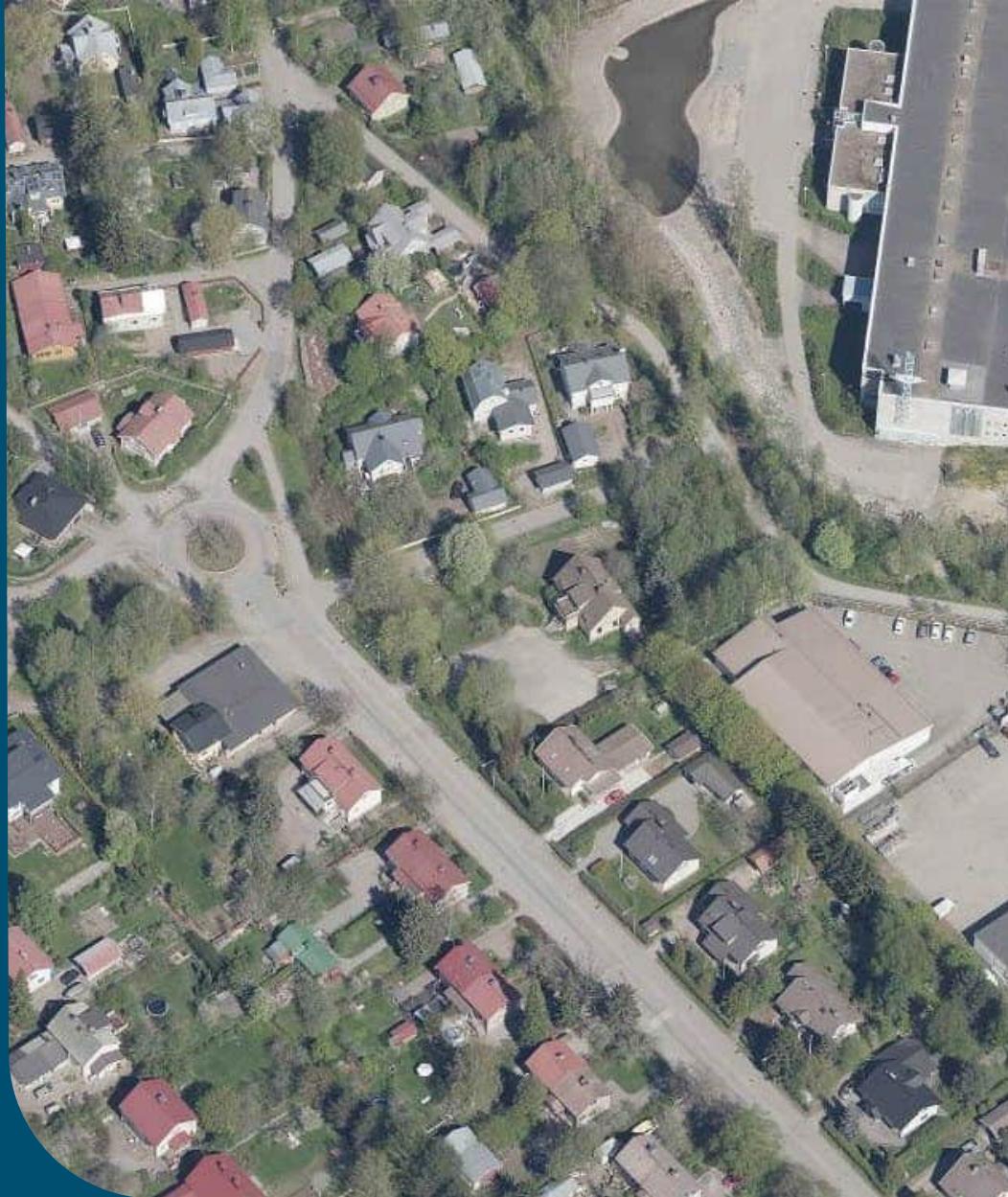


Lahti

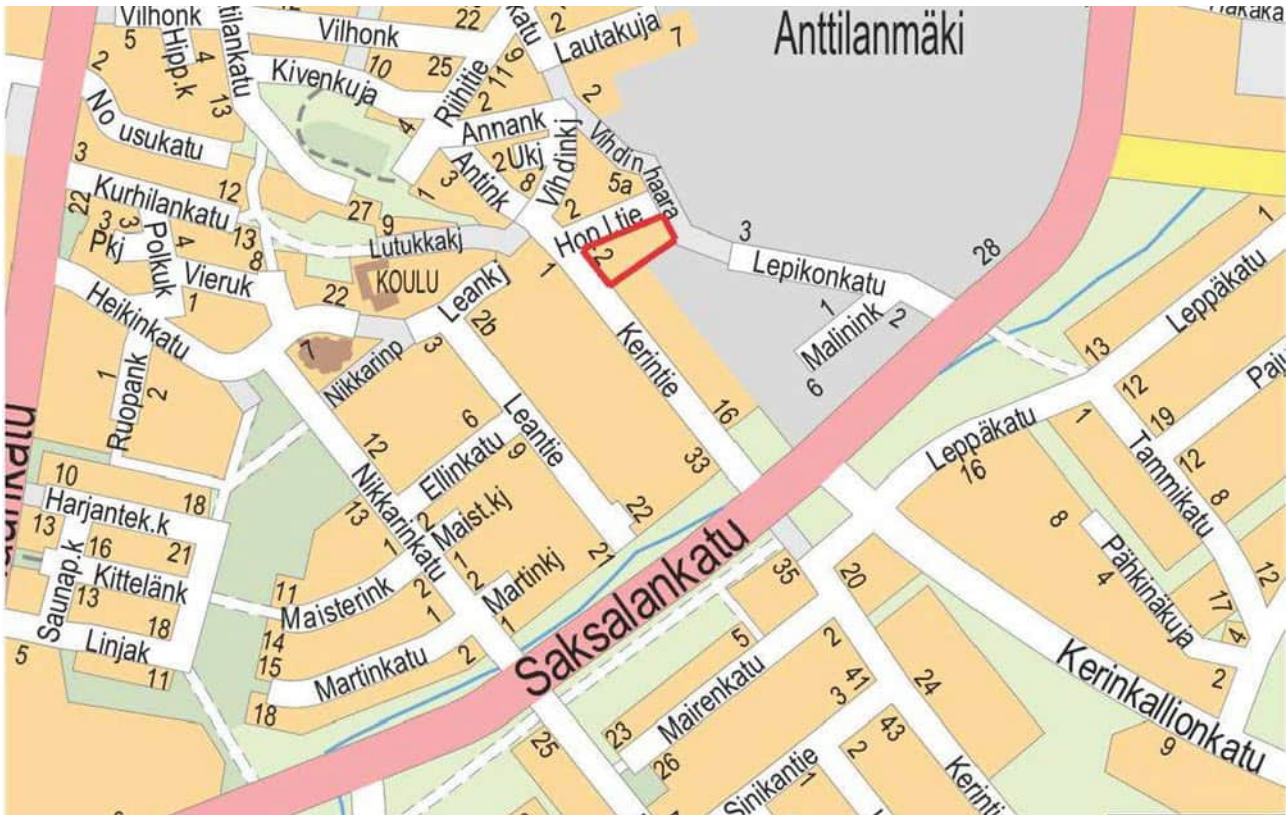


Asemakaavan selostus

Asemakaavatunnus A-2845
Asemakaavan muutos
Kerintie 2, Asemantausta

30.3.2026
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	5
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHE	9
4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	9
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	9
4.3 Asemakaavan tavoitteet	10
4.4 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	10
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	12
5.1 Asemakaavan rakenne	12
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	12
5.3 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen	12
5.4 Kaavan vaikutukset	13
5.5 Ympäristön häiriötekijät	14
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	14
5.7 Nimistö	14
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	14
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	14
6.2 Toteutuksen seuranta	14
7 KAAVAN LAATIJA	14

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 30. päivänä maaliskuuta 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 250 tonttia 1.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Anttilanmäen omakotitaloalueella Kerintien ja Hopealähteen tien kulmauksessa noin kilometrin etäisyydellä Lahden matkakakeskuksesta kaakkoon. Kaavamutosalue 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.

Kaavamutosalueella sijaitsee puolitoistakerroksinen puuverhoiltu vuonna 1927 valmistunut asuinrakennus, jota ympäröi ajalle tyypillinen vanha pihapiiri hyötypuutarhoineen. Suunnittelualueen pinta-ala on 3264 m².



ortokuvakartta

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on yleisten rakennusten korttelialueen tontin muuttaminen asuinpientalotontiksi.

1.4 Asemakaavaan liittyvät asiakirjat

A-2845 Kaavaluonnoskartta VE0+
A-2845 Kaavaluonnoskartta VE1
A-2845 Kaavaluonnoskartta VE2
A-2845 Kaavaselostus
A-2845 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
A-2845 Kuntoarvio Kerintie 2

- 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 kuuleminen	14.4. – 4.5.2026
Ehdotusvaiheen nähtävillä olo	xx.xx. - xx.xx20xx

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.

Alueelle on laadittu kolme eri kaavaluonnosvaihtoehtoa, joista kahdessa suunnittelualueella on tarkasteltu erillispientalokorttelialueina ja kolmannessa rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueena. Kaavaluonnosvaihtoehtoissa ja kaavamääräyksissä on huomioitu alueen sijainti paikallisesti arvokkaassa rakennetussa kulttuuriympäristössä siten että kaava vahvistaa kaupunginosan ominaispiirteitä ja edistää puurakentamista.

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 matkakakeskuksesta 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 asuinrakennus. Asuinrakennusta ympäröi hyötypuutarha, jossa kasvaa useita omenapuita.

Kaupungin omistaman suunnittelualueen pinta-ala on 3264 m².

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

Maisematyypiltään kaavamuutosalue rajautuu alueeseen:7. Kerinkallion selännteet.

Anttilanmäen, Saksalan ja Liipolan kallio-moreeniselännteet 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 tavanomaisia luonnonvaraisia tai 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 sijaitsee pohjavesialueella.

Luonnonsuojelu

Kaavamuuotosalue 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

Kaavamuuotosalue 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 kauppalasta tuli kaupunki 1905. Tärkeimmät esikaupunkialueet olivat tuolloin Anttilanmäki, Tornator ja Kärpäsenkylä. Rautatieaseman eteläpuolelle vapaasti rakentunut, Anttilanmäen sisältävä Asemataustan esikaupunkialue liitettiin Lahden kaupunkiin 1933.



Kuva 2. Ortoilmakuva vuodelta 1946. Kaava-alueen eteläpuolen alueet ovat olleet viljelykäytössä. Kiinteistön pihapiiriin ovat muodostuneet Ylistalon tilan päärakennusta ympäröivä hyötypuutarha ja talousrakennukset.

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



Kuva 3. Hopealähteentien asuinrakennuksia.



*Kuva 4. Näkymä Hopealähteentielle.
Suunnittelualue sijaitsee tien vasemmalla puolella.*



Kuva 5. Suunnittelualueen asuinrakennus.



Kuva 6. Suunnittelualueen eteläpuolella, Kerintien varrella, sijaitseva liikerakennus.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue kuuluu keskustan reunavyöhykkeeseen ja joukkoliikennevyöhykkeeseen. Alue kuuluu kestävästä liikkumisesta 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.

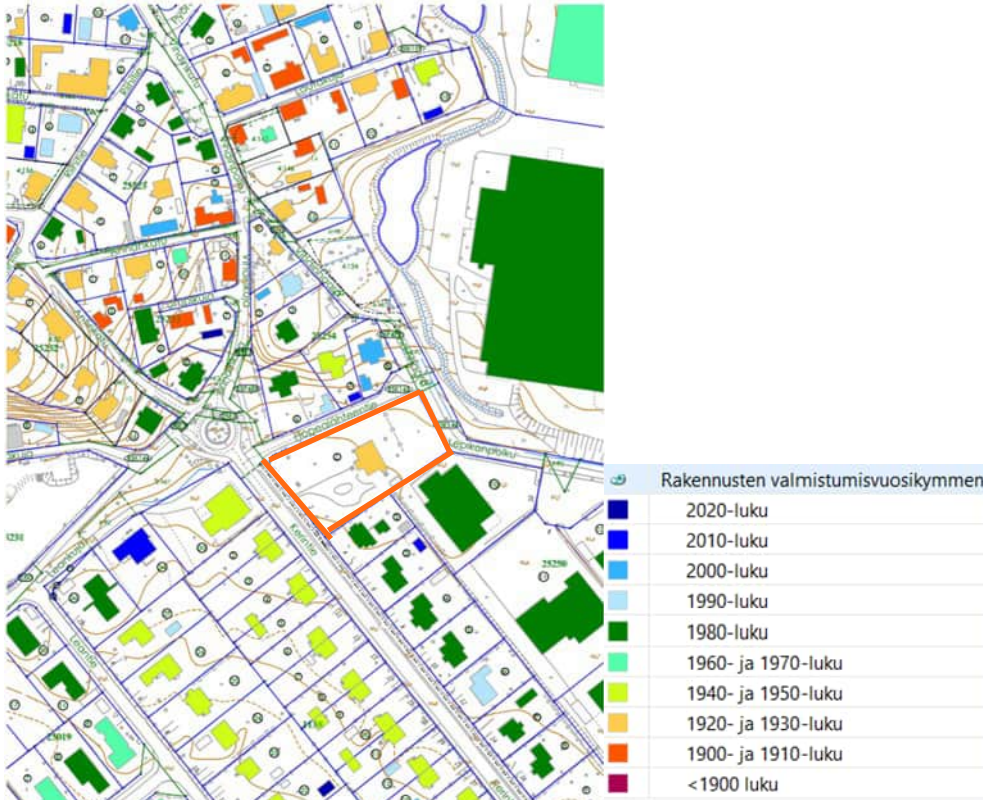
Jyrkähkön Anttilanmäen lakiosille ja rinteisiin sijoittuneen tieverkon varrella olevat asuin- ja ulkorakennukset muodostavat pihapuineen elävän kokonaisuuden. Vapaasta rakentamisesta huolimatta alueen talot muodostavat mittakaavaltaan ja rakennusmateriaaleiltaan yhtenäisen pienimittakaavaisen

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 asuinrakennus on valmistunut vuonna 1927. Asuinrakennus on ollut tyhjänä muutaman vuoden eikä suunnittelualueella ole asukkaita.



Kuva 7. Karttaote rakennusten valmistusajankohdista alueella.

Kaavamuutosaluetta (punainen raja-alue) 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 päiväkoti sijaitsevat n.100 metrin etäisyydellä kaava-alueesta. Anttilanmäen alueella toimii Lahden ruotsinkielinen koulu. Koulu toimii ruotsinkielisten oppilaiden lähikouluna, ja sinne otetaan myös lähikuntien lapsia oppilaisiksi. 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 päiväkoti. ja Asemantaustan päiväkoti.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

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

Virkistys

Alueen leikkipuistot sijaitsevat Anttilanmäellä Anttilanmäenpuistossa 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 miellyttäväiksi katu ympäristöiksi. Käveltävyyden tarvehierarkiassa toteutuvat alueen soveltavuus, saavutettavuus, turvallisuus, mukavuus ja nautinnollisuus kävelen liikkumiseen.

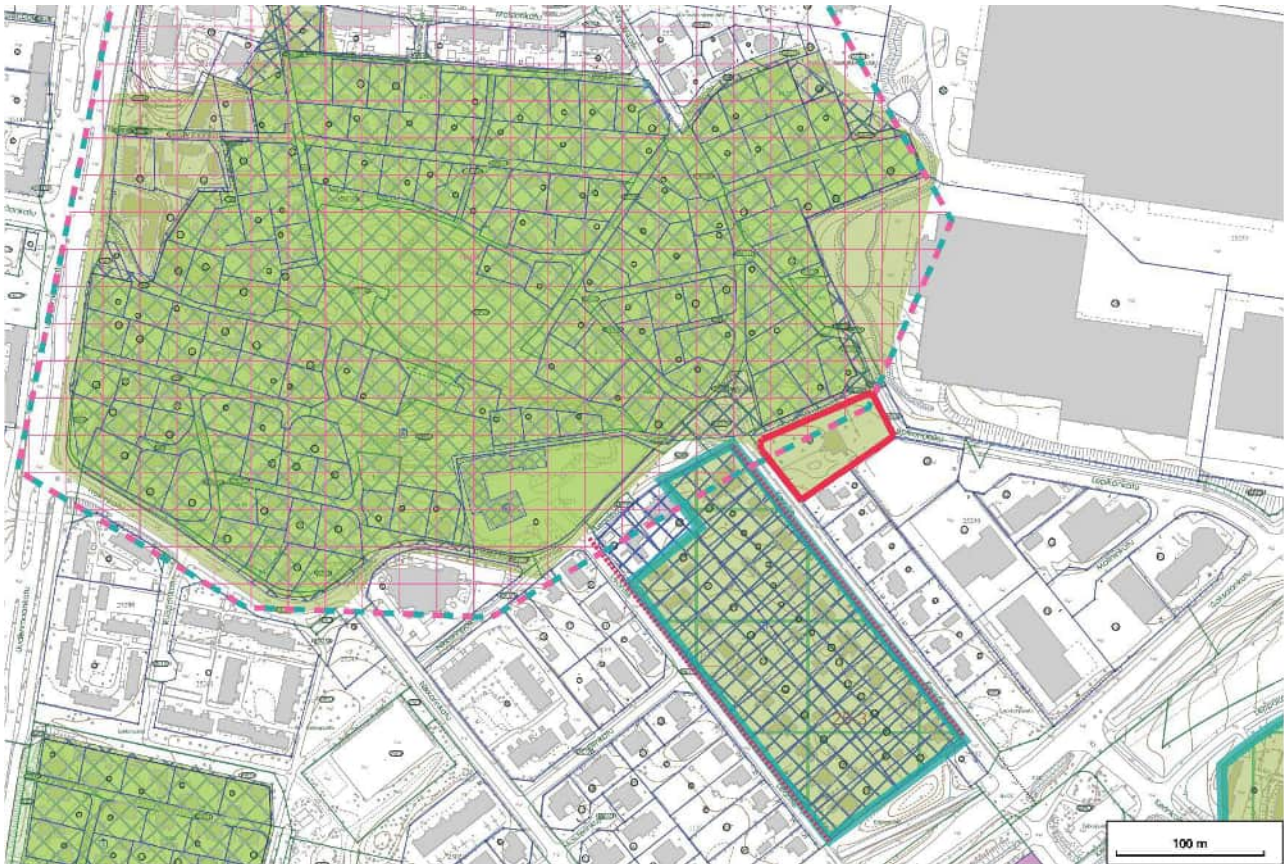
Rakennettu kulttuuriympäristö

(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 liitettiin Hollolasta Lahteen alueliitoksen yhteydessä vuonna 1933. Alue alkoi rakentua jo 1900-luvun alussa jyrkähkön Anttilanmäen laelle ja rinteille vähävaraisen väestön hakeutuessa taajaman ulkopuolella sijainneille, kaavoittamattomille huokeille tonteille. 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 8. Anttilanmäen pientaloalue kuuluu luetteloon valtakunnallisesti arvokkaista rakennetuista kulttuuriympäristöistä (RKY) sekä maakunnallisesti arvokkaista rakennetuista ympäristöistä (MARY). Maakunnallisesti arvokas rakennetun ympäristön raja (MARY) on osoitettu sinipunaisella katkoviivalla. Kaavamuutosalue (punainen raja) kuuluu paikallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (kartalla vaaleanvihreä täyttö).

Anttilanmäen eteläpuolella sijaitsevat Kerintie ja Leantie perustuvat kaupunginarkkitehti Kaarlo Könösen 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.

Kaava-alue kuuluu paikallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön: kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön tai sen läheisyyteen kohdistuvat muutokset tulee suunnitella alueen arvoja kunnioittaen ja vaalien.



Kuva 9. Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1927 valmistunut hirsirunkoinen lautaverhoiltu asuinrakennus. Rakennus on tällä hetkellä tyhjiillään.

Suunnittelualue sijaitsee maastonmuodoltaan suhteellisen tasaisella alueella. Piha-alueella kasvaa tavanomaisia luonnonvaraisia ja istutettuja puita sekä koristekasveja. Tontin keskellä sijaitsee vuonna 1927 valmistunut hirsirunkoinen lautaverhoiltu 1.5-kerroksinen asuinrakennus. Rakennuksen kerrosala on 220 kem². 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.

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

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

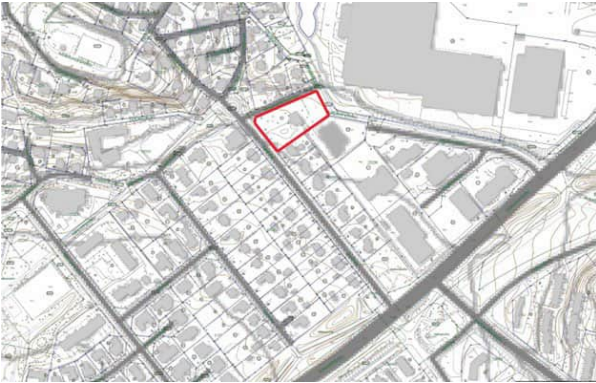
Lahden oikeusvaikutteinen yleiskaava 2035 (Y-205) (kv 9.12.2024 § 128) sai lainvoiman 12.2.2025. Lahden yleiskaava 2035 (Y-205) laadittiin kuuden oikeusvaikutteisen kaavakartan kokonaisuutena.



Kartta 1: kestävä yhdyskuntarakenne



Kartta 2: kulttuuriympäristö



Kartta 3: luonto- ja viherympäristö



Kartta 4: vesiensuojelu ja -hallinta



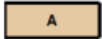
Kartta 5: kiertotalous



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 kaupunkiluonnotaan 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.

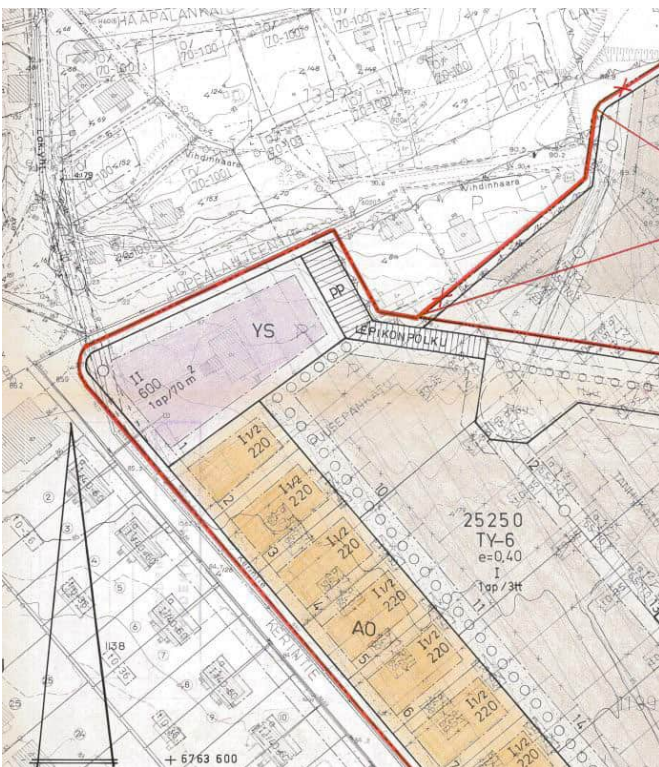


PYÖRÄILYN TAVOITTEELLINEN ALUEREITTI.

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. Autopaikkamitotus: 1 ap/70m².



ote voimassa olevasta asemakaavasta.

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 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, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Kaupungin hallintokunnat
- Päijät-Hämeen liitto
- Lupa- ja valvontavirasto / 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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), kaavaluonnoskartat VE0+, VE1, VE2 ja kaavaselostus laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamutoshankkeen kotisivulle 16.4.2026. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille toimitettiin postitse kaavaluonnoskartat VE0+, VE1, VE2 sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Luonnosvaiheen kuuleminen järjestetään 16.4–4.5.2026. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla 16.4.2026 alkaen. Kaavamutosta koskeva kaavakävely järjestetään 29.4.2026, jolloin tutustutaan suunnittelualueeseen ja esitellään kaavaluonnosvaihtoehtoja.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Luonnosvaiheen kuuleminen järjestetään 16.4.–4.5.2026. Luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä viranomaisille toimitetaan kaavaluonnoskartat VE0+, VE1, VE2, osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), kaavaselostus sekä liitemateriaalina rakennuksen kuntoarvio ja pyydetään niistä viranomaislausunnot.

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 turvalliseksi. 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 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavasta on laadittu kolme erilaista kaavaluonnosvaihtoehtoa (VE0+, VE1, VE2), joista pyydetään lausunnot ja mielipiteet.

Luonnosvaihtoehto VE0+: kolme erillispientaloa omilla tonteillaan

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 talusrakennukset Hopealähteentien varteen nykytilanteen mukaisesti.

Tonttien pinta-alat ovat suuruudeltaan n. 800–1000 m². Kullekin tontille on mahdollista rakentaa 1.5-kerroksinen satulakattoinen 150–200 kem² suuruinen asuinrakennus ja 45 m² suuruinen talousrakennus. Tonttiliittymät kahdelle tontille ovat Hopealähteentieltä ja yhdelle Kerintieltä.

Luonnosvaihtoehto VE1: neljä erillispientaloa omilla tonteillaan

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: rivitalo yhdellä tontilla

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 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Kaikki kolme vaihtoehtoa noudattavat kaavamuutoksen tavoitteita sekä edistävät kestävä ja saavutettavaa kaupunkirakennetta.

Luonnosvaihto VE0+ tukeutuu eniten olemassa olevaan tilanteeseen siten, että tontilla sijaitseva asuinrakennus on mahdollista myös säilyttää. Tonttikoot ovat tässä vaihtoehdossa noin n. 800–1000 m² suuruisia, mikä mahdollistaa enemmän istutettavaa aluetta ja puutarhamaisemmat tontit. Rakennusten sijoittelu tontilla noudattaa Hopealähteentien varrella olevien tonttien rakennusten massoittelemia, jossa talousrakennukset on osoitettu katualueen varteen ja 1.5-kerroksiset asuinrakennukset keskeemmälle tonttia. Uusia asukkaita suunnittelualueelle 16.

Luonnosvaihtoehdossa VE1 tonttikoot ja tonttikohtaiset rakennusoikeudet ovat pienemmät kuin luonnosvaihtoehdossa VE0+. Luonnosvaihtoehdossa VE1 asuinrakennukset on osoitettu lähemmäs Kerintien ja Hopealähteentien katualueita. Tonttien tehokkuudet luonnosvaihtoehdoissa VE0+ ja VE1 ovat samat, 0.2. Tonttitehokkuudet kummassakin vaihtoehdossa vastaavat Anttilanmäellä käytettyjä tonttitehokkuuksia. Uusia asukkaita suunnittelualueelle 17.

Luonnosvaihtoehdossa VE2 suunnittelualue on rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta. Suunnittelualueelle on osoitettu tehokkaampaa ja kaupunkimaisempaa rakentamista kaksikerroksisen rivitalon muodossa. Rakennusmassa on osoitettu tontin pohjoispuolelle Hopealähteentien varteen. Tonttitehokkuus on 0.35. Kaksikerroksinen rakennusmassa toimii näkösuojana tontin itäpuolelle sijoittuvaa paikoitus- ja työpaikka-alueelle Anttilanmäeltä päin katsottuna. Piha-alueelle on osoitettu asuntokohtaiset piha-alueet sekä yhteinen oleskelupiha rakennuksen eteläpuolelle. Uusia asukkaita suunnittelualueelle 29.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

5.1.1 Kokonaisrakenne

Suunnittelualueelle on laadittu kolme eri kaavaluonnosvaihtoehtoa (VE0+, VE1, VE2), joista kahdessa suunnittelualueella on tarkasteltu erillispientalokorttelialueina ja kolmannessa rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueena. Kaavaluonnosvaihtoehdoissa ja kaavamääräyksissä on huomioitu alueen sijainti paikallisesti arvokkaassa rakennetussa kulttuuriympäristössä siten että kaava vahvistaa kaupunginosan ominaispiirteitä ja edistää puurakentamista.

5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

VE0+ Erillispientalojen korttelialue (AO), 3 tonttia:

tonttien pinta-ala yhteensä	3264 m ²
tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	635 k-m ²
tehokkuus	e = 0,20
asukkaita (laskettuna 1 as / 40 k-m ²)	n. 16
autopaikkoja (2 ap /as)	6 kpl

VE1 Erillispientalojen korttelialue (AO), 4 tonttia:

tonttien pinta-ala yhteensä	3264 m ²
tontin yhteenlaskettu rakennusoikeus	660 k-m ²
tehokkuus	e = 0,20
asukkaita (laskettuna 1 as / 40 k-m ²)	n. 17
autopaikkoja (2 ap /as)	8 kpl

VE2 Rivitalojen ja muiden kytkettyjen pientalojen korttelialue (AR):

tontin pinta-ala yhteensä	3264 m ²
tontin yhteenlaskettu rakennusoikeus	1140 k-m ²
tehokkuus	e = 0,35
asukkaita (laskettuna 1 as / 40 k-m ²)	n. 29
autopaikkoja (2 ap /as)	12 kpl

5.1.3 Palvelut

Kaava-alueelle ei ole osoitettu uusia palveluita.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaluonnosvaihtoehdoissa on huomioitu alueen kuuluminen paikallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön, viheralueiden säilyminen sekä hulevesien käsittely.

5.3 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

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

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutoksella on vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. Tällä hetkellä suunnittelualueella oleva tyhjä kiinteistö lisää ilkevaltaa ja alueen luvaton käyttöä. Kaavamuutoksen toteuduttua suunnittelualueen yleisilme siistyy ja muuttuu asutuksi.

Kaavaluonnosvaihtoehdoissa alueelle osoitetaan uudisrakentamista mutta VEO+ vaihtoehdossa alueen nykyinen asuinrakennus on mahdollisuus myös säilyttää. Kaavaluonnosvaihtoehdoissa ja niiden määräyksissä on huomioitu alueen kuulumisen paikallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kaavaluonnosvaihtoehtojen mukaan suunnittelualueelle tulee uusia asukkaita 16-29 henkilöä.

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

Suunnittelualueella hulevesien hallintaan tulee alueen rakentuessa kiinnittää huomiota. Hulevesiä tulee ensisijaisesti käsitellä ja imeyttää tontilla. Jos myöhemmässä vaiheessa kuitenkin ilmenee, että hulevesiä on tarpeen johtaa hulevesiverkostoon, tulee tontilta poisjohdettavia hulevesiä viivyttää 1,2 m³ / 100 m² -periaatteella. Perusteena on verkoston rajallinen kapasiteetti suuremmilla virtaamilla, lisäksi Paskurinojaan johdettavien hulevesien virtaamahuippuja tulisi tasata eroosio- ja vedenlaatuhaajojen hillitsemiseksi.

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. Alueen rakentamisen myötä istutettavan alueen määrä vähenee nykytilanteeseen verrattuna. Kaavaluonnosvaihtoehdoissa 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

Suunnittelualueella pystytään hyödyntämään olemassa olevaa katuverkostoa ja alue kuuluu rakennetun kunnallistekniikan piiriin. Kaavamuutosvaihtoehtojen tuottamat liikennemäärät ovat vähäiset eivätkä ne vaadi alueelle uusia liikennejärjestelyjä.

5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos täydentää ja tiivistää Anttilanmäen alueen kaupunkikuvaa. Kaavaluonnosvaihtoehtojen kaavamerkinnöissä ja -määräyksissä on pyritty huomioimaan rakennetun ympäristön ominaispiirteet kerroskorkeuden, julkisivumateriaalien, kattomuodon sekä istutettavien alueiden suhteen. Asuin- ja talousrakennusten ohjeellisella sijoittelulla on pyritty sopeuttamaan uudisrakentaminen ympäröivään maisemaan ja rakennettuun ympäristöön. Kaupunkikuvallisesti tärkeä puusto osana maisemaa on huomioitu kaavamääräyksillä is-2: oleskeluun soveltuva istutettava alue. Suunnittelualueella sijaitseva kaupunkikuvallisesti tärkeä puusto on säilytettävä ja alueelle istutettavien kasvilajien tulee olla kotimaisia.

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 kaavan saatua lainvoiman.

6.2 Toteutuksen seuranta

Kaavaa toteutettaessa tulee seurata suunnittelualueen rakentumista kaavamääräysten ja -merkintöjä noudattaen siten, että toteutuksessa huomioidaan alueen sijainti osana paikallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

7 KAAVAN LAATIJA

Lahdessa 30.3.2026

Kaavoitusarkkitehti

Jaana Huovinen