Lahti



Asemakaavan selostus

Asemakaavatunnus A-2851
Asemakaavan muutos
Vahva-Jussin lenkki 34, Asemantausta

14.10.2026
LUONNOS

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 Kaavaprosessin vaiheet 4
2.2 Asemakaava 4

3 LÄHTÖKOHDAT 4

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 4
3.2 Suunnittelutilanne 11

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 14

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 14
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö 14
4.3 Asemakaavan tavoitteet 15

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 16

5.1 Asemakaavan rakenne 16
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 17
5.3 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen 17
5.4 Kaavan vaikutukset 17
5.5 Ympäristön häiriötekijät 18
5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset 18
5.7 Nimistö 18

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 18

6.1 Toteutuksen seuranta 18

7 KAAVAN LAATIJA 18

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 14. päivänä lokakuuta 2026 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2851 (Vahva-Jussin lenkki 34)



Kuva 1. Kaavakohteen sijainti opaskartalla.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee: Asemantaustan (25) kaupunginosan korttelin 25154 tonttia 2.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Asemantaustan (25.) kaupunginosassa noin kilometrin etäisyydellä Lahden matkakeskuksesta länteen osoitteessa Vahva-Jussin lenkki 34.
Suunnittelualueen tontilla on sijainnut 5-kerroksinen Starck Johannin pääkonttorirakennus, joka on purettu vuonna 2025. Tontti on pääosin hiekkakenttää eikä tontilla ole istutettua eikä luonnonmukaista aluetta. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa autopaikkojen korttelialueeseen, kaakossa Kullankukkulanpolkuun, etelässä Kullankukkulanpuistoon ja lännessä Vahva-Jussin lenkin katualueeseen.
Suunnittelualueen pinta-ala on 2828 m2.



Kuva 2: Ortoilmakuva suunnittelualueesta vuodelta 2024. Vahva-Jussin asuinalueen korttelialueet ovat täydentyneet uusilla asuinrakennuksilla. Kuvassa kaavamuutosalueella näkyvä Starckjohannin pääkonttorirakennus on purettu, ja alueen pohjoispuolelle on valmistunut pysäköintilaitos.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa vanhusten sekä muiden erityisryhmien palveluasuntojen ja tarvittavien palvelutilojen rakentaminen alueelle.

1.4 Asemakaavaan liittyvät asiakirjat

A-2851 Kaavaluonnoskartta
A-2851 Kaavaselostus
A-2851 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu yksityisen maanomistajan aloitteesta.

Kaavatyön vaihe	Päivämäärä
Vireilletulo	5.3.2025
Luonnosvaiheen kuuleminen	26.11.— 18.12.2026

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan tontille yhteisöllistä asumista/palveluasumista 5- kerrokseen tai ympärivuorokautista palveluasumista 3- kerrokseen. Rakennusoikeutta tontille on osoitettu 3600 kem2. Rakennusoikeuden vaatimat autopaikat on osoitettu tontin paikoitusalueelle sekä viereisen tontin pysäköintilaitokseen. Piha- ja oleskelualue on osoitettu tontin itäosaan kevyenliikenteen raitin puoleiselle osalle. Tontti on osoitettu aidattavaksi kevyenliikenteen raittia ja puistoaluetta vasten aidalla. Kaava-alueella noudatetaan voimassa olevaa korttelialueen käyttötarkoitukseen määriteltyä viherkerrointa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Asemantaustan (25.) kaupunginosassa osoitteessa Vahva-Jussin Lenkki 34. Vahva-Jussin alueen kehittäminen käynnistyi 2010-luvulla, jolloin käytöstä poistunutta varasto- ja työpaikka-aluetta alettiin kaavoittamaan asuinalueeksi. Alueelle on valmistunut V-VIII kerroksisia kerrostaloja, päivittäistavarakauppa sekä kaksi pysäköintilaitosta. Alueen rakentaminen jatkuu korttelialue kerrallaan.
Vahva-Jussin alueen korttelirakenne perustuu alueen ympäri ajettavaan Vahva-Jussin lenkkiin, jonka keskellä sijaitsevan suurkorttelin sisään jää yhteiskäytössä olevaa puisto-, leikki- ja oleskelutilaa. Kerrostalot rajaavat Vahva-Jussin lenkin katutilaa. Vahva-Jussin alueen pysäköinti on keskitetty pääosin kahteen pysäköintilaitokseen. Maantasopysäköintiä on osoitettu kerrostalojen viereisille LPA-alueille. Vahva-Jussin alue linkittyy ympäristöön kattavilla kevyenliikenteen reiteillä. Vahva-Jussin pohjoisosan kerrostaloalueen ja radan väliin rakennettu länsi-itäsuuntainen kevyen liikenteen reitti, Teräsmuorin raitti, ja aluetta halkova Teräsvaarin raitti yhdistävät alueen muuhun kaupunkirakenteeseen.
Vahva-Jussin alueen kaakkoiskulmassa osoitteessa Vahva-Jussin lenkki 34 sijainnut Starckjohannin pääkonttorirakennus on purettu v. 2025.



Kuva 3. Kaavamuutosalue (ympyröity alue) sijaitsee osoitteessa Vahva-Jussin lenkki 34. Viistoilmakuvassa näkyy suunnittelualueelta v. 2025 purettu Starckjohannin pääkonttorirakennus.



Kuva 4. Näkymä kaavamuutosalueelle Vahva-Jussin lenkin kadulta. Alue rajautuu v. 2026 valmistuneeseen II-kerroksiseen pysäköintilaitokseen, johon on osoitettu osa kaavamuutosalueen tarvitsemista pysäköintipaikoista.

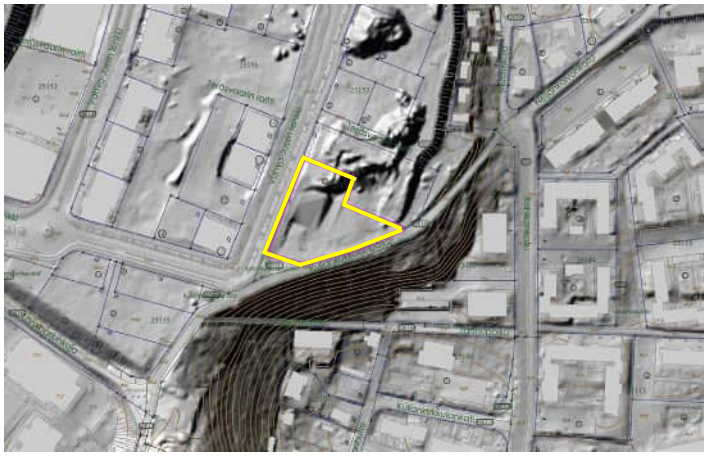
3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

Maisemarakenteeltaan suunnittelualue sijaitsee Salpausselän selännealueella.
Salpausselkä rajaa Lahden maiseman voimakkaasti eteläisiin viljelylaaksoihin ja pohjoiseen järviseutuun.
Salpausselän maisematyyppiin kuuluvat mäntyvaltaiset metsät ja etelärinteen paahdeympäristöt.
Jääkauden kerrostamalle reunamuodostumalle tyypillisiä ovat myös muinaisrantakivikot ja erityisesti

länsiosissaan myös vaihtelevat suppamaastot. Salpausselältä aukeaa pitkiä näkymiä niin etelän kuin pohjoisenkin suuntaan. Salpausselän länsiosa on valtakunnallisesti arvokas maisemanähtävyys. Yhdyskuntarakenne sijoittuu Salpausselälle nauhamaisesti reunamuodostumaa myötäilevien tielinjojen tuntumaan. Alun perin kylien ympäriltä laajentunut rakentaminen on kasvanut yhtenäiseksi nauhamaiseksi rakenteeksi. Alueen länsipäässä Salpausselän lakialue on enimmiltä osiltaan säilynyt virkistyskäytössä, kun taas itäosissa rakentaminen on sijoittunut myös helposti rakennettavalle lakialueelle jättäen vain jyrkät rinteet virkistyskäyttöön. Myös rautatielinja noudattaa Salpausselän muodostamaa itä-länsisuuntaista linjausta. Reunamuodostuman maastonmuodot ja sen suuntainen tiestö sekä rautatie yhdessä muodostavat merkittävän esteen etelä-pohjoissuunnassa niin visuaalisesti, ekologisesti kuin liikkumisen kannalta.

Luonnonolot
Kaavamuutosalue sijaitsee topografialtaan tasaisella alueella, jonka maaperä on karkeaa hietaa. Alueen eteläpuolella maasto laskeutuu jyrkästi Kullankukkulanpolulta (101,1 mpy) kohti Tanhupolkua (87,3 mpy). Alueella ei ole istutettua eikä luonnonvaraista kasvillisuutta.



Vinovalovarjostekartta (2022).

Pohjavesi, vesistöt, vesitalous
Suunnittelualue kuuluu pohjavesialueeseen ja pohjaveden muodostumisalueeseen.
Lahti kuuluu korkean radonpitoisuuden alueeseen, minkä vuoksi radonsuojaus tulee ottaa kaikessa rakentamisessa huomioon rakennusjärjestyksen ohjeen mukaisesti.

Maa- ja metsätalous
Kaavamuutosalue ei kuulu maa- ja metsätalousalueeseen, eikä alueella ole luonnonvaraista metsää.

Luonnonsuojelu
Suunnittelualue ei kuuluu luonnonsuojelualueisiin, suojeluohjelmien alaisiin alueisiin, luonnonsuojelulain mukaan suojeltaviin alueisiin eikä metsälain mukaan suojeltaviin alueisiin.

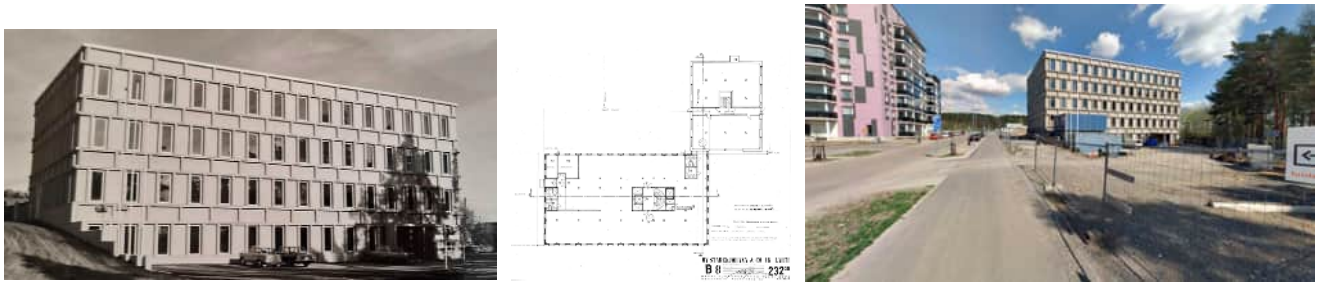
3.1.3 Rakennettu ympäristö

Vahva-Jussin alueen historia
Mytäjäisten alueella on sijainnut Santamäki, jossa on harjoitettu soran- ja hiekanottotoimintaa. Alueen eteläpuolelle rakennettiin vuonna 1930 Länsiharjun koulu.
Vuonna 1940 Starckjohannin toiminnot perustettiin Mytäjäisten varastoalueelle yrityksen siirtyessä Lahteen ensimmäisen kerran Viipurista. Starckjohann alkoi keskittää toimintojaan Mytäjäisten alueelle, ja vuonna 1952 valmistui alueelle rakennustarvikevarasto, jota täydennettiin seuraavana vuonna ”toimituskonttorirakennuksella” (autokorjaamo ja -halli ja toimistotilat). 1960-luvulla alueelle rakennettiin levy- ja metallivarastorakennus, autokorjaamorakennus sekä konttori-, varasto- ja sosiaalitiloja. Aluetta

rakennettiin ja kehitettiin paljon 1970-luvulla. Uusi suuri pääkonttorirakennus valmistui vuonna 1970, jolloin rakennettiin myös suuri keskusvarastorakennus ja purettiin aiemmat puurakenteiset varastorakennukset. Pääkonttoria laajennettiin yhdellä lisäkerroksella vuoden 1977 aikana.



Kuva 5.Vahva-Jussin alue 1960-luvulla ennen pääkonttorin rakentamista alueelle, kuva: Erik Starckjohannin kotialbumi.



Kuva 6. Kaavamuutosalueella osoitteessa Vahva-Jussin lenkki 34 on sijainnut Starckjohannin pääkonttorirakennus. Rakennus valmistui vuonna 1971 (arkkitehti Matti Suuronen). Starckjohannin konttorirakennuksessa erottuivat julkisivujen voimakkaasti profiloidut kasettimaiset betonielementit. Betonielementeissä toistui I-palkkiaihe, joka oli yhtiön vanhan tunnuksen muoto. Pääkonttoriin liitoksissa ollut toimituskonttori purettiin vuonna 2019 ja pääkonttori vuonna 2025. (mustavalkoinen valokuva: Erik Starckjohannin kotialbumi).

Vahva-Jussin alueen lähiympäristön muu rakentuminen alkoi voimakkaammin 1990-luvulla, jolloin Kullankukkulan ympäriltä purettiin ja rakennettiin pientaloja. Vuonna 2019 Vahva-Jussin alueelta purettiin pois kaikki muut rakennukset paitsi entinen pääkonttorirakennus. Samana vuonna alkoi myös alueen kehittyminen edelleen uuden asemakaavan mukaiseksi. Vahva-Jussin alueelle laaditun kaavamuutoksen tavoitteena oli muuttaa käytöstä poistuva varasto- ja työpaikka-alue asumiskäyttöön. Alue kaavoitettiin asuinkerrostalojen korttelialueiksi, joille on osoitettu IV-VIII kerroksisia kerrostaloja ja rakennusoikeutta n.

60000 kem^2. Alueelle on valmistunut asuinkerrostalokortteleiden lisäksi päivittäistavarakauppa sekä pysäköintilaitokset Helsingintien ja Vahva-Jussin lenkin varteen.

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella
Kokonaisuudessaan Vahva-Jussin alueen asemakaava mahdollistaa alueelle 1500 uutta asukasta. Tällä hetkellä alueella asuu 631 henkilöä.

Yhdyskuntarakenne
Kaavamuutosalue kuuluu keskustan reunavyöhykkeeseen.

Kaupunki- /taajamakuva
Kaava-alue sijaitsee Vahva-Jussin asuinalueella, joka sijaitsee kaupunkirakenteellisesti keskeisellä paikalla hyvien liikenneyhteyksien äärellä. Vahva-Jussin asuinalue rajautuu lännessä Helsingintiehen, pohjoisessa ratapihaan, etelässä ja idässä Kullankukkulan pientaloalueeseen. Alue on kehittynyt yhtenäisen ilmeen omaavaksi, tunnistettavaksi asuinkerrostaloalueeksi, joka muodostuu 8–10-kerroksista värikkäistä kerrostalokortteleista. Alueella sijaitsee päivittäistavarakauppa.

Asuminen
Kaavamuutosalueella ei ole asumista. Kaavamuutosalueen ympäristö koostuu tiiviisti rakennetuista kerrostalokortteleista, joissa on monipuolisesti vuokra-, asumisoikeus- ja omistusasuntoja. Vahva-Jussin alueen rakentaminen jatkuu kortteli kerrallaan.

Palvelut
Vahva-Jussin alueella sijaitsee päivittäistavarakauppa. Lähimmät palvelukeskittymät sijaitsevat noin 2 kilometrin etäisyydellä kaupungin keskustassa ja Launeen alueella. Lähin koulu, Länsiharjun koulu, sijaitsee noin 200 metrin etäisyydellä suunnittelualueen eteläpuolella, ja päiväkoti noin kilometrin etäisyydellä Hennalassa.

Työpaikat, elinkeinotoiminta
Vahva-Jussin alue ja läheinen Kullankukkulan alue ovat asuinalueita. Lähimmät yhtenäiset työpaikka-alueet ja elinkeinotoiminnan alueet sijaitsevat kaupungin keskustassa.

Virkistys
Kaavamuutosalueelta on hyvät yhteydet virkistysalueille. Rautatien ja Mannerheiminkadun kadun pohjoispuolella sijaitseva Salpausselän urheilualue tarjoaa hyvät virkistysmahdollisuudet Vahva-Jussin alueen asukkaille. Salpausselän urheilualueella sijaitsee useita ulkokenttiä, ja Radiomäen alueen läpi kulkee keskustan puistopolku, Lehmusreitti.
Lähimmät leikkialueet sijaitsevat noin kilometrin etäisyydellä Ala-Okeroisten kaupunginosassa Sorvanrinpuistossa, keskustan eteläalueella Osmolanpuistossa ja Launeen perhepuistossa. Lähin uimaranta sijaitse kilometrin etäisyydellä Hämeenlinnantien ja rautatien välissä sijaitsevan Mytäjärven rannalla, joka on talvisin suosittu avantouintipaikka.

Liikenne
Vahva-Jussin asuinalue rajautuu pohjoisessa rautatiealueeseen ja lännessä Helsingintiehen. Asuinalueen korttelialueet rajautuvat aluetta kiertävän Vahva-Jussin lenkin katualueeseen. Asuinalueella sijaitseva Vahva-Jussin lenkin tonttikadun ajoliikenne on eriytetty kevyenliikenteen reiteistä viherkaistaleilla ja katupuuistutuksilla. Nopeusrajoitus tonttikadulla on 30 km/h. Vahva-Jussin alueelta ei ole rekisteröity henkilövahinkoihin johtaneita tieliikenneonnettomuuksia.
Alueella on kattavat kevyen liikenteen reitit, jotka yhdistävät alueen muihin kaupunginosiin. Vahva-Jussin pohjoisosan kerrostaloalueen ja radan väliin rakennettu länsi-itäsuuntainen kevyen liikenteen reitti, Teräsmuorin raitti, ja aluetta halkova Teräsvaarin raitti yhdistävät alueen muuhun kaupunkirakenteeseen. Kaavamuutosalue rajautuu Kullankukkulanpolun kevyenliikenteen reittiin, josta pääsee vaivattomasti eri puolille kaupunkia. Kullankukkulanpolku on osoitettu pyöräilyn aluereitiksi ja kävelyn pääreitiksi.

Kaavamuutosalueen pysäköintipaikoista osa on osoitettu tontille, ja osa kiinteistön viereiseen pysäköintilaitokseen. Lyhytaikainen asiointipysäköinti on mahdollista kadunvarsipysäköintinä. Kadunvarsipysäköinti on osoitettu erillisinä pysäköintitaskualueina.
Kaavamuutosalue on hyvin saavutettavissa julkisin liikennevälinein; alue sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä Lahden Matkakeskuksesta. Lahden Matkakeskus toimii liikenteen keskuspaikkana yhdistäen lähi- ja kaukoliikenteen sekä eri liikennemuodot.
Lähin julkisen lähiliikenteen linja-autopysäkki sijaitsee Vahva-Jussin alueella päivittäistavarakaupan läheisyydessä noin kahdensadan metrin etäisyydellä kaavamuutosalueesta.



7. Näkymä Vahva-Jussin lenkin katualueesta. Lyhytaikainen asiointipysäköinti on osoitettu katutilan pysäköintitaskuihin.

Rakennettu kulttuuriympäristö

(RKY, MARY, LaRY) ja muinaismuistot
Suunnittelualue ei kuuluu valtakunnallisesti, maakunnallisesti eikä paikallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Alueella ei ole kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Tekninen huolto

Kaavamuutosalue kuuluu valmiin 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—55 dBA (lähde: Lahden meluselvitys 2022).



Yömelu kaavamuutosalueella on 40–45 dBA (lähde: Lahden meluselvitys 2022).

3.1.4 Maanomistus

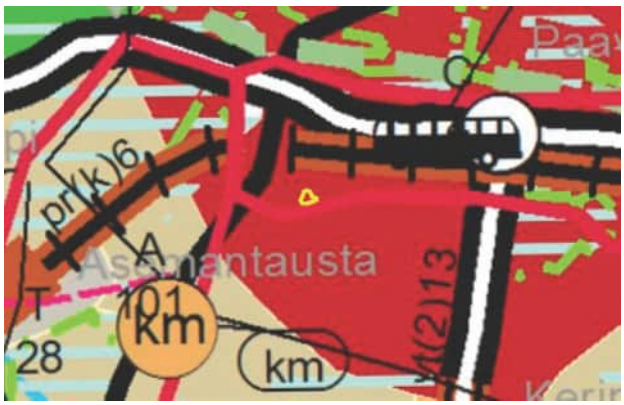
Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

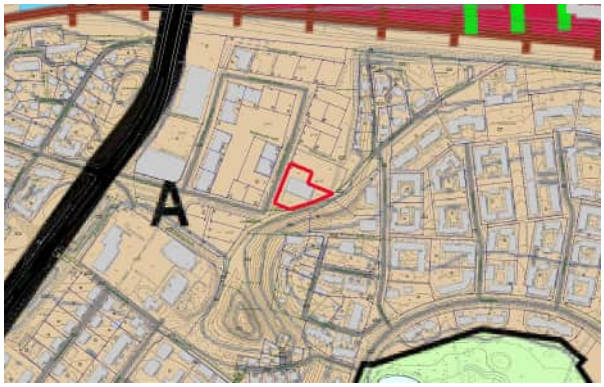
Maakuntakaava
Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan maankäyttö ja rakennusasetuksen 93 § mukaisten kuulutusten myötä 14.5.2019.

Maakuntakaavassa alue on 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 tule 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.

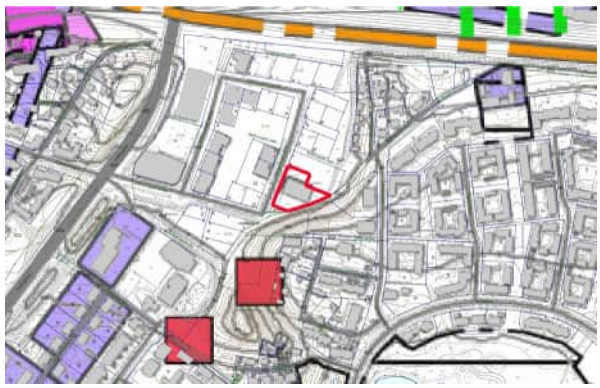


Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta.

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.

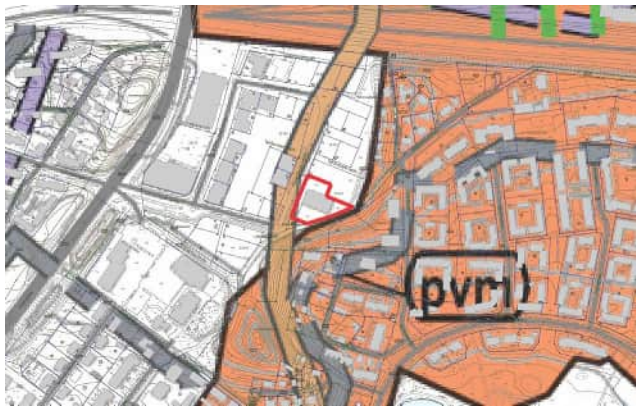


Kartta 1: Kestävä yhdyskuntarakenne


Kartta 2. Kulttuuriympäristö



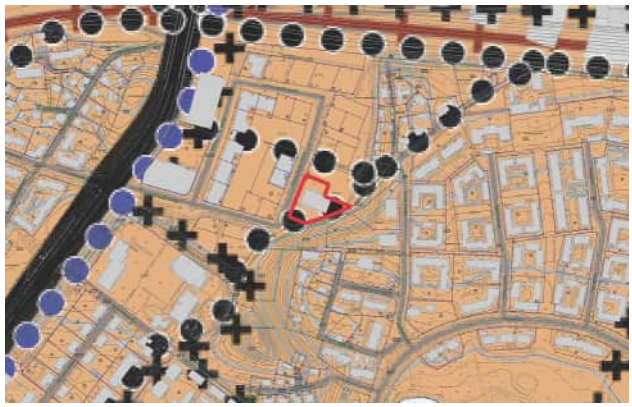
Kartta 3: Luonto- ja viherympäristö



Kartta 4: Vesiensuojelu ja -hallinta

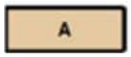


Kartta 5: Kiertotalous



Kartta 6: Kestävä liikkuminen

Yleiskaava (Y-205) kartta 1: kestävä yhdyskuntarakenne.
Suunnittelualuetta koskevat seuraavat yleiskaavamerkinnät ja -määräykset:



ASUINALUE.
Alue varataan pääasiassa asumiselle. Asuinalueet tulee suunnitella ja rakentaa elinympäristöltään viihtyisäksi ja turvalliseksi sekä kaupunkiluonnoltaan 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.
Suunnittelualuetta ei koske kulttuuriympäristön kannalta yleiskaavamerkintöjä ja -määräyksiä.

Yleiskaava (Y-205) kartta 3: luonto- ja viherympäristö.
Suunnittelualuetta ei koske luonto- ja viherympäristön kannalta yleiskaavamerkintöjä ja -määräyksiä.

Yleiskaava (Y-205) kartta 4: vesiensuojelu ja -hallinta.
Suunnittelualuetta ei koske vesiensuojelun ja -hallinnan kannalta yleiskaavamerkintöjä ja -määräyksiä.

Yleiskaava (Y-205) kartta 5: kiertotalous.
Suunnittelualuetta ei koske kiertotalouden kannalta yleiskaavamerkintöjä ja -määräyksiä.

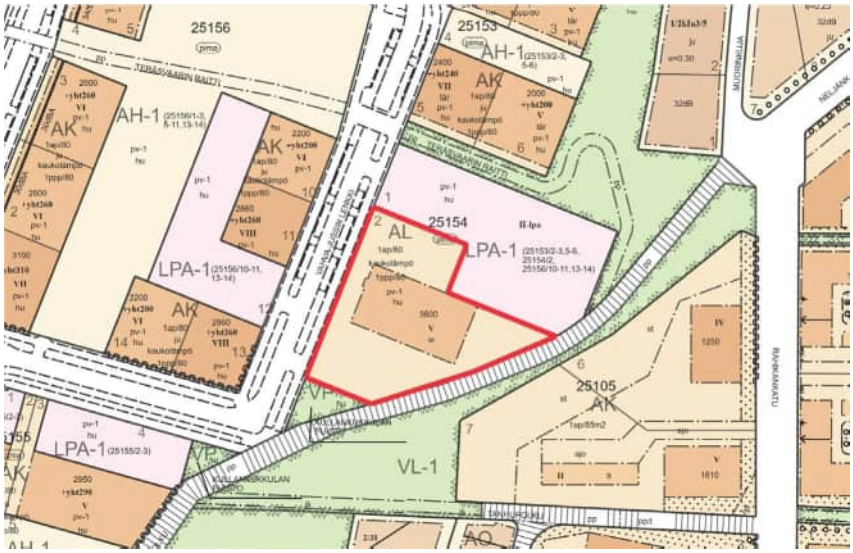
Yleiskaava (Y-205) kartta 6: kestävä liikkuminen. Suunnittelualuetta rajaava Kullankukkulanpolku on osoitettu seuraavin yleiskaavamerkinnöin ja -määräyksin:

●●●◆ PYÖRÄILYN TAVOITTEELLINEN ALUEREITTI.

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

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava A-2643a (lainvoimainen 1.11.2018). Voimassa olevassa asemakaavassa kaavamuutosalue on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta *(AL)*. Rakennusoikeutta tontilla *3600 kem2* ja suurin sallittu kerrosluku on *V*. Asemakaavassa pääkonttori on esitetty merkinnällä *sr*: *Suojeltu rakennus. Rakennuksessa suoritettavat korjaus- ja muutostyöt eivät saa vähentää rakennuksen kulttuurihistoriallisia, arkkitehtonisia ja kaupunkikuvallista arvoa.*
Aluetta koskee hulevesimerkintä *hu*: *Tontin kuivatuksesta on laadittava suunnitelma, josta käy ilmi, miten tontilla kerääntyvät hulevedet imeytetään ja / tai ohjataan siihen tarkoitukseen erikseen suunniteltuun käsittelypaikkaan tai sadevesiviemäriin.*
Aluetta koskee pohjavesialuemerkintä *pv-1: Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue. Alueella ei saa vaarantaa pohjaveden laatua eikä määrää.*
Autopaikkamitoitus: *1 ap/80*. Polkupyörämitoitus: *1 ppp/80*.
Aluetta koskee merkintä *kaukolämpö. Uudisrakennukset on liitettävä kaukolämpöverkkoon poikkeuksena MRL 57a §:ssä luetellut rakennukset.*



Ote ajantasa-asemakaavasta

Rakennusjärjestys

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

Kaupungin strategia

Lahden kaupunkistrategian (KV 14.3.2022 § 35) mukaisesti kaava mahdollistaa kestävän kaupunkirakenteen, kilpailukykyisen toimintaympäristön ja kaupungin kasvun.

Kaava edistää vuoden 2024 kärkihanketta 2. Osaava Lahti houkuttelemalla uusia yrityksiä ja turvaamalla nykyisten yritysten laajennusmahdollisuudet.

3.2.2 Selvitykset

Kaavamuutosalueella sijainnutta Starckjohannin pääkonttorirakennusta koskien on laadittu rakennushistoriallinen selvitys ja kuntoselvitys.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.1.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille yksityisen maanomistajan aloitteesta.

4.1.2 Sopimukset

Asemakaavan muutos ei vaadi maankäyttösopimusta.

4.1.3 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
- Lahden kaupunkisuunnittelu
- Lahden kaupunkitekniikka
- Lahden rakennus- ja ympäristövalvonta
- Lahti Aqua Oy
- Lahti Energia Oy, kaukolämpö
- Lahti Energia Sähköverkko Oy; siirtoverkko, muuntamot
- Päijät Hämeen liitto
- Lupa- ja valvontavirasto, Ympäristöosasto
- Lahden museot / Päijät Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Päijät-Hämeen Pelastuslaitos
- Posti
- DNA Oy
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Lahden eteläinen kumppanuuspöytä
- Vanhusneuvosto
- Vammaisneuvosto

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu AKL 63 §, 3 mom. mukaisesti 5.3.2025 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2025—2027 kaavoituskatsauksessa (kohde 9).

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), kaavaluonnoskartta ja kaavaselostuksen luonnos laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille toimitettiin postitse kuulemiskirje. Luonnosvaiheen kuuleminen on 26.11—18.12.2026. Kaavatyöhön liittyvä aineisto on ollut nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla, Osallistumistila Kympissä ja pääkirjastossa.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen aloituskokous on pidetty vuonna 2025. Luonnosvaiheen kuuleminen on 26.11—18.12.2026. Luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä viranomaisille toimitetaan kaavaluonnoskartta, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaselostuksen luonnos ja pyydetään niistä viranomaislausunnot.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Hakijan tavoitteena on rakentaa tontille yhteisöllistä asumista/palveluasumista 5- kerrokseen tai ympärivuorokautista palveluasumista 3- kerrokseen. Rakennusoikeutta kummallakin vaihtoehdolla on esitetty 3200—3600 kem2. Autopaikat sijaitsevat tontin paikoitusalueella sekä viereisen tontin pysäköintilaitoksessa. Oleskelupihat on osoitettu tontille rakennuksen itä- ja kaakkoispuolelle. Tontti rajataan kevyenliikenteen reittiä ja puistoaluetta vasten aidalla.



Tontinkäyttöluonnos, versio 1, ympärivuorokautinen palveluasuminen (2.10.2026, Arkkitehtipalvelu Oy).



Tontinkäyttöluonnos, versio 2, yhteisöllinen asuminen / palveluasuminen (2.10.2026, Arkkitehtipalvelu Oy).

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

5.1.1 Kokonaisrakenne

Kaavamuutosalue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle voi sijoittaa vanhusten sekä muiden erityisryhmien palveluasuntoja ja tarvittavia palvelutiloja (AKS-1). Asemakaavamuutos mahdollistaa tontille yhteisöllistä asumista/palveluasumista 5- kerrokseen tai ympärivuorokautista palveluasumista 3- kerrokseen. Rakennusoikeutta kummallakin vaihtoehdolla on esitetty 3200—3600 kem2. Autopaikat sijaitsevat tontin paikoitusalueella sekä viereisen tontin pysäköintilaitoksessa. Autopaikkamitoitus on 1 ap / 160 kem2. Pyöräpaikkamitoitus on:1 ppp/100 kem2. Oleskelupihat on osoitettu tontille rakennuksen itä ja kaakkoispuolelle. Tontti rajataan kevyenliikenteen reittiä ja puistoaluetta vasten aidalla.

5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AKS-1):	
tontin pinta-ala	2828 m²
tontin rakennusoikeus	3600 k-m²
tehokkuus	e = n. 0,9
asuntoja (laskettuna 1 as / 70 k-m²)	51 kpl
asukkaita (laskettuna 1 as / 40 k-m²)	n. 90

autopaikkoja:1 ap / 160 k-m^2	23 kpl
pyöräpaikkoja 1 ppp/100 k-m^2	36 kpl

5.1.3 Palvelut

Kaavamuutos ei tarvitse lisäpalveluja Vahva-Jussin alueelle. Kaavamuutos mahdollistaa tontille vanhusten sekä muiden erityisryhmien asuntoja ja tarvittavia palvelutiloja.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutosalueelta on purettu Starckjohannin toimistorakennus, eikä tontille ole jäänyt purkamisen jälkeen puustoa ja muita istutuksia. Kaavakarttaan on merkitty kaavamerkintänä vihermerkintä, joka tarkoittaa, että tontilla on noudatettava voimassa olevaa korttelialueen käyttötarkoitukseen määriteltyä viherkerrointa. Tonttikohtaisella viherkertoimella pyritään ohjaamaan pihasuunnittelua siten, että tavoitteena on saavuttaa asemakaavassa määrätty vihertehokkuuden vähimmäisluku.
Hulevesien käsittely on ohjattu kaavamääräyksellä hule: tontin kuivatuksesta on laadittava suunnitelma, josta käy ilmi. miten tontilla kerääntyvät hulevedet imeytetään ja / tai ohjataan siihen tarkoitukseen erikseen suunniteltuun käsittelypaikkaan tai sadevesiviemäriin.

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 yleiskaavan ja Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 mukainen.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutoksen vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön ovat vähäiset. Kaavamuutosalue on ollut rakennettua ympäristöä, josta on purettu 5-kerroksinen 3600 kem2 suuruinen toimistorakennus. Kaavamuutos mahdollistaa kerrosluvultaan ja rakennusoikeudeltaan samansuuruisen asuinrakennuksen rakentamisen tilalle tai vaihtoehtoisesti 3-kerroksisen asuinrakennuksen.

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

Kaavamuutoksen vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon ovat vähäiset. Tontti on tasoitettu rakennuksen purkamisen jälkeen, eikä alueella ole tarvetta suurille maanmuokkauksille. Alueelle osoitettu käyttötarkoitus ja rakentamisen määrä ei vaaranna pohjaveden laatua eikä määrää.

5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavamuutoksen vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin ja luonnon monimuotoisuuteen ovat vähäiset. Kaavamuutosalueella ei ole luonnontilaista eikä istutettua ympäristöä. Tontti on pääosin hiekkakenttää. Kaavamuutos lisää istutettavan alueen määrää tontilla. Kaavaluonnoksessa tontille on osoitettu istutettavaa aluetta, jolla on kasvatettava puita ja pensaita ryhminä. Istutettavat alueet sijoittuvat tontin pohjoisreunalle, aluetta rajaavaa pysäköintilaitosta vasten sekä Kullankukkulanpolun rajaavalle tontin osalle. Istutettavaa tontin osaa on osoitettu tontinkäyttöluonnoksessa myös suojaisalle sisäpihalle.

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

Kaavamuutos lisää hieman liikenteen määrää Vahva-Jussin alueella. Asemakaavamuutos mahdollistaa tontille ympärivuorokautista palveluasumista tai yhteisöllistä asumista. Liikenne kaavamuutosalueelle

tulee painottumaan asiointiliikenteeseen ja kiinteistön käyttötarkoituksen vaatiman henkilökunnan työpaikkaliikenteeseen.

5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Vaikutuksen kaupunkikuvaan ja maisemaan ovat vähäiset. Kaavamuutosalue sijaitsee 2020-luvulla valmistuneen Vahva-Jussin kerrostaloalueen reuna-alueella. Kaavamuutosalueella on sijainnut aikaisemmin 5-kerroksinen Starckjohannin toimistorakennus, joka oli ollut tyhjillään vuodesta 2020 lähtien. Toimistorakennus purettiin vuonna 2025.
Kaavamuutos mahdollistaa tilalle asuinrakennuksen, jolle osoitettu rakennusoikeus ja kerrosluku vastaavat alueelta purettua toimistorakennusta. Uudisrakennuksen mittakaava ja kerroskorkeus soveltuvat maisemaan ja rakennettuun ympäristöön. Kaavakartassa tontin itäreunalle osoitetut istutettavat tontin osat pehmentävät rakennuksen maisemavaikutuksia viereiselle Kullankukkulan asuinalueelle.

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 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavakartan liitteenä, erityismerkinnät ja niiden perustelu avataan selostuksessa tarkemmin. Polkupyörämitoitusta on lievennetty 1 ppp/50 m2 normista 1 ppp/100m2. Perusteena alueen osoittaminen asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle voi sijoittaa vanhusten sekä muiden erityisryhmien asuntoja ja tarvittavia palvelutiloja.

5.7 Nimistö

Alueelle ei tule uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutuksen seuranta

Tontilla tulee noudattaa voimassa olevaa korttelialueen käyttötarkoitukseen määriteltyä viherkerrointa ja tontti tulee aidata kevyenliikenteen raittia ja puistoaluetta vasten aidalla. Aitaratkaisu tulee esittää rakentamislupaa haettaessa asemapiirustuksessa.

7 KAAVAN LAATIJA

Lahdessa 14.10.2026

Kaavoitusarkkitehti Jaana Huovinen