

Lahti



Asemakaavan selostus

Asemakaavatunnus A-2940

Asemakaavan muutos

Omarannankatu 8-12, Kilpiäistentie 64, Tuomistontie 51, Kilpiäinen

20.8.2025

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	12
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	18
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	18
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	18
4.4	Asemakaavan tavoitteet	19
4.5	Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	19
4.6	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	19
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	21
5.1	Asemakaavan rakenne	21
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	24
5.3	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen.....	24
5.4	Kaavan vaikutukset.....	24
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	24
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	24
5.7	Nimistö	24
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	25
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	25
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	25
6.3	Toteutuksen seuranta	25
7	KAAVAN LAATIJA	25
8	SEURANTALOMAKE.....	25

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee xx. päivänäkuuta 20xx päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2940 sekä kaavan mukaista tonttijakoa M-xx-xx - M-xx-xx (Omarannankatu 8-12, Kilpiäistentie 64, Tuomistontie 51)



Kaavakohteen sijainti opaskartalla.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava/Asemakaavan muutos koskee:

Asemakaavalla/Asemakaavan muutoksella muodostuvat:

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään sitova tonttijako.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kilpiäisten kaupunginosassa Vesijärven rannalla. Alue rajautuu lännessä Vesijärveen, pohjoisessa puistoalueeseen, idässä Kilpiäistentiehen sekä sen varren omakotitaloriviin. Etelässä alue rajautuu Omarannanpuistoon sekä korttelin 863 tonttiin 2 ja Tuomistontien katualueeseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,9 ha.



Ortokuvakartta.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena pientalotonttien vanhentuneen asemakaavan tarkistaminen. Rantaan vuonna 1948 asemakaavoitettua katua ei ole toteutettu. Kaavamuutoksen tavoitteena on poistaa katualuevaraus asemakaavasta ja ulottaa olemassa olevat AO-tontit vesialueeseen asti. Työn yhteydessä käsitellään AO-tonttien ajoneuvojen tonttiliittymät jo toteutetun Omarannankadun kautta lukuun ottamatta Tuomistontie 51:n tonttia.

1.4 Asemakaavaan liittyvät asiakirjat

A-2940 Kaavaehdotuskartta / Luonnos
A-2940 Kaavaselostus ja seurantalomake
A-2940 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
A-2940 Tonttijakokartta M-x-xx, tulee myöhemmin

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu yksityisten maanomistajien hakemuksesta.

Kaavatyön vaihe	Päivämäärä
Vireilletulo	6.3.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	15.11.2024
Aloituskokous	2.12.2024
Yleisötilaisuus	11.9.2025
Luonnosvaiheen kuuleminen	8. - 21.9.2025
Ehdotusvaiheen nähtävillä olo	xx.xx. - xx.xx20xx

2.2 Asemakaava

Kaavatyön tavoitteena on poistaa vuonna 1948 asemakaavoitettu katualuevaraus tarpeettomana asemakaavasta ja ulottaa olemassa olevat A-tontit rantaviivaan asti. Työn yhteydessä käsitellään Tuomistontie 47, 49 ja 51 tonttien sekä Omarannankatu 8, 10 ja 12 ajoyhteydet kaavassa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

Kaava-alue on vanhaa, suhteellisen väljää omakotialuetta. Alue on pääosin asemakaavoitettu aiemmin AO-, katu-, virkistys- ja vesialueeksi.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

Omarannankadun kaava-alue sijoittuu Vesijärven rannalle Vesijärven laakson maisematyyppin alueelle. Vesijärven rannat ovat Lahden alueella varsin rakennettuja. Alavat laaksoalueet ovat savivaltaisia ja niitä rytmittävät ja reunustavat järven itärannalla moreeni-kallioselänteet. Vesijärven ranta-alueilla maisemakuvan kannalta merkittävä elementti on ranta-alueen puustovyöhyke ja näkymät niin järvelle päin kuin järveltä rannan suuntaan.

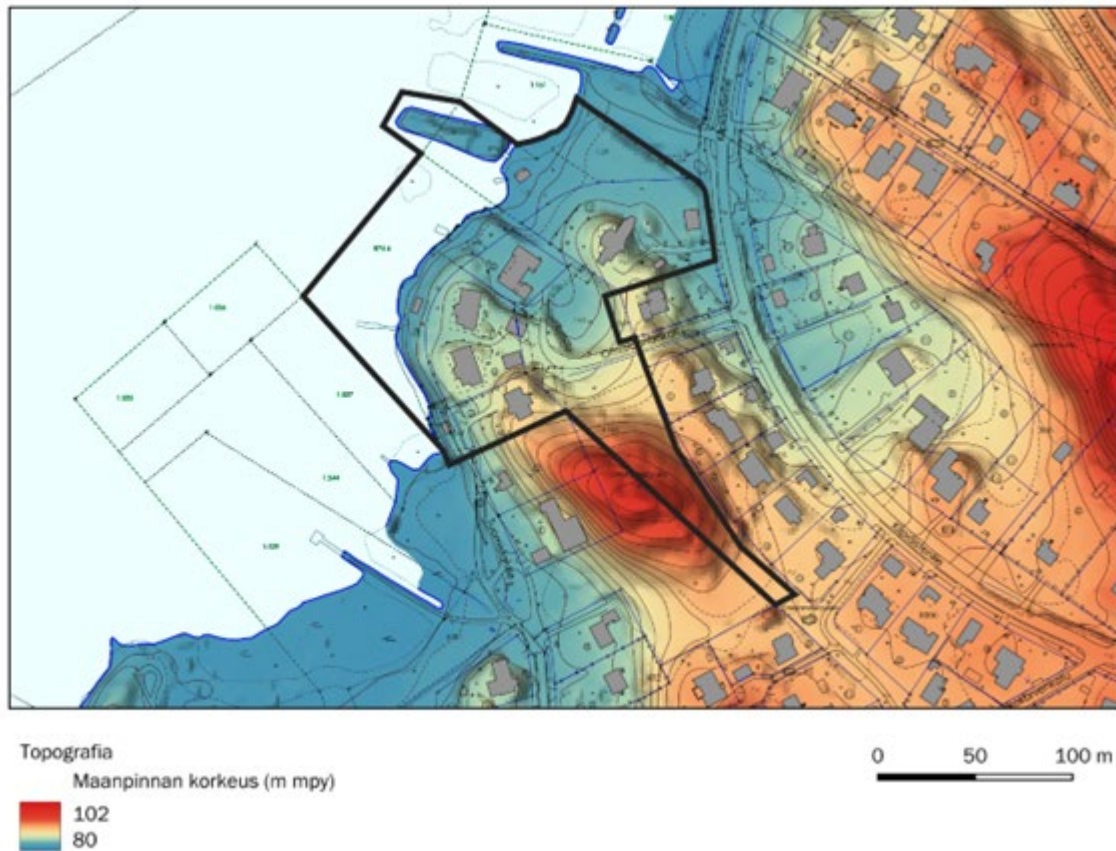
Omarannankadun alue sijoittuu pienen kallioisen moreeniselänteen pohjoisrinteelle. Alueen länsilaidalla rinne laskee melko jyrkästi Vesijärven rantaan, kun taas pohjoisen suuntaan rinne laskee loivemmin.

Kaava-alue rajautuu Kilpiäisten pohjaan, jonka pohjoisosa on luonnonsuojelualue.

Luonnonsuojelualueella on tehty kattavia luontokartoituksia, joissa on löydetty alueelta useita uhanalaisia lajeja. Kartoituksia ei ole tehty kaava-alueen kohdalta.

Kaava-alueen lounaispuolelle sijoittuu yksityinen luonnonsuojelualue. Omarannanpuiston läpi kulkee liito-oravalle tärkeä kulkuyhteys, joka yhdistää Kilpiäisten tikkametsän ja Lehtolanpuiston liito-oraville soveltuvat metsäalueet.

Kilpiäistenpohja on myös maakunnallisesti arvokas linnustoalue.



Luonnonolot

Alueen kallioperä on kiillegneissia (GTK).

Alueen maaperä on pääosin hiekkamoreenia, pohjoisosassa Kilpiäistentie 64:n tontilla maaperä muuttuu saveksi (GTK). MTT:n maaperäkartan mukaan turvemaavyöhyke jatkuu rantaviivan tuntumassa laajemmin etelään Omarannankatu 10:n tontille asti.

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



Maaperäkartta (MTT)

moreenimaat (punertava)
hiekkamaa (vaalean keltainen)
hietamaa (vaalea vihreä)
turvemaa (tumma vihreä)

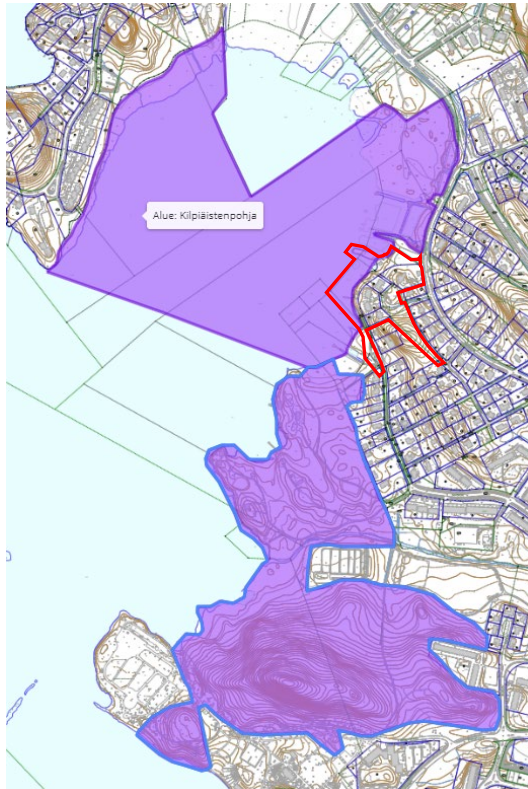
Vieraslajit

Kilpiäistentie 64:n tontilla on havaittu vieraslajeihin luokiteltu kasvi: tatar.

Linnusto

Kaava-alue ulottuu Vesijärveen ja Kilpiäisten pohjan vesialueeseen.

Kilpiäistenpohja on maakunnallinen lintujen pesimäalue. Kilpiäistenpohjan linnustoalue liittyy etelässä Ritämäki-Kilpiäisten linnustoalueeseen.



Kilpiäistenpohja

Huomionarvoinen lajisto: pikkutikka, tiltalti, rastaskerttunen, kaulushaikara, mustakurkku-uikku, laulujoutsen, telkkä, tavi, haapana, isokoskelo, rantasipi. Kosteikkolajeja: mm. taivaanvuohi, ruoko- ja rytikerttunen, kaulushaikara, silkkiuikku, nokikana, tukkasotka, mustakurkku-uikku.

Maankäyttösuositus: SL. Edelleen Lahden paras lintukosteikko, vaikka alue on tiiviin rakentamisen keskellä ja sitä on nakerrettu eri puolilta. Jäljellä oleva alue tulisi yhteistyössä Hollolan kanssa rauhoittaa. Lisäksi alueen linnustoarvoja voidaan palauttaa ennallistamisella (lampareiden ja tekosaarien tekeminen) ja yhdistämällä erilliset veneväylät.

Ritamäki-Kilpiäinen

Huomionarvoinen lajisto: pikkutikka, käenpiika, harmaapäätikka, kottarainen.

Vanhan metsän lajeja: pikkusieppo, idänuunilintu. Maankäyttösuositus: S/SL. Alue on pääosin LS-alueita.

Lähde: Lahden II Lintuatlas 2009-2011.

Luonnon monimuotoisuus

Ekologisen verkoston yhteistarve on etelästä luonnonsuojelualueelta Omarannanpuiston kautta pohjoispuolelle virkistysalueelle. Kilpiäisten alue muodostaa yhdessä Mukkulan ja Pesäkallion alueen kanssa tärkeän ekosysteemien kulttuuripalvelualueen. Virkistysyhteyksistä ja alueista muodostuu myös merkittävä luontoverkosto.

Pohjavesi, vesistöt, vesitalous

Alue ei ole pohjavesialuetta. Alue kuuluu Vesijärven valuma-alueeseen.

Luonnonsuojelu

Alueella ei ole EU-direktiivilajien elinympäristöksi luokiteltua aluetta. Kyseisiä lajeja esiintyy pohjoisempana Kilpiäistenpohjan luonnonsuojelualueella kaava-alueen ulkopuolella. Eteläpuolella on yksityinen luonnonsuojelualue.



Luonnonsuojelualueet, yksityiset luonnonsuojelualueet

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalueella viisi omakotitaloa pihapiireineen, joiden toiminnot ulottuvat vesirajaan asti. Pihapiireihin liittyy myös kolme ranta-saunaa.

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Alueella on ollut asutusta jo ainakin 1900-luvun ensimmäiseltä puoliskolta lähtien.

Yhdyskuntarakenne

Alue liittyy laajaan Kilpiäisten omakotialueeseen. Omakotialueen sisällä ja reunamilla on runsaasti virkistysalueita sekä myös luonnonsuojelualueita.

Kaupunkikuva

Kaupunkikuva on vehreä ja väljä.



Tuomistontie 51 asuinrakennus ja rantasauna. Takana näkyy Omarannankatu 8:n asuinrakennus.



Tuomistontie 51 asuinrakennus oikealla. Takana näkyy Omarannankatu 8:n asuinrakennus.



Tuomistontie 51 asuinrakennus vasemmalla, Omarannankatu 8 keskellä ja Omarannankatu 10 oikealla. Kaikille tonteille johtaa ajoyhteys Omarannankadun kautta.



Omarannankatu 10 vasemmalla ja perällä oikealla Omarannankatu 12.



Kilpiäistentie 64:n tontin tonttiliittymä Kilpiäistentieltä.



Näkymä Kilpiäistentieltä etelään suunnittelualueelle.

	Rakennusten valmistumisvuosikymmen
	2020-luku
	2010-luku
	2000-luku
	1990-luku
	1980-luku
	1960- ja 1970-luku
	1940- ja 1950-luku
	1920- ja 1930-luku
	1900- ja 1910-luku
	<1900 luku



Asuminen

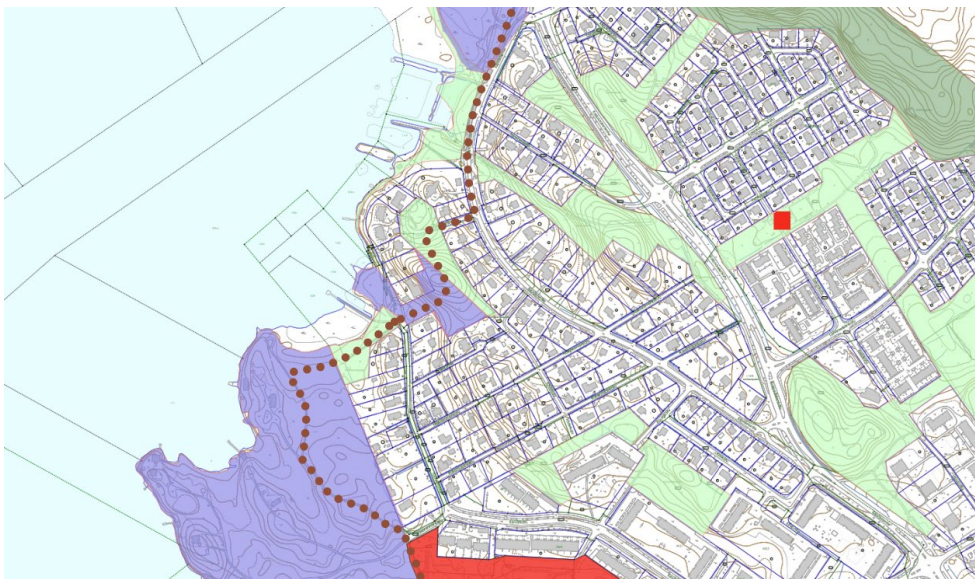
Kaava-alueella viisi omakotitaloa, pihapiireineen.

Palvelut

Lehtolanpuiston leikkialue sijaitsee noin 600 m:n etäisyydellä. Kilpiäisten sekä Mukkulan päiväkoti ja eskari ovat noin 2 km etäisyydellä Mukkulan aluekeskuksessa, jossa sijaitsee myös peruskoulu, kirjasto ja hammashoito. Kaupalliset palvelut ja muut lähipalvelut ovat myös Mukkulan aluekeskuksessa. Mukkulan aluekeskukseen sijoittuu myös liikuntapuisto, kuplahalli ja frisbeegolf-kenttä.

Virkistys

Lähialueella on runsaasti virkistysalueita, jotka muodostavat verkoston ulkoilureitteineen. Lehtolanpuiston leikkialue noin 600 metrin etäisyydellä (punainen neliö). Mukkulan uimaranta ja Merrasjärven uimaranta sekä siitä lähtevät Pesäkallion ulkoilureitit ja hiihtoladut sijaitsevat myös alle 2 km etäisyydellä.



Virkistysalueverkosto

Liikenne

Alue sijoittuu joukkoliikennevyöhykkeen reunalle. Joukkoliikennereitti kulkee Karjusaarenkatua pitkin.



Lähimmät bussipysäkit sijoittuvat Kilpiäistentielle. Alueella on 40 km/h nopeusrajoitus. Pyöräilyliikenteen tavoitteellinen aluereitti kulkee Karjusaarenkatua pitkin.



Opaskartan pyörätiet

Arkeologinen kulttuuriympäristö

Alueella ei ole arkeologisen kulttuuriympäristön kohteita,

Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueella ei ole valtakunnallisesti, maakunnallisesti, eikä paikallisesti arvokkaaksi luokiteltuja rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman kohteita.

Alueella on kolme ennen vuotta 1946 rakennettua rakennusta, Tuomistontie 51:n asuinrakennus ja rantasauna sekä Omarannankatu 8-10:n rantasauna, joka on uusittu. Rantasaunat sijaitsevat voimassa olevan asemakaavan mukaisella katualueella.

Tekninen huolto

Alue kuuluu kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Alueella on kaukolämpö.

Erityistoiminnot

Ei ole.

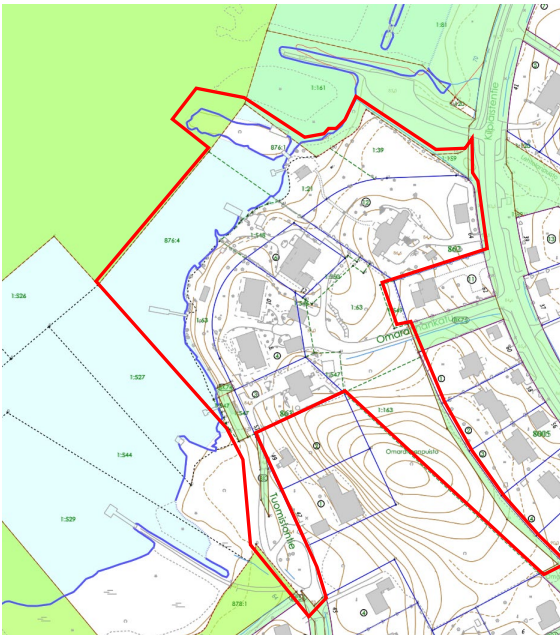
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Ei ole tiedossa.

Alue on hiljaista aluetta.

Sosiaalinen ympäristö

Alue on pientalovaltaista asuinalueita, jonka palvelut sijoittuvat kauemmaksi Mukkulan aluekeskukseen.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin yksityisessä omistuksessa lukuun ottamatta kaupungin omistamia kapeita suikaleita rannan lähellä sekä virkistysalueen reunassa (vihreä alue).

3.2 Suunnittelutilanne**3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset****Maakuntakaava**

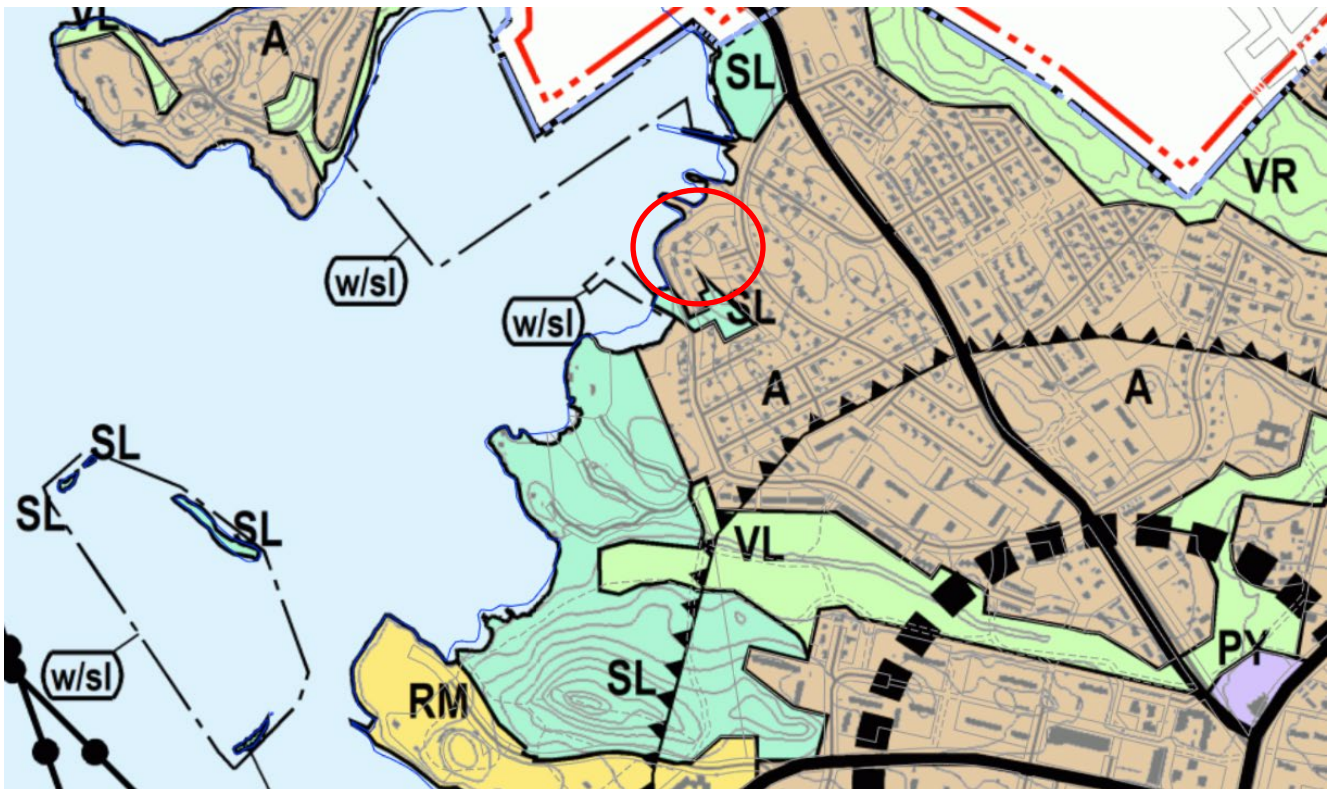
Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan maankäyttö ja rakennusasetuksen 93 § mukaisten kuulutusten myötä 14.5.2019.

Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta (A). Alueen itäosaa sivuaa viheryhteystarve (vihreä katkoviiva).



Yleiskaava

Lahden yleiskaava 2030 Y-203 (kv 25.1.2021 § 14) sai lainvoiman 2.12.2022. Alue on asuinalue (A-24). Alueen eteläpuolella on yksityinen luonnonsuojelualue (SL-5). Suunnittelualueen itäosaa sivuaa ulkoilureitistön pääväylä ja jatkuu Karjusaarentien kautta pohjoiseen (pallokatkoviiva). Pyöräilyn tavoitteellinen alueriitti Karjusaarenkadulla (pistekatkoviiva).



Yleiskaavakarttaote Y-203 1. Kestävä yhdyskuntarakenne

Alue on varattu pääosin asumiseen.



Yleiskaavakarttaote Y-2035 2. Kulttuuriympäristö

Alueella ei ole arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Alue sisältyy tärkeään ekosysteemien kulttuuripalvelujen alueen rajaukseen (esp-k).

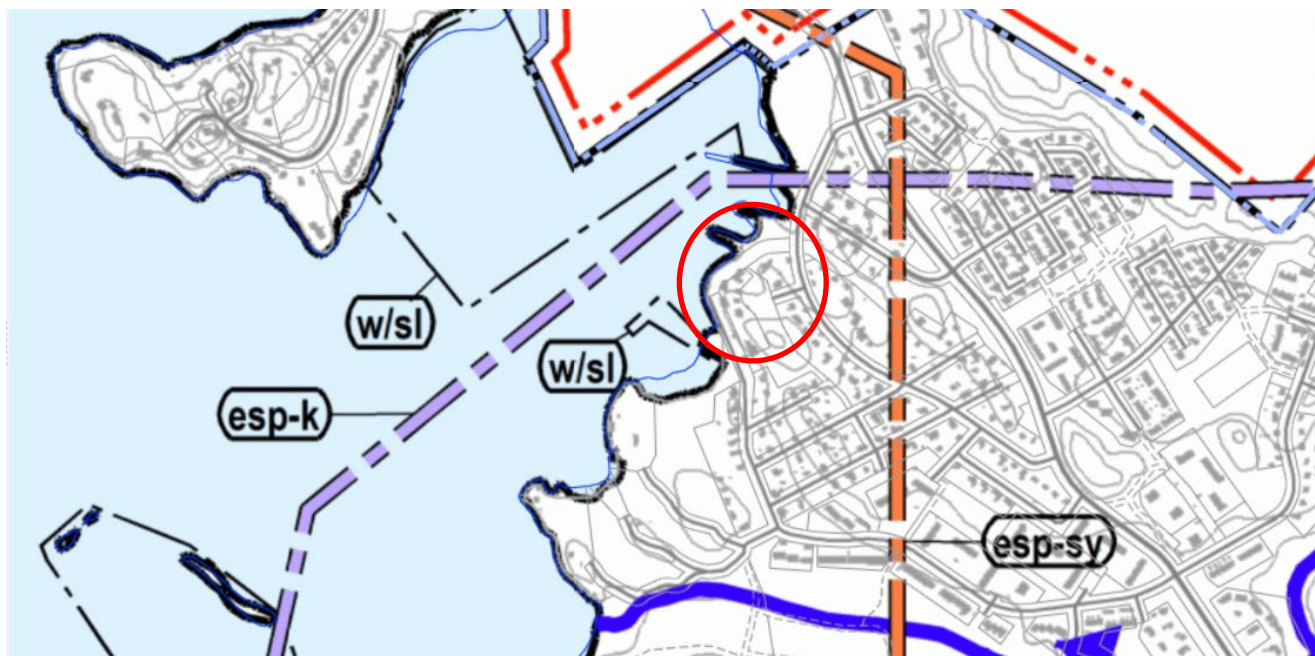


Yleiskaavakarttaote Y-2035 3. Luonto- ja viherympäristö

Aluetta sivuaa merkittävä ekologinen yhteys (vihreä katkoviiva).
Aluetta sivuaa idässä ulkoilureitistön tavoitteellinen pääväylä (palloviiva).
Alue sisältyy merkittävän luontoverkoston alueelle. Yhtenäisistä virkistysmetsistä ja maa- ja metsätalousalueista sekä näiden välisistä yhteyksistä koostuva aluekokonaisuus, jolla tehtävät toimenpiteet ovat merkityksellisiä ekologisen verkoston toimivuuden ja luontokadon pysäyttämisen kannalta. Alueella tehtävissä toimenpiteissä tulee kiinnittää huomiota luonnon monimuotisuuden lisäämiseen. (Luontoverkoston alueella sallitaan alueen pääkäyttötarkoituksen mukainen toiminta.

Metsätaloudessa tulee käyttää talousmetsien luonnonhoidon menetelmiä. Lisäksi soveltuvilla alueilla edistää luonnonsuojelualueiden ja suojavyöhykkeiden perustamista sekä alueiden ennallistamista (vaaleanpunainen raja).

Kaava-alue rajoittuu etelässä yksityiseen luonnonsuojelualueeseen (SL).



Yleiskaavakarttaote Y-2035 4. Vesiensuojelu ja -hallinta

Alue sisältyy tärkeään ekosysteemien säätely- ja ylläpitopalvelujen alueeseen (esp-sy). Merkinnällä soitetaan ekosysteemien säätely- ja ylläpitopalvelujen kannalta tärkeät aluekokonaisuudet. Maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon kasvillisuuden, maaperän ja pintavesien merkitys ekosysteemipalvelujen kannalta.



Yleiskaavakarttaote Y-2035 5. Kiertotalous

Ei merkintöjä alueelle.



Yleiskaavakarttaote Y-2035 6. Kestävä liikkuminen

Kaava-alue sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeelle 1.

Vyöhykkeellä tulee edistää joukkoliikenteen kannalta riittävän tehokasta, ympäristöönsä sopivaa täydennysrakentamista. Toiminnot tukeutuvat helposti saavutettavaan joukkoliikenteeseen ja laadukkaisiin pyöräilyreitteihin sekä palvelukeskittymissä myös kävellen (ruskea alue). Aluetta sivuaa idässä ulkoilureitistön tavoitteellinen pääväylä (palloviiva).

Asemakaava

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

43805/A (lv 15.4.1976)

A-1674 (lv 29.5.1997)

B63 (lv 8.8.1948) ensimmäinen asemakaava

Omarannankatu 12, kortteli 863, tontti 6

Tuomistontie 51, kortteli 863, tontti 3

muut alueet

Alueen rantaan vuonna 1948 asemakaavoitettua katua ei ole rakennettu.



Rakennusjärjestys

Lahden rakennusjärjestys 2025 on tullut voimaan 1.1.2025.

Rakennuskiellot

Ei ole

Suojelupäätökset

Alueella ei ole suojelupäätöksiä.

Kaupungin strategia

Lahden kaupunkistrategian (KV 14.3.2022 § 35) mukaisesti kaava mahdollistaa kestävästä kaupunkirakenteesta. Kaava edistää asukkaiden hyvinvointia hyödyntämällä lähiluontoa kestävästi.

Kaava edistää vuoden 2024 kärkihanketta 2. Osaava Lahti kasvattamalla ja varmistamalla monipuolisen asuin- ja yritystonttitarjonnan riittävyyden pitkällä aikajänteellä.

Apoli

Lahden arkkitehtuuripoliittisen ohjelman 2022 (KV 5.9.2022 § 86) mukaisesti kaava vahvistaa alueen tai kaupunginosan ominaispiirteitä.

3.2.2 Selvitykset

Aiemmin laaditut selvitykset:

- Lahden II Lintuatlas 2009-2011.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Selvitys, miksi kaavatyöhön ryhdytty yksityisten maanomistajien hakemuksesta. Vuodelta 1948 voimassa olevan asemakaavan mukainen katu ei ole toteutunut asemakaavan mukaisesti. Vanhentunutta asemakaavaa tarkistetaan.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.2.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille yksityisten maanomistajien aloitteesta.

4.2.2 Sopimukset

Asemakaavatyön yhteydessä ei ole tarpeen tehdä maankäytösopimusta.

4.2.3 Pohjakartan tarkistaminen

Alueen pohjakartta on tarkistettu ennen kaavaehdotuksen laatimista. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä (jatkossa lakiin viitataan lyhenteellä MRL) annetut kaavoitusmittausvaatimukset.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

MRL 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 palvelualueet
- Päijät-Hämeen liitto
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Lahden kaupunginmuseo, Päijät-Hämeen vastuualue museo
- Erityistehtäviä hoitavat yhteisöt
- Muut yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §, 3 mom. mukaisesti 6.3.2024 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa (kohde 68).

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin 15.11.2024 ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 18.11.2024. Kaavatyötä käsittelevä yleisötilaisuus järjestetään 11.9.2025 maastokävelynä. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille toimitettiin postitse kaavaluonnos ja OAS. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestetään 8. -21.9.2025. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaava on tullut vireille 6.3.2025. Hämeen ELY-keskukselle on lähetetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 15.11.2024. Kaavamuutoksen aloituskokous pidettiin 9.12.2024. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 8. -21.9.2025. Sen yhteydessä viranomaisille toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos, kaavaselostuksen luonnos ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

- kunnan tavoite on poistaa rannassa oleva asemakaavan mukainen katualuevaraus tarpeettomana, päivittää asemakaava AO-tonttien osalta toteutuneen tilanteen mukaiseksi sekä päivittää asemakaavamääräykset ajantasaisiksi
- tavoitteena on myös käsitellä ja ratkaista Tuomistontie 47,49, 51 sekä Omarannankatu 8, 10 ja 12:n tonttiliittymät kaavallisesti.
- saattaa maanomistus ja asemakaava vastaamaan toisiaan

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

- kaavamääräyksissä otetaan huomioon vesiensuojelu, hulevesien käsittely sekä tonttien vihreyttä edistävät istutusmääräykset

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Osallisten tavoitteet:

- poistaa toteutumaton katualue yksityisten maanomistajien kiinteistöjen alueelta sekä ulottaa olemassa olevat omakotitontin kartoitettuun rantaviivaan asti.

Kaupungin tavoitteet:

- ratkaistaan kaavassa korttelin 863 15-17 tonttien liittymät jo rakennetun Omarannankadun kautta sekä nykyisten Tuomistontie 47-49:n ajoyhteydet tonteille kaavallisesti.

4.5 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.6 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan vaikutukset ovat hyvin vähäiset, koska asemakaavalla ja -kaavamuutoksella päivitetään jo toteutunut tilanne.

4.6.1 Luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Tiivistelmät lausunnoista ja mielipiteistä ja niiden huomioon ottaminen (taulukoiden tai lomakkeella).

Lausunnon keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
Lausunnon antaja NN pp.kk.20vv Tekstiä	Vastine
Lausunnon antaja NN pp.kk.20vv Tekstiä	Vastine
Lausunnon antaja NN pp.kk.20vv Tekstiä	Vastine

Mielipiteen keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
Mielipide 1 pv.kk.20vv Tekstiä	Vastine
Mielipide 2 pp.kk.20vv Tekstiä	Vastine
Mielipide 3 pp.kk.20vv Tekstiä	Vastine

4.6.2 Ehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Tiivistelmät lausunnoista ja muistutuksista ja niiden huomioon ottaminen (taulukoiden tai lomakkeella).

Lausunnon keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
Lausunnon antaja NN pv.kk.20vv	Vastine
Lausunnon antaja NN pp.kk.20vv Tekstiä	Vastine
Lausunnon antaja NN pp.kk.20vv Tekstiä	Vastine

Mielipiteen keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
-------------------------------	----------------------

Muistutus 1 pv.kk.20vv Tekstiä	Vastine
Muistutus 2 pp.kk.20vv Tekstiä	Vastine
Muistutus 3 pp.kk.20vv Tekstiä	Vastine

4.6.3 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan nähtävillä oloaikana tulleiden lausuntojen ja muistutusten perusteella kaavaan on tehty seuraavia muutoksia ja/tai korjauksia:

Selostus ja seurantalomake on korjattu tältä osin.

Muutosten jälkeen asemakaavatunnus on A-xxxxa.

4.6.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavoitusta koskevat päätökset	Päivämäärä
Kaupunkiympäristölautakunta Asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettaminen	xx.xx.20xx

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

5.1.1 Kokonaisrakenne

Perusrakenne

Asemakaavan muutoksella poistetaan Tuomistontien pohjoispään rakentamista varten vuonna 1948 kaavoitettu katualuevaraus tarpeettomana rantaviivan tuntumasta. Katualueella sijaitsee rantasaunoja, jotka on rakennettu sinne jo 1920-1950-luvuilla. Ranta-alueet ovat samojen yksityisten tahojen omistuksessa kuin ylempänä olevat jo aiemmin kaavoitetut ja rakennetut AO-tontit. AO-tonttien pihapiirit ulottuvat vesirajaan asti. Kaavamutoksella AO-tontit ulotetaan kaavallisestikin kartoitettuun rantaviivaan asti.

Rantaviiva

Kaavan laatimisen yhteydessä alueen pohjakartta on tarkistettu, samoin alueen rantaviiva. Tonttirajat ovat ulotetut kartoitettuun rantaviivaan asti. Osalle tontteja muodostuu vesijättömaata, jonka kiinteistön omistajat voivat lunastaa.

Pieni saari sijoittuu osin asemakaavoitetulle vesialueelle ja osin asemakaavoittamattomalle alueelle. Saari on merkitty kaavakartalle kiinteistönomistusrajan mukaisesti osin kuuluvaksi AO-tonttiin istutettavana

tontin osana. AO-tontilta on olemassa oleva siltayhteys saareen ja sen rannalla on laituri. Sillan kohdalla on veden vaihtumista varten määräys, että veden luonnollinen kulku on turvattava. Saaren pohjoiskärki on merkitty virkistysalueeksi.

Rakennusoikeus ja kerrosluku

AO-tontin rakennusalueelle saa rakentaa yhden kaksiasuntoisen pientalon. Kerrosluku on II tai rinnetonteilla 1/2rIII, joka tarkoittaa, että rakennuksessa voi olla puolikas rinteeseen sijoittuvat kerros sekä sen päällä kaksi kerrosta.

Asuinrakennusten rakennusoikeus vaihtelee 410-430 km² välillä.

Tonteille on osoitettu rantasaunan rakentamismahdollisuus. Rantasaunan rakennusoikeus on 29 km².

Erilliset rantasaunat tulee liittää kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon, tarvittaessa kiinteistökohtaisen jätevesipumppaamon avulla.

Lisäksi ylärinteen puolelle on varattu talousrakennuksille rakennusoikeutta I-kerroksisille autotalleille, varastoille tms. varten. Yksittäinen talousrakennus saa olla enintään 70 km².

Tonttien pinta-alat vaihtelevat 1800 m² – 6 630 m² välillä.

Tonttitehokkuudet vaihtelevat $e=0,08$ - $0,28$ välillä. Koko kaava-alueen korttelitehokkuus on $ek=0,18$.

Liittymät

Tontin 14 eli Kilpiäistentie 64:n liittymä on suoraan Kilpiäistentieltä.

Tonttien 15-17 tonttiliittymät on osoitettu Omarannankadun kautta jo rakennetun ajoyhteyden kautta.

Omarannankadun jatke on osoitettu katualueeksi.

Katualueet

Omarannankadun jatke on osoitettu katualueeksi. Ajoyhteys on rakennettu jo aiemmin kiinteistönomistajien kustannuksella. Katualueen kunnossapito kuuluu kaupungille.

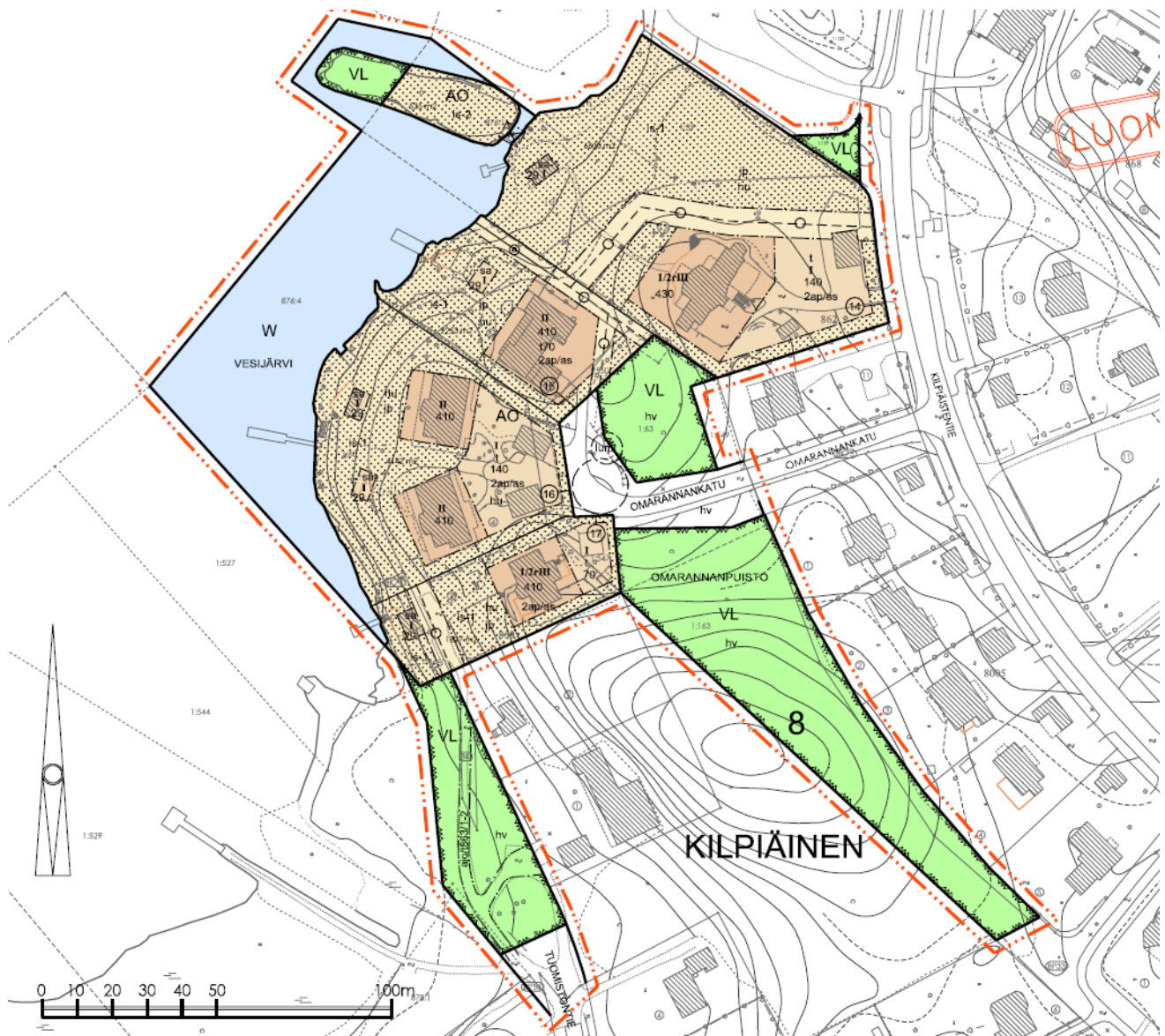
Nykyisen rakennetun Tuomistontien kadun päähän on muodostettu kääntöpaikka. Kääntöpaikasta eteenpäin Tuomistontie 47:n ja 49:n tonteille sallitaan tontille ajo kaavamääräyksellä puistoalueen kautta. Järjestely vastaa tämänhetkistä käytäntöä.

Nykyisen Tuomistontie 51:n tonttiliittymä on jatkossa ainoastaan Omarannankadun jatkeen kautta. Kiinteistö sisältyy jo aiemmin ajoyhteyden rakentamisen yhteydessä tehtyyn sopimukseen.

Omarannankadulle on osoitettu ohjeellinen lumitila. Katualueen hulevesiä johdetaan hulevesiputkella Omarannankatu 12:n tontin läpi rantaa kohti. Johtoaluevaraus hulevesien johtamista varten on merkitty kaavaan tontin nro 15 rajalle.

Istutusalueet ja hulevedet

Suurin osa tonttien piha-alueista on osoitettu istutettavaksi alueeksi, millä turvataan alueen vehreyttä ja ekologiaa yhteyksiä. Kaavassa on määräyksiä hulevesien käsittelystä.



Kaavaluonnoskartta 20.8.2025

5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

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

Asuinrakennusten korttelialueet (AO):
tonttien pinta-ala yhteensä
tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus
korttelitehokkuus (koko alueen keskiarvo)
asukkaita (laskettuna 2 asukasta / asunto k-m²)
autopaikkoja (2 ap / asunto)

n. 14 750 m²
2 635 k-m²
ek = 0,18
n. 16
16 kpl

Lähivirkistysalueet (VL):
Katualueet:
Vesialue (W):

xx m²
xx m²
xx m²

5.1.3 Palvelut

Lähimmät palvelut ovat Mukkulan aluekeskuksessa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on huomioitu mahdollisuus yleiskaavan mukaiselle ulkoilureitille ja hulevesien käsittely.

5.3 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Lahden oikeusvaikutteista yleiskaavaa 2025 laadittaessa on otettu huomioon MRL 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

Kaavalla ei ole merkittävää muutosta toteutuneeseen tilanteeseen, eikä elinympäristön laatuun, mutta kaavamuuos selkeyttää kiinteistöjen ja liikenneverkon hallinnollista tilannetta.

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

Kaavassa on istutusalueita koskevat määräykset sekä määräykset hulevesien käsittelylle.

5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavalla on vähäinen vaikutus tai ei ollenkaan kaavoitettujen viheralueiden määrään. Lisäksi kaavamääräyksillä suurin osa tontin alueesta on osoitettu istutettavaksi alueeksi.

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

Kaavalla ei muuta alueen luonnetta pientaloalueena. Kaavalla ei ole oleellisia liikenteellisiä vaikutuksia. Oleellisin liikenteellinen vaikutus kohdistuu kaava-alueen ulkopuoliseen Tuomistontie 49 tonttiin, jonka piha-alue rauhoittuu. Tuomistontie 51:n tonttiliikenne on osin suuntautunut Tuomistontie 49:n pihan läpi.

5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Ei merkittävää vaikutusta, koska alue on jo rakennettu, eikä alueella ole suojelukohteita.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön häiriötekijöitä ei ole. Alue on hiljaista aluetta.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavakartan liitteenä.

5.7 Nimistö

Alueelle ei tule uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Havainnollistavat kuvat, rakentamistapaohjeet ym. täydentyy tarpeen mukaan myöhemmin.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteutuminen edellyttää, pieniä alueiden lunastuksia kaavan tultua lainvoimaiseksi. Omarannankadun jatkeen hulevesien valumisen estäminen tontille edellyttää hulevesien ohjauksen parantamista katualueella.

6.3 Toteutuksen seuranta

7 KAAVAN LAATIJA

Lahdessa 20.8.2025

Kaavoitusarkkitehti

Marja Mustakallio

8 SEURANTALOMAKE