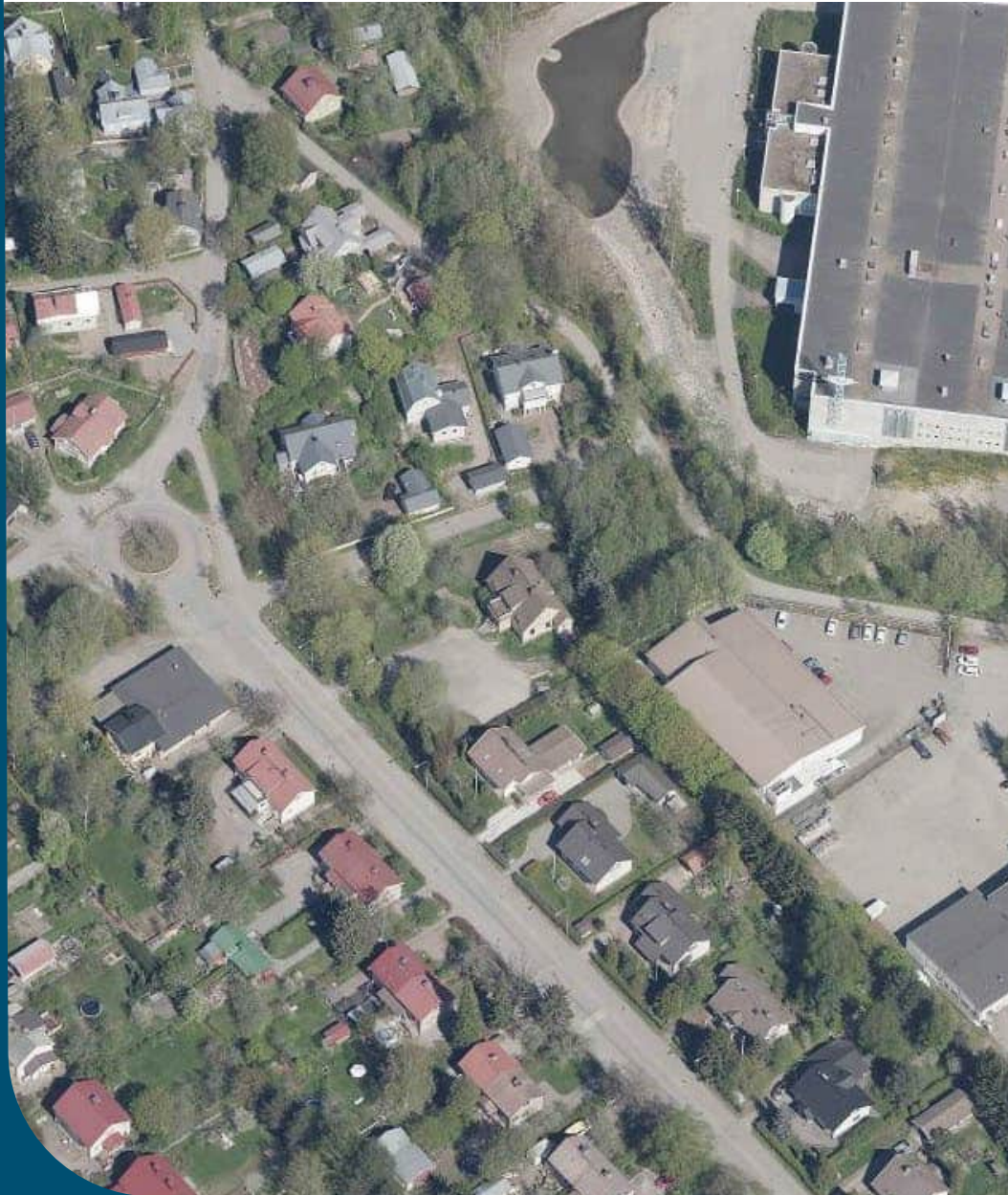


Lahti



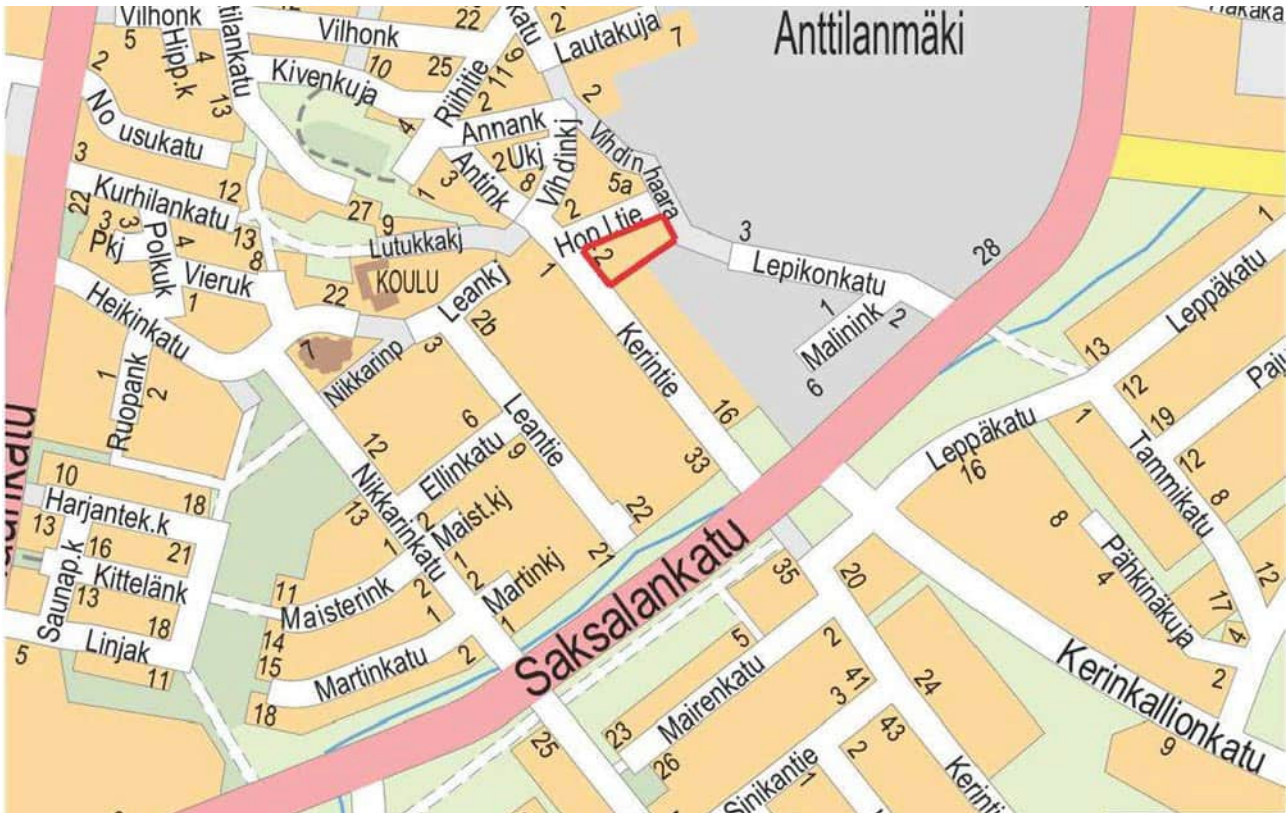
Asemakaavan selostus

Asemakaavatunnus A-2845
Asemakaavan muutos
Kerintie 2, Asemantausta

30.3.2026, päivitetty 12.10.2026

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3	Kaavan tarkoitus	3
1.4	Asemakaavaan liittyvät asiakirjat.....	3
2	TIIVISTELMÄ.....	4
2.1	Kaavaproessin vaiheet.....	4
2.2	Asemakaava.....	4
3	LÄHTÖKOHDAT.....	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.2	Suunnittelutilanne	13
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHE	17
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	17
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.3	Asemakaavan tavoitteet	23
4.4	Asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	23
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	27
5.1	Asemakaavan rakenne	27
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	28
5.3	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen.....	28
5.4	Kaavan vaikutukset.....	29
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	31
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	31
5.7	Nimistö	31
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	31
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	31
6.2	Toteutuksen seuranta	31
7	KAAVAN LAATIJA	31

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 12. päivänä lokakuuta 2026 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2845 (Kerintie 2).



Kuva 1. Kaavakohteen sijainti opaskartalla.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:
Asemantaustan (25.) kaupunginosan
korttelin 25250 tonttia 1.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Anttilanmäen omakotitaloalueella Kerintien ja Hopealähteen tien kulmauksessa noin kilometrin etäisyydellä Lahden matkakakeskuksesta kaakkoon. Kaavamuutosalue käsittää korttelin 250 tontin 1 osoitteessa Kerintie 2. Alue rajautuu lännessä ja etelässä katualueisiin: Hopealähteen tiehen ja Kerintiehen. Pohjoisessa alue rajautuu kevyen liikenteen väylään, Lepikonpolkuun ja idässä paikoitus- ja asuinalueeseen.

Kaavamuutosalueella sijaitsee puolitoistakerroksinen puuverhoiltu vuonna 1927 valmistunut Ylöstalon tilan asuinrakennus (Marola), jota ympäröi ajalle tyypillinen vanha pihapiiri hyötöpuutarhoineen. Suunnittelualueen pinta-ala on 3264 m².



Kuva 2. Ortokuvakartta.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on yleisten rakennusten korttelialueen tontin muuttaminen asumiseen.

1.4 Asemakaavaan liittyvät asiakirjat

A-2845 Kaavaluonnoskartta VE0+
A-2845 Kaavaluonnoskartta VE3
A-2845 Kaavaselostus
A-2845 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
A-2845 Kerintie 2 kuntoarvio 2019, Raksystems
A-2845 Kerintie 2:n rakennushistoriallinen selvitys -Ylösmäen tilasta mielenterveystyön toimipisteeksi 2023, FCG
A-2845 Luonnosvaiheen 1 lausunnot
A-2845 Luonnosvaiheen 1 mielipiteet

- Lahden kulttuurimaisemat -selvitys paikallisesti arvokkaista kulttuurimaisemista 2024, Maria Silvast Lahden kaupunki
- Selvitys Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu kaupungin aloitteesta.

Kaavatyön vaihe	Päivämäärä
Vireilletulo	4.3.2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	30.3.2026
Luonnosvaiheen 1 kuuleminen	14.4.– 4.5.2026
Asukastilaisuus	29.4.2026
Kyla asiantuntijaesittely	8.9.2026
Asukastilaisuus	29.10.2026
Luonnosvaiheen 2 kuuleminen	12.– 29.11.2026

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksen keskeisenä sisältönä on kaupungin omistaman suunnittelualueen asemakaavan päivittäminen siten, että alue voidaan osoittaa yleiskaavan mukaisesti asumiseen. Suunnittelualue sijaitsee Asemantaustan kaupunginosassa. Lahden yleiskaavan 2035 mukaisesti alue kuuluu paikallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön: kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön tai sen läheisyyteen kohdistuvat muutokset tulee suunnitella alueen arvoja kunnioittaen ja vaalien.

Luonnosvaihe 1

Luonnosvaiheen 1 aikana alueelle laadittiin kolme eri kaavaluonnosvaihtoehtoa (VE0+, VE1, VE2), joista kahdessa suunnittelualueita tarkasteltiin erillispientalokorttelialueina ja kolmannessa rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueena. Luonnosvaiheen 1 kuuleminen järjestettiin 14.4.– 4.5.2026.

Luonnosvaihe 2

Luonnosvaiheessa 1 saatujen lausuntojen ja mielipiteiden vuoksi kaavamuutos laitetaan uudelleen luonnoksena kuultavaksi (luonnosvaihe 2). Luonnosvaihetta 2 varten päivitettiin luonnosvaihto VE0+ ja laadittiin uusi luonnosvaihtoehto VE3.

Kaavaluonnosvaihtoehdossa VE0+ alueelle on osoitettu kolme erillispientalotonttia. Paikallisesti arvokas Ylöstalon tilan asuinrakennus on osoitettu omalle tontille, mutta rakennusta ei ole osoitettu suojeltavaksi. Kaavaluonnosvaihtoehto mahdollistaa rakennuksen kunnostamisen ja säilymisen mutta myös sen purkamisen. Mikäli rakennus puretaan, voi tontille rakentaa tilalle korkeintaan 150 kem2 suuruisen 1.5-kerroksisen asuinrakennuksen. Tonttien 45 kem2 suuruisen talousrakennusten rakennusalat on osoitettu ohjeellisina Hopealähteentien varteen.

Kaavaluonnosvaihtoehdossa VE3 on huomioitu Ylöstalon tilan asuinrakennuksen rakennushistorialliset, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot. Vaihtoehdossa rakennukselle on osoitettu suojelumerkintä. Kaavaluonnosvaihtoehdossa VE3 mahdollistetaan rakennuksen monipuolisempi käyttö osoittamalla kiinteistö asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Tontille on osoitettu ohjeelliset 45 kem2 ja 60 kem2 suuruiset talousrakennusten rakennusalat rajaamaan puutarhaa muusta piha-alueesta. Rakennusta ympäröivälle puutarhalle on osoitettu istutusmääräykset. Tonttiliittymä AL-tontille on Kerintieltä.

Lisäksi Lepikonpolun varteen on osoitettu erillispientalotontti, jolle on mahdollista rakentaa 1.5-kerroksinen 150 kem2 suuruinen asuinrakennus sekä 45 kem2 suuruinen talousrakennus. Tonttiliittymä erillispientalotontille on Hopealähteentieltä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Asemantaustan (25.) kaupunginosassa osoitteessa Kerintie 2. Alue sijaitsee Anttilanmäen omakotitaloalueella Kerintien ja Hopealähteentien kulmauksessa noin kilometrin etäisyydellä Lahden matkakeskuksesta kaakkoon.

Alue rajautuu lännessä ja etelässä katualueisiin: Hopealähteentiehen ja Kerintiehen. Pohjoisessa alue rajautuu kevyen liikenteen väylään, Lepikonpolkuun ja idässä paikoitus- ja asuinalueeseen.

Suunnittelualue käsittää korttelin 250 tontin 1. Tontin keskellä sijaitsee puolitoistakerroksinen puuverhoiltu vuonna 1927 valmistunut Ylöstalon tilan asuinrakennus. Asuinrakennusta ympäröi puutarha, jossa kasvaa useita luonnonvaraisia ja istutettuja puita sekä koristekasveja.

Kaupungin omistaman suunnittelualueen pinta-ala on 3264 m².

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

Maisematyyppiltään kaavamuutosalue rajautuu alueeseen Kerinkallion selänteet (7).

Anttilanmäen, Saksalan ja Liipolan kallio-moreeniselänteet nousevat selkeästi esiin maisemassa muodostaen monimuotoisen maastonmuodoiltaan vaihtelevan ympäristön. Rakentaminen keskittyy voimakkaasti alueen luoteisosaan. Valtatien ja rautatien tuntumassa on työpaikkarakentamista ja Liipolan, Saksalan ja Anttilanmäen asuinalueet liittyvät tiiviisti muuhun yhdyskuntarakenteeseen. Vanhin rakennuskanta on pientaloasumista Kerinkalliolla ja Anttilanmäellä. Liipolan ja Saksalan kerrostalot edustavat 1970-luvun lähiörakentamista (lähde: Lahden kulttuurimaisemat -selvitys paikallisesti arvokkaista kulttuurimaisemista 2024, Maria Silvast Lahden kaupunki).

Luonnonolot

Topografialtaan suunnittelualue on tasaista ja laskeutuu loivasti Lepikonpolulta (+88 mpy) kohti Kerintietä (+86 mpy). Maaperä on karkeaa liejuista hietaa. Tontilla kasvaa luonnonvaraisia sekä istutettuja puita ja pensaita. Puustoisimmat alueet ovat tontin reuna-alueilla Kerintien ja Hopealähteentien kulmauksessa sekä kevyen liikenteen väylään rajoittuvalla tontin osalla.

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

Pohjavesi, vesistöt, vesitalous

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavaan ja yleiskaavaan merkitylle pohjavesialueelle.

Luonnonsuojelu

Kaavamuutosalue ei kuulu luonnonsuojelualueisiin, suojeluohjelmien alaisiin alueisiin, luonnonsuojelulain mukaan suojeltaviin alueisiin eikä metsälain mukaan suojeltaviin alueisiin.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuutosalue sijaitsee Anttilanmäen pientaloalueella. Anttilanmäen asutus syntyi 1900-luvun alkupuolella vähävaraisen väestön hakeutuessa Lahden epäitsenäisen kauppalan rajojen ulkopuolelle,

josta oli saatavissa huokeita tontteja. Hollolan pitäjään kuulunut, viljelyyn sopimaton Anttilanmäki palstoitettiin vuokratonteiksi ja alueen omakotitalot valmistuivat pääosin 1900–1920-luvuilla. Asutuksen lisäksi rautatien ja aseman ympäristöön sijoittui pieniä yrityksiä. Asutuksen ja teollisuuden sijoittumisen kannalta merkittävä Riihimäki-Pietari-rata valmistui vuonna 1869. Lahden kauppala tuli kaupunki 1905. Tärkeimmät esikaupunkialueet olivat tuolloin Anttilanmäki, Tornator ja Kärpäsenkylä. Rautatieaseman eteläpuolelle vapaasti rakentunut, Anttilanmäen sisältävä Asemataustan esikaupunkialue liitettiin Lahden kaupunkiin 1933. Kaavamuutosalueella sijaitseva Ylöstalon tilan asuinrakennus ei ole asuinkäytössä, eikä kaavamuutosalueella ole asukkaita.



Kuva 3. Ortoilmakuva vuodelta 1946. Kaava-alueen eteläpuolen alueet ovat olleet viljelykäytössä. Kiinteistön pihapiirin ovat muodostaneet Ylöstalon tilan asuinrakennus, ympäröivä hyötypuutarha ja talousrakennukset.

Suunnittelualue käsittää korttelin 250 tontin 1. Suunnittelualueella keskellä sijaitsee hirsirunkoinen lautaverhoiltu puolitoistakerroksinen vuonna 1927 valmistunut Ylöstalon tilan asuinrakennus, jota ympäröi puutarha. Suunnittelualue rajautuu Kerintiehen, Hopealähteentiehen, Lepikonpolun kevyen liikenteen väylään sekä paikoitus- ja asuinalueeseen.



Kuva 4. Hopealähteentien asuinrakennuksia.



Kuva 5. Näkymä Hopealähteentielle. Suunnittelualue sijaitsee tien vasemmalla puolella.



Kuva 6. Ylöstalon tilan asuinrakennus (Marola).



Kuva 7. Suunnittelualueen eteläpuolella, Kerintien varrella, sijaitseva liikerakennus.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue kuuluu keskustan reunavyöhykkeeseen ja joukkoliikennevyöhykkeeseen. Alue kuuluu kestävän liikkumisen vyöhykkeeseen ja alue on hyvin saavutettavissa keskustasta kävellen ja pyöräillen.

Kaupunki- /taajamakuva

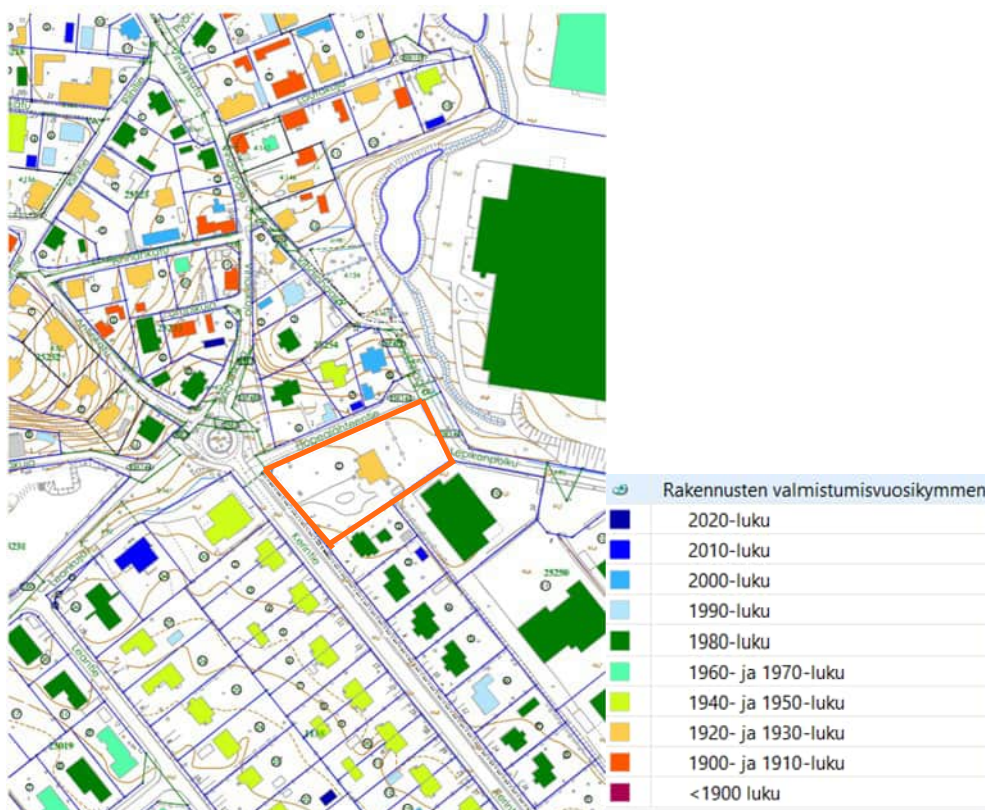
Anttilanmäen tiivis pientaloalue syntyi 1900-luvun alussa Lahden rautatieaseman tuntumaan silloisen kaupungin rajan ulkopuolelle, kaavoittamattomalle maalle.

Jyrkähkön Anttilanmäen lakiosille ja rinteisiin sijoittuneen tieverkon varrella olevat asuin- ja ulkorakennukset muodostavat pihapuineen elävän kokonaisuuden. Vapaasta rakentamisesta huolimatta alueen talot muodostavat mittakaavaltaan ja rakennusmateriaaleiltaan yhtenäisen pienimittakaavaisen kokonaisuuden. Pienehköt asuinrakennukset ovat sijoittuneet kapeiden ja mutkittelevien katujen varsille, lähelle toisiaan. Uudisrakentaminen ja liikennejärjestelyt ovat vaikuttaneet alueen ilmeeseen.

Asuminen

Anttilanmäen asuinalue koostuu pääosin erillispientalotonteista. Alueen vanhimmat rakennukset ovat valmistuneet 1900-luvun alussa. Kerintien ympäristössä oleva rakennuskanta on valmistunut eri vuosikymmeninä. Kerintien pohjoispuolen asuinpientalot ovat valmistuneet 1980-luvulla ja eteläpuolen rakennuskantakanta edustaa 1940–1950 luvun arkkitehtuuria.

Suunnittelualueella sijaitseva Ylöstalon tilan asuinrakennus on valmistunut vuonna 1927. Asuinrakennus on ollut tyhjänä muutaman vuoden, eikä suunnittelualueella ole asukkaita.



Kuva 8. Karttaote rakennusten valmistusajankohdista alueella. Kaavamuutosaluetta (punainen rajaus) ympäröivä rakennuskanta on valmistunut eri vuosikymmeninä. Kerintien eteläpuolinen yhtenäinen pientaloalue on valmistunut 1940–1950-luvuilla. Kerintien pohjoispuoliset talot ovat pääosin 1980-luvulta. Hopealähteentien asuinrakennukset ovat valmistuneet eri vuosikymmeninä.

Palvelut

Kaava-alueen tarvitsemat palvelut ovat hyvin saavutettavissa ja lähellä. Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat n. 2 kilometrin etäisyydellä kaupungin keskustassa ja Launeen kaupunginosassa. Lähin koulu ja päiväkotit sijaitsevat n.100 metrin etäisyydellä kaava-alueesta. Anttilanmäen alueella toimii Lahden ruotsinkielinen koulu. Koulu toimii ruotsinkielisten oppilaiden lähikouluna, ja sinne otetaan myös lähikuntien lapsia oppilaiksi. Opetus tapahtuu vuosiluokilla 1.–6. yhdysluokissa. Ruotsinkielistä esiopetusta sekä perusopetusta 1.–6. luokilla järjestetään Lahden ruotsinkielisessä koulussa, joka toimii Svenska Gårdenissa Anttilanmäellä. Koulun tiloissa toimii myös Folkhälsanin ruotsinkielinen iltapäivätoiminta, ruotsinkielinen päiväkotit ja Asemantaustan päiväkotit.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Lähimmät työpaikka-alueet ovat keskittyneet radan eteläpuolelle Iso-Paavolankadun ja Saksalankadun varsille sekä Launeen kaupunginosaan, Uudenmaankadun ympäristöön.

Virkistys

Alueen leikkipuistot sijaitsevat Anttilanmäen puistossa ja Esikkopuiston alueella. Keskustan puistopolku, Lehmusreitti, sijaitsee radan pohjoispuolella ja kiertää koko ajan noin kahden kilometrin etäisyydellä Lahden kauppatorilta. Pääasiassa reitti kulkee erilaisissa metsissä: mäntykankailla, kuusikoissa, puistoissa ja rehevissä lehdoissa. Metsien lisäksi reitti tarjoaa mm. kulttuuriympäristöjä, niittymäisiä ja soistuneita alueita sekä jääkauden muistomerkkejä.

Liikenne

Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa julkista liikennettä käyttäen. Lahden matkakeskus sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä alueesta, ja 250 metrin etäisyydellä Saksalankadulla sijaitsee lähin Lahden seudun liikenteen bussipysäkki.

Kaavamuutosaluetta rajaava Kerintie on osoitettu kävelyn laatureitiksi ja pyöräilyn aluereitiksi. Anttilanmäen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat katu ympäristöt ovat Lahden kaupungin aiempien selvitysten yhteydessä määritelty miellyttäväksi katu ympäristöiksi. Käveltävyyden tarvehierarkiassa toteutuvat alueen soveltuvuus, saavutettavuus, turvallisuus, mukavuus ja nautinnollisuus kävellessä liikkumiseen.

Rakennettu kulttuuriympäristö

(RKY, MARY, LaRY) ja muinaismuistot

Anttilanmäen pientaloalue

Anttilanmäen pientaloalue on valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY), maakunnallisesti arvokasta rakennettua ympäristöä (MARY) sekä paikallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä.

Anttilanmäki on muodostunut Anttilan ja Saksalan tilojen entisille maille, kun mäki palstoitettiin 1900-luvun alussa vuokratonteiksi. Alue alkoi rakentua jyrkähkön Anttilanmäen laelle ja rinteille vähävaraisen väestön hakeutuessa taajaman ulkopuolella sijainneille, kaavoittamattomille huokeille tonteille.

Anttilanmäki liitettiin Hollolasta Lahteen alueliitoksen yhteydessä vuonna 1933. Huolimatta melko vapaasta rakentamisesta muodostavat asukkaiden itsensä rakentamat talot mittakaavaltaan ja rakennusmateriaaleiltaan yhtenäisen rakennetun kokonaisuuden. Pienehköt asuinrakennukset ulkorakennuksineen ovat sijoittuneet kapeiden ja mutkittelevien katujen varsille lähelle toisiaan, muodostaen tiiviin pienimittakaavaisen kokonaisuuden. Voimakas uudisrakentaminen on osittain rikkonut kokonaisuutta.



Kuva 9. Anttilanmäen pientaloalue kuuluu luetteluun valtakunnallisesti arvokkaista rakennetuista kulttuuriympäristöistä (RKY) sekä maakunnallisesti arvokkaista rakennetuista ympäristöistä (MARY). Maakunnallisesti arvokas rakennetun ympäristön rajausta (MARY) on osoitettu sinipunaisella katkoviivalla. Kaavamuutosalue (punainen rajausta) kuuluu paikallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (kartalla vaaleanvihreä täyttö).

Anttilanmäen eteläpuolella sijaitsevat Kerintie ja Leantie perustuvat kaupunginarkkitehti Kaarlo Könösen aikana Kerinkalliolle vuonna 1945 laadittuun asemakaavaan. Teiden varrella nauhamaisesti sijaitsevat jälleenrakennuskauden puolitoistakerroksiset pientalot nivoutuvat Kerinkallion pientaloalueeseen. Kerintien länsipuolelle sijoittuva asuinalue on osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi alueeksi sekä sitä rajaava katunäkymä on osoitettu arvokkaaksi katunäkymäksi.

Kerintie 2. Ylöstalon tilan asuinrakennus (Marola)

Kaava-alue, os. Kerintie 2, on osoitettu yleiskaavassa (Y-205) paikallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (Anttilanmäen pientaloalue). Alue rajautuu Hopealähteentielle valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin alueisiin (RKY 2009, MARY 2024).

Kaavamuutosalue sijaitsee maastonmuodoltaan suhteellisen tasaisella tontilla, joka laskeutuu loivasti Lepikontien kevyenliikenteen väylältä kohti Kerintietä. Tontilla kasvaa luonnonvaraisia ja istutettuja puita sekä koristekasveja.

Tontin keskellä sijaitsee vuonna 1927 valmistunut hirsirunkoinen lautaverhoiltu 1.5-kerroksinen asuinrakennus, Ylöstalon tilan asuinrakennus (Marola). Rakennuksen kerrosala on 253 k-m². Kattotyypinä on harjakatto, jonka katemateriaali on rivipeltikate. Rakennuksessa on painovoimainen ilmanvaihtojärjestelmä, ja kiinteistö on liitetty kunnalliseen vesijohto- ja viemäriverkostoon. Tontin liikennöidyt piha-alueet ja kulkuväylät ovat pääosin hiekka/sorapintaisia. Piha-alueella sijaitsee varastorakennus ja jätehuoltovarusteita. Tontti on aidattu katualueita vasten verkkoaidalla.



Kuva 9. Ylöstalon tilan asuinrakennus Kerintieltä päin. Tontin laidalla on sijainnut navettarakennus, joka on myöhemmin purettu. (aineisto: Lahden museot, kuvakokoelmat: Lahti-Seura ry, valokuva 1975–79).



Kuva 10. Ylöstalon tilan asuinrakennuksen julkisivut lounaaseen ja kaakkoon. Mustavalkoiset valokuvat rakennuksesta ovat vuodelta 1974 ja värikuvat 2023. Ikkunat on peitetty, mutta levyjen takana ikkunoissa on edelleen alkuperäiset ulkopuitteet. Julkisivuvuorauksen yksityiskohdat vastaavat 1970-luvun tilannetta. Yksityiskohtien ja tyylin perusteella julkisivuvuoraus ja listoitukset ovat alkuperäiset. (lähde: Kerintie 2:n rakennushistoriallinen selvitys -Ylöstalon tilasta mielenterveystyön toimipisteeksi 2023, FCG).



Kuva 11. Rakennuksen alakerroksessa on säilynyt useita jugendtyylisiä kaakeliuuneja. Vasemmalta oikealle askartelu-, seurustelu-, luku- ja ruokailuhuoneen kaakeliuunit. (lähde: Kerintie 2:n rakennushistoriallinen selvitys -Ylösmäen tilasta mielenterveystyön toimipisteeksi 2023, FCG).



Kuva 12. Rakennuksen sisätilojen peiliovet ja keittiön leivinuuni ovat todennäköisesti alkuperäisiä.

Ylöstalon tilan asuinrakennuksen arkkitehtuuri ilmentää 1920-luvun klassismia. Ajan klassismille tyypillistä oli selkeä massoittelu ja vähäinen koristelu. Koristeaiheet ammensivat antiikin arkkitehtuurista. Kohteessa antiikista ammentavana tyylipiirteenä voidaan pitää päätykolmioiden korostamista jatkamalla räystäiden aluslistoja päätyjulkisivulle. Kohteen säännöllinen ja symmetrinen ikkuna-aukotus on myös tyypillistä klassismille. Rakennuksen ulkovuoraus ja ulkoikkunapuitteet ovat luultavasti alkuperäisiä. Alakerran huonejako on säilynyt alkuperäisenä, ja sisätiloissa on säilynyt alkuperäisiä jugendtyylisiä kaakeliuuneja, väliovia ja leivinuuni. Rakennukseen on tehty 1980-luvulla muutoksia: lisälämmöneristys, yläkerran sauna- ja WC-tilat, betoniset pääportaat sekä ikkunoiden sisäpuitteiden vaihto. Rakennuksen alkuperäisyysaste on muutoksista huolimatta merkittävä.

Suunnittelualueella sijaitsevalle asuinrakennukselle on laadittu kuntoarvio vuonna 2019 (Raksystems Insinööritoimisto Oy). Kuntoarvion mukaan kohde on kuntoluokassa välttävä (KL2).

Ylöstalon tilan asuinrakennuksesta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys: *Kerintie 2:n rakennushistoriallinen selvitys -Ylösmäen tilasta mielenterveystyön toimipisteeksi 2023*, FCG. Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo toteaa antamassaan lausunnossa, että rakennuksen luonne on säilynyt alkuperäisen kaltaisena, joten sen alkuperäisyysarvo on huomattava. Rakennuksella on kulttuurihistoriallisia (todistusvoimaisuus), rakennushistoriallisia (edustavuus, harvinaisuus, alkuperäisyys) sekä maisemallisia arvoja. Rakennuksella on suora historiallinen kytkös Anttilanmäen syntyyn, ja siksi voidaan sillä ajatella olevan myös seudullista tai maakunnallista arvoa.

Tekninen huolto

Suunnittelualue kuuluu kunnallistekniikan piiriin.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Melu

Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 on määritelty melutasolle sovellettavat ohjearvot (taulukko 1). Suunnittelualueen meluarvot jäävät päivällä ja yöllä alle ohjearvojen. Taulukko 1. VNp 993/1992 mukaiset ulkoalueiden melun ohjearvot.

	L_{Aeq} , enintään	
	Päivällä (7–22)	Yöllä (22–7)
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50/45 dB ¹⁾
Loma-asumiseen käytettävät alueet ³⁾ , leirintäalueet ja virkistysalueet taajamien ulkopuolella sekä luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB ²⁾

1) Uusilla alueilla yöohjearvo 45 dB. Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

2) Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

3) Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan soveltaa asumiseen käytettävien alueiden ohjearvoja

L_{Aeq} = melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso)



Päivämelu kaavamuutosalueella on 45–50 dBA. (lähde: Lahden meluselvitys 2022).



Yömelu kaavamuutosalueella jää alle 40 dBA. (lähde: Lahden meluselvitys 2022).

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita 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 KESKUSTATOIMINTOJEN ALUETTA C.

Merkinnällä osoitetaan kaupunkitasoisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen sekä asumisen alueita niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoineen. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä ja myymäläkeskittymiä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä tulee alueelle sijoittaa toimintoja niin, että keskustat säilyvät elinvoimaisina, toimivina, esteettöminä ja turvallisina. Liikennejärjestelyillä tulee erityisesti turvata kävelyn, pyöräilyn, huolto- ja joukkoliikenteen toimivuus ja turvallisuus. Tarkemmalla suunnittelulla tulee huolehtia, että yksittäisen vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän kerrosalamäärä, rakennustapa ja mittasuhteet voidaan sopeuttaa ympäristöönsä. Vähittäiskaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon kaupunkiseudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei palvelutarjonnassa aiheudu alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuteen haitallisesti vaikuttavia muutoksia.



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta

Yleiskaava

Lahden oikeusvaikutteinen yleiskaava 2035 (Y-205) (kv 9.12.2024 § 128) sai lainvoiman 12.2.2025. Lahden yleiskaava 2035 (Y-205) laadittiin kuuden oikeusvaikutteisen kaavakartan kokonaisuutena.



Kartta 1: kestävä yhdyskuntarakenne



Kartta 2: kulttuuriympäristö



Kartta 3: luonto- ja viherympäristö



Kartta 4: vesiensuojelu ja -hallinta



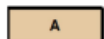
Kartta 5: kiertotalous



Kartta 6: kestävä liikkuminen

Yleiskaava (Y- 205) kartta 1: kestävä yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueutta koskevat seuraavat yleiskaavamerkinnät- ja määräykset:



ASUINALUE.

Alue varataan pääasiassa asumiselle. Asuinalueet tulee suunnitella ja rakentaa elinympäristöltään viihtyisäksi ja turvalliseksi sekä kaupunkiluonoltaan monipuoliseksi. Alueella tulee tarkemmassa suunnittelussa mahdollistaa lähipalvelujen kehittyminen alueen tarpeen mukaisesti. Alue sisältää palvelualuevarauksia (julkiset/kaupalliset) ja viheralueita, joiden sijoittelussa kiinnitetään huomiota niiden määrään ja saavutettavuuteen kävellen ja pyörällä sekä palvelualuevarauksissa myös joukkoliikenteellä. Viheralueet suunnitellaan sijainniltaan ja kooltaan täydentämään laajempaa viherverkostoa ja ekologisia yhteyksiä. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa kohteissa edellytetään maisematyölupaa (MRL128§).

Yleiskaava (Y- 205) kartta 2: kulttuuriympäristö

Suunnittelualueutta koskevat seuraavat yleiskaavamerkinnät- ja määräykset:



PAIKALLISESTI ARVOKAS RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön tai sen läheisyyteen kohdistuvat muutokset tulee suunnitella alueen arvoja kunnioittaen ja ominaispiirteitä vaalien.

Yleiskaava (Y- 205) kartta 3: luonto- ja viherympäristö

Suunnittelualueutta ei koske luonto- ja viherympäristön kannalta yleiskaavamerkintöjä ja -määräyksiä.

Yleiskaava (Y- 205) kartta 4: vesiensuojelu ja -hallinta



HULEVESIEN HALLINNAN KEHITTÄMISALUE. Alueen hulevesien määrällistä tai laadullista hallintaa tulee kehittää rakentamisen, asemakaavoituksen, katu- ja kunnallistekniikan parantamisen sekä hankesuunnittelun yhteydessä.



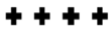
MERKITTÄVÄ HULEVESIEN PURKUREITTI.

Merkinnällä osoitetaan avouomaosuuteen liittyvä hulevesiviemäri.

Yleiskaava (Y- 205) kartta 5: kiertotalous

Suunnittelualueetta ei koske kiertotalouden kannalta yleiskaavamerkintöjä ja -määräyksiä.

Yleiskaava (Y- 205) kartta 6: kestävä liikkuminen. Suunnittelualueetta rajaava Kerintie on merkitty seuraavin yleiskaavamerkinnöin:



KÄVELYN TAVOITTEELLINEN LAATUREITTI.

Muodostaa yhtenäisen verkoston palvelukeskittymissä. Reitillä on kiinnitettävä erityistä huomioita kävelyn olosuhteisiin, esteettömyyteen ja kunnossapidettävyyteen, arkkitehtuuriin ja kaupunkiympäristön mittakaavaan sekä viherympäristön monimuotoisuuteen ja terveyshyötyihin.

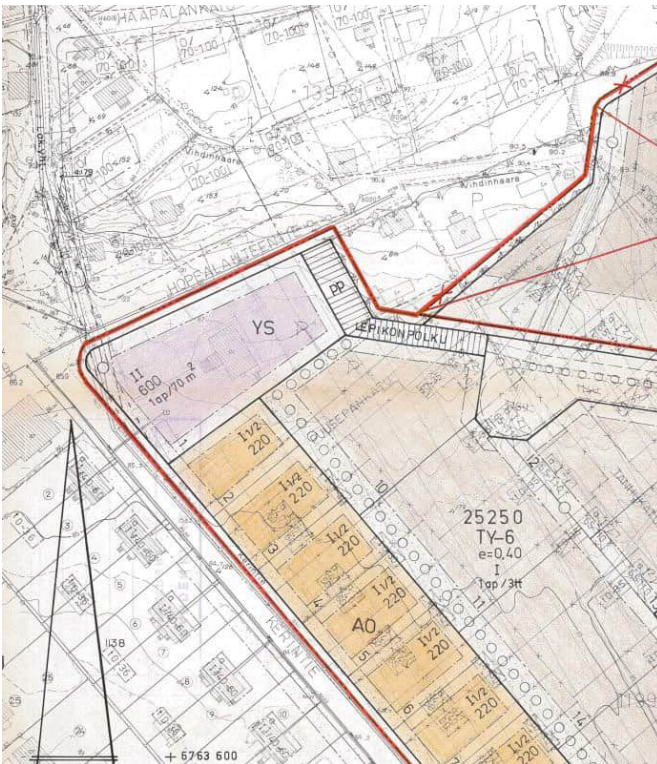


PYÖRÄILYN TAVOITTEELLINEN ALUEREITTI.

Sijainti on ohjeellinen ja määritellään tarkemmassa suunnittelussa. Pyöräliikenne erotetaan tarpeen mukaan kävelystä ja autoliikenteestä. Tärkeimpien aluereittien ja joukkoliikenteen runkoreittien solmukohdissa tulee olla pyöräliikenteen liityntäpysäköintipaikka.

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS). Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 600 kem² kahteen kerrokseen. Autopaikkamittotus: 1 ap/70m².



Rakennusjärjestys

Lahden kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2025.

Kaupungin strategia

Lahden kaupunkistrategian (KV 27.10.2025 § 113) mukaisesti kaava edistää kestäväää ja saavutettavaa kaupunkirakennetta ja parantaa asuinalueiden viihtyisyyttä.

Apoli

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHE

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.1.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

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, työnteeseen 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 / ympäristö
- Lahden kaupunginmuseo
- Lahden kaupunkisuunnittelu / yleiskaavoitus, maapolitiikka, kiinteistönmuodostus, liikenne- ja viherympäristö
- Lahden kaupunkitekniikka / rakennuttaminen, kunnossapito, alueidenkäytön hallinta, katusuunnittelu, vihersuunnittelu
- Lahden rakennus- ja ympäristövalvonta / rakennusvalvonta, ympäristöpalvelut
- Lahti Aqua
- Lahti Energia Oy / kaukolämpö
- LE-Sähköverkko Oy; siirtoverkko, muuntamot
- Lahden Tilakeskus
- Päijät-Hämeen Pelastuslaitos
- Posti
- DNA Oy

- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Auris Maakaasu
- Eteläinen kumppanuuspöytä
- Anttilanmäki-Kittelän asukasyhdistys ry

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu AKL 63 §, 3 mom. mukaisesti 4.3.2021 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2021–2023 kaavoituskatsauksessa (kohde 18).

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Luonnosvaihe 1

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), kaavaselostus ja kaavaluonnoskartat VE0+, VE1, VE2 sekä rakennuksen kuntoarvio asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille toimitettiin postitse kaavaluonnoskartat VE0+, VE1, VE2 sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Luonnosvaiheen 1 kuuleminen järjestettiin 16.4.– 4.5.2026. Luonnosvaiheen 1 kuulemisen aikana järjestettiin asukastilaisuus.

Luonnosvaihe 2

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), kaavaselostus ja kaavaluonnoskartta VE0+ sekä uusi kaavaluonnosvaihtoehto VE3 asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille toimitettiin postitse luonnosvaiheen 2 kuulemiskirje. Luonnosvaiheen 2 kuuleminen järjestettiin 12.– 29.11.2026. Luonnosvaiheen 2 kuulemisen aikana järjestettiin asukastilaisuus.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Luonnosvaiheen 1 kuuleminen järjestettiin 16.4.– 4.5.2026. Luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä viranomaisille toimitettiin kaavaluonnoskartat VE0+, VE1, VE2, osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), kaavaselostus sekä liitemateriaalina rakennuksen kuntoarvio, ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot. Lahden kaupunkisuunnittelun, Lupa- ja valvontaviraston, Elinvoimakeskukseen ja Lahden Museoiden välisessä kaavaneuvottelussa 16.6.2026 esiteltiin kaavamuutosaluetta koskeva uusi vaihtoehto VE3, jossa oli huomioitu kaavaluonnoksesta saadut lausunnot kulttuuriympäristön osalta.

4.2.5 Luonnosvaiheen kuuleminen

Luonnosvaihe 1

Kaavamuutosalueesta laadittiin kolme luonnosvaihtoehtoa VE0+, VE1, VE2. Luonnosvaiheen 1 kuuleminen järjestettiin 16.4.– 4.5.2026.

Luonnosvaihe 2

Kaavamuutosalueesta laadittiin päivitetty luonnosvaihtoehto VE0+ sekä uusi luonnosvaihtoehto VE3. Luonnosvaiheen 2 kuuleminen järjestettiin 12.– 29.11.2026.

4.2.6 Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet

Luonnosvaihe 1

Kaavaluonnoksesta saatiin viranomaisilta 7 lausuntoa ja muilta osallisilta 19 kirjallista mielipidettä.

Kooste luonnosvaiheen kuulemisesta saaduista viranomaislausunnoista lyhennettynä sekä vastineet annettuihin lausuntoihin:

Lausunnon keskeinen sisältö

Kaavoittajan vastine

Lupa- ja valvontavirasto 4.5.2026 Kaavaluonnosvaihtoehdot VE0+, VE1 ja VE2 ovat yleiskaavan vastaisia: - Kaavaluonnosvaihtoehdot eivät ole kaikilta osin voimassa olevan yleiskaavan mukaisia, sillä ne kaikki mahdollistavat paikallisesti arvokkaan rakennuksen purkamisen. Kaavaluonnoksissa yleiskaavan ohjausvaikutusta rakennetun kulttuuriympäristön osalta ei ole huomioitu ja käsiteltävien vaihtoehtojen voidaan katsoa olevan yleiskaavan vastaisia. Kaavavaihtoehtojen suhde yleiskaavaan ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin: - Kaavavaihtoehtojen suhdetta yleiskaavaan ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin täydennettävä. Pohjavesialueen huomioiminen: - Kaavaselostukseen täydennettävä tieto suunnittelualueen sijoittumisesta maakuntakaavaan ja yleiskaavaan merkitylle pohjavesialueelle. Ilmastovaikutusten arvioiminen: Ilmastovaikutusten laadullinen arviointi ja tunnistaminen KILVA-työkalua hyväksikäyttäen	Kaavaluonnosvaihtoehdot VE0+, VE1 ja VE2 ovat yleiskaavan vastaisia: - Luonnosvaiheessa 1 saatujen lausuntojen ja mielipiteiden takia kaavamuutos laitetaan uudelleen luonnoksena kuultavaksi (luonnosvaihe 2). Luonnosvaiheen 2 kuultavina ovat päivitetty luonnosvaihto VE0+ ja uusi luonnosvaihtoehto VE3. Kaavaluonnosvaihtoehdossa VE3 on huomioitu Ylöstalon tilan asuinrakennuksen rakennushistorialliset, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot. Vaihtoehdossa rakennukselle on osoitettu suojelumerkintä. Kaavaluonnosvaihtoehdossa VE3 mahdollistetaan rakennukselle monipuolisempi käyttö osoittamalla kiinteistö asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Päivitetyssä kaavaluonnosvaihtoehdossa VE0+ paikallisesti arvokas Ylöstalo on osoitettu omalle tontille, mutta rakennusta ei ole osoitettu suojeltavaksi. Kaavaluonnosvaihtoehto mahdollistaa olemassa olevan rakennuksen kunnostamisen ja säilymisen mutta myös sen purkamisen. Mikäli nykyinen rakennus puretaan, voi tontille rakentaa tilalle korkeintaan 150 kem2 suuruisen, 1.5-kerroksisen asuinrakennuksen. - Kaavaselostukseen lisätään arviointi kaavavaihtoehtojen suhteesta yleiskaavaan ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin. Pohjavesialueen huomioiminen: - Kaavaselostukseen lisätään maininta suunnittelualueen sijoittumisesta maakuntakaavaan ja yleiskaavaan merkitylle pohjavesialueelle. Ilmastovaikutusten arvioiminen: - Ilmastovaikutusten arviointi lisätään kaavaselostukseen.
Päijät-Hämeen liitto 28.4.2026 Päijät-Hämeen liitolla ei ole lausuttavaa.	Ei vaikutusta kaavamuutokseen
Lahden museot 11.5.2026 Rakennushistoriallinen selvitys:	Rakennushistoriallinen selvitys:

- Rakennushistoriallinen selvitys tulee liittää ehdotusvaiheen aineistoihin. Ilmastovaikutusten arviointi ja arviointi ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön: - Vaikutusten arviointia täydennettävä ilmastovaikutusten osalta sekä suhteessa ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön. - Ylöstalon vanhalle päärakennukselle on osoitettava kaavassa suojelumerkintä ja uudisrakentaminen on osoitettava tontille rakennus ympäristöineen huomioiden. Vanhan puutarhan säilyminen edes osittain on huomioitava kaavaa valmisteltaessa. - Rakennuksen arvot huomioiden on perusteltua edetä alueen suunnittelussa säilyttävä vaihtoehto edellä, ja edistää rakennuksen käyttöönottoa. - Museo ei puolla rakennuksen purkamista, sillä kuntoarvion ja rakennushistoriaselvityksen tarjoamien tietojen perusteella rakennus on kunnostettavissa. Rakennuksella on kulttuurihistoriallisia (todistusvoimaisuus), rakennushistoriallisia (edustavuus, harvinaisuus, alkuperäisyys) sekä maisemallisia arvoja. Yleiskaavassa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön tai sen läheisyyteen kohdistuvat muutokset tulee suunnitella alueen arvoja kunnioittaen ja vaalien. Se, miksi Kerintie 2 on paikallisesti arvokas, liittyy tontilla sijaitsevaan rakennukseen ja sen historiaan. Museo katsoo, että rakennuksen mukana häviävät myös alueen arvot ja sitä myöten paikallisesti arvokas kulttuuriympäristö. Jos kaavaratkaisu hävittää arvot, ei yleiskaavan määräystä ole riittävällä tavalla noudatettu. Kaavaluonnosratkaisu hävittää arvot. Museo ei puolla kaavaluonnosta.	- Rakennushistoriallinen selvitys liitetään luonnosvaiheen 2 aineistoihin. Ilmastovaikutusten arviointi ja arviointi ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön: - Vaikutusten arviointia täydennetään kaavaselostukseen ilmastovaikutusten osalta sekä suhteessa ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön. - Luonnosvaiheessa 1 saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta on laadittu kaavaluonnosvaihtoehto VE3, jossa huomioidaan Ylöstalon tilan asuinrakennuksen rakennushistorialliset, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot. Rakennukselle on osoitettu suojelumerkintä. Vaihtoehdossa VE3 mahdollistetaan rakennukselle monipuolisempi käyttö osoittamalla kiinteistö asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Paras tapa suojella rakennus on löytää sille uutta käyttöä ja sellainen omistaja, jolla on resursseja ja halua kiinteistön kehittämiseen ja korjaamiseen.
Lahden ympäristöterveys Rakennuksen jatkokäyttö:	Rakennuksen jatkokäyttö:

- Rakennuksen jatkokäytölle ei ole perustelua eikä kustannustehokasta käyttötilojen osalta. Tontilla oleva rakennus tulee purkaa - Rakennus tarvitsee mittavan peruskorjauksen, jotta sen käyttö olisi terveellistä ja turvallista, eikä mittavilla korjauksillakaan välttämättä saada varmuutta korjausten onnistumisesta. Ympäristöterveys suosittelee, että kaavaehdotuksessa edellytetään ko. rakennuksen purkamista ja kyseiselle tontille uuden rakennuksen rakentamista, joka on tyyliltään vastaava kuin viereisille tonteille tulevat rakennukset. Puiden poltto kaava-alueella: - Kaavaan tai rakennustapaohjeeseen tulee lisätä ohjeistusta puun poltosta. Puun polttaminen aiheuttaa savuhaittoja ja huonontaa ilmanlaatua esim. 1-kerroksiset rakennukset, joissa on puulämmitteiset saunat.	- Rakennuksen laajuus mahdollistaa sen hyödyntämisen asumisen lisäksi muuhunkin käyttöön. Luonnosvaiheen 1 jälkeen on laadittu vaihtoehto VE3, jossa rakennus ympäristöineen on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Piha-alueelle on osoitettu myös ohjeelliset rakennusalat talousrakennuksille, joita voi hyödyntää monipuolisesti eri tarkoituksiin. Tontilla oleva rakennus tulee purkaa: - Tontilla sijaitseva 100-vuotias Ylöstalon tilan asuinrakennus tontteineen on kaupunkikuvallisesti tärkeä osa Anttilanmäen aluetta ja historiaa. Kaavamuutosalue kuuluu paikallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön ja rajautuu valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön. Kiinteistöä tulee yksittäisen kohteen lisäksi arvioida olennaisena osana myös Anttilanmäen rakennettua ympäristöä ja kaupunkikuvaa. Rakennuksen kunto on kuntoarvion mukaan välttävä, mutta rakennus on korjattavissa. Koska kuntoa on arvioitu aistinvaraisesti rakenteisiin kajoamatta, on realistista varautua myös arviota laajempiin korjaustoimenpiteisiin tai myös siihen, ettei rakennusta saada korjaustoimenpiteilläkään turvalliseksi ja terveelliseksi. Puiden poltto kaava-alueella: - Kiinteistön omistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi ei puunpolttoa voi kieltää kaavalla tonttikohtaisesti. Alueita tulee tarkastella kokonaisuutena ja osoittaa haluttaessa kielto puulämmitteisistä 1-kerroksisista saunarakennuksista rakennusjärjestykseen.
Rakennusvalvonta Luonnosvaihtoehdot VE0+, VE1, VE2: - VE0+: Hyvin toteuttamiskelpoiset väljät tontit. Vanhaa asuinrakennusta ei kaavavaihtoehdossa ole pakko säilyttää eikä uutta rakentaa suoraan vanhan paikalle. - VE1: Vanhaa asuinrakennusta ei kaavavaihtoehdossa ole mahdollista säilyttää.	

- VE2: Rivitalovaihtoehto on mittakaavaltaan suuri alueelle, autopaikat eivät mahdu autokatoksiin ja säilytettävää puustoa jää liian vähän. Istutukset: - Kaasuputken kohdalla maininta: Alue tulee olla viherpeitteinen tonttiliittymiä lukuun ottamatta. Katualue tulee rajata matalalla lehtipensasistutuksella (pienijuuriset, matalat lajikkeet esim. angervot). Puustoa tai suurempaa pensasta ei alueelle saa istuttaa. - Istutettavilla alueilla monilajinen ja kerroksellinen kasvillisuus. Alueella suositeltava puusto kotimaista kantaa olevia puita.	Istutukset: - Kaavamääräyksiin lisätään istutusmääräykset kaasuputken kohdalla ja katualueetta rajaavalla tontin osilla. - Kaavamääräyksiin lisätään maininta kotimaisista puulajikkeista sekä monilajisesta ja -kerroksellisesta kasvillisuudesta.
Keskustan kumppanuuspöytä - Kerintie 2:n hirsirakennus on viimeinen Anttilanmäen kantataloista, ja jos sekin menetetään, tärkeä osa Anttilanmäen historiaa pyyhkiytyy pois lopullisesti. Rakennus on kuntotarkastuksen mukaan korjauskelpoinen. - Tontin pihapiirin puutarha on erityinen, jossa kasvaa vanhoja omenapuita ja tuomia. Kerintie 2:n kiinteistö oli pitkään Mieli ry:n käytössä, ja paikalla toimi työttömien ylläpitämä kahvila. Haastattelemiemme paikallisten mukaan lähiseudun asukkaat pitivät toimintaa erittäin kannatettavana. ja heidän kertomansa mukaan oli idyllistä nähdä kahvilan asukkaita istumassa kiinteistön vehreällä, suurella pihalla. - Paras ratkaisu mielestämme on kuitenkin säilyttää kaava nykyisellään ja tontti sekä kiinteistö kaupungin omistuksessa ja kehittää siitä yhteisöllinen, työttömyyden vähentämiseen pureutuva paikka, joka jatkaa historiaa monella tapaa.	.
Lahti Energia Sähköverkko Oy - Lahti Lahti Energia Sähköverkko Oy:llä ei ole lausuttavaa	- Ei vaikutusta kaavamuutokseen

Kaavaluonnoksesta saatiin 19 kirjallista mielipidettä. Luonnosvaiheen mieliteet ovat kaavaehdotuksen liitemateriaaleina,

Mielipiteiden keskeinen sisältö tiivistettynä	Kaavoittajan vastine
---	----------------------

- Kerintie 2 nähdään mahdollisuutena säilyttää ainutlaatuinen osa Lahden historiaa ja rakentaa kaupunkia tavalla, jossa myös kulttuuriperintö, luonto ja yhteisöllisyys ovat arvoja, joista pidetään kiinni. - Allekirjoittaneet toivovat säilyttämään Kerintie 2:n historiallisen päärakennuksen, ja osoittamaan asemakaavamuutoksessa sille suojelumerkintä sekä turvaamaan yhteisöpuutarhan ja vehreän piha-alueen tulevaisuuden. - Allekirjoittaneet toivovat huomioimaan alueen kulttuurihistorialliset, maisemalliset ja yhteisölliset arvot kaavaehdotusta käsiteltäessä sekä etsimään ratkaisun, jossa alueen kehittäminen ja kulttuuriympäristön vaaliminen kulkevat rinnakkain. Luonnosvaihtoehdot VE0+, VE1, VE2: - luonnosvaihtoehdoissa VE0+ todettiin kelvolliseksi, mikäli rakennukselle osoitetaan suojelumerkintä. Tonteille jää myös enemmän istutettavaa aluetta. - VE2 vaihtoehtoa pidettiin alueelle sopimattomana ja vieraana, koska rivitalo-vaihtoehto ei sovi ympäristöön.	- Luonnosvaiheessa 1 saatujen lausuntojen ja mielipiteiden vuoksi kaavamuutos laitetaan uudelleen luonnoksena kuultavaksi (luonnosvaihe 2). Luonnosvaiheen 2 kuulemista varten on laadittu kaavaluonnosvaihtoehto VE3, jossa on huomioitu Ylöstalon tilan asuinrakennuksen rakennushistorialliset, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot sekä mahdollisuudet kiinteistön kehittämiseen. Lisäksi kuultavana on VE0+, jota on päivitetty kaavamääräysten osalta.
---	---

4.3 Asemakaavan tavoitteet

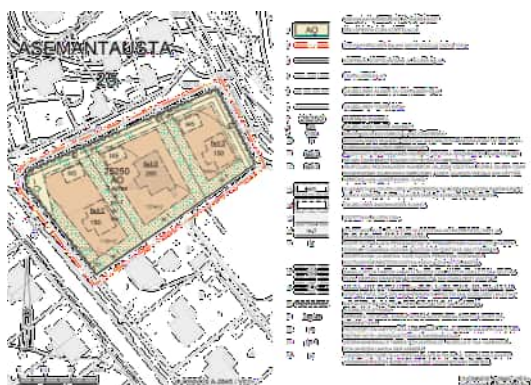
4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamana tavoitteena on osoittaa suunnittelualue yleiskaavan mukaisesti asumiseen. Yleiskaavan lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet liittyvät asuinalueen suunnittelun ja toteutuksen laatuun kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa rakennetussa ympäristössä sekä hulevesien hallinnan kehittämiseen.

Yleiskaavamääräyksissä asuinalueet tulee suunnitella ja rakentaa elinympäristöltään viihtyisäksi ja turvallisiksi. Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty paikallisesti arvokkaaksi rakennetuksi ympäristöksi. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön tai sen läheisyyteen kohdistuvat muutokset tulee suunnitella alueen arvoja kunnioittaen ja ominaispiirteitä vaalien. Suunnittelualue on hulevesien hallinnan kehittämisaluetta. Alueen hulevesien määrällistä ja laadullista hallintaa tulee kehittää rakentamisen, asemakaavoituksen, katu- ja kunnallistekniikan parantamisen sekä hankesuunnittelun yhteydessä.

4.4 Asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen 1 vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavasta laadittiin luonnosvaiheessa 1 kolme erilaista vaihtoehtoa (VE0+, VE1, VE2), joista pyydettiin lausunnot ja mielipiteet.



Luonnosvaihtoehto VE0+: kolme erillispientalotonttia
Suunnittelualue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi siten että suunnittelualueelle on kaavoitettu 3 erillispientalotonttia. Vaihtoehdossa mahdollistetaan nykyisen rakennuksen jääminen omalle tontilleen kaava-alueen keskelle. Asuinrakennusten paikat on osoitettu ohjeellisina tonttien keskelle ja talousrakennukset Hopealähteentien varteen nykytilanteen mukaisesti. Tonttien pinta-alat ovat suuruudeltaan n. 800–1000 m². Kullekin tontille on mahdollista rakentaa 1.5-kerroksinen satulakattoinen 150 kem² suuruinen asuinrakennus ja 45 m² suuruinen talousrakennus. Tonttiliittymät kahdelle tontille ovat Hopealähteentieltä ja yhdelle Kerintieltä.



Luonnosvaihtoehto VE1: neljä erillispientalotonttia
Suunnittelualue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi siten että suunnittelualueelle on kaavoitettu 4 erillispientalotonttia. Kullekin tontille on mahdollista rakentaa 1.5-kerroksinen satulakattoinen 120 kem² asuinrakennus ja 45 m² suuruinen talousrakennus. Asuinrakennusten paikat on osoitettu ohjeellisina katualueiden, Hopealähteentien ja Kerintien, varsille. Tonttien pinta-alat ovat suuruudeltaan n. 800 m². Tonttiliittymät kolmelle tontille ovat Hopealähteentieltä ja yhdelle Kerintieltä.



Luonnosvaihtoehto VE2: rivitalotontti
Suunnittelualue on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi, jossa suunnittelualue jää yhdeksi tontiksi. Tontille on mahdollista rakentaa 2-kerroksinen satulakattoinen rivitalo tontin pohjoisosaan Hopealähteentien reunalle. Asuinrakennuksen rakennusoikeus on 840 kem². Kaavaluonnosvaihtoehdossa rakennukselle on osoitettu 6 asuntoa. Autojen säilytyspaikat ja talousrakennukset on osoitettu Kerintien varteen. Tontin osa Hopealähteentien ja Kerintien kulmauksessa on osoitettu yhteiseksi piha-/oleskelualueeksi. Tontin kulmauksen kaupunkikuvallisesti tärkeä puusto on osoitettu säilytettäväksi (is-2 merkintä). Tonttiliittymät tontille on osoitettu Kerintieltä ja Hopealähteentieltä.

4.4.1 Luonnosvaiheen 1 vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Luonnosvaihe 1

Kaikki kolme kaavaluonnosvaihtoehtoa (VE0+, VE1, VE2) noudattavat kaavamuutoksen tavoitteita sekä edistävät kestävä ja saavutettavaa kaupunkirakennetta. VE0+, VE1 ja VE2 eivät ole kaikilta osin voimassa olevan yleiskaavan mukaisia, koska mahdollistavat paikallisesti arvokkaan rakennuksen purkamisen.

Maisemallisesti tärkeää puustoa ja puutarhaa ei ole mahdollista säilyttää vaihtoehdoissa VE0+ ja VE1. Rivitalovaihtoehto VE2 mahdollistaa osittain kaupunkikuvallisesti tärkeää puuston säilymisen Hopealähteentien ja Kerintien kulmauksessa.

Kolme erillispientalotonttia soveltuu Anttilanmäen pientalovaltaiseen ympäristöön mittakaavaltaan ja rakennusoikeudeltaan. Ratkaisu mahdollistaa puutarhamaiset tontit. Uusia asukkaita 17.

Luonnosvaihtoehto VE3, asuin- liike ja toimistorakennusten korttelialue (AL) ja erillispientalotontti (AO)
Kaavaluonnosvaihtoehdossa VE3 on huomioitu Ylöstalon tilan asuinrakennuksen rakennushistorialliset, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot. Vaihtoehdossa rakennukselle on osoitettu suojelumerkintä. Kaavaluonnosvaihtoehdossa VE3 mahdollistetaan rakennukselle monipuolisempi käyttö osoittamalla kiinteistö asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Ratkaisussa kaupunkikuvallisesti tärkeää puustoa ja puutarhaa on mahdollista säilyttää. Uusia asukkaita 14.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

5.1.1 Kokonaisrakenne

Luonnosvaiheen 2 kuultavina ovat: Luonnosvaihtoehto VEO+: kolme erillispientalotonttia (AO) sekä luonnosvaihtoehto VE3: asuin- liike ja toimistorakennusten korttelialue (AL) ja erillispientalotontti (AO). Kaavaluonnosvaihtoehdossa VEO+ alueelle on osoitettu kolme erillispientalotonttia. Paikallisesti arvokas Ylöstalon tilan asuinrakennus on osoitettu omalle tontille, mutta rakennusta ei ole osoitettu suojeltavaksi. Kaavaluonnosvaihtoehto mahdollistaa rakennuksen kunnostamisen ja säilymisen mutta myös sen purkamisen. Mikäli olemassa oleva rakennus puretaan, voi tontille rakentaa tilalle korkeintaan 150 kem2 suuruisen 1.5-kerroksisen asuinrakennuksen. Tonttien talousrakennusten rakennusalat on osoitettu ohjeellisina Hopealähteentien varteen.

Kaavaluonnosvaihtoehdossa VE3 on huomioitu Ylöstalon tilan asuinrakennuksen rakennushistorialliset, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot. Vaihtoehdossa rakennukselle on osoitettu suojelumerkintä. Kaavaluonnosvaihtoehdossa VE3 mahdollistetaan rakennukselle monipuolisempi käyttö osoittamalla kiinteistö asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Tontille on osoitettu ohjeelliset talousrakennusten rakennusalat rajaamaan puutarhaa muusta piha-alueesta. Ylöstalon tilan asuinrakennusta ympäröivälle puutarhalle on osoitettu istutusmääräykset. Tonttiliittymä AL-tontille on Kerintieltä.

Lisäksi Lepikonpolun varteen on osoitettu erillispientalotontti, jolle on mahdollista rakentaa 1.5-kerroksinen 150 kem2 suuruinen asuinrakennus sekä 45 kem2 suuruinen talousrakennus. Tonttiliittymä erillispientalotontille on Hopealähteentieltä.

5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Luonnosvaihtoehto VEO+: kolme erillispientalotonttia (AO):

tonttien pinta-ala yhteensä	3264 m ²
tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	690 k-m ²
tehokkuus	e = 0,21
asukkaita (laskettuna 1 as / 40 k-m ²)	17
autopaikkoja (2 ap /as)	9 kpl

Luonnosvaihtoehto VE3 : asuin- liike ja toimistorakennusten korttelialue (AL) ja erillispientalotontti (AO):

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueet (AL):	
tontin pinta-ala	2342 m ²
tontin yhteenlaskettu rakennusoikeus	358 k-m ²
tehokkuus	e = 0,15
asukkaita (laskettuna 1 as / 40 k-m ²)	9

autopaikkoja (1 ap /90 k-m ²)	4 kpl
polkupyöräpaikkoja (1 ppp/ 40 k-m ²)	9 kpl
Erillispientalojen korttelialue (AO):	
tontin pinta-ala	922 m ²
tontin yhteenlaskettu rakennusoikeus	195 k-m ²
tehokkuus	e = 0,21
asukkaita (laskettuna 1 as / 40 k-m ²)	5
autopaikkoja (2 ap /as)	2 kpl

5.1.3 Palvelut

Luonnosvaihtoehto VE3 mahdollistaa asumisen lisäksi myös muita palveluja ja liiketoimintaa tontilla 20.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Luonnosvaihtoehdossa VE3 on huomioitu alueen kuuluminen paikallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön ja rajautuminen maakunnallisesti sekä valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun ympäristöön. Kaavaluonnosvaihtoehdossa VE3 Ylöstalon tilan asuinrakennus on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi. Vaihtoehto mahdollistaa kaupunkikuvallisesti tärkeän puuston säilymisen Hopealähteentien ja Kerintien kulmauksessa sekä rakennusta ympäröivän puutarhan säilymisen Hopealähteentien puoleiselta tontin osalta. Uudisrakentaminen tontilla tulee sovittaa suojelurakennuksen arkkitehtuuriin.

Luonnosvaihtoehdossa VE0+ tonteille jää riittävän laajat piha-alueet oleskeluun ja istutuksia varten. Tontille istutettavia lajikkeita on ohjeistettu kaavamääräyksillä. Uudisrakentamista on ohjattu julkisivumääräyksillä. Uudisrakentamisen mittakaavaa ja massoitteita on vaihtoehdossa ohjattu siten, että se sopii Anttilanmäen rakennettuun ympäristöön.

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavaan ja yleiskaavaan merkitylle pohjavesialueelle. Kaavaehdotuskartalla on huomioitu pohjavesialue kaavamääräyksellä PV-1: Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue. Alueella ei saa vaarantaa pohjaveden laatua eikä määrää. Hulevesien käsittely tontilla on osoitettu kaavamerkinnoin ja -määräyksin. Hulevedet on imeytettävä maaperään. Piha-alueiden maanpintaa ei saa peittää vettä läpäisemättömillä materiaaleilla. Tontilta poisjohdettavia hulevesiä tulee viiyyttää 1,2 m³/100m² periaatteella.

5.3 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Lahden oikeusvaikutteista yleiskaavaa 2025 laadittaessa on otettu huomioon AKL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset. Asemakaavan muutos on osittain yleiskaavan mukainen kaavaluonnosvaihtoehdossa VE0+ ja yleiskaavan mukainen kaavaluonnosvaihtoehdossa VE3. Asemakaavan muutos on Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 mukainen.

Luonnosvaihtoehto VE0+, kolme erillispientalotonttia (AO)

Luonnosvaihtoehdossa VE0+ on huomioitu alueen rajautuminen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) siten, että uudisrakentamisen tehokkuutta, mittakaavaa ja rakennustapaa on ohjattu kaavamääräyksin ympäristöön sopivaksi. Vaihtoehdossa paikallisesti arvokas Ylöstalon tilan asuinrakennus sijaitsee omalla tontillaan, mutta rakennusta ei ole osoitettu suojeltavaksi, ja se on mahdollista purkaa. Lahden yleiskaavassa 2035 (Y-205) kaavamuutosalue kuuluu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Yleiskaavamääräyksissä kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön tai sen läheisyyteen kohdistuvat muutokset tulee suunnitella alueen arvoja kunnioittaen ja vaalien. Yleiskaavan sisältövaatimukset eivät

toteudu kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennetun ympäristön osalta, koska alueen arvoja ei pystytä kokonaisuudessaan säilyttämään, mikäli rakennus puretaan.

Luonnosvaihtoehto VE3 : asuin- liike ja toimistorakennusten korttelialue (AL) ja erillispientalotontti (AO)
Luonnosvaihtoehdossa VE3 yleiskaavan ohjausvaikutus kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennetun ympäristön osalta on huomioitu kaavamääräyksissä siten, että Ylöstalon päärakennus on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi. Vaihtoehto mahdollistaa rakennushistoriallisten, kulttuurihistoriallisten ja osittain maisemallisten arvojen säilymisen alueella.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutoksella on vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. Luonnosvaihtoehdossa alueen käyttötarkoitus muuttuu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YS) asumiseen.

Luonnosvaihtoehto VEO+, kolme erillispientalotonttia (AO)

Kaupungin omistama Ylöstalon tilan asuinrakennus kaavamuutosalueella on ollut vuosia tyhjänä, ja kesäisin tontin puutarhaa on hyödynnetty yhteisöpuutarhana. Kaavaluonnosvaihtoehdossa alueelle on osoitettu kolme erillispientalotonttia, joten alueen luonne muuttuu osittain julkisesta tilasta yksityiseksi. Kaavaratkaisussa kaupunkivihreän määrä alueella vähenee rakentumisen myötä. Kaavaluonnosvaihtoehdossa osoitettu rakentamisen mittakaava ja tehokkuus sopivat Anttilanmäen rakennettuun ympäristöön. Kaavamuutos tuo alueelle lisää uusia asukkaita.

Luonnosvaihtoehto VE3, asuin- liike ja toimistorakennusten korttelialue (AL) ja erillispientalotontti (AO)

Kaupungin omistama tontti on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL) sekä erillispientalokorttelialueeksi (AO). Luonnosvaihtoehdossa alueella olemassa oleva rakennus on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi. Rakennus voi säilyä nykyisellä sijainnillaan, mikäli rakennukselle löytyy käyttöä ja rakennus kunnostetaan. Kaavamerkintä mahdollistaa rakennukselle asumisen lisäksi monipuolisen käytön, ja ratkaisu voi tuoda lisää mm. palveluja alueelle.

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

Luonnosvaihtoehdossa on huomioitu hulevesien hallinta kaavamerkinnöin ja -määräyksin. Hulevesiä tulee ensisijaisesti käsitellä ja imeyttää tontilla. Jos myöhemmässä vaiheessa kuitenkin ilmenee, että hulevesiä on tarpeen johtaa hulevesiverkostoon, tulee tontilta poisjohdettavia hulevesiä viivyttaa $1,2 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ -periaatteella. Perusteena on verkoston rajallinen kapasiteetti suuremmilla virtaamilla, lisäksi Paskurinojaan johdettavien hulevesien virtaamahuippuja tulisi tasata eroosio- ja vedenlaatuhaittojen hillitsemiseksi.

Luonnosvaihtoehdossa hiilen säilyminen on huomioitu viherrakenteen säilymisen maksimointina ja olemassa olevien hiilivarastojen suojaamisella. Uudisrakentamista on ohjattu julkisivumääräyksillä siten, että julkisivujen tulee olla peittomaalattua puuta. Uudisrakentamisessa käytettävät materiaalit ovat hiiltä varastoivia eli puuta, mikä on tehokkain ja käytetyin luonnollinen hiilivarasto. Puu rakennusmateriaalina toimii pitkäaikaisena hiilivarastona, ja vähentää rakentamisen ilmastovaikutuksia.

5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavamuutoksen vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin ovat vähäiset. Suunnittelualue sijaitsee taajama-alueella, eikä alueella ole luonnonvaraista metsää. Suunnittelualueen kasvilajit ovat istutettuja puutarhakasveja ja lehtipuita. Kaavamuutosalueen puustoa ei pystytä säilyttämään nykyisessä laajuudessaan. Alueen rakentumisen myötä istutettavan alueen määrä vähenee nykytilanteeseen verrattuna. Luonnosvaihtoehdossa tonteille jää kuitenkin istutettavaa aluetta.

Istutettavan alueen laajuutta ja istutettavia lajikkeita on ohjattu kaavamerkinnoilla ja -määräyksillä. Luonnosvaihtoehdoissa on huomioitu istutettavat alueet määräyksillä is: tontti tulee rajata pensasaidoin tai pensasryhmin katualuetta vasten. Tontilla olemassa olevaa puustoa on pyrittävä säilyttämään. Istutettavina lajikkeina tulee suosia perinteisiä kotimaisia kulttuuriympäristöön sopivia kasvilajeja ja -lajikkeita.

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

Kaavamuutosalueella pystytään hyödyntämään olemassa olevaa katuverkostoa, ja alue kuuluu rakennetun kunnallistekniikan piiriin. Luonnosvaihtoehdot mahdollistavat kestävä elämäntavan, ja vähentävät liikkumisen tarvetta henkilöautolla. Kaavamuutosalueen läheisyydessä sijaitsee kävelen saavutettavissa olevia palveluja. Keskustan kaupalliset palvelut, päiväkodit, koulut, joukkoliikenteen pysäkit ja rautatieasema ovat noin 15 minuutin kävelymatkan etäisyydellä. Kaavamuutosalue rajautuu kevyenliikenteen reitteihin, jotka ovat kattavia kävelijöille ja pyöräilijöille. Luonnosvaihtoehtojen tuottamat liikennemäärät ovat vähäiset eivätkä ne vaadi alueelle uusia liikennejärjestelyjä. Luonnosvaihtoehdot eivät vaikuta katujen ja teknisen huollon verkostopituuksiin. Suunnitelmat huomioivat jätehuollon tehokkuuden ja käytettävyyden.

5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriiperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Luonnosvaihtoehdot VE0+ ja VE3 täydentävät ja tiivistävät Anttilanmäen alueen kaupunkikuvaa. Uudisrakentamisen sijoittelussa, massoittelussa, mittakaavassa ja materiaaleissa on pyritty huomioimaan alue osana paikallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Kaavamerkinnoissa ja -määräyksissä on huomioitu rakennetun ympäristön ominaispiirteet kerrokorkeuden, julkisivumateriaalien, kattomuodon sekä istutettavien alueiden suhteen. Luonnosvaihtoehdoissa asuin- ja talousrakennusten ohjeellisella sijoittelulla on uudisrakentaminen sopeutettu ympäröivään maisemaan ja rakennettuun ympäristöön.

Luonnosvaihtoehto VE0+, kolme erillispientalotonttia (AO)

Kerintie 2 on paikallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Luonnosvaihtoehdossa VE0+ Ylöstalon tilan asuinrakennus jää omalle tontilleen, mutta rakennusta ei ole osoitettu suojeltavaksi. Rakennus on myös mahdollista purkaa, ja sen tilalle voidaan rakentaa 150 kem2 satulakattoinen 1.5-kerroksinen uudisrakennus. Rakennuksen purkaminen hävittää osan Anttilanmäen rakennetusta kulttuuriympäristöstä. Rakennusta ympäröivää puutarhaa ja kaupunkikuvallisesti tärkeää puustoa ei ole mahdollista säilyttää vaihtoehdossa, ja kaupunkikuvalliselta kannalta maisema muuttuu rakennetummaksi. Vaihtoehdossa rakentamisen tehokkuus vastaa Anttilanmäellä käytettyä rakentamistehokkuutta.

Luonnosvaihtoehto VE3, asuin- liike ja toimistorakennusten korttelialue (AL) ja erillispientalotontti (AO)

Kaavaratkaisussa hyödynnetään ja säilytetään alueen ominaispiirteitä: omaleimaisuutta, kerrostunutta historiaa ja rakennettua ympäristöä. Alueella sijaitsevilla Ylöstalon tilan asuinrakennuksella on kulttuurihistoriallisia (todistusvoimaisuus), rakennushistoriallisia (edustavuus, harvinaisuus, alkuperäisyys) sekä maisemallisia arvoja. Kaupunkikuvallisesti tärkeää puustoa AL-tontin Kerintien ja Hopealähteen kulmauksessa, osana maisemaa, on mahdollista säilyttää. Ylöstalon tilan asuinrakennus on osoitettu suojelumerkinnällä sr: Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia muutos- ja korjaustöitä, jotka turmelevat julkisivujen ja vesikaton rakennustaiteellista arvoa. Julkisivujen muutos- ja korjaustöissä on käytettävä alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Alakerran huonejako ja tulisijat tulee säilyttää. Museoviranomaiselle tulee varata muutos- ja korjaustöissä tilaisuus lausunnon antamiseen. Kuntoarvion mukaan rakennuksen kunto on välttävä, mutta rakennus on kunnostettavissa. Mikäli rakennusta ei pystytä säilyttämään, häviävät rakennuksen mukana myös alueen arvot ja osa Anttilanmäen alueen paikallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä.

Erillispientalotontilla asuin- ja talousrakennusten ohjeellisella sijoittelulla on uudisrakentaminen sopeutettu ympäröivään maisemaan ja rakennettuun ympäristöön.

5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole melu-, pöly- eikä hajuhaittoja tai muita ympäristöhäiriöitä.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavakartan liitteenä, erityismerkinnät ja niiden perustelu avataan selostuksessa tarkemmin.

5.7 Nimistö

Alueelle ei tule uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa kaavamuutoksen saatua lainvoiman.

6.2 Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksessa noudatetaan kaavamääräyksiä ja -merkintöjä. Vaihtoehdossa VE0+ uudisrakennusten suunnittelussa huomioidaan rakennuspaikan sijainti osana paikallisesti merkittävää Anttilanmäen rakennettua kulttuuriympäristöä. Anttilanmäen puutaloalueen tonteille on ominaista tontilla sijaitseva päärakennus, erillinen piharakennus sekä niiden väliin jäävä suojaisa piha-alue. Katumiljöön Hopealähteentielle tulee säilyttää yhteneväisenä rajaamalla tontit katualuetta vasten talousrakennuksin ja pensasistutuksin. Tonttipihojen pintarakenteet tulee säilyttää luonnollisina (sora, nurmi), ja tonteilla olemassa olevaa puustoa on pyrittävä säilyttämään mahdollisuuksien mukaan. Vaihtoehdossa VE3 talousrakennusten arkkitehtuuri tulee sovittaa suojelurakennuksen arkkitehtuuriin. Rakennusten ja kulttuuriympäristökohteiden säilyttävään korjaamiseen ja korjausavustuksiin saa lisätietoa museoviranomaiselta.

7 KAAVAN LAATIJA

Lahdessa 12.10.2026

Kaavoitusarkkitehti

Jaana Huovinen