

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 26.01.2026

Asemakaavojen muutosehdotukset A-2857 (Mesikämmenkatu 1, Jalkaranta) ja A-2921 (Peisalankatu 21 ja Sippalankatu 22, Pirttiharju) sekä siihen liittyvä tonttijaon muutos M-25-152 KV

4708/10.02.01.00/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

asemakaava-arkkitehti Markus Lehmuskoski p. 050 398 5113

tonttijaon osalta maanmittausinsinööri Eija Eskelinen p. 040 833 8675

Päätös

Esittelijä

kaupunginjohtaja Kyynäräinen Niko

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotukset A-2857 ja A-2921 sekä siihen liittyvän tonttijaon muutosehdotuksen M-25-152.”

Perusteluosa

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 asiakohtana.

Mesikämmenkatu 1, Jalkaranta

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

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 määräalalla 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.

Kaavat laaditaan yksityisten maanomistajien aloitteesta.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan täydennysrakentaminen olemassa oleville erillispientalo- ja rivitalotonteille.

Mesikämmentkatu 1

Asemakaavan muutoksella lisätään rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tontin (AR) rakennusoikeutta 450 k-m²:sta 680 k-m²:in, joka sisältää aiemmin erikseen osoitettujen auton säilytyspaikkojen rakennusoikeudet sekä mahdollistaa yhden uuden asunnon rakentamisen tontille. Tontille saa rakentaa enintään kaksikerroksisen rakennuksen. Täydennysrakentamisessa tulee ottaa huomioon olemassa olevan rakennuskannan ulkonäköpiirteet, seinä- ja kattorakenteet ja -materiaalit, sekä ikkunoiden ja ovien ulkonäkö. Tontin

pohjoisreunalle on osoitettu istutettava alueen osa. Ajoneuvoliittymäkieltoa on jatkettu Mesikämmenkadun puolelle. Kaavassa on määräyshulevesien käsittelystä ja pohjaveden suojelusta.

Peisalankatu 21 ja Sippalankatu 22

Asemakaavan muutoksella jaetaan kaksi vastakkain sijaitsevaa suurta erillispientalotonttia yhteensä neljäksi erillispientalotontiksi (AO). Ajoyhteys sisemmille uusille tonteille osoitetaan Peisalankadun kautta. 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 ja pohjaveden suojelusta.

Kaupungin strategian (2022) mukaisesti kaavamuutokset mahdollistavat kestävän kaupunkirakenteen, kilpailukykyisen toimintaympäristön ja kaupungin kasvun.

Vaikutusten arviointi

Asemakaavan muutokset mahdollistavat lisärakentamisen jo rakennetuilla tonteilla, mikä lisää jonkin verran liikennettä, asukasmäärää ja vaikuttaa maisemaan, mutta vaikutukset ovat vähäisiä. Alueiden tiivistämisellä on erityisesti rakentamisen aikana vaikutuksia maaperään ja ilmastoon, mutta vaikutukset ovat arviolta vähäisiä rakentamisen jälkeen. Luontoarvoihin ei kohdistu merkittäviä vaikutuksia.

Kaavamuutos tukee yhdyskuntarakenteen täydentämistä ja mahdollistaa liittymisen kunnallistekniikkaan. Kaupunkikuva säilyy pääosin ennallaan, ja täydennysrakentaminen sopeutuu ympäristöön.

Tarkempi vaikutusten arviointi on selostettu kaavaselostuksen kohdassa 5.4 Kaavan vaikutukset.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 5.3.2025 julkaistussa kaavoituskatsauksessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 1.9.2025 ja luonnosvaiheen kuuleminen on pidetty 11.9. – 25.9.2025.

Luonnosvaiheen kuulemisen aikana saatiin viisi lausuntoa. Mielipiteitä ei tullut.

Lahden ympäristöterveys, Lahden ympäristöpalvelut ja Lahden museot ilmoittivat, että kaavoista ei ole huomautettavaa.

Hämeen ELY-keskus huomautti, että alueen olemassa oleva rakennuskanta on kuvailtu suppeasti ja vaikutuksia olemassa olevaan rakennuskantaan ja alueen ilmeeseen tulisi käsitellä perusteellisemmin. Hulevesien tulvareitit on huomioitava ja Mesikämmenkatu 1:n kaavamääräyksiin on tarpeen lisätä pohjavesialuetta koskeva määräys. Lisäksi ELY-keskus esitti, että kaava-asiakirjoihin on syytä lisätä tieto siitä, miten kaavahankkeita on tarkoitus käsitellä päätöksenteossa sekä siitä, onko kaavoitushankkeiden yhteydessä tarkoitus laatia maankäyttösopimuksia.

Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

Kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen perusteella kaavaan on tehty seuraavia muutoksia ja korjauksia: Mesikämmenkatu 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.

Tonttijako

Asemakaavan muutoksen A-2921 yhteydessä tehdään tonttijaon muutos M-25-152.

Kaavan laatimisesta perittävät maksut

Asemakaavan muutokset eivät vaadi maankäyttösopimusta. Asemakaavan muutoksen laatimisesta peritään hakijoilta taksan mukainen maksu.

Mesikämmentkatu 1: 2800 euroa.

Peisalankatu 21 ja Sippalankatu 22: 9000 euroa.

Kaavaehdotuksista saadut lausunnot

Asemakaavan muutosehdotukset ovat olleet alueidenkäyttölaissa säädetyssä järjestyksessä julkisesti nähtävillä 4.12.2025-12.1.2026. Kaavaehdotuksista saatiin pyydettyinä kaksi ehdotusvaiheen lausuntoa Hämeen ELY-keskukselta ja Lahden museoilta. Kummallakaan ei ollut kaavaehdotuksista huomautettavaa.

Toimivallan peruste

Lahden kaupungin hallintosääntö 2025/18, Kaupunkiympäristön palvelualueen erillissääntöjen toimivaltataulukko: Kaavoitus, tonttijako ja kiinteistönmuodostus.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Kv: valitusosoitus Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Toimenpiteet

Kh: kv

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä hakijalle [REDACTED]

[REDACTED], ote pöytäkirjasta ilman liitteitä sitä pyytäneille kunnan jäsenille, sähköinen tiedoksianto Hämeen ELY-keskukselle.

Lainvoimaisuuskysely Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta.

Lainvoimaiseksi tulon jälkeen: kuulutus,
sähköisesti:

kuulutus Hämeen ELY -keskus,

kuulutus + kartta Maanmittauslaitos,

kuulutus + kartta Päijät-Hämeen liitto,

kuulutus + kartta Kaupunkiympäristön palvelualueen kaupunkisuunnittelu

Päätöshistoria

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 18.11.2025 § 131.

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asettaa asemakaavan muutosehdotukset A-2857 ja A-2921 sekä tonttijaon muutosehdotuksen M-25-152 julkisesti nähtäville.

Mikäli mahdolliset muistutukset eivät anna muuhun aihetta, lautakunta esittää, että kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotukset A-2857 ja A-2921 sekä siihen liittyvän tonttijaon muutosehdotuksen M-25-152.”

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.