

Lahti



Asemakaavan selostus

Asemakaavatunnus A-2857 ja A-2921
Asemakaavan muutos
Pikkukaavahanke 2025

Mesikämmenkatu 1, Jalkaranta
Peisalankatu 21 ja Sippalankatu 22, Pirttiharju

28.10.2025

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan tarkoitus	2
1.4	Asemakaavaan liittyvät asiakirjat	3
2	TIIVISTELMÄ	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava	3
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.2	Suunnittelutilanne	8
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.3	Asemakaavan tavoitteet	14
4.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	14
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	16
5.1	Asemakaavan rakenne	16
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
5.3	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen	18
5.4	Kaavan vaikutukset	18
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	19
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	19
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	19
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	19
7	KAAVAN LAATIJAT	19
8	SEURANTALOMAKKEET	20

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 3. päivänä marraskuuta 2025 päivättyjä asemakaavakarttoja nro A-2857 ja A-2921 sekä kaavan mukaista tonttijakoa M-25-152

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

- Jalkarannan (33.) kaupunginosan korttelin 33324 tonttia 11.
- Pirttiharjun (31.) kaupunginosan korttelin 31534 tontteja 2 ja 11

Asemakaavan muutoksella muodostuvat:

- Jalkarannan (33.) kaupunginosan korttelin 33324 tontti 11.
- Pirttiharjun (31.) kaupunginosan korttelin 31534 tontit 23–26

Asemakaavamuutoksen A-2921 yhteydessä tehdään sitova tonttijako.

1.2 Kaava-alueen sijainti



Kaavakohteiden sijainnit opaskartalla.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavamuutosten tavoitteena on mahdollistaa täydennysrakentaminen jakamalla suuret erillispientalotontit kahdeksi erilliseksi tontiksi sekä lisätä rakennusoikeutta, jotta kullekin uudelle tontille voidaan sijoittaa uusi asuinrakennus, sekä mahdollistaa rivitalotontin täydennysrakentaminen.

Kaupungin strategian mukaisesti kaavalla lisätään omakotitalotarjontaa joukkoliikennevyöhykkeellä ja kehitetään tiivistä, kestävästä kehityksen mukaista yhdyskuntarakennetta.

1.3.1 Mesikämmenkatu 1, Jalkaranta (A-2857)

Tavoitteena on lisätä tontin rakennusoikeutta, joka mahdollistaa rakentamaan rivitalon jatkeeksi yhden uuden rakennuspaikan.

1.3.2 Peisalankatu 21 ja Sippalankatu 22, Pirttiharju (A-2921)

Tavoitteena on jakaa kaksi vastakkain sijaitsevaa erillispientalotonttia yhteensä neljäksi erillispientalotontiksi.

1.4 Asemakaavaan liittyvät asiakirjat

A-2857 Kaavaluonnoskartta
A-2921 Kaavaluonnoskartta
A-2857 ja A-2921 Kaavaselostus ja seurantalomake
A-2857 ja A-2921 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
A-2921 Tonttijakokartta M-25-152

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutokset on laadittu yksityisten aloitteesta.

Vuoden 2025 aikana Lahden kaupungin asemakaavoituksessa on kokeiltu pienten ja vaikutukseltaan vähäisten asemakaavojen yhdistämistä yhdeksi prosessiksi. Tavoitteena on vähentää yksittäisiin kaavahankkeisiin käytettävää työmäärää sekä nopeuttaa yksityisten kaavatöiden käsittelyä. Yhdistetyissä kaavahankkeissa laaditaan yhteinen asemakaavan selostus, ja kaava-asiat käsitellään luottamuselimissä yhtenä asiakohdana.

Kaavatyön vaihe	Päivämäärä
Vireilletulo	5.3.2025
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	1.9.2025
Aloituskokous	4.3.2025
Luonnosvaiheen kuuleminen	11.9. - 25.9.2025
Ehdotusvaiheen nähtävillä olo	xx.xx. - xx.xx.20xx

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksilla mahdollistetaan täydennysrakentaminen olemassa oleville erillispientalo- ja rivitalotonteille.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

Kaavakohteet sijaitsevat omakotialueilla eri puolella Lahtea.

Mesikämmenkatu 1, Jalkaranta

Kaava-alue sijaitsee Rautakankareella Jalkarannan kaupunginosassa. Kaavoitettava tontti sijoittuu Rautakankareenkadun ja Mesikämmenkadun väliin.

Tontin koko on 1995 m² ja käytetty rakennusoikeus on 453 k-m². Tontilla on vuonna 1981 valmistunut kolmen asunnon rivitalo.

Kaavamuutoksen tavoitteena on lisätä rakennusoikeutta, mikä mahdollistaa yhden uuden asunnon rakentamisen rivitalon jatkeeksi.



Suunnittelualueen raja.

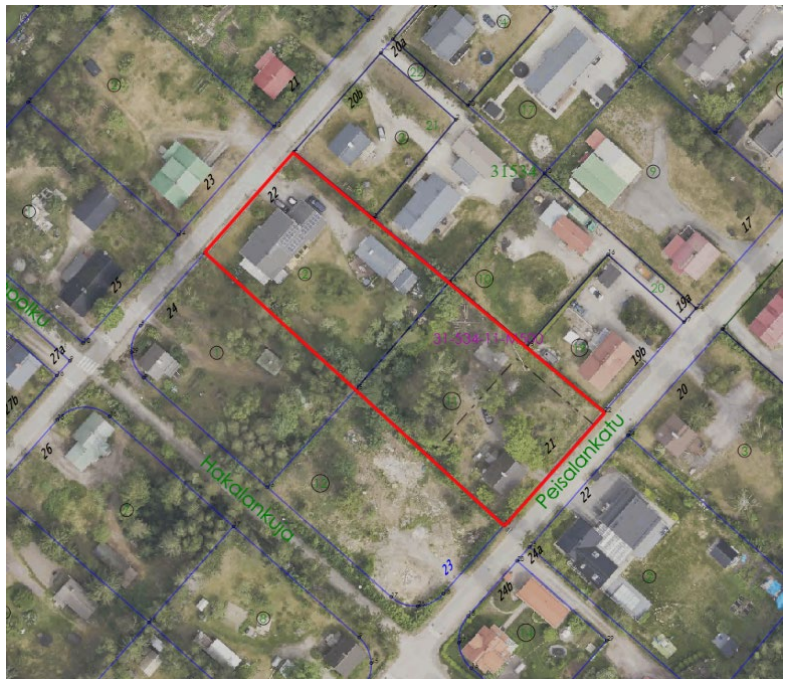
Peisalankatu 21 ja Sippalankatu 22, Pirttiharju

Kaava-alue sijaitsee Petsamon alueella Pirttiharjun kaupunginosassa.

Peisalankatu 21 tontin koko on 2173 m², mutta siitä on erotettu määräala n. 1194 m². Käytetty rakennusoikeus on 84 k-m², omakotitalo on rakennettu vuonna 1947. Lisäksi määräaalalla sijaitsee vanha talousrakennus.

Sippalankatu 22 tontin pinta-ala on 2073 m² ja käytetty rakennusoikeus on yhteensä 231 k-m². Omakotitalo on rakennettu vuonna 2004 ja on kooltaan 186 k-m² ja 45 k-m² kokoinen talousrakennus on vuodelta 1952.

Kaavamuutoksen tavoitteena on jakaa molemmat tontit kahdeksi tontiksi.



Suunnittelualueen raja.

3.1.2 Luonnonympäristö

Mesikämmenkatu 1

Kallioperä on kvartsimaasälpägneissia ja maaperä hiekkamoreenia. Rautakankareen alue sijaitsee Salpausselän selännealueella Vesijärven länsirannalla. Tontti sijaitsee itään päin viettävällä rinteellä n. 200 metrin etäisyydellä Vesijärvestä. Maaston korkeusvaihtelut ovat välillä 112–120 m mpy. Pihassa on monilajista puustoa ja koristepensaita. Rautakankareentien itäpuolella on liito-oravalle soveltuvaa metsää ja lähimmät havainnot liito-oravista n. 170 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella.

Alueella ei ole merkittäviä hulevesien hallintaan liittyviä ongelmia, sillä maaperä on hyvin vettä läpäisevää ja alueella on hulevesiviemärointi. Hulevesien tulvareitti kulkee tontilta itään katualueelle, ja mikäli hulevesikaivot eivät vedä, valunta ohjautuu edelleen itään Rautakankareenkadun toisella puolella olevan metsän kautta kohti Vesijärveä.

Peisalankatu 21 ja Sippalankatu 22

Kallioperä on granodioriittia ja maaperä hiekkaa. Petsamo sijaitsee Salpausselän selännealueella. Tontit ovat suhteellisen tasaisia. Tonteilla on melko paljon monilajista puustoa. Suunnittelualue sijaitsee pohjaveden muodostumisalueella.

Pirttiharjussa hulevesien valunta suuntautuu lounaaseen, hyvin vettä läpäisevä maaperä ja vähäinen päällistys vähentävät tonttivesiongelmiä. Alueella ei ole hulevesiverkostoa, hulevedet ohjataan katualueilla imeytyskaivoihin, joiden kapasiteettiongelmiä on korjattu kaivoja kunnostamalla.

Suunnittelualueilla eikä niiden läheisyydessä ei ole luonnonsuojelukohteita.

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

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Mesikämmenkatu 1

Rautakankare on saanut nimensä Rautakankareen tilasta, jonka kaupunki osti vuonna 1938. Pientalovaltainen asuinalue on rakentunut 1970–80-luvuilla. Rakennuskanta on alkuperäinen ja yhtenäinen.

Suunnittelualueen itä- ja pohjoispuolella Rautakankareenkadun varressa on kaksikerroksisia, korkeus- ja sivusuunnassa pykällettyjä rivitaloja ja eteläpuolella paritaloja. Kattomuotoina alueen rakennuksissa on vaihtelevasti matalahkot auma-, tasa- ja lapekatot. Ulkoverhousmateriaalina on käytössä puu ja tiili. Rakennuskanta on selkeälinjaista ja noppamaista pohjamuodoltaan. Rakennuksissa ulkoväreinä vaihtelee valkoinen, keltaisen ja ruskean eri sävyt. Kattovärit vaihtelevat ruskean, punaisen ja mustan välillä.

Kaavamuutosalueella oleva rakennus on kolmen asunnon rivitalo. Kolme aumakattoa ja asuntojen pykälisyys antavat rakennukselle ominaisen luonteen. Rivitalona rakennus jatkaa Mesikämmentkadun itäpuolen rakennusrytmiikkaa.



Rautakankare. Ilmakuva kevät 2025 (P. Widgren). Kaavamuuos mahdollistaa rakennuskannan luontevan, noppamaisen, katulinjaa myötäilevän täydennysrakentamisen.

Rautakankareen lähimmät palvelut, kauppa, koulu ja päiväkotit sijaitsevat Jalkarannassa noin 1,5 km etäisyydellä. Lähellä sijaitsevat Salpausselän laajat virkistysalueet, Kankolan virkistysranta sekä Messilän laskettelukeskus 2 km etäisyydellä. Alue on asuinalueita eikä siellä sijaitse juuri työpaikkoja eikä elinkeinoelämän alueita. Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet, suunnittelukohde sijaitsee aivan bussireitin vieressä. Alueella on olemassa oleva kunnallistekniikka.

Peisalankatu 21 ja Sippalankatu 22

Petsamo on asuinalue, jonka talot rakennettiin entiselle Yli-Peisalan maalle sotien jälkeen. Rakentaminen aloitettiin vuonna 1945, jolloin alueelle muutti paljon karjalaisia siirtolaisia ja he antoivat alueelle nimen sodassa menetetyn Petsamon muistoksi. Alueelle ominaista ovat pitkät, suorat kadut ja suurikokoiset tontit. Osa tonteista on jaettu myöhemmin kahtia. Alueella on vielä paljon alkuperäisiä rakennuksia, osa rakennuksista on korvattu uudemmilla 1980-luvulta lähtien.



Peisalankatu 21 edustaa alueen vanhaa, alkuperäistä rakentamista ja Sippalankatu 22 uutta rakentamista.

Peisalankadun ja Sippalankadun alueella rakennuskanta koostuu kohtuullisen pienimittakaavaisesta, matalahkoista pientaloista. Kattomuotona on suurelta osin jyrkkä harjakatto. Rakennuksissa on vanhastaan maanalainen kellariosa, yksi kokonainen asuinkerros ja ullakkokerros. Ulkoverhousmateriaalina on käytössä puuta ja tiiltä. Rakennuskanta on selkeälinjaista ja suurelta osin noppamaista pohjamuodoltaan. Rakennuksissa ulkoväreinä vaihtelee valkoinen, keltaisen ja ruskean eri sävyt. Kattovärit vaihtelevat ruskean, punaisen ja mustan välillä.

Asuinalueen pihapiirit ovat melko avoimia katuympäristön suuntaan matalien lauta- tai pensasaitojen vuoksi. Kaikkia pihapiirejä ei ole aidattu lainkaan.



Petsamo. Ilmakuva kevät 2025 (P. Widgren).

Petsamon lähimmät palvelut, kauppa ja päiväkotit sijaitsevat Metsäkankaalla noin puolen kilometrin etäisyydellä, Kärpäsen ja Kasakkamäen koulut sijaitsevat noin kilometrin etäisyydellä. Lähellä sijaitsevat Salpausselän laajat virkistysalueet. Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet. Alueella on olemassa oleva kunnallistekniikka.

3.1.4 Maanomistus

Mesikämmentie 1, Peisalankatu 21 ja Sippalankatu 22 ovat yksityisessä omistuksessa.

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 molemmat alueet ovat asuinaluetta A.



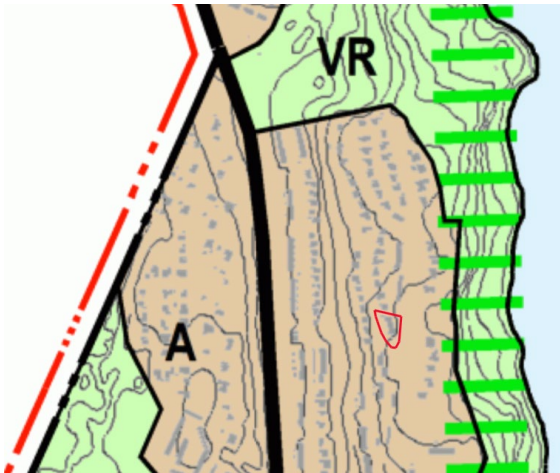
Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta. Kaavakohteiden sijainti on esitetty punaisella ympyrällä.

Yleiskaava

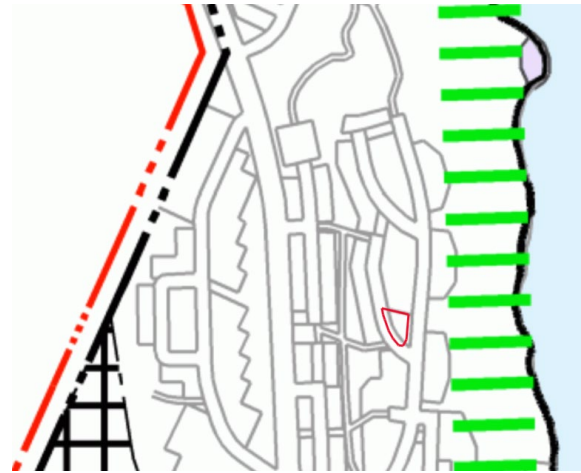
Lahdessa on voimassa valtuustokaudella 2021–2025 laadittu, koko kaupungin kattava oikeusvaikutteinen Lahden yleiskaava 2035 (Y-205), joka hyväksyttiin Lahden kaupunginvaltuustossa 9.12.2024 (§ 128), ja se sai lainvoiman 12.2.2025. Lahden suunta -työhön kuului myös Kestävän kaupunkiliikkumisen ohjelma, joka hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 9.12.2024 § 129.

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

Mesikämmenkatu 1, Jalkaranta



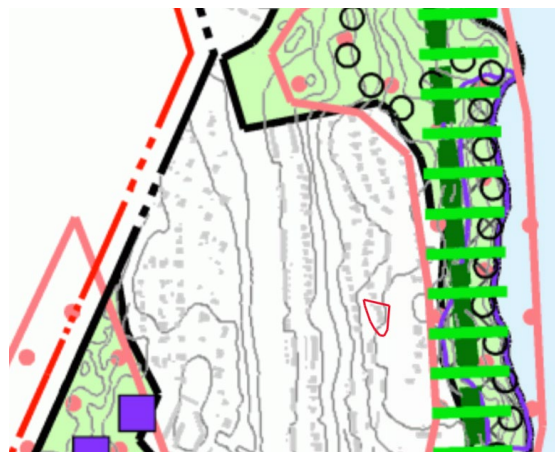
Kartta 1: Kestävä yhdyskuntarakenne



Kartta 2: Kulttuuriympäristö

Rautakankare on asuinalue (A). Itäpuolella retkeily- ja ulkoilualue (VR), joka on Salpausselän rinnettä (vihreä vaakaviivitus). Lounaispuolella on laajat ulkoilualueet, jotka ovat valtakunnallisesti arvokasta maisema-alue.

Suunnittelualueella ei ole kulttuurihistoriallisia arvoja eikä muinaisjäänöksiä. Koillispuolella Vesijärven rannassa sijaitsee paikallisesti arvokas rakennetun kulttuuriympäristön kohde Rautakankareen hiihtomaja.



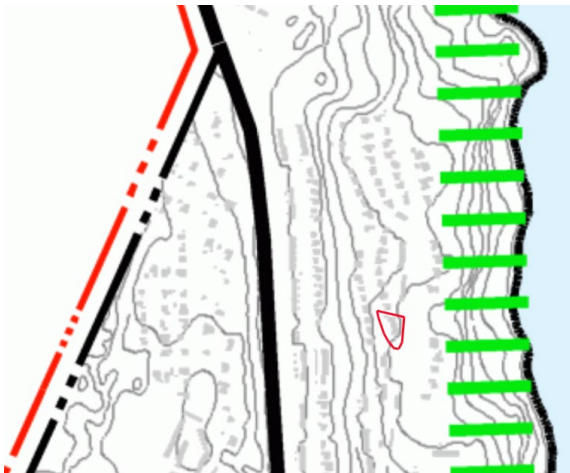
Kartta 3: Luonto- ja viherympäristö



Kartta 4: Vesiensuojelu ja -hallinta

Rautakankareta ympäröivät retkeily- ja ulkoilualueet ovat osa merkittävää luontoverkostoa, joka toimii myös merkittävänä ekologisena yhteytenä. Vesijärven rantaan on osoitettu ulkoilureitistön tavoitteellinen pääväylä.

Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella.



Kartta 5: Kiertotalous

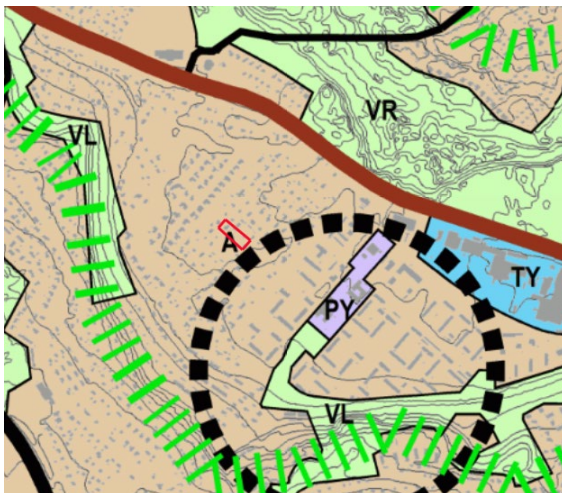


Kartta 6: Kestävä liikkuminen

Suunnittelualueella ei sijaitse kiertotalouden kohteita.

Suunnittelualue sijoittuu kestävä liikuttamisen vyöhykkeelle 2, jossa toimintojen tulee tukeutua joukkoliikenteeseen, laadukkaisiin pyöräreitteihin sekä palvelukeskittymissä myös kävelyyn. Jalkarannantien varrelle on osoitettu pyöräilyn tavoitteellinen aluereitti.

Peisalankatu 21 ja Sippalankatu 22, Pirttiharju



Kartta 1: Kestävä yhdyskuntarakenne



Kartta 2: Kulttuuriympäristö

Petsamo on asuinalue (A). Suunnittelualue sijaitsee Metsäkankaan alueellisen palvelukeskittymän ulkoreunalla.

Suunnittelualueella ei ole kulttuurihistoriallisia arvoja eikä muinaisjäännöksiä. Suunnittelualueen eteläpuolella on Salpausselän etelärinnettä sekä maakunnallisesti arvokasta maisema-alueita.



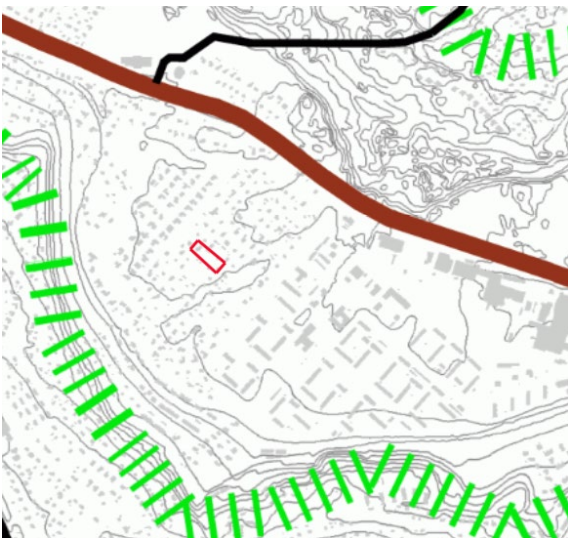
Kartta 3: Luonto- ja viherympäristö



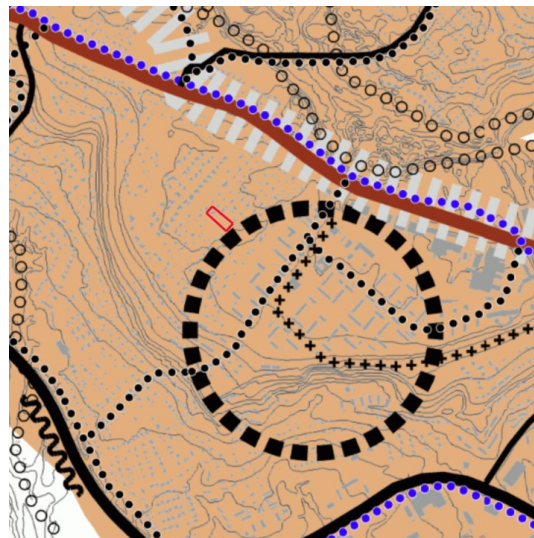
Kartta 4: Vesiensuojelu ja -hallinta

Suunnittelualueella eikä sen välittömässä läheisyydessä ole luontoarvoja. Pirttiharjua ympäröi Salpausselän lähivirkistysalueet sekä retkeily- ja ulkoilualueet, joissa on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita, merkittävä ekologinen yhteys sekä ulkoilureitistön tavoitteellinen pääväylä.

Suunnittelualue sijaitsee pohjaveden muodostumisalueella. Osa alueesta sijaitsee hulevesien hallinnan kehittämisalueella (Lähdesuon pohjoinen valuma-alue).



Kartta 5: Kiertotalous



Kartta 6: Kestävä liikkuminen

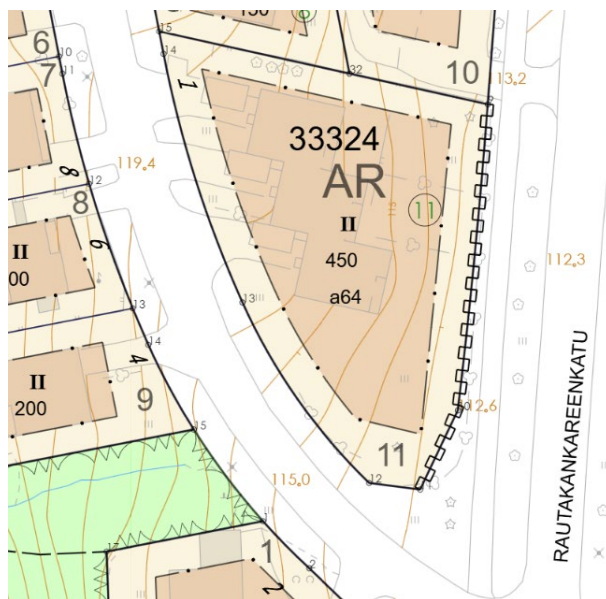
Suunnittelualueella ei sijaitse kiertotalouden kohteita.

Suunnittelualue sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeelle 1, jossa tulee edistää joukkoliikenteen kannalta riittävän tehokasta, ympäristöönsä sopivaa täydennysrakentamista. Toiminnot tukeutuvat helposti saavutettavaan joukkoliikenteeseen ja laadukkaisiin pyöräilyreitteihin sekä palvelukeskittymissä myös kävelyyn. Hämeenlinnantien varteen on osoitettu pyöräilyn tavoitteellinen pääreitti. Metsäkankaan alueellisen palvelukeskittymän läpi on osoitettu pyöräilyn tavoitteellisia aluereittejä sekä kävelyn tavoitteellinen laatureitti.

Asemakaava

Mesikämmenkatu 1, Jalkaranta

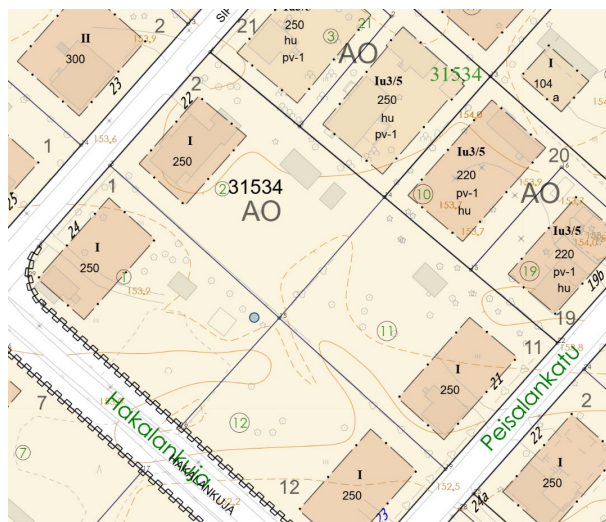
Voimassa oleva asemakaava on vahvistunut 25.10.1982. Tontti on rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR). Rakennusoikeutta 450 k-m² ja tontille saa rakentaa korkeintaan kaksikerroksisen rakennuksen. Auton säilytyspaikkojen rakennusoikeus on yhteensä 64 k-m². Tontin itäreunalla on ajoneuvoliittymäkielto. Tontti rajautuu Mesikämmenkatuun ja Rautakankareenkatuun ja pohjoisreunalta omakotitontteihin.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

Peisalankatu 21 ja Sippalankatu 22, Pirttiharju

Voimassa oleva asemakaava on vahvistunut 19.9.1972. Tontit on osoitettu omakotitalojen ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi (AO). Rakennuksen suurin sallittu kerrosala on 250 m² ja suurin sallittu kerrosluku I.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Lahden kaupungin rakennusjärjestys 2025 on tullut voimaan 1.1.2025 alkaen.

Kaupungin strategia

Lahden kaupunkistrategian (KV 14.3.2022 § 35) mukaisesti

- kaava mahdollistaa kestävästä kaupunkirakenteesta.
- kaava mahdollistaa kilpailukykyisen toimintaympäristön.
- kaava mahdollistaa kaupungin kasvun.

3.2.2 Selvitykset

Kaavatyön aikana ei tehty uusia selvityksiä.

Aiemmin laaditut selvitykset:

- Lahden kulttuurimaisemat -selvitys 2024. Maria Silvast, Lahden kaupunki.
- Lahden yleiskaava 2035 (Y-205) Rakennettujen kulttuuriympäristöjen päivitysinventointi. 2024. Ramboll.
- Lahden meluselvitys 2022 – Kansallisiin ohjearvoihin verrattavat laskennat. Promethor Oy. Lahden kaupunki. Väylävirasto.
- Liito-oravaselvitys Lahdessa 2014–2015, Ilpo Kekki

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.1.1 Aloite

Asemakaavan muutokset ovat tulleet vireille yksityisten aloitteesta.

4.1.2 Sopimukset

Asemakaavatyön yhteydessä ei ole tarvetta tehdä maankäytösopimuksia.

4.1.3 Pohjakartan tarkistaminen

Alueiden pohjakartat on tarkistettu ennen kaavaehdotusten laatimista. Pohjakartat täyttävät alueidenkäyttölain 54 §:ssä (jatkossa lakiin viitataan lyhenteellä AKL) annetut kaavoitusmittausvaatimukset.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

AKL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon 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
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Uudenmaan ELY-keskus / liikenne
- Lahden kaupunginmuseo
- Lahti Aqua Oy
- Lahti Energia Oy, lämpöliikennetoiminta
- LE-Sähköverkko Oy
- Päijät-Hämeen Pelastuslaitos
- DNA Oyj
- Eteläinen kumppanuuspöytä
- Pirttiharjun omakotiyhdistys ry
- Jalkaranta-seura ry

- Muut yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu AKL 63 §, 3 mom. mukaisesti 5.3.2025 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2025 kaavoituskatsauksessa (kohteet 57 ja 64).

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 3.9.2025. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille toimitettiin postitse kaavaluonnos ja OAS. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 11.–25.9.2025. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 11.–25.9.2025. Sen yhteydessä viranomaisille toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnosvaihtoehdot ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutosten tavoitteena on mahdollistaa täydennysrakentaminen jakamalla suuret erillispientalotontit kahdeksi erilliseksi tontiksi sekä lisätä rakennusoikeutta, jotta kullekin uudelle tontille voidaan sijoittaa uusi asuinrakennus, sekä mahdollistaa rivitalotontin täydennysrakentaminen.

4.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Työprosessissa Mesikämmenkatu 1:n suunnittelualueella on tutkittu hakijan toivomaa kaavaratkaisua, jossa mahdollistetaan rivitalotontin täydennysrakentaminen. Samassa yhteydessä kaavamääräyksiä tarkennettiin.

Peisalankatu 21 ja Sippalankatu 22:n suunnittelualueella on tutkittu hakijan toivomaa kaavaratkaisua, missä tavoitteena on mahdollistaa täydennysrakentaminen jakamalla suuret erillispientalotontit kahdeksi erilliseksi tontiksi sekä lisätä rakennusoikeutta, jotta kullekin uudelle tontille voidaan sijoittaa uusi asuinrakennus. Samassa yhteydessä kaavamääräyksiä tarkennettiin.

4.4.1 Luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaluonnoksista saatiin viisi lausuntoa. Mielipiteitä ei tullut. Seuraavassa on kooste luonnosvaiheen kuulemisesta saaduista lausunnoista lyhennetyssä muodossa sekä vastaukset niihin:

Lausunnon keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
Lahden ympäristöterveys 10.9.2025 Ei lausuttavaa.	-
Lahden ympäristöpalvelut 24.9.2025 Ei lausuttavaa.	-
ELY-keskus 25.9.2025 (kaksi lausuntoa) Alueen olemassa oleva rakennuskanta on kuvailtu suppeasti. Vaikutuksia olemassa olevaan rakennuskantaan ja alueen ilmeeseen tulisi kaavaselostuksessa käsitellä nykyistä perusteellisemmin.	Selostusta on täydennetty olemassa olevan rakennuskannan osalta kohdassa 3.1.3 Rakennettu ympäristö. Vaikutuksia olemassa olevaan rakennuskantaan ja alueen ilmeeseen on täydennetty kohdassa 5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Hulevesien imeyttämisestä on annettu määräys kaavaluonnoksessa. Niiden hulevesien osalta, jotka eivät rankkasadetilanteessa pääse imeytymään on syytä varmistaa, että tulvareitit ovat olemassa, etteivät hulevedet pääse kertymään haitallisesti. Kaava-asiakirjoihin on syytä lisätä tieto siitä, miten kaavahankkeita on tarkoitus käsitellä päätöksenteossa sekä siitä, onko kaavoitushankkeiden yhteydessä tarkoitus laatia maankäyttösopimuksia. Mesikämmentkatu 1:n kaavamääräyksiin on tarpeen lisätä määräys vedenhankinnalle tärkeästä pohjavesialueesta. Mesikämmentkadun kaava-alue sijaitsee pohjavesialueella (Lahti 1, vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue).	Kummallakaan alueella ei ole merkittäviä hulevesien hallintaan liittyviä ongelmia. Hulevesien kuvausta on täydennetty kohdassa 3.1.2 Luonnon ympäristö. Kaavahankkeiden käsittelyä päätöksenteossa on täydennetty kohdassa 2.1 Kaavaprosessin vaiheet. Kaavamuutokset eivät vaadi maankäyttösopimuksia. Tieto on lisätty selostukseen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Mesikämmentkatu 1:n kaavamääräyksiin on lisätty määräys vedenhankinnalle tärkeästä pohjavesialueesta.
Lahden museot 30.9.2025 Asiankohdan hankkeille ei ole esteitä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Museolla ei ole huomautettavaa hankkeeseen rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta.	-

4.4.2 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan nähtävilläolon aikana saatujen lausuntojen ja muistutusten perusteella kaavaan on tehty seuraavia muutoksia ja korjauksia:

- Mesikämmentkatu 1 asemakaavamääräyksiin on lisätty määräys vedenhankinnalle tärkeästä pohjavesialueesta.
- Selostusta on täydennetty kaavaprosessin, hulevesien hallinnan ja rakennetun ympäristön kuvaamisen osalta. Lisäksi vaikutuksia kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön on täydennetty.
- Selostukseen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on lisätty, että kaavamuutokset eivät vaadi maankäyttösopimusta.

Kaavakartta, selostus ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on korjattu näiltä osin.

4.4.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

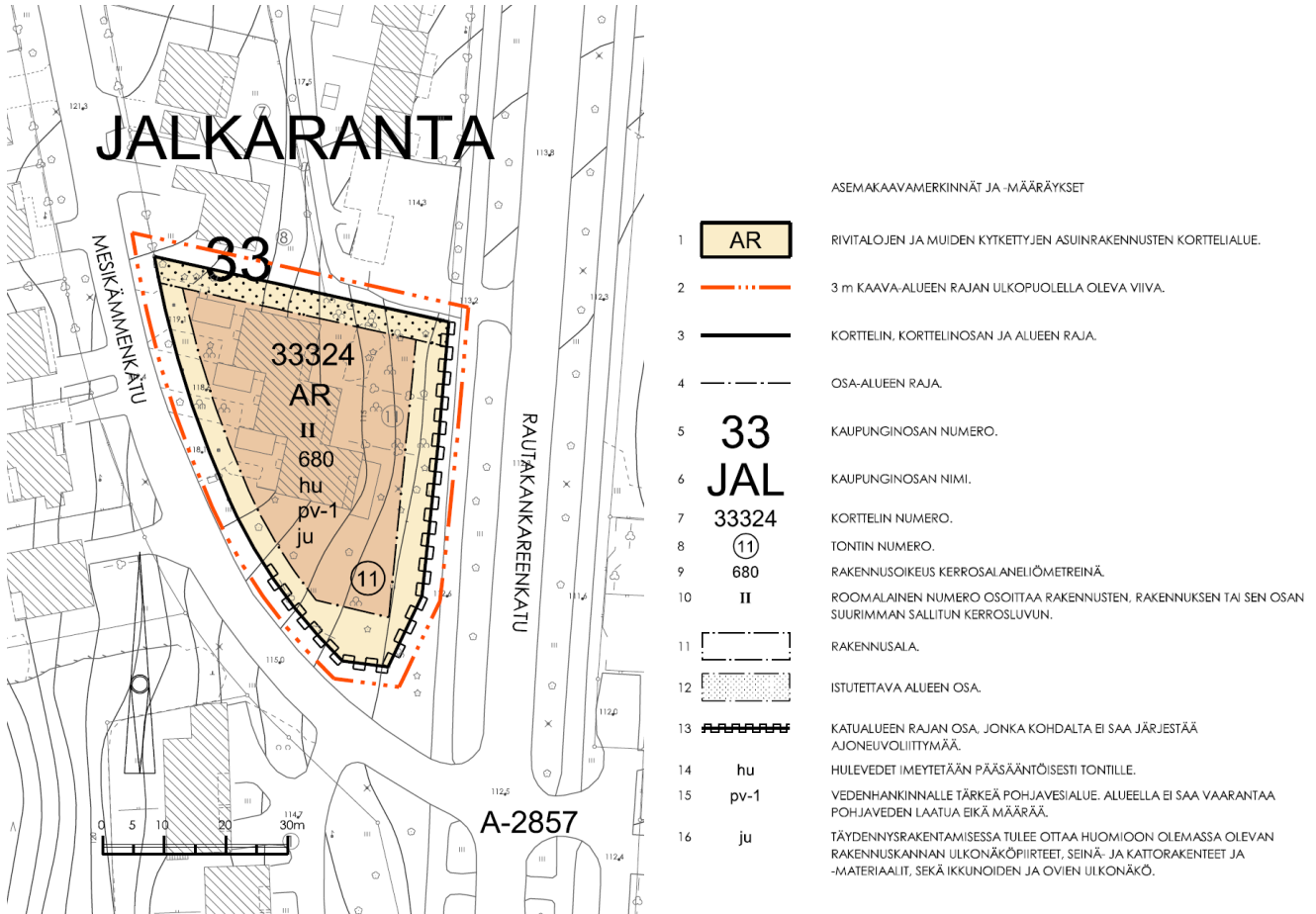
Kaavoitusta koskevat päätökset	Päivämäärä
Kaupunkiympäristölautakunta Asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettaminen	xx.xx.20xx

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

5.1.1 Kokonaisrakenne

Mesikämmentkatu 1, Jalkaranta

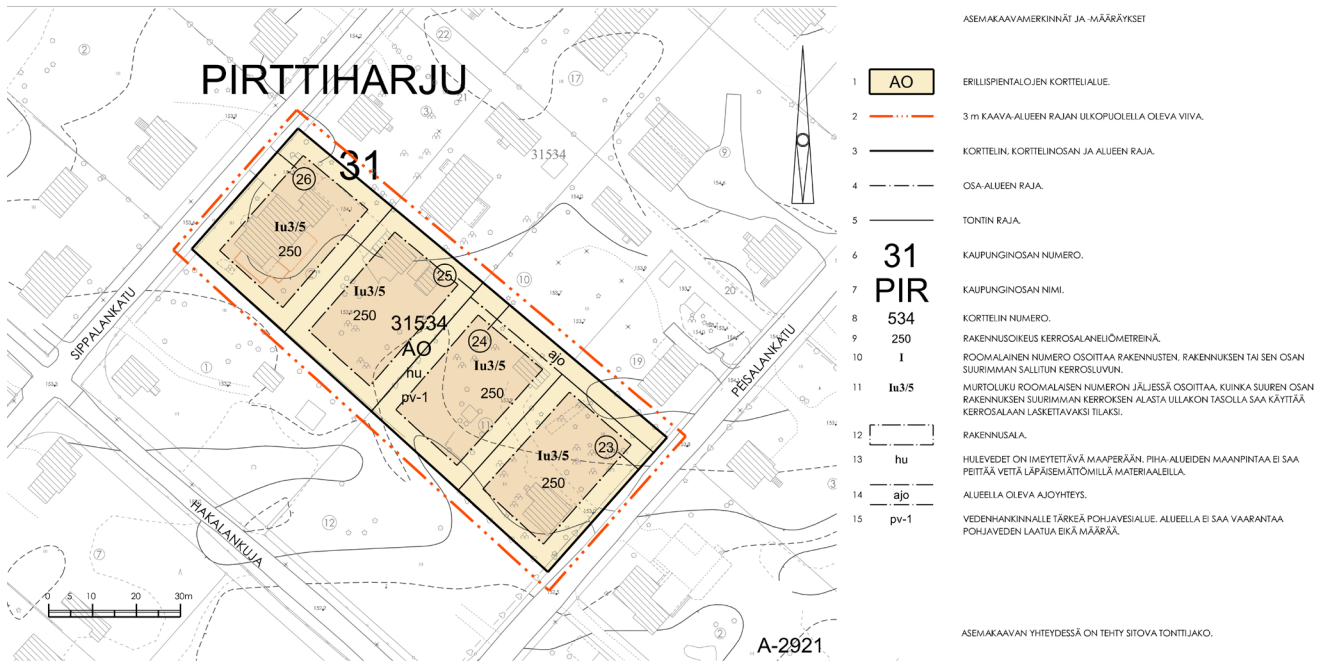


Asemakaavaehdotus A-2857.

Peisalankatu 21 ja Sippalankatu 22, Pirttiharju

Asemakaavan muutoksella jaetaan kaksi vastakkain sijaitsevaa suurta erillispientalotonttia yhteensä neljäksi erillispientalotontiksi (AO). Ajoyhteys sisemmille uusille tonteille osoitetaan Peisalankadun kautta (ajo). Kunkin tontin rakennusoikeus on 250 k-m² ja kerrosluku lu3/5. Murtoluku osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Kaavassa on määräykset hulevesien käsittelystä (hu) ja pohjaveden suojelusta (pv-1).



Asemakaavaehdotus A-2921

5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Mesikämmentkatu 1, Jalkaranta

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR):

tontin pinta-ala	1 995 m ²
tontin rakennusoikeus	680 k-m ²
tehokkuus	e = 0,34
asuntoja	4 kpl
asukkaita (laskettuna 2,5 as / asunto)	n. 10
autopaikkoja (2 ap / asunto)	8 kpl

Peisalankatu 21 ja Sippalankatu 22, Pirttiharju

Erillispientalojen korttelialue (AO):

tonttien pinta-ala yhteensä	4 246 m ²
tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	1 000 k-m ²
tehokkuus	e = 0,24
asukkaita (laskettuna 2,5 as / asunto)	n. 10
autopaikkoja (2 ap / asunto)	8 kpl

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavoissa on huomioitu pohjaveden suojele ja hulevesien käsittely.

5.3 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Lahden oikeusvaikutteista yleiskaavaa 2035 laadittaessa on otettu huomioon AKL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset, ja asemakaavat ovat yleiskaavan mukaisia. Asemakaavan muutokset ovat Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 mukaisia.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uuden lisärakentamisen toteuttaminen tonteille. Tällä on omalta osaltaan vaikutusta lähialueen asukkaiden elinympäristöön lisääntyvän liikenteen, asukasmäärän ja maisemassa näkyvän rakentamisen osalta. Kokonaisuus ja ympäristö huomioiden vaikutukset ovat kuitenkin vähäisiä.

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

Alueiden tiivistämisellä on erityisesti rakentamisaikana vaikutuksia maaperään ja ilmastoon. Kaavan mukaisesti pohjavesialueella ei saa vaarantaa pohjaveden laatua eikä määrää (pv-1). Vaikutukset ovat arviolta vähäisiä rakentamisvaiheen jälkeen.

5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Vaikutukset luontoon ja kasvi- ja eläinlajeihin ovat vähäiset, sillä kaikki ovat jo ennestään rakennettuja tontteja.

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

Kaavamutokset täydentävät yhdyskuntarakennetta ja mahdollistavat uusien asuntojen rakentamisen. Kaikilla uusilla rakennuspaikoilla on mahdollisuus liittyä olemassa olevaan kunnallistekniseen verkostoon.

5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset kaupunkikuvaan ovat vähäiset.

Mesikämmenkadun suunnittelualueella kaavamutoksella mahdollistetaan täydennysrakentaminen, mikä sopii alueen kaupunkikuvaan. Julkisivuja koskevalla kaavamääräyksellä määrätään, että täydennysrakentamisen on otettava huomioon alueen rakennuskannan ulkonäköpiirteet, rakenteet ja materiaalit.

Peisalan kadun suunnittelualueella kaavamuutos mahdollistaa rakennetun ympäristön tiivistämisen kahden tontin jakamisen myötä. Vastaavanlaista täydennysrakentamista on mahdollistettu alueella laajemmin, erityisesti aivan suunnittelualueen vieressä samassa korttelissa. Kaupunkikuvan rakenne ei muutu merkittävästi. Alueella rakennuspaikkojen ja rakennusten ikäkerroksellisuus saa jatkumoa. Maisemarakenne puuston ja kasvillisuuden osalta voi muuttua maltillisesti rakennuspaikkojen lisäämisen vuoksi.

5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Lisääntyvä asukasmäärä parantaa omalta osaltaan ympäristön elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymistä.

5.5 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavakartan liitteenä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Mesikämmenkatu 1:n tontin täydennysrakentamisesta on arkkitehtitoimisto A.D. Arkkitehdit Oy:n laatimat viitesuunnitelmat.



Mesikämmenkatu 1. Pääpiirustus, julkisivut itään ja länteen. 25.3.2019, A.D. Arkkitehdit Oy.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman.

7 KAAVAN LAATIJAT

Lahdessa 28.10.2025

Asemakaava-arkkitehti
Kaavoitusarkkitehti
Suunnitteluinsinööri

Markus Lehmuskoski
Pasi Widgren
Carita Uronen

8 SEURANTALOMAKKEET

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta
Kaavan nimi

Lahti
ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: JALKARANNAN (33.)
KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 33324 TONTTIA 11

Täyttämispvm
25.9.2025

Hyväksymispvm
Hyväksyjä
Pysyvä kaavatunnus

Ehdotuspvm
Vireilletulosta ilm. pvm
Kunnan kaavatunnus
398A2857

Kaava-alueen pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]

0,1995

Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,1995

Ranta-asemakaava
Rakennuspaikat [lkm]
Lomarakennuspaikat [lkm]

Rantaviivan pituus [km]
Omarantaiset
Omarantaiset

Ei-omarantaiset
Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,1995	100,00	680	0,34	0,0000	166
A yhteensä	0,1995	100,0	680	0,34	0,0000	166
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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	0,1995	100,00	680	0,34	0,0000	166
A yhteensä	0,1995	100,0	680	0,34	0,0000	166
AR	0,1995	100,0	680	0,34	0,0000	166
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta

Kaavan nimi

Lahti

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: PIRTTIHARJUN (31.)
KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 31534 TONTTEJA 2 JA 11
ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU: PIRTTIHARJUN (31.)
KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 31534 TONTIT 23 - 26

Täyttämispvm

25.9.2025

Hyväksymispvm

Hyväksyjä

Pysyvä kaavatunnus

Kaava-alueen pinta-ala [ha]

Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]

Ehdotuspvm

Vireilletulosta ilm. pvm

Kunnan kaavatunnus

Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]

Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]

398A2921

0,4246

0,4246

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	0,4246	100,00	1000	0,24	0,0000	500
A yhteensä	0,4246	100,0	1000	0,24	0,0000	500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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	0,4246	100,00	1000	0,24	0,0000	500
A yhteensä	0,4246	100,0	1000	0,24	0,0000	500
AO	0,4246	100,0	1000	0,24	0,0000	500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						