

Lahti



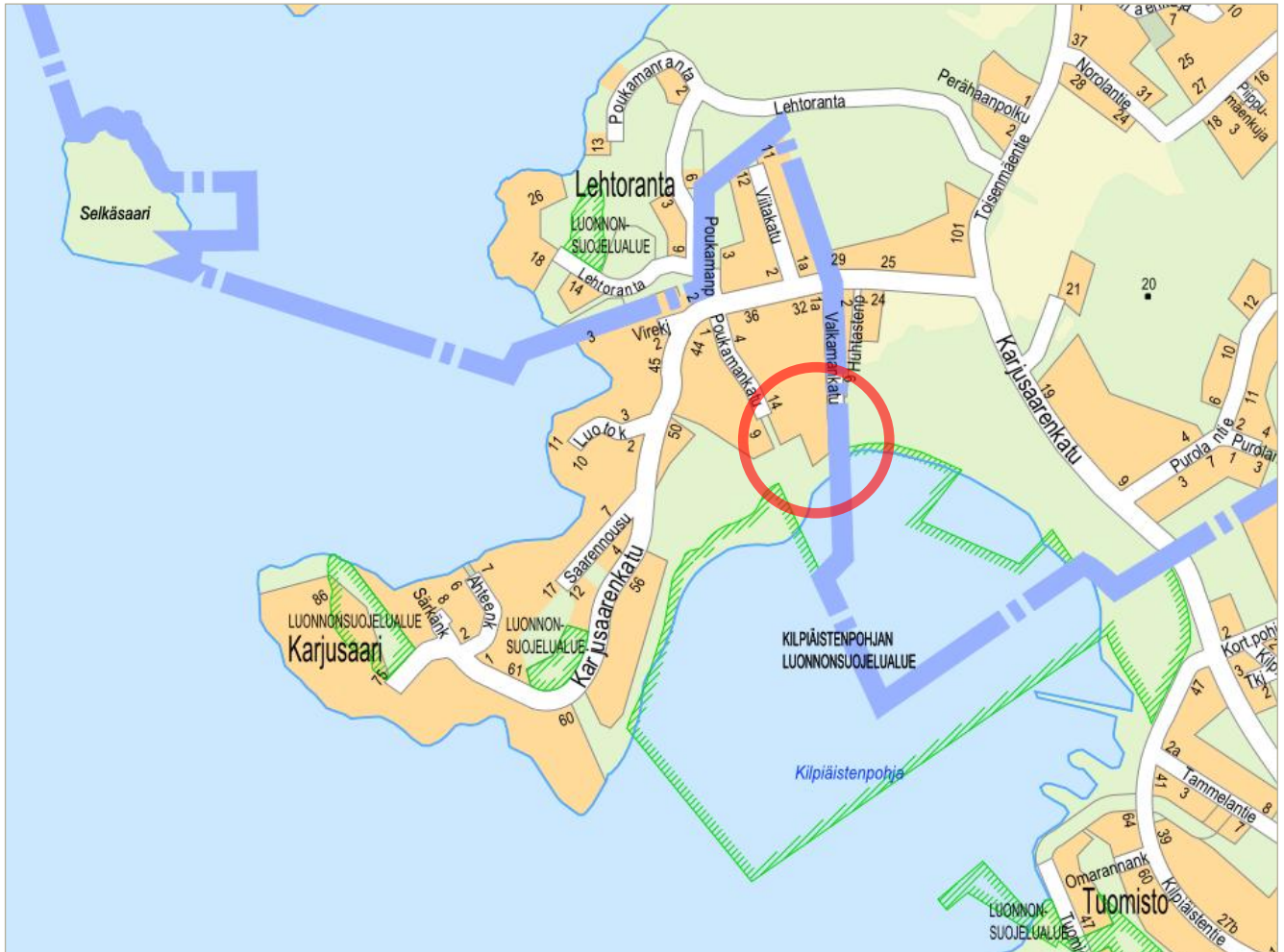
Asemakaavan selostus

Asemakaavatunnus A-2930
Asemakaavan muutos
Valkamankatu 7, Kilpiäinen

8.10.2025
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.....	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2	Asemakaava.....	4
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.2	Suunnittelutilanne	18
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	23
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	23
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	23
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	23
4.4	Asemakaavan tavoitteet	24
4.5	Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	24
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	26
5.1	Asemakaavan rakenne	26
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	28
5.3	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen.....	28
5.4	Kaavan vaikutukset.....	28
5.5	Ympäristön häiriötekijät	29
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	29
5.7	Nimistö	29
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	29
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	29
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	30
6.3	Toteutuksen seuranta	30
7	KAAVAN LAATIJA	30

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 2. päivänä lokakuuta 2025 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2930 (luonnos).



Kaavakohteen sijainti opaskartalla.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee: Kilpiäisten (8.) kaupunginosan korttelin 8202 kaavatonttia 12 ja lähivirkistysaluetta.

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2024 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu ensimmäisen kerran 6.3.2024 kaavoituskatsauksen yhteydessä.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat: Kilpiäisten (8.) kaupunginosan korttelin 8202 tontit 27, 28 ja 29 sekä lähivirkistys- ja katualue.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään sitova tonttijako.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Lahden kaupungin Kilpiäisen (8.) kaupunginosassa korttelissa 8202. Etäisyys on Lahden kauppatorilta noin 5,5 km pohjoiseen. Alue rajautuu itäosastaan Hollolan kuntaan ja eteläosastaan Vesijärveen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,75 ha.



Kaavakohde ortokuvassa rajattu turkoosilla värillä.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tarkoituksena on muuttaa olemassa oleva erillispientalojen korttelialueen kaavatontti useammaksi pientalotontiksi suunnittelualueen pohjoisosassa. Suunnittelualueen eteläosa muutetaan lähivirkistysalueeksi. Valkamankadun päässä jatketaan katualuetta kääntöpaikkaa ja tonteille ajoa varten. Kaavamutoksella mahdollistetaan alueella olevan tyhjän rakennuspaikan hyödyntäminen asuinkäyttöön nykyistä lähistön korttelirakennetta jatkaen. Eteläosan muuttaminen lähivirkistysalueeksi turvaa ranta-alueen luontoarvoja.

1.4 Asemakaavaan liittyvät asiakirjat

A-2930 Kaavaluonnoskartta

A-2930 Kaavaselostus

A-2930 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

A-2930 Havainnollistava aineisto (Viitesuunnitelma)

Luontoselvitys

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu kaupungin aloitteesta.

Kaavatyön vaihe	Päivämäärä
Vireilletulo	06.03.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	26.09.2025
Yleisötilaisuus (kaavakävely suunnittelualueella)	16.09.2024
Luonnosvaiheen kuuleminen	16.10. - 30.10.2025
Ehdotusvaiheen nähtävillä olo	-

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksessa Valkamankadun päässä olevalla nykyisestä erillispientalojen korttelialueen (AO) kaavatontista muodostetaan useampia pientalotontteja lähialueen nykyistä korttelirakennetta jatkaen. Kaavamuutoksessa alueen eteläosa muutetaan lähivirkistysalueeksi. Suunnittelualue on kaupungin omistamalla maalla. Osa nykyistä puistoaluetta muutetaan katualueeksi Valkamankadun päähän tehtävän käänköpaikan ja ajoyhteyksien mahdollistamiseksi tonteille.

Suunnittelualueella lisätään rakennusoikeutta. Tontteja muodostetaan kolme nykyisen yhden rakennuspaikan sijaan. Pientalotontit ovat kooltaan 1000 – 1400 m² ja rakennusten kerrosluvuksi määritetään enintään kaksi kerrosta ja kokonaisrakennusoikeudeksi kullekin tontille 300 + t50 kem².

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

Valkamankadun päässä oleva pinta-alaltaan noin 0,75 ha kokoinen suunnittelualue sijaitsee Kilpiäisten kaupunginosassa pitkälti 1970-1990-luvuilla rakennetun pientaloalueen reunalla Vesijärven rannalla. Alueelle kuljetaan kokoojakatuna toimivan Karjusaarenkadun kautta. Suunnittelualueena olevan kaavatontin rakennusoikeus olemassa olevassa kaavassa on yhteensä 750 kem².

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan ympäristöönsä sopiva täydennysrakentaminen jatkamaan pientalovaltaista aluerakennetta sekä laajennetaan lähivirkistysaluetta ja turvataan merkittävää luontoverkostoa yleiskaavan mukaisesti. Alueen naapuruston tonteilla rakennusoikeus vaihtelee välillä 200...300 kem² ja maksimikerroslukuna on kaksi.

Suunnittelualueen eteläosassa on noin 100 m² kokoinen lähistön useiden kiinteistöjen venevalkamana toimiva yhteinen maa-alue.

Suunnittelualueen itäpuolella Hollolan kunnan alueella on Kilpiäistenpohjan luonnonsuojelualueena oleva vesi-, maa- ja metsätalousalue. Suunnittelualueen länsipuolella on Vesijärven rantaan rajoittuva puistoalueeksi kaavoitettu alue. Kaavamuutoksessa alueen eteläosa määritetään VL-alueeksi, millä turvataan ranta-alueen luonnontilaisen puuston säilyminen sekä alueella tavattujen eläinlajien elinympäristö.



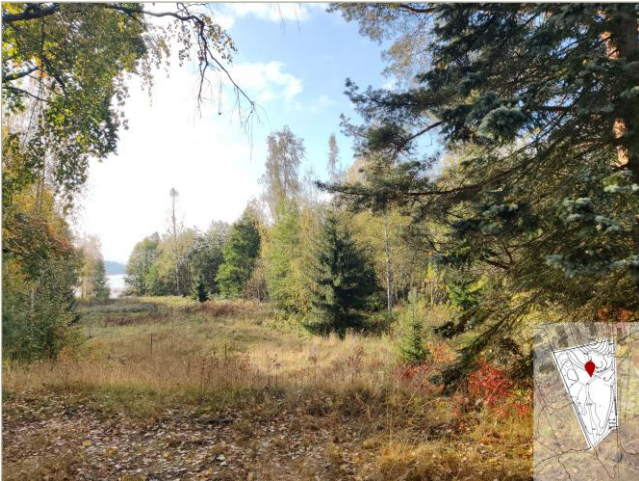
Kaavakohteen sijainti ilmakuvassa lännen suunnasta.



Kaavakohteen sijainti ilmakuvassa idän suunnasta.



Kuvia kaavatontilta. Vinjettikartassa näkyy kuvauspaikka ja -suunta.



Näkymä vanhalta rakennuspaikalta etelään.



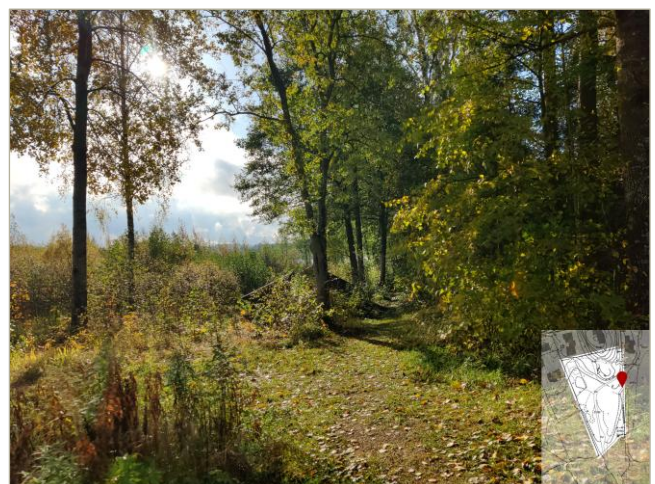
Näkymä etelästä vanhan rakennuspaikan töyräälle.



Näkymä kaavatontin avonaiselta osalta etelään.



Näkymä vanhalle rakennuspaikalle.



Näkymä Valkamankadun päästä etelään.

3.1.2 Luonnonympäristö

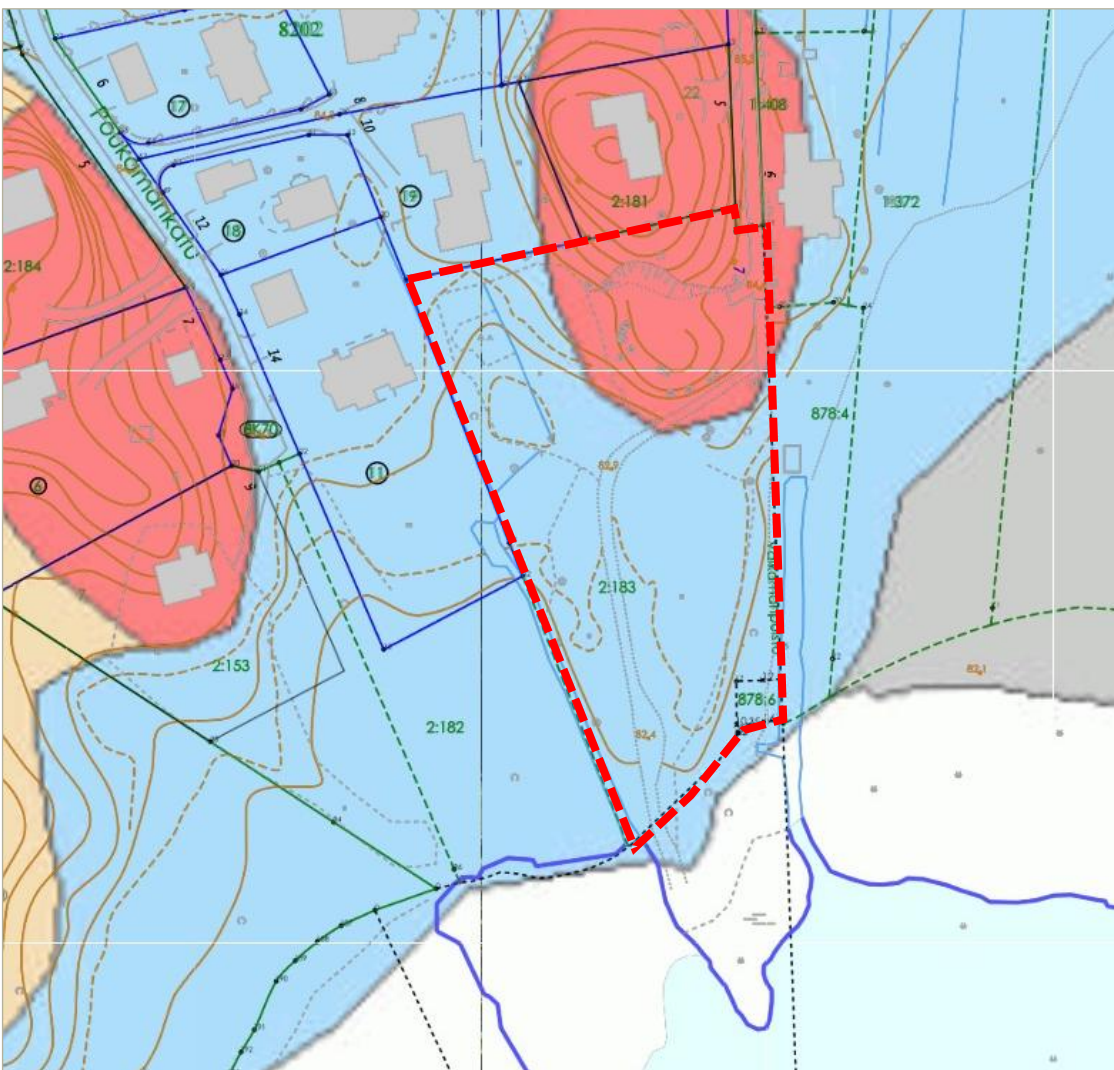
Maisema

Suunnittelualue sijoittuu maisematyypiltään Vesijärven laaksoon, jossa vaihtelevat kallioiset selänteet ja saviset laaksot. Suunnittelualueella on korkeusvaihtelua. Eteläosan Vesijärven rannan ja pohjoisosan mäenkumpareen välillä on kahdeksan metrin korkoero (n. 82...90 merenpinnan yläpuolella). Kaavamuutoskohteen lähistöllä länsipuolella on alueelle tunnusomaisia kalliokumpareita. Itäpuolella alue sen sijaan on tasaista kosteikkoa.

Suunnittelualue viettää etelään.

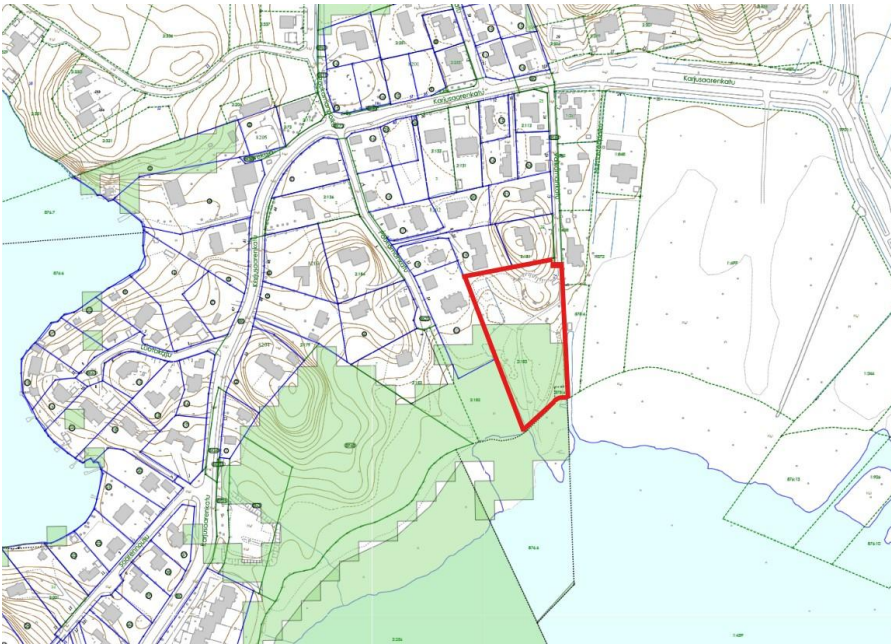
Luonnonolot

Suunnittelualue on maaperältään pohjoisosassa kalliomaata (GTK) ja länsi- ja eteläosassa savimaata (GTK). Rakennettavuus alueella on paras alueen pohjoisosassa.



Suunnittelualueella ei ole luonnonmuistomerkkejä.

Vanhan rakennuspaikan välittömässä läheisyydessä on muutamia muutaman kymmenen vuoden vanhoja puita. Suunnittelualueen kaakon puoleisessa osassa on tiheää rantametsikköä. Muu osa suunnittelualueesta on avonaisempaa matalaa pintakasvillisuutta, mm. vieraslajina komealupiinia sekä vanhoja puutarhakasvillisuutta.

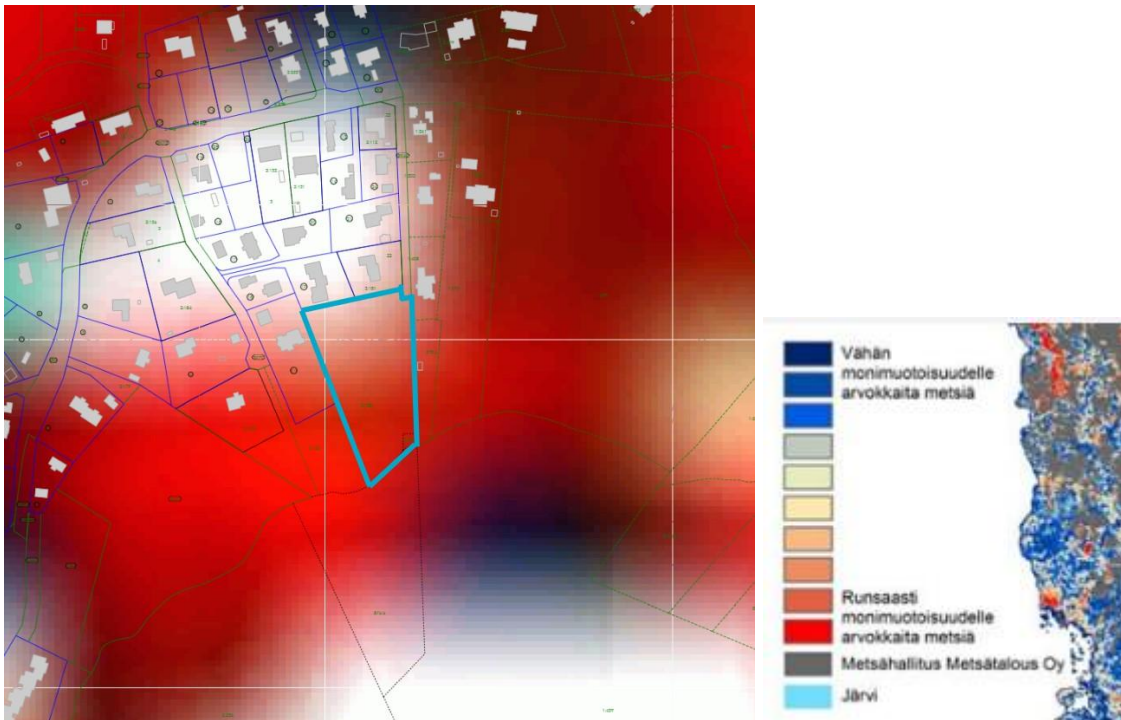


Suunnittelualueen metsäverkosto.

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

Luonnon monimuotoisuus

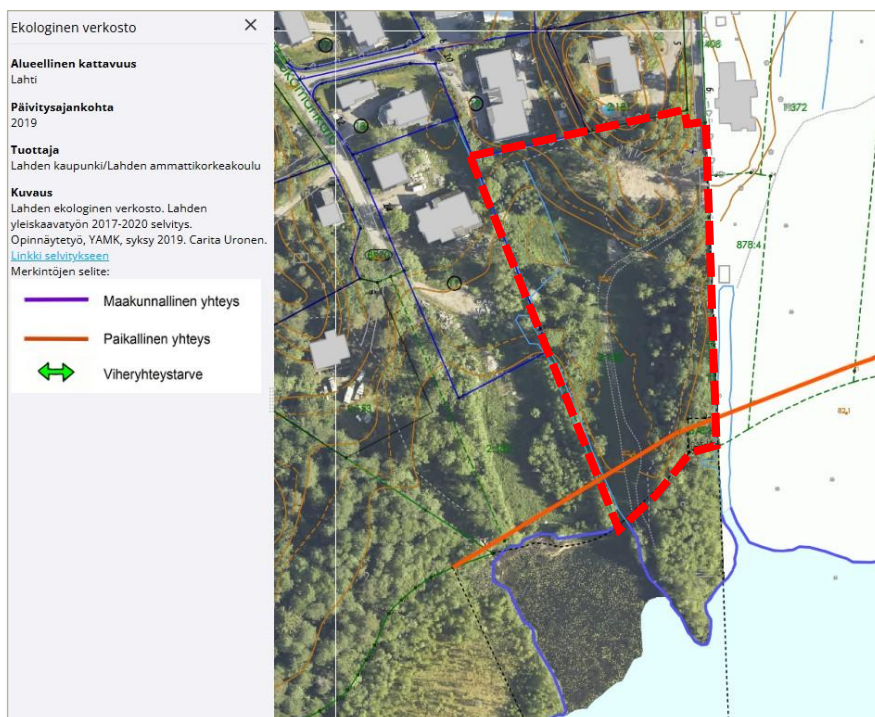
Suunnittelualueella on luonnon monimuotoisuudelle arvokasta metsäaluetta etenkin alueen kaakkoisosassa.



Kartta monimuotoisuudelle arvokkaista metsäalueista (Zonation-analyysi).

Ekologiset yhteydet

Ekologisen verkoston tehtävä on ylläpitää ja lisätä luonnon monimuotoisuutta, edistää eläinten liikkumista luontoalueilta toisille sekä varmistaa luonnon ekologinen toiminta. Ekologinen verkosto muodostuu luonnon ydinalueista sekä näitä alueita yhdistävistä ja niiden toiminnan kannalta tärkeistä ekologisista yhteyksistä. Lahden ekologisen verkoston selvityksessä (2019) suunnittelualueen eteläosan poikki on määritetty paikallinen yhteys.



Suunnittelualueen kytkeytyminen ekologiseen verkostoon.

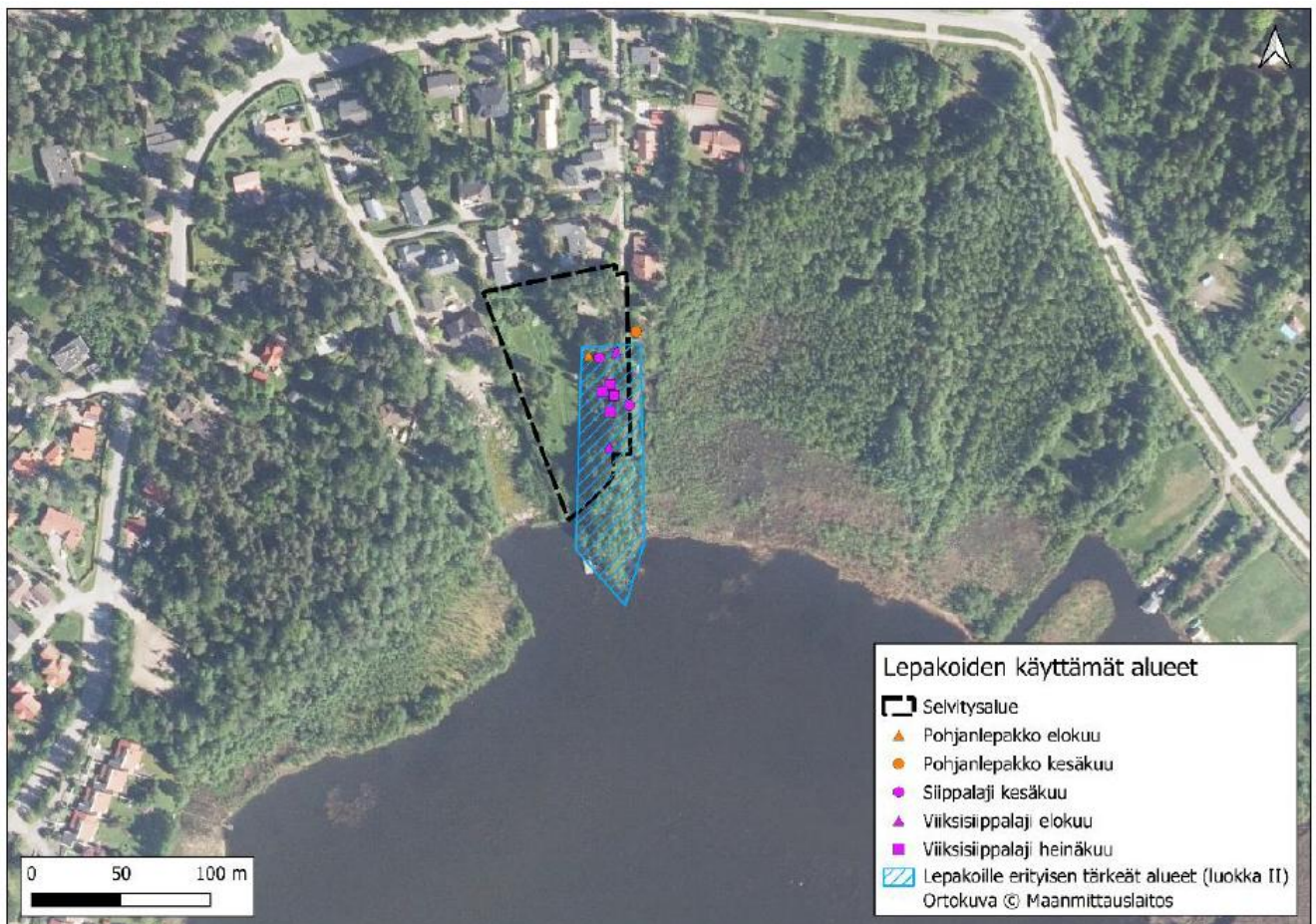
Eläimistö

Suunnittelualueella tehtiin luontoselvitys asemakaavamuutoksen tueksi loppukevään ja kesän 2025 aikana, mikä sisälsi liito-orava-, lepakko-, luontotyyppi- ja kasvillisuusselvitykset, mukaan lukien vieraslajikasvillisuusselvityksen. Myös ekologisia yhteyksiä ja arvokkaiden luontokohteiden kytkeytyneisyyttä tarkasteltiin.

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee Kilpiäistenpohjan luonnonsuojelualue (1 ja 2), jossa tavataan monipuolisesti lintuja, ja joka on myös luontodirektiivillä suojeltujen viitasammakon, lummelampikorenon ja täplälampikorenon elinaluetta. Koko Vesijärvi on määritelty FINIBA-alueeksi eli Suomelle tärkeäksi lintualueeksi. Lahden kaupunki ja Hollolan kunta ennallistavat Kilpiäistenpohjan aluetta, jatkuen vuoteen 2026, tavoitteena erityisesti parantaa linnuston elinympäristöjä. Luonnonsuojelualueverkosto jatkuu Vesijärven rantaa etelän suuntaan.

Alueella on myös aiemmassa luontoselvityksessä tunnistettu liito-oravan kulkuyhteys (Metsänen ym., 2024).

Luontoselvityksen mukaan suunnittelualueen lähistöltä rantavyöhykkeeltä on aikaisempia havaintoja vesisiipasta. Veden läheisyys ja alueen monipuolinen luonto tekee selvitysalueesta potentiaalisen lepakoiden kannalta.



Lepakoille erityisen tärkeä alue. Alue on todennäköisesti laajempi, levittäytyen Kilpiäistenpohjan ranta-alueille ja rantametsiin. Kaavamuutosalue on rajattu kuvassa mustalla katkoviivalla.

Luontoselvityksessä alueelta ei löytynyt lepakoiden päiväpiloja, mutta havainnot viittaavat siihen, että siippojen lepopaikat sijaitsevat hyvin lähellä, mahdollisesti rakennuksissa selvitysalueen läheisyydessä. Lepakoita havaittiin runsaasti joka yö, ja erityisesti siippojen aktiivisuus alueella oli suurta läpi kesän ja yön. Alue arvioitiin lepakoille tärkeäksi ruokailualueeksi, ja sen monipuolinen ympäristö tarjoaa suotuisat elinolosuhteet etenkin siipoille, jotka suosivat varjoisia paikkoja. Vaikka selvitysalue on pieni, se yhdistää lähiympäristön puustoisia alueita ja tarjoaa lepakoille yhtenäisen varjoisan alueen. Maankäytössä tulee huomioida lepakoille tärkeät alueet ja välttää yöaikaista valaistusta näillä alueilla.



Liito-oravan kulkuyhteys ja ruokailualueeksi soveltuva alue.

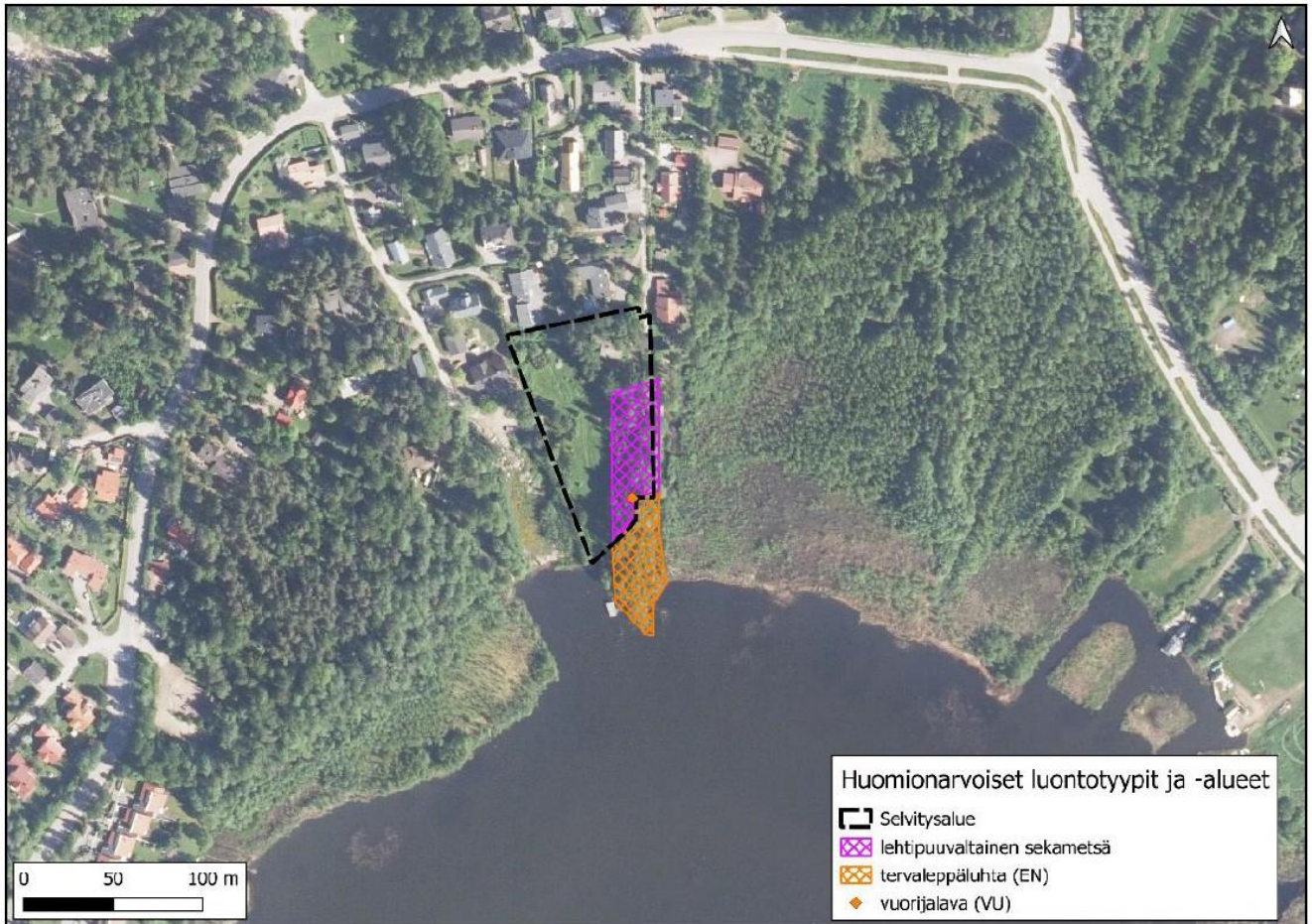
Selvitysalueella ei tehty havaintoja liito-oravasta, vaikka sen lähiympäristössä on aiemmin tavattu lajin edustajia (Metsänen ym. 2024). Alueen puusto tarjoaa liito-oravalle kulkureitin, ja etenkin eteläosan lehtipuuvaltainen osa soveltuu ruokailupaikaksi. Aiemmin arvioitu kulkuyhteys (Metsänen ym. 2024) on yhä olemassa ja mahdollinen, mutta se on paikoin katkonainen. Puuston vähentäminen voisi heikentää yhteyttä. Selvitysalueella ei kuitenkaan ole liito-oravan ydinalueeksi soveltuvaa metsää, sillä puuston rakenne ja koko eivät täytä vaatimuksia, eikä potentiaalisia pesäpaikkoja ole löytynyt.

Luontotyytit

Suunnittelualueen eteläpuolella pääasiassa selvitysalueen ulkopuolella on tervaleppäluhta (n. 0,16 ha). Puusto on melko nuorta. Luonnontilaiset ja luonnontilaisen kaltaiset tervaleppämetsät ovat luonnonsuojelulain suojeltuja luontotyyppieitä. Alue sisältyy metsälain tarkoittamiin metsäluhtiin ja luontodirektiivin metsäluhtiin. Luhtainen alue ulottuu kapeasti myös suunnittelualueen reuna-alueille.

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelulain tai vesilain mukaisia suojeltavia luontotyyppieitä.

Suunnittelualueella ei havaittu maakunnallisesti arvokkaita kohteita. Alue kuitenkin sijaitsee Vesijärven rannassa, joka on valtakunnallisesti tärkeä lintualue (FINIBA 430075). Selvitysalueen välittömässä läheisyydessä sijaitseva Kilpiäistenpohja on maakunnallisesti merkittävä lintujen kerääntymäalue.

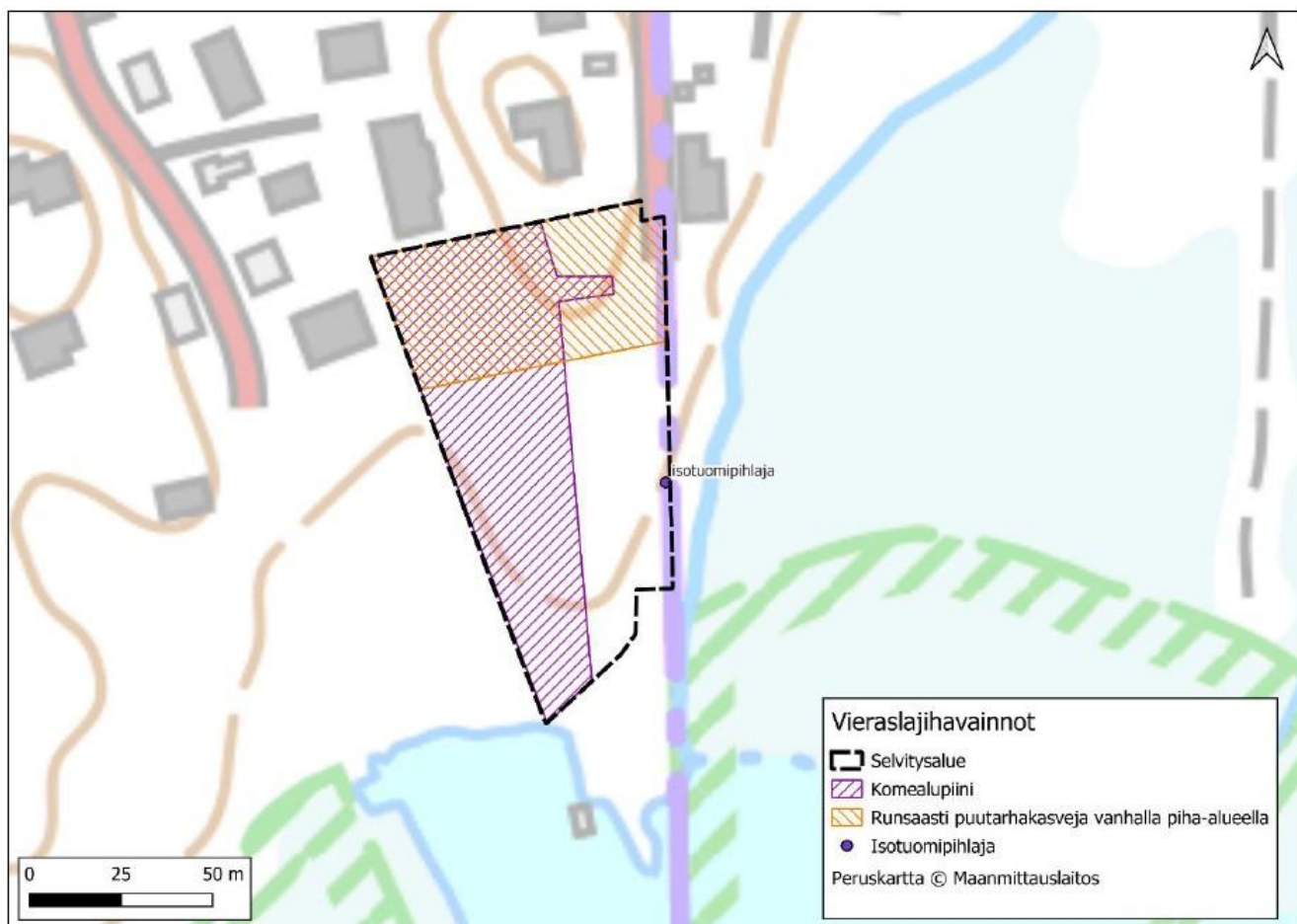


*Huomionarvoiset luontotyytit ja luontoalueet kaavamuutosalueella (Finnmap Infra, 2025).
Kaavamuutosalue on rajattu kuvassa mustalla katkoviivalla.*

Suunnittelualueella on havaittu yksi uhanalainen (VU – vaarantunut) ja rauhoitettu kasvilaji: vuorijalava (*Ulmus glabra*). Puu on melko nuori, vain muutaman metrin korkuinen. Puun sijainti on esitetty yllä olevassa kuvassa.

Vieraslajit

Luontoselvityksen mukaan kaavamuutosalueen läntinen niittyalue kasvaa lähes koko laajuudeltaan noin 0,4 hehtaarin alueella komealupiinia. Osa alueesta on vuohenputkivaltaisempaa, ja osalla alueesta lupiinin peittävyys on lähes 100 %. Lupiinia on myös vanhan pihan alueella. Piha-alueella kasvaa melko paljon puutarhakasveja, erityisesti koriste- ja marjapensaita, mutta lupiinin lisäksi muita haitallisiksi määriteltäviä vieraslajeja ei havaittu.



Vieraslajihavainnot kaavamuutosalueella (Finnmap Infra 2025).

Pohjavesi, vesistöt, vesitalous

Kilpiäinen ei ole karttarajauksissa pohjavesi- tai pohjaveden muodostumisaluetta. Suunnittelualueen länsireunalla on yhteensä neljän tontin alueella oleva avo-ojayhteys Vesijärveen. Alue kuuluu Vesijärven valuma-alueeseen.

Luonnonsuojelu

Suunnittelualue ei sisälly luonnonsuojelualueelle. Alueen välittömässä läheisyydessä Vesijärven vesialueella ovat kaksi luonnonsuojelualueita: Kilpiäistenpohjan luonnonsuojelualueet 1 ja 2. Kilpiäistenpohjasta ja sen rannoista on rauhoitettu noin 30 hehtaaria luonnonsuojelulain nojalla kolmella eri rauhoituspäätöksellä vuosina 1986, 1988 ja 1994.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

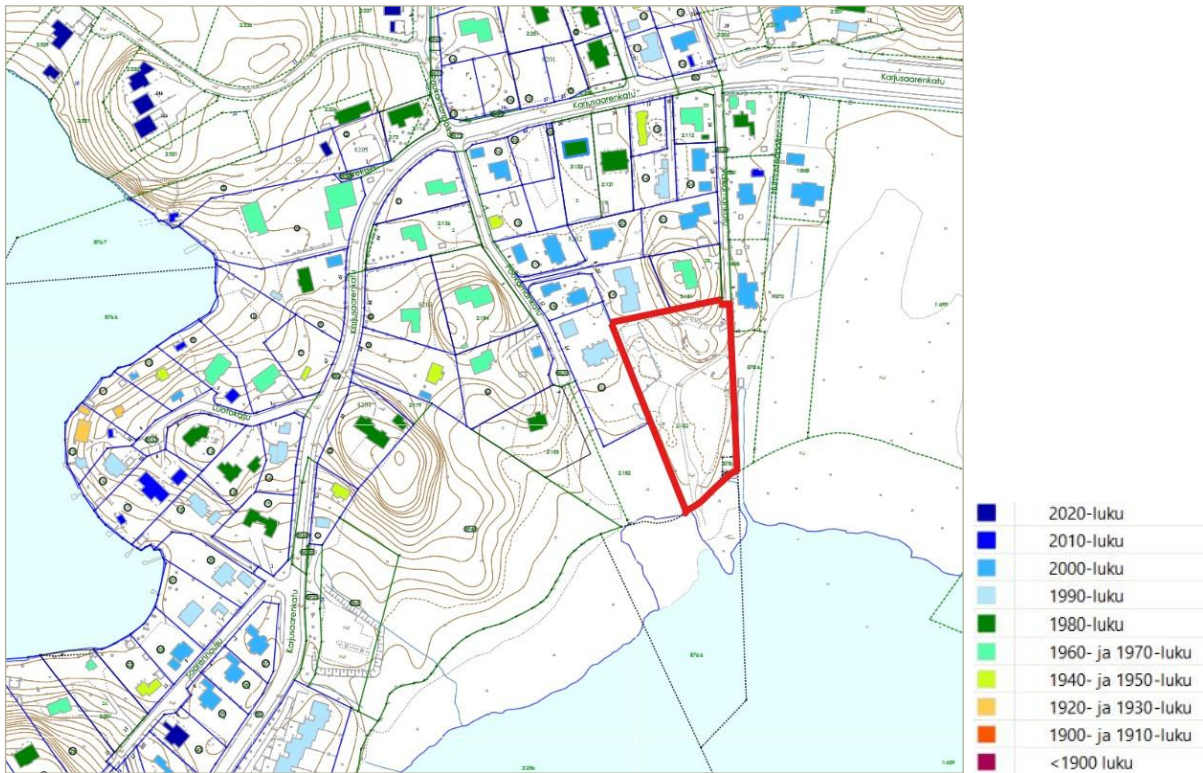
Alueella on ollut asutusta 1900-luvun ensimmäiseltä puoliskolta lähtien. Muutamat lähistön asuintalot ovat rakennettu 1940-luvulla. Alueen voimakkain asuinrakentaminen on ajoittunut vuosien 1980-2000 välille.

Yhdyskuntarakenne

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

Kaupunkikuva

Kaupunkikuva on rakenteeltaan pienimittakaavainen, väljä ja vehreä.



Rakennusten valmistumisvuosikymmenet.

Asuminen

Kaavatontti on tällä hetkellä rakentamaton. Tontilta purettiin 1960-luvulla rakennettu omakotitalo ja rannassa ollut venevalkama vuonna 2023. Suunnittelualan välittömässä läheisyydessä on omakotitaloja pihapiireineen. Kotitalouksien koot ovat 1-5 henkilöä.



Näkymä Valkamankadulta pohjoisesta etelän suuntaan. Kaavatontti on kadun päässä.



Näkymä Valkamankadulta etelästä pohjoisen suuntaan suunnittelualueen koillisnurkan kohdalta.

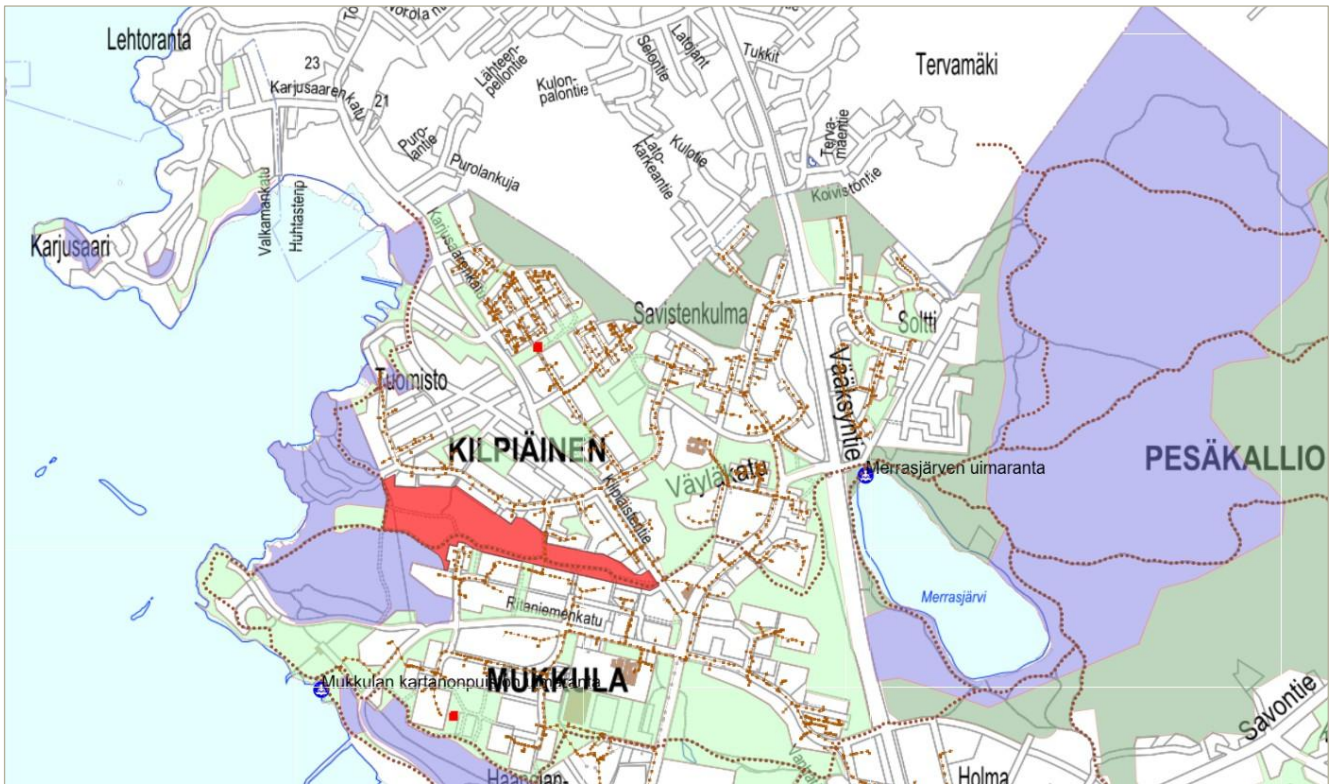
Palvelut

Lähimpänä oleva Karjusaarenpuiston leikkialue sijaitsee noin 300 m etäisyydellä. Kilpiäisten sekä Mukkulan päiväkoti ja esikoulu ovat noin 2,5 km etäisyydellä Mukkulan aluekeskuksessa, jossa sijaitsee myös peruskoulu, kirjasto ja hammashoito. Kaupalliset palvelut ja muut lähipalvelut ovat myös Mukkulan aluekeskuksessa.

Mukkulan aluekeskukseen sijoittuvat myös liikuntapuisto, kuplahalli ja frisbeegolf-kenttä.

Virkistys

Lähialueella on runsaasti virkistysalueita, jotka muodostavat verkoston ulkoilureitteineen. Karjusaarenpuiston leikkialue sijaitsee noin 300 m etäisyydellä. Mukkulan uimaranta ja Merrasjärven uimaranta sekä siitä lähtevät Pesäkallion ulkoilureitit ja hiihtoladut sijaitsevat myös noin 2,5 km etäisyydellä.



Virkistysalueverkosto.

Liikenne

Kaavamuutosalueelle tullaan yksikaistaista Valkamankatua pitkin. Kadun päässä ei ole kääntöpaikkaa esim. jäteautolle. Valkamankadun kautta kuljetaan nykyisin seitsemälle tontille. Ajonopeus kadulla on hiljainen sen kapeuden vuoksi.

Valkamankatu on yhteydessä Karjusaarenkatuun, jonka varrella on lähimmät bussipysäkit ja pyörätieyhteys kaupungin keskustan suuntaan.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella tai sen lähistöllä ei ole valtakunnallisesti, maakunnallisesti, eikä paikallisesti arvokkaaksi luokiteltuja rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman kohteita.

Alueella ei ole tunnettuja muinaisjäänneksiä.

Tekninen huolto

Suunnittelualue kuuluu kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Alueella ei ole kaukolämpöverkostoa.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

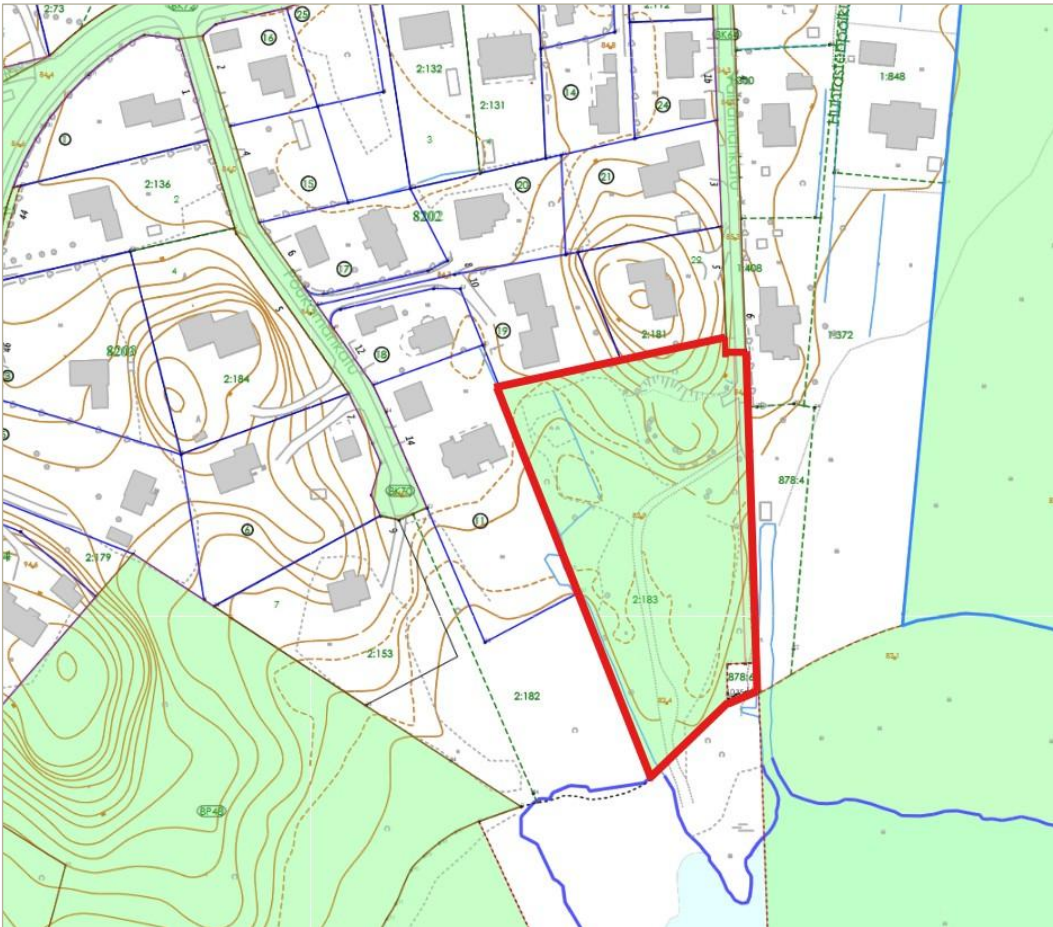
Alueella ei ole melu- tai hajuhaittoja.

Sosiaalinen ympäristö

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

3.1.4 Maanomistus

Kaupunki omistaa kaavamuutosalueen maa-alueen lukuun ottamatta kiinteistöä 878:6 (eteläosan yhteinen maa-alue).



Suunnittelualueen maanomistus. Vihreällä merkityt alueet ovat kaupungin maa-alueita.

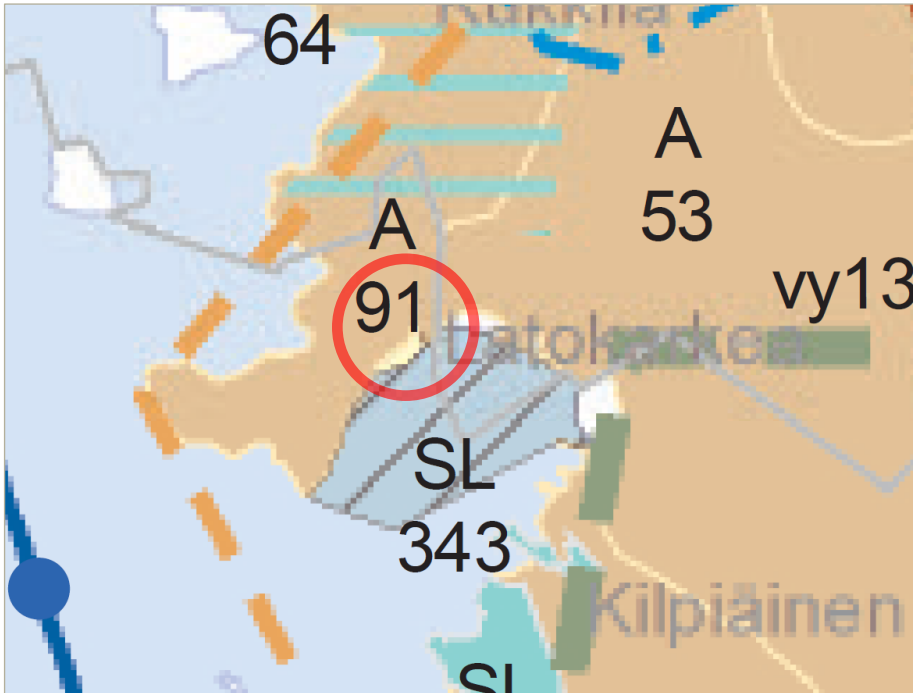
3.2 Suunnittelutilanne

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 suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A). Suunnittelualueen eteläpuolella Vesijärvellä on luonnonsuojelualue (SL).

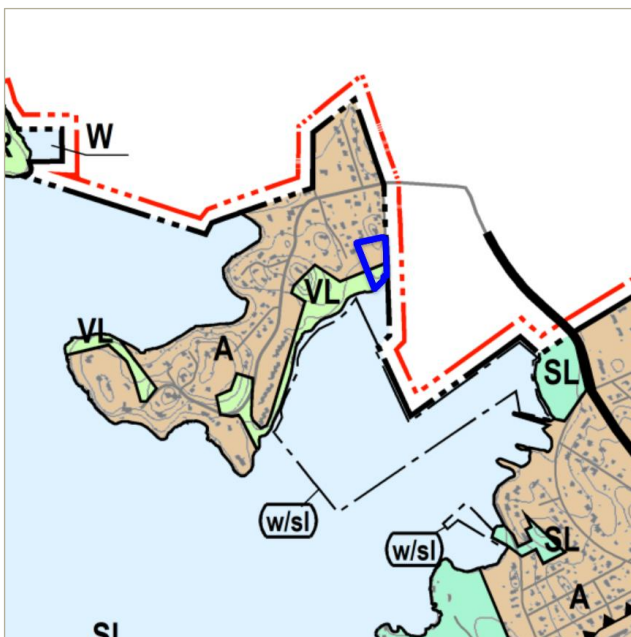


Kaavakohteen sijainti maakuntakaavassa punaisella ympyrällä kuvattuna.

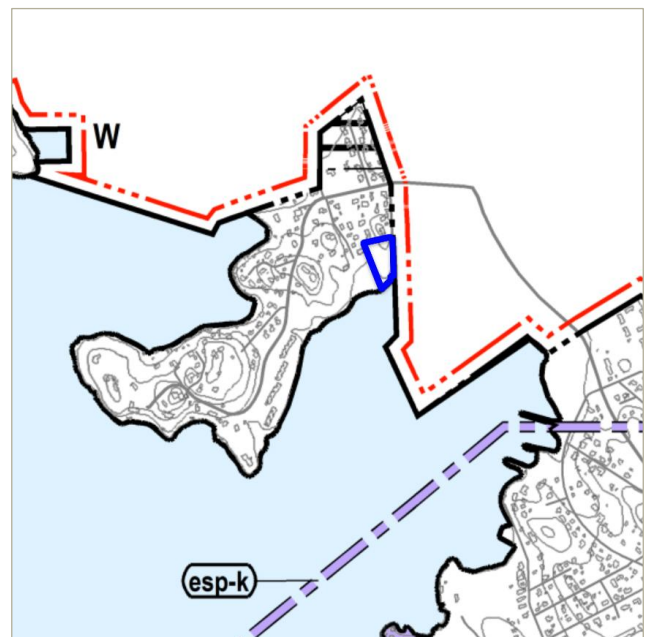
Yleiskaava

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 kaupunkiliikkumisen ohjelma, joka hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 9.12.2024 § 129.

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



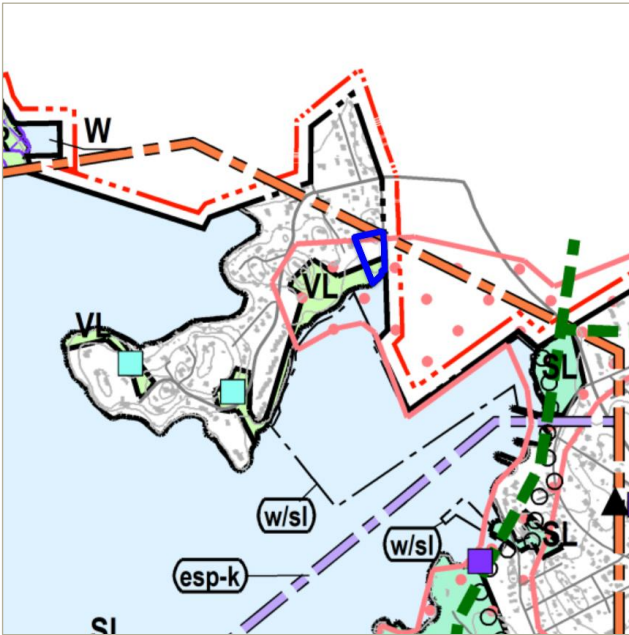
Kartta 1: Kestävä yhdyskuntarakenne



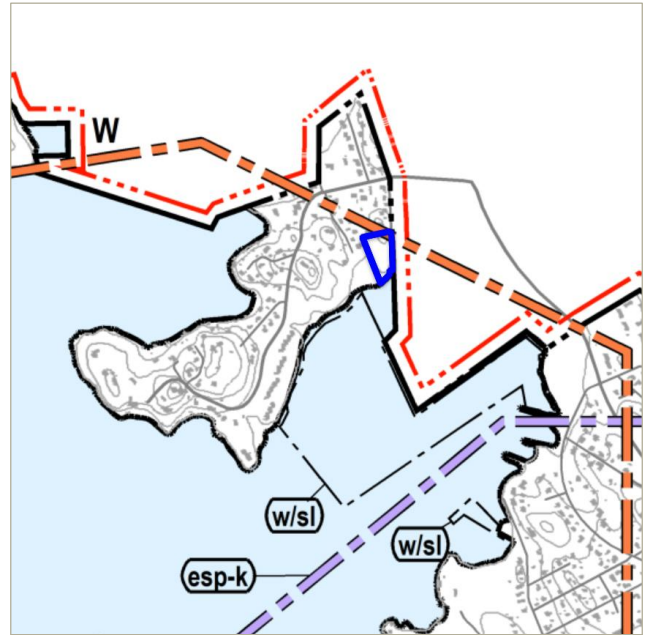
Kartta 2: Kulttuuriympäristö

Suunnittelualue (merkitty kartoissa sinisellä viivalla) on osin asuinalue (A) ja osin lähivirkistysaluetta (VL). Välittömästi suunnittelualueen itäpuolella on Hollolan kunnan raja. Hollolan kunnan puolella suunnittelualueen itäpuoli on pientaloalueena kehitettävä asuinalue, minkä suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistystyksen tarpeet sekä viheryhteyksien jatkuminen. (Kartta 1).

Suunnittelualueen pohjoispuolella on noin kolmensadan metrin etäisyydelle rajautuva kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokas alue (Kartta 2).



Kartta 3: Luonto- ja viherympäristö



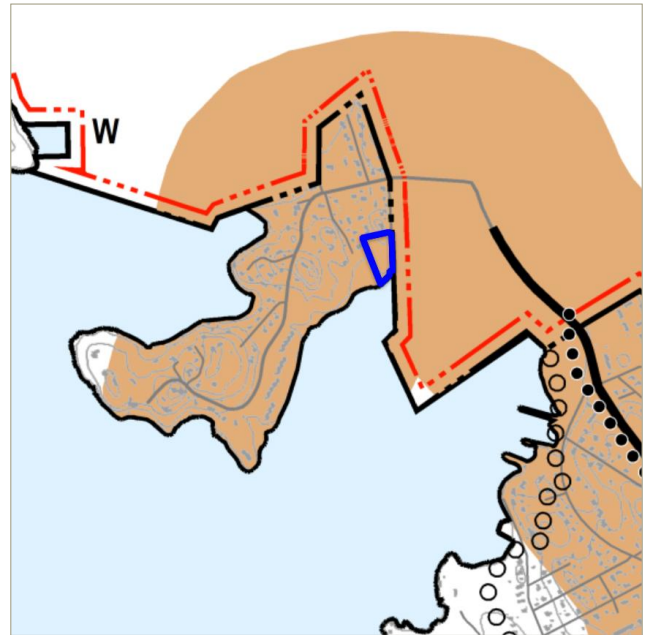
Kartta 4: Vesiensuojelu ja -hallinta

Luonto- ja viherympäristökartan mukaan suunnittelualue sijoittuu merkittävän luontoverkoston alueelle, joka on aluekokonaisuus, jolla tehtävät toimenpiteet ovat merkityksellisiä ekologisen verkoston toimivuuden ja luontokadon pysäyttämisen kannalta. Alueella tehtävissä toimenpiteissä tulee kiinnittää huomiota luonnon monimuotoisuuden lisäämiseen. Selvitysalueen eteläpuolisko on yleiskaavassa merkitty lähivirkistysalueeksi. Suunnittelualueen läheisyydessä eteläpuolella on vesialueella oleva luonnonsuojelualue (w/si).

Suunnittelualue sisältyy tärkeän ekosysteemien säätely- ja ylläpitopalvelun alueelle (esp-sy, oranssi reunaviiva). Merkinnällä osoitetaan ekosysteemien säätely- ja ylläpitopalvelujen kannalta tärkeät aluekokonaisuudet. Maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon kasvillisuuden, maaperän ja pintavesien merkitys ekosysteemipalvelujen kannalta. (Kartta 4).



Kartta 5: Kiertotalous



Kartta 6: Kestävä liikkuminen

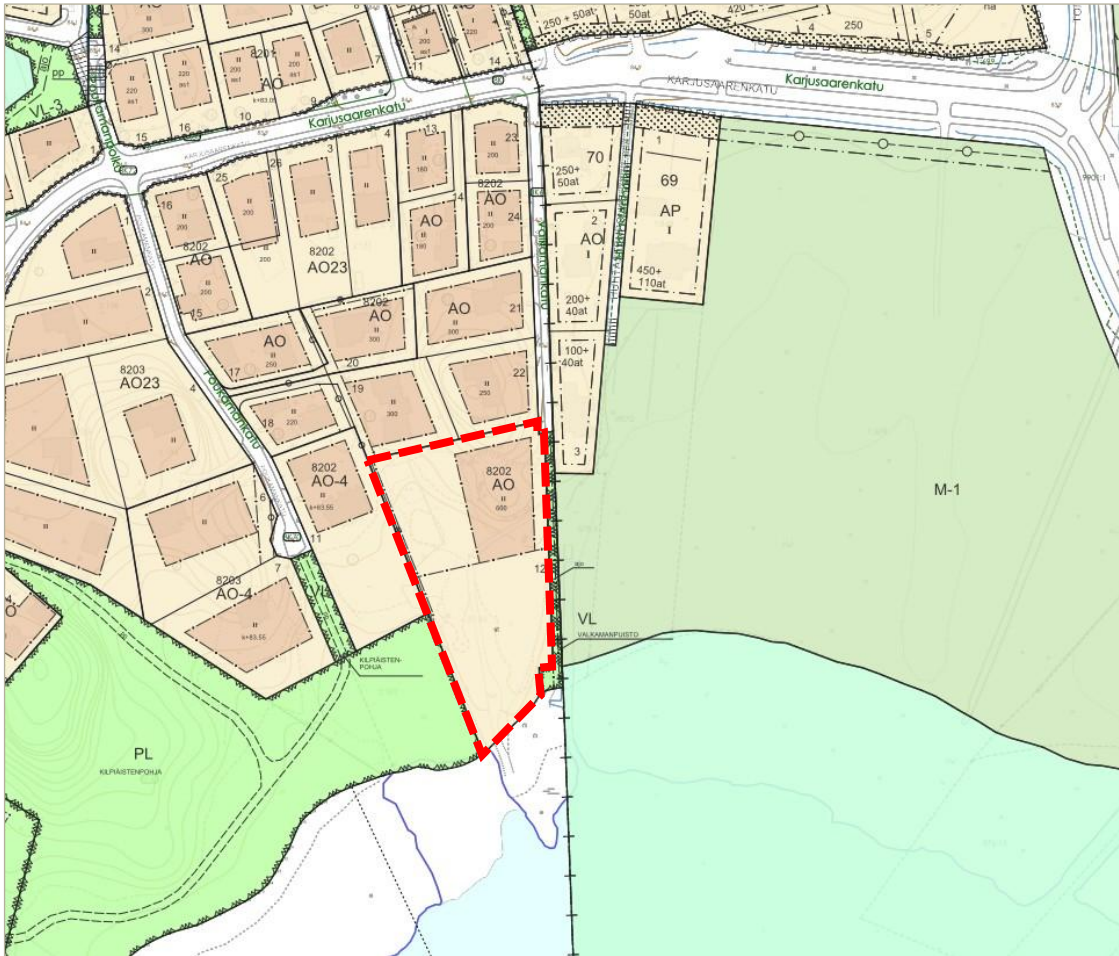
Suunnittelualueella ei ole kiertotalouteen liittyviä yleiskaavamääräyksiä (Kartta 5). Suunnittelualue kuuluu kestävän liikkumisen vyöhykkeeseen 1.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava 398A-717 (lv. 12.11.1987).

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on erillispientaloalueeksi merkitty (AO). Suunnittelualueella on yksi rakennuspaikka. Alueen eteläosassa on st-merkintä, mikä tarkoittaa luonnontilassa säilytettävää tontin osaa. Alue rajoittuu lännessä puistoalueeseen (PL), etelässä Vesijärveen ja idässä Valkamanpuiston lähivirkistysalueeseen (VL). Alueen koillisnurkka rajautuu Valkamankatuun.

Alueen välittömässä läheisyydessä itäpuolella Hollolan kunnan puolella on erillispientaloaluetta ja maa- ja metsätalousaluetta (M-1).



Kaavakohteen sijainti asemakaavakartassa.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on erillispientaloalueeksi merkitty (AO). Suunnittelualueella on yksi rakennuspaikka. Alueen eteläosassa on st-merkintä, mikä tarkoittaa luonnontilassa säilytettävää tontin osaa. Alue rajoittuu lännessä puistoalueeseen (PL), etelässä Vesijärveen ja idässä Valkamanpuiston lähivirkistysalueeseen (VL). Alueen koillisnurkka rajautuu Valkamankatuun.

Alueen välittömässä läheisyydessä itäpuolella Hollolan kunnan puolella on erillispientaloaluetta ja maa- ja metsätalousaluetta (M-1).

Rakennusjärjestys

Lahden kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2025.

Kaupungin strategia

Lahden kaupunkistrategian (KV 14.3.2022 § 35) mukaisesti

- ...kaava mahdollistaa kestävän kaupunkirakenteen.
- ...kaava mahdollistaa kaupungin kasvun.
- ...kaava vahvistaa Lahden asemaa pääkaupunkiseudun lähialueena.
- ...kaava parantaa asuinalueiden viihtyisyyttä.

- ...kaava edistää asukkaiden hyvinvointia hyödyntämällä lähiluontoa kestävästi
- ...kaava edistää lahtelaisten yhteisöllisyyttä ja me-henkeä.

...kaava mahdollistaa hyvän ikääntymisen.

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

Kaavatyöhön on ryhdytty, jotta asemakaavamuutoksella mahdollistetaan ympäristöönsä sopiva täydennysrakentaminen jatkamaan pientalovaltaista aluerakennetta sekä laajennetaan lähivirkistysaluetta ja turvataan merkittävää luontoverkostoa yleiskaavan mukaisesti.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.2.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

4.2.2 Sopimukset

Asemakaavatyön yhteydessä ei tarvitse tehdä maankäyttösopimuksia.

4.2.3 Pohjakartan tarkistaminen

Alueen pohjakartta on tarkistettu ennen kaavaehdotuksen laatimista. Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54 §:ssä (jatkossa lakiin viitataan lyhenteellä AKL) annetut kaavoitusmittausvaatimukset.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 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 palvelualueet (Lahden rakennus- ja ympäristövalvonta / rakennusvalvonta, ympäristöpalvelut)
- Naapurikunta Hollola
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Uudenmaan ELY-keskus / liikenne
- Lahden kaupungin museo

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu AKL 63 §, 3 mom. mukaisesti 6.3.2024 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 26.09.2025. Kaavatyötä taustoittava ja lähiseudun asukkaita osallistava yleisötilaisuus (kaavakävely) järjestettiin 16.09.2024. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille toimitetaan postitse kaavaluonnos ja OAS. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestetään 16.10.–30.10.2025. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Luonnosvaiheen kuuleminen järjestetään 16.10.–30.10.2025. Sen yhteydessä viranomaisille toimitetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos ja pyydetään viranomaislausunnot.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa ympäristöönsä sopiva täydennysrakentaminen jatkamaan pientalovaltaista aluerakennetta sekä laajennetaan lähivirkistysaluetta ja turvataan merkittävää luontoverkostoa yleiskaavan mukaisesti.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Kaupungin tavoitteet

- mahdollistetaan Valkamankadun päähän kääntöpaikka ja ajoneuvoyhteydet tonteille kaavallisesti.

4.5 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavamuutostyön luonnosteluvaiheessa kaavatontille tutkittiin erilaisia pientalototeutusratkaisuja. Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa ympäristöön sopiva täydennysrakentaminen mm. alueen houkuttelevuus huomioon ottaen. Tehtiin kolme luonnosversiota (a, b ja c).

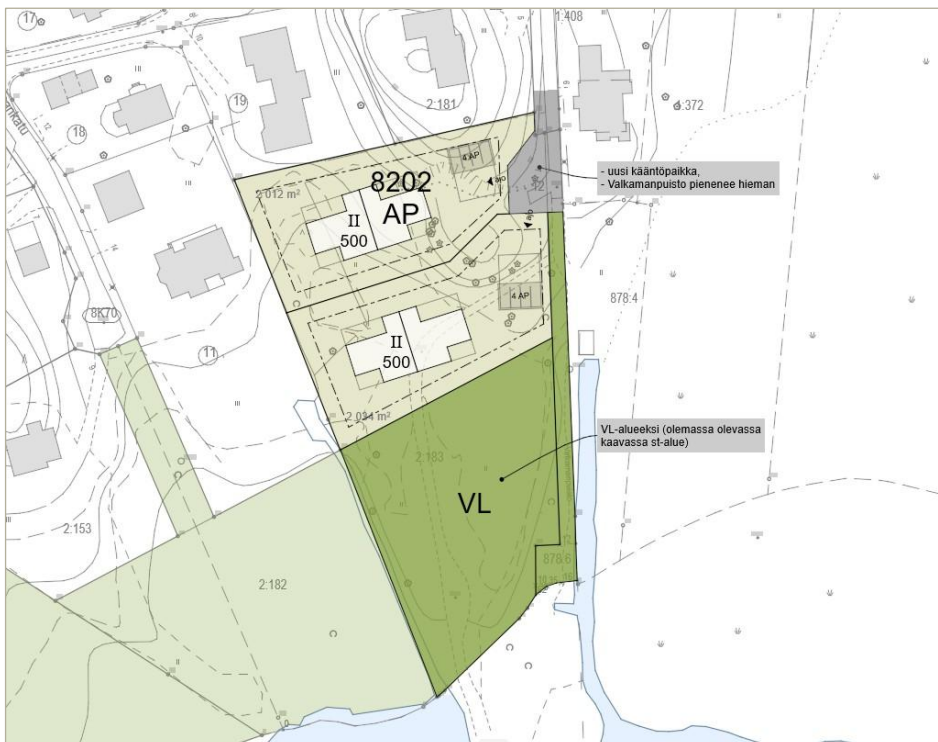
Luonnosvaiheen aikana suunnittelualueella tehtiin luontoselvitys, mikä vaikutti luonnosversioiden karsintaan ja yhden ratkaisun valintaan.

Versiossa a on kaksi omakotitalotonttia ja VL-alue. Ajoyhteydet tonteille olisivat nykyisen Valkamankadun päästä. Tontit ovat keskenään eri kokoiset, läntinen tontti olisi ns. kirvesvarsitontti.



Viitesuunnitelmaluonnos, versio a.

Versiossa b on kaksi paritalotonttia ja VL-alue. Ajoyhteydet tonteille olisivat nykyisen Valkamankadun päästä. Tontit ovat keskenään samansuuruiset. Tonttien muoto aiheuttaa haasteita pysäköinnille asuntojen välittömään yhteyteen. Asuntopihojen toteutettavuus ei olisi optimaalista.



Viitesuunnitelmaluonnos, versio b.

Versiossa c on kolme omakotitalotonttia ja VL-alue. Ajoyhteydet tonteille ovat nykyisen Valkamankadun päästä, minne toteutetaan kääntöpaikka mm. huoltoajoa varten. Tontit ovat keskenään pitkälti samansuuruiset. Rakennusoikeutta kullekin tontille osoitetaan maksimissaan kahteen kerrokseen yhteensä 300 + t50 kem². Rakennusoikeus jaetaan



Viitesuunnitelmaluonnos, versio c.

Viitesuunnitelmaluonnosten vertailuun ja valitun vaihtoehdon valintaan vaikutti alueella laadittu luontoselvitys ja sen tulokset. Viitesuunnitelmissa olemassa olevan kaavan st-alueella tehtiin havaintoja lepakoista, todettiin alueen olevan soveltuva liito-oravan elinympäristöksi ja kartoitettiin alueen luontotyypit (tarkemmin selostuksen kohta 3.1.2).

Luontoselvityksen tulosten ja laajemman kokonaisarvion perusteella viitesuunnitelmaluonnosversio c valittiin kaavamutostyön pohjaksi. A- ja b-versiot katsottiin sellaisinaan toteutuskelvottomiksi VL-alueen laajentamisen vuoksi.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

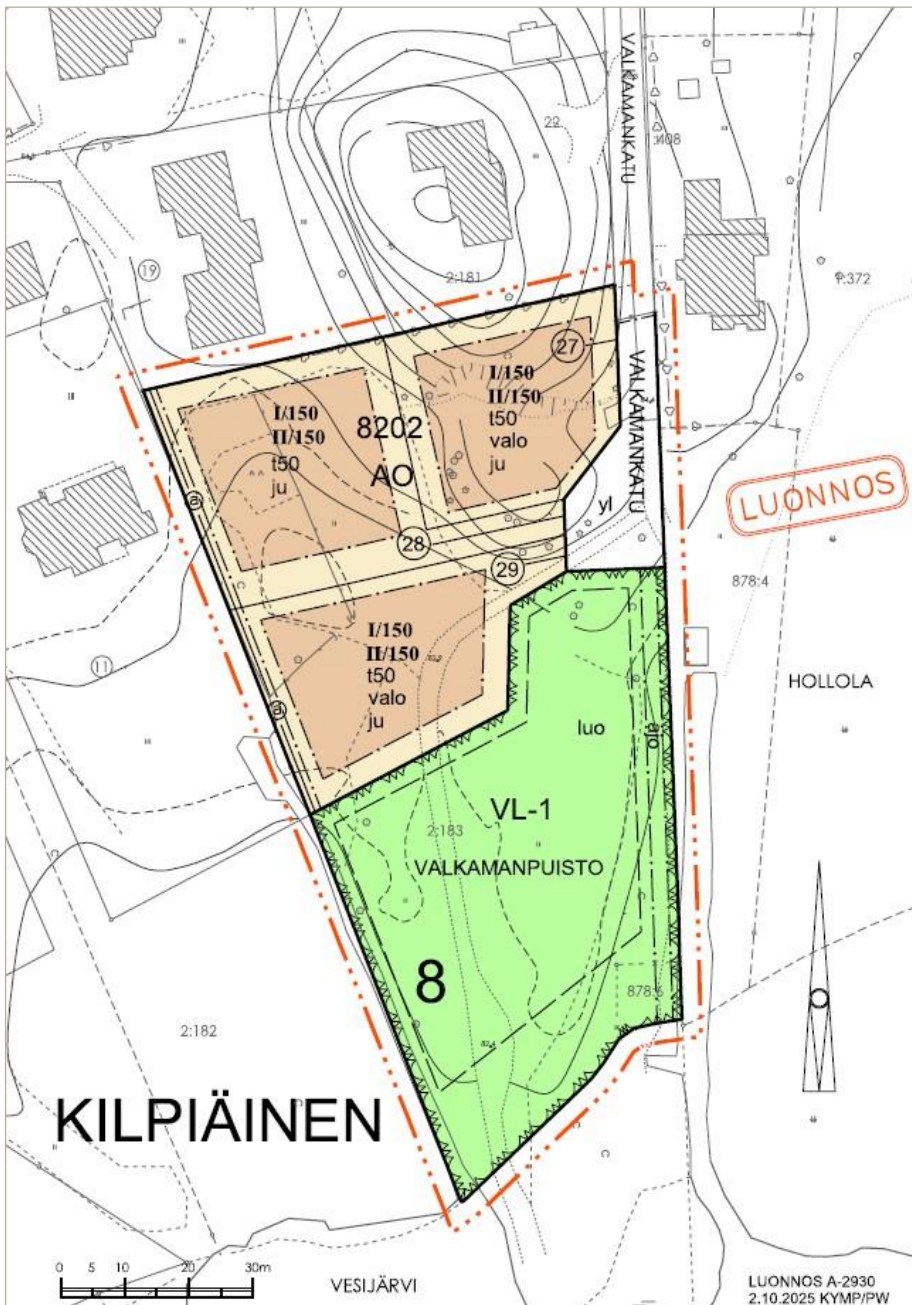
5.1.1 Kokonaisrakenne

Valkamankatu 7:n suunnittelualueen kaavaratkaisu kokonaisrakenteeltaan pitkälti olemassa olevaa asemakaavaa mukaileva. Kaavatyössä st-alueen kokoinen alue muutetaan Valkamanpuiston VL-alueeksi. Tontteja tulee yhteensä kolme ja rakennusoikeuden kokonaismäärä kasvaa 750 kem²:stä 1050 kem²:iin. Rakentaa saa maksimissaan kahteen kerrokseen. Tonttien rakennusoikeus on linjassa lähistön tontteihin. Tonttien koot ovat pinta-alaltaan 1015-1415 m².

Kaavaratkaisussa tontteihin kohdistuvia määräyksiä tarkennetaan tarvittavilta osin mm. valo- ja luomääräyksellä. Näillä turvataan VL-1-alueen lepakoille soveltuva elinympäristö.

Tonttien 28 ja 29 länsipuolella olemassa oleva avo-ojayhteys säilytetään kaavamuutoksessa. Myös ajoyhteys Valkamanpuiston itäreunan kautta kiinteistölle 878:6 säilytetään.

Valkamankadun pään levennys mahdollistaa kääntöpaikan huoltoajolle ja tonttiliittymille.



Kaavaluonnos, Valkamankatu 7:n suunnittelualue, 2.10.2025.

5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Alueelle kaavoitetut toiminnot ja aluevaraukset ja keskeiset mitoitus tiedot:

Asuinrakennusten korttelialueet (AO):

tonttien pinta-ala yhteensä	3646 m ²
tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	1050 k-m ²
korttelitehokkuus	ek = 0,29
asukkaita (laskettuna 4 asukasta / as)	n. 12
autopaikkoja (2 ap/as)	6 kpl

Lähivirkistysalueet (VL):

3408 m²

Katualueet (Valkamankatu):

394 m²

5.1.3 Palvelut

Lähimmät palvelut ovat Mukkulan aluekeskuksessa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on huomioitu viheralueen ja luontoarvojen säilyminen uuden lähivirkistysalueen (VL-1) muodossa. Kaavassa on huomioitu 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

Vaikutusten arvioinnissa kaavan vaikutuksia verrataan nykytilaan.

5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei ole olennaisia vaikutuksia ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön. Kielteiset vaikutukset muodostuvat rakentamisen aikaisesta melusta ja liikennemäärän maltillisesta lisääntymisestä.

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

Kaavamuutoksella on jonkin verran vaikutuksia maa- ja kallioperään. Omakotitalotonttien kohdalla kallioperää voi joutua poistamaan tonttiajajohdeyhteyksien vuoksi. Kaavamuutoksella ei ole olennaisia vaikutuksia ilmaan ja ilmastoon.

Suunnittelualue ei ole pohjavesi- tai pohjaveden muodostumisaluetta. Suunnittelualueen valumavedet purkautuvat avo-ojajohdeyhteyttä pitkin Vesijärveen. Muodostuvia hulevesiä pyritään imeyttämään suunnittelualueella, joskin maaperä on vettä huonosti läpäisevää kalliomaata ja savea.

5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualueen etelä- ja itäosassa on todettu luonnonarvoja. Kaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen kohdalla vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin ovat vähäiset.

Kaavamuutoksella lisätään kaavoitetun viheralueen määrää ja vahvistetaan ekologisia yhteyksiä.

Suunnittelualueen välittömään läheisyyteen etelä- ja itäpuolelle sijoittuu luonnonsuojelualueita.

Kaavassa osoitetut tontit rakennuspaikkoineen on edistämässä tunnistettujen vieraslajien poistamista ja torjuntaa.

Kaavamääräyksissä on huomioitu suunnittelualueen osan lepakkoalue kolmella määräyksellä:

- valo (merkintä osoittaa, että tonttien ulkovalaistuksen tulee huomioida läheinen luo-merkinnällä osoitettu lepakkoalue. yöaikaista valaistusta tulee välttää ja mahdollinen ulkovalaistus tulee suunnata alaspäin.)
- luo (luonnon monimuotoisuuden sekä lepakoiden ja liito-oravien kannalta arvokas alue. alueelle ei tule osoittaa toimintaa, joka häiritsee lajien turvallista liikkumista ja ruokailumahdollisuuksia.)
- yl (katualueen osa, jossa katuvalaistus tulee suunnitella ja ohjata niin, että se ei häiritse luo-alueen tärkeää lepakkoaluetta. yöaikaista valaistusta tulee välttää.)

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

Kaavalla ei juurikaan muuta alueen luonnetta pientaloalueena. Sen sijaan täydennysrakentamisella mahdollistetaan olemassa olevan taajamarakenteen täydentäminen (mm. olemassa oleva infra, joukkoliikenne, palvelut).

Kaavalla ei ole oleellisia liikenteellisiä vaikutuksia. Valkamankadun päään kääntöpaikka on selkeä parannus liikenteellisesti.

5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta, koska alue on jo rakennettu, eikä alueella ole suojelukohteita. Tontit rakennuspaikkoineen eivät sijaitse rantaviivan tuntumassa, joten näkymä järveltä tonttien suuntaan säilyy pitkälti nykyisen kaltaisena.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Meluhaittoja alueella ei ole, eikä lisärakentamisen vuoksi maltillisesta liikenteen lisääntymisestä aiheudu merkittävää lisähaittaa. Pöly- tai hajuhaittoja alueella ei ole.

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 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Suunnittelualueelle on tehty havainnollistava viitesuunnitelma. Suunnitelmasta nähdään sallitulla rakennusoikeudella mitoitettujen rakennusmassojen yksi sijoitteluvaihtoehto.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen infrarakentamisen arvioidaan toteutuvan vuoden 2027 aikana, jonka jälkeen asuinrakentaminen voidaan aloittaa.

6.3 Toteutuksen seuranta

-

7 KAAVAN LAATIJA

Lahdessa 8.10.2025

Kaavoitusarkkitehti

Pasi Widgren