

Lahti



Asemakaavan selostus

Asemakaavatunnus A-2951
Asemakaavan muutos
Sipurantie 28, 30, 32 ja Moisalankatu 1, Ahtiala

16.4.2026
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.....	4
2	TIIVISTELMÄ.....	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2	Asemakaava.....	4
3	LÄHTÖKOHDAT.....	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.2	Suunnittelutilanne	16
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	22
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	22
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	22
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	22
4.4	Asemakaavan tavoitteet	23
4.5	Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	23
4.6	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	27
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	28
5.1	Asemakaavan rakenne	28
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	32
5.3	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen.....	32
5.4	Kaavan vaikutukset.....	32
5.5	Ympäristön häiriötekijät	33
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	33
5.7	Nimistö	33
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	34
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	34
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	34
6.3	Toteutuksen seuranta	34
7	KAAVAN LAATIJA	34

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 16. päivänä huhtikuuta 2026 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2951 (luonnos).



Kaavakohteen sijainti opaskartalla.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee: Lahden kaupungin Ahtialan (13.) kaupunginosan korttelin 13328 tonttia 1 ja lähivirkistysaluetta, korttelin 13470 autopaikkojen korttelialueen tonttia 1, korttelin 13471 tontteja 1 ja 2 sekä vesi- ja puistoalueita.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään sitova tonttijako.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava alue sijaitsee Lahden kaupungin Ahtialan (13.) kaupunginosassa. Asemakaavamuutos kohdistuu kortteleihin 13328, 13470 ja 13471 sekä Moisananrannan ja Moisananpuiston alueille. Etäisyys on Lahden kauppatorilta noin 7 km koilliseen. Alue rajautuu länsiosastaan Alasenjärveen. Suunnittelualan pinta-ala on yhteensä noin 32,9 ha.



Suunnittelualan rajausta ortoilmauksessa.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on muuttaa loma-asuntojen korttelialue 13328 (RA) asuinkäyttöön sekä muuttaa Moisananrannan urheilu- ja virkistyspalvelualueesta (VU) kaksi aluetta osiksi viereisiin AO- ja KL-alueisiin tontteja palveleviksi alueiksi. Tavoitteena on myös muuttaa autopaikkojen korttelialue 13470 (LPA) lähivirkistysalueeksi.

1.4 Asemakaavaan liittyvät asiakirjat

A-2951 Kaavaluonnoskartta
A-2951 Kaavaselostus (luonnos)
A-2951 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
A-2951 Havainnollistava aineisto

A-2951 Luontoselvitys (valmistuu kesän 2026 aikana)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu kaupungin aloitteesta sekä yksityisen maanomistajan hakemuksesta.

Kaavatyön vaihe	Päivämäärä
Vireilletulo	05.03.2025
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	19.01.2026
Luonnosvaiheen kuuleminen	23.04. - 07.05.2026
Ehdotusvaiheen nähtävillä olo	-

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksessa Alasenjärven itäosassa loma-asuntojen korttelialue 13328 (RA) muutetaan asuinkäyttöön sekä Moisananrannan urheilu- ja virkistyspalvelualueesta (VU) muutetaan kaksi aluetta viereisiin AO- ja KL-alueisiin näitä tontteja palveleviksi alueiksi. Sipurantien varressa oleva autopaikkojen korttelialue 13470 (LPA) muutetaan lähivirkistysalueeksi.

Asuinkäyttöön muutettavalla alueella lisätään rakennusoikeutta. Tontteja muodostetaan kahdeksan nykyisen yhden sijaan. Pientalotontit ovat kooltaan 950 – 1450 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

Kaava-alue on vanhaa, väljäkkösti eri toimintoja varten rakennettua aluetta Sipurantien ja Alasenjärven välissä. Suunnittelualue on asemakaavoitettu aiemmin loma-asumiseen, erillispientalojen ja liikerakennusten korttelialueiksi sekä virkistys- ja pysäköintikäyttöön. Suunnittelualue rajautuu Alasenjärven vesialueeseen.

Olemassaolevassa kaavassa RA-alueelta on purettu kaikki rakennukset niiden huonokuntoisuuden vuoksi talven 2025-26 aikana. Alueella oli neljä moniasuntoista majoitusrakennusta ja yksi isompi rakennus, jossa oli mm. yhteiskäyttötiloja sekä yksi asunto. Rannassa oli aluetta palveleva laituri.

Alueen naapuruston tonteilla rakennusoikeus vaihtelee välillä 220...300 kem² ja tonteille on saanut rakentaa yksi-, puolitoista- ja kaksikerroksisia rakennuksia.

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan ympäristöönsä sopiva asuinrakentaminen jatkamaan pientalovaltaista aluerakennetta.



Kaavakohteen sijainti ilmakuvassa Alasenjärven yläpuolelta lännen suunnasta syksyllä 2025.



Kaavakohteen sijainti ilmakuvassa pohjoisen suunnasta. Kuvan vasemmassa reunassa on Sipurantie.



Kaavakohteen sijainti ilmakuvassa pohjoisen suunnasta. Kuvan vasemmassa reunassa on Sipurantie.



Näkymät vanhan lomakeskuksen pihaympäristöstä.



Näkymät vanhan lomakeskuksen pihaympäristöstä. Oikeassa kuvassa tieyhteys Sipurantielle.



Näkymät vanhan lomakeskuksen rantaympäristöstä.



Näkymät vanhan lomakeskuksen eteläpuolisesta rantaviivasta, jossa on soutuvenepaikkoja.



Näkymät vanhan lomakeskuksen pohjoisosan pihaympäristöstä etelään ja itään.

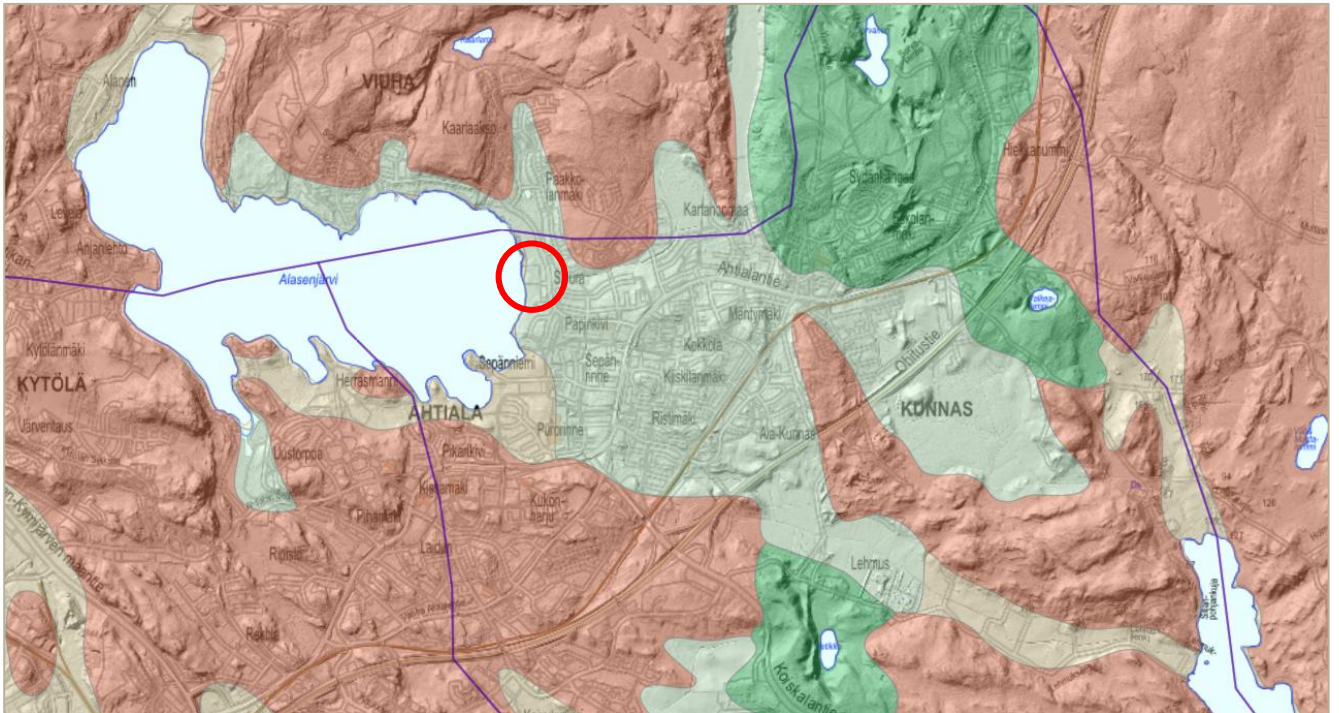


Purettu laituri vanhan lomakeskuksen eteläosassa Alasenjärven rannalla.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

Suunnittelualue sijaitsee Alasenjärven rannalla Ahtialan kylän länsipuolella. Kaava-alueen eteläosa on vanhaa Sipuran säteriä. Maisemarakenteessa Ahtialan alue sijoittuu Kivimaan, Pesäkallion, Viuhan ja Nastolan ylängön kalliyselänteiden sekä Salpausselän väliselle alueelle, joka on ympäristöään alavampaa ja ravinteikkaampaa maata. Karisto-Koiskala-Kunnaksen seutu on maastonmuodoiltaan tyypillisesti suuntautunutta lännestä itään. Ahtialan alue on tiiviisti asuttua.



Maisemarakenne

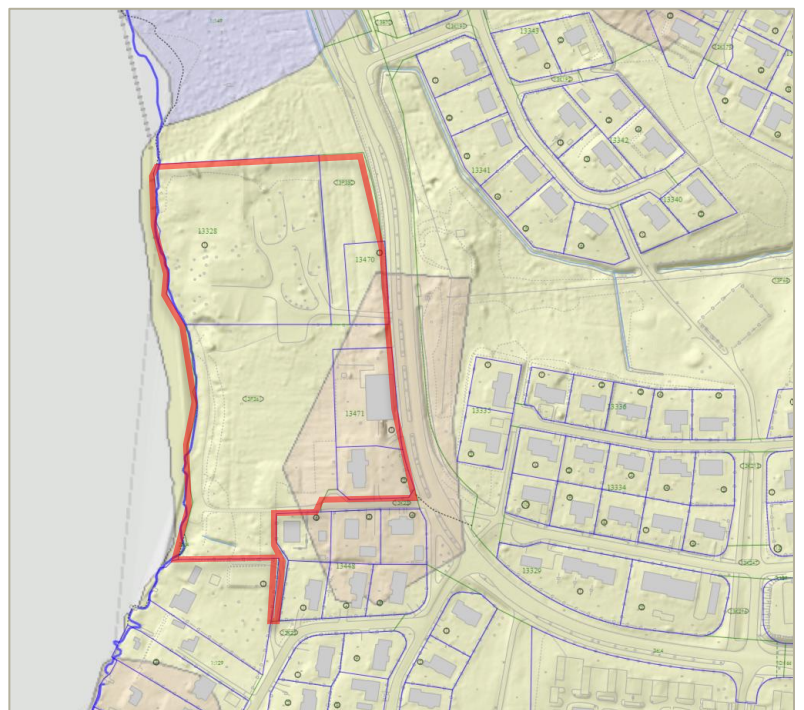
- Selännealueet: sora, hiekka
- Selännealueet: moreeni, kallio
- Vaihtumisvyöhyke: hietta, hiekka
- Vaihtumisvyöhyke: savi
- Laakso: hietta, hiekka
- Laakso: savi
- Vesistöt

Luonnonolot

Suunnittelualueen maastonmuodot laskevat loivasti Sipurantieltä +104,6 m mpy kohti Alasenjärveä +96,5 m mpy. Alueen maaperä on karkeaa hiettaa ja hiekkamoreenia. Kallioperä on kvartsi- ja granodioriittia.

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

Maaperäkartta

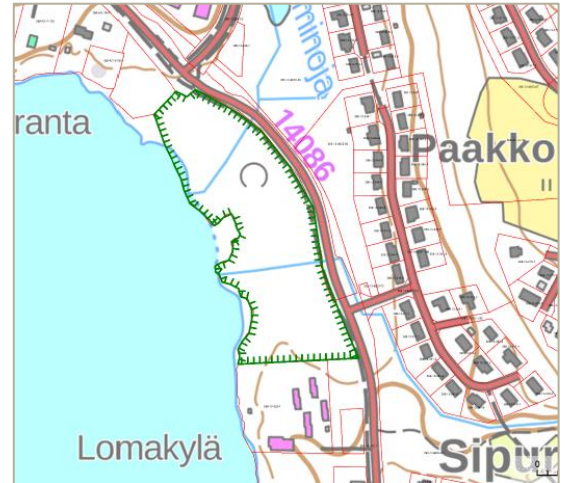


Luonnon monimuotoisuus, luonnonsuojelu

Moisalanranta ja Moisalanpuisto ovat metsäisiä alueita. Alue on lehtomaista kangasta ja lehtipuuvaltaista. Tontteihin rajautuvat osat ovat avoimia. Lepolan alueelle johtavan kulkuyhteyden eteläpuolella on vanha ylikasvanut kuusiainan jäännös.

Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee Sipuran rantalehto, joka on mukana Lahden luonnonsuojeluohjelmassa. Alue on mukana valkoselkätikan elinympäristön hoitokohteissa.

Suunnittelualueella tehdään luontoselvitys asemakaavamuutoksen tueksi kevään ja kesän 2026 aikana, mikä sisältää liito-orava-, lepakko-, viitasammakko-, luontotyyppi- ja kasvillisuus selvitykset, mukaan lukien vieraslajikasvillisuus selvityksen. Selvityksessä tarkastellaan myös ekologisista yhteyksiä ja arvokkaiden luontokohteiden kytkeytyneisyyttä.



Sipuran rantalehto

Pienilmasto

Kaava-alue sijaitsee Alasenjärven itärannalla. Järven läheisyys tasaa lämpötilavaihteluja mutta länsituulet voivat tuntua voimakkaina. Ilta-aurinko paistaa alueelle hyvin.

Pohjavesi, vesistöt, vesitalous

Kaava-alue ei sijaitse luokitellulla pohjavesi- tai pohjaveden muodostumisalueella. Sepänoja laskee alueen pohjoispuolitse Alasenjärveen.

3.1.3 Rakennettu ympäristö**Väestön rakenne ja kehitys kaavamuutosalueella**

Alueella on ollut asutusta yli sadan vuoden ajan. Suunnittelualueelle sijoittuva Sipuran navetta on ollut osa Sipuran ratsutilaa 1700-luvulta. Tuolloin alue tunnettiin Sipuran ratsutilana ja 1800-luvun lopulta lähtien aluetta kutsuttiin Sipuran kartanoksi, vaikka se oli Seestan kartanon omistajien hallinnassa. Alueen asutushistoria kuvastaa tyypillistä hämäläistä kartanoympäristön kehitystä, jossa ratsutilasta muodostui kartano ja sen rakennukset (kuten kivi-navetta) kertovat pitkästä maataloushistoriasta.

Kaavamuutosalueella on vain yksi asuinrakennus (Moisalankatu 1).

Suunnittelualueen ympäristö oli 1900-luvun ensimmäisten vuosikymmenten ajan aina 1980-luvulle asti suurelta osin maanviljelykäytössä. 1980-luvulla Sipurantien itäpuolella asuinrakentamista toteutettiin jo laajasti. 1990-luvulla Sipurantien eteläpuolen aluetta rakennettiin voimakkaasti. 2000-luvun alkupuolella alueen palvelurakenne täydentyi päiväkodilla ja päivittäistavarakaupalla. Alueen voimakkain asuinrakentaminen on ajoittunut vuosien 1980-2000 välille. Jäljempänä olevissa kuvissa nähdään alueen kehittyminen viimeisten 80 vuoden aikana.



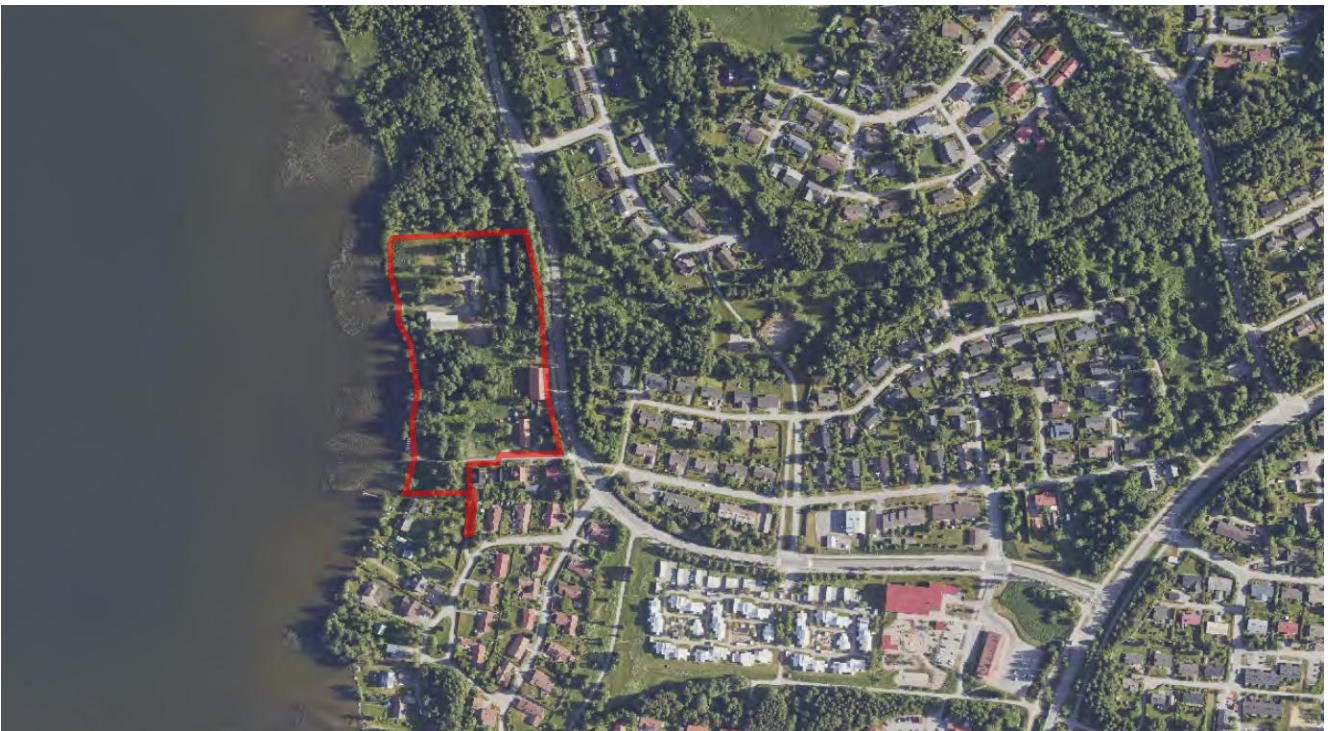
Ortoilmakuva vuodelta 1946.



Ortoilmakuva vuodelta 1986.



Ortoilmakuva vuodelta 1995.



Ortoilmakuva vuodelta 2024.

Yhdyskuntarakenne

Alue liittyy laajaan Ahtiala kaupunginosan Sipuran omakotialueeseen. Omakotialueen sisällä ja reunamilla on runsaasti virkistysalueita. Alueelta on hyvät liikenneyhteydet eri ilmansuuntiin.

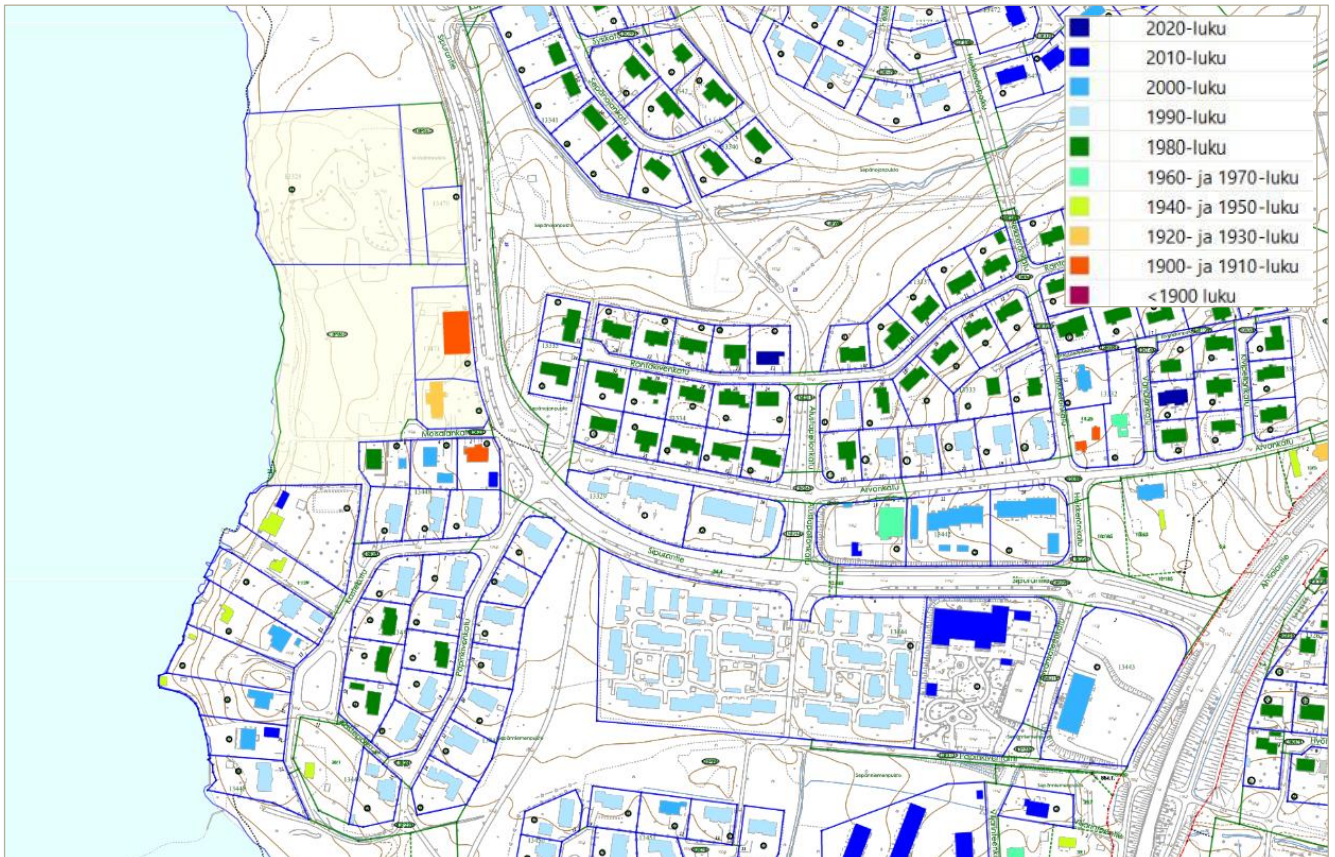
Kaupunki- /taajamakuva

Kaavamuutosalueen kaupunkikuva on rakenteeltaan pienimittakaavainen, väljäkko ja vihreä. Ympäristön rakennukset ovat materiaaleiltaan, väritykseltään sekä muotokieleltään erilaisia ja eri-ikäisiä.

Rakennuskanta muodostaa pieniä yhtenäisiä kokonaisuuksia rakennusajankohdan, rakennuskorkeuksien, kattomuotojen ja -värin, julkisivumateriaalien kautta.

Asuminen

Kaavamuuostontti on tällä hetkellä rakentamaton. Tontilta purettiin 1970-80-luvulla rakennettu lomakeskuskokonaisuus talvella 2025-26. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on omakotitaloja pihapiireineen. Kotitalouksien koot ovat 1-5 henkilöä.



Rakennusten valmistusvuosikymmenet. Suunnittelualue on kuvan vasemmassa yläreunassa vaaleankeltaisella taustavärillä.

Palvelut

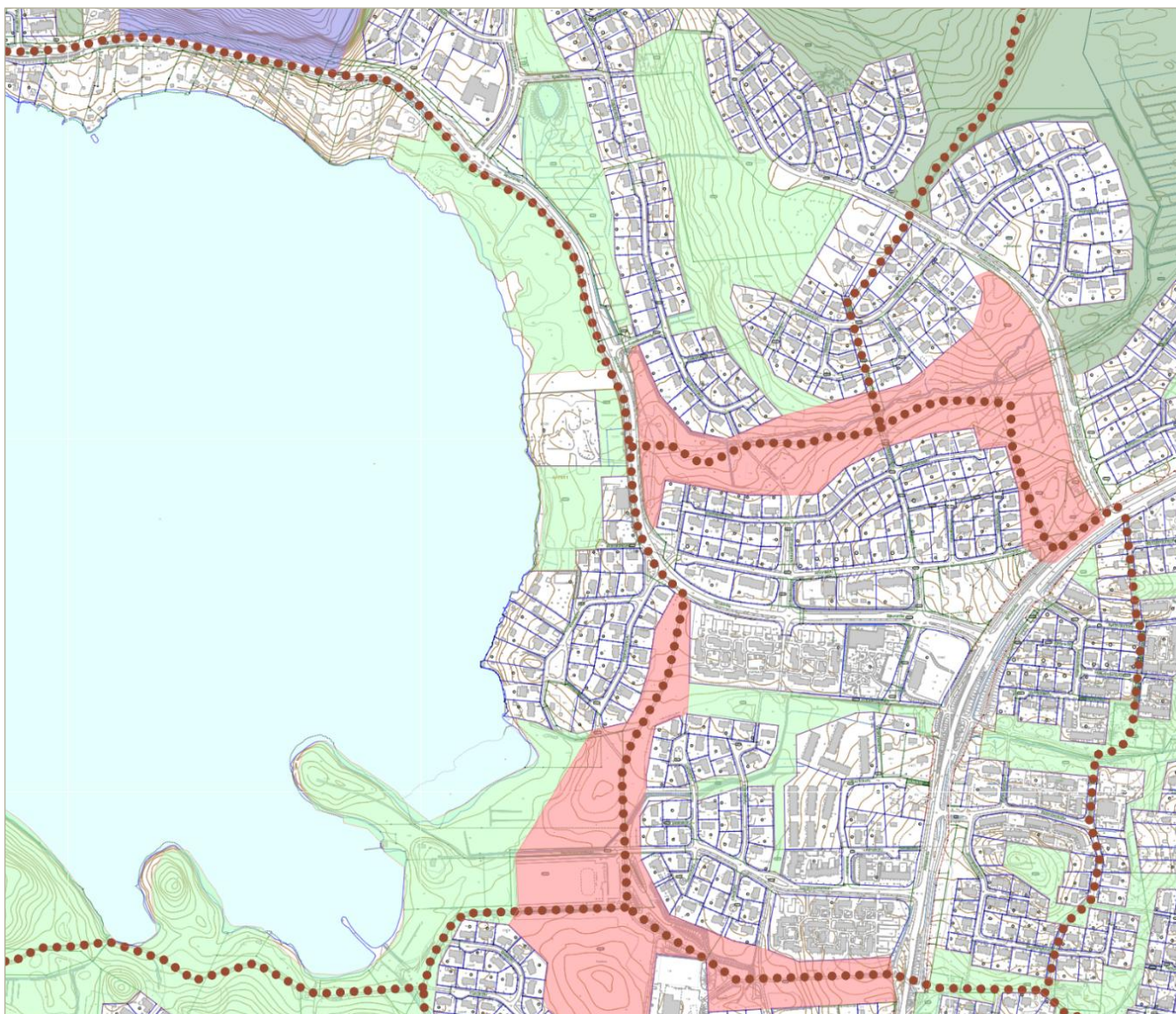
Lähimpänä oleva Sepänojanpuiston leikkialue sijaitsee noin 200 m etäisyydellä. Sipuran päiväkoti on noin 500 m etäisyydellä. Ahtialan peruskoulu sijaitsee kilometrin etäisyydellä ja sen välittömässä läheisyydessä monipuolinen Sepänniemen ulkolähiliikuntapaikka kuntolaiteryhmineen, pallokenttineen ja luisteluratoineen. Kaupalliset palvelut ja muut lähipalvelut ovat myös Ahtialan aluekeskuksessa.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavamuuostosalueella sijaitseva yksityisomistuksessa oleva Sipuran navetta (Sipurantie 28) tarjoaa palveluja juhla- ja kokoustilapaikkana.

Virkistys

Lähialueella on runsaasti virkistysalueita, jotka muodostavat laajan verkoston ulkoilureitteineen eri ilmansuuntiin. Sepänniemen ulkolähiliikuntapaikka kuntolaiteryhmineen, pallokenttineen ja luisteluratoineen sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä etelään. Lähistöllä on kaksi uimarantaa: Viuhan uimaranta noin kilometrin ja Kaustinniityn uimaranta noin 400 metrin etäisyydellä Alasenjärven pohjoisosassa. Alasenjärvelle tehdään talvisin 6,5 km pituinen jäähiihtolatureitti.



Virkistysalueverkosto.

Liikenne

Sipurantietä pitkin kulkee paikallisliikenteen bussireitti. Lähin bussipysäkki sijaitsee noin 100 metrin etäisyydellä suunnittelualueelta. Suunnittelualue on yhteydessä Sipurantiehen, jonka varrella on lähimmät bussipysäkit ja pyörätieyhteys kaupungin keskustan suuntaan.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella tai sen lähistöllä ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaaksi luokiteltuja rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman kohteita. Sen sijaan kaavamuutosalue-rajauksen sisäpuolella on paikallisesti arvokkaaksi luokiteltu kulttuuriympäristön kohde: Sipuran navetan asuinrakennus (muonamiesten talo) pihapiireineen. Asemakaavamuutoksessa ei tehdä muutoksia tämän kohteen olemassaoleville tonteille (Moisalankatu 1 ja Sipurantie 28).

ASUINRAKENNUKSET PIHAPIIREINEEN *Sipurantie 24*

Sipura on Seestan kartanon säteri, jonka historia ulottuu 1600-luvulle. Vuonna 1945 Seestan isäntä luovutti Sipuran asutustilaksi. Sen vanhoista rakennuksista on säilynyt muonamiesten talo, sauna ja navetta, joka ainakin osittain on peräisin 1700-luvun loppupuolelta. Navetta on uusittu vuonna 1930.

Tilaan liitettiin vuonna 1949 viereinen talo maineen. Tästä tilasta tuli Moisala. Tilojen välinen raja kulki nykyistä pihatietä pitkin. Päärakennus on peräisin 1930-luvun lopulta. Tässä pihapiirissä on myös tiilinavetta.

Kaupunki osti Sipuran ja Moisalan vuonna 1966. Sen jälkeen tila on ollut muun muassa alkoholistien asunto-lana ja kesäsiirtolana. Rakennukset ovat huonossa kunnossa, mutta korjaaminen on suotavaa niiden kulttuurihistoriallisen arvon vuoksi. ■



MUONAMIESTEN ASUNTO SIPURASSA

Alueella ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä.

Tekninen huolto

Suunnittelualue kuuluu kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Kaukolämpölinja kulkee Sipurantien kohdalla.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole melu- tai hajuhaittoja.

Sosiaalinen ympäristö

Alue on pientalovaltaista asuinalueetta, jonka palvelut sijoittuvat kauemmaksi Ahtialan aluekeskukseen.

3.1.4 Maanomistus

Kaupunki omistaa suunnittelualueen pääosin. Sipurantie 26:lla on ollut puutarhakäytössä oleva noin 400 m²:n maa-alue vuokrattuna kaupungilta tontin viereiseltä puistoalueelta.

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.

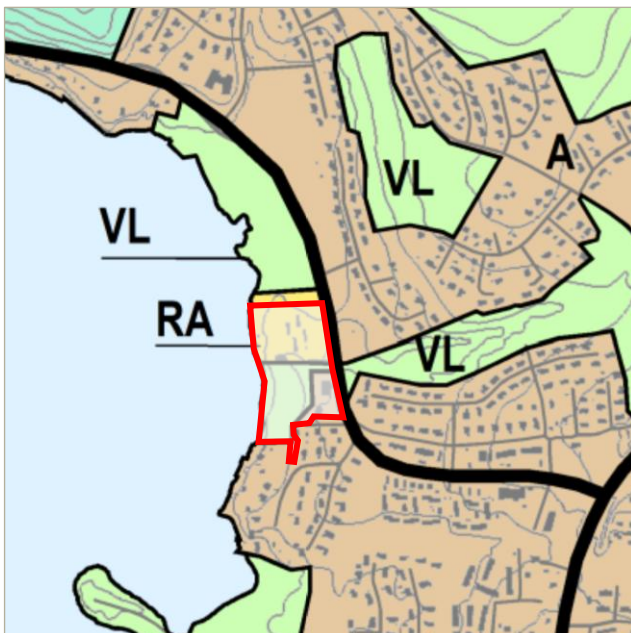
Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A).



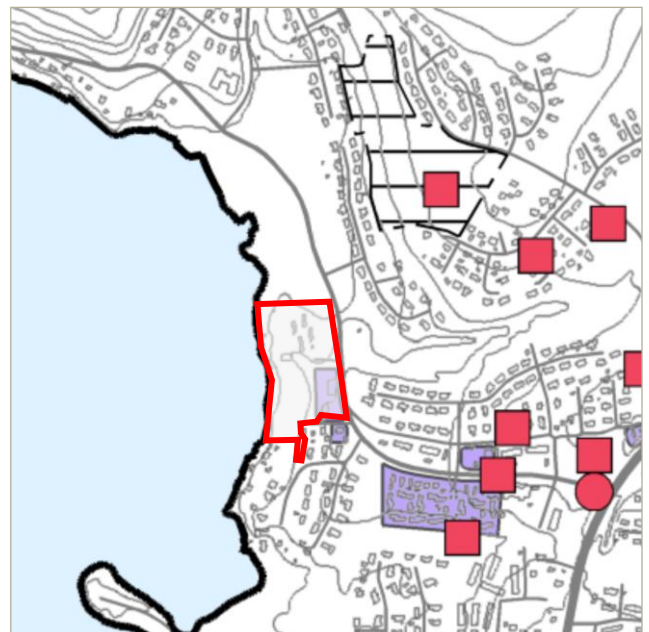
Kaavakohteen sijainti maakuntakaavassa.

Yleiskaava

Lahden oikeusvaikutteinen yleiskaava 2035 (Y-205) (kv 9.12.2024 § 128) 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.



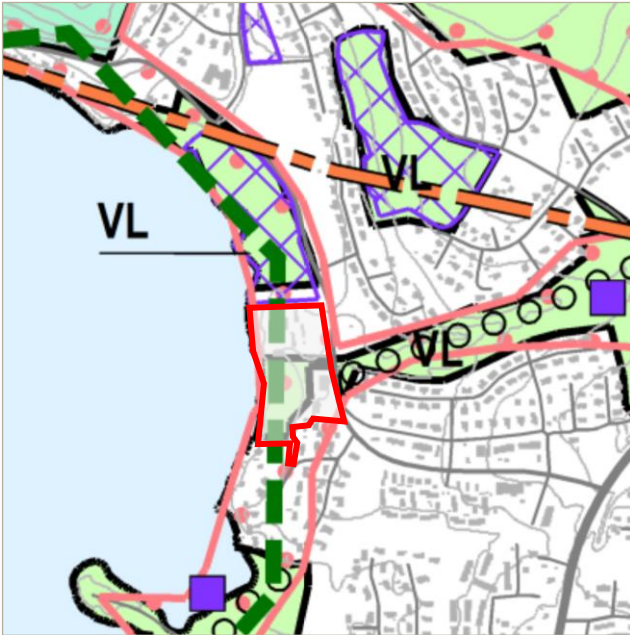
Kartta 1: Kestävä yhdyskuntarakenne
Suunnittelualue on esitetty kartoissa punaisella viivalla.



Kartta 2: Kulttuuriympäristö

Suunnittelualue (merkitty kartoissa punaisella kehyksellä) on kokonaisuudessaan loma-asuntoaluetta (RA). Alue rajautuu etelässä lähivirkistysalueeseen (VL). Pohjoisessa RA-alue jatkuu noin 30 metriä ja tämän jälkeen muuttuu lähivirkistysalueeksi (VL). Alueen itäpuolella on Sipurantie ja kartassa ruskealla värillä esitetty asuinalue (A).

Yleiskaavassa suunnittelualueen koillispuolella on merkitty paikallisesti arvokas rakennetun kulttuuriympäristön alue. Merkinnän mukaan alueen läheisyyteen kohdistuvat muutokset tulee suunnitella alueen arvoja kunnioittaen ja ominaispiirteitä vaalien. Muinaismuistokohteita alueella ei ole.



Kartta 3: Luonto- ja viherympäristö



Kartta 4: Vesiensuojelu ja -hallinta

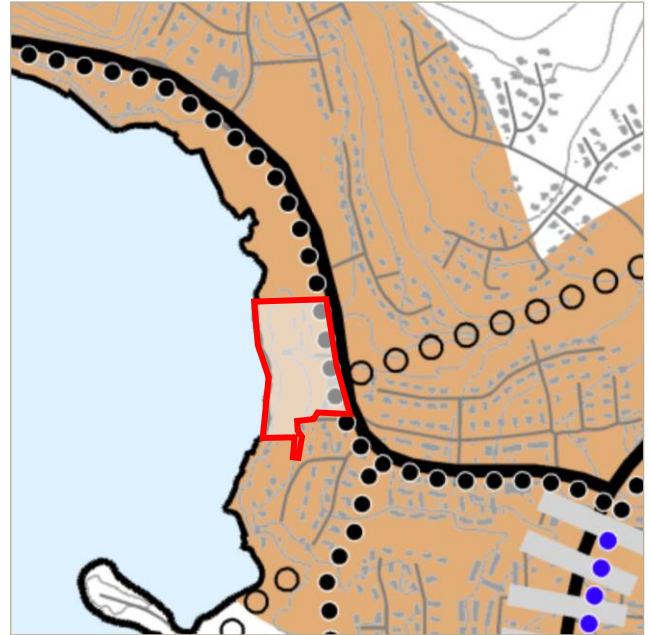
Luonto- ja viherympäristökartan mukaan suunnittelualue sijaitsee kahden lähivirkistysalueen välissä, ja alueen läpäisee vihreällä katkoviivalla merkitty merkittävä ekologinen yhteys. Yhteys tulee säilyttää luonnonolosuhteiltaan mahdollisimman monipuolisena ja leveänä.

Suunnittelualue sijaitsee merkittävän luontoverkoston alueella (täplitetty merkintä). Merkintä tarkoittaa mm. sitä, että alueella tehtävissä toimenpiteissä tulee kiinnittää huomiota luonnon monimuotoisuuden lisäämiseen.

Kartasta 4 nähdään, että suunnittelualueella ei ole yleiskaavassa vesiensuojeluun ja -hallintaan liittyviä kaavamääräyksiä.



Kartta 5: Kiertotalous



Kartta 6: Kestävä liikkuminen

Suunnittelualueella ei ole kiertotalouteen liittyviä yleiskaavamääräyksiä (Kartta 5).

Suunnittelualue kuuluu kestävän liikunnan vyöhykkeeseen 1. Vyöhykkeellä tulee edistää joukkoliikenteen kannalta riittävän tehokasta, ympäristöönsä sopivaa täydennysrakentamista. Toiminnot tukeutuvat helposti saavutettavaan joukkoliikenteeseen ja laadukkaisiin pyöräilyreitteihin. Suunnittelualueen itäpuolelle on merkitty Sipurantien varteen pyöräilyn tavoitteellinen alureitti (musta palloviiva). Samoin alueen itäpuolelle on merkitty ulkoilureitistön tavoitteellinen pääväylä (musta ympyräviiva).

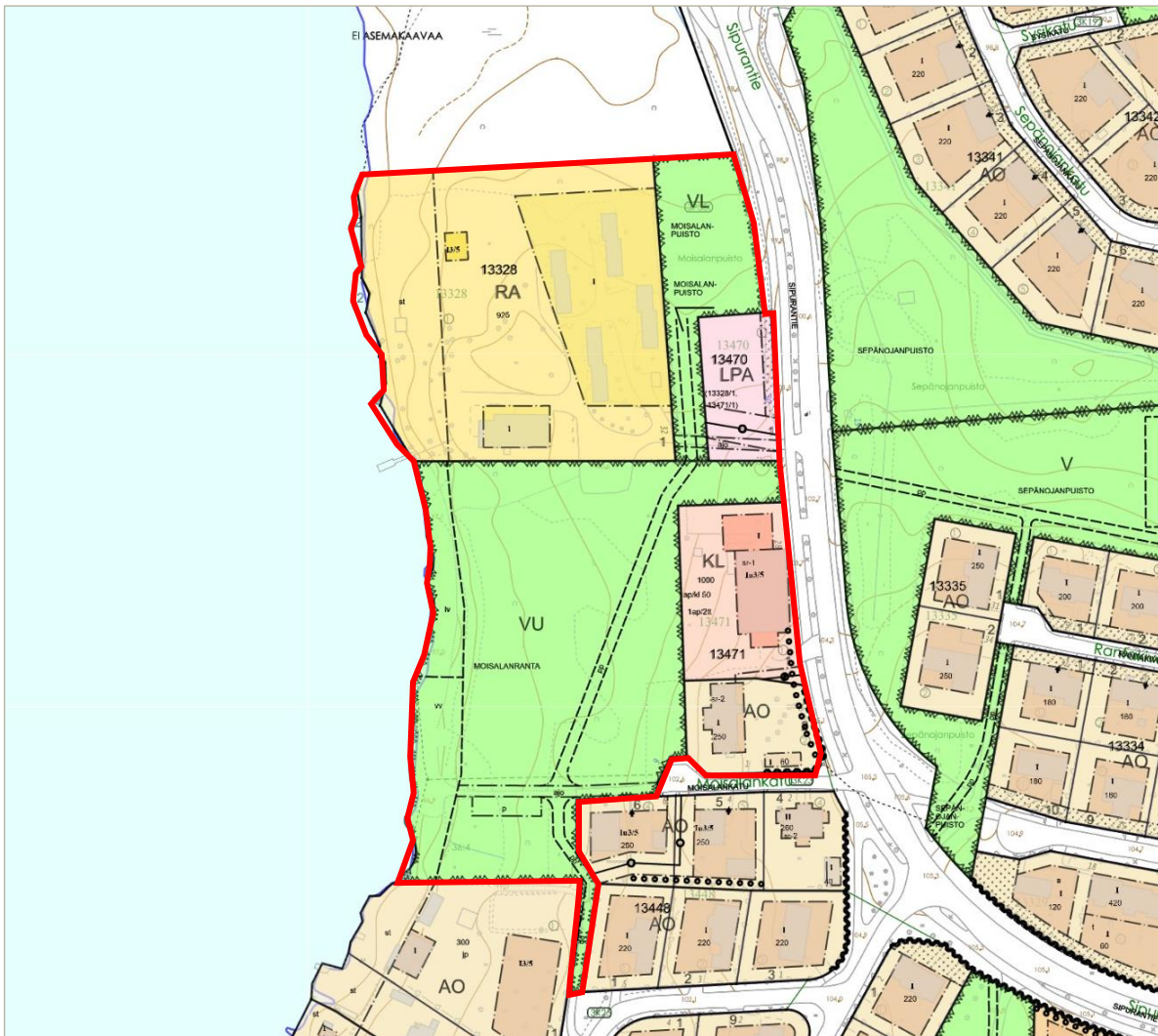
Asemakaava

Suunnittelualue ulottuu kahtena eri ajankohtana laadituille asemakaava-alueille. Pohjoisessa osassa voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1991. Eteläisessä osassa asemakaava on vuodelta 2001.

Voimassa olevassa asemakaavassa pohjoisin alue on merkitty loma-asuntojen korttelialueeksi (RA). Tämän alueen itäpuolella on lähivirkistysalue (VL) sekä autopaikkojen korttelialue (LPA). Autopaikkojen korttelialueelle saa sijoittaa sekä korttelin 13328 että LPA-alueen eteläpuolella olevan korttelin 13471 autopaikkoja.

Suunnittelualueen eteläosassa VU-merkinnällä osoitettu alue on urheilu- ja virkistyspalvelualue.

Sipurantien vieressä on erillispientalojen korttelialuetta (AO) ja liikerakennusten korttelialue (KL). Suunnittelualueen pohjoispuolella ei ole asemakaavaa.



Kaavamuuoskohde ajantasa-aseமாகাavakartassa. Aluerajaus merkitty punaisella viivalla.

Rakennusjärjestys

Lahden kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2025.

Kaupungin strategia

Lahden kaupunkistrategian (KV 27.10.2025 § 113) mukaisesti...

- kaava tukee luonnon monimuotoisuutta.
- kaava tukee asukkaiden aktiivista elämäntapaa.
- kaavan yhteydessä on arvioitu kaavatalousvaikutukset.
- kaava edistää kestävä ja saavutettava kaupunkirakennetta.
- kaava parantaa keskustan viihtyisyyttä.
- kaava parantaa asuinalueiden viihtyisyyttä.

Apoli

Lahden arkkitehtuuripoliittisen ohjelman 2022 (KV 5.9.2022 § 86) mukaisesti...

- kaava vahvistaa alueen tai kaupunginosan ominaispiirteitä.
- kaava edistää puurakentamista.
- kaava vaalii kulttuuriympäristön arvoja.

- kaava kohentaa kaupungin pääliikenneväylien ympäristöjä.

3.2.2 Selvitykset

Kaavatyön aikana laaditaan luontoselvitys alueelta. Luontoselvityksen maastokäynnit toteutetaan kevään 2026 aikana ja selvitys valmistuu kaavaehdotukseen syksyyn 2026 mennessä. Selvitys sisältää liito-orava, lepakko-, viitasammakko-, luontotyyppi- ja kasvillisuusselvitykset, mukaan lukien vieraslajikasvillisuusselvityksen. Selvityksessä tarkastellaan myös ekologisia yhteyksiä ja arvokkaiden luontokohteiden kytkeytyneisyyttä.



Luontoselvitysalueen rajausta oranssilla viivalla. Alue on laajempi kuin kaavamuuosalue. Keltaisella on rajattu asuttu pihapiiri, jota ei sisällytetä selvitykseen.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavatyöhön on ryhdytty, jotta asemakaavamuutoksella mahdollistetaan ympäristöönsä sopiva täydennysrakentaminen jatkamaan pientalovaltaista aluerakennetta. Kaavatyössä tarkennetaan alueen lähivirkistysalueiden rajauksia pientalo- ja liikerakentamiseen tarkoitettujen tonttien laajentamiseksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.2.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille sekä kaupungin (Sipurantie 32) että yksityisen hakijan (Sipurantie 26 ja 28) aloitteesta.

4.2.2 Sopimukset

Asemakaavatyön yhteydessä tehdään tarvittaessa maankäyttösopimus yksityisten maanomistajien kanssa.

4.2.3 Pohjakartan tarkistaminen

Alueen pohjakartta on tarkistettu ennen kaavaehdotuksen laatimista (helmikuu 2026). 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 hallintokunnat
- Lupa- ja valvontavirasto / ympäristö
- Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus / liikenne
- Lahden kaupunginmuseo
- Ahtialan Yhteisalueiden Osakkaat
- Muut yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu AKL 63 §, 3 mom. mukaisesti 5.3.2025 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2025 kaavoituskatsauksessa.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kerro, miten osallistuminen järjestettiin ja miten osalliset esittivät mielipiteensä. Kerro kunnan sisäisestä asiantuntijayhteistyöstä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen

kotisivulle 19.1.2026. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille toimitetaan postitse kaavaluonnos ja OAS. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestetään 23.4.–7.5.2026. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Luonnosvaiheen kuuleminen järjestetään 23.4.–7.5.2026. Sen yhteydessä viranomaisille toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnosvaihtoehdot ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot. Kaavamuutosta esiteltiin ELY-kaavaneuvottelussa syksyllä 2025.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavatyöhön on ryhdytty, jotta asemakaavamuutoksella mahdollistetaan ympäristöönsä sopiva täydennysrakentaminen jatkamaan pientalovaltaista aluerakennetta. Kaavatyössä tarkennetaan alueen lähivirkistysalueiden rajauksia pientalo- ja liikerakentamiseen tarkoitettujen tonttien laajentamiseksi.

Sipurantie 32:n alue on voimassaolevassa asemakaavassa ja myös yleiskaavassa RA-alueeksi merkitty. Asemakaavamuutoksessa poiketaan tältä osin yleiskaavasta.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Kaavamuutostyöhön ryhdyttiin aluksi ainoastaan Sipurantie 32:n osalta. Kaavoittaja tutki lähiympäristön asemakaavatarkistustarpeita. Ilmeni, että alueen naapurustossa osoitteissa Sipurantie 26 ja 28 sijaitsevilla tonteilla oli myös kaavamuutostarve. Nämä tarpeet otettiin mukaan kaavamuutostyöhön yksityisen hakijan toimesta, jolloin suunnittelualue laajeni hieman alkuperäisestä rajauksesta.

Ahtialan osakaskunnan pyynnöstä tarkastetaan ranta-alueet siten, että ranta-alueiden omistussuhteet ja rajat selvitetään kaavatyön yhteydessä.

4.5 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavamuutostyön luonnosvaiheessa vanhan Lepolan lomakeskuksen alueelle tutkittiin erilaisia pientalototeutusratkaisuja. Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa ympäristöön sopiva täydennysrakentaminen mm. alueen houkuttelevuus huomioon ottaen. Tehtiin kolme viitesuunnitelmaluonnosversiota erityyppisiksi pientaloasumisratkaisuksi (a, b ja c).

Kaikissa viitesuunnitelmavaihtoehdoissa Moisalanrannan virkistysalueelta yksityisen puutarhakäytössä oleva, kaupungilta vuokrattu noin 400 m² kokoinen alue liitetään viereiseen AO-tonttiin kuuluvaksi. Myös samalta Moisalanrannan virkistysalueelta noin 600 m² kokoinen alue liitetään viereisen KL-tontin laajennukseksi pysäköintitarkoitukseen. Moisalanpuiston virkistysaluetta laajennetaan noin 1100 m² verran olemassaolevassa kaavassa LPA-alueeksi merkityn alueen laajuudelta.

Luonnosvaiheen aikana suunnittelualueelle tilattiin luontoselvitys, mikä valmistuessaan elokuun 2026 loppuun mennessä mahdollisesti vaikuttaa kaavaehdotusratkaisuun.

Viitesuunnitelmaluonnosversio a:

- kahdeksan omakotitalotonttia, joista neljä ulottuu rantaan asti
- tonttikoot 970...1450 m².
- rakennusoikeus yhteensä 2800 kem²
- maksimikerrosluku II
- tontit/rakennuspaikat sijoiteltu hieman limittäin hyvien järvinäkymien mahdollistamiseksi myös alueen itäpuolen tonteilta
- uusi katuyhteys (noin 170 m) Sipurantieltä alueen eteläreunasta tonttien väliin etelä-pohjoissuuntaisesti



Versio a.

Viitesuunnitelmaluonnosversio c:

- neljä hyvin tiivistä rivitalotonttia
- kokonaisrakennusoikeus 2100 kem²
- maksimikerrosluku rannan puolella I ja itäpuolella II
- uusi katuyhteys (noin 140 m) Sipurantieltä alueen eteläreunasta tonttien väliin etelä-pohjoissuuntaisesti



Viitesuunnitelma-versio c.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vesistön ääreen ja hyvän palveluverkon alueelle sijoittuville uusille versio a:n mukaisille omakotitalotonteille on kaupungissa eniten kysyntää. Versio a:ssa omakotitalotontti- ja rakennuspaikkakoot ovat tyypillisiä noin 1000...1400 m² kokoisina. Omakotitalotonttiratkaisu jatkaa parhaiten lähiympäristön rakennuskannan mittakaavaa.

Versio b:n mukainen kytkettyjen pientalo-/rivitalotonttien hankekoko on melko iso kahdelle tontille sijoittuen. Kaupunkipientalomainen toteutus voisi soveltua paremmin enemmän keskustaympäristöön, vaikka ratkaisu sopisi tontin loivapiirteisiin maastomuotoihin. Kadun itäpuolen asuntojen järvinäkymien toteutuminen on arveluttavaa.

Versio c:n neljän rivitalon ratkaisu tarjoaisi reilun kahdenkymmen asunnon melko tehokkaan toteutusvaihtoehdon, joskin asuntopihat jäisivät pieniksi ja kadun itäpuolen rakennusten järvinäkymien toteutuminen on arveluttavaa.

4.6 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Viitesuunnitelmaluonnosten vertailuun ja valitun vaihtoehdon valintaan vaikutti eri viitesuunnitelmavaihtoehtojen arvioidut toiminnalliset ja taloudelliset vaikutusarviointit.

Viitesuunnitelma-versio a osoittautui toiminnallisesti parhaimmaksi siten, että tontit/rakennuspaikat on sijoitettu hieman limittäin hyvien järvinäkymien mahdollistamiseksi myös alueen itäpuolen tonteilta.

Kaavataloudellisen tarkastelun perusteella, missä otettiin huomioon kustannuksina maanhankinta-, kaavoitus-, purku-, vesihuolto- ja kadunrakentamismenot sekä tuloina tonttien myyntitulot, taloudellisimmaksi ratkaisuksi osoittautui versio a.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

5.1.1 Kokonaisrakenne

Sipurantie 32:n suunnittelualueen kaavaratkaisu on peruspiirteiltään olemassa olevaa asemakaavaa mukaileva. Kaavassa loma-asuntojen korttelialueeksi merkitty alue muutetaan paremmin tähän aikaan palvelevaksi asumisen alueeksi.

Kokonaisrakennusoikeutta lisätään ja olemassaolevassa kaavassa kolme keskenään erikokoista rakennuspaikkaa muutetaan kahdeksaksi erilliseksi tontiksi ja rakennuspaikaksi. Kokonaisrakennusoikeudeksi osoitetaan kaavassa 2800 kem² olemassaolevan 925 kem² sijaan. Rakentaa saa maksimissaan kahteen kerrokseen yhteensä 300 + t50 kem². Tonttien rakennusoikeus on linjassa lähistön tontteihin kerrosluku huomioiden. Tonttien koot ovat pinta-alaltaan 960...1450 m².

Alueelle tuodaan katuyhteys olemassaolevan soratiepintaisen tieyhteyden sijaan.

Kaavaratkaisussa AO-tontteihin kohdistuvia määräyksiä tarkennetaan tarvittavilta osin mm. ju- ja hu-määräyksiin.

Kaavassa on määräykset hulevesien käsittelystä ja tonttien aitaamisesta. AO-tonttien hulevedet ohjataan Iltaruskonkadun pään lumitilaksi osoitetun paikan kautta välittömästi AO-korttelin pohjoispuolelle ja edelleen lännen suuntaan Alasjärveen.

Moisalanrannan virkistysalueelta yksityisen puutarhakäytössä oleva, kaupungilta vuokrattu noin 400 m² kokoinen alue liitetään viereiseen AO-tonttiin kuuluvaksi. Myös samalta Moisalanrannan virkistysalueelta noin 600 m² kokoinen alue liitetään viereisen KL-tontin laajennukseksi pysäköintitarkoitukseen. Tälle alueelle kaavassa merkitään säilytettävä tai istutettava puurivi turvaamaan olemassaolevaa kookasta kuusiriviä.

Moisalanpuiston virkistysaluetta laajennetaan noin 1100 m² verran olemassaolevassa kaavassa LPA-alueeksi merkityn alueen laajuudelta.

Olemassaolevassa kaavassa Sipurantie 30:ssa sijaitseva korttelialueita 13328 ja 13471 palveleva autopaikkojen korttelialue (LPA) muutetaan lähivirkistysalueeksi, jolloin Moisalanpuiston alue vahvistuu pinta-alallisesti. LPA-alue on olevaa metsämaata eikä sitä ole toteutettu paikoituskäyttöön missään vaiheessa.

Olemassaolevaan kaavaan verrattuna Sipurantie 28:n KL-tonttiin ja Moisalankatu 1:n AO-tonttiin ei tehdä muutoksia. Näitä tontteja laajennetaan kohdassa 4.5.1 kuvatun mukaisesti.

Olemassaolevassa kaavassa Moisalanrannan VU-alueen (urheilu- ja virkistyspalvelualue) merkintä muutetaan VL-merkinnäksi (lähivirkistysalue) alueen nykyistä luonnetta paremmin kuvaavaksi. Tällä alueella ohjeellista yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattua linjausta on pohjoisosastaan hieman muutettu kohtaamaan Iltaruskonkatu paremmin.



Kaavuluonnoskarta, 16.4.2026.



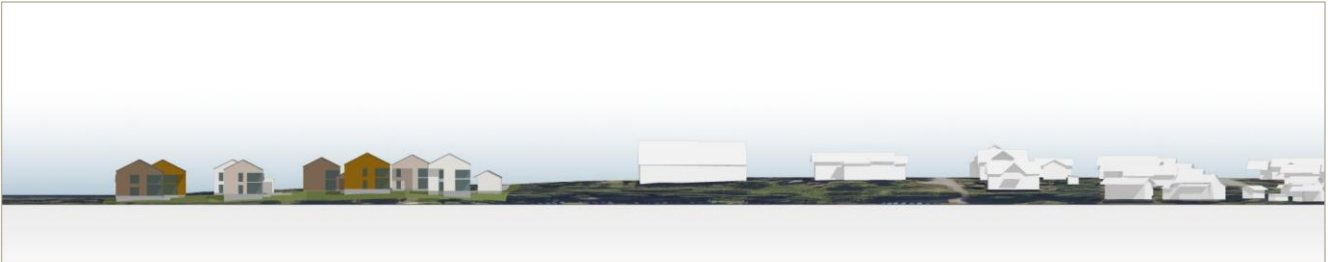
Havainnekuva lounaasta kaavaluonnoksen mahdollistamasta rakentamisesta.



Havainnekuva luoteesta.



Havainnekuva idästä.



Havainnekuva lännestä Alasenjärveltä.

5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Alueelle kaavoitetut toiminnot ja aluevaraukset ja keskeiset mitoitus tiedot.

Asuinrakennusten korttelialueet (AO):

tonttien pinta-ala yhteensä	9487 m ²
tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	2800 k-m ²
erillispientalotonttien lukumäärä	8 kpl
tehokkuus	e = 0,30
asukkaita (laskettuna 4 asukasta / asunto	n. 32
autopaikkoja (2 ap / as)	16 kpl

Lähivirkistysalueet (VL) yhteensä: 16786 m²

Katualueet (Iltaruskonkatu): 2190 m²

5.1.3 Palvelut

Lähimpänä oleva Sepänojanpuiston leikkialue sijaitsee noin 200 m etäisyydellä. Sipuran päiväkoti on noin 500 m etäisyydellä. Ahtialan peruskoulu sijaitsee kilometrin etäisyydellä ja sen välittömässä läheisyydessä monipuolinen Sepänniemen ulkolähiliikuntapaikka kuntolaiteryhmineen, pallokenttineen ja luisteluratoineen. Kaupalliset palvelut ja muut lähipalvelut ovat myös Ahtialan aluekeskuksessa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on huomioitu viheralueen ja luontoarvojen säilyminen lähivirkistysalueet huomioiden. Kaavassa on huomioitu hulevesien käsittely hu-kaavamääräyksellä, missä vaaditaan tonttikohtainen hulevesien käsittelyn esittäminen asemapiirustuksessa rakentamislupavaiheessa.

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. / Perustelut, miksi poikkeaa yleiskaavasta. Asemakaava/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

Kaavamutoksella on jonkin verran vaikutuksia maaperään. Omakotitalotonttien ja uuden katuyltöyden kohdalla maaperää joudutaan jossain määrin poistamaan ja maastomuotoja muokkaamaan. Kaavamutoksella ei ole olennaisia vaikutuksia ilmaan ja ilmastoon.

Suunnittelualue ei ole pohjavesi- tai pohjaveden muodostumisaluetta. Suunnittelualueen valuma- ja hulevedet purkautuvat avo-ojajayhteyttä pitkin Alasenjärveen.

5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualueen pohjoispuolella asemakaavoittamattomalla alueella on todettu luontoarvoja. Koko kaavamutosaluetta koskeva luontoselvitys valmistuu kesän 2026 aikana ja siinä ilmenevät huomiot otetaan huomioon kaavaehdotusvaiheessa.

Kaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen kohdalla vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin ovat vähäiset, koska näillä kohdilla on jo ollut rakennuksia ja pihaympäristöä kaavamutoksen käynnistyessä.

Kaavamutoksella pidetään kaavoitettu lähivirkistysalueiden määrä olemassa olevan suuruisena.

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

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

Kaavalla ei ole oleellisia liikenteellisiä vaikutuksia. Iltaruskonkadun pään kääntöpaikka palvelee mm. huoltoajoliikennettä ja talvikatukunnossapitoa.

Kaavan taloudelliset vaikutukset kaupungille

Kaavaehdotuksen arvioituja kustannusvaikutuksia on jaoteltu osa-alueittain:

- (+) AO-tonttien myynti/vuokraus 600 000 e
- (+) uudet kiinteistöverotulot
- (+) uusien asukkaiden verotulot

- (-) infrarakentaminen, sis. suunnittelun (katuympäristö) 127 000 e
- (-) maanhankintakustannukset 6 600 e
- (-) vanhan kiinteistön purkukustannukset 30 000 e
- (-) kaavoituskustannukset 10 000 e
- (-) vesihuolto 85 000 e

5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta Sipurantie 32:n alueella, koska alue on ollut jo ennestään rakennettu, eikä alueella ole suojelukohteita. Rantaan rajoittuvien tonttien rakennuspaikat eivät sijaitse rantaviivan tuntumassa, joten näkymä järveltä tonttien suuntaan säilyy pitkälti nykyisen kaltaisena, joskin rakentamisen määrää lisätään.

Ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta myöskään Sipurantie 28:n alueella. Tontin pohjoisosassa on toteutettuna käyttötarkoitukseen liittyvää pysäköintiä ja tontin laajentamisella mahdollistetaan pysäköintiratkaisun parempi jäsennöinti.

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

Kaavamerkinnot ovat kaavakartan liitteenä.

5.7 Nimistö

Alueelle tulee uutta nimistöä yhdelle uudelle kadulle. Lahden kaupungin nimistötoimikunta valitsi kadun nimeksi Iltaruskonkatu kaavoittajan ehdotuksen mukaisesti.

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 voivan toteutua toteutuvan vuoden 2028 aikana, jonka jälkeen asuinrakentaminen voidaan aloittaa.

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteutuksen seuranta tapahtuu rakennusvalvonnan lupakäsittelyn kautta.

7 KAAVAN LAATIJA

Lahdessa 16.04.2026

Kaavoitusarkkitehti

Pasi Widgren