

Lahti



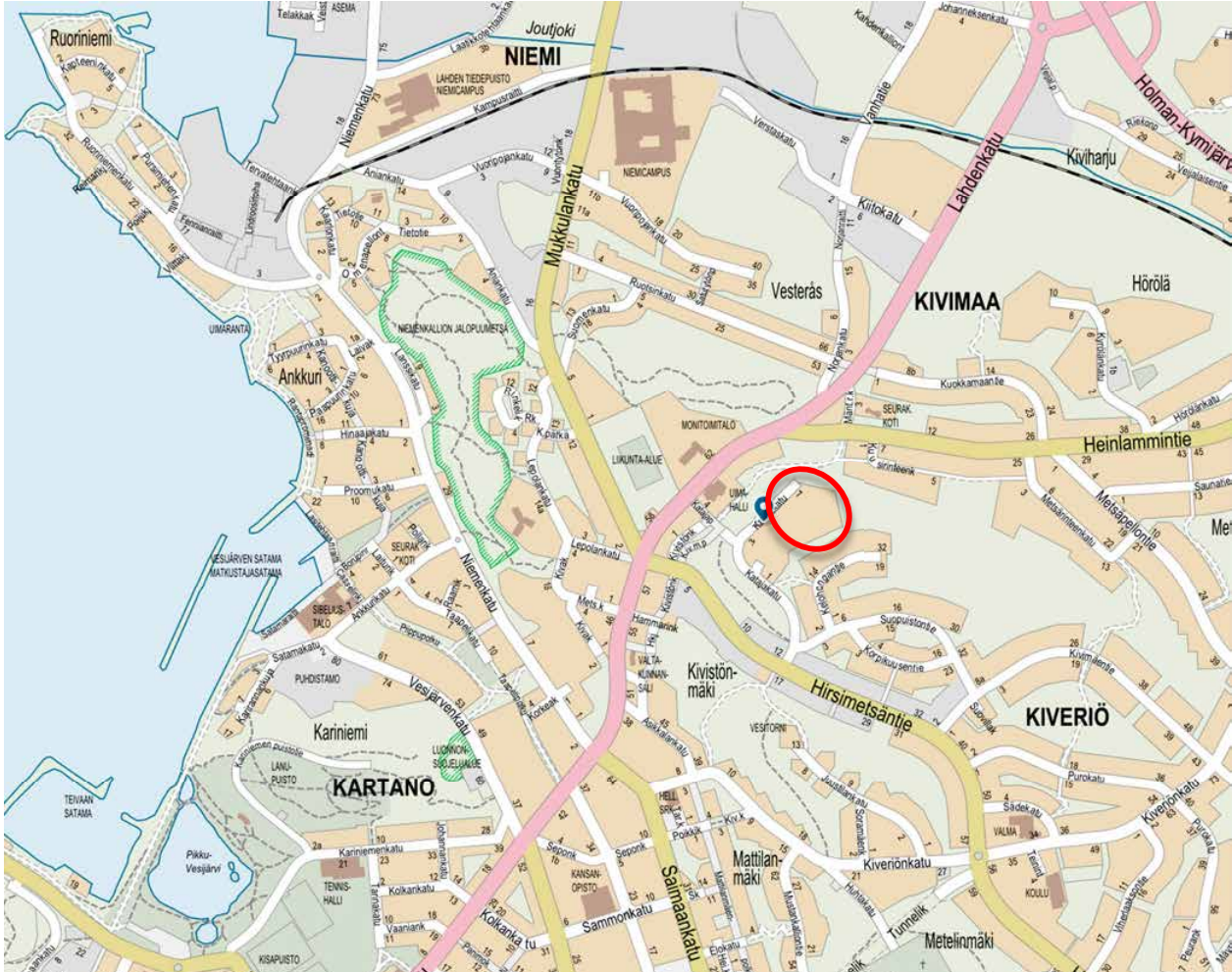
Asemakaavan selostus

Asemakaavatunnus A-2859
Asemakaavan muutos
Katajakatu 5 ja 7 Kivimaa

18.9.2025
LUONNOS

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan tarkoitus	3
1.4	Asemakaavaan liittyvät asiakirjat.....	3
2	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
3	LÄHTÖKOHDAT.....	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.2	Suunnittelutilanne	9
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	16
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
4.3	Asemakaavan tavoitteet.....	17
4.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
5	ASEMAKAAVAN KUVAAUS.....	18
5.1	Asemakaavan rakenne.....	18
5.2	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen.....	19
5.3	Kaavan vaikutukset.....	20
5.4	Ympäristön häiriötekijät	20
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	20
5.6	Nimistö	20
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	21
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	21
7	KAAVAN LAATIJA	22
8	SEURANTALOMAKE.....	23

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 18. päivänä syyskuuta 2025 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2859 sekä ehdostusvaiheessa laadittavaa kaavan mukaista tonttijakoa M-xx-xx - M-xx-xx (Katajakatu)



Kuva 1 Kaavakohteen sijainti opaskartalla.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

Kivimaan (6.) kaupunginosan korttelin 6138 tontteja 1 ja 2.

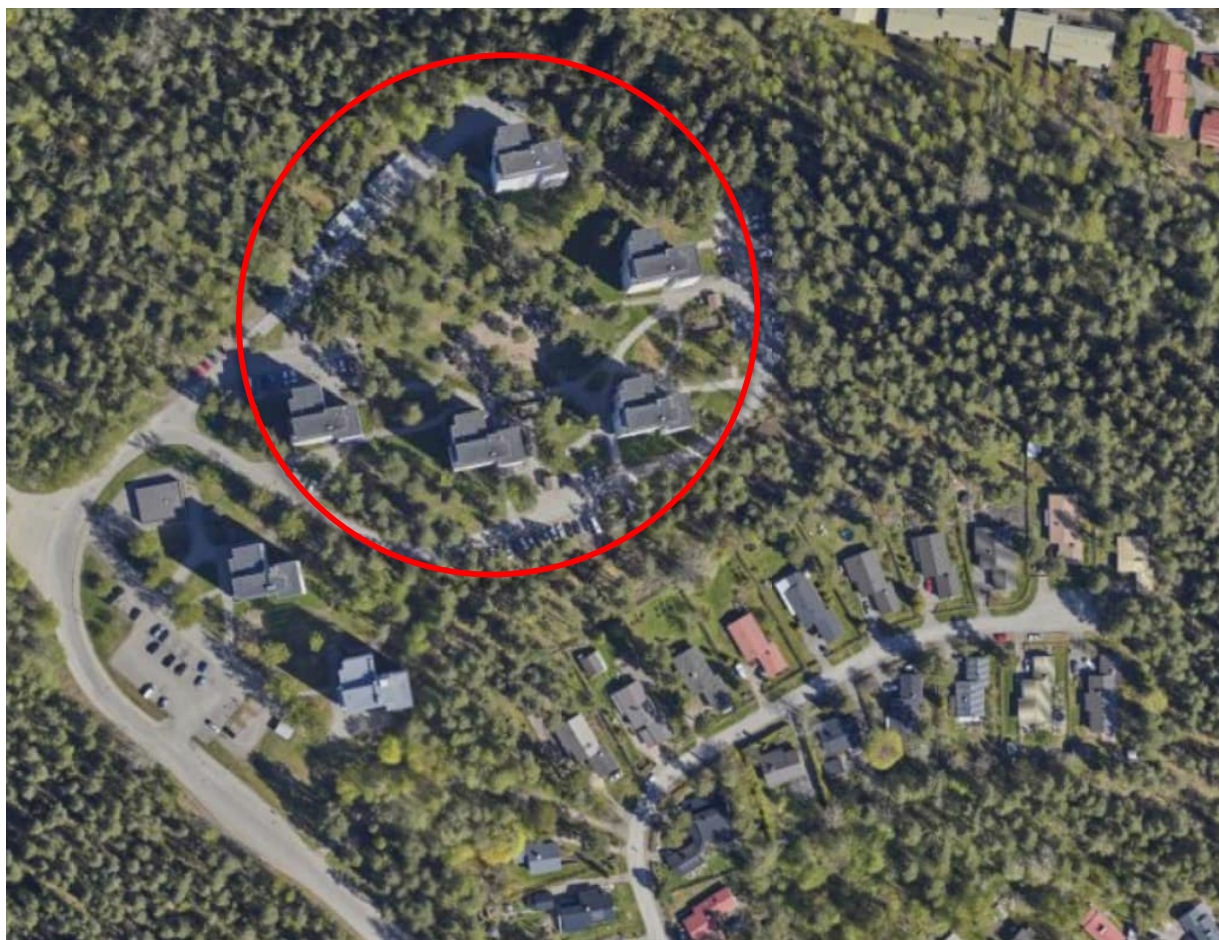
Asemakaavan muutoksella muodostuvat:

Kivimaan (6.) kaupunginosan korttelit 5-11

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään sitova tonttijako.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kivimaan (6) kaupunginosassa. Alue ja sen viisi 8-kerroksista asuinkerrostaloa rajautuvat pääosin luonnontilassa säilytettävään puistoalueeseen. Lounaassa suunnittelualue rajautuu kahteen Katajakadun vastaavaan 8-kerroksiseen asuintaloon. Suunnittelualueen etäisyys Lahden torilta on noin 1,6 km. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1 ha.



Ortoilmakuva kaavamuutosalueesta.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on asuinkerrostaloympäristön parantaminen. Asemakaavan muutos mahdollistaa jokaiselle kerrostalolle oman tontin muodostamisen. Nykyisessä asemakaavassa vain pohjoisin kerrostalo (Katajakatu 7) sijaitsee omalla tontillaan. Asemakaava osoittaa korttelin yhteisen leikkialueen suunnittelualueen keskelle, kuten myös tonttikohtaisen pysäköinnin jäsentämisen alueen ulkoreunaan.

1.4 Asemakaavaan liittyvät asiakirjat

A-2859 Kaavaluonnoskartta

A-2859 Kaavaselostus ja seurantalomake

A-2859 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu Lahden Talot Oy:n aloitteesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 04.10.2022. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 02.10.–16.10.2025, jolloin pyydettiin myös viranomaislausunnot.

Kaavatyön vaihe	Päivämäärä
Vireilletulo	10.3.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	4.10.2022
Luonnosvaiheen kuuleminen	2.10. - 16.10.2025
Ehdotusvaiheen nähtävillä olo	

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on asuinkerrostaloympäristön parantaminen. Asemakaavan muutos mahdollistaa jokaiselle kerrostalolle oman tontin ja piha-alueen. Nykyisessä asemakaavassa vain pohjoisin kerrostalo (Katajakatu 7) sijaitsee omalla tontillaan. Asemakaava osoittaa korttelin yhteisen leikkialueen suunnittelualueen keskelle, kuten myös tonttikohtaisen pysäköinnin jäsentämisen alueen ulkoreunaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

Suunnittelualueen käsittää Katajakadulla mäen laella sijaitsevat viisi 1960-luvun elementti kerrostaloa. Suunnittelualueen tontteja 1 ja 2 ympäröi Metsäpellonmäen puistoalue (P), jonka täysikasvuinen metsä tekee ympäristöstä hyvin luonnonläheisen

Kaavoitettavan alueen itäpuolelta löytyy noin sadan metrin etäisyydeltä kivimaan uimahalli. sekä alle 200 metrin etäisyydeltä vähittäistavarakauppa LIDL. Kivimaan ala- ja yläkoulu sijaitsevat noin 200 metrin etäisyydellä kaava-alueesta luoteeseen. Lahdenkadun alittavat Katajapolun alikulku mahdollistaa turvallisen kulun koulu- ja liikuntaympäristöstä kaavoitettavalle alueelle. Keskustan palvelut ovat lähellä ja Lahden torille on matkaa noin 1,6 kilometriä.



Alue ilmasta kuvattuna. KUVA: Pasi Widgren.

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonolot

Katajakadun kerrostalot sijoittuvat mäen laelle. Maaperä on pääosin kalliomaata ja hiekkamoreenia. Suunnittelualue on rakennettua ympäristöä ja ihmisen kerraostalopihapiiriä.



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

Luonnon monimuotoisuus

Kerrostalojen pihapiirissä sijaitsee 1960-luvulla istutettuja mäntyjä mäntyjä. Pääosin suunnittelualueen piha ihmisen hoitamaa nurmikkoa.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisreunalta luonnon monimuotoisuudelta arvokkaaseen sekametsään. Metsässä on edustava pesivä metsälinnusto, lahoppuuta ja monipuolinen kasvilajisto. Alue on liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä ja vuonna 2023 kartoituksessa on havainto liito-oravan pesäkolosta suunnittelualueen luoteispuolelta.

Pienilmasto

Alue sijaitsee mäen laella, mutta on varsin suojaisa ympäröivän puistoalueen keskellä.

Pohjavesi, vesistöt, vesitalous

Suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta.

Luonnonsuojelu

Lähin luonnonsuojelualue on Niemenkallion jalopuumetsä suunnittelualueesta noin 800m länteen.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Rakennukset ovat 1960-luvun elementtikerrostaloja ja sijoittuvat alueelle väljästi jättäen keskelleen suojaisan sisäpihan.



Pihapiiri on hyvin luonnonläheinen suurine mäntyineen. Rakennukset ovat perusmuodoltaan L:n mallisia.
KUVA: Pasi Widgren.

Asuminen

Suunnittelualueella sijaitsee viisi asuinkerrostaloa.

Palvelut

Alue tukeutuu keskustan palveluihin. Kivimaan koulu sijaitsee 200 metrin etäisyydellä, samoin vähittäistavarakauppa LIDL, uimahalli sijaitsee noin 100 metrin päässä suunnittelualueesta.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella ei sijaitse työpaikkoja.

Virkistys

Alue rajautuu puistoalueeseen, jossa kulkee virkistysreittejä.

Liikenne

Suunnittelualueen molemmat nykyisten tonttien liikenne kulkee katajakadun kautta. Pysäköinti on järjestetty suunnittelualueen reunoille, jolloin piha-alue on pääosin vihreä ja suojassa autoliikenteeltä.

Rakennettu kulttuuriympäristö

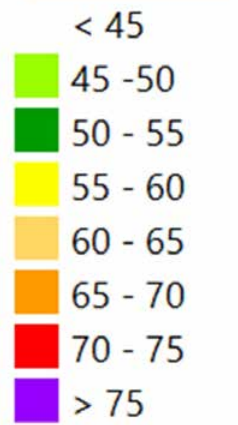
Alueella ei ole kulttuuriympäristökohteita.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Lahdenkadun liikenne aiheuttaa alueelle merkittävimmän meluvaikutuksen, mutta vaimenee suunnittelualueelle saavuttaessa.



Vasemmalla päivämelukartta ja oikealla yömelukartta



3.1.4 Maanomistus

Lahden kaupunki omistaa suunnittelualueen ja on vuokrannut suunnittelualueen tontit yksityisille.

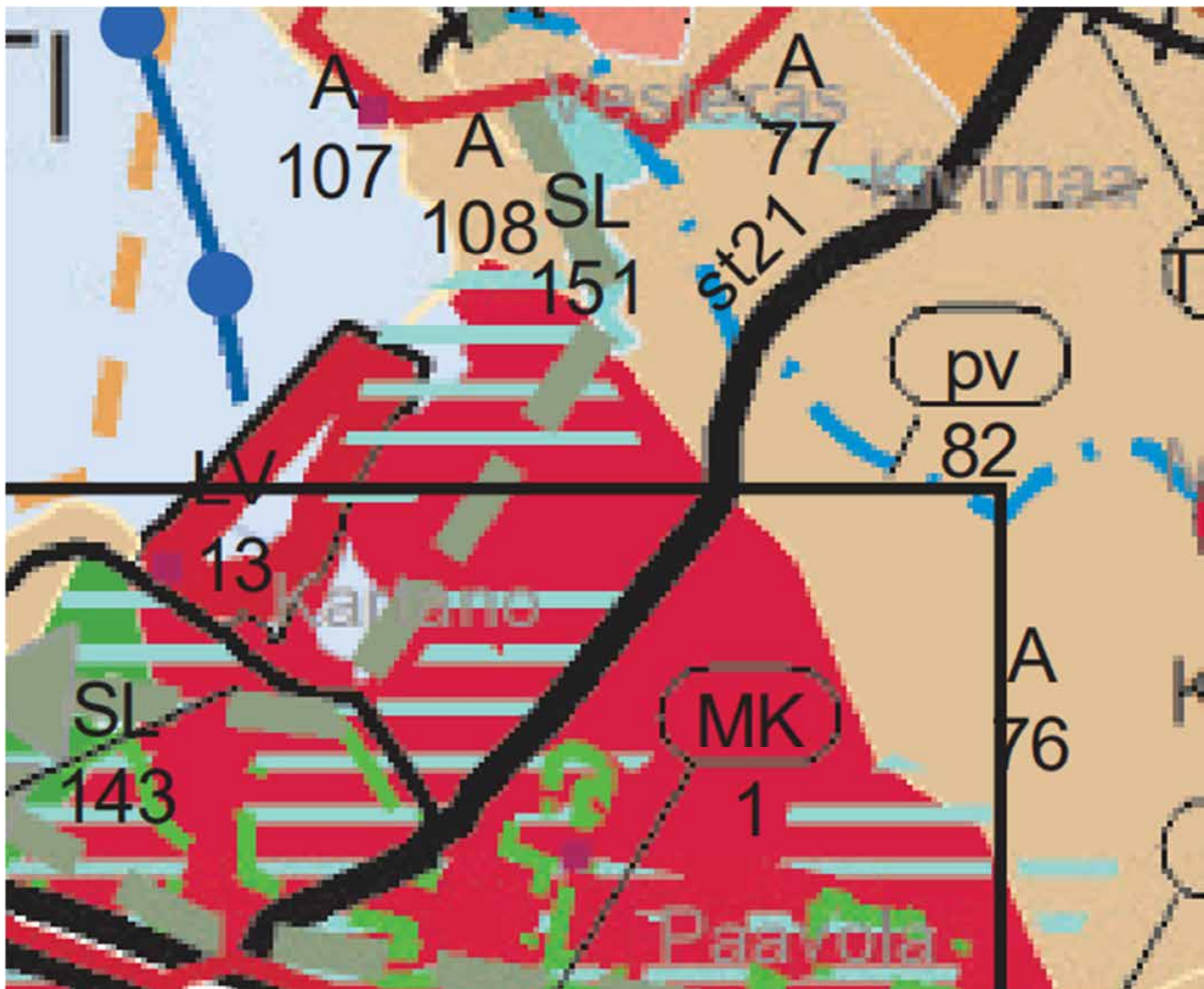
3.2 Suunnittelutilanne

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 merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A).



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta.

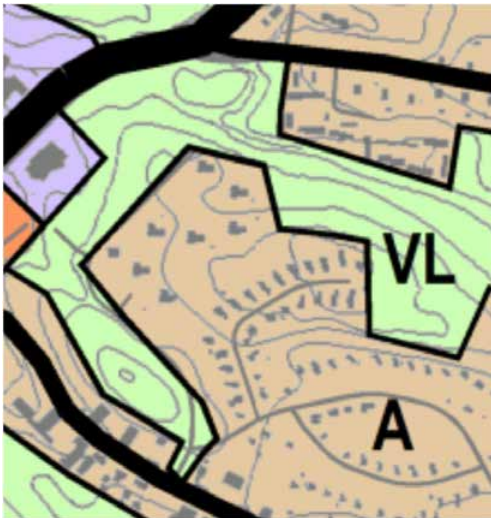
Yleiskaava

Lahdessa on voimassa valtuustokaudella 2021–2025 laadittu, koko kaupungin kattava oikeusvaikutteinen Lahden yleiskaava 2035 (Y-205), joka hyväksyttiin Lahden kaupunginvaltuustossa 9.12.2024 (§ 128), ja se sai lainvoiman 12.2.2025. Lahden suunta -työhön kuului myös Kestävän kaupunkiliikunnan ohjelma, joka hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 9.12.2024 § 129.

Lahden yleiskaava 2035 (Y-205) laadittiin ensimmäistä kertaa kuuden oikeusvaikutteisen kaavakartan kokonaisuutena.

Yleiskaava (Y- 205) kartta 1: kestävä yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on asuinalue (A). Asuinalueen ympäröivät lähivirkistysalueet (VL)



Yleiskaava (Y- 205) kartta 2: kulttuuriympäristö

Suunnittelualue on paikallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön tai sen läheisyyteen kohdistuvat muutokset tulee suunnitella alueen arvoa kunnioittaen ja ominaispiirteitä vaalien.



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

Suunnittelualueella ei ole luontoarvoja. Ympäröivät lähivirkistysalueet ovat osa merkittävää luontoverkostoa ja osittain luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta. Pohjoispuolella on merkittävä ekologinen yhteys. VL-alueelle osoitettu myös ulkoreitistön tavoitteellinen pääväylä.



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

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella eikä siellä ole hulevesien hallintaan liittyviä merkintöjä.



Yleiskaava (Y- 205) kartta 5: kiertotalous

Suunnittelualueella ei sijaitse kiertotalouden kohteita.

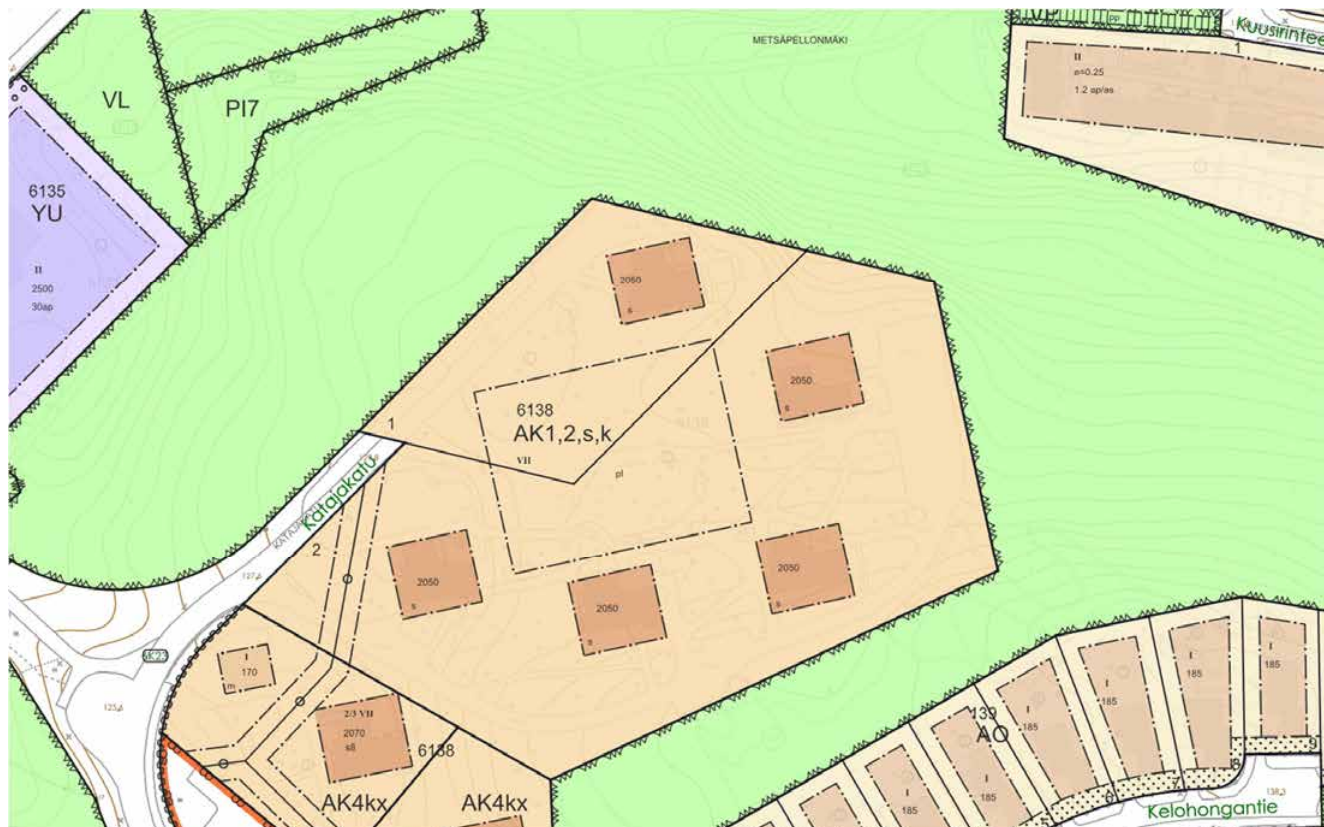
**Yleiskaava (Y- 205) kartta 6: kestävä liikkuminen**

Suunnittelualue sijoittuu kestävä liikkumisen vyöhykkeelle 1, jossa tulee edistää joukkoliikenteen kannalta riittävän tehokasta, ympäristöönsä sopivaa täydennysrakentamista. Toiminnan tukeutuvat helposti saavutettavaan joukkoliikenteeseen ja laadukkaisiin pyöräilyreitteihin sekä palvelukeskittymissä myös kävelyyn. Lahdenkadun, Hirsimetsäntien ja Heinlammintien varsille on osoitettu pyöräilyn tavoitteellinen aluereitti. Suunnittelualue kiertää ulkoreitistön tavoitteellinen pääväylä. Lahdenkadulle on osoitettu keskeinen joukkoliikennekäytävä.



Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on asuinkerrostalojen korttelialuetta AK.



Nykyinen asemakaava 39828558/A on saanut lainvoiman 21.06.1966.

Rakennusjärjestys

Lahden kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2025.

Kaupungin strategia

Lahden kaupunkistrategian (KV 14.3.2022 § 35) mukaisesti

kaava mahdollistaa kestävästä kaupunkirakenteesta.
kaava parantaa asuinalueiden viihtyisyyttä.
kaava mahdollistaa hyvän ikääntymisen.

Apoli

Lahden arkkitehtuuripoliittisen ohjelman 2022 (KV 5.9.2022 § 86) mukaisesti

kaava vahvistaa alueen tai kaupunginosan ominaispiirteitä.
kaava vaalii kulttuuriympäristön arvoja.

3.2.2 Selvitykset

Yleiskaavan mukaiset selvitykset.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.1.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille Lahden Talot Oy:n tavoitteesta.

4.1.2 Sopimukset

Asemakaavatyön yhteydessä tehdään tarvittaessa maankäyttösopimus yksityisten maanomistajien kanssa.

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, työnteekoon 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
- Naapurikunnat
- Päijät-Hämeen liitto
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Uudenmaan ELY-keskus / liikenne
- Lahden kaupunginmuseo

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu AKL 63 §, 3 mom. mukaisesti 10.3.2022 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 4.10.2022. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille toimitettiin postitse kaavaluonnos ja OAS. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 2.10.–16.10.2025. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 2.10.–16.10.2025. Sen yhteydessä viranomaisille toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnosvaihtoehdot ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot. Kaavatyötä on esitelty ELY-neuvotteluissa vuosina 2023 ja 2024.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on asuinkerrostaloympäristön parantaminen. Asemakaavan muutos mahdollistaa jokaiselle kerrostalolle oman tontin ja piha-alueen. Nykyisessä asemakaavassa vain pohjoisin kerrostalo (Katajakatu 7) sijaitsee omalla tontillaan. Asemakaava osoittaa korttelin yhteisen leikkialueen suunnittelualueen keskelle, kuten myös tonttikohtaisen pysäköinnin jäsentämisen alueen ulkoreunaan. Asemakaavan muutos on luonteeltaan tekninen.

4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Kaavatyön aikana pihapiirille ja rakennetulle ympäristölle tärkeäksi osoitetut vanhat männyt sekä avokalliokohdat pyritään asemakaavamuutoksella säilyttämään. Tämä on osoitettu omalla is/s kaavamerkinnällä. Pelastusajoneuvojen reitit ja nostopaikat ovat tarkentaneet kaavatyön aikana pyöräkatosten sijoittamista.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

5.1.1 Kokonaisrakenne

Asemakaavan muutos on luonteeltaan tekninen. Sen myötä tontilla nykyisellä tontilla 2 sijaitsevat Lahden talot Oy:n neljä kerrostaloa saavat kukin oman tontin. Suunnittelualueen keskelle muodostuu myös yhteinen AH-1 leikkialue. Tontti 1:n rajat pysyvät muuten samana lukuunottamatta sen etelä nurkkaa, josta pieni osoa osoitetaan yhteisen leikkialueeseen AH-1. Leikkialue sijaitsee nykyisin samassa sijainnissa, mutta yhteisalueen muodostaminen helpottaa alueen hallinnointia. Alueen pysäköintiratkaisu pysyy nykyisenä sijaiten pääosin alueen eteläreunalla oleskelupihojen ulkopuolella. Alue nimetään asemakaavan muutoksella vastaamaan nykyistä tilannetta kaavamerkinnällä LPA-1. Kaavatyön aikana on varmistettu myös riittävä pysäköinnin määrän sijoittuminen suunnitelualueelle.

Kerrostalot ovat nykyisin kahdeksan kerroksisia ja asemakaava päivittää kerroskorkeuden vastamaan nykyistä tilannetta. Kahdeksannen asuinkerroksen päälle yhdeksänteen kerrokseen sallitaan teknisten tilojen lisäksi sijoittaa 200 kerrosneliötä asukkaiden yhteistiloja. Asemakaavavaran muutos sallii 2600 kerrosneliötä rakentamista jokaiselle kerrostalolle, nykyisessä asemakaavassa luvun ollessa 2050.

Is/s määräyksellä on merkitty nykyiset piha-alueet, joiden pihamäntyjä halutaan säilyttää. Pysäköintiä jäsentämään on myös osoitettu autokatoksia LPA-1 alueelle, sekä uusilla tonteilla 5, 6 ja 9. Tontilla 5 autokatokset sijaitsevat ja nykyisellä paikallaan. Polkupyöräpaikkoja tulee 1/40 kerrosalaneliömetriä. Polkupyörien talousrakennuksille on osoitettu tonttien sisältä sijaintikohdat.

erk



5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

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

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK):

tonttien pinta-ala yhteensä	23435 m ²
tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	14000 k-m ²
tehokkuus	e = 0,6
asuntoja (laskettuna 1 as / 70 k-m ²)	200 kpl
asukkaita (laskettuna 1 as / 40 k-m ²)	n. 350
autopaikkoja (1 ap / 90 k-m ²)	156 kpl

5.1.3 Palvelut

Alue tukeutuu keskustan palveluihin. Kivimaan koulu sijaitsee 200 metrin etäisyydellä, samoin vähittäistavarakauppa LIDL, uimahalli sijaitsee noin 100 metrin päässä suunnittelualueesta.

5.2 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Lahden oikeusvaikutteista yleiskaavaa 2035 (Y-205) laadittaessa on otettu huomioon AKL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset, ja asemakaava on yleiskaavan mukainen. Asemakaava on Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 mukainen.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutokselle ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. Kaavaluonnos on luonteeltaan enemmän tekninen helpottaen tonttien hallinnollisia ratkaisuja.

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

Kaavamuutokselle ei ole merkittäviä vaikutuksia veteen, ilmaan ja ilmastoon.

5.3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin. Is/s merkinnällä osoitetaan nykyisten piha-alueen mäntyjen tärkeys.

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

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä muutoksia yhdyskunta- ja energiatalouteen. Kaavalla osoitetaan riittävä auto- ja pyöräpysäköinti tonteille.

5.3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Meluhaitat, pölyhaitat, hajuhaitat yms. häiriöt, joita alueella edelleen on ja niiden torjunta.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavakartan liitteenä.

5.6 Nimistö

Alueelle ei tule uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Havainnollistavat kuvat.

7 KAAVAN LAATIJA

Lahdessa 18.9.2025

Kaavoitusarkkitehti

Tuomas Helin

8 SEURANTALOMAKE