näkyy kauas järvimaisemassa.

Tontilta 18 (Huhmarannankatu 7) on vuonna 2022 purettu omakotitalo ja uudisrakennus on valmistunut vuonna 2023. Puusto on pääosin kaadettu tontilta. Rakennustöiden yhteydessä pihapiiriä on muokattu voimakkaasti rakennusluvan mukaisesti sekä istutettu pihasuunnitelman mukaisesti.

Valtaosalla tonteista on nurmikkoa, koristepensaita ja kesäkukkaistutuksia. Kaavassa on määrättyjä rantavyöhykkeen kasvillisuudesta sekä vanhojen mäntyjen säilyttämisestä.

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

Kaava ei lisää merkittävästi liikennettä. Rannan pientalorakentaminen sopii alueen nykytilaan. Uusi rakentaminen tiivistää asumista keskusta, hyvien liikenneyhteyksien ja palvelujen äärellä.

5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan eivät ole merkittäviä. Rakentaminen sopeutetaan värityksellä ja rantakasvillisuudella maisemaan.

Paikallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö on otettu huomioon suojelumerkinnöillä mahdollisuuksien mukaan. Rakennusten kuntotutkimukset edellyttävät mm. rakennetyyppien lisäselvityksiä.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat täydennysrakentamisen luonteisia, jotka sovitetaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja maisemaan

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Tonttien 22 ja 23 rajalla on johtoaluevaraus kaupungin katu ympäristöstä johtavalle hulevesiputkelle ja purkupaikalle vesistöön. Hulevesien laadun parantamisella ennen vesistöön johtamista olisi suotuisa vaikutus Joutjärven tilaan.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavakartan liitteenä, erityismerkinnät ja niiden perustelu avataan tarkemmin.

Tontin nro 24 pienen niemekkeen kohdalle on kaavassa määrätty virtausaukko, joka tontin omistajan tulee pitää kunnossa vedenvaihtumisen takia.

5.7 Nimistö

Alueelle ei tule uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Havainnollistavat kuvat, rakentamistapaohjeet ym.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kuvataan toteuttamisessa huomioitavia tekijöitä (esim. maanhankinta, infran rakentaminen jne.). Arvioitu toteutuksen aikataulu.

Entisen lastenkodin tontin alue rakennuksineen voidaan laittaa myyntiin asemakaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi.

6.3 Toteutuksen seuranta

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

7 KAAVAN LAATIJA

Lahdessa xx.xx.20xx

Kaavoitusarkkitehti

Marja Mustakallio

8 SEURANTALOMAKE