

# Lahti



# *Asemakaavan selostus*

Asemakaavatunnus A-2887  
Asemakaavan muutos  
Heikintie 6, Villähde

30.3.2026  
LUONNOS

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>3</b>
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Suunnittelualue.....	3
<b>2 TIIVISTELMÄ.....</b>	<b>4</b>
2.1 Aloite/hakija.....	4
2.2 Tavoite.....	4
2.3 Vireilletulo ja osallistumisen järjestäminen .....	4
2.4 Asemakaavan kuvaus.....	4
2.5 Asemakaavan toteutus .....	4
<b>3 LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>5</b>
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista .....	5
3.2 Suunnittelutilanne .....	6
3.3 Selvitykset.....	7
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....</b>	<b>8</b>
4.1 Suunnittelun käynnistäminen.....	8
4.2 Tavoite.....	8
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....	8
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....</b>	<b>10</b>
5.1 Kaavan rakenne.....	10
5.2 Mitoitus .....	10
5.3 Kaavan vaikutukset .....	10
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>11</b>
<b>7 ASEMAKAAVAN LAATIJA .....</b>	<b>11</b>

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

### Asemakaavan muutos koskee:

Lahden kaupungin Villähteen (34.) kaupunginosan korttelin 39 tonttia 8.

### Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Lahden kaupungin Villähteen (34.) kaupunginosan korttelin 39 tontti 8.

## 1.2 Suunnittelualue

Suunnittelualue käsittää Villähteen (34.) kaupunginosassa tontin Heikintie 6. Suunnittelualue sijaitsee n. 9 km etäisyydellä Lahden kauppatorilta kaakkoon.



Suunnittelualueen sijainti kartalla.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Aloite/hakija

Asemakaavan muutos tehdään yksityisen kiinteistönomistajan hakemuksesta.

### 2.2 Tavoite

Asemakaavatyön tavoitteena on pientalotontin täydennysrakentamisen mahdollistaminen lisäämällä rakennusoikeutta ja korottamalla kerroslukua.

### 2.3 Vireilletulo ja osallistumisen järjestäminen

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu vuoden 2025 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä sekä osallisille kirjeitse luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 16.3.2026. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 9.4.-23.4.2026, missä yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyöhön liittyvä aineisto on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla internetissä.

### 2.4 Asemakaavan kuvaus

Asemakaavan muutoksella osoitetaan tontin uudeksi käyttötarkoitukseksi asuinpienalojen korttelialue (AP-1), mikä mahdollistaa useampia asuinrakennuksia ja asuntoja. Rivitaloja ei sallita. Tontin tehokkuusluku (rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan) osoitetaan 0.20:ksi ja rakentaminen sallitaan enintään kahteen kerrokseen. Kaavalla määrätään katua vasten oleva vyöhyke istutettavaksi. Kaavassa annetaan myös hulevesien käsittelyä (hv) sekä pohjaveden suojelua (pv-1) koskevia määräyksiä.

### 2.5 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan muutokseen liittyen ei ole tarkoitus tehdä maankäytösopimusta. Kaava on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### Nykytilanne

Suunnittelualan tontilla sijaitsee yksikerroksinen, 1950-luvun alkupuolella rakennettu omakotitalo pihapiireineen ja talousrakennuksineen.



Viistoilmakuva suunnittelualuetta kohti lännen suunnasta (2024).

#### Kulttuurihistorialliset arvot

Suunnittelualue sijoittuu paikallisesti, kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle alueelle. Alue on mainittu arvokkaaksi Nastolan kulttuuriympäristöselvityksessä (2020) sekä Lahden rakennettujen kulttuuriympäristöjen päivitysinventoinnissa (2024).

#### Luonnonympäristö

Tontilla ja sen reunoilla on runsaasti pihapiiriin kuuluvaa kasvillisuutta, pensaita sekä puustoa. Suunnittelualueelle ei kohdistu tiedossa olevia luontoarvoja.

#### Maaperä

Suunnittelualan maaperä on hiekkaa (GTK).

#### Pohja- ja pintavedet

Suunnittelualue kuuluu luokitellulle pohjavesialueelle ja pohjaveden muodostumisalueelle. Alueelle ei ole rakennettu hulevesiviemäriverkostoa.

#### Maanomistus

Kaavatyön hakija omistaa suunnittelualan tontin.

#### Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijoittuu pääosin 1950-luvulla rakentuneelle jälleenrakennuskauden pientaloalueelle. Ympäröivillä tonteilla on myös vuosina 1988–2024 rakentuneita omakotitaloja. Alueen vesi- ja viemäri- linjat sekä sähköjohdot kulkevat Heikintiellä.

#### Palvelut

Alueen koillispuolella noin 100–300 metrin päässä sijaitsevat Kartanon peruskoulu, Kärrytien toimipiste sekä Erstan päiväkoti. Suunnittelualan läheisyydessä Villähteen Erstan alueella sijaitsevat myös päivittäistavara-kaupat sekä muut kaupalliset palvelut.



Ympäristön rakennusten valmistusajankohtia. Sininen raja on Heikintien ympäristön kulttuurihistoriallisesti arvokas alue.

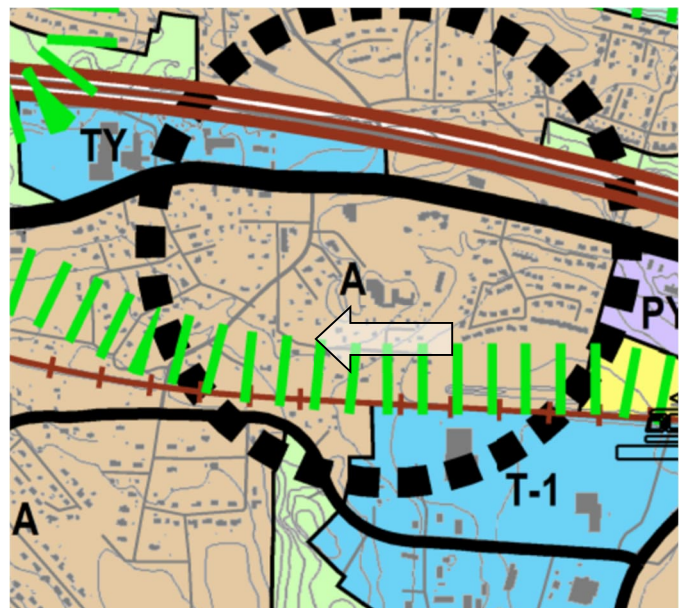
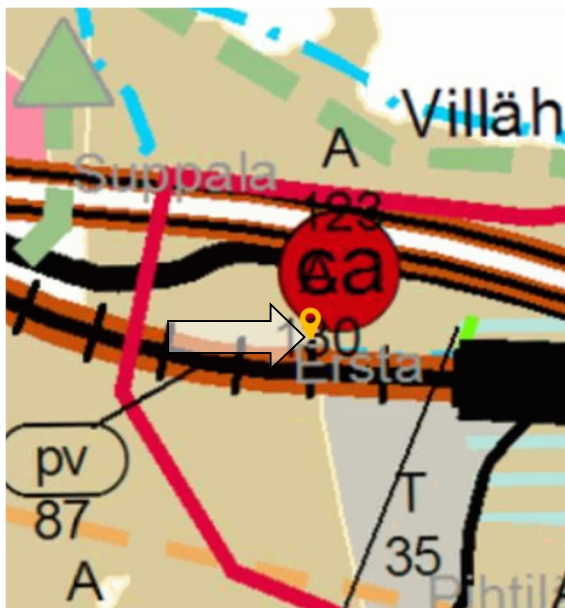
## Liikenne

Suunnittelualueen tontille kuljetaan päätyvän ja sorapintaisen Heikintien katualueen kautta. Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee valtatie 12 noin 400 metrin päässä sekä eteläpuolella kulkee Lahti-Kouvola-rata noin 150 metrin päässä. Rautatieltä kantautuu melua suunnittelualueelle enimmillään päivällä 55 dBA ja yöllä 55 dBA (EU:n ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2022, kansalliset tunnusluvut). Lähimmät joukkoliikennereitit kulkevat noin 400 metrin päässä Villähteentiellä. Villähteen raideliikenneasema sijaitsee linnuntietä noin 800 etäisyydellä itään päin.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (saanut lainvoiman 14.5.2019) suunnittelualue on merkitty kuuluvaksi taajamatoimintojen alueeseen (A) sekä kaupunkialueeseen (ka). Suunnittelualue sijoittuu myös tärkeälle vedenhankintaan soveltuvalle pohjavesialueelle (pv) sekä kehittämisen kohdealueelle (kk). Suunnittelualueen pohjoispuolelle on merkitty keskustatoimintojen alakeskus (ca).



Otteet Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014 sekä yleiskaavan Y-205 teemakartasta "Kestävä yhdyskuntarakenne". Nuoli osoittaa kaava-alueen sijainnin.

## Yleiskaava

Lahden yleiskaava 2035 Y-205 (oikeusvaikutteinen, saanut lainvoiman 12.2.2025) koostuu kuudesta teemakartasta. Suunnittelualue on osoitettu yleiskaavassa asuinalueeksi (A). Yleiskaavan mukaan asuinalueet tulee suunnitella ja rakentaa elinympäristöltään viihtyisäksi ja turvalliseksi sekä kaupunki- luonnoltaan monipuoliseksi. Alueella tulee tarkemmassa suunnittelussa mahdollistaa lähipalvelujen kehittyminen alueen tarpeiden mukaisesti. Alue sisältää palvelualuevarauksia (julkiset/kaupalliset) ja viheralueita, joiden sijoittelussa kiinnitetään huomiota niiden määrään ja saavutettavuuteen kävelen ja pyörällä sekä palvelualuevarauksissa myös joukkoliikenteellä. Viheralueet tulee yleiskaavan mukaan suunnitella sijainniltaan ja kooltaan täydentämään laajempaa viheralueverkostoa ja ekologisia yhteyksiä. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa kohteissa edellytetään maisematyölupaa.

Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty kuuluvaksi alueelliselle palvelukeskittymälle. Aluetta tulee kehittää hyvin saavutettavana alueellisena palvelukeskittymänä, jossa on arjessa yleisimmin käytettyjä palveluja kävelyetäisyydellä. Alueella tulee tarkemmassa suunnittelussa mahdollistaa lähipalvelujen kehittyminen muuntojoustavasti alueen tarpeiden mukaisesti, sekä mahdollistaa asuintalotyyppien monimuotoisuus. Alue osoitetaan ensisijaiseksi täydennysrakentamisen kohdealueeksi. Suunnittelualue on osoitettu kuuluvaksi Salpausselälle, luokitellulle pohjavesialueelle, pohjaveden muodostumisalueelle, kestävän liikkumisen vyöhykkeelle 1 sekä paikallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön.

## Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava N-318 vuodelta 2003. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Alueelle saa kaavan mukaan rakentaa enintään kaksi asuntoa käsittävän asuinrakennuksen. Kortteli sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella, joten alueella ei saa harjoittaa sellaista toimintaa eikä käsitellä aineita, jotka maahan joutuessaan voivat vahingoittaa pohjavettä. Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojaukseen. Tontin rakennusoikeus on yhteensä 450 k-m<sup>2</sup> ja rakentaminen sallitaan yhden kerroksen lisäksi osin kellarin ja ullakon tasolle puolelle osalle ensimmäisen kerroksen pinta-alasta. Kaavalla määrätään rakennuksen päämassan harjan suunta kadun suuntaiseksi. Kadun puoleinen reuna tulee istuttaa. Autopaikkoja tulee järjestää tontille 2 kpl asuntoa kohti.

## Rakennusjärjestys

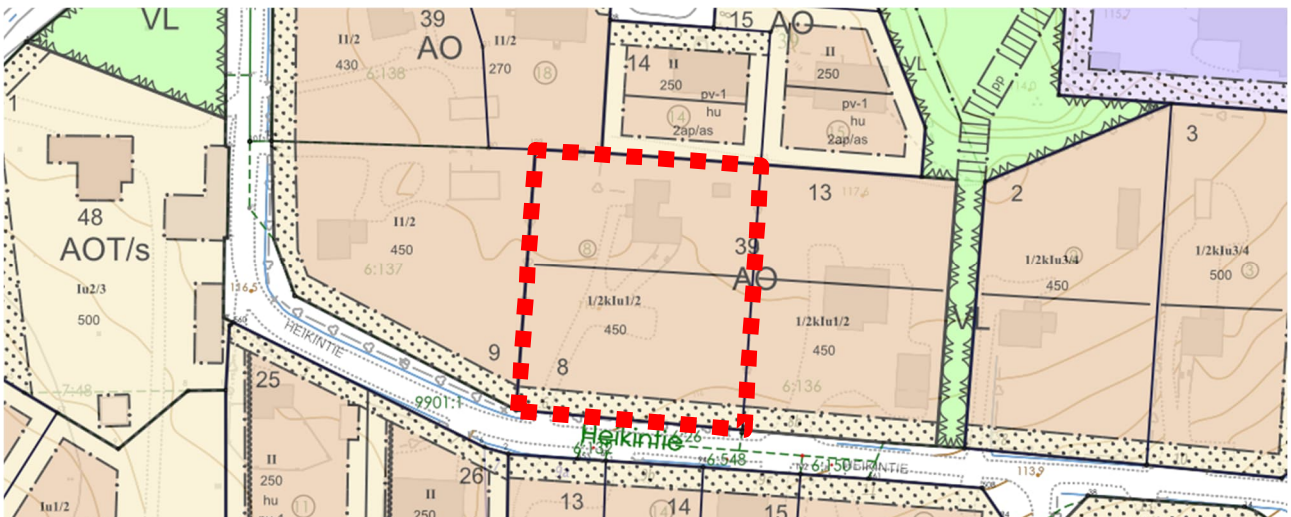
Lahden kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2025.

## Pohjakartta

Alueen pohjakartta on tarkistettu 25.3.2026 ennen kaavaehdotuksen laatimista. Pohjakartta täyttää AKL 54 §:ssä annetut kaavoitusmittausvaatimukset.

## 3.3 Selvitykset

Suunnittelualueella koskien ei ole tehty erillisiä selvityksiä. Selvitystarvetta arvioidaan kaavatyön edessä yhteistyössä viranomaisten ja yhteistyötahojen kanssa.



Ote ajantasa-asemakaavasta sekä suunnittelualueen rajaus.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan muutos tehdään yksityisen kiinteistönomistajan hakemuksesta.

### 4.2 Tavoite

Asemakaavatyön tavoitteena on pientalotontin täydennysrakentamisen mahdollistaminen lisäämällä rakennusoikeutta ja korottamalla kerroslukua.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### Osalliset (AKL 62 §)

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

Tämän kaavatyön osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat ja muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Lahden kaupunkisuunnittelu
- Lahden kaupunkitekniikka
- Lahden rakennus- ja ympäristövalvonta / rakennusvalvonta, ympäristöpalvelut
- Lupa- ja valvontavirasto
- Lahden museot
- Salpakierto Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Lahti Energia Oy
- Lahti Energia Sähköverkko Oy
- Lahti Aqua Oy
- Posti Group Oyj
- DNA Oy
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj

#### Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu vuoden 2025 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä sekä osallisille kirjeitse luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä.

#### Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 16.3.2026. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 9.4.-23.4.2026, missä yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyöhön liittyvä aineisto on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla internetissä.

#### Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu Lupa- ja valvontavirastolle tiedoksi. Viranomaisilta on pyydetty kaavaluonnoksesta lausunto luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä.

#### Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet

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

Osallinen	Lausunnon/mielipiteen keskeinen sisältö	Vastine ja vaikutukset kaavaan

*Luonnosvaiheen kuulemisessa saatu palaute sekä niiden huomioiminen.*

Muilta osallisilta ei luonnosvaiheen kuulemisessa tullut lausuntoa tai mielipidettä.



Näkymä tontille Heikintieltä 2024.



Ortoilmakuva suunnittelalueen ympäristöstä vuodelta 2024.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella osoitetaan tontin uudeksi käyttötarkoitukseksi asuinpientalojen korttelialue (AP-1), mikä mahdollistaa useampia asuinrakennuksia ja asuntoja. Rivitaloja ei sallita. Tontin tehokkuusluku (rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan) osoitetaan 0.20:ksi ja rakentaminen sallitaan enintään kahteen kerrokseen. Kaavalla määrätään katua vasten oleva vyöhyke istutettavaksi. Kaavassa annetaan myös hulevesien käsittelyä (hv) sekä pohjaveden suojelua (pv-1) koskevia määräyksiä.

### 5.2 Mitoitus

Asuinpientalojen korttelialue (AP):

- tontin pinta-ala	2 693 m <sup>2</sup>
- rakennusoikeus	538 k-m <sup>2</sup> (e=0.20)
- rakennusoikeuden lisäys	88 k-m <sup>2</sup> (aiemmin 450 k-m <sup>2</sup> )

### 5.3 Kaavan vaikutukset

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

#### Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutoksella mahdollistetaan tontin tiiviimpi rakentaminen ja useampien asuinrakennusten sekä asuntojen sijoittuminen tontille. Tämä lisää jossain määrin ympäristön naapurikiinteistöille sekä lähialueen asukkaille aiheutuvia vaikutuksia. Kaavalla mahdollistetaan 88 k-m<sup>2</sup> enemmän rakentamista tontille, mikä ei aiempaan kaavan sallimaan rakennusoikeuteen nähden ole merkittävä lisäys. Alueen ihmisten elinoloihin ja ympäristöön enemmän vaikuttava muutos on tontin käyttötarkoituksen muutos asuinpientalojen korttelialueeksi, mikä mahdollistaa useampia asuinrakennuksia ja asuntoja. Mikäli tontille rakentuu useampi, pienempi asunto, muodostavat niiden edellyttämät paikoitus-, piha- ja yhteistoiminnot merkittävämmän muutoksen ympäristöön. Pienemmissä asunnoissa asutaan tiiviimmin, mikä voi lisätä asukasmäärää tontilla tulevassa tilanteessa suhteellisesti enemmän verrattuna pelkän rakennusoikeuden lisäämiseen nykyiseen rakennusoikeuteen.

Tontin rakentuminen tiiviisti edellyttää olevan puuston ja kasvillisuuden pääsääntöistä poistamista, jotta vaadittavat pihatoiminnot saadaan mahdutettua alueelle. Tällä on merkittävä muutos alueen ihmisten elinoloihin. Toisaalta kaadettavat puut lisäävät alueen avoimuutta ja valoisuutta, mutta vähentävät yksityisyyttä ja vihreyttä. Puiden kaatamista jouduttaisiin tekemään laajemmin jo voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeudenkin toteuttamiseksi, joten kaavamuutoksella ei aiheuteta tässä suhteessa merkittävää muutosta aiempaan kaavaan nähden.

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

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia maa- ja kallioperään. Suunniteltu rakentaminen edellyttää jossain määrin maanmuokkaustöitä. Vaikutukset veteen, ilmaan ja ilmastoon ovat arviolta vähäisiä. Kaavalla edellytetään hulevesien käsittelyä sekä pohjaveden suojelua.

#### Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia luonnonympäristöön johtuen tontin rakennetusta nykytilasta. Kaavan lähiympäristössä ei ole tiedossa olevia ja herkästi häiriintyviä luontokohteita. Kaavan toteuttaminen edellyttää laajasti nykyisen puuston ja kasvillisuuden poistamista.

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

Kaava tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen niin palveluiden, liikenneverkon kuin kunnallisteknisen verkostonkin osalta. Kaavalla täydennetään yhdyskuntarakennetta. Kaava aiheuttaa jonkin verran vaikutuksia liikenteeseen uuden lisärakentamisen osalta, mutta verrattuna aiemman asemakaavan mahdollistamaan rakentamiseen ja sen toteutuessaan aiheuttamiin liikennemääriin ovat vaikutukset arviolta vähäisiä.

Kestävien kulkumuotojen hyödyntäminen suunnittelualueella on hyvin mahdollista alueen tukeutuessa läheisyydessä olevaan joukkoliikennereittiin.

**Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**

Kaavan toteuttaminen tarkoittaa käytännössä 1950-luvulla rakennetun omakotitalon purkamista, vaikka oleva rakennus on kaavan puolesta myös mahdollista säilyttää. Kaavalla ohjataan uusi rakentaminen pientalomuotoiseksi eikä rivitalojen rakentamista sallita alueelle vieraana rakennustyyppinä. Tällä pyritään sovittamaan uudet rakennukset kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen omakotitaloalueeseen.

**Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen**

Kaava edistää omalta osaltaan elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämistä alueella mahdollistamalla aiempaa tiiviimmän rakentamisen tontilla ja lisäämällä alueen laskennallista asukasmäärää.

**6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Asemakaavan muutokseen liittyen ei ole tarkoitus tehdä maankäytösopimusta. Kaava on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman.

**7 ASEMAKAAVAN LAATIJA**

Asemakaava-arkkitehti Markus Lehmuskoski  
puhelin: 050 398 5113

osoite: Lahden kaupunki  
Kaupunkiympäristön palvelualue  
Kaupunkisuunnittelu  
Kirkkokatu 27  
15140 LAHTI

s-posti: etunimi.sukunimi@lahti.fi