

Lahti

Voimassa olevan asemakaavan ja kaavamuuutoksen vaikutusten arviointi, vertailu VeA ja VeB

A-2940 Kilpiäinen, Omarannankatu 8-12, Kilpiäistentie 64,
Tuomistontie 51 sekä vesi-, puisto- ja katualueet,

kaavoitusarkkitehti Marja Mustakallio

27.10.2025

Vaikutusten vertailu



A. Voimassa oleva asemakaava



B. Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus

EKOLOGISET VAIKUTUKSET	A. Voimassa olen asemakaava toteutuneena (1948, 1976, 1997)	B. Asemakaava ja asema- kaavan muutosehdotus 27.10.2025	Huomioita
Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	- Huonontaa kaava-alueen asukkaiden elinympäristöä, aiheuttaa tarpeetonta liikenteen häiriötä asutukselle, vihreä, puustoinen rantavyöhyke poistuu. - Kadun rakentamisen maisemalliset ja ympäristövaikutukset ovat huonommat kuin nykyisen olemassa olevan sekä kaavaehdotuksen tilanteen. - Avaa uuden reitin rantaan yleiskaavan mukaisen ulkoilureitin lisäksi	- Parantaa elinympäristön laatua, antaa edellytykset hoitaa sekä rakennuskantaa, että viherympäristöä rantavyöhykkeellä. - Yleiskaavan mukainen ulkoilureitti kulkee Omarannanpuiston kautta	Ve A: maisemalliset vaikutukset järvelle ovat huonommat, aiheuttaa melua, heikentää asuinympäristön laatua, puustoinen rantavyöhyke poistuu, avaa kuitenkin uuden kulkuyhteyden rantaan, mutta katualueen etäisyys asuinrakennuksesta pienimmillään on 9 m. Ve B: parantaa asuinympäristön laatua, rannan kasvillisuus säilyy, ei aiheuta maisemallista muutosta nykyiseen.
Maa- ja kallioperään, vesistöön, ilmaan ja ilmastoon	- Negatiiviset ympäristövaikutukset: kadun perustaminen/rakentaminen vaikuttaa vesiolosuhteisiin, käyttö aiheuttaa riskin likaisten hulevesien huuhtoutumisella järveen, tuo liikennemelua rantaan. - Kadun rakentaminen edellyttää vesilain mukaisen luvan.	- Negatiiviset ympäristövaikutukset Vesijärven tilaan ja rantavyöhykkeeseen ovat paljon vähäisemmät, rantavyöhykkeen vihreys ja puusto säilyvät (kaavamääräyksissä otettu huomioon).	Ve A: huomattavasti huonommat ympäristövaikutukset Ve B: huomattavasti vähäisemmät haitalliset ympäristövaikutukset
Viheralueverkostoon	- Kadun rakentaminen rantaan ei lisää viheralueverkostoa, viheralueiden määrä on käytännössä samanlainen vaihtoehdoissa.	- Yleiskaavan mukainen - Viheralueiden määrä on riittävä ja laajuus on käytännössä samanlainen vaihtoehdoissa, koska Omarannankadun jatkeen ajoyhteys on jo rakennettu.	Ve A: ei lisää uutta viheralueverkostoa Ve B: ei lisää uutta viheralueverkostoa, mutta lisää viheraluetta yksityisen luonnonsuojelualueen ranta- ja rinneosan välille
Ekologiseen yhteyteen	- Katu ei edistä ekologista yhteyttä.	- Yleiskaavan mukainen - Pihojen kasvillisuus on osa ekologista yhteyttä, vihreää on enemmän kuin rakennetulla katualueella.	Ve A: katualue edistää huomomin ekologista yhteyttä, kasvillisuus vähäisempi, pinnoitettua pintaa, mahdollisesti rannan pengerryksiä Ve B: edistää paremmin ekologista yhteyttä, nykyinen kasvillisuus säilyy
Luonnon monimuotoisuuteen ja kasvi- ja eläinlajeihin	- Kadun rakentamisen seurauksena rantapuusto ja kasvillisuus poistuu, luonnon monimuotoisuus heikkenee, heikentää eläimistön elinympäristöä.	- Kaavassa on laajat istutusalueet rantavyöhykkeellä sekä luonnon monimuotoisuutta, vesialueen	Ve A: vähemmän vihreää ympäristöä rannassa Ve B: paremmat edellytykset luonnon monimuotoisuuden säilymiselle ja vehreydelle rannassa
Luonnonsuojeluun	- Luonnonsuojelualue säilyy, mutta katualue menee vähäisesti luonnonsuojelualueen rajauksen päälle ja katu erottaa ranta- ja rinneosan toisistaan. - Katualue rantaviivan tuntumassa ei edistä vesistön ja eläimistön suojelullisia näkökohtia.	- Yksityinen luonnonsuojelualue on otettu huomioon kaava-alueen rajauksissa ja määräyksissä, kulkuyhteydet tonteille säilyvät puistomaisessa ympäristössä sekä luonnonsuojelualueen ranta- ja rinneosan välillä - Kaavamääräyksissä on otettu huomioon vesilain mukaisen tarpeen selvittäminen rata-alueen rakentamistoimenpiteissä	Ve A: Katualue rantaviivan tuntumassa ei edistä vesistön suojelullisia näkökohtia Ve B: Vaikutus yksityiseen luonnonsuojelualueeseen on vähäinen molemmissa vaihtoehdoissa, mutta tässä suojelualueen osat yhdistyvät paremmin toisiinsa.

TALOUDELLISET VAIKUTUKSET	A. Voimassa olen asemakaava toteutuneena (1948, 1976, 1997)	B. Asemakaava ja asema-kaavan muutosehdotus 27.10.2025	Huomioita
Maapohjan lunastus/hankinta kadun rakentamista varten	Tuomistontien loppupään rakentaminen (370 m/4 000 m2) + puistoalue (1500 m2) - Kaupunki voi haltuun ottaa ensimmäisen asemakaavan perusteella katualueen (4 000 m2) 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. Muut yleiset alueet, kuten puistoalue pohjoisosassa rannassa (1500 m2) - ovat suoraan kaavan nojalla lunastettavissa, mutta toisin kuin kaduista, on koko lunastettavasta alueesta maksettava korvaus.	Ranta-alue - Ei edellytä kaupungin maanhankintaa	Ve A: kustannuksia kaupungille maan hankinnasta Ve B: ei kustannuksia Muita huomioita - Katu on liikenteen kannalta tarpeeton läpiajokatu - Katualueen etäisyys asuinrakennuksesta pienimmillään on 9 m - Rannassa kiertävä puistokaista (1500 m2) on osin niin kapea, että sen hoito on mahdotonta, todennäköisesti tulisi olemaan louhetäyttöreunaa tai vastaavaa ilman kasvillisuutta - Huono maaperä ja kaltevuus lisää perustamiskustannuksia - Katualue edellyttää täyttöä, pengerryksiä tai leikkauksia rantaviivan tuntumaan maaston sivukaltevuuden takia
Muut VL-alueet	Tontinosien lunastus - Ei ole	Tontinosien lunastus - kaupungille ja/tai yhteisvesialueen osakaskunnalle tuloa tontinosien lunastuksesta	Ve A: ei tuloja kaupungille Ve B: tuloa kaupungille
	Muut yleiset alueet, kuten VL-alueet - Pääosin samat molemmissa vaihtoehtoissa	Muut yleiset alueet, kuten VL-alueet - Pääosin samat molemmissa vaihtoehtoissa	VL-alueet - Samat vaikutukset molemmissa vaihtoehtoissa
	Omarannankadun jatkeen katualue(1000 m2) - Sama molemmissa	Omarannankadun jatkeen katualue (1000 m2) - Sama molemmissa	Omarannankadun jatkeen katualue (1000 m2) - Samat vaikutukset molemmissa vaihtoehtoissa
Rakenteiden korvaaminen - rantasaunat, laiturit, kasvillisuus, muut rakenteet	- Rantasaunojen, rakenteiden ja kasvillisuuden korvaamisesta tulee kustannuksia kaupungille	- Ei kustannuksia kaupungille rakennusten, rakenteiden ja kasvillisuuden korvaamisesta.	Ve A: huomattavia kustannuksia kaupungille rakennusten, rakenteiden ja kasvillisuuden korvaamisesta Ve B: ei kustannuksia
Kadunrakentaminen	Tuomistontie 4 000 m2 - 370 metriä 5 metrin levyisenä maksaa jälkilaskentatiedon perusteella vastaavanlaisilla pehmeillä alueilla n. 210 e/katum2 kohden = kustannusarvio n. 400 000 e - Mikäli rakennetaan myös 3 metrin levyinen jk/pp-väylä = yht. noin 650-700 000 e	- Omarannankadun jatkeen vähäiset muutokset, ajoyhteys on muuten jo rakennettu + Tuomistontien kääntöpaikan rakentaminen - muut ajoyhteydet Tuomistontie 47:lle ja 49:lle säilyvät nykyisellään - kustannukset yhteensä noin 30 000 – 50 000 e	Ve A: kustannuksia kaupungille kadunrakentamisesta 400 000 e – 700 000 e Ve B: ei kustannuksia Tuomistontien kadunrakentamisesta Omarannankadun jatkeen + Tuomistontien kääntöpaikka, muutokustannukset n. 30 000– 50 000 e
Vesilainen mukainen lupakäsittely	- Rantaviivaan kiinni rakentaminen edellyttää vesilain mukaisen lupakäsittelyn	- Ei tarvetta luvalla kadun rakentamisen takia	Ve A: lupakäsittely voi edellyttää erilaisten selvitysten tekoa vesistövaikutusten takia Ve B: ei muutosta nykytilanteeseen, ei tarvetta lupakäsittelylle
Hoitokustannukset	- Uutena Tuomistontien katualueen 370 m hoitokustannukset Omarannankadun lisäksi	- Vain Omarannankadun hoitokustannukset, ei muutosta nykyiseen	Ve A: uutena rakennetun Tuomistontien hoitokustannukset Omarannankadun lisäksi Ve B: vain Omarannankadun hoitokustannukset, ei muutosta nykyiseen

SOSIAALISET VAIKUTUKSET	A. Voimassa olen asemakaava toteutuneena (1948, 1976, 1997)	B. Asemakaava ja asema-kaavan muutosehdotus 27.10.2025	Huomioita
Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	- Nykyisten asukkaiden elinympäristö huononee - katu tulisi lähimmillään 9 m:n päähän asuinrakennuksesta - Synnyttää tarpeetonta läpiajoliikennettä ja sen liikennemelua	- Ei aiheuteta elinympäristön huononemista - Kaava luo edellytykset luvallisten rantasaunojen ylläpitoon - Asemakaavalla ei aseteta maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. - Yleiskaavan mukaiselle ulkoilureitille toteutusmahdollisuus - Vanhentunut asemakaava uusitaan myös ympäristön laatua ja istutuksia koskevien kaavamääräysten osalta	Ve A: - huonontaa kaava-alueen asukkaiden elinympäristöä - lisää reittejä avaamalla kulkureitin rantaan muille asukkaille - yleiskaavan mukainen ulkoilureitti on mahdollinen Ve B: - kaava-alueen asukkaiden elinympäristö paranee - mahdollistaa yleiskaavan mukaisen ulkoilureitin
	- Avaa uuden jalankulkuyhteyden rantaan yleiskaavan mukaisen ulkoilureitin lisäksi		
Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	- Kaava ei muodosta tarkoituksenmukaista yhdyskuntarakennetta tarpeettomine katualueineen	- Kaavaehdotus on voimassa olevan yleiskaavan mukainen - Yleiskaava on maakuntakaavan mukainen, yleiskaava ohjaa asemakaavojen laadintaa	Ve A: - Tarpeeton katu ei tue tarkoituksenmukaista maankäyttöä Ve B: - Tukee yleiskaavan mukaista maankäyttöä sekä yleiskaavan mukaista ekologista yhteyttä, kaava-alueella ja sen lähiympäristössä on riittävästi lähivirkistysalueita sekä jalankulun, pyöräilyn ja ulkoilun pääreitit toteutuvat.
	- Kaava-alueella ja sen läheisyydessä on riittävästi virkistysalueita	- Kaava-alueella ja sen läheisyydessä on riittävästi virkistysalueita	
Yhdyskunta- ja energiatalouteen	- Tarpeeton katu tuo turhia yhdyskuntatalouden kustannuksia kaupungille	- Ei kustannusvaikutusta verrattuna nykyiseen	Ve A: - Tarpeeton katu ei edistä kustannustehokasta maankäyttöä Ve B: - Ei tarpeettomia lisäkustannuksia, kuitenkin niin, että työlle asetetut tavoitteet voidaan saavuttaa
Liikenteeseen ja liikkumiseen	- Katu on liikenteellisesti tarpeeton ja aiheuttaa turhaa läpiajoliikennettä ja melua - Katu ei ole tonttiliittymien kannalta tarpeellinen	- Kaavaehdotus ei lisää liikennettä - Kaava selkeyttää tonttiliittymien kaavallisen tilanteen - Yleiskaavan mukainen ulkoilureitti, jalankulun ja pyöräilyn tavoitteelliset reitit on otettu huomioon kaavassa	Ve A: - Katu on liikenteellisesti tarpeeton ja aiheuttaa turhaa läpiajoliikennettä ja melua - Katu ei ole tonttiliittymien kannalta tarpeellinen Ve B: - Kaavaehdotus ei lisää tarpeetonta ajoneuvoliikennettä - Kaava selkeyttää tonttiliittymien kaavallisen tilanteen - Yleiskaavan mukainen ulkoilureitti, jalankulun ja pyöräilyn tavoitteelliset reitit on otettu huomioon kaavassa

KULTTUURISET VAIKUTUKSET	A. Voimassa olen asemakaava toteutuneena 1948, 1976, 1997	B. Asemakaava ja asema-kaavan muutosehdotus 27.10.2025	Huomioita
Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	- Maisemalliset vaikutukset ovat suuret järven suuntaan, rantapuusto joudutaan kaatamaan, rakentamisen seurauksena tulee pääosin kovaa pintaa, kasvillisuuden määrä on katualueella vähäinen, rannan pengertäminen tai luiskaus sivukaltevuuden takia - Läpiajokatu on tarpeeton	- Kaupunkikuva ja maisema säilyy pääosin nykyisellään - Alue on ollut rakennettu ja asuinkäytössä jo ennen ensimmäistä asemakaavaa, pihapiirit ovat ulottuneet rantaan asti, asuinrakennuksiin liittyviä talousrakennuksia ja saunoja (luvallisia) on sijoittunut rantavyöhykkeelle - Kaavamuutos luo edellytykset hoitaa saunarakennuksia ja ranta-aluetta tontin osana	Ve A: - suuri maisemallinen muutos kadun rakentamisen seurauksena Ve B: - Alue on vanhaa asumisen aluetta, jossa pihapiirit ovat ulottuneet rantaan asuinrakennukseen niihin liittyvine talousrakennuksineen jo ennen ensimmäisen asemaakaavan voimaan tuloa vuonna 1948. - Luo edellytykset olemassa olevan rakennuskannan ja kasvillisuuden hoitoon, ei muuta maisemakuvaa, rantakasvillisuus säilyy.

Johtopäätökset

Ekologiset vaikutukset

- Ve A:n haitalliset ympäristövaikutukset Vesijärven ranta-alueella ovat huomattavasti suuremmat kuin Ve B:n
- Ve B:ssä pihojen laajat istutusalueet täydentävät ekologista yhteyttä paremmin kuin rakennettu katualue rannassa
- Ve A on ekologisten vaikutusten kannalta parempi

Kustannusvaikutukset

- Ve A:n kustannusvaikutukset verrattuna Ve B:n vaikutuksiin ovat huomattavasti suuremmat kaupungille.
- Suurin kustannusvaikutus tulee kadunrakentamisesta, maan hankinnan kustannukset ovat vähäisemmät verrattuna rakentamiseen, lisäksi Ve A:ssa tulee rakennusten, rakenteiden ja kasvillisuuden korvauskustannuksia
- Rakentamisen kustannusten suuruusluokka on ve A = n. 400 000- 700 000 e/ ve B = 30-50 000 e
- Ve B:ssa tulee tuloa tontinosien lunastuksista
- Kaavatalouden kannalta Ve B jää plussalle, Ve A miinukselle 500 000 e- 800 000 milj (karkea suuruusluokka)

Sosiaaliset

- Ve A avaa uuden kulkuyhteyden rantaan muille kulkijoille, molemmissa vaihtoehtoissa on yleiskaavan mukaiselle ulkoilureitille mahdollisuus. Nykyisten asukkaiden elinympäristön huononeminen Ve A:ssa, katu tulisi lähimmillään 9 m:n päähän asuinrakennuksesta
- Molemmissa vaihtoehtoissa lähivirkistysalueita on riittävästi ja jalankulun, ulkoilun ja pyöräilyn tavoitteelliset verkostot toteutuvat

Kulttuuriset

- Alueella ei ole luokiteltuja rakennetun kulttuuriympäristön arvoja
- Maisemalliset vaikutukset järvelle ovat Ve B:ssä huonommat rantakasvillisuuden poistumisessa kadunrakentamisen alta