

# Lahti



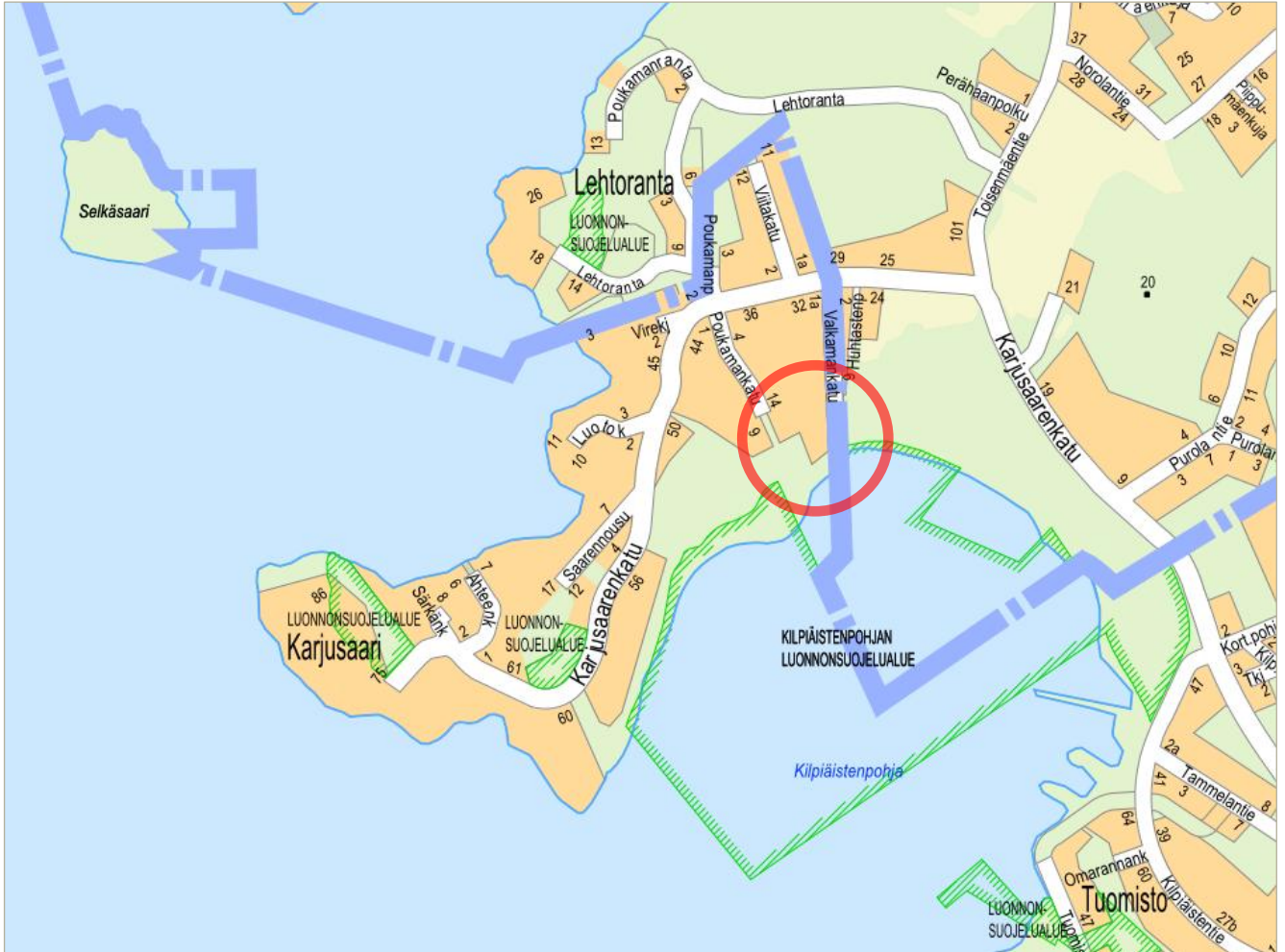
# *Asemakaavan selostus*

Asemakaavatunnus A-2930  
Asemakaavan muutos  
Valkamankatu 7, Kilpiäinen

8.10.2025 (päivitetty 20.5.2026)

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>2</b>
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan tarkoitus	3
1.4	Asemakaavaan liittyvät asiakirjat	3
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b>	<b>4</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava	4
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>5</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2	Suunnittelutilanne	19
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>25</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	25
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	25
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	25
4.4	Asemakaavan tavoitteet	26
4.5	Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	26
4.6	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	28
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>34</b>
5.1	Asemakaavan rakenne	34
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	36
5.3	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen	36
5.4	Kaavan vaikutukset	36
5.5	Ympäristön häiriötekijät	38
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	38
5.7	Nimistö	38
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>39</b>
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	39
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	39
6.3	Toteutuksen seuranta	39
<b>7</b>	<b>KAAVAN LAATIJA</b>	<b>39</b>

**Asemakaavan muutoksen selustus, joka koskee 6. päivänä marraskuuta 2025 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2930 sekä kaavan mukaista tonttijakoa M-25-168.**



Kaavakohteen sijainti opaskartalla.

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee: Kilpiäisten (8.) kaupunginosan korttelin 8202 kaavatonttia 12 ja lähivirkistysaluetta.

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2024 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu ensimmäisen kerran 6.3.2024 kaavoituskatsauksen yhteydessä.

Asemakaavan muutoksella muodostuu: Kilpiäisten (8.) kaupunginosan korttelin 8202 tontit 27, 28 ja 29 sekä lähivirkistys- ja katualue.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään sitova tonttijako.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Lahden kaupungin Kilpiäisen (8.) kaupunginosassa korttelissa 8202. Etäisyys on Lahden kauppatorilta noin 5,5 km pohjoiseen. Alue rajautuu itäosastaan Hollolan kuntaan ja eteläosastaan Vesijärveen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,75 ha.



Kaavakohde ortokuvassa rajattu turkoosilla värillä.

## 1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tarkoituksena on muuttaa olemassa oleva erillispientalojen korttelialueen kaavatontti useammaksi pientalotontiksi suunnittelualueen pohjoisosassa. Suunnittelualueen eteläosa muutetaan lähivirkistysalueeksi. Valkamankadun päässä jatketaan katualuetta kääntöpaikkaa ja tonteille ajoa varten. Kaavamuutoksella mahdollistetaan alueella olevan tyhjän rakennuspaikan hyödyntäminen asuinkäyttöön nykyistä lähistön korttelirakennetta jatkaen. Eteläosan muuttaminen lähivirkistysalueeksi turvaa ranta-alueen luontoarvoja.

## 1.4 Asemakaavaan liittyvät asiakirjat

A-2930 Kaavakartta  
A-2930 Kaavaselostus  
A-2930 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)  
A-2930 Havainnollistava aineisto (Viitesuunnitelma)  
Luontoselvitys

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu kaupungin aloitteesta.

Kaavatyön vaihe	Päivämäärä
Vireilletulo	06.03.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	26.09.2025
Yleisötilaisuus (kaavakävely suunnittelualueella)	16.09.2024
Luonnosvaiheen kuuleminen	16.10. - 30.10.2025
Ehdotusvaiheen nähtävillä olo	-

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksessa Valkamankadun päässä olevalla nykyisestä erillispientalojen korttelialueen (AO) kaavatontista muodostetaan useampia pientalotontteja lähialueen nykyistä korttelirakennetta jatkaen. Kaavamuutoksessa alueen eteläosa muutetaan lähivirkistysalueeksi. Suunnittelualue on kaupungin omistamalla maalla. Osa nykyistä puistoaluetta muutetaan katualueeksi Valkamankadun päähän tehtävän käänköpaikan ja ajoyhteyksien mahdollistamiseksi tonteille.

Suunnittelualueella lisätään rakennusoikeutta. Tontteja muodostetaan kolme nykyisen yhden rakennuspaikan sijaan. Pientalotontit ovat kooltaan 1000 – 1400 m<sup>2</sup> ja rakennusten kerrosluvuksi määritetään enintään kaksi kerrosta ja kokonaisrakennusoikeudeksi kullekin tontille 300 + t50 kem<sup>2</sup>.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Yleiskuvaus

Valkamankadun päässä oleva pinta-alaltaan noin 0,75 ha kokoinen suunnittelualue sijaitsee Kilpiäisten kaupunginosassa pitkälti 1970-1990-luvuilla rakennetun pientaloalueen reunalla Vesijärven rannalla. Alueelle kuljetaan kokoojakatuna toimivan Karjusaarenkadun kautta. Suunnittelualueena olevan kaavatontin rakennusoikeus olemassa olevassa kaavassa on yhteensä 750 kem<sup>2</sup>.

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan ympäristöönsä sopiva täydennysrakentaminen jatkamaan pientalovaltaista aluerakennetta sekä laajennetaan lähivirkistysaluetta ja turvataan merkittävää luontoverkostoa yleiskaavan mukaisesti. Alueen naapuruston tonteilla rakennusoikeus vaihtelee välillä 200...300 kem<sup>2</sup> ja maksimikerroslukuna on kaksi.

Suunnittelualueen eteläosassa on noin 100 m<sup>2</sup> kokoinen lähistön useiden kiinteistöjen venevalkamana toimiva yhteinen maa-alue.

Suunnittelualueen itäpuolella Hollolan kunnan alueella on Kilpiäistenpohjan luonnonsuojelualueena oleva vesi-, maa- ja metsätalousalue. Suunnittelualueen länsipuolella on Vesijärven rantaan rajoittuva puistoalueeksi kaavoitettu alue. Kaavamuutoksessa alueen eteläosa määritetään VL-alueeksi, millä turvataan ranta-alueen luonnontilaisen puuston säilyminen sekä alueella tavattujen eläinlajien elinympäristö.



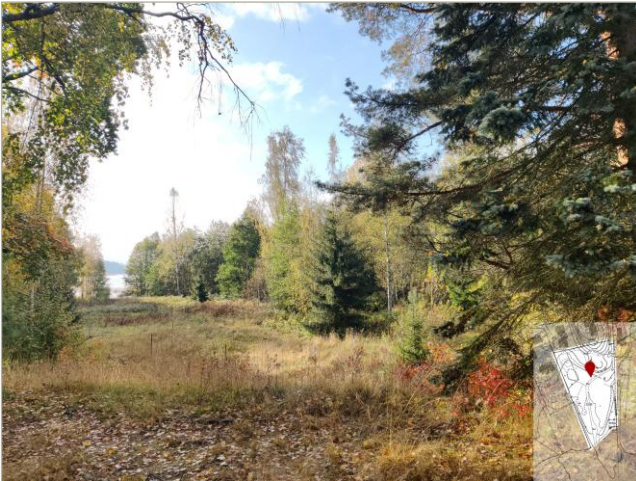
*Kaavakohteen sijainti ilmakuvassa lännen suunnasta.*



*Kaavakohteen sijainti ilmakuvassa idän suunnasta.*



*Kuvia kaavatontilta. Vinjettikartassa näkyy kuvauspaikka ja -suunta.*



*Näkymä vanhalta rakennuspaikalta etelään.*



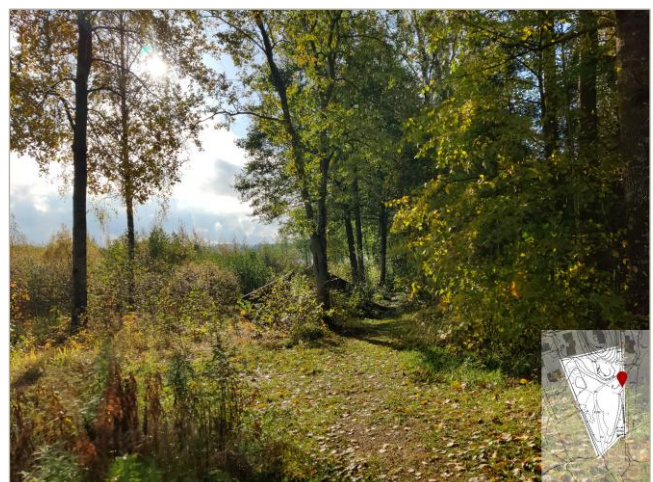
*Näkymä etelästä vanhan rakennuspaikan töyräälle.*



*Näkymä kaavatontin avonaiselta osalta etelään.*



*Näkymä vanhalle rakennuspaikalle.*



*Näkymä Valkamankadun päästä etelään.*

### 3.1.2 Luonnonympäristö

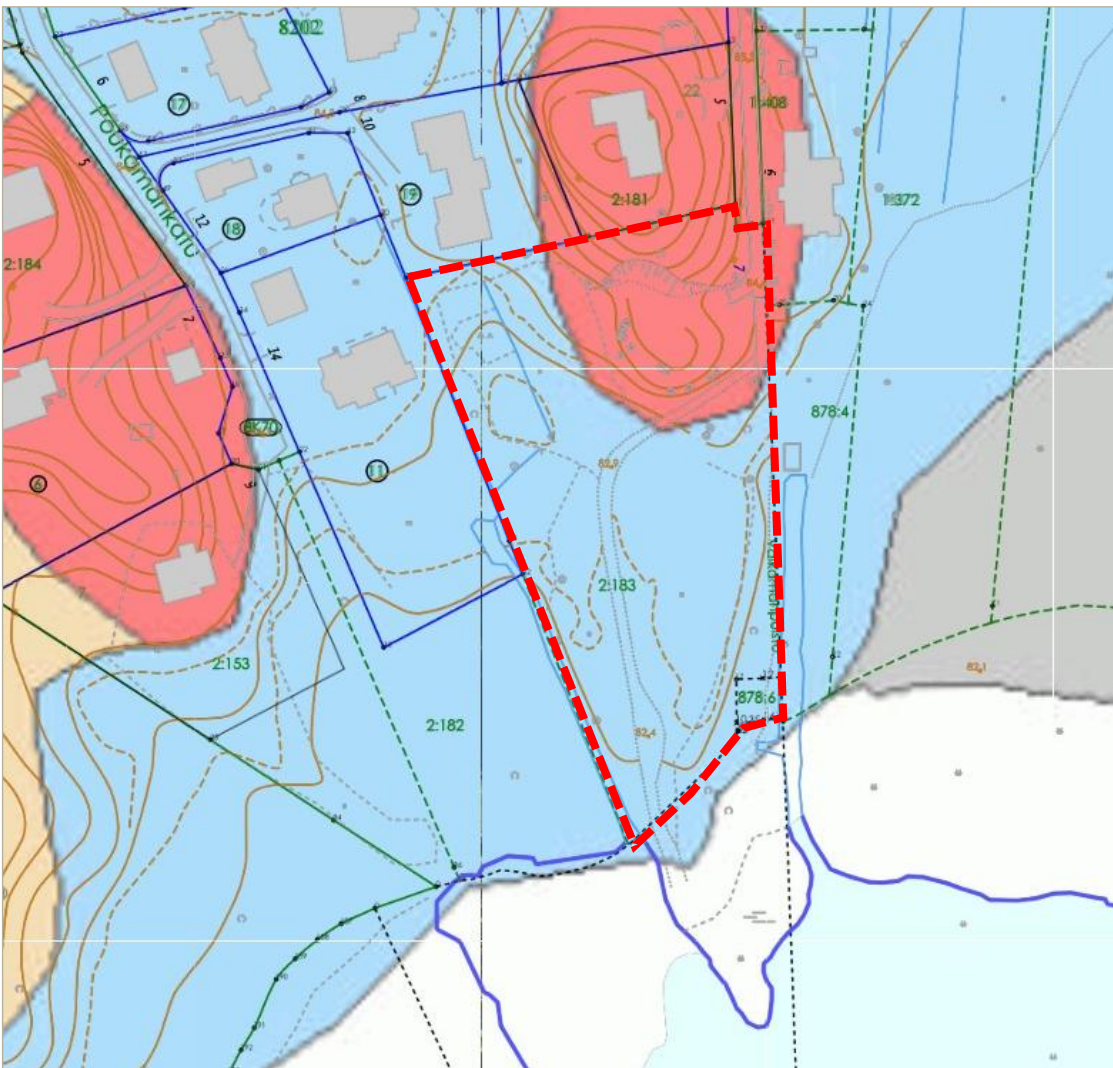
#### Maisema

Suunnittelualue sijoittuu maisematyypiltään Vesijärven laaksoon, jossa vaihtelevat kallioiset selänteet ja saviset laaksot. Suunnittelualueella on korkeusvaihtelua. Eteläosan Vesijärven rannan ja pohjoisosan mäenkumpareen välillä on kahdeksan metrin korokoero (n. 82...90 merenpinnan yläpuolella). Kaavamuutoskohteen lähistöllä länsipuolella on alueelle tunnusomaisia kalliokumpareita. Itäpuolella alue sen sijaan on tasaista kosteikkoa.

Suunnittelualue viettää etelään.

#### Luonnonolot

Suunnittelualue on maaperältään pohjoisosassa kalliomaata (GTK) ja länsi- ja eteläosassa savimaata (GTK). Rakennettavuus alueella on paras alueen pohjoisosassa.

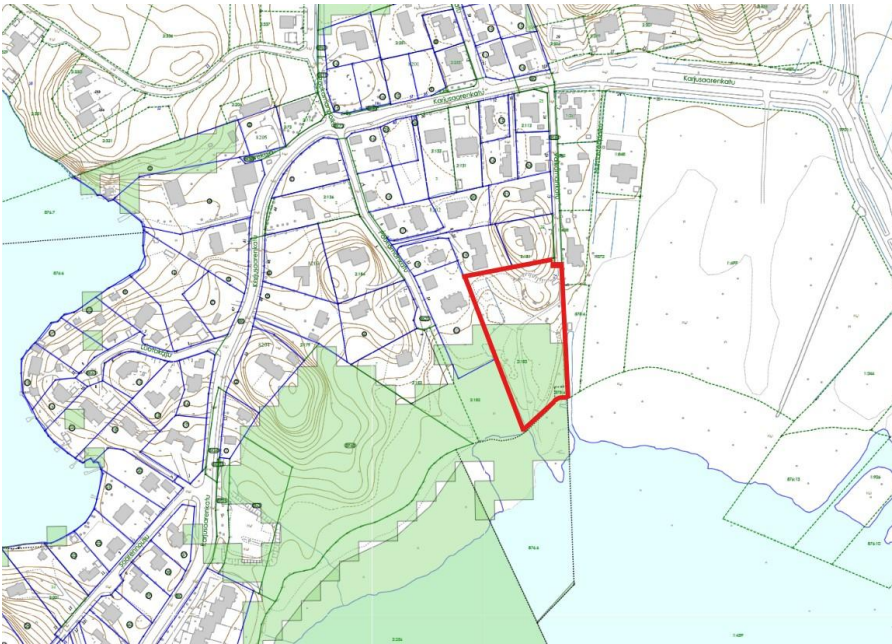


Suunnittelualueen maaperäkarta (GTK).

Pohjoisosassa on vanha rakennuspaikka, mistä purettiin kaksikerroksinen rakennus kokonaisuudessaan vuonna 2023. Vanha rakennuspaikka on sorapintainen. Kaavatontin poikki vinottain koillisesta lounaaseen on vanha kapea sorapintainen tiepohja, mikä on ollut yhteytenä jo puretulle rannassa sijainneelle venevalkamalle.

Suunnittelualueella ei ole luonnonmuistomerkkejä.

Vanhan rakennuspaikan välittömässä läheisyydessä on muutamia muutaman kymmenen vuoden vanhoja puita. Suunnittelualueen kaakon puoleisessa osassa on tiheää rantametsikköä. Muu osa suunnittelualueesta on avonaisempaa matalaa pintakasvillisuutta, mm. vieraslajina komealupiinia sekä vanhoja puutarhakasvillisuutta.

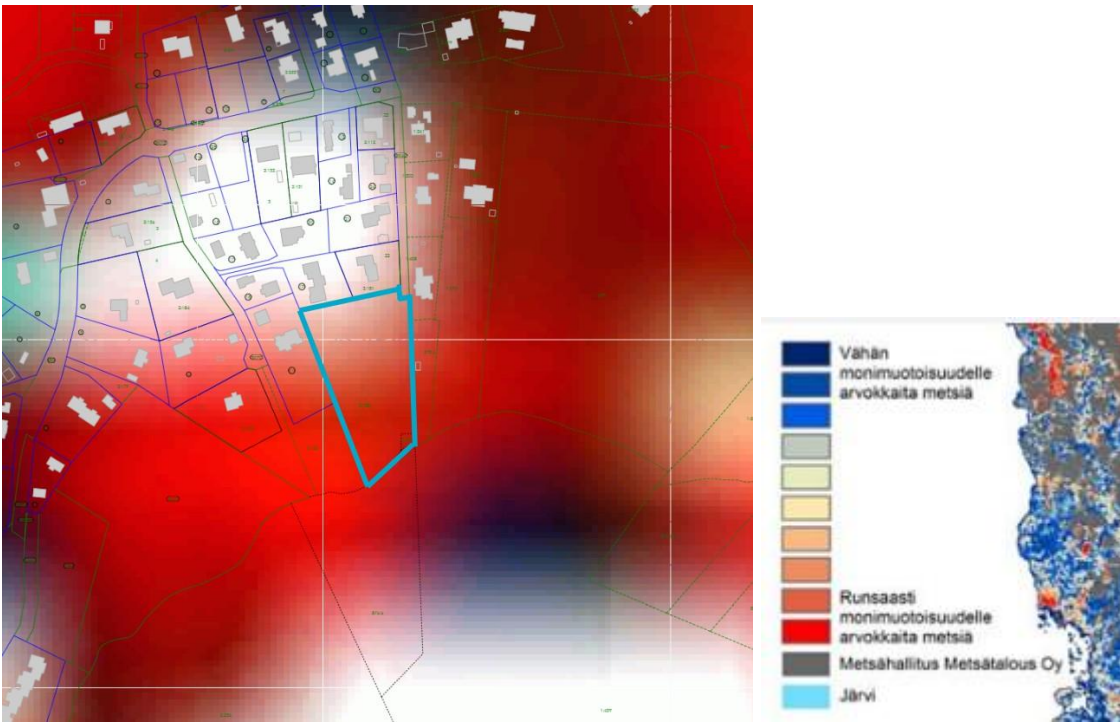


Suunnittelualueen metsäverkosto.

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

### Luonnon monimuotoisuus

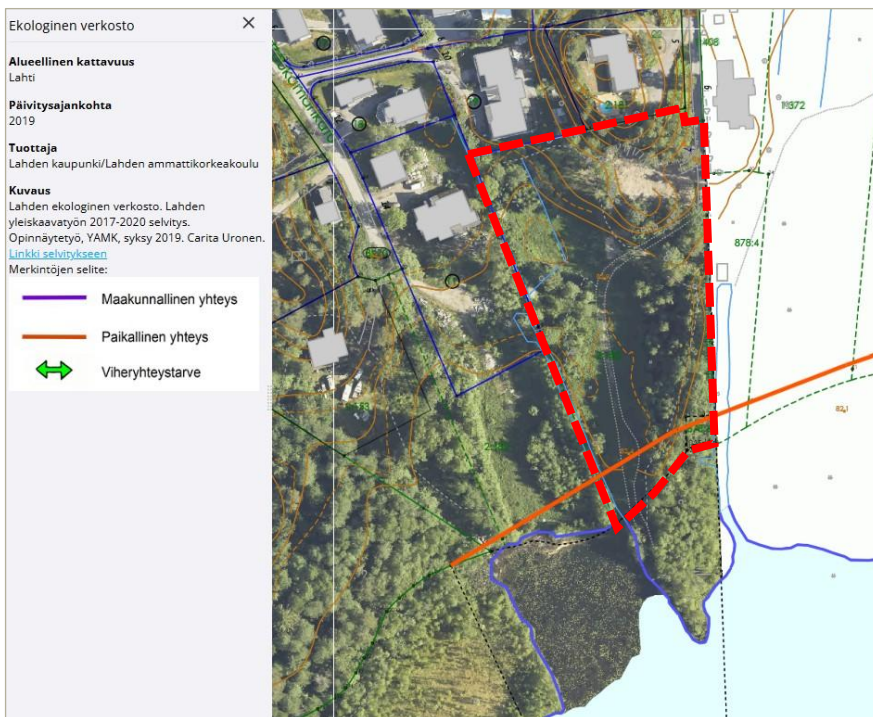
Suunnittelualueella on luonnon monimuotoisuudelle arvokasta metsäaluetta etenkin alueen kaakkoisosassa.



Kartta monimuotoisuudelle arvokkaista metsäalueista (Zonation-analyysi).

### Ekologiset yhteydet

Ekologisen verkoston tehtävä on ylläpitää ja lisätä luonnon monimuotoisuutta, edistää eläinten liikkumista luontoalueilta toisille sekä varmistaa luonnon ekologinen toiminta. Ekologinen verkosto muodostuu luonnon ydinalueista sekä näitä alueita yhdistävistä ja niiden toiminnan kannalta tärkeistä ekologisista yhteyksistä. Lahden ekologisen verkoston selvityksessä (2019) suunnittelualueen eteläosan poikki on määritetty paikallinen yhteys.



Suunnittelualueen kytkeytyminen ekologiseen verkostoon.

## Eläimistö

Suunnittelualueella tehtiin luontoselvitys asemakaavamuutoksen tueksi loppukevään ja kesän 2025 aikana, mikä sisälsi liito-orava-, lepakko-, luontotyyppi- ja kasvillisuus selvitykset, mukaan lukien vieraslajikasvillisuus selvityksen. Myös ekologisia yhteyksiä ja arvokkaiden luontokohteiden kytkeytyneisyyttä tarkasteltiin.

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee Kilpiäistenpohjan luonnonsuojelualue (1 ja 2), jossa tavataan monipuolisesti lintuja, ja joka on myös luontodirektiivillä suojeltujen viitasammakon, lummelampikorenon ja täplälampikorenon elinaluetta. Koko Vesijärvi on määritelty FINIBA-alueeksi eli Suomelle tärkeäksi lintualueeksi. Lahden kaupunki ja Hollolan kunta ennallistavat Kilpiäistenpohjan aluetta, jatkuen vuoteen 2026, tavoitteena erityisesti parantaa linnuston elinympäristöjä. Luonnonsuojelualueverkosto jatkuu Vesijärven rantaa etelän suuntaan.

Alueella on myös aiemmassa luontoselvityksessä tunnistettu liito-oravan kulkuyhteys (Metsänen ym., 2024).

Luontoselvityksen mukaan suunnittelualueen lähistöltä rantavyöhykkeeltä on aikaisempia havaintoja vesisiipasta. Veden läheisyys ja alueen monipuolinen luonto tekee selvitysalueesta potentiaalisen lepakoiden kannalta.



*Lepakoille erityisen tärkeä alue. Alue on todennäköisesti laajempi, levittäytyen Kilpiäistenpohjan ranta-alueille ja rantametsiin. Kaavamuutosalue on rajattu kuvassa mustalla katkoviivalla.*

Luontoselvityksessä alueelta ei löytynyt lepakoiden päiväpiiloja, mutta havainnot viittaavat siihen, että siippojen lepopaikat sijaitsevat hyvin lähellä, mahdollisesti rakennuksissa selvitysalueen läheisyydessä.

Lepakoita havaittiin runsaasti joka yö, ja erityisesti siipojen aktiivisuus alueella oli suurta läpi kesän ja yön. Alue arvioitiin lepakoille tärkeäksi ruokailualueeksi, ja sen monipuolinen ympäristö tarjoaa suotuisat elinolosuhteet etenkin siipoille, jotka suosivat varjoisia paikkoja. Vaikka selvitysalue on pieni, se yhdistää lähiympäristön puustoisia alueita ja tarjoaa lepakoille yhtenäisen varjoisan alueen. Maankäytössä tulee huomioida lepakoille tärkeät alueet ja välttää yöaikaista valaistusta näillä alueilla.



*Liito-oravan kulkuyhteys ja ruokailualueeksi soveltuva alue.*

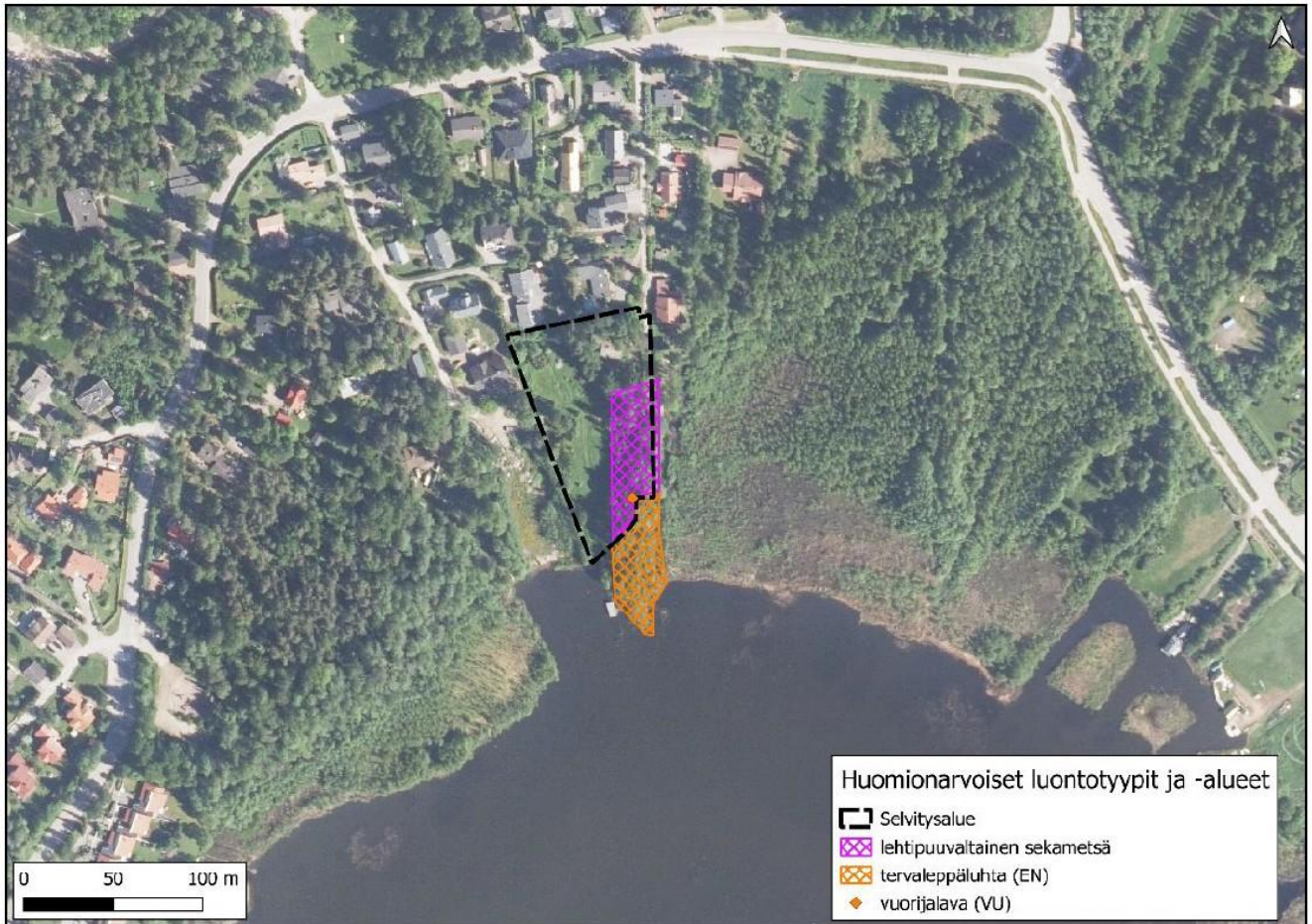
Selvitysalueella ei tehty havaintoja liito-oravasta, vaikka sen lähiympäristössä on aiemmin tavattu lajin edustajia (Metsänen ym. 2024). Alueen puusto tarjoaa liito-oravalle kulkureitin, ja etenkin eteläosan lehtipuuvaltainen osa soveltuu ruokailupaikaksi. Aiemmin arvioitu kulkuyhteys (Metsänen ym. 2024) on yhä olemassa ja mahdollinen, mutta se on paikoin katkonainen. Puuston vähentäminen voisi heikentää yhteyttä. Selvitysalueella ei kuitenkaan ole liito-oravan ydinalueeksi soveltuvaa metsää, sillä puuston rakenne ja koko eivät täytä vaatimuksia, eikä potentiaalisia pesäpaikkoja ole löytynyt.

### Luontotyytit

Suunnittelualueen eteläpuolella pääasiassa selvitysalueen ulkopuolella on tervaleppäluhta (n. 0,16 ha). Puusto on melko nuorta. Luonnontilaiset ja luonnontilaisen kaltaiset tervaleppämetsät ovat luonnonsuojelulain suojeltuja luontotyyppinä. Alue sisältyy metsälain tarkoittamiin metsäluhtiin ja luontodirektiivin metsäluhtiin. Luhtainen alue ulottuu kapealti myös suunnittelualueen reuna-alueille.

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelulain tai vesilain mukaisia suojeltavia luontotyyppinä.

Suunnittelualueella ei havaittu maakunnallisesti arvokkaita kohteita. Alue kuitenkin sijaitsee Vesijärven rannassa, joka on valtakunnallisesti tärkeä lintualue (FINIBA 430075). Selvitysalueen välittömässä läheisyydessä sijaitseva Kilpiäistenpohja on maakunnallisesti merkittävä lintujen kerääntymäalue.

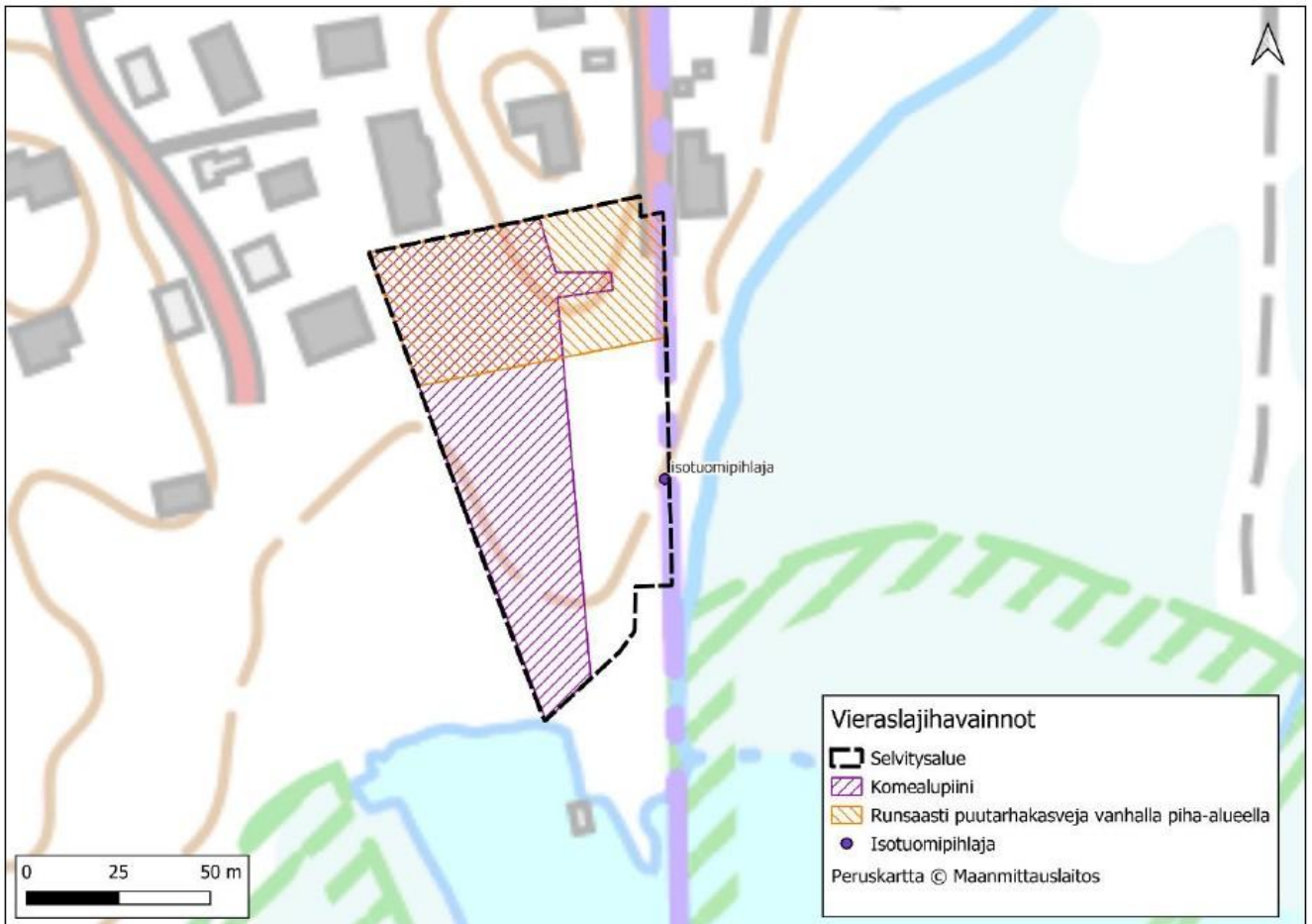


Huomionarvoiset luontotyypit ja luontoalueet kaavamuutosalueella (Finnmap Infra, 2025).  
Kaavamuutosalue on rajattu kuvassa mustalla katkoviivalla.

Suunnittelualueella on havaittu yksi uhanalainen (VU – vaarantunut) ja rauhoitettu kasvilaji: vuorijalava (*Ulmus glabra*). Puu on melko nuori, vain muutaman metrin korkuinen. Puun sijainti on esitetty yllä olevassa kuvassa.

### Vieraslajit

Luontoselvityksen mukaan kaavamuutosalueen läntinen niittyalue kasvaa lähes koko laajuudeltaan noin 0,4 hehtaarin alueella komealupiinia. Osa alueesta on vuohenputkivaltaisempaa, ja osalla alueesta lupiin peittävyys on lähes 100 %. Lupiinia on myös vanhan pihan alueella. Piha-alueella kasvaa melko paljon puutarhakasveja, erityisesti koriste- ja marjapensaita, mutta lupiinin lisäksi muita haitallisiksi määriteltyjä vieraslajeja ei havaittu.



Vieraslajihavainnot kaavamuutosalueella (Finnmap Infra 2025).

### Pohjavesi, vesistöt, vesitalous

Kilpiäinen ei ole karttarajauksissa pohjavesi- tai pohjaveden muodostumisaluetta. Suunnittelualueen länsireunalla on yhteensä neljän tontin alueella oleva avo-ojayhteys Vesijärveen. Alue kuuluu Vesijärven valuma-alueeseen.

### Luonnonsuojelu

Suunnittelualue ei sisälly luonnonsuojelualueelle. Alueen välittömässä läheisyydessä Vesijärven vesialueella ovat kaksi luonnonsuojelualueita: Kilpiäistenpohjan luonnonsuojelualueet 1 ja 2. Kilpiäistenpohjasta ja sen rannoista on rauhoitettu noin 30 hehtaaria luonnonsuojelulain nojalla kolmella eri rauhoituspäätöksellä vuosina 1986, 1988 ja 1994.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

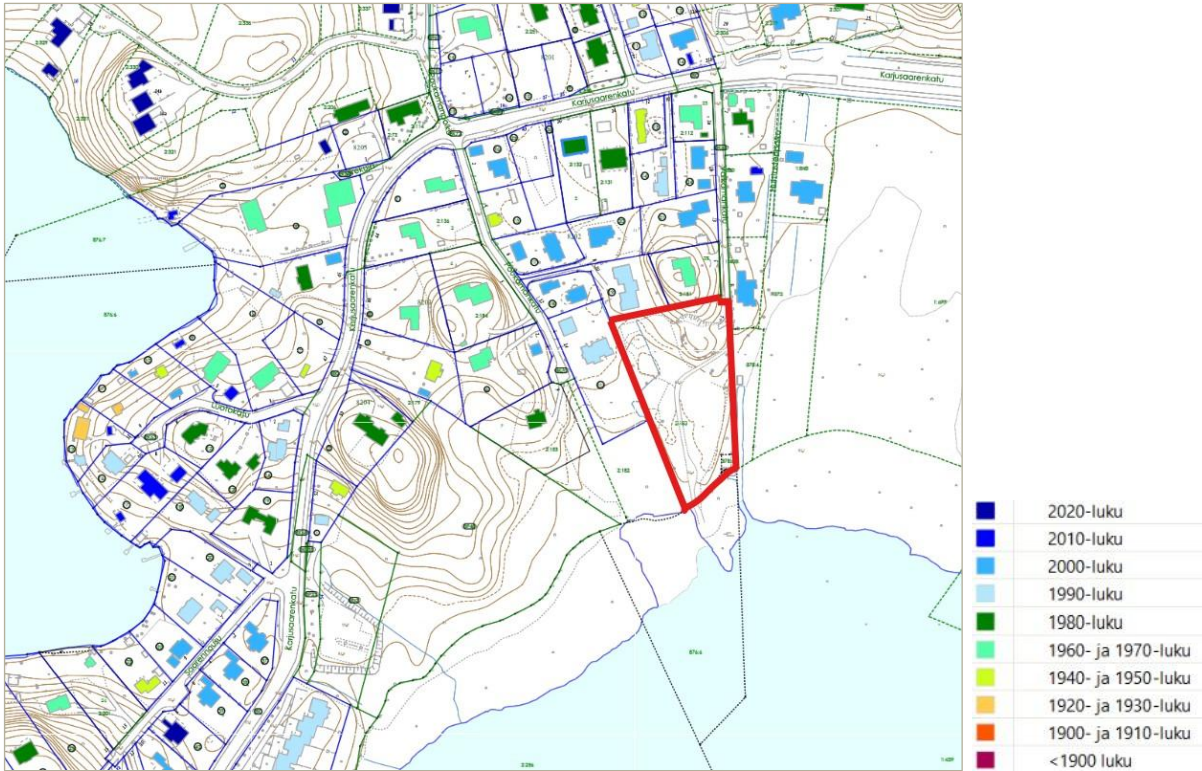
Alueella on ollut asutusta 1900-luvun ensimmäiseltä puoliskolta lähtien. Muutamia lähistön asuintaloita ovat rakennettu 1940-luvulla. Alueen voimakkain asuinrakentaminen on ajoittunut vuosien 1980-2000 välille.

#### Yhdyskuntarakenne

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

### Kaupunkikuva

Kaupunkikuva on rakenteeltaan pienimittakaavainen, väljä ja vehreä. Rakennukset ovat materiaaleiltaan, värykseltään sekä muotokieleltään hyvin erilaisia ja eri-ikäisiä, eikä rakennuskanta muodosta selkeää yhtenäistä kokonaisuutta.



Rakennusten valmistusvuosikymmenet.

### Asuminen

Kaavatontti on tällä hetkellä rakentamaton. Tontilta purettiin 1960-luvulla rakennettu omakotitalo ja rannassa ollut venevalkama vuonna 2023. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on omakotitaloja pihapiireineen. Kotitalouksien koot ovat 1-5 henkilöä.



Näkymä Valkamankadulta pohjoisesta etelän suuntaan. Kaavatontti on kadun päässä.



Näkymä Valkamankadulta etelästä pohjoisen suuntaan suunnittelualan koillisnurkan kohdalta.

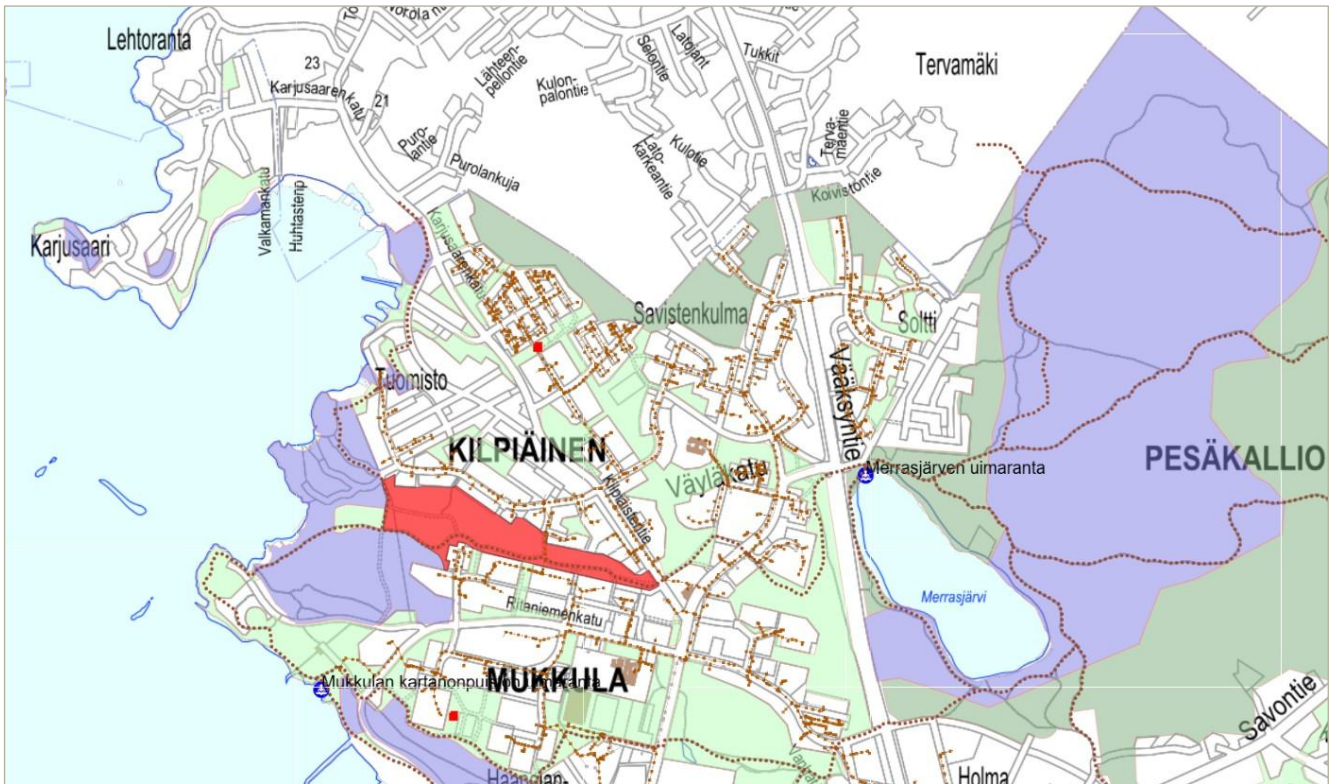
### Palvelut

Lähimpänä oleva Karjusaarenpuiston leikkialue sijaitsee noin 300 m etäisyydellä. Kilpiäisten sekä Mukkulan päiväkoti ja esikoulu ovat noin 2,5 km etäisyydellä Mukkulan aluekeskuksessa, jossa sijaitsee myös peruskoulu, kirjasto ja hammashoito. Kaupalliset palvelut ja muut lähipalvelut ovat myös Mukkulan aluekeskuksessa.

Mukkulan aluekeskukseen sijoittuvat myös liikuntapuisto, kuplahalli ja frisbeegolf-kenttä.

### Virkistys

Lähialueella on runsaasti virkistysalueita, jotka muodostavat verkoston ulkoilureitteineen. Karjusaarenpuiston leikkialue sijaitsee noin 300 m etäisyydellä. Mukkulan uimaranta ja Merrasjärven uimaranta sekä siitä lähtevät Pesäkallion ulkoilureitit ja hiihtoladut sijaitsevat myös noin 2,5 km etäisyydellä.



Virkistysalueverkosto.

### Liikenne

Kaavamuutosalueelle tullaan yksikaistaista Valkamankatua pitkin. Kadun päässä ei ole kääntöpaikkaa esim. jäteautolle. Valkamankadun kautta kuljetaan nykyisin seitsemälle tontille. Ajonopeus kadulla on hiljainen sen kapeuden vuoksi.

Valkamankatu on yhteydessä Karjusaarenkatuun, jonka varrella on lähimmät bussipysäkit ja pyörätieyhteys kaupungin keskustan suuntaan.

### Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella tai sen lähistöllä ei ole valtakunnallisesti, maakunnallisesti, eikä paikallisesti arvokkaaksi luokiteltuja rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman kohteita.

Alueella ei ole tunnettuja muinaisjäänneksiä.

### Tekninen huolto

Suunnittelualue kuuluu kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Alueella ei ole kaukolämpöverkostoa.

### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole melu- tai hajuhaittoja.

### Sosiaalinen ympäristö

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

### 3.1.4 Maanomistus

Kaupunki omistaa kaavamuutosalueen maa-alueen lukuun ottamatta kiinteistöä 878:6 (eteläosan yhteinen maa-alue).



Suunnittelualueen maanomistus. Vihreällä merkityt alueet ovat kaupungin maa-alueita.

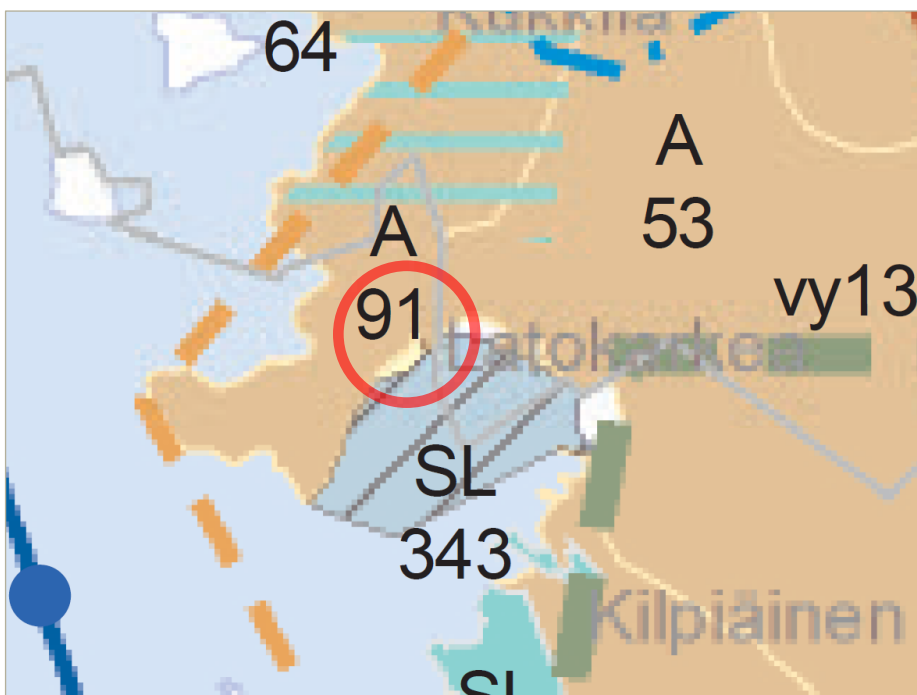
## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

#### Maakuntakaava

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

Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A). Suunnittelualueen eteläpuolella Vesijärvellä on luonnonsuojelualue (SL).



Kaavakohteen sijainti maakuntakaavassa punaisella ympyrällä kuvattuna.

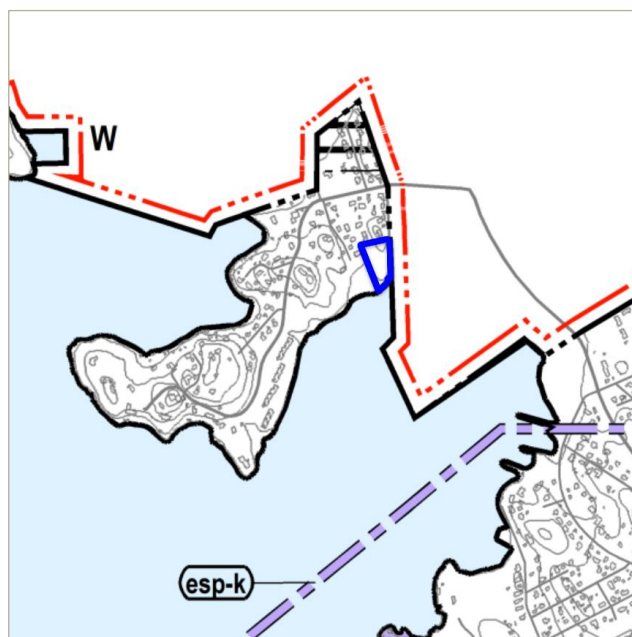
### Yleiskaava

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.



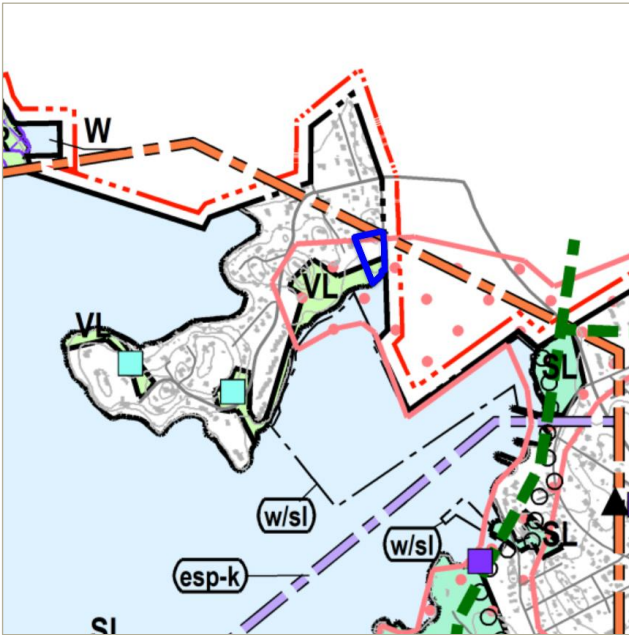
Kartta 1: Kestävä yhdyskuntarakenne



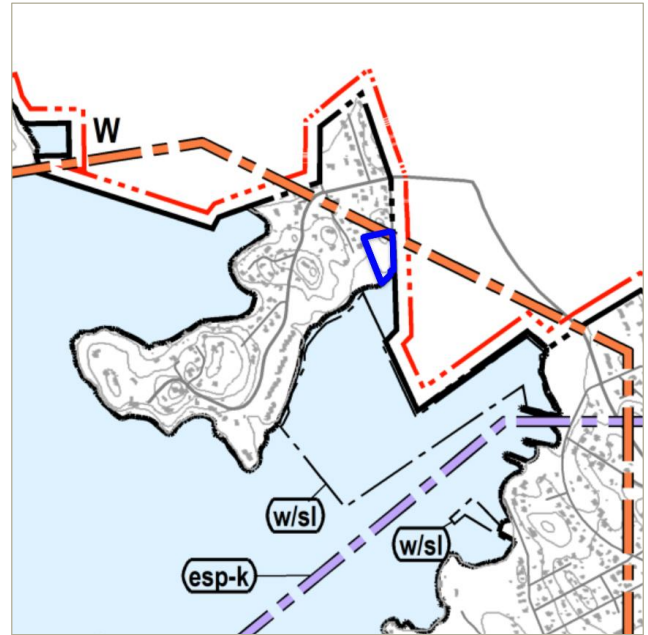
Kartta 2: Kulttuuriympäristö

Suunnittelualue (merkitty kartoissa sinisellä viivalla) on osin asuinalue (A) ja osin lähivirkistysaluetta (VL). Välittömästi suunnittelualueen itäpuolella on Hollolan kunnan raja. Hollolan kunnan puolella suunnittelualueen itäpuoli on pientaloalueena kehitettävä asuinalue, minkä suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistystyksen tarpeet sekä viheryhteyksien jatkuminen. (Kartta 1).

Suunnittelualueen pohjoispuolella on noin kolmensadan metrin etäisyydelle rajautuva kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokas alue (Kartta 2).



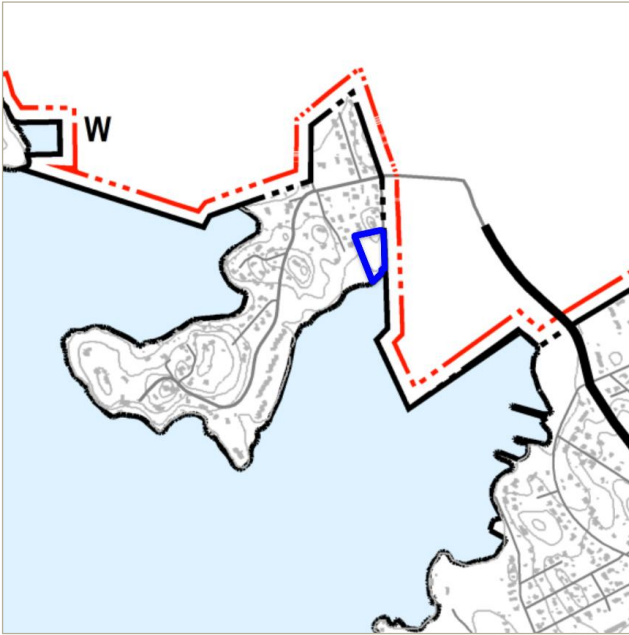
Kartta 3: Luonto- ja viherympäristö



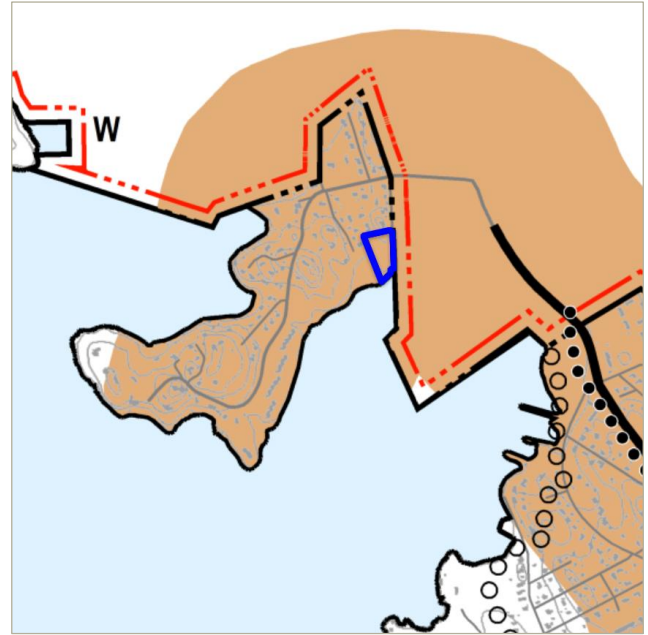
Kartta 4: Vesiensuojelu ja -hallinta

Luonto- ja viherympäristökartan mukaan suunnittelualue sijoittuu merkittävän luontoverkoston alueelle, joka on aluekokonaisuus, jolla tehtävät toimenpiteet ovat merkityksellisiä ekologisen verkoston toimivuuden ja luontokadon pysäyttämisen kannalta. Alueella tehtävissä toimenpiteissä tulee kiinnittää huomiota luonnon monimuotoisuuden lisäämiseen. Selvitysalueen eteläpuolisko on yleiskaavassa merkitty lähivirkistysalueeksi. Suunnittelualueen läheisyydessä eteläpuolella on vesialueella oleva luonnonsuojelualue (w/si).

Suunnittelualue sisältyy tärkeän ekosysteemien säätely- ja ylläpitopalvelun alueelle (esp-sy, oranssi reunaviiva). Merkinnällä osoitetaan ekosysteemien säätely- ja ylläpitopalvelujen kannalta tärkeät aluekokonaisuudet. Maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon kasvillisuuden, maaperän ja pintavesien merkitys ekosysteemipalvelujen kannalta. (Kartta 4).



Kartta 5: Kiertotalous



Kartta 6: Kestävä liikkuminen

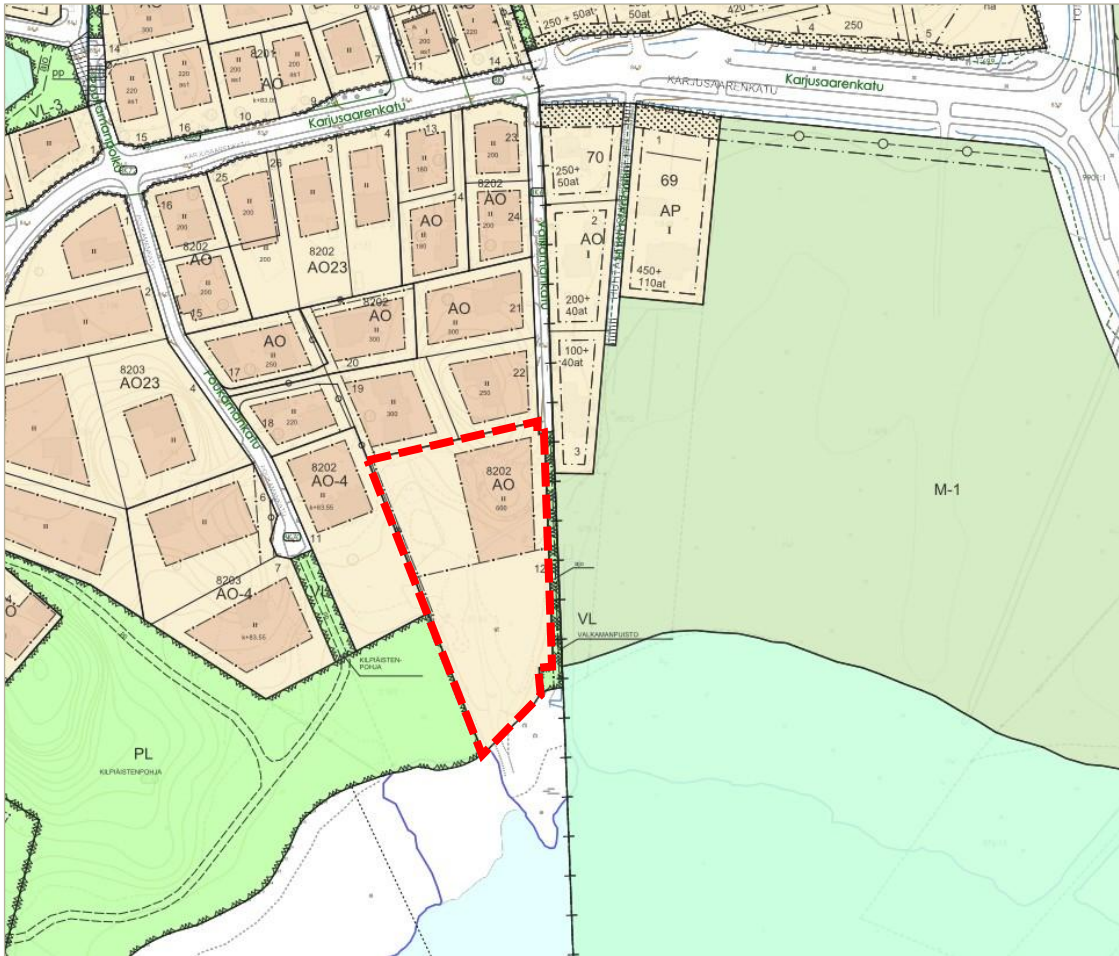
Suunnittelualueella ei ole kiertotalouteen liittyviä yleiskaavamääräyksiä (Kartta 5). Suunnittelualue kuuluu kestävän liikkumisen vyöhykkeeseen 1.

### Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava 398A-717 (lv. 12.11.1987).

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on erillispientaloalueeksi merkitty (AO). Suunnittelualueella on yksi rakennuspaikka. Alueen eteläosassa on st-merkintä, mikä tarkoittaa luonnontilassa säilytettävää tontin osaa. Alue rajoittuu lännessä puistoalueeseen (PL), etelässä Vesijärveen ja idässä Valkamanpuiston lähivirkistysalueeseen (VL). Alueen koillisnurkka rajautuu Valkamankatuun.

Alueen välittömässä läheisyydessä itäpuolella Hollolan kunnan puolella on erillispientaloaluetta ja maa- ja metsätalousaluetta (M-1).



*Kaavakohteen sijainti asemakaavakartassa.*

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on erillispientaloalueeksi merkitty (AO). Suunnittelualueella on yksi rakennuspaikka. Alueen eteläosassa on st-merkintä, mikä tarkoittaa luonnontilassa säilytettävää tontin osaa. Alue rajoittuu lännessä puistoalueeseen (PL), etelässä Vesijärveen ja idässä Valkamanpuiston lähivirkistysalueeseen (VL). Alueen koillisnurkka rajautuu Valkamankatuun.

Alueen välittömässä läheisyydessä itäpuolella Hollolan kunnan puolella on erillispientaloaluetta ja maa- ja metsätalousaluetta (M-1).

### **Rakennusjärjestys**

Lahden kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2025.

### **Kaupungin strategia**

Lahden kaupunkistrategian (KV 14.3.2022 § 35) mukaisesti

- ...kaava mahdollistaa kestävän kaupunkirakenteen.
- ...kaava mahdollistaa kaupungin kasvun.
- ...kaava vahvistaa Lahden asemaa pääkaupunkiseudun lähialueena.
- ...kaava parantaa asuinalueiden viihtyisyyttä.

- ...kaava edistää asukkaiden hyvinvointia hyödyntämällä lähiluontoa kestävästi
- ...kaava edistää lahtelaisten yhteisöllisyyttä ja me-henkeä.

...kaava mahdollistaa hyvän ikääntymisen.

### **Apoli**

Lahden arkkitehtuuripoliittisen ohjelman 2022 (KV 5.9.2022 § 86) mukaisesti

...kaava vahvistaa alueen tai kaupunginosan ominaispiirteitä.

### **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

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavatyöhön on ryhdytty, jotta asemakaavamuutoksella mahdollistetaan ympäristöönsä sopiva täydennysrakentaminen jatkamaan pientalovaltaista aluerakennetta sekä laajennetaan lähivirkistysaluetta ja turvataan merkittävää luontoverkostoa yleiskaavan mukaisesti.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

#### 4.2.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

#### 4.2.2 Sopimukset

Asemakaavatyön yhteydessä ei tarvitse 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 (Lahden rakennus- ja ympäristövalvonta / rakennusvalvonta, ympäristöpalvelut)
- Naapurikunta Hollola
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Uudenmaan ELY-keskus / liikenne
- Lahden kaupungin museo

#### 4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu AKL 63 §, 3 mom. mukaisesti 6.3.2024 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 26.09.2025. Kaavatyötä taustoittava ja lähiseudun asukkaita osallistava yleisötilaisuus (kaavakävely) järjestettiin 16.09.2024. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille toimitettiin postitse kaavaluonnos ja OAS. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 16.10.–30.10.2025. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 16.10.–30.10.2025. Sen yhteydessä viranomaisille toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot.

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

#### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa ympäristöönsä sopiva täydennysrakentaminen jatkamaan pientalovaltaista aluerakennetta sekä laajennetaan lähivirkistysaluetta ja turvataan merkittävää luontoverkostoa yleiskaavan mukaisesti.

#### 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Kaupungin tavoitteet

- mahdollistetaan Valkamankadun päähän kääntöpaikka ja ajoneuvoyhteydet tonteille kaavallisesti.

### 4.5 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

#### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavamuutostyön luonnosteluvaiheessa kaavatontille tutkittiin erilaisia pientalototeutusratkaisuja. Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa ympäristöön sopiva täydennysrakentaminen mm. alueen houkuttelevuus huomioon ottaen. Tehtiin kolme luonnosversiota (a, b ja c).

Luonnosvaiheen aikana suunnittelualueella tehtiin luontoselvitys, mikä vaikutti luonnosversioiden karsintaan ja yhden ratkaisun valintaan.

Versiossa a on kaksi omakotitalotonttia ja VL-alue. Ajoyhteydet tonteille olisivat nykyisen Valkamankadun päästä. Tontit ovat keskenään eri kokoiset, läntinen tontti olisi ns. kirvesvarsitontti.



Viitesuunnitelmaluonnos, versio a.

Versiossa b on kaksi paritalotonttia ja VL-alue. Ajoyhteydet tonteille olisivat nykyisen Valkamankadun päästä. Tontit ovat keskenään samansuuruiset. Tonttien muoto aiheuttaa haasteita pysäköinnille asuntojen välittömään yhteyteen. Asuntopihojen toteutettavuus ei olisi optimaalista.



Viitesuunnitelmaluonnos, versio b.

Versiossa c on kolme omakotitalotonttia ja VL-alue. Ajoyhteydet tonteille ovat nykyisen Valkamankadun päästä, minne toteutetaan kääntöpaikka mm. huoltoajoa varten. Tontit ovat keskenään pitkälti samansuuruiset. Rakennusoikeutta kullekin tontille osoitetaan maksimissaan kahteen kerrokseen yhteensä 300 + t50 kem<sup>2</sup>.



Viitesuunnitelmaluonnos, versio c.

#### 4.6 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Viitesuunnitelmaluonnosten vertailuun ja valitun vaihtoehdon valintaan vaikutti alueella laadittu luontoselvitys ja sen tulokset. Viitesuunnitelmissa olemassa olevan kaavan st-alueella tehtiin havaintoja lepakoista, todettiin alueen olevan soveltuva liito-oravan elinympäristöksi ja kartoitettiin alueen luontotyytit (tarkemmin selostuksen kohta 3.1.2).

Luontoselvityksen tulosten ja laajemman kokonaisarvion perusteella viitesuunnitelmaluonnosversio c valittiin kaavamuuostyön pohjaksi. A- ja b-versiot katsottiin sellaisinaan toteutuskelvottomiksi VL-alueen laajentamisen vuoksi.

Viitesuunnitelmaa ja kaavakarttaa päivitettiin luonnoskuulemisen yhteydessä saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella.



Viitesuunnitelma, versio c. Suunnitelmaa päivitetty kaavan luonnoskuulemisen jälkeen.

#### 4.6.1 Luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Tiivistelmät lausunnoista ja mielipiteistä ja niiden huomioon ottaminen (taulukoiden tai lomakkeella).

Lausunnon keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
<p><b>ELY-keskus 31.10.2025</b></p> <p>Lausunnona todetaan, että</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kaavaselostuksen luonnonympäristöön liittyvä selvitys antaa kattavan kuvan suunnittelualueen ja lähiympäristön luonnonympäristöstä</li> <li>- tunnistetut suojelu- ja monimuotoisuusarvot sekä suunnittelualueen eteläosan merkitys osana ekologista verkostoa on huomioitu kaavaluonnoksessa hyvin, ja osoitettu kattavin kaavamerkinnoin ja -määräyksin</li> </ul> <p>Lausunnona esitetään, että</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- hulevesien hallinta tulee järjestää muilla tavoin kuin imeyttämällä. Hulevesien käsittelytapa toivotaan selvitettävän kaava-aineistossa.</li> </ul> <p>Lausunnona vaaditaan, että</p>	<p>Hulevesien käsittelytapaa on selvitetty kaavaselostuksessa ja kaavamääräyksiin on lisätty yleismääräys hulevesien käsittelystä.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- kaavassa on määrättävä alin rakentamiskorkeus. ELY-keskuksen suositus alimmaksi rakentamiskorkeudeksi Vesijärven rannalla on N2000 +83,05 m. Alin rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeutta, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita.</li> </ul>	<p>Kaavaehdotuksessa määräyksiin on lisätty alin rakentamiskorkeus.</p>
<p><b>LE-Sähköverkko 20.10.2025</b> Ei lausuttavaa kaavaluonnoksesta.</p>	<p>-</p>
<p><b>Lahden ympäristöpalvelut 30.10.2025</b> Lausunnossa esitetään</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kaavatyössä tarkasteltavan sitä, onko eteläisimmän AO-tontin puita jollakin kaavaratkaisulla mahdollisuus säästää liito-oravan kulkuyhteyden turvaamiseksi. Jos ei ole mahdollista, tulee pohtia, mitä vaikutuksia kaavan toteutumisella on liito-oravien itä-länsisuuntaiselle kulkuyhteydelle.</li> <li>- huoli siitä, miten kaavamuutosalueen ulkopuolinen tervaleppäluhta-alueen suojelu mahdollisilta maankäytön muutoksilta toteutuu ilman kaavamerkintää.</li> </ul> <p>Lausunnossa muistutetaan, että</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kaavan vaikutukset ulottuvat yleensä rakentamisaluetta laajemmalle, jolloin on tärkeää, että luontoarvot tiedostetaan laajemmalta alueelta, etenkin alueen rajautuessa vesistöön.</li> <li>- vieraslajeja (kaavamuutosalueella esiintyvä komealupiini) tai niiden osia sisältävä maa-aines aiheuttaa merkittävän riskin vieraslajien leviämislle uusille alueille. Tämän vuoksi vieraslajien kasvupaikoilta kaivettua maa-ainesta ei saa läjittää tai käyttää rakentamisessa muualla, vaan se tulee toimittaa sellaiseen vastaanottoipaikkaan, joka pystyy käsittelemään kyseiset maa-ainekset asianmukaisesti.</li> </ul>	<p>Kaavaratkaisussa kolme AO-tonttia ja Valkamankadun käänntöpaikka on mitoitettu kokonaisuutena toimivaksi huomioiden välittömässä läheisyydessä oleva liito-oravalle soveltuva puustoinen alue. AO-tonteille johtavat ajoyhteyksien leveydet on mitoitettu napakoiksi. Liito-oravien itä-länsisuuntaisen kulkuyhteyden voidaan arvioida paranevan kaavaratkaisussa lisättävän luonnonmukaisena hoidettavan VL-1-alueen myötä.</p> <p>Kaavamuutosalueen ulkopuolelle jäävä tervaleppäluhta-alue on osa laajempaa asemakaavoittamatonta aluetta, joka tulisi tarkastella erikseen kokonaisuutena.</p> <p>Kaavaselostuksessa Asemakaavan toteutuksen seuranta -kohtaan (6.2) on kirjattu vieraslajien leviämisen riskeistä. Toteutuksen seuranta tapahtuu rakennusvalvonnan lupakäsittelyn kautta.</p>
<p><b>Lahden rakennusvalvonta 29.10.2025</b> Lausunnossa esitetään, että</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- luo-merkintä kannattaa merkitä määrääväksi</li> <li>- ajoyhteys rantaan (yhteisalueelle) tulisi osoittaa jalankulku- tai pp-reittinä</li> <li>- hulevesien käsittelystä tulee lisätä yleismääräys</li> <li>- AO-tonteille tulee lisätä istutusmääräyksiä</li> </ul>	<p>Kaavaehdotuksessa kaavamääräyksiä on tarkennettu seuraavasti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- luo-merkintä muutettu määrääväksi</li> <li>- kulkuyhteys yhteisalueelle osoitettu jalankulku-/pp-reittinä</li> <li>- istutusmääräyksiä lisätty</li> <li>- yleismääräys hulevesien käsittelystä lisätty</li> <li>- jyrkkien korkeuserojen huomiointi kaavamääräyksissä</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- AO-tonteille tulee lisätä määräys luiskien kaltevuudesta ja jyrkkien korkeuserojen rakentaminen tukimuurein</li> <li>- tontin 27 kerroslukumääräys tulee tarkentaa rinnemerkinäksi</li> <li>- kaavalla on mahdollista rajoittaa luvasta vapautettujen katosten rakentamista, mikäli halutaan, esim. kertomalla kaavassa katosten sallittu lukumäärä ja minimietäisyys rajasta.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tontin 27 kerroslukumääräys tarkennettu</li> <li>- lisätty määräys luvasta vapautettujen katosten lukumäärästä.</li> </ul>
<p><b>Lahden museot/ Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo 29.10.2025</b> Lausunnossa todetaan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ettei muinaisjäännöstiетоjen päivittämiselle ole tarvetta suunnittelualueen osalta ja että hankkeelle ei ole esteitä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.</li> <li>- että museolla ei ole huomautettavaa hankkeeseen rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman osalta.</li> </ul>	-

Mielipiteen keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
<p><b>Mielipide 1 30.10.2025</b> Mielipiteessä tuotiin esille muutamia huomioita ja huolia kaavaluonnokseen liittyen. Aiheina olivat liikenneturvallisuus, uusien tonttien rakennusten korkeuksien sopeutuminen ympäristöön sekä viheralueisiin ja luontoarvoihin liittyvät asiat.</p>	<p>Kaavan mahdollistama kääntöpaikka parantaa liikenneturvallisuutta ja liikenteellistä toimivuutta.</p> <p>Rakennusten kerrosluvut on määritetty alueen naapurustoon ja ympäristöön sopivaksi ja yhtenäiseksi.</p> <p>Luontoarvoja (ml. alueen eläimistö) on huomioitu kaavaprosessin aikana kattavasti. Lähivirkistysaluetta (VL-1) hoidetaan luonnontilaisena alueena.</p>
<p><b>Mielipide 2 27.10.2025</b> Mielipiteessä vaaditaan, että kaavaluonnoksessa VL-1 Valkamanpuiston alueella tulee kaavamääräyksiin estää kasvuston raivaaminen rannalta ja sen läheisyydestä. Mielipiteessä pyydetään polkuyhteyttä Poukamankadun päädyistä rakennusoikeudettoman alueen 398-409-2-182 VL-1 Valkamanpuiston läpi itään yhteiselle maa-alueelle (venevalkama).</p>	<p>VL-1-merkityn alueen määräys on kirjattu siten, että aluetta hoidetaan luonnontilaisena.</p> <p>Polkuyhteys on lisätty kaavaehdotukseen kaavamuutosaluetta koskien. Asemakaava mahdollistaa polkuverkoston muodostamisen Valkamankadun-Poukamankadun-Valkamanpuiston-Kilpiäistenpohjan aluekokonaisuuteen.</p>

**Mielipide 3 4.11.2025**

Puhelimitse saadussa mielipiteessä tuotiin esille huoli siitä, ettei Poukamankadun päästä ole kulkuyhteyttä Vesijärven rantaan. Mielipiteessä ilmaistiin toive polkuyhteyden muodostamiseksi Poukamankatu 10:stä nykyisen kaavamuutosalueen uusien tonttien 28 ja 29 läpi rannan VL-alueelle. Mielipiteessä ilmaistiin näkemys uusien tonttien ja rakennuspaikkojen heikentävästä vaikutuksesta naapurustoon täydennysrakentamisen myötä.

Polkuyhteys VL-1-alueen koillisreunasta Poukamankadun suuntaan on lisätty kaavaehdotukseen kaavamuutosaluetta koskien.

Asemakaava mahdollistaa tällöin polkuverkoston muodostamisen Valkamankadun-Poukamankadun-Valkamanpuiston-Kilpiäistenpohjan aluekokonaisuuteen.

**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
<p><b>ELY-keskus 19.12.2025</b></p> <p>Lausunnossa luontoon liittyen huomautetaan, että</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kaavaehdotuksessa mahdollistettu ohjeellinen polkuyhteys Valkamankadun-Poukamankadun-Valkamanpuiston-Kilpiäistenpohjan aluekokonaisuuteen toteuttaminen voi heikentää ranta-alueen luontoarvoja. Ehdotetun polkuyhteyden varrella sijaitsee myös luontoselvityksessä havaittu rauhoitettu vuorijalava, jota ei luonnonsuojelulain 74 § nojalla saa hävittää.</li> </ul> <p>Lausunnossa esitetään, että</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- em. suojeluarvot huomioidaan tarkemmin asemakaavassa sekä vaikutusten arviointia tältä osin.</li> <li>- istutettavalla tontin osalla huomioitaisiin olemassa olevat luonnonvaraiset kasvilajikkeet soveltuvalla kaavamääräyksellä.</li> </ul> <p>Lausunnossa todetaan, että</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kaavaratkaisu huomioi muilta osin hyvin tunnistetut suojelu- ja monimuotoisuusarvot sekä ekologisen verkoston. Kaavaselostukseen on myös lisätty asianmukainen toimintasuunnitelma vieraslajien torjumisesta maansiirtotöiden ja rakentamisen aikana.</li> </ul> <p>Lausunnossa kehoitetaan tekemään ilmastovaikutusten arviointia monipuolisemmin.</p>	<p>Kaavaehdotusta on täydennetty osoittamalla säilytettävä puu (vuorijalava) luontoselvityksessä osoitettuun sijaintiin.</p> <p>Ks. yo. vastine.</p> <p>Kaavaehdotusta on täydennetty is-merkinnän osalta luonnonvaraisten kasvilajikkeiden huomioimisella.</p> <p>Kaavaselostusta on täydennetty ilmastovaikutusten arvioinnin osalta kohdassa 5.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.</p>

<p><b>Lahden ympäristöpalvelut 17.12.2025</b> Lausunnossa luontoarvoihin liittyen pyydetään kaavoittajaa uudestaan tarkastelemaan, olisiko mahdollisen liito-oravan kulkuyhteyden kannalta merkitykselliset puut mahdollista turvata AO-tontilla kaavamääräyksin. Jos puiden säästäminen ei ole mahdollista, kaavan vaikutusten arvioinnissa tulee riittävästi pohtia, mitä vaikutuksia kaavan toteutumisella on liito-oravien mahdolliselle itä-länsisuuntaiselle kulkuyhteydelle.</p>	<p>Kaavamuutostyössä on tarkasteltu puiden turvaamista AO-tonteilla. AO-tonteille osoitetun alueen pinnanmuotoja tarvitsee muokata mm. rakennuspaikkoja, tonttien pintavesien poisjohtamista, riittävän korkean perustamissyvyyden ja ajoyhteyksien vuoksi.</p> <p>Olemassa olevaa ja kasvavaa puustoa turvataan erityisesti Valkamanpuistoksi osoitetulla VL-1-alueella. Lähivirkistysalue on määrätty hoidettavaksi luonnontilaisena alueena. Lisäksi alueelle on määritetty laajahko luo-merkinnällä osoitettu alue, mikä tarkoittaa luonnon monimuotoisuuden sekä lepakoiden ja liito-oravien kannalta arvokasta aluetta. AO-tontteja koskevalla is-määräyksellä (istutettavia yli 5 m korkeita puita) turvataan osaltaan alueen puuston määrää, jotta liito-oravien mahdollinen itä-länsisuuntainen kulkuyhteys huomioidaan.</p>
<p><b>Lahden museot 8.1.2026</b> Lausunnossa todetaan, ettei museolla ole kaavahankkeesta huomautettavaa.</p>	<p>-</p>

#### 4.6.3 Suunnitelmiin nähtävillöolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan nähtävillöoloaikana tulleiden lausuntojen ja muistutusten perusteella kaavaan on tehty seuraavia muutoksia ja/tai korjauksia:

- täydennetty is-määräystä tekstillä ”tontilla pyrittävä säilyttämään luonnonvaraisia kasvilajikkeita”
- lisätty säilytettävä puu (vuorijalava) luontoselvityksessä osoitettuun sijaintiin.

Asemakaavakartta ja kaavaselostus on korjattu tältä osin.

#### 4.6.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavoitusta koskevat päätökset	Päivämäärä
Kaupunkiympäristölautakunta	18.11.2025

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Asemakaavan rakenne

#### 5.1.1 Kokonaisrakenne

Valkamankatu 7:n suunnittelualueen kaavaratkaisu kokonaisrakenteeltaan pitkälti olemassa olevaa asemakaavaa mukaileva. Kaavatyössä st-alueen kokoinen alue muutetaan Valkamanpuiston VL-alueeksi. Tontteja tulee yhteensä kolme ja rakennusoikeuden kokonaismäärä kasvaa 750 kem<sup>2</sup>:stä 1050 kem<sup>2</sup>:iin. Rakentaa saa maksimissaan kahteen kerrokseen. Tontilla 27 ensimmäinen kerros voidaan sijoittaa rinteeseen. Tonttien rakennusoikeus on linjassa lähistön tontteihin. Tonttien koot ovat pinta-alaltaan 1015-1414 m<sup>2</sup>.

Kaavaratkaisussa tontteihin kohdistuvia määräyksiä tarkennetaan tarvittavilta osin mm. valo- ja luomääräyksellä. Näillä turvataan VL-1-alueen lepakoille soveltuva elinympäristö.

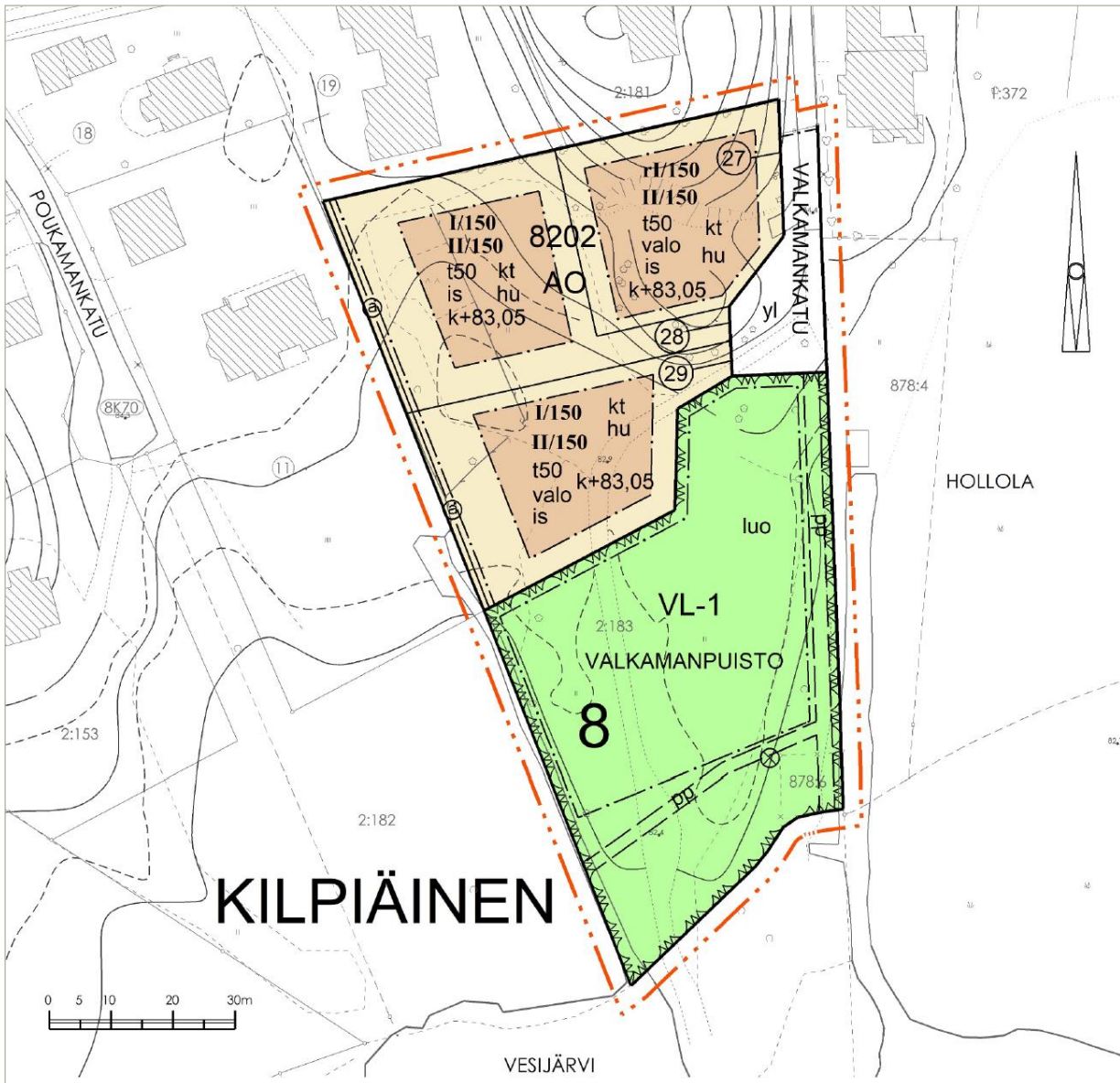
Tonttien 28 ja 29 länsipuolella olemassa oleva avo-ojayhteys säilytetään kaavamuutoksessa. Kaavaehdotusvaiheessa kulkuyhteyttä Valkamanpuiston itäreunan kautta kiinteistölle 878:6 tarkennetaan niin, että se säilytetään, mutta rakennusvalvonnan suosituksesta kaavamerkinnäksi muutetaan (pp). Tämä mahdollistaa polkumaisen kulkuyhteyden yhteisalueelle. Kulkuyhteys mahdollistetaan kaavassa myös yhteisalueen vierestä lännen suuntaan.

Valkamankadun pään levennys mahdollistaa kääntöpaikan huoltoajolle ja tonttiliittymille.

AO-tontit ovat keskenään pitkälti samansuuruiset. Rakennusoikeutta kullekin tontille osoitetaan maksimissaan kahteen kerrokseen yhteensä 300 + t50 kem<sup>2</sup>. Alin rakentamiskorkeus on N2000 +83,05 m, mikä tarkoittaa korkeutta, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita.

Kaavassa on määräykset hulevesien käsittelystä, tonttien aitaamisesta, kasvillisuudesta sekä korkeuserojen ja kaltevuuksien huomioimisesta.

Tontin 27 hulevedet ohjataan Valkamankadun pään kääntöpaikan kohdalle sijoittuvaan hulevesiviemäriiitöntään ja edelleen etelän suuntaan Vesijärveen.



Kaavaehdotuskartta, 20.5.2026.

### 5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Alueelle kaavoitetut toiminnot ja aluevaraukset ja keskeiset mitoitustiedot:

Asuinrakennusten korttelialueet (AO):

tonttien pinta-ala yhteensä	3646 m <sup>2</sup>
tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	1050 k-m <sup>2</sup>
korttelitehokkuus	ek = 0,29
asukkaita (laskettuna 4 asukasta / as)	n. 12
autopaikkoja (2 ap/as)	6 kpl

Lähivirkistysalueet (VL):

3408 m<sup>2</sup>

Katualueet (Valkamankatu):

394 m<sup>2</sup>

### 5.1.3 Palvelut

Lähimmät palvelut ovat Mukkulan aluekeskuksessa.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on huomioitu viheralueen ja luontoarvojen säilyminen uuden lähivirkistysalueen (VL-1) muodossa. Kaavassa on huomioitu hulevesien käsittely hu-kaavamääräyksellä, missä vaaditaan tonttikohtainen hulevesien käsittelyn esittäminen asemapiirustuksessa rakentamislupavaiheessa.

## 5.3 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Lahden oikeusvaikutteista yleiskaavaa 2025 laadittaessa on otettu huomioon AKL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset, ja asemakaava on yleiskaavan mukainen. Asemakaavan muutos on Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 mukainen.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutusten arvioinnissa kaavan vaikutuksia verrataan nykytilaan.

### 5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

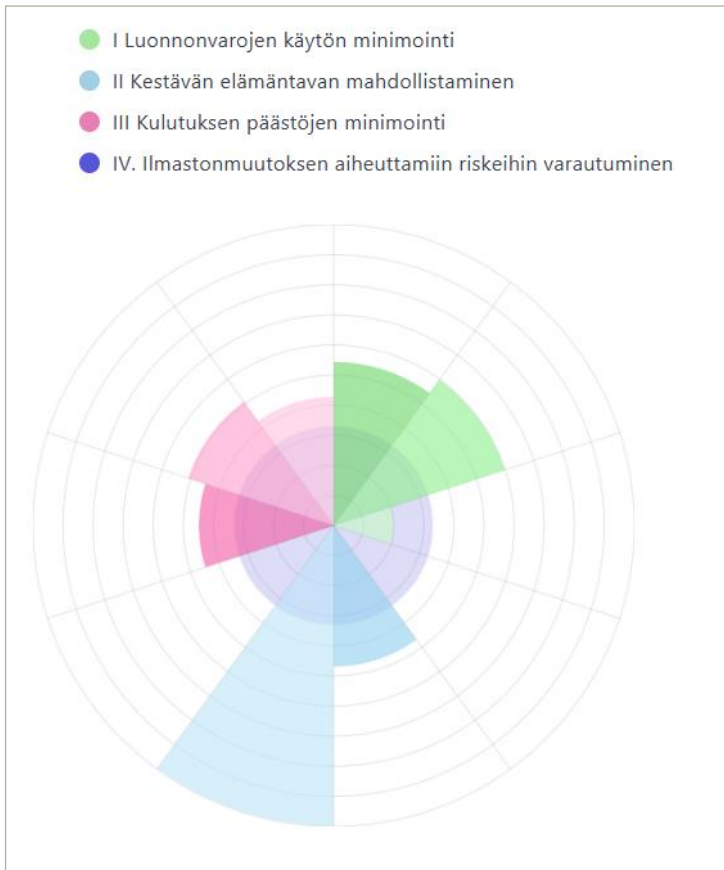
Asemakaavan muutoksella ei ole olennaisia vaikutuksia ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön. Kielteiset vaikutukset muodostuvat rakentamisen aikaisesta melusta ja liikennemäärän maltillisesta lisääntymisestä.

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

Kaavamuutoksella on jonkin verran vaikutuksia maa- ja kallioperään. Omakotitalotonttien kohdalla kallioperää voi joutua poistamaan tonttiajajohdeyhteyksien vuoksi. Kaavamuutoksella ei ole olennaisia vaikutuksia ilmaan ja ilmastoon.

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

Kaavamuutostyön yhteydessä ilmastovaikutusten laadullisessa arvioinnissa ja tunnistamisessa on käytetty KILVA-työkalua. Kaavakohteen sijainti mahdollistaa toteuttamisen ilmastokestävästi. Ilmastokestävyys arvioinnissa vahvuudeksi muodostuvat kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen sekä alueen ilmatoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen. Heikommiksi muodostuvat hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa, liikkumisen tarpeen vähentäminen, alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen, alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen ja äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen.



Asemakaavan ilmastokestävyyden painottuminen, Valkamankadun suunnittelualue, 20.5.2026.

### 5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualueen etelä- ja itäosassa on todettu luonnonarvoja. Kaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen kohdalla vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin ovat vähäiset.

Kaavamuutoksella lisätään kaavoitetun viheralueen määrää ja vahvistetaan ekologisia yhteyksiä.

Suunnittelualueen välittömään läheisyyteen etelä- ja itäpuolelle sijoittuu luonnonsuojelualueita.

Kaavassa osoitetut tontit rakennuspaikkoineen on edistämässä tunnistettujen vieraslajien poistamista ja torjuntaa.

Kaavamääräyksissä on huomioitu suunnittelualueen osan lepakkoalue kolmella määräyksellä:

- valo (merkintä osoittaa, että tonttien ulkovalaistuksen tulee huomioida läheinen luo-merkinnällä osoitettu lepakkoalue. yöaikaista valaistusta tulee välttää ja mahdollinen ulkovalaistus tulee suunnata alaspäin.)
- luo (luonnon monimuotoisuuden sekä lepakoiden ja liito-oravien kannalta arvokas alue. alueelle ei tule osoittaa toimintaa, joka häiritsee lajien turvallista liikkumista ja ruokailumahdollisuuksia.)
- yl (katualueen osa, jossa katuvalaistus tulee suunnitella ja ohjata niin, että se ei häiritse luo-alueen tärkeää lepakkoaluetta. Yöaikaista valaistusta tulee välttää.)

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

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

Kaavalla ei ole oleellisia liikenteellisiä vaikutuksia. Valkamankadun pään kääntöpaikka on selkeä parannus liikenteellisesti.

##### Kaavan taloudelliset vaikutukset kaupungille

Kaavaehdotuksen arvioituja kustannusvaikutuksia on jaoteltu osa-alueittain:

(+) AO-tonttien myynti/vuokraus	200 000 e
(+) uudet kiinteistöverotulot	
(+) uusien asukkaiden verotulot	
(-) infrarakentaminen, sis. suunnittelun (katuympäristö)	105 000 e
(-) maanhankintakustannukset	220 000 e
(-) vanhan kiinteistön purkukustannukset	25 000 e
(-) kaavoituskustannukset	10 000 e

(+) rantaympäristön lähivirkistysalueen saaminen yleiseen käyttöön

#### 5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta, koska alue on jo rakennettu, eikä alueella ole suojelukohteita. Tontit rakennuspaikkoineen eivät sijaitse rantaviivan tuntumassa, joten näkymä järveltä tonttien suuntaan säilyy pitkälti nykyisen kaltaisena.

#### 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Meluhaittoja alueella ei ole, eikä lisärakentamisen vuoksi maltillisesta liikenteen lisääntymisestä aiheudu merkittävää lisähaittaa. Pöly- tai hajuhaittoja alueella ei ole.

#### 5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavakartan liitteenä, erityismerkinnät ja niiden perustelu avataan selostuksessa tarkemmin.

#### 5.7 Nimistö

Alueelle ei tule uutta nimistöä.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Suunnittelualueelle on tehty havainnollistava viitesuunnitelma. Suunnitelmasta nähdään sallitulla rakennusoikeudella mitoitettujen rakennusmassojen yksi sijoitteluvaihtoehto.

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen infrarakentamisen arvioidaan toteutuvan vuoden 2027 aikana, jonka jälkeen asuinrakentaminen voidaan aloittaa.

Vieraslajeja (kaavamuuotosalueella esiintyvä komealupiini) tai niiden osia sisältävä maa-aines aiheuttaa merkittävän riskin vieraslajien leviämiseksi uusille alueille. Tämän vuoksi vieraslajien kasvupaikoilta kaivettua maa-ainesta ei saa läjittää tai käyttää rakentamisessa muualla, vaan se tulee toimittaa sellaiseen vastaanottoonpaikkaan, joka pystyy käsittelemään kyseiset maa-ainekset asianmukaisesti.

### 6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen seuranta tapahtuu rakennusvalvonnan lupakäsittelyn kautta.

## 7 KAAVAN LAATIJA

Lahdessa 20.05.2026

Kaavoitusarkkitehti

Pasi Widgren

20.5.2026

Asemakaavaehdotukseen on asemakaavan nähtävilläoloaikana tulleiden lausuntojen ja muistutusten perusteella tehty teknisenä muutoksena:

- täydennetty is-määräystä tekstillä ”tontilla pyrittävä säilyttämään luonnonvaraisia kasvilajikkeita”
- lisätty säilytettävä puu (vuorijalava) luontoselvityksessä osoitettuun sijaintiin.

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta  
Kaavan nimi

Lahti

Täyttämispvm

6.11.2025

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: KILPIÄISTEN (8.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 8202 KAAVATONTTIA 12 JA LÄHIVIRKISTYSALUETTA. ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU: KILPIÄISTEN (8.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 8202 TONTIT 27, 28 JA 29 SEKÄ LÄHIVIRKISTYS- JA KATUALUE.

Hyväksymispvm

Hyväksyjä

Pysyvä kaavatunnus

Kaava-alueen pinta-ala [ha]

Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]

0,7447

Ehdotuspvm

Vireilletulosta ilm. pvm

Kunnan kaavatunnus

Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]

Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,7447

398A2930

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]

Omarantaiset

Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm]

Omarantaiset

Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
Yhteensä	0,7447	100,00	1050	0,14	0,0000	-300
A yhteensä	0,3646	49,0	1050	0,29	-0,3316	-300
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,3407	45,7			0,2922	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0394	5,3			0,0394	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm ±]	[k-m <sup>2</sup> ±]
Yhteensä	0	0	0	0

# Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,7447</b>	<b>100,00</b>	<b>1050</b>	<b>0,14</b>	<b>0,0000</b>	<b>-300</b>
<b>A yhteensä</b>	0,3646	49,0	1050	0,29	-0,3316	-300
AO	0,3646	100,0	1050	0,29	-0,3316	-300
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	0,3407	45,7			0,2922	
VL-1	0,3407	100,0			0,3407	
VL					-0,0485	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,0394	5,3			0,0394	
Kadut	0,0394	100,0			0,0394	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						