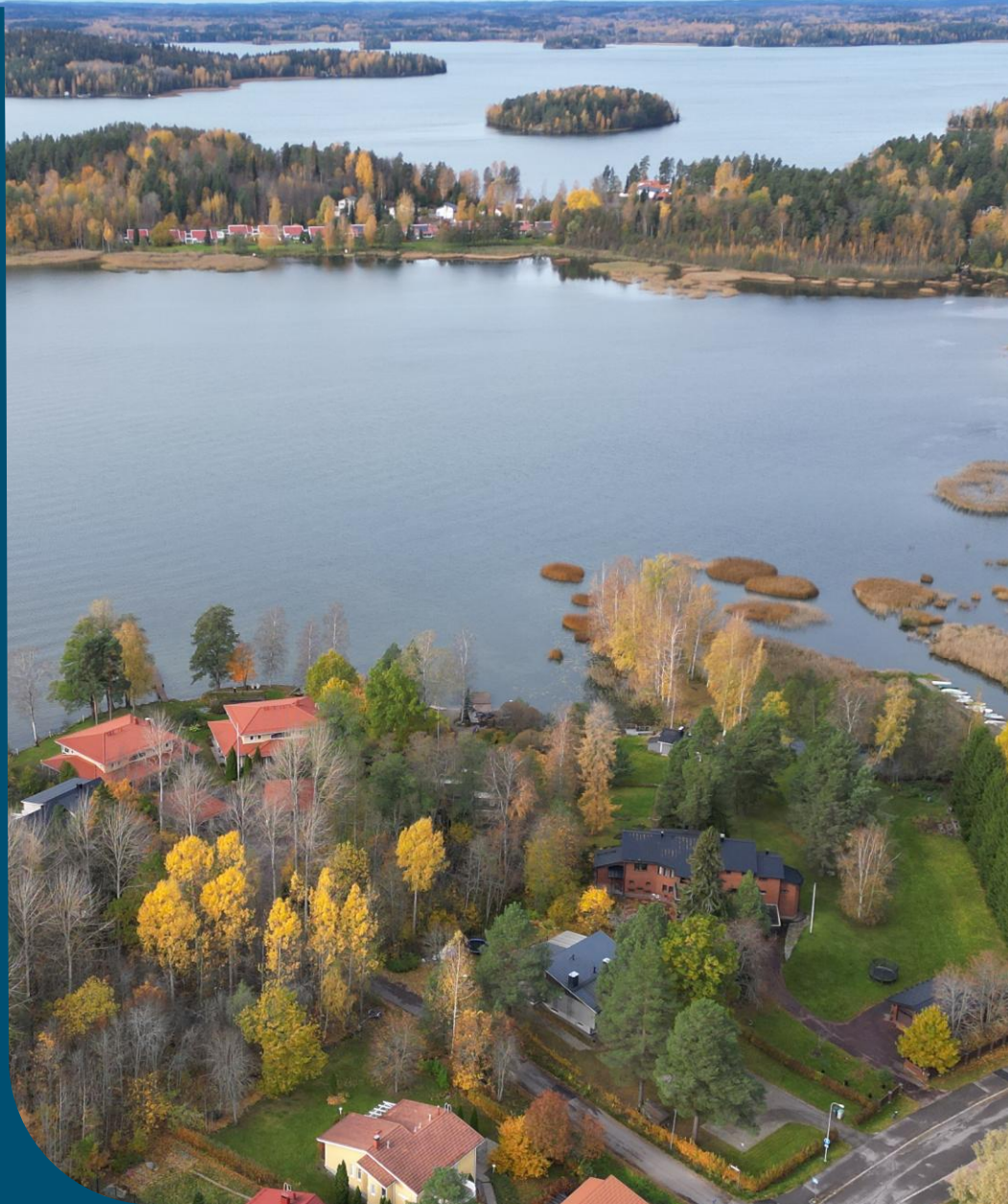


Lahti



Asemakaavan selostus

Asemakaavatunnus A-2940

Asemakaava ja asemakaavan muutos

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

27.10.2025

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	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2	Suunnittelutilanne	23
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	29
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	29
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	29
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	29
4.4	Asemakaavan tavoitteet	30
4.5	Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	31
4.6	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	32
5	ASEMAKAAVAN KUVAAUS	41
5.1	Asemakaavan rakenne	41
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	45
5.3	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen.....	45
5.4	Kaavan vaikutukset.....	45
5.5	Ympäristön häiriötekijät	47
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	47
5.7	Nimistö	47
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	47
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	47
6.2	Toteutuksen seuranta	47
7	KAAVAN LAATIJA	47
8	SEURANTALOMAKE.....	47

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 27. päivänä lokakuuta 2025 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2940 sekä kaavan mukaista tonttijakoa M-25-161 (Omarannankatu 8-12, Kilpiäistentie 64, Tuomistontie 51)



Kaavakohteen sijainti opaskartalla.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee:
Kilpiäisten (8.) kaupunginosan tilan osaa 409-876-3.

Asemakaavan muutos koskee:
Kilpiäisten (8.) kaupunginosan korttelin 862 kaavatonttia 12 ja korttelin 863 tontteja 3,4 ja 6 sekä vesi-, puisto- ja katualueita.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu:
Kilpiäisten (8.) kaupunginosan korttelin 863 tontit 14-17 ja vesi-, lähivirkistys- ja katualueet.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään sitova tonttijako.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kilpiäisten kaupunginosassa Vesijärven rannalla. Alue rajautuu lännessä Vesijärveen ja Omarannanpuistoon. Pohjoisessa alue rajautuu Vesijärveen ja puistoalueeseen (Kilpiäisten

soutuvenerantaan). Idässä alue rajautuu Omarannankatuun, Kilpiäistentiehen sekä sen varren omakotitaloriiviin. Etelässä alue rajautuu Omarannanpuistoon, korttelin 863 tontteihin 1 ja 2 sekä Tuomistontien katualueeseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,9 ha.



Ortokuvakartta.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on pientalotonttien vanhentuneen asemakaavan tarkistaminen. Voimassa olevassa asemakaavassa rantaan on vuonna 1948 osoitettu vesialueeseen rajoittuva katualue sekä kapea puistosuikale, joita ei ole toteutettu. Kaavamuutoksen tavoitteena on poistaa katu- ja puistoaluevaraus ja osoittaa olemassa olevat pientalotontit omarantaisina vesialueeseen asti.

Tonttien ajoneuvoliittymät osoitetaan jo toteutetun Omarannankadun jatkeen kautta lukuun ottamatta kaava-alueen rajaon rajoittuvia Tuomistontie 47 ja 49 tonttia sekä Kilpiäistentie 64:n tonttia.

1.4 Asemakaavaan liittyvät asiakirjat

A-2940 Kaavaehdotuskartta

A-2940 Kaavaselostus ja seurantalomake

A-2940 Vaikutusten arviointi ja vertailu

A-2940 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

A-2940 Tonttijakokartta M-25-161

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 (arvio)	4.12.2025 – 12.1.2026

2.2 Asemakaava

Kaavatyön tavoitteena on poistaa vuonna 1948 asemakaavoitettu vesialueeseen rajoittuva katu- ja puistoaluevaraus tarpeettomana asemakaavasta ja ulottaa olemassa olevat pientalotontit omarantaisina rantaviivaan asti. Työn yhteydessä käsitellään Tuomistontie 47:n, 49:n ja 51:n sekä Omarannankatu 8-10:n, 12:n tonttiliittymät kaavassa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

Kaava-alue on vanhaa, suhteellisen väljää pientaloaluetta. Suunnittelualue on asemakaavoitettu aiemmin erillispientalojen alueeksi sekä katu-, virkistys- ja vesialueeksi.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

Suunnittelualue sijoittuu Vesijärven rannalle Vesijärven laakson maisematyypin 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. Ranta-alueen pohjoisosan edustalla on pieni erillinen saari. Saaren alkuperä ei ole tiedossa. Ranta on kaislikkoinen saaren pohjoispuolella sekä suunnittelualueen eteläosassa. Keskiosa on kaislikosta vapaa.



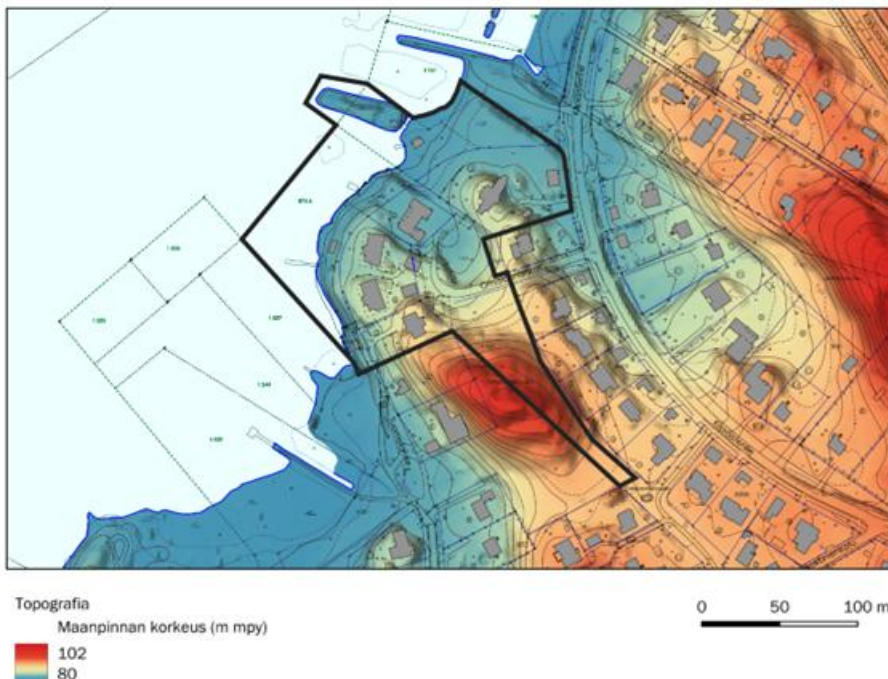
Rantasaunat ja tontin takaosissa olevat asuinrakennukset sijoittuvat rantamaisemassa puuryhmien taakse, joiden väliin jää näkymälinjoja asunnoista järvimaisemaan. Yleiskuvaltaan alue on vehreä.



Näkymä järveltä rannan suuntaan suunnittelualueelle. Vasemmalla näkyy Kilpiäistentie 64:n rantasauna, keskellä Omarannankatu 8-10:n punakattoiset, keltaiset asuinrakennukset. Tontin harmaasävyinen rantasauna maastoutuu maisemaan, eikä juuri erotu kasvillisuuden takaa. Hieman korkeammalla kohoo oikealla nykyisen Tuomistontie 51:n pientalo ja rantasauna. Päärakennusta peruskorjataan parhaillaan.

Topografia

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 luonnonsuojelualuetta.



Ote topografiakartasta.
Kaavatyön aluerajaus on
muuttunut työn aikana.

Luonnonolot

Suunnittelualueen kallioperä on kiillegneissiiä (GTK). 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)
turvema (tumma vihreä)*

Luonnon monimuotoisuus

Ekologisen verkoston yhteistarve on etelästä virkistys- ja luonnonsuojelualueilta Omarannanpuiston kautta pohjoispuolelle virkistysalueelle. Kilpiäisten alue muodostaa yhdessä Mukkulan ja Pesäkallion alueen kanssa tärkeän ekosysteemien kulttuuripalvelualueen. Virkistysyhteyksistä ja alueista muodostuu myös merkittävä luontoverkosto, jonka ekologista yhteyttä vehreät pientalotontit täydentävät. Vertaa yleiskaavakarttaote (Y-2035) kartta 3. Luonto- ja viherympäristö sivulla 25.



Näkymä suunnittelualueelle etelään pohjoisesta katsottuna. Kilpiäistenkatu 64 :n koillisrajalla oleva kuusirivi ja soutuvenerannan puurivistö muodostaa luonnollisen rajauksen asuintontin ja kaupungin soutuvenerannan välillä. Saari Kilpiäistentie 64:n edustalla rajaa soutuvenerannan ympäristön luontoarvoineen eteläpuolella olevasta rannasta, jossa sijaitsee laitureita ja rantasaunoja.

Kasvillisuus

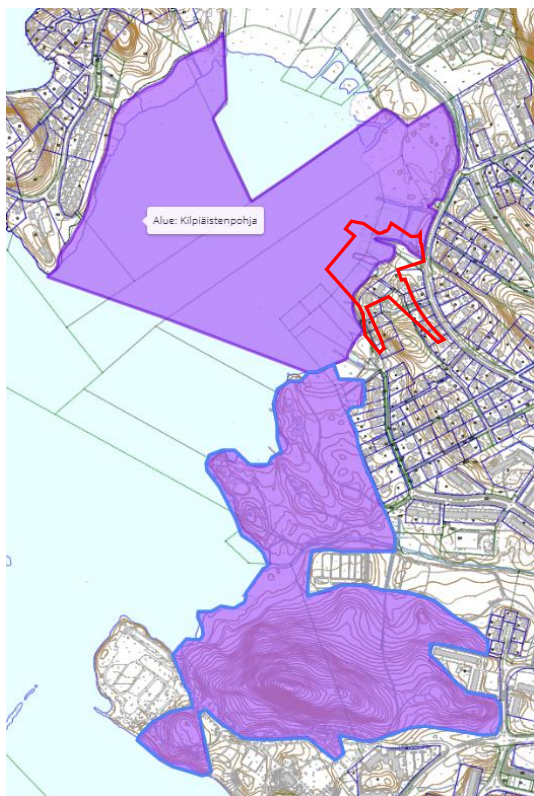
Alue on yleisilmeeltään vehreä. Alueen puusto on monilajista. Sekametsässä kasvavia puulajeja on haapa, jalava, koivu, mänty, tammi, kuusi, vaahtera. Tonteilla on paikoitellen isoja mäntyjä, koivuja ja leppiä rantamaisemassa. Myös kuusia esiintyy tontilla sekä tonttia rajaavana kuusirivinä. Tonteille ja ajoalueen läheisyyteen on istutettu myös tuijaa. Pientalotonttien istutusalueet ovat laajoja, nurmialueiden lisäksi on istutus-, pensas- ja puuryhmiä.

Vieraslajit

Kilpiäistentie 64:n tontin lounaisrajan lähellä on havaittu vieraslajeihin luokiteltu kasvi: tatar. Suunnittelualueen eteläosassa yksityisen luonnonsuojelualueen reunalla on havaittu aiemmin jättiputkea, jotka on poistettu.

Linnusto

Kaava-alue ulottuu Vesijärveen ja Kilpiäisten pohjan maakunnalliseen lintujen pesimäalueeseen (MAALI). Kaksi kolmasosaa Lahdesta on luonnonsuojelualueita. Kilpiäisten pohjan linnustoalue liittyy etelässä Ritämäki-Kilpiäisten linnustoalueeseen, joka sijoittuu kuitenkin suunnittelualueen ulkopuolelle.



Kilpiäisten pohjan linnustoalue

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 alueen linnustoalue

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.

Eläimet



Kaava-alueella ei ole liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä. Omarannanpuiston läpi kulkee liito-oravalle tärkeä kulkuyhteys, joka yhdistää Kilpiäisten tikkametsän ja kaava-alueen itäpuolella olevat Lehtolanpuiston liito-oraville soveltuvat metsäalueet. Kulkuyhteys sijoittuu rakennetun Tuomistontien loppupäästä itä-länsisuuntaisesti, eikä sijoitu suunnittelualueen rakentamiseen osoitetuille alueille.

Liito-oravan kulkureitti on kuvattu oranssilla viivalla kuvassa.

Suunnittelualueen pohjoispuolella olevan soutuvenerannan edustalla sekä saaren pohjoispuolella kaislikossa on havaittu viitasammakoita (2023) sekä vesisiippahavainto (2021). Kartoituksia ei ole tehty kaava-alueen kohdalta.

Pohjavesi, vesistöt, vesitalous

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

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella ei ole EU-direktiivilajien elinympäristöksi luokiteltua aluetta.

Kilpiäistenpohja on maakunnallisesti arvokas linnustoalue, joka on osin osoitettu osin luonnonsuojelualueeksi. Luonnonsuojelualueen raja on noin 100 metrin päässä suunnittelualueelta luoteeseen. Kilpiäistenpohjan luonnonsuojelualueella ja sen lähiympäristössä on tehty kattavia luontokartoituksia, joissa on löydetty alueelta useita uhanalaisia lajeja.

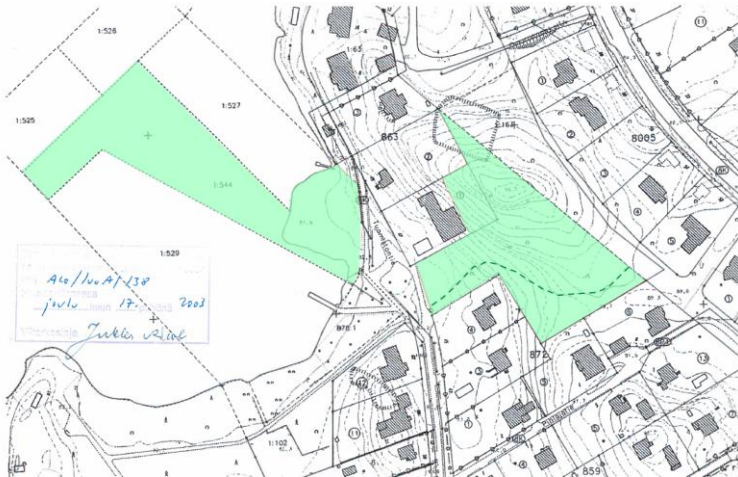


Lähiympäristön luonnonsuojelualueet SYKE:een aineistoissa.

Kilpiäistenpohjan luonnonsuojelualue sijoittuu suunnittelualueelta 100 m luoteeseen.

Yksityinen luonnonsuojelualue

Kaava-alue rajautuu osittain eteläpuolella olevaan yksityiseen luonnonsuojelualueeseen. Kaupungin aineistossa suojelualueiden rajaukset tulevat Suomen ympäristökeskuksen aineistoista. Yksityisen suojelualueen rajaus on SYKE:een aineistossa virheellisesti. Suojelupäätöksen Nro ALO/luoA/138 17.12.2003 mukainen aluerajaus on kuvassa.



Suojelupäätöksen 2003 mukainen aluerajaus on korostettuna kuvassa vihreällä. Päätöksen mukaisen luontopolun likimääräinen paikka on kuvassa vihreällä katkoviivalla.

Päätöstekstin mukaan nykyinen katualue (ja nykyiset ajoyhteydet puistossa) on rajattu suojelualueen ulkopuolelle. Päätöstekstin mukaan luonnonsuojelualueelle saa tehdä luontopolun siihen mahdollisesti tarvittavine rakenteineen suunnilleen hakemuksessa tarkoitettuun paikkaan. Polun alueella ei ole suojeluarvoja. Lisäksi korttelin 863 tonttien 1 ja 2 maanomistajat saavat rakentaa luonnonsuojelualueen rantaan kevyen ja ympäristöön sopivan laiturin tai pysyttää siellä sellaisen.



Näkymä suunnittelualueelta länteen kohti Karjusaaren kärkeä. Kilpiäistenpohja jää oikealle. Etelässä kuvan vasemmassa alakulmassa näkyy yksityisen luonnonsuojelualueen sekä Omarannanpuiston virkistysaluetta. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa kuvan oikeassa reunassa kaupungin soutuveneerantaan. Kuusirivi ja suunnittelualueen edustalla oleva pieni saareke muodostavat luonnollisen rajauksen pientalotonttien ja pohjoisen soutuveneerannan välillä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueen rakentumisen vaiheita



Ilmakuva 1960



Ilmakuva 1979

Kilpiäisten alue on liitetty Lahteen vuonna 1933 Hollolasta. Alue on ollut rakennettu jo ennen vuoden 1948 ensimmäistä asemakaavaa.

Kaupungin varhaisin ilmakuva alueelta on vuodelta 1960. Kaikki nykyisten tonttien alueet ovat olleet rakennettuja talousrakennuksineen rantaan asti.

- vuoden 1960 kuvassa olevien asuinrakennusten rakennusajankohta ei ole tiedossa.
- nykyinen Omarannankatu 12:n asuinrakennus on korvattu uudella vuonna 1971, rakentamista koskeva poikkeamislupa maistraatti 2.10.1970 ja rakennuslautakunta 17.7.1979.
- nykyisen Omarannankatu 8-10:n rantasauna on valmistunut vuonna 1923 alueen kuuluessa Hollolaan, alue on ollut asemakaavoittamatonta
- nykyisen Tuomistontie 51:n rantasauna on valmistunut vuonna 1941 ennen vuoden 1948 ensimmäistä asemakaavaa
- Kilpiäistentie 64:n rantasauna on valmistunut rakennusvalvonnan perusrekisterin mukaan vuonna 1959



Ilmakuva 1986



Ilmakuva 1995

- nykyisen Kilpiäistentie 64:n asuinrakennus on korvattu uudella vuonna 1993 ja autotalli on rakennettu kadun varteen, rakentamista koskeva poikkeamislupa Hämeen lääninhallitus 25.6.1992.
- Tuomistontie 51:n päärakennusta on laajennettu vuonna 1998
-

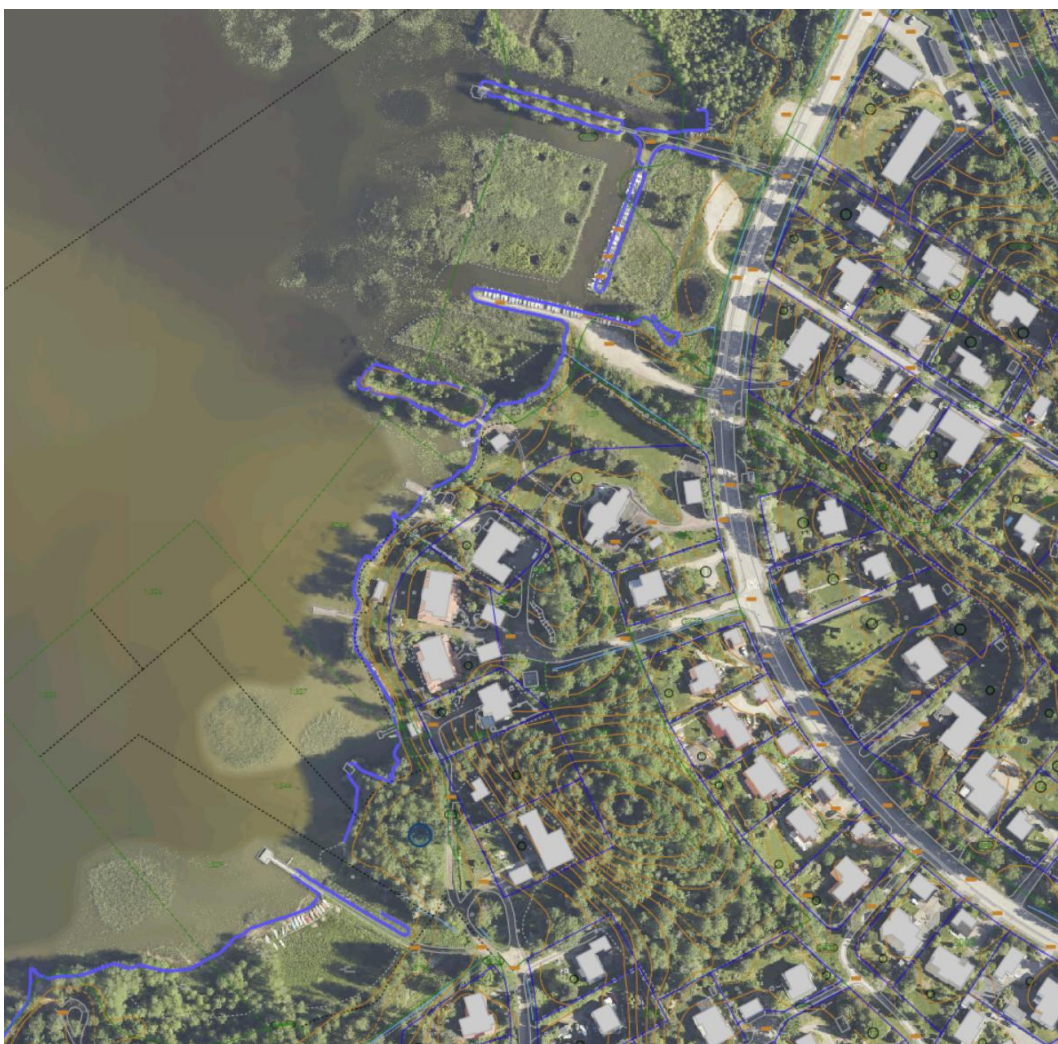


Ilmakuva 2001



Ilmakuva 2005

- nykyisen Omarannankatu 8-10:n asuinrakennukset autotalleineen on rakennettu vuonna 2000-2001 ja vanhat rakennukset on purettu, rakentamista koskeva poikkeamislupa Hämeen ympäristökeskus 21.5.1999. Rakennuslautakunta on 12.10.2000 myöntänyt luvan autokatosten rakentamiseen. Päätökset ovat lainvoimaisia.
- ajoyhteys Omarannankadun 8, 10 ja 12 tonteille on toteutettu kaupungin laatiman, mutta hyväksymättömän katusuunnitelman mukaisesti voimassa olevassa asemakaavassa puistoksi osoitetun alueen halki. Ajoyhteys on rakennettu Asunto Oy Lahden Kilpiäisten Omakodin kustannuksella. Ajoyhteydestä on tehty käyttöoikeussopimus 2009-K000037, joka antaa oikeuden rakentaa kulkuyhteys kortteliin 863 tonteille 3, 4 ja 6 Omarannankadun kautta puistoalueelle.
- ennen ajoyhteyden rakentamista Omarannankatu 12:lle on kuljettu viimeksi puiston pohjoisreunaa kulkevan tieyhteyden kautta.



Ilmakuva vuodelta 2024

Nykytilanne

Kaavamuutoksen laadinnan hetkellä kaavamuutosalueella neljä pientalotonttia pihapiireineen. Pihapiirien toiminnot ulottuvat rantaviivaan asti. Pihapiireihin liittyy myös kolme rantasaunaa, jotka ovat takana olevien pientalotonttien yksityisten maanomistajien omistuksessa. Rantaan ulottuvien pihapiirien maa-alueet ovat myös takana olevien kiinteistöjen omistuksessa lukuun ottamatta 5 metrin levyistä kaistaa kortteliin 863 tontin 3 läpi vrt kohta maanomistus sivulla 23.

Kaikilla suunnittelualan rakennuksilla on rakennusvalvonnan rakennustunnus. Niiden katsotaan olevan luvallisia.



	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

Tuomistontie 51, kortteli 863 tontti 3



Tuomistontie 51:n asuinrakennus ja ranta-sauna näkyvät vasemmalla. Keskellä näkyy yksityisen luonnonsuojelualueen ranta-alue ja oikealla Tuomiston yhteisrannan osakaskunnan laiturit ja veneranta.



Vanha saapumissuunta Tuomistontie 51:n tontille. Vasemmalla näkyy vuonna 1941 rakennettu ranta-sauna ja ylempänä on alun perin samana vuonna valmistunut päärakennus. Ranta-sauna on puoliksi yksityisellä maalla, puoliksi kaupungin omistamalla maalla.



Päärakennusta on laajennettu vuonna 1998 ja peruskorjataan parhaillaan, vanha autokatos on purettu. Rakennuksen julkisivu on keltatiiltä ja vaalean kellertävää maalattua puupaneelia.

Oikealla näkyy Omarannankatu 8:n asuinrakennus. Tontin ajoyhteydet on muutettu vuonna 2001 Omarannankadun suunnasta ylärinteen puolelta.

Omarannankatu 8-10, kortteli 863 tontti 4

Kilpiäisten Omakoti Oy muodostuu lahdesta pientalosta. Asuinrakennukset ja autotallit ovat valmistuneet vuonna 2001. Kiinteistöyhtiön rantasauna on rakennettu alun perin vuonna 1923 ja se on uusittu.



Omarannankatu 8-10:n keltaiseksi rapatut asuinrakennukset ja hirsirakenteinen rantasauna.



Saapuminen Omarannankadun suunnasta Omarannankatu 8-10 asuinrakennuksia kohti. Rantasauna. Tontin päärakennukset autotalleineen muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden rehevine istutuksineen.

Kilpiäistentie 64, kortteli 862 tontti 12 ja Omarannankatu 12, kortteli 863 tontti 6



Vasemmalla näkyy Kilpiäistentie 64:n punatiilinen asuinrakennus ja rantasauna. Rakennukset maastoutuvat puuston taakse, eivätkä näy juurikaan järvelle. Kuusirivi toimii luonnollisena pihapiirin rajana soutuveneerannan suuntaan. Rantasaunan edustalla on erillinen saari.

Omarannankatu 12:n tumma asuinrakennus sijoittuu ympäristöään nähden alemmalle tasolle. Rakennus ei näy juurikaan Omarannankadun, eikä järven suuntaan tumma jää kasvillisuuden taakse.

Kilpiäistentie 64



Päärakennus katsottuna järven suunnasta.



Rantasauna ja kulkusilta saareen.



Päärakennus Kilpiäistentien suunnalta. Rakennus on valmistunut vuonna 1993. Oikealla vuonna 1993 valmistunut autotalli.



Kuva saaresta Kilpiäistentie 64:n edustalla.

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Alueella on ollut asutusta jo ainakin 1900-luvun alkupuolelta lähtien.

Yhdyskuntarakenne

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

Kaupunkikuva

Kaupunkikuva on vehreä ja väljä. Rakennukset ovat materiaaleiltaan, värykseltään sekä muotokieleltään hyvin erilaisia ja eri-ikäisiä, eivätkä muodosta mitään yhtenäistä kokonaisuutta. Vanhana alueena alueen puusto ja kasvillisuus on kehittynyt ja erilaiset rakennukset ovat löytäneet paikkansa viherkasvillisuuden keskellä. Kokonaisuutena alue on monimuotoinen, vehreä ja viihtyisä.

Asuminen

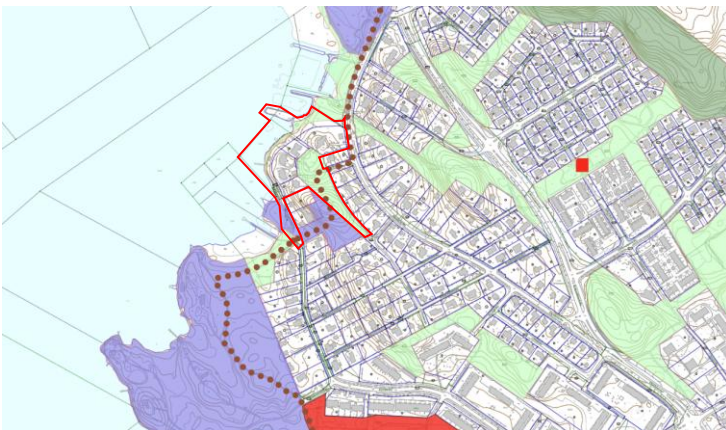
Kaava-alueella viisi omakotitaloa, pihapiireineen.

Palvelut

Lehtolanpuiston leikkialue sijaitsee noin 600 m:n etäisyydellä. Kilpiäisten sekä Mukkulan päiväkoti ja esikoulu 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.

Alueella on 40 km/h nopeusrajoitus.

Bussireitit ja pysäkit



Pyöräliikenteen tavoiteverkko kulkee Karjusaarenkatua pitkin. Sininen on aluereitti, punainen pääreitti.

Päijät-Hämeen pääpyörätieverkko 2022 kulkee Mukkulankatua pitkin, punaisella.



Opaskartan pyörätiet



Kävelyn pääreitit



Ulkolureitit



Näkymä Tuomistontien rakennetun asfalttiosuuden päästä pohjoiseen.
Edessä näkyy Tuomistontie 47:n asuinrakennus.



Omarannankadun jatkeen ajoyhteys.

Ajoyhteys on toteutettu 2000-luvun alussa kaupungin laatiman, mutta hyväksymättömän katusuunnitelman mukaisesti voimassa olevassa asemakaavassa puistoksi osoitetun alueen halki. Ajoyhteys on rakennettu kiinteistönomistajan kustannuksella. Ajoyhteydestä on tehty käyttöoikeussopimus

2009-K000037, joka antaa oikeuden rakentaa kulkuyhteys korttelin 863 tonteille 3, 4 ja 6 Omarannankadun kautta puistoalueelle.



Näkymä Kilpiäistentieltä pohjoiseen suunnittelualueelle.



Kilpiäistentie 64:n tonttiliittymä.

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, jota on laajennettu ja peruskorjattu myöhemmin, Tuomistontie 51:n rantasauna sekä Omarannankatu 8-10:n rantasauna, joka on kuitenkin uusittu vuosien aikana. Rantasaunat sijaitsevat voimassa olevan asemakaavan mukaisella katualueella sekä puistoalueella.

Tekninen huolto

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

Erityistoiminnot

Ei ole.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alue on hiljaista aluetta. Häiriötekijöitä ei ole tiedossa, muuten kuin korttelin 862 tontilla 12 on havaittu vieraslaji, tatar.

Sosiaalinen ympäristö

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

3.1.4 Maanomistus



Suunnittelualueen maa-alue on pääosin yksityisessä omistuksessa lukuun ottamatta kaupungin omistamia kapeita suikaleita rannan lähellä sekä puistoalueen ajoreitin kohdalla (vihreä alue).

Saaren länsiosa on yhteisvesialueella 876:3, jossa kaupungilla on osuus yhteiseen alueeseen (kirkas vihreä).

Saaren itäosa on yhteisvesialueella 876:1, joka on järjestäytymätön. Omistusosuus on lähes 100 %:sti samalla omistajalla kuin korttelin 862 tontti 12 sekä tilat 1:21 ja 1:39. Tilan 1:39 edustalla on yleistä aluetta.

Korttelin 863 tontin 6 maanomistus on samalla maanomistajalla kuin tilat 1:548, 1:550.

Korttelin 863 tontin 4 maanomistus on samalla maanomistajalla kuin tilat 1:63, 1:546.

Korttelin 863 tontin 3 maanomistus on samalla maanomistajalla kuin tilat 1:547.

Suunnittelualueen edustalla on yhteisvesialue 876:4. Suunnittelualueen eteläosa koostuu yksityisen tilan 1:544 osasta ja yhteisen rantapalstan 878:1 vähäisestä osasta.

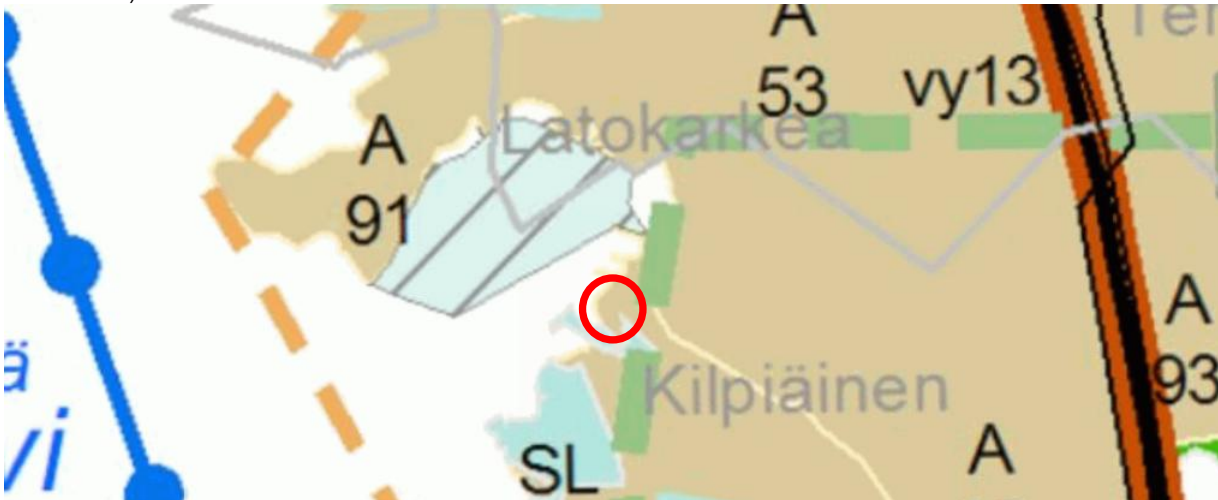
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Maakuntakaava

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

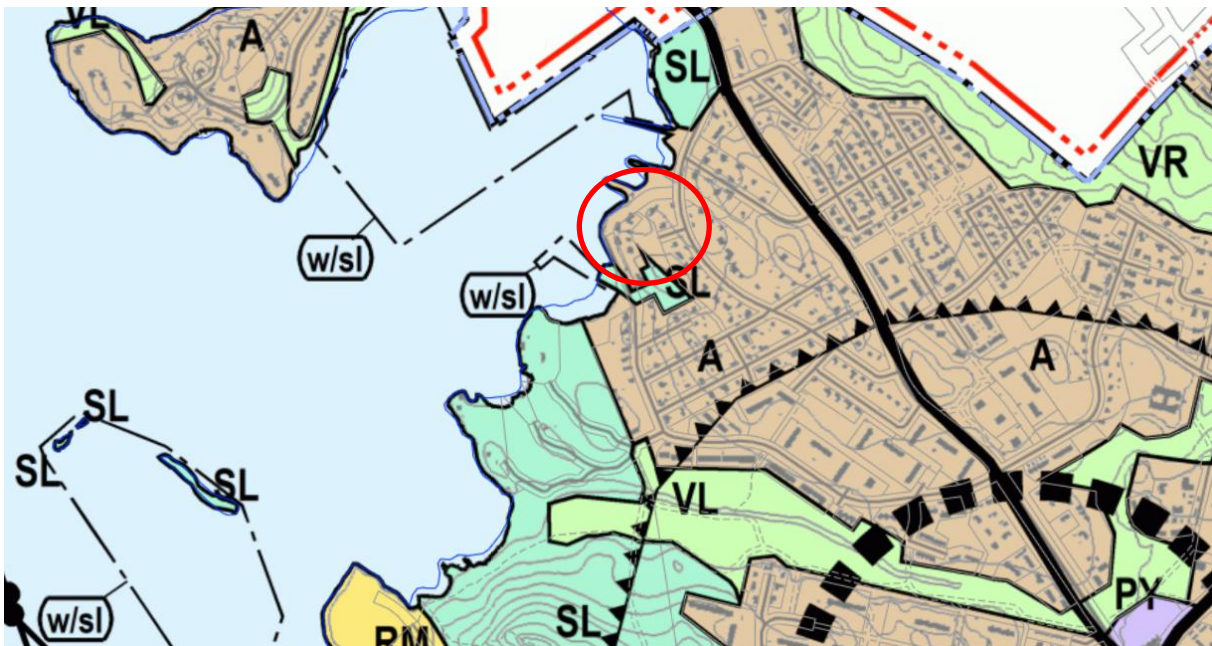
Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta (A). Alueen itäosaa sivuaa viheryhteystarve (vihreä katkoviiva).



ote maakuntakaavasta 2014

Yleiskaava

Lahden oikeusvaikutteinen yleiskaava 2035 (Y-205) (kv 9.12.2024 § 128) sai lainvoiman 12.2.2025.



Yleiskaavakarttaote Y-205 1. Kestävä yhdyskuntarakenne.

Alue on varattu pääosin asumiseen (A).

Alueen eteläpuolella on yksityinen luonnonsuojelualue (SL).



Yleiskaavakarttaote Y-2035 2. Kulttuuriympäristö



Yleiskaavakarttaote Y-2035 3. Luonto- ja viherympäristö

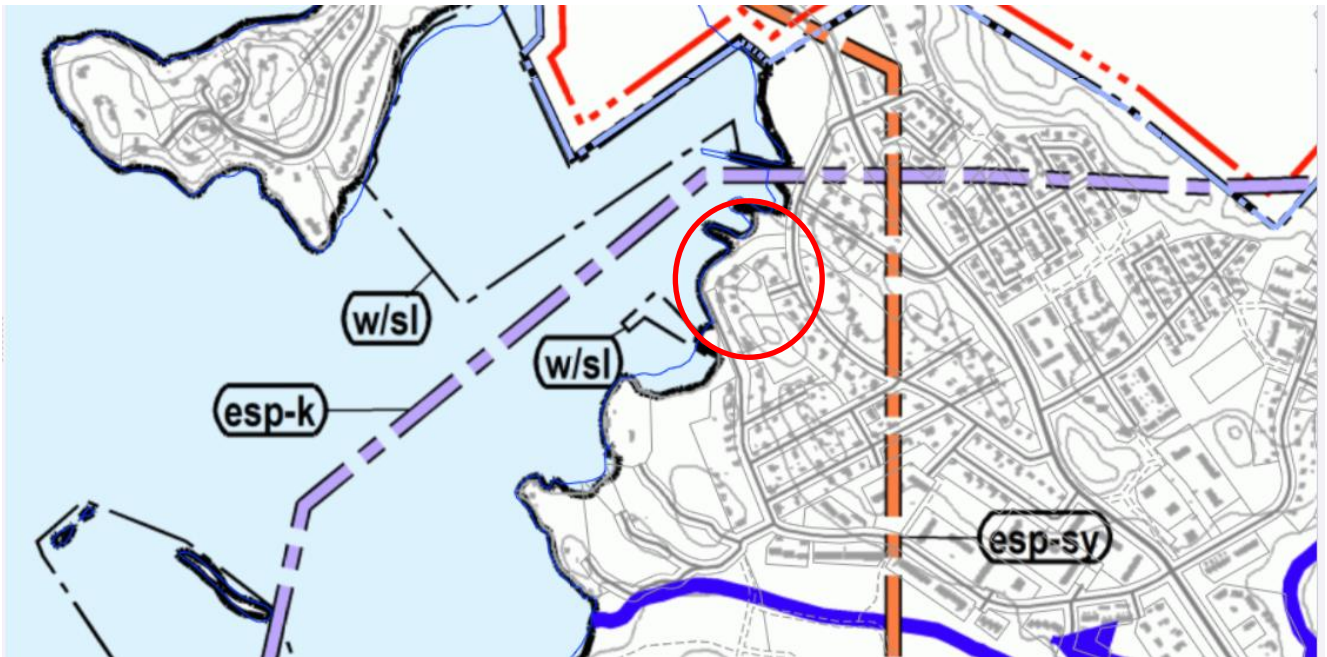
Alueen läpi on merkitty ekologinen yhteys (**vihreä katkoviiva**).

Aluetta sivuaa idässä ulkoilureitistön tavoitteellinen pääväylä (**palloviiva**).

Alue sisältyy merkittävän luontoverkoston alueelle. Yhtenäisistä virkistymetsistä 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 monimuotoisuuden 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**).

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

Kaava-alue rajoittuu etelässä yksityiseen luonnonsuojelualueeseen (**SL**).



Yleiskaavakarttaote Y-2035 4. Vesiensuojelu ja -hallinta

Alue sisältyy tärkeään ekosysteemien säätely- ja ylläpitopalvelujen alueeseen (**esp-sy**). Merkinällä osoitetaan 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**).

Suunnittelualueen itäosaa sivuaa ulkoilureitistön tavoitteellinen pääväylä (**valkoinen palloviiva**).

Ulkoilureitistön pääväylä jatkuu etelästä Omarannanpuiston kautta ja edelleen Kilpiäistentien jalankulkuväylän kautta pohjoiseen.

Pyöräilyn tavoitteellinen aluereitti kulkee Karjusaarenkadulla (**musta pisteviiva**).

Asemakaava

Alueella on voimassa alueen ensimmäinen asemakaava B63 (lv 8.8.1948), jota on kahdella asemakaavan tontilla muutettu vuosina 1959, 1968, 1976 ja 1997:

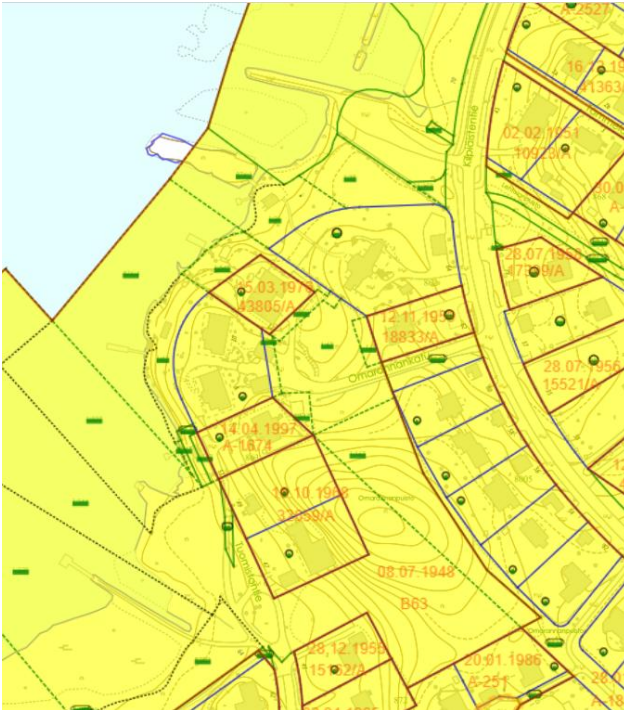
43805/A (lv 15.4.1976)

A-1674 (lv 29.5.1997)

Omarannankatu 12, kortteli 863, tontti 6

Tuomistontie 51, kortteli 863, tontti 3

Suunnittelualueen rantaan vuonna 1948 asemakaavoitettua katua ja puistoaluetta ei ole toteutettu. Kaupunki ole 77 vuoden aikana ryhtynyt toimenpiteisiin hankkiakseen alueet omistukseensa, koska kadun ja rannan puistoalueen toteutukselle ei ole ollut tarvetta.



Ote hakemistokartasta.

Ote ajantasa-asemakaavasta



Korttelin 863 tontin 3 pinta-ala on 1 287 m², e= 0,28, rakennusoikeus 360, kerrosluku II
Korttelin 863 tontin 3 pinta-ala on 2 529 m², e= 0,08, rakennusoikeus 140+t 60, kerrosluku I
Korttelin 863 tontin 6 pinta-ala on 1 126 m², e= 0,21, rakennusoikeus 240, kerrosluku I
Korttelin 862 tontin 12 pinta-ala on 3 900 m², e= 0,05, rakennusoikeus 140+t 60, kerrosluku I

Rakennusjärjestys

Lahden rakennusjärjestys 2025 on tullut voimaan 1.1.2025.

Rakennuskiellot

Ei ole

Suojelupäätökset

Luonnonsuojelualueen rauhoituspäätöksen muuttaminen, Hämeen ympäristökeskus 17.12.2003
Nro ALO/luoA/138, Dnro HAM-2003-L-706-251.

Kaupungin strategia

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

Kaava edistää vuoden 2024 kärkihanketta 2. Osaava Lahti kasvattamalla ja varmistamalla monipuolisen
asuin- (ja yritys) tonttitarjonnan riittävyyden pitkällä aikajänteellä.

Apoli

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

3.2.2 Selvitykset

Aiemmin laaditut selvitykset:

- Lahden II Lintuatlas 2009-2011.

Yleiskaavan selvitykset:

- Lahden maisemarakenne ja viheralueet
- Lahden ekologinen verkosto 2019
- Lahden liito-oravakartoitus 2023
- Lahden luontotyyppiselvitykset 2024
- Selvitys Lahden tärkeimmistä ekosysteemipalveluista 2019
- Lahden virkistysverkon yleissuunnitelma 2020

Pyöräliikenteen tavoiteverkko 2019

Päijät-Hämeen pyörätieverkko 2022

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavatyöhön ryhdytty yksityisten maanomistajien hakemuksesta. Vuodelta 1948 voimassa olevan asemakaavan mukaista osin vesirajaan rajoittuvaa katurajaa sekä rannan kapeaa puistokaistaa ei ole ollut tarve toteuttaa. 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 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
- Päijät-Hämeen liitto
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Lahden kaupungin museo, Päijät-Hämeen vastuualue museo
- Erityistehtäviä hoitavat yhteisöt
- Muut yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu AKL 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 kaavamutoshankkeen kotisivulle 18.11.2024. Kaavatyötä käsittelevä yleisötilaisuus pidettiin 11.9.2025 maastokävelynä. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille toimitettiin postitse kaavaluonnos ja OAS. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 8. - 21.9.2025. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaava on tullut vireille 6.3.2024. 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

Aiemmat kaavaehdotukset, Hämeen ympäristökeskuksen vuoden 1986 ja KHO:2007 päätökset

Alueen kaavamuutosehdotus on ollut päätöksenteossa kaksi kertaa aiemmin. Kaavan sisältö ja aluerajaus ei ole ollut aivan samanlainen, mutta molemmissa kaavamuutosehdotuksissa on esitetty Tuomistontieltä Kilpiäistenkadulle johtavan läpiajokadun poistamista Vesijärven rantaviivan tuntumasta.

Hämeen ympäristökeskus on päätöksellään 20.1.1986 jättänyt vahvistamatta valtuuston hyväksymän kaavamuutosehdotuksen. Päätöksen perusteluissa viitataan virkistysalueverkostoon ja -yhteyksiin pohjoisten ja eteläisten alueiden välillä. Päätöksen mukaan Tuomistontietä kokonaisuudessaan ei kuitenkaan voitu pitää tarpeellisena päätöksessä. Kaavatyön aikana ei ollut voimassa oikeusvaikutteista suunnittelualuetta koskevaa yleiskaavaa.

Korkein hallinto-oikeus on päätöksellään 6.9.2005 hylännyt valtuuston hyväksymän kaavamuutosehdotuksen. Hylkäämisperuste liittyi jalankulun ja muun kevyen liikenteen verkoston riittämättömään huomioon ottamiseen. Ehdotuksessa oli poistettu Omarannanpuiston kautta kulkeva ulkoilureitti. Kaavatyön aikana ei ollut vielä voimassa olevaa oikeusvaikutteista suunnittelualuetta koskevaa yleiskaavaa, jossa jalankulun ja pyöräilyn pääreitit, viheralueverkosto ja ekologiset yhteydet olisi esitetty ja käsitelty laajasti.

Edellisten kaavakäsittelyjen jälkeen Lahteen on laadittu suunnittelualueen sisältävät oikeusvaikutteiset yleiskaavat vuosina 2014 (Y-201), vuonna 2017 (Y-202), vuonna 2022 (Y-203) ja viimeisin on tullut lainvoimaiseksi 12.2.2025 (Y-205). Yleiskaava on ohjeena asemakaavaa ja asemakaavan muutosta laadittaessa vrt kohta yleiskaava sivulla 23-26.

Nyt vireillä oleva asemakaava ja asemakaavamuutos on kuitenkin täysin itsenäinen kaavaprosessi, jossa on otettu huomioon voimassa olevien ylemmän asteen kaavojen mukaisuus kuten esim. luonto- ja viherympäristö, kestävä liikkuminen, kestävä yhdyskuntarakenne sekä luonnonsuojeluarvot.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavasta johdetut tavoitteet

- alue on asumisen aluetta, asumisen säilyttäminen alueella
- suunnittelualueen itäpuolelle merkityn pohjois-eteläsuuntaisen viheryhteyden edistäminen

Yleiskaava, oikeusvaikutteinen

- Virkistys- ja viheralueverkosto, suojelualueet, merkittävät ekologiset yhteydet, jalankulun ja pyöräilyn tavoitteelliset alue- ja pääreitit sekä ulkoilun pääreitit on esitetty oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa. Yleiskaava on voimassa olevan maakuntakaavan mukainen.
- Yleiskaava ohjaa asemakaavan ja asemakaavamuutoksen laadintaa.

Yleiskaavasta johdetut tavoitteet

- pohjois-eteläsuuntaisen ekologisen yhteyden edistäminen
- osoittaa Omarannanpuiston kautta ulkoilureitti

- ottaa huomioon kaavamääräyksissä seuraavat asiat:
Alue sisältyy merkittävän luontoverkoston alueelle. Yhtenäisistä virkistysmetsistä ja maa- ja metsätalousalueista sekä näiden välisistä yhteyksistä koostuva aluekokonaisuus, jolla tehtävät toimenpiteet ovat merkityksellisissä ekologisen verkoston toimivuuden ja luontokadon pysäyttämisen kannalta. Alueella tehtävissä toimenpiteissä tulee kiinnittää huomiota luonnon monimuotoisuuden 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.
- etelässä olevan yksityisen luonnonsuojelualueen huomioon ottaminen

Kaupungin tavoitteena on

- muodostaa tontit omarantaisiksi poistamalla tonttien ja vesialueen välissä voimassa olevan asemakaavan mukainen vanhentunut, tarpeeton katualuevaraus sekä kapea puistosuikale. Tällöin yksityisessä omistuksessa yksityisellä maalla olevien luvallisten rantasaunojen tilanne selkiintyy.
- vähentää kaupungin kustannuksia poistamalla huonolla maaperällä rantaviivaan kiinni sijoittuvan tarpeettoman läpiajokadun rakentaminen. Kustannusvaikutus on huomattava.
- vähentää haitallisia ympäristövaikutuksia, mitä rantaviivassa kiinni olevan kadun rakentaminen ja käyttö aiheuttaisi.
- tehdä asemakaavamuutos niin, että ei aseteta maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.
- turvata lähistöllä riittävästi puistoja ja lähivirkistysalueita
- alueen vehreän ympäristön säilyttäminen, joka täydentää alueen ekologista verkosta myös yksityisten tonttien alueella.
- alueen jalankulun ulkoilureitistön täydentäminen yleiskaavan mukaisesti
- asemakaavamerkintöjen ja määräysten päivittäminen vastaamaan tämän hetken vaatimuksia
- tonttiliittymien tarkistaminen ja selkeyttäminen

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

- kaavamääräyksissä otetaan huomioon vesiensuojelu, luontoarvot ja luonnonsuojelu, hulevesien käsittelyn vaatimukset sekä tonttien vihreyttä ja luonnon monimuotoisuutta edistävät istutusmääräykset, ulkoilureitti.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Hakijan tavoitteet:

- poistaa toteutumaton katualuevaraus sekä muodostaa tontit omarantaisiksi yksityisten maanomistajien kiinteistöjen alueella, rakennusoikeuksien tarkistaminen sekä rakennusalojen ja -oikeuksien osoittaminen saunoille.

Kaupungin tavoitteet:

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

4.5 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavan vaikutusten arviointi ja vertailu on tehty Ve A:n voimassa oleva asemakaava toteutettuna ja Ve B:n 27.10.2025 päivätyn kaavaehdotuksen välillä. Vaikutusten arviointi on erillisellä liitteellä. Vaikutusten arviointi käsittää ekologiset, taloudelliset, sosiaaliset ja ympäristövaikutukset. Kaavaratkaisu eli Ve B on valittu kokonaisarvioinnin ja vertailun perusteella.

4.6 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan muutos vähentää merkittävästi kaupungille tulevia kustannusvaikutuksia, kun rantaa kiertävä liikenteellisesti tarpeeton katualuevaraus poistetaan. Rantaa kiertävän läpiajokadun poistaminen vähentää myös haitallisia ympäristövaikutuksia, joita perustamis- ja rakentamistyö aiheuttavat sekä käytöstä seuraava melu-, likaisten hulevesien valumahaitat. Vesistöön ja vähäisesti nykyiselle vesialueelle sijoittuva katu vaatisi täyttöö, pengertämistä tai luiskia ja vesilain mukaisen luvan. Perustamisolosuhteet ovat myös huonot rantaviivan tuntumassa. Maa-alueet rannassa ovat myös lähes 100 % yksityisessä omistuksessa. Kaupunkikuvalliset vaikutukset voimassa olevaan kaavaan verrattuna ovat myös positiiviset, koska kadun rakentamisen seurauksena rantapuusto jouduttaisiin kaatamaan ja rantavyöhyke pinnoittamaan suurelta osin.

Pientalotonttien osoittaminen omarantaisina kaavassa selkeyttää vuosikymmenien ajan epäselvänä ollutta tilannetta ja luo edellytykset hoitaa ja pitää yllä olemassa olevaa rakennuskantaa rannassa.

Olemassa olevaan nykytilanteeseen verrattuna kaavaehdotuksen ympäristövaikutukset ovat hyvin vähäiset, koska rakentaminen on pääosin jo toteutettu alueelle lainvoimaisin luvuin. Asemakaavassa luodaan edellytykset olemassa olevien saunarakennusten ylläpitämiselle ja muutaman uuden rakentamiselle. Vaikutus rantamaisemaan on vähäinen ja olemassa oleva kasvillisuus säilyy.

4.6.1 Luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Tiivistelmät lausunnoista ja mielipiteistä ja niiden huomioon ottaminen.

Lausunnon keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
Hämeen ELY-keskus 22.9.2025 Kaavaratkaisu - ELY-keskus toteaa, että kaavaratkaisu on voimassa olevan maakuntakaavan ja yleiskaavan mukainen. Kaavaselostukseen on jäänyt vanhentuneita tietoja yleiskaavan osalta. - selostuksen täydentäminen alueen rakentamisen historiasta, kuvat saunoista, rannan maisemallisista ominaisuuksista, kiinteistöjaotuksesta. - selostukseen tulisi arvioida vaikutuksia voimassa olevaan kaavaan nähden sekä rakennusoikeuksien määrän muutokset - ELY-keskus kiinnittää huomiota saaren kaavamerkinnän tarkasteluun, onko VL-alueella todellisia virkistysmahdollisuuksia? Luonto - ELY-keskus toteaa, että erillispientalojen korttelialueille osoitetut laajat istutettavat alueen osat tukevat hyvin maakunta- ja yleiskaavassa osoitettuja ekologisia yhteyksiä ja yhteystarpeita. Yleiskaavan mukaisen ulkoilureitin huomioiminen kaavakartassa.	 Kaavaratkaisu - kaavaselostuksen lähtötiedoissa yleiskaavaa koskeva virhe on korjattu. - selostukseen on täydennetty mainituilta osin. - selostukseen on lisätty vaikutusten arviointi voimassa olevaan kaavaan nähden sekä rakennusoikeuden määrän muutokset on kirjattu selostukseen, niitä on tarkistettu. Vaikutusten arviointi n myös erillisenä liitteenä. - saari on esitetty kokonaisuudessaan kuuluvaksi AO-tonttiin rakentamattomana istutettuna alueena (is-2). Luonto - yleiskaavan mukainen ulkoilureitistön tavoitteellinen pääväylä on lisätty kaavakarttaan ja virkistysalueen kaavamääräyksen tekstiosaa täydennetty (VL-1).

Tulvariskien hallinta ja vesialueet - Hämeen ELY-keskuksen suositus alimmaksi rakentamiskorkeudeksi Vesijärven rannoilla on +83,05 (N2000) - ELY-keskus muistuttaa, että uusien laitureiden ja muiden rantarakenteiden tekeminen saattaa edellyttää vesilain mukaista lupaa.	Tulvariskien hallinta ja vesialueet - alin rakentamiskorkeus on korjattu määräykseen +83,05 (N2000) - kaavamääräyksiin AO- ja W-alueiden osalle on lisätty, että rantarakenteiden- ja laiturirakenteiden vesilain mukainen luvanvaraisuus on tarkistettava ennen rakentamista.
Lahti Energia Sähköverkko 21.8.2025 Ei lausuttavaa	–
Lahden ympäristöpalvelut 18.9.2025 Ei lausuttavaa	–
Lahden ympäristöterveys 10.9.2025 Ei lausuttavaa	–

Mielipiteen keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
Mielipide 1 21.9.2025 - Tuomistontien päätyminen nykyiselle Tuomistontie 49 tontille on hyvä asia, alueesta tulee rauhallisempi ja turvallisempi. - On tärkeää, että Tuomistontien jatkeen ajoyhteyden kunnossapito säilyy kaupungilla. - Tuomistontien kääntöpaikka on ositettu hyvin. - Postilaatikon sijainti voisi olla lähellä virallista kääntöpaikkaa. - Ajoyhteyden tarpeeton loppupää olisi hyvä maisemoida.	Vastine - Tuomistontien katualue päätetään Tuomistontie 45:n jälkeen ja kadun päähän tehdään kääntöpaikka. Ajoyhteys Tuomistontie 47 ja 49 tonteille on merkitty virkistysalueen kautta kaavakarttaan. Ajoyhteys on luokiteltu katualueen ulkopuoliseksi väyläksi jo aiemmin. Ajoyhteys päättyy Tuomistontie 49:n tontin rajalle. Kun tontille johtavan puistoalueen läpi kulkevan tonttiliittymän pituus ylittää 24 metriä, kunnossapito kuuluu kaupungille. Ajoyhteys on ollut ja säilyy kaupungin kunnossapidossa. - Posti määrää postilaatikkojen sijainnin. - mahdolliset virkistysalueen maisemointityöt suunnitellaan erikseen ja ne eivät kuulu kaavamuutostyöhön.
Mielipide 2 Salpausselän luonnonystävät ry 19.9.2025 Mielipiteessä otetaan kantaa aiempi kaavaehdotus, Ympäristöministeriö 1986 ja KHO:n 2007 hylkäämispäätösten perusteet tulisi kertoa kaavaselvityksessä	asemakaavamuutoksen taustat, aiempi kaavaehdotus ja siihen vuodelta 2007 liittyvä KHO-päätöksen kuvaus on lisätty tarpeellisin osin selvitykseen. Nyt vireillä oleva kaavatyö on kuitenkin täysin itsenäinen prosessi.

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">• rantatien tarve ei ole poistunut, vaan tullut entistä tarpeellisemmaksi ekologisena yhteystarpeena.• esitetään, että rantaa myötäilevä ulkoilureitti olisi valmiina ja se voitaisiin toteuttaa ilman kaupungin kustannuksia• yhdistys katsoo, ettei mitään pakottavaa tarvetta tonttien laajentamiselle rantaviivaan saakka ole. Mieli­piteessä esitetään, että omarantaiset tontit on osoitettu paikoin kaupungin omistamalle maalle. | <ul style="list-style-type: none">• Läpiajettavalle kadulle rantaviivan tuntumassa ei ole liikenteellistä tarvetta. Katu ei täytä ekologista yhteystarvetta. Kadun perustamisen ja rakentamisen yhteydessä koko rantapuusto jouduttaisiin kaatamaan, alueelle tulisi asfalttipintaa ja kasvillisuuden alueet vähenisivät nykyisestä. Lisäksi kadun rakentamisen maisemalliset ja ympäristövaikutukset vesirajassa kiinni ovat huomattavasti nykyisen tilanteen.• Asemakaavaehdotus on yleiskaavan mukainen ja ottaa huomioon ekologisten yhteyden kaavamääräyksissä, istutettavan viheralueen alueen tarpeen sekä tavoitteellisen ulkoilureitin, joka on mahdollista johtaa etelästä yksityisen luonnonsuojelualueen, Omarannanpuiston, Omarannankadun sekä Kilpiäistentien jalankulkuväylän kautta soutuvenerannalle ja sieltä edelleen pohjoiseen. Ekologinen yhteys muodostuu sekä virkistysalueista että tonttien kasvillisuudesta, eikä rajaudu kiinteistörajojen mukaan.• Rantaa myötäilevää ulkoilureittiä ei ole olemassa. Kaupungilla ei ole tarvetta vuonna 1948 asemakaavoitetun kadun rakentamiselle rantaan. Kaupunki ei ole ryhtynyt toimenpiteisiin kuluneen 77 vuoden aikana hankkiakseen yksityiset maa-alueet omistukseensa toteuttaakseen asemakaavan mukaisen kadun ja puistoalueen rannassa. Kustannukset muodostuisivat mm. maapohjan hankinnan/lunastuksen kustannuksista luvallisten saunarakennusten, laitureiden ja muiden rakenteiden sekä katualueella sijaitsevan kasvillisuuden korvaamisesta, yhteyden perustamis-, rakentamis- ja hoitokustannuksista. Lisäksi katualue ei ole sama kuin puistoyhteys.• Asemakaavahakemus on tullut vireille yksityisten maanomistajien aloitteesta ja heillä on tarve selkeyttää omistamiensa rantamaa-alueiden ja saunarakennusten vuosikausia epäselvänä ollut kaavallinen tilanne. Kuten edellä on kerrottu, kaupungilla ei ole ollut, eikä ole tarvetta kadun rakentamiselle rantaan. Samoin kaupungilla on tarve selkeyttää tilanne |
|--|--|

• kaavassa on esitetty poistettavaksi puistokaista pohjoisosassa rannassa sekä korttelin 863 ja 862 välissä oleva 5 m:n levyinen puistokaista ja muutettu avo-ojaksi rantaan. • että olemassa olevat rantasaunat olisi rakennettu ilman rakennuslupaa ja että ne tulee siirtää omalle kaavatontille.	ajan tasalle ja muuttaa vanhentunut asemakaava, niin ettei aseteta maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Omarantaiset tontit sijoittuvat yksityiselle maalle lukuun ottamatta 5 m:n levyistä kaistaa Tuomistontie 51:n tontin ja ranta-alueen välissä. Kaupungin osaomistusta on vähäisesti saaren länsipäässä yhteisvesialueella sekä soutuvenerannan läheisyydessä nykyisellä vesialueella, jossa on vesijättömaata tai ruoppausten seurauksena syntynyttä rakentamiseen soveltumatonta maata. vrt maanomistuskartta sivulla 22. • pohjoisosan puistokaistan poistamiseen on vastattu aiemmin vastineissa. Johtoaluevaraus ja avouomalle varattu aluevaraus on merkitty tontille olemassa olevan hulevesiputken kohdalle. Merkinnällä varmistetaan Omarannankadun kuivatus viereisen pienen VL-1- alueen kautta. Merkinnällä varmistetaan jo rakennetun hulevesijärjestelmän toimivuus. Näin kapeita puistokaistoja ei ole tarkoituksenmukaista osoittaa kaupungille huollettavuuden kannalta. • Rakennusvalvonnan mukaan rantasaunat ovat luvallisia. vrt selostus sivu 11. Kaikilla on rakennustunnus. Rantasaunojen luvallisuutta tarkastellaan rakennusajankohdan ja sen aikaisten lakien ja määräysten perusteella. Rakentamislaki on tullut voimaan 1.1.1959. Saunat ovat valmistuneet vuonna 1923, uusittu myöhemmin, (osin 1:63, osin yleisellä alueella), vuonna 1941 (1:547) ja vuonna 1959 (1:21). Kaavatyössä tehdään kokonaisarviointi ja asemakaava laaditaan, niin ettei aseteta maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Kaupunki viittaa myös edellä selostettuun kustannusvaikutukseen kaupungille.
--	--

• maakuntakaavan ohjausvaikutus ei näy asemakaavaluonnoksessa. Esitetään, että maakuntakaavassa olisi esitetty viheryhteystarve pitkin Vesijärven rantoja tällä alueella. • Poistettavaksi esitetty Tuomistontien kohdalla kulkeva vihervyöhyke on jatkuva yhteys olemassa olevien luonnonsuojelualueiden välillä. • että liikkuminen rantavyöhykkeellä ei häiritse asukkaita, koska asuinrakennukset sijaitsevat maastossa korkealla tontin takaosassa • nykyisen kaavan vesialueelle ”saareen” on esitetty rakennusoikeutta omakotirakentamiselle. Vesialuetta täyttämällä ei voi muodostaa rakennusmaata.	• maakuntakaavan ohjausvaikutus on otettu huomioon yleiskaavassa, joka ohjaa asemakaavoitusta. Alueella on voimassa tuore 2025 lainvoimaiseksi tullut oikeusvaikutteinen yleiskaava Y-205. Viheralueverkosto, ekologinen yhteys ja ulkoilureitistön tavoitteellinen pääväylä on esitetty kartassa 3. luonto- ja viherympäristö. sekä kartassa 6 kestävä liikkuminen. Maakuntakaavassa ei ole esitetty viheryhteystarvetta pitkin Vesijärven rantoja tällä alueella. Ekologinen yhteyden on vastattu edellä. • Kaava-alueen pohjoispuolella ulkoiluyhteys, jalankulku- ja pyöräily jatkuu Kilpiäistentien kevyenliikenteen väylää pitkin pohjoiseen. Poistettavaksi esitetty viheralue sijoittuu kaava-alueen pohjoisreunaan katualueen rinnalle. Viheryhteyttä etelään ei ole voimassa olevassa kaavassa, vaan se on katualue. Katualue ei voine yksinään muodostaa ekologista yhteyttä. Yhtenäistä rakennettua jalankulkuyhteyttä ei ole myöskään etelässä kaava-alueen ulkopuolella rannassa koko matkalla, vaan alueen läpi voi kulkea osin katuverkossa, pyörä- ja jalankulkuteitä, osin puistopolkuja pitkin, jotka kiertävät rakennetut alueet rannassa. vrt selostus kohta liikenne sekä tavoitteelliset pääreitit. Yksityisen luonnonsuojelualueen päätös sisältää luontopolun. • Nykyisen katualueen raja on lähimmillään 9 m:n etäisyydellä pientalon julkisivusta ja ikkunoista. Yleinen liikkuminen ranta-alueella todennäköisimmin häiritsisi luvallisten laiturien ja rantasaunojen käyttöä. Lisäksi liikkuminen edellyttäisi, että kaupunki hankkisi maapohjan omistukseensa. Saunojen, rakenteiden ja kasvillisuuden korvaaminen yksityisille omistajille tai jääminen alueelle pitäisi myös käsitellä erikseen ja toisi kaupungille kustannuksia. • Olemassa oleva kartoitettu maa-alue, saari, sijoittuu kahden yhteisvesialueen alueelle. Kaupungilla ei ole tiedossa, että saari olisi luvaton täyttö, mutta voi olla mahdollisesti täytön seurauksena syntynyt. Vuoden 1986 ilmakuvassa saari ja sinne johtava jalankulkusilta näkyy, mahdollisesti
--	--

• kuntatalouden kannalta on kannattavaa ja mahdollista lunastaa katualue ensimmäisen asemakaavan perusteella korvauksetta maanomistajilta. Luvatta kaavan vastaisesti rakennettuja saunoja ei tarvitse lunastaa. • kaavasta ei ole esitetty vaihtoehtoja. • Oikea vertailukohta kaavan vaikutusten arviointiin olisi ollut voimassa oleva kaava toteutuneena mm. ympäristöarvojen ja ympäristövaikutusten kannalta. Mielipiteessä katsotaan, että kaavamuutoksella on monia haitallisia ympäristövaikutuksia. Ekologisen verkoston toimivuus katkeaa, asuintonttien ulottaminen rantaan saakka vaarantaa vesistön veden laadun, koska pintavalumaa hoidetuilta tonteilta on enempi kuin luonnontilaiselta rantakaistaleelta. Rannan luontotyytit	myös aiemmissa. Alue on ollut kauttaaltaan hyvin umpeen kasvanut. Pohjoispuolen vesialuetta on ruopattu kaupungin alueella aluehallintoviraston luvalla ja vastaavanlaisia saaria on muodostettu alueelle. Olemassa olevalle selkeälle maa-alueelle on mahdollista ja tarkoituksenmukaista esittää asemakaavassa käyttötarkoitus. Saareen voidaan osoittaa myös rakentamista, mutta tässä asemakaavaehdotuksessa se on esitetty tontin osana, istutettavana puustoisena alueena, jonne ei ole rakennusoikeutta, eikä rakennusala. Kaavamääräyksiin AO- ja W-alueiden osalle on lisätty, että ennen vesialueella tehtävien toimenpiteiden tai rantarakenteiden rakentamista tulee selvittää vesilain mukaisen luvan tarve ympäristövaikutusten takia. • Kaupunki voi haltuun ottaa ensimmäisen asemakaavan perusteella katualueen korvauksetta siltä osin kuin se ei ylitä 20% kaava-alueella kunkin maanomistajan omistamasta maapinta-alasta tai ei ole suurempi kuin kunkin maanomistajan kaavassa saama rakennusoikeus. Kaupunki ei haltuun ota katualuetta, jos kadun rakentamiseen ei ole tarvetta, vaan ainoastaan, kun sitä ryhdytään rakentamaan tai muutoin tarvitaan käytettäväksi. Saunojen luvallisuuteen on vastattu edellä. Muut yleiset alueet ovat suoraan kaavan nojalla lunastettavissa, mutta toisin kuin kaduista, on koko lunastettavasta alueesta maksettava korvaus. • Kaavatyön yhteydessä ei ole ollut tarpeen tehdä luonnosvaiheessa vaihtoehtoa. • Kaavan vaikutusten arviointi esitettyjen vaihtoehtojen kesken on liitetty selostukseen sekä on erillisenä liitteenä. Vaikutusten arvioinnissa tulee käsitellä kokonaisvaikutukset niin ekologiset, taloudelliset, sosiaaliset kuin ympäristövaikutukset ja tehdä kokonaisarvio. Voimassa olevan asemaakaavan (toteutettuna) kustannusvaikutukset ovat huomattavasti suuremmat kaupungille. Kustannukset koostuvat mm. maapohjan
--	--

köyhtyvät, nykyiset pihanurmikot ulottuvat rantaan saakka. Kaavan haitalliset vaikutukset ulottuvat eläimistöön ja järvimaisemaan.	hankinnasta, rantasaunojen, kasvillisuuden ja muiden rakenteiden siirroista, purkamisesta ym. korvaamisesta omistajille, kadun perustamiskuluista, täytöistä vesialueelle (katualue osittain vesialueen päällä), kadun rakentamis-, ylläpito-, kunnossapito-, ja hoitokuluista. Voimassa olevan asemakaavan ympäristövaikutukset Vesijärven ranta-alueella ovat huomattavasti epäedullisemmat kuin kaavaehdotuksen mukainen tilanne. Katualue on käytännössä lähes kokonaan pinnoitettua aluetta, hyvin vähän istutettua aluetta, likaisten katualueen hulevesien vaikutus vesistöön haitallinen. Pohjoisosaan muodostuisi voimassa olevassa asemakaavassa kapea yleinen viherkaista, joka kaupungin tulisi kuitenkin hankkia omistukseensa. Kaavassa esitetyt tonttien alueet ovat nykyisin jo istutettua piha- aluetta kiinteistöllä olevine puineen, pensaineen ja muine kasvillisuuksineen.
Mielipide 2 täydennys ja liitekuva leikkaus Salpausselän luonnonystävät ry 19.9.2025 Mielipiteessä otetaan kantaa - Asemakaavalla ohitetaan vesilain edellyttämä vesialueen täytön lupamenettely ja vaikutusten arviointi. - Vesialueelle ilmeisesti luvattomasti täytetty saari on esitetty osaksi A-alueeksi ja osaksi yhteisellä vesialueella olevaksi VL-lähivirkistysalueeksi. Täyttöalue tulisi esittää kokonaisuudessaan VL-alueeksi ja siitä pitää tehdä kaupungin kanssa maankäyttösopimus. - Kuntatalouden kannalta on kannattavaa ja mahdollista lunastaa katualue ensimmäisen asemakaavan perusteella korvauksetta maanomistajilta. Luvatta kaavan vastaisesti rakennettuja saunoja ei tarvitse lunastaa. - Kaavaselostuksessa tulee esittää eri vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi tarpeelliset tiedot MRL 55 §, MRA 25 §. Ei ole esitetty vaihtoehtoja, joita olisi verrattu.	- Kaavamääräyksiin AO- ja W-alueiden osalle on lisätty, että ennen vesialueella tehtävien toimenpiteiden tai rantarakenteiden rakentamista tulee selvittää vesilain mukaisen luvan tarve ympäristövaikutusten takia. - Kaupungilla ei ole tiedossa, että saari olisi täyttö. Saari on päätetty esittää kokonaan AO-tontin osana, istutettavana alueena, koska sen todelliset virkistyskäyttömahdollisuudet ovat huonot. - Kuntatalous vrt aiempi vastine sivulla 37. - Kaavaselostuksessa esitetään kaavan tavoitteiden, eri vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi tarpeelliset tiedot AKL 55 a § MRA 25 §. Vaihtoehdot tulee selostaa selostuksessa, jos niitä on. Kaavatyön yhteydessä ei ole ollut tarpeen tehdä vaihtoehtoja, koska kaavatyölle asetettujen tavoitteiden pohjalta ei ollut

Vaikutusten arviointiin esitetään vertailukohdaksi voimassa oleva asemakaava toteutuneena.	vaihtoehtoista toteuttamiskelpoista ratkaisua. Vaikutusten arviointi ja vertailu voimassa olevaan kaavaan toteutuneena on lisätty selostukseen liitteenä.
--	--

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 ja asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettaminen (arvio)	4.12.2025- 12.1.2026

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

5.1.1 Kokonaisrakenne

Kaavaratkaisu

Kaava-alueen pinta-ala on 29 177 m². Koko kaava-alueen aluetehokkuus on $e_a = 0,08$. Asemakaavan muutoksella poistetaan Tuomistontien rakentamattoman osuuden katualuevaraus ja kapea puistosuikale tarpeettomana rantaviivan tuntumasta. Ensimmäinen asemakaava on vuodelta 1948. Alue on ollut asumisen aluetta jo ennen vuotta 1948, pihapiirit talousrakennuksineen ja saunoineen ovat ulottuneet rantaan ennen kuin siihen kaavoitettiin katu ja yleistä puistoaluetta.

Kaupungilla ei ole ollut tarvetta voimassa olevan kaavan mukaisen kadun ja kapean puiston toteuttamiseen 77 vuoden aikana, eikä ole jatkossakaan. Kaupunki ole koko aikana ryhtynyt toimenpiteisiin hankkiakseen alueet omistukseensa toteuttamista varten.

Katualueella sijaitsee rantasaunoja, jotka on rakennettu sinne jo 1920-1950-luvuilla ennen rakentamislain voimaantuloa 1.1.1959. Ranta-alueet laitureineen ja muine rakenteineen ovat samojen yksityisten tahojen omistuksessa kuin ylempänä olevat jo aiemmin kaavoitetut ja rakennetut pientalotontit. Pientalotonttien pihapiirit ulottuvat vesirajaan asti. Kaavamuutoksella pientalotontit ulotetaan omarantaisina kartoitettuun rantaviivaan asti.

Asuinpientalojen korttelialueet (AO-1)

Asuinpientalojen korttelialueen pinta-ala on 15 545 m² (lisäystä 6 703 m²). Alueella on neljä asuinpientalojen tonttia. Omarantaisten tonttien pinta-alat vaihtelevat 1826 m² – 7 323 m² välillä. Tonttitehokkuudet vaihtelevat $e = 0,08 - 0,22$ välillä. Koko kaava-alueen korttelitehokkuus on $e_k = 0,16$.

Asuintiloja varten osoitetun rakennusoikeuden lisäys on yhteensä 1 030 km², aiemmilla poikkeamisluvilla toteutettuun verrattuna lisäys on 455 km².

Talousrakennuksia varten osoitetun rakennusoikeuden lisäys on yhteensä 300 km², aiemmilla poikkeamisluvilla toteutettuun verrattuna lisäys on 191 km².

Saunoja varten osoitetun rakennusoikeuden lisäys on yhteensä 145 km², aiemmilla toteutettuun verrattuna lisäys on 75 km².

Kullekin rakennusalueelle saa rakentaa yhden yksi - tai kaksiasuntoisen asuinrakennuksen. Kaavan laatimisen yhteydessä alueen pohjakartta on tarkistettu, samoin alueen rantaviiva. Tontit ulotetaan omarantaisina kartoitettuun rantaviivaan asti, jonka seurauksena syntyy tontin osia, jotka kiinteistön omistajien tulee lunastaa. Saaren osalta on sama tilanne.

Yhteisvesialueilla sijaitseva kartoitettu pieni saari sijoittuu osin nykyiselle asemakaavoitetulle vesialueelle ja osin asemakaavoittamattomalle alueelle. Saari on osoitettu korttelin 863 tonttiin 14 kuuluvaksi istutettavaksi tontin osaksi. Tontilta 14 on olemassa oleva kevyt siltayhteys saareen ja sen rannalla on laituri. Kulkusillan kohdalla on veden vaihtumista varten määräys, että veden luonnollinen kulku on turvattava.

AO-1 tontteja koskee määräys: Ennen vesialueella tehtävien toimenpiteiden tai rantarakenteiden rakentamista tulee selvittää vesilain mukaisen luvan tarve ympäristövaikutusten takia.

Kerrosluku

Kerroslukuja on muutettu aiemmasta I-II kerroksesta II:teen tai rinnetonteilla 1/2rIII, joka tarkoittaa, että rakennuksessa voi olla puolikas rinteeseen sijoittuvat kerros sekä sen päällä kaksi kerrosta. Uudet kerrosluvut vastaavat paremmin toteutunutta tilannetta.

Tonteilla 14 ja 17 on jo kellari + kaksi kerrosta. Tontille 15 kerroslukuku on myös 1/2III, koska rakennus on nyt ympäristöään alempana. Mahdollisen uusimisen yhteydessä rakennuksen sijaintia on mahdollisuus nostaa ylemmäksi, jolloin pintavesien johtaminen alueella on helpompaa.

Tontti 16 on olosuhteiltaan tasaista ja rakennukset ovat II kerroksisia. Kerroslukuku on kaavassa II.

Rakennusoikeus

Asuinrakennusten rakennusoikeus vaihtelee 360 - 430 km² välillä. Rakennusoikeuksia on tarkistettu poikkeamislupien ja Tuomistontien viereisten tonttien tonttitehokkuuden ($e_t=0,29$) perusteella, kuitenkin niin että tehokkuus laskee pohjoista kohti. Tonttitehokkuus vaihtelee kaava-alueella $e_t=0,08 - 0,25$. Tonteille 16 ja 14 on toteutettu poikkeamisluvilla enemmän rakennusoikeutta kuin voimassa olevassa kaavassa vuodelta 1948 on. Tontille 17 on osoitettu lisärakennusoikeutta, joka antaa mahdollisuuden muuttaa esim. kellarin autotalli pääkäyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön. Tontin liittymä on muutettu ylärinteen puolelle, jolloin ajoyhteys tallille ei ole enää tarkoituksenmukainen.

Pientaloille on osoitettu rantasaunan rakentamismahdollisuudet. Rantasaunan rakennusoikeus on 29 km². Erilliset rantasaunat tulee liittää kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon, tarvittaessa kiinteistökohtaisen jätevesipumppaamon avulla.

Lisäksi ylärinteen puolelle on varattu I- kerroksisille talousrakennuksille rakennusoikeutta autotalleja, varastoja tms. varten. Yksittäinen talousrakennus saa olla kerrosalaltaan enintään 70 km² ja talousrakennuksia saa sijoittaa lukumäärältään enintään 2 kpl. Talousrakennuksen rakennusalalle saa sijoittaa lisäksi enintään yhden erillisen rakentamisluvasta vapautetun katoksen.

Rannan puolelle is-1 alueelle saa sijoittaa enintään yhden erillisen rakentamisluvasta vapautetun katoksen max 15 m².

tontti	m ²	e	kr	rak.oik. asuin	rak.oik. talousrak	rak.oik. sauna	yhteensä
17	1826	0,25	1/2rIII	360	70	29	459
16	4141	0,22	II	720	140	58	918
15	2252	0,22	1/2rIII	400	70	29	499
14	7323	0,08	1/2rIII	430	140	29	599
yhteensä	15542	0,16		1910	420	145	2475

Istutusalueet ja hulevedet

Suurin osa tonttien piha-alueista on osoitettu istutettavaksi alueeksi istuksia koskevine määräyksineen (is-1 ja is-2), millä turvataan alueen vehreyttä, ekologisia yhteyksiä ja rantavyöhykkeen luonnonmukaisuutta. Kaavassa on määräyksiä hulevesien käsittelystä.

Virkistysalueet (VL-1)

Virkistysalueiden yhteenlaskettu pinta-ala on 6 526 m² (vähennystä 2 472 m²). Vähennys johtuu osittain nykyisen Omarannankadun jatkeen ajoyhteyden alueen muuttamisesta katualueeksi. Ajoyhteys on jo rakennettu, jolloin viheralueen vähennys ei ole sen osalta todellinen.

Nykyinen katualue rakennetun Tuomistontien loppupäässä on muutettu virkistysalueeksi, jonka kautta on osoitettu ajoyhteydet korttelin 863 tonteille 1 ja 2 (Tuomistontie 47 ja 49) kaavamääräyksellä

puistoalueen kautta. Järjestely vastaa tämänhetkistä käytäntöä. Ajoyhteys rajautuu virkistysalueen länsireunassa alkaa yksityiseen luonnonsuojelualueeseen, joka on merkitty kaavakarttaan sl-merkinnällä. Virkistysalueen eteläreunan läpi kulkee itä-länsisuuntainen liito-oravalle tärkeä kulkureitti Omarannanpuiston kautta, joka yhdistää Kilpiäisten tikkametsän ja kaava-alueen itäpuolella olevat Lehtolanpuiston liito-oravalle soveltuvat metsäalueet. Kaava-alueella ei ole liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä.

Omarannanpuiston rinteiden päällä olevalle osalle on osoitettu yleiskaavan mukainen ulkoilureitin ohjeellinen paikka. Reitti on mahdollista yhdistää yksityisen luonnonsuojelualueen polun kautta länteen ja etelään.

Omarannankadun loppupäähän muodostuu pieni puustoinen virkistysalue, joka on ympäristöään alavammalla tasolla. Alue soveltuu myös hulevesien viivyttämiseen ja suodattamiseen.

Katualueet

Katualueiden pinta-ala n 1 346 m² (vähennystä 2 880 m²).

Korttelin 863 tontin 14 liittymä on suoraan Kilpiäistentieltä.

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

Omarannankadun jatke on osoitettu katualueeksi. Ajoyhteys on rakennettu jo aiemmin kiinteistönomistajien toimesta ja kustannuksella. Ajoyhteyden kunnossapito kuulunut jo aiemmin kaupungille. Viereiselle virkistysalueelle ja tontille 15 on merkitty katualueen hulevesien johtamista, viivytystä ja käsittelyä varten aluevarauksia. Viereiselle virkistysalueelle on osoitettu lumitila.

Nykyisen rakennetun Tuomistontien kadun päähän on muodostettu katualueen levennys kääntöpaikkaa varten. Kääntöpaikan viereen on osoitettu ohjeellinen lumitilan paikka virkistysalueelle.

Vesialue (W)

Vesialueen pinta-ala on 5 760 m² (vähennystä 670 m²).

Saaren länsipää ja sitä ympäröivä vesialue on ollut asemakaavoittamatonta aluetta. Pääosa vesialueesta on asemakaavoitettu vuonna 1948. Saaren asemakaavoitettu osa on vuoden 1948 asemakaavassa pääkäyttötarkoitukseltaan vesialuetta. Erilliselle saarelle on osoitettu käyttötarkoitus pientalotontin osana, rakentamattomana, istutettuna alueena.

Vesialuetta ja saarta koskee asemakaavamääräys:

Ennen vesialueella tehtävien toimenpiteiden tai rantarakenteiden rakentamista tulee selvittää vesilain mukaisen luvan tarve ympäristövaikutusten takia.

5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Rakennusoikeuden lisäys nykyiseen asemakaavaan verrattuna on yhteensä 1 475 km², lisäys toteutettuun verrattuna on yhteensä 721 km². Luku sisältää sekä asuinrakennukset, talousrakennukset että saunat.

Asuinrakennusten korttelialueet (AO-1):

tonttien pinta-ala yhteensä	15 545 m ²
tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	2 475 k-m ²
korttelitehokkuus (koko alueen keskiarvo)	$e_k = 0,16$
asukkaita (laskettuna 2 asukasta / asunto k-m ²)	n. 10-20
autopaikkoja (2 ap / asunto)	10-20 kpl

Lähivirkistysalueet (VL-1):

6 526 m²

Vesialue (W):

5 760 m²

Katualueet:

1 346 m²

Koko kaava-alue

29 177 m²



Kaavaehdotuskartta 27.10.2025

5.1.3 Palvelut

Lähimmät palvelut ovat Mukkulan aluekeskuksessa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on otettu huomioon viheralueverkosto, yleiskaavan mukainen ulkoilureitti, ekologinen yhteys, luonnonarvot ja luonnonsuojelu sekä vesiensuojelu ja hulevesien käsittely. Kaava-alueella sekä sen läheisyydessä on runsaasti virkistysalueita. Tonttien sisäiset istutusalueet niitä koskevina määräysteksteineen täydentävät ekologista verkostoa. Vesialueen ympäristöarvot on otettu huomioon ranta- ja vesialuetta kaavamääräyksessä, jonka mukaan vesilain mukaisen luvan tulee selvittää ennen vesialueella tehtäviä toimenpiteitä tai rantarakenteiden rakentamista.

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 on merkittävä vaikutus kaava-alueella asuvien ihmisten elinympäristön laatuun. Kaavamuutos selkeyttää kiinteistöjen, saunarakennusten ja liikenneverkon vuosikymmeniä epäselvänä olleen kaavallisen tilanteen, koska kaupungilla ei ole tarvetta rakentaa rantakatua, eikä tarvetta lunastaa kadunrakentamista varten alueita yksityisiltä maanomistajilta. Luvallisesti alueella olevien rantasaunojen ja laitureiden käyttö- ja ylläpitotilanne selkenee.

Kaava-alueella ja sen läheisyydessä on runsaasti viher- ja virkistysalueita. Kaava-alue noudattaa oikeusvaikutteisen yleiskaavan viheralueverkostoa ja ulkoilureitistöä, joka puolestaan on maakuntakaavan mukainen. Pyöräilyn tavoitteellinen aluereitti on osoitettu Karjusaarentielle, eikä kaavaehdotuksella ole vaikutusta siihen. Kilpiäistentien katualueella kulkee myös pyöräilylle osoitettu väylä, eikä kaavaehdotuksella ole siihenkään vaikutusta.

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

Rantaviivan sijoittuvan kadun poistaminen kaavasta vähentää huomattavasti haitallisia ympäristövaikutuksia, jotka seuraisivat kadun perustamisesta, rakentamisesta ja käytöstä. Kadun hulevesien valuminen Vesijärveen muodostaisi myös riskin, jos katualue toteutettaisiin. Lisäksi rantapuusto jouduttaisiin kaatamaan perustamistyön yhteydessä.

Kaavassa on tonttien istutusalueita koskevat määräykset sekä määräykset hulevesien käsittelylle sekä määräys saunan liittämisestä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon tarvittaessa kiinteistökohtaisen jätevesipumppaamon avulla.

Kaavan mukaisella rakentamisella ei ole vaikutusta vesiensuojeluun. Kaavassa on määräys, että ennen vesialueella tehtävien toimenpiteiden tai ennen rantarakenteiden rakentamista tulee selvittää vesilain mukaisen luvan tarve ympäristövaikutusten takia.

5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavassa on otettu huomioon yksityinen luonnonsuojelualue sl-merkinnällä. Kaavalla on vähäinen vaikutus kaavoitettujen viheralueiden määrään. Alueet pienenevät noin vajaa 2 500 m². Vähentyminen ei ole aivan todellista, koska osa rakennetun Omarannan puistoalueesta on jo nyt ollut rakennetun ajoyhteyden käytössä. Ajoyhteys on toteutettu yhteistyössä kaupungin kanssa ja hyväksynnällä. Ekologinen

yhteystarve toteutuu sekä yleisten virkistysalueiden että tonttien viheralueiden, puuston ja kasvillisuuden kautta. Kaavamääräyksillä suurin osa tontin alueesta on osoitettu istutettavaksi alueeksi.

Kaavalla ei ole vaikutusta Kilpiäistenpohjan linnustoalueeseen tai suojelulajeihin. Vesialueelle ei osoiteta rakentamista. Lisäksi kaavassa on määräys, että ennen vesialueella tehtävien toimenpiteiden tai ennen rantarakenteiden rakentamista tulee selvittää vesilain mukaisen luvan tarve ympäristövaikutusten takia.

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

Alue- ja yhdyskuntarakenne

Kaavan mukainen rakentaminen ei muuta yhdyskuntarakennetta, eikä alueen luonnetta pientaloalueena. Kaava-alueella ja sen läheisyydessä on runsaasti viher- ja virkistysalueita. Kaava-alue noudattaa oikeusvaikutteisen yleiskaavan viheralueverkostoa, joka puolestaan on maakuntakaavan mukainen.

Yhdyskunta- ja energiatalous

Kaavamuutoksella on merkittävä kustannusvaikutus. Rantaviivaan ja vähäisesti vesialueen puolelle sijoitetun kadun rakentaminen ilman tarvetta osin huonolla maaperällä toisi kaupungille huomattavia kadun perustamis-, rakentamis- ja ylläpitokustannuksia. Lisäksi kaupungin pitäisi hankkia maapohja omistukseensa sekä korvata luvalliset rantasaunat, rakenteet ja kasvillisuus omistajille.

Muun Omarannanpuiston lähivirkistysalueen osalta maan hankinnan kustannukset ovat samat molemmissa tapauksissa. Alue on rakennettu ja liittyy olemassa olevaan yhdyskuntatekniseen verkostoon.

Voimassa olevan kaavan kustannusvaikutus

Voimassa olevan asemakaavan kustannusvaikutus toteutettuna on alustavan laskelman mukaan suuruusluokaltaan noin 400 000 e (5m katu) tai 650 000 - 700 000 e (5m katu + 3 m jk/pp). Lisäksi kaupungille tulee kustannuksia katualueen haltuun otosta (4 000 m²), rannan puistoalueen lunastuksesta (1 500 m²). Kaupungin tulee lisäksi korvata haltuun otettavalla/lunastettavalla alueella olevat rakennukset, rakennelmat ja kasvillisuus yksityisille maanomistajille.

Kaavaehdotuksen kustannusvaikutus

Kaavaehdotuksen kustannusvaikutus kaupungille on plusmerkkinen. Omarannankadun vähäiset muutokset ja Tuomistontien kääntöpaikan rakentaminen yhteensä noin 30 000 – 50 000 e. Yksityiset maanomistajat maksavat tontinosan lunastuksista, joista tulee tuloa kaupungille ja/tai yhteisvesialueen osakkaille.

Liikenne

Kaavaehdotus vähentää läpiajoliikennettä, jota voimassa olevan kaavan mukainen katu rakennettuna toisi tarpeettomasti alueelle. Tarpeettoman katualueen poistaminen vähentää asumiselle tulevaa häiriötä. Liikennemäärät säilyvät ennallaan. Oleellisin liikenteellinen vaikutus kohdistuu kaava-alueen ulkopuoliseen Tuomistontie 49 tonttiin, jonka piha-alue rauhoittuu, kun ajoyhteys päätetään Tuomistontie 49 tontille. Nykyisen Tuomistontie 51:n tonttiliikenne on kulkenut osin Tuomistontie 49:n pihan läpi.

5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Maisema

Katualuevarauksen poistamisella rantaviivan tuntumasta on merkittävä vaikutus rantamaisemaan. Kaavamuutoksen mukaisella rakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta kaupunki- tai maisemakuvaan,

koska alue on jo pääosin rakennettu. Myös rakentamaton saari on merkitty istutettavaksi alueen osaksi, joka on säilytettävä puustoisena ja rannan käsittelyn olla pääosin luonnonmukaisen kaltainen.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueella ole rakennetun kulttuuriympäristön suojelukohteita, maisemallisia suojelukohteita tai arvokkaaksi luokiteltuja kohteita.

Kaavaehdotus luo edellytykset nykyisen rakennuskannan hoitamiselle ja ylläpidolle rannassa.

Tonttien rantavyöhykkeellä on laajasti istutusalueita, puustoa, rakentamista koskevia määräyksiä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön häiriötekijöitä ei ole. Alue on hiljaista aluetta. Tontilla 14 on tavattu vieraslaji: tatar.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavakartan liitteenä.

5.7 Nimistö

Alueelle ei tule uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttaminen edellyttää alueiden lunastuksia sekä kaupungille että yksityisille maanomistajille kaavan tultua lainvoimaiseksi.

Omarannankadun loppupään hulevesien valumisen estäminen tontille 15 edellyttää hulevesien ohjauksen parantamista katualueella.

6.2 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen seuranta tapahtuu rakennusvalvonnan lupakäsittelyn kautta.

Kaavassa on määräys AO-1 ja W-alueilla, että ennen vesialueella tehtävien toimenpiteiden tai ennen rantarakenteiden rakentamista tulee selvittää vesilain mukaisen luvan tarve ympäristövaikutusten takia.

7 KAAVAN LAATIJA

Lahdessa 27.10.2025

Kaavoitusarkkitehti

Marja Mustakallio

8 SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Lahti	Täyttämispvm	17.10.2025
Kaavan nimi	ASEMAKAAVA KOSKEE: KILPIÄISTEN (8.) KAUPUNGINOSAN TILAN OSAA 409-876-3. ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: KILPIÄISTEN (8.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 862 KAAVATONTTIA 12 JA KORTTELIN 863 TONTTEJA 3,4 JA 6 SEKÄ VESI-, PUISTO- JA KATUALUEITA.		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		
Pysyvä kaavatunnus	Kunnan kaavatunnus		398A2940
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,9177	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0681
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,8496

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	2,9177	100,00	2475	0,08	0,0681	1465
A yhteensä	1,5545	53,3	2475	0,16	0,6703	1465
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6526	22,4			-0,2472	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1346	4,6			-0,2880	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,5760	19,7			-0,0670	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	2,9177	100,00	2475	0,08	0,0681	1465
A yhteensä	1,5545	53,3	2475	0,16	0,6703	1465
AO					-0,8842	-1010
AO-1	1,5545	100,0	2475	0,16	1,5545	2475
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6526	22,4			-0,2472	
P,PL,Pvy					-0,8998	
VL-1	0,6526	100,0			0,6526	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1346	4,6			-0,2880	
Kadut	0,1346	100,0			-0,2880	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,5760	19,7			-0,0670	
W, WL	0,5760	100,0			-0,0670	