

# Lahti



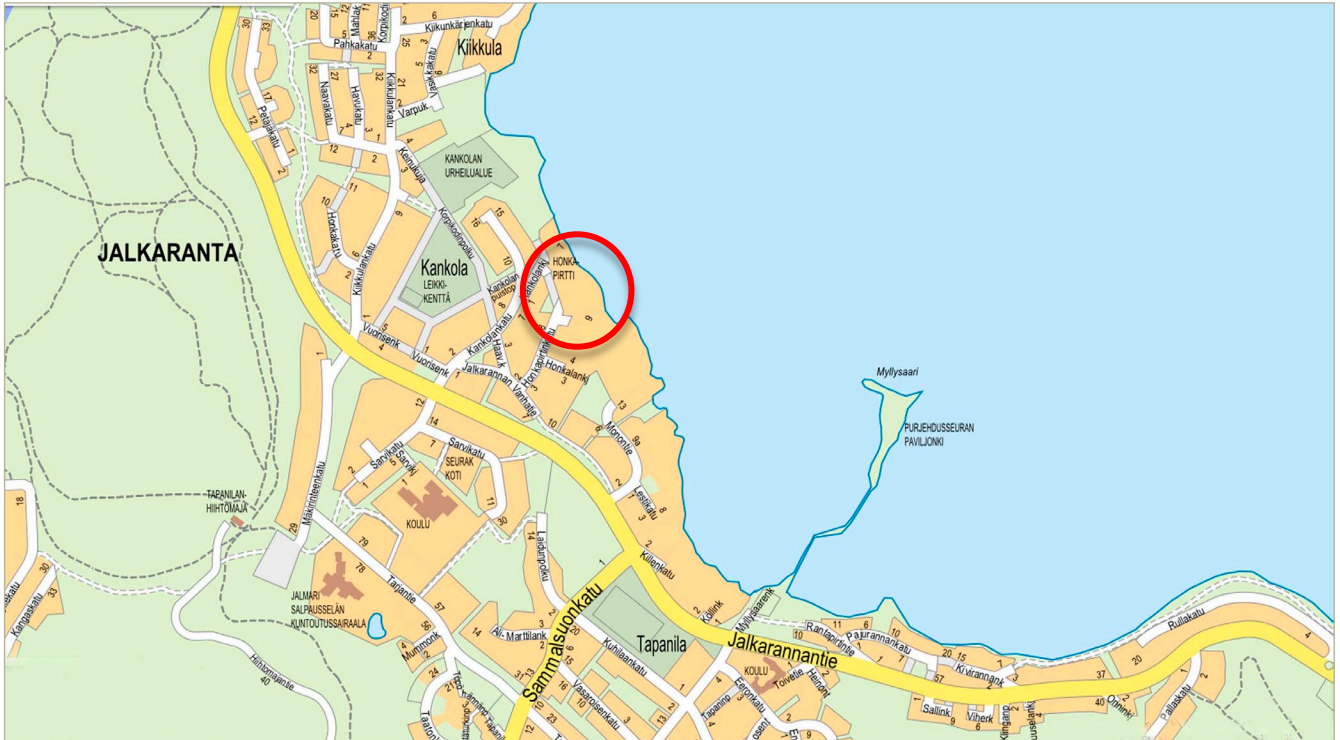
# *Asemakaavan selostus*

Asemakaavatunnus A-2825  
Asemakaavan muutos  
Honkapirtinkatu 13, Jalkarannan (33.) kaupunginosa

28.5.2026

<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b> .....	<b>2</b>
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3 Kaavan tarkoitus.....	3
1.4 Asemakaavaan liittyvät asiakirjat.....	3
<b>2 TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>4</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2 Asemakaava.....	4
<b>3 LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>4</b>
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....	4
3.2 Suunnittelutilanne.....	10
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....	<b>14</b>
4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	14
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	14
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	15
4.4 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	15
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	<b>24</b>
5.1 Asemakaavan rakenne.....	24
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	25
5.3 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen.....	25
5.4 Kaavan vaikutukset.....	25
5.5 Ympäristön häiriötekijät.....	27
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	27
5.7 Nimistö.....	27
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b> .....	<b>27</b>
<b>7 KAAVAN LAATIJA</b> .....	<b>27</b>
<b>8 SEURANTALOMAKE</b> .....	<b>28</b>

**Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 29. päivänä toukokuuta 2026 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2825 sekä kaavan mukaista tonttijakoa M-23-201 (Honkapirtinkatu 13)**



Kuva 1 Kaavakohteen sijainti opaskartalla.

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

Jalkarannan (33.) kaupunginosan korttelin 33177 tonttia 8.

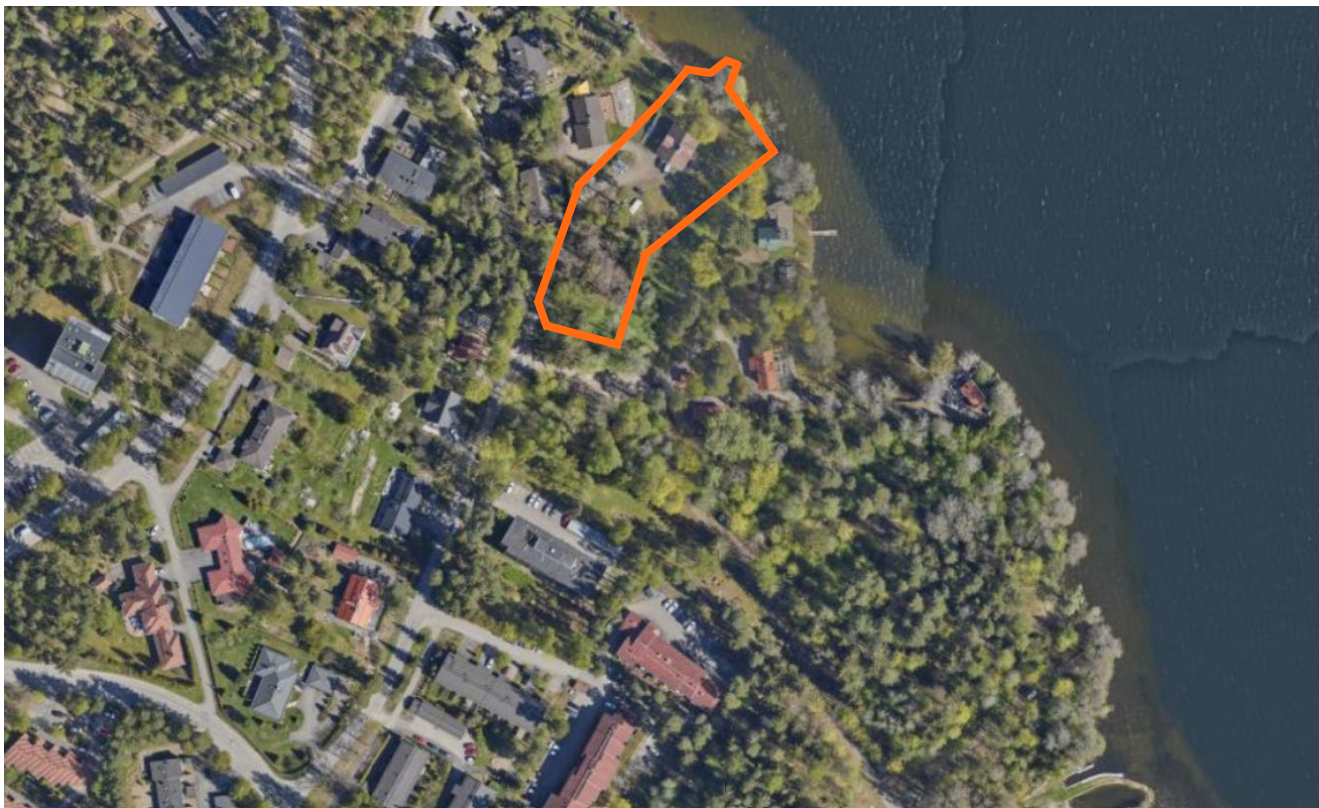
Asemakaavan muutoksella muodostuvat:

Jalkarannan (33.) kaupunginosan korttelin 33177 tontit 11, 12 ja 13

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään sitova tonttijako.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Jalkarannan (33.) kaupunginosassa. Alue rajautuu Vesijärvenrantaan ja kuuluu sen herkkään rantavyöhykkeeseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,5 ha. Etäisyys Lahden torille on 3,5 km.



Kuva 2 Ortokuvakartta.

### 1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavamuutosta haetaan rakennusoikeuden lisäämistä vehreälle Vesijärven rantavyöhykkeelle. Nykyiseen 400 kem<sup>2</sup> rakennusoikeutta haetaan kaavamuutoksella kasvatettavaksi 770 kem<sup>2</sup>.

Lisäys mahdollistaisi 500 kem<sup>2</sup> rivitalon rakentamisen nykyisen tontilla olevan omakotitalon lisäksi.

### 1.4 Asemakaavaan liittyvät asiakirjat

A-2825 Kaavaluonnoskartta  
A-2825 Kaavaselostus ja seurantalomake  
A-2825 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)  
A-2825 Rakennushistoriallinen selvitys

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu yksityisen aloitteesta.

Kaavatyön vaihe	Päivämäärä
Vireilletulo	01.03.2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	05.10.2021
Luonnosvaiheen kuuleminen	20.11. – 3.11.2023
Kaupunkiympäristölautakunta	10.6.2026

### 2.2 Asemakaava

Kaavamuutoksen tavoitteena on rakennusoikeuden lisääminen ja tontin lohkominen useampaan osaan herkällä Vesijärven rantavyöhykkeelle. Kaavamuutos mahdollistaisi 500m<sup>2</sup> rivitalon ja 30m<sup>2</sup> pihasaunan rakentamisen nykyisen tontilla olevan 270m<sup>2</sup> omakotitalon lisäksi. Rakennusoikeus kasvaisi tontilla 370m<sup>2</sup>. Tontin eteläosan vehreä ja puustoinen osa osoitetaan säilytettäväksi is-1/s määräyksellä.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Jalkarannan omakotialueen pohjoisosassa Vesijärven herkällä rantavyöhykkeellä. Tontin molemmin puolin sijaitsee AO-tontteja. Rakennusoikeus tällä ja ympäröivillä tonteilla on nykytilanteessa pääosin 400kem<sup>2</sup>. Nyt kaavoitettava tontti on alueen selkeästi suurin.

Suunnittelualueen länsipuolen tontti on jaettu vuonna 1999 kahdeksi tontiksi (tontit 9 ja 10), joiden rakennusoikeudet ovat 250kem<sup>2</sup> ja 400 kem<sup>2</sup>. Nyt kaavoitettava tontti on suurempi kuin nämä 9 ja 10 tontit yhteensä.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Vesijärven herkällä rantavyöhykkeellä, jonne rakentamista tarkastellaan aina harkitusti. Kiinteistön eteläosassa, joka ei nykyisessä kaavassa ole rakentamisen aluetta, sijaitsee metsälehmusten muodostama pieni lehto. Viereiset tontit ovat myös vehreitä ja puustoisia AO-tontteja. Yhtenäisen viher- ja ekologisen yhteyden muodostavat etelässä Honkalanpuisto, lännessä ja pohjoisessa Kankolanpuisto. Nämä puisto yhdessä vehreiden AO-tonttien puuston kanssa muodostavat yhtenäisen viherverkoston.



### Maisema

Rakentaminen rajautuu Vesijärveen. Nykyinen 50-luvun omakotitalo on rakennettu penkereen päälle näkyen kaksikerroksisena ja harjakattoisena selkeästi järvelle. Tontin takaosassa täydennysrakentamisella on vähemmän maisemallisia vaikutuksia järven suuntaan. Puuston poistuessa rakennusten, pysäköinnin ja pihan alta maisema ja näkymät avautuvat naapurien suuntaan luonnon ympäristön ja näkymien sijaan.

### Luonnonolot

Nykyinen omakotitalo sijaitsee rannan pengerryksen päällä. Tontin takaosassa korkeuskäyrät tasoittuvat ja penkereen takana maanpinta hivenen laskee. Suunnittelualueella ei ole luonnonmaamerkkejä. Maaperä on karkeaa hietää.



### Luonnon monimuotoisuus

Suunnittelualueen eteläinen ja puustoinen osa on luokiteltu luontotyyppinä luokkaan 2, eli ”erityisen tärkeäksi kohteeksi.” Suunnittelualueen luonnonmukaisessa takaosassa kasvaa metsälehmuksia ja pienimuotoinen lehto. Yhdessä viereisten tonttien puuston, Honkapiuston ”erityisen tärkeäksi luokitellun luontotyypin” ja Kankolanpuiston kanssa muodostuu yhtenäinen viher- ja ekologinen yhteys.

Suomen Lajitietokeskuksen tietojen (<https://laji.fi>) mukaan suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä Honkalanpuistossa on tehty havainto liito-oravasta, joka on EU:n luontodirektiivin liitteessä IV a mainittu tiukkaa suojelua edellyttävä eliölaji (luonnonsuojelulaki 9/2023 78 §). Luonnonsuojelulain 78 §:n mukaan tiukkaa suojelua edellyttävään eliölaajiin kuuluvien yksilöiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja ei saa hävittää tai heikentää.

*Kuva: Suunnittelualueen eteläpuolella kasvaa metsälehmuksia, jotka muodostavat pienen lehmuslehdon.*

### Pienilmasto

Kiinteistö rajautuu koilliselta reunastaan Vesijärveen. Alue on tuulinen, mutta ympäröivä puusto ja rannan pieni pengerrys suojaa taamaa tonttia.

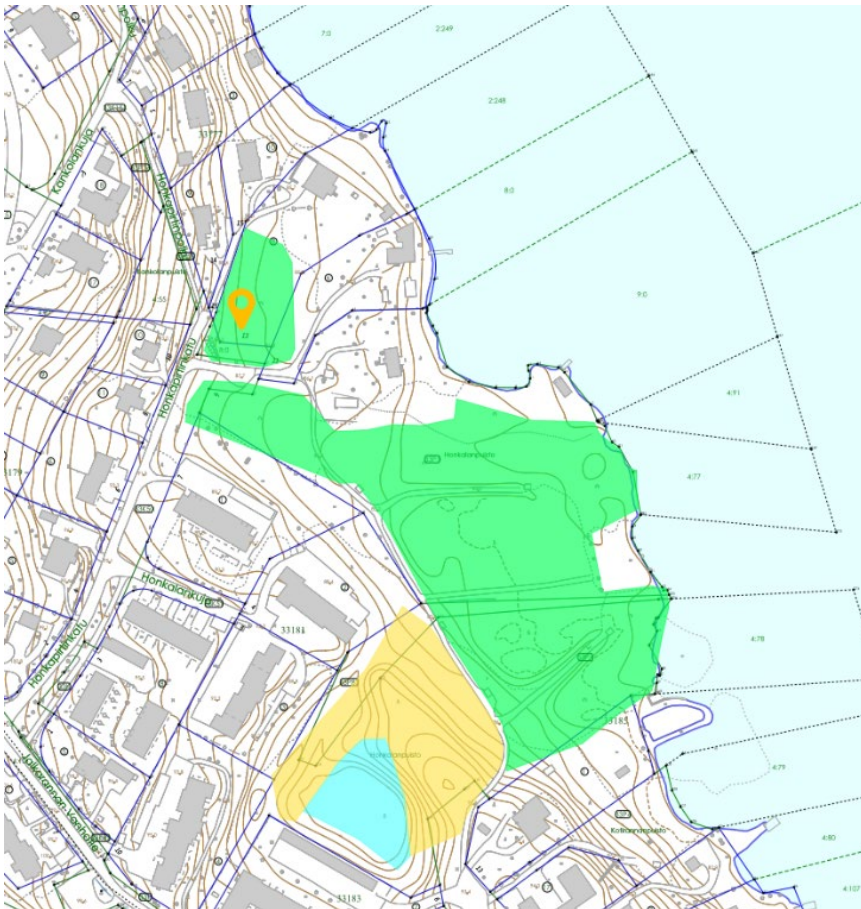
### Pohjavesi, vesistöt, vesitalous

Suunnittelualue sijaitsee 1-luokan pohjavesialueella (0439801 Lahti) pohjaveden muodostumisalueella, mikä tulee huomioida kaikissa alueella tehtävissä kaivu- ja rakentamistöissä (ympäristönsuojelulaki 527/2014 17 §). Pohjaveden pinnan ja maaperän kaivun väliin tulee jättää riittävä suojakerros maaineksia pohjaveden pilaantumisen ehkäisemiseksi. Suunnittelualueelle ei saa rakentaa energiakaivoa tai vaakasuuntaisia lämmönkeruupiirejä, sillä alue sijaitsee kokonaisuudessaan alle 500 metrin etäisyydellä vedenottamosta (Lahden kaupungin ympäristönsuojelumääräykset 2018 20 §).

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

### Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella ja sen välittömässä lähiympäristössä on lainsäädännöllä ja direktiivitasolla suojattuja luontoarvoja. Mahdollisen lisärakentamisen tulee tapahtua säilytettävien luontoarvojen ja puuston säilyttämisen ehtoilla, niin ettei se heikennä merkittävästi nykyisiä olosuhteita.



*Kuva: Kartalla vihreä rajausta näyttää erittäin tärkeän luontotyypin 2 alueet suunnittelualueella ja etelässä Honkalanpuistossa.*

Suomen Lajitietokeskuksen tietojen (<https://laji.fi>) mukaan suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä Honkalanpuistossa on tehty havainto liito-oravasta, joka on EU:n luontodirektiivin liitteessä IV a mainittu tiukkaa suojelua edellyttävä eliölaji (luonnonsuojelulaki 9/2023 78 §). Luonnonsuojelulain 78 §:n mukaan

tiukkaa suojelua edellyttävään eliölajiin kuuluvien yksilöiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja ei saa hävittää tai heikentää. Myös liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan ainoan kulkuyhteyden katkaiseminen voidaan tulkita luonnonsuojelulain 78 §:ssä tarkoitetuksi kielletyksi elinympäristön heikentämiseksi tai hävittämiseksi, minkä vuoksi rakentamistöissä tulee varmistaa, että kulkuyhteydet liito-oravalle tärkeiden alueiden välillä säilyvät rakentamisesta huolimatta.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on 1950-luvun kaksikerrosta korkea 270 kem<sup>2</sup> kokoinen omakotitalo ja rannassa vanha puurakenteinen saunarakennus. Vanha puusaunan kunto tällä hetkellä erittäin huono ja korjauksen sijaan tälle tavoitellaan uudisrakennusta. Rakennusoikeutta on jäljellä noin 100 kem<sup>2</sup>.

Kaikki viereiset AO-tontit ovat myös vehreitä ja niillä on identtinen rakennusoikeus (400kem<sup>2</sup>).

#### Palvelut

Lähimpään kauppaan on noin 0,5 km ja kouluun noin 0,6 km.

#### Liikenne

Tontille on yhteinen ajo sen länsi ja luoteispuolella olevien tonttien 9 ja 10 kanssa.

#### Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole RKY, MARY, LaRY kohteita, eikä muinaismuistoja. 1950-luvun rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot on selvitetty asemakaavatyön yhteydessä tehdyssä rakennushistoriallisessa selvityksessä (RHS). Selvitys löytyy kokonaisuudessaan asemakaavatyön liitteistä

Nykyinen päärakennus on rakennettu vuonna 1948, ja sen suunnittelija oli arkkitehti Arvi Lepikkö. Rakennuksen paikalla oli vuonna 1948 arkkitehti Eliel Saarisen vuonna 1901 suunnittelema huvila/lepokotirakennus, joka paloi huhtikuussa 1948. Nykyinen rakennus on perustettu osittain tämän rakennuksen luonnonkivisokkelille. Päärakennuksen lisäksi tontilla on pieni piharakennus sekä huvimaja.



*Nykyisen päärakennuksen julkisivut luoteeseen ja julkisivu kaakkoon 2024 (Anneli Hellsten)*



Nykyisen päärakennuksen julkisivut lounaaseen ja julkisivu koilliseen 2024 (Anneli Hellsten)

### Tulipalo 1948

# Lepokoti Honkapirtti Jalkarannassa paloi eilen perustuksiaan myöten.

## Samalla tuhoutui ulkorakennus ja irtaimistoa.

### VAHINGOT NOUSEVAT 5 MILJ. MARKKAAN.

Eilen klo 11.39 hälytettiin Lahden vakainainen palokunta Jalkarantaan, missä tuli oli päässyt irti sairaanhoitajatar Hanna Partasen omistamassa Honkapirtin lepokodissa ja täysihoitolassa. Palokunnan päästyä palopaikalle todettiin tulen kuitenkin saaneen jo niin suuren vallan, ettei sitä muutamien miesten voimalla olisi pystytty tukahduttamaan. Niinpä kello 11.45 toimitettiin yleishälytys, millä kaupungin tehdaspalokunnat hälytettiin sammutustöihin.

Edustajamme saapuessa palopaikalle miltei samanaikaisesti ensimmäisten paloautojen kanssa roihusivat liekit jokirakennuksen joka puolella ja samanaikaisesti oli tuli päässyt leviämään viereiseen ulkokuoneeseen ja vajarakennukseen, joka oli kooltaan noin 6x5 m.

Päärakennuksen keittiön hellassa oli tulipalon syttymisaikana poltettu roskaa ja hyvin todennäköistä on, että tuli sai alkunsa pärekatolle lentäneestä kipinästä. Tulen irtipääsyn huomasi ensimmäiseksi talon itäisessä siivessä ollut tamperelainen kesävieras, nti Elli Alanen, joka totesi ullakon täytteiden olevan tulussa.

Hän ilmoitti asiasta viipymättä parille palvelustyölle, jotka vesisanoin yrittivät sammuttaa tulen siinä kuitenkaan onnistumatta. Samassa hetkessä tuli nimittäin levisi myös järvenpuoleiseen eli pohjoispäähän ja kuivaa pärekattoa myöten läntiseen slipeen.

Tulipalon aikana vallitsi voimakas, puuskittainen pohjoismyrsky, joka uhkasi muodostua hyvin kohtalokkaaksi. Myrskypöyrteiden mukana lensi palavasta rakennuksesta nimittäin läheseen metsään ja viereisiin huviloihin suuria kipinäpilviä, ja pariin otteeseen räiskähtelevät kipinät sytyttivätkin viereisen huvilan pärekaton palamaan. Lähirakennukset niinkuin metsäkin onnistuttiin kuitenkin varjelemaan tulen tuolta.

Vakainaisen palokunnan lisäksi saapuivat tulipalopaikalle Lahden VPK sekä Lahti Oy:n, Pallaksen, Tornatorin, Lahden Rautateollisuuden, Kilpiäisen ja Fennia-Fanerin tehdaspalokunnat, joilla oli käytettävissään 11 moottoriruiskua. Vettä oli riittämiin saatavissa, sillä Honkapirtti sijaitti vain parinkymmen metrin päässä Vesijärven rannasta, mutta voimakas myrsky vaikeutti veden saantia melkoisesti. Kova aaltoilu nimittäin sekoitti matalan rantaveden ja ruiskujen jäähdytyskierto tukkeutui tuon tuostakin.

Vajaan puolentoista tunnin ajassa oli päärakennus irtaimistoineen tuhoutunut perustuksiaan myöten. Myöskään ulkorakennusta ei pystytty pelastamaan.

Palanut Honkapirtti oli hirsistä rakennettu, vuoraamaton ja osaksi kolmikerroksinen. Alakerroksessa oli kaikkiaan kuusi asuttavaa huonetta, toisessa kerroksessa samoin kuusi ja ullakkokerroksessa puolenkymmentä kesäsuunnoksi kelpavaa huonetta. Nämä kaikki oli jo vuokrattu ensi kesän ajaksi. Rakennuksen tilavuus oli kaikkiaan noin 1.500 kuutiometriä. Vaikka rakennus olikin jo verraten vanha, oli se kuitenkin hyväkuntoinen. Palaneen päärakennuksen osalta nousivat vahingot noin 3 milj. mk:aan ja huomioonottaen tuhoutuneen irtaimiston ja laudoista tehdyn ulkorakennuksen, jossa mm. kymmenkunta kanaa menetti henkensä, palovahingot kokonaisuudessaan lähentelevät 5 milj. mk:aa. Tuhoutunut omaisuus oli vakuutettu ainoastaan noin 1 milj. mk:sta.

Täysihoitolassa oleskeli tällä hetkellä kaksi vierasta sekä lisäksi seitsemän talon omaan palveluskuntaan kuuluvaa henkilöä. Myös heidän omaisuutensa miltei kokonaisuudessaan jäi tulen saaliiksi. Mainittakoon, että talon ollessa jo kokonaan liekkien vallassa, palomiehet vielä kantoivat eräästä alakerruksen huoneesta turvaan vanhahkon naisheikkö, joka omin avuin ei olisi enää pystynyt poistumaan palavasta rakennuksesta.

Jälkisarjatus palopaikalla jatkuu myöhäiseen iltaan saakka.

Honkapirtin rakennus syttyi aamupäivällä myrskyisenä päivänä 24.4.1948. Voimakas tuuli oli edellisenä päivänä lennättänyt pois kipinäsuojan piipun päältä ja palo lieene saanut alkunsa kipinästä piipun juurelta 3 rannan puolelta katsottuna vasemman päädyn luota. 8 Rakennus tuhoutui täysin kivijalkaa lukuun ottamatta 3 kahdessa tunnissa. 7 Myrskyäviä palavien puiden latvoja lensi kilometrien päähän palopaikalta. Palokunnalla oli vaikeuksia, rannan vesi oli myrskyn sotkema. Paikalle tuli seitsemän palokuntaa.

Rakennuksesta jäi jäljelle kivijalka, sisällä tiiliholveja, joista osa myöhemmin rakennettu.

### Vanha päärakennus

Vuonna 1901 valmistui Hollolan kunnan Jalkarannan kylään Vesijärven rannalle ""Eliel Saarisen"" piirtämä, pyöreistä honkahirsistä rakennettu huvila.3 Rakennus oli Lahden seudun ensimmäisiä huviloita.

Rakennus oli kaksikerroksinen ja siinä oli korkea, jyrkkälapeinen katto. Se oli rakennettu pyöreistä hirsistä ja perustana oli harmaakivistä muurattu kivijalka, jonka keskikohdalla rannan puolella oli kaaripäätyinen, koristeellinen, ruokakellariin johtava ovi. Alemman kerroksen rannan puoleisella sivulla oli laaja avokuisti.



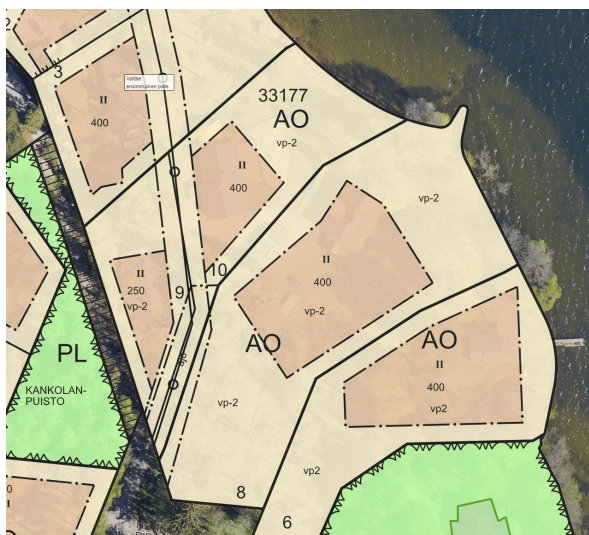
*Kuvat: Arkkitehtuurimuseo / Kirsti Karvosen albumi*

Sen rakennuttaja oli Lahden apteekin apteekkari Aron Walfrid Grönmark ja se tunnetaan Saarisén töiden joukossa nimellä "Grönmark villa". Suomalais-mielinen Grönmark halusi huvilansa suunnittelijaksi suomalaisuuden manifestiksi vuonna 1900 nousseen Pariisin maailmannäyttelypaviljongin arkkitehdin. Rakennus sai nimen Merilä, mutta vuodesta 1925 alkaen sitä kutsuttiin Honkapirtiksi. Se oli eräs harvoista Eliel Saarisén piirtämistä puurakennuksista ja valmistui Arkkitehtitoimiston Gesellius, Lindgren & Saarinen toimikauden aikana.

Rakennuksessa voi nähdä monia suomalaisen tyylin piirteitä, joita tuolloin kansallisen kulttuurin ja itsenäisyyspyrkimysten rakennuspuiksi innokkaasti etsittiin. Tällaisia olivat esimerkiksi valtava graniittinen jalusta, paanupäädyt sekä luhtiaitoista aineksia saanut talon levyinen veranta. Huvilaa kutsuttiin myös nimellä Merilä. Nimi tuli luultavasti apteekkarin tyttäreltä Meriltä, joka avioitui myöhemmin säveltäjä Aarre Merikannon kanssa

### Tekninen huolto

Tontin lounaissivua pitkin kulkee kunnallistekniikan johtorasite. Lisäksi idänpuoleisen tontin (6) vesi ja viemärijohto kulkee tontin puustoisien eteläosan kautta



### 3.1.4 Maanomistus

Alue on yksityisessä maanomistuksessa.

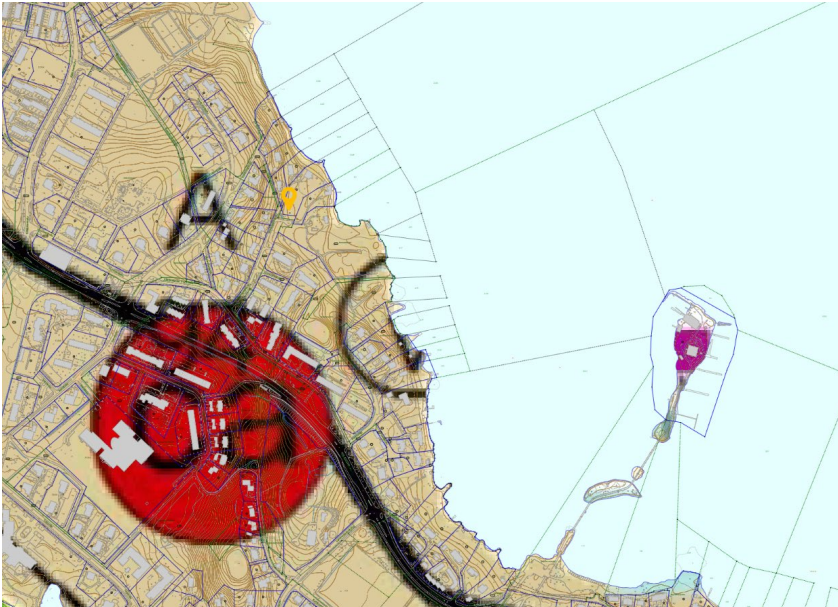
## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

#### Maakuntakaava

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

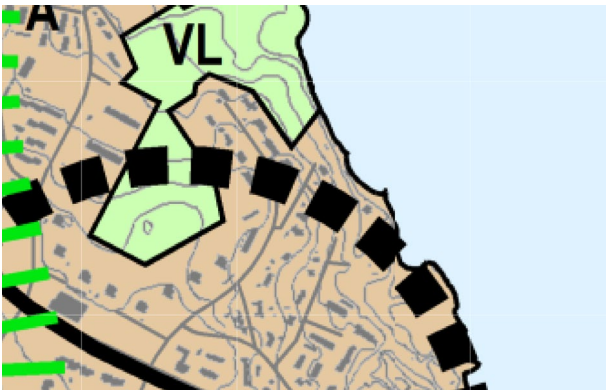
Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta.



Kuva: ote Päijät-Hämeen maakuntakavaasta 2014

**Yleiskaava**

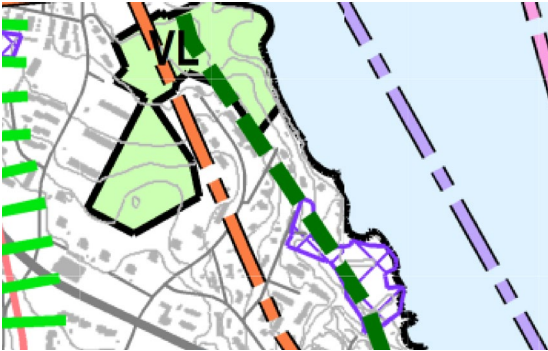
Lahten oikeusvaikutteisessa yleiskaava 2035 (Y-205)



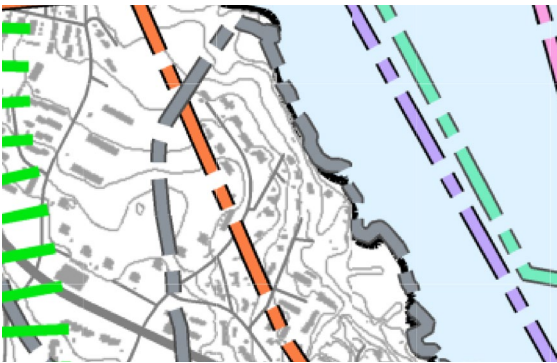
Yleiskaava (Y- 205) kartta 1: kestävä yhdyskuntarakenne  
suunnittelualue on Asuinaluetta (A)

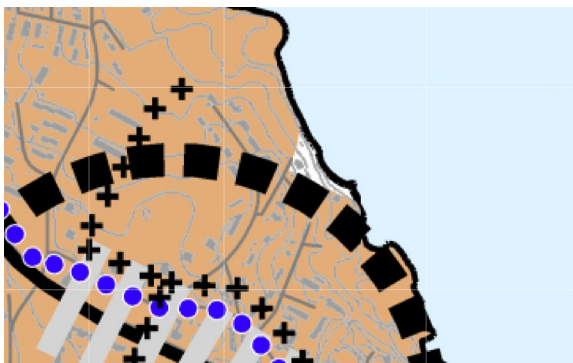


Yleiskaava (Y- 205) kartta 2: kulttuuriympäristö  
Suunnittelualueella ei ole paikallisesti arvokkaan ympäristön kohteita.

**Yleiskaava (Y- 205) kartta 3: luonto- ja viherympäristö**

Suunnittelualueen eteläosa on monimuotoisuuden kannalta erittäin tärkeä alue. Luontoarvot tulee ottaa huomioon kaikissa toteutettavissa toimenpiteissä. Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteuttaessa tulee turvata alueen luontoarvojen säilyminen.

**Yleiskaava (Y- 205) kartta 4: vesiensuojelu ja -hallinta**  
Suunnittelualue on pohjavedenmuodostumisaluetta.**Yleiskaava (Y- 205) kartta 5: kiertotalous**  
suunnittelualueella ei sijaitse kiertotalouden kohteita.



### Yleiskaava (Y- 205) kartta 6: kestävä liikkuminen

Suunnittelualue sijoittuu kestävä liikunnan vyöhykkeelle 1, jossa tulee edistää joukkoliikenteen kannalta riittävän tehokasta, ympäristöönsä sopivaa täydennysrakentamista. Toiminnan tukeutuvat helposti saavutettavaan joukkoliikenteeseen ja laadukkaisiin pyöräilyreitteihin sekä palvelukeskittymissä myös kävelyyn.

Alue on paikallista palvelukeskittymää ja sitä tulee kehittää hyvin saavutettavana alueellisena palvelukeskittymänä, jossa on arjessa yleisimmin käytettyjä palveluja kävelyetäisyydellä. Alueella tulee tarkemmassa suunnittelussa mahdollistaa lähipalvelujen kehittyminen muuntojoustavasti alueen tarpeiden mukaisesti, sekä mahdollistaa asuintalotyyppien monimuotoisuus. Ensisijainen täydennysrakentamisen kohdealue.

### Asemakaava

Alueella on tällä hetkellä voimassa vuonna 1983 hyväksytty asemakaava 39855478/A.



Nykyisessä asemakaavassa suunnittelualue on erillispientalojen aluetta (AO)

Kuva: ote suunnittelualueen ja sen lähiympäristön asemakaavatilanteesta

### Rakennusjärjestys

Lahden kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2025.

### Kaupungin strategia

Lahden kaupunkistrategian (KV 27.10.2025 § 113) mukaisesti kaava edistää kestävä ja saavutettavaa kaupunkirakennetta.

### 3.2.2 Selvitykset

Rakennushistoriallinen selvitys 2024  
Yleiskaavan mukaiset selvitykset.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

#### 4.1.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille yksityisen aloitteesta.

#### 4.1.2 Sopimukset

Asemakaavatyön yhteydessä tehdään tarvittaessa maankäyttösopimus yksityisten maanomistajien kanssa.

#### 4.1.3 Pohjakartan tarkistaminen

Alueen pohjakartta on tarkistettu ennen kaavaehdotuksen laatimista. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä (jatkossa lakiin viitataan lyhenteellä MRL) annetut kaavoitusmittausvaatimukset.

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.2.1 Osalliset

MRL 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 mm.:

- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Kaupungin hallintokunnat
- Päijät-Hämeen liitto
- Lupa- ja valvontavirasto / ympäristö
- Lahden kaupunginmuseo
- Erytistehtäviä hoitavat yhteisöt

#### 4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §, 3 mom. mukaisesti 01.03.2021 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2021kaavoituskatsauksessa.

#### 4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kerro, miten osallistuminen järjestettiin ja miten osalliset esittivät mielipiteensä. Kerro kunnan sisäisestä asiantuntijayhteistyöstä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 05.10.2021. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille toimitettiin postitse kaavaluonnos ja OAS. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 20.10.2023.–3.11.2023. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla.

#### 4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 20.10.–3.11.2023. Sen yhteydessä viranomaisille toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnosvaihtoehdot ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot. Kaavahanketta on esittely ELY-kaavaneuvottelussa kesäkuussa 2023.

### 4.3 Asemakaavan tavoitteet

#### 4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunnittelualue sijoittuu herkälle Vesijärvenranta vyöhykkeelle, jonne lisärakentamisen sijoittamisen tulee olla hyvin harkittua. Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsee pieni metsälehmusten muodostama lehto, jonka puusto on arvokasta. Tämä tontin puusto liittyy osaksi kaakossa olevan Honkalanpuistoa ollen arvokas ekoloinen yhteys. Puuston lisäksi kiinteistöllä ja Honkanpuistossa esiintyy myös muita suojeltavia luontoarvoja, joten kaavamuutoksen lähtökohta on turvata kiinteistön eteläosa mahdollista lisärakentamista myönnettäessä.

Lisäksi tontilla on 1950-luvulla rakennettu pientalo, josta ei ole rakennus- tai kulttuurihistoriallisia selvityksiä. Lisärakentamisen myöntämiseen hyvä peruste on vanhan olevan rakennuksen kunnostaminen ja korjaaminen.

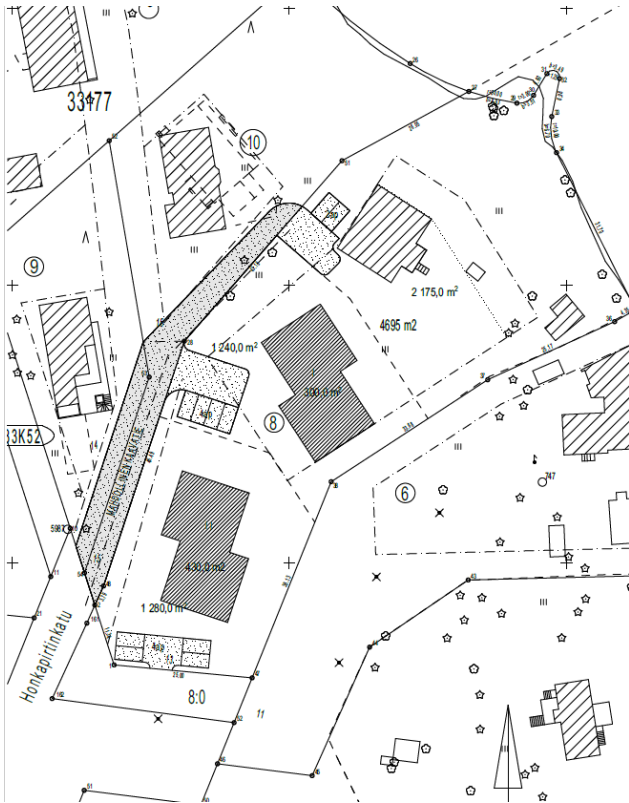
Kiinteistön omistaja hakee tontille lisärakentamista ja pientaloja.

#### 4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Asemakaavatyön aikana on tehty rakennushistoriallinen selvitys ja uuden yleiskaavan yleisselvityksiä alueelta. Yleiskaavan luontoselvityksissä suunnittelualueen eteläosan luontoarvot ovat rajanneet tämän pois rakentamiselta

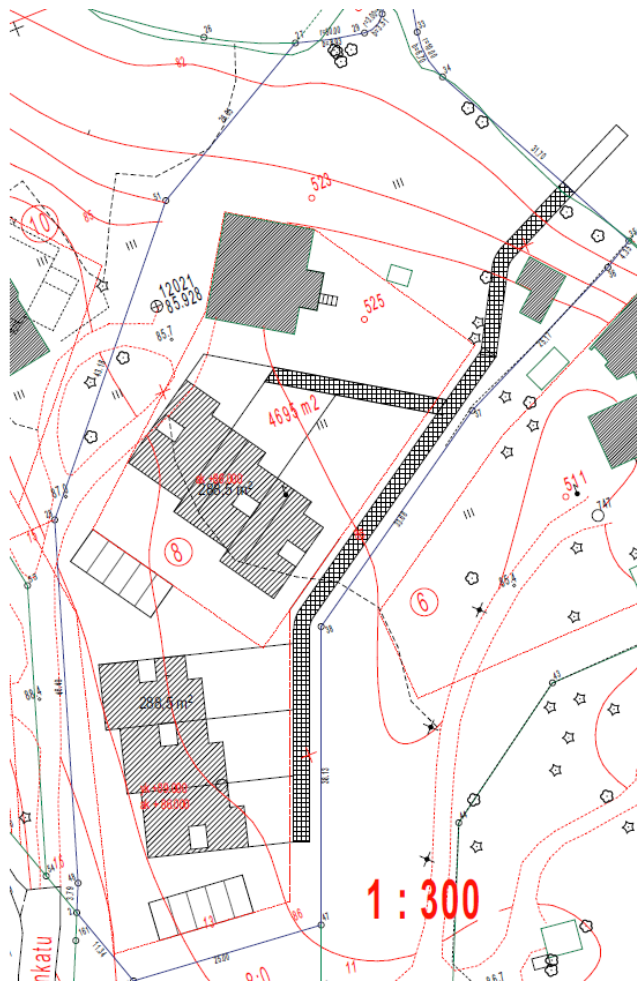
### 4.4 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

#### 4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta



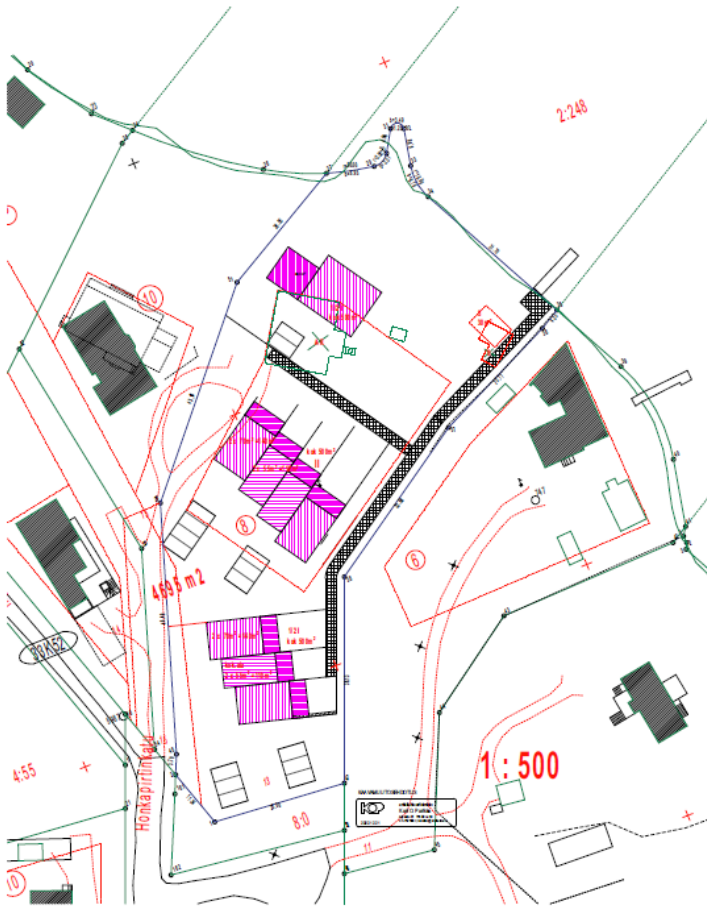
Suunnittelun luonnosvaiheessa vaiheessa lähdettiin liikkeelle hakijan sinänsä ympärivään kaupunkirakeisuuteen sopivasta ehdotuksesta, jossa nykyinen 1950-luvulla rakennetun pientalon lisäksi kiinteisöä täydennetään kahdella paritalolla. Tämä ratkaisu toisi Lahteen kaivattuja pientalotontteja.

Vaihotehdon haittapuolena on rakentamisen ympärilleen, pihalle, kulkureiteille ja pysäköinnille varattu tila, joka poistaisi kiinteistöltä käytännössä nykyisen puuston. Myöhemmin luontoarvoja tutkittaessa ja selvitettyä osoittautu myös, että tontin eteläosan luontoarvot ovat niin merkittäviä, että sinne lisärakentamisen osoittaminen ei ole mahdollista.



Suunnittelun toisessa vaihtoehdossa hakijan tutki tonttia, asuntopohjia ja pihvoja tarkemmin. Tässä vaihtoehdossa sama rakentamisen määrä on osoitettu pienempiin asuntoihin, mutta sinänsä sopusointuisesti nykyise 1950-luvulla rakennetun pientalon kanssa toimivaksi. Suunnittelualan koillisreunassa sijaitsevasta saunasta on tässä vaihtoehdossa esitetty yhteiskäyttöistä, niin että takana olevilla lisärakennuksilla olisi polkua pitkin suora reitti rantaan ja rantasaunaan.

Vaihtoehdon haittapuolena ovat edelleen rakentamisen ympärilleen, pihuille, kulkureiteille ja pysäköinnille varattu tila, joka poistaisi kiinteistöltä käytännössä nykyisen puuston. Myöhemmin luontoarvoja tutkittaessa ja selvitetessä osoittautui myös, että tontin eteläosan luontoarvot ovat niin merkittäviä, että sinne lisärakentamisen osoittaminen ei ole mahdollista.

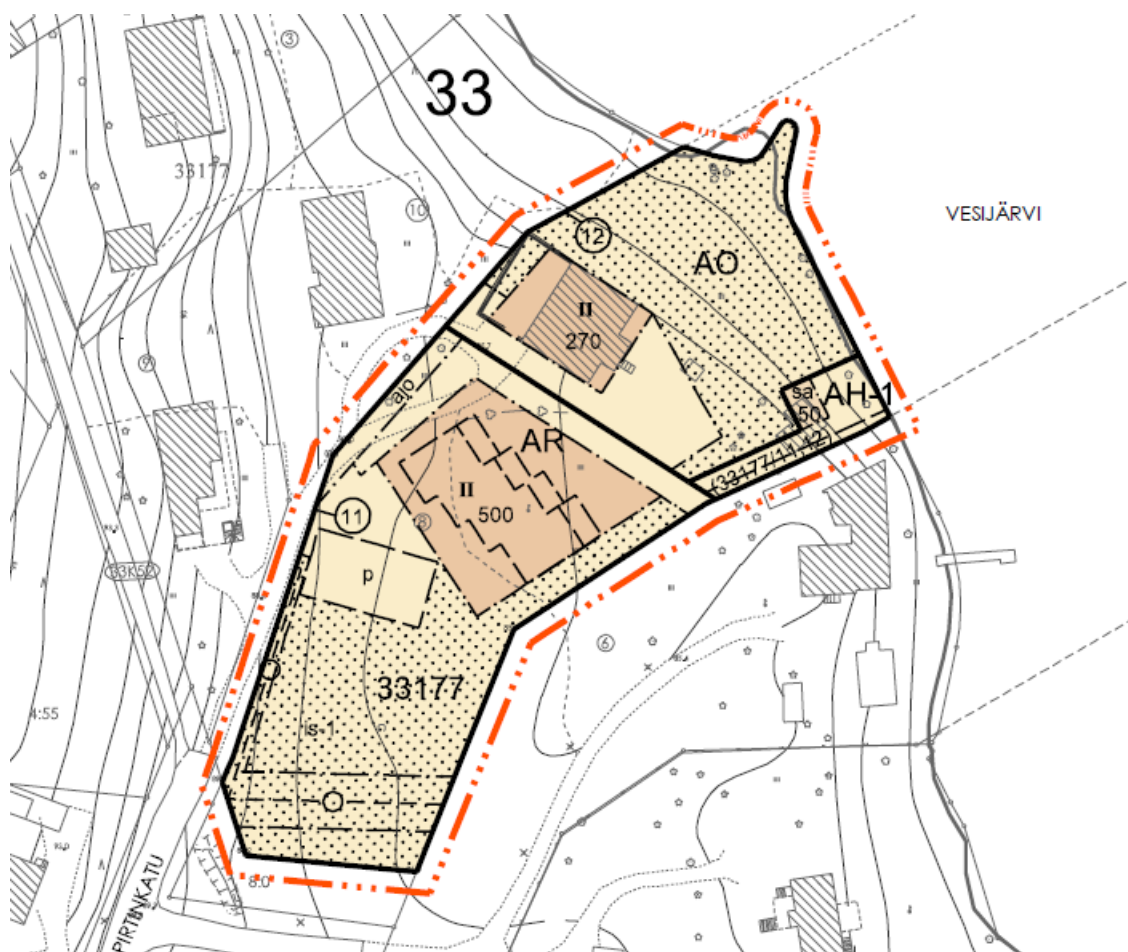


Suunnittelun myöhemmissä kolmannessa vaihtoehdossa hakijan tutki tonttia, asuntopohjia ja pihvoja tarkemmin kokonaisuutena. Tässä vaihtoehdossa sama rakentamisen määrä on osoitettu edellistä tiiviimpiin asunoihin. Tässä vaihtoehdossa myös kiinteistöhen alkuperäinen 1950-luvun rakennus on esitetty purettavaksi ja korvaava uusirakennus rakennettavaksi lähemmäksi rantaa.

Rakenteellisesti ratkaisu on sinäsä sopusointuinen, mutta lähtökohta uudisrakentamisen lisäämiselle vanhan korjaamisen kautta ei enää toteudu tässä ratkaisussa. Uudisrakennus olisi toiki pienempi ja matalampi, asettuen rantaan matalampana ja vähemmän näkyvänä ratkaisuna kuin nykyinen kaksikerrkoinen 1950-luvulla rakennettu pientalo.

Myös suunnittelualueen koillisreunassa sijaitsevasta saunasta on tässä vaihtoehdossa esitetty yhteiskäyttöistä, niin että takana olevilla lisärakennuksilla olisi polkua pitkin suora reitti rantaan ja rantasaunaan.

Vaihtotehdon haittapuolena ovat edelleen rakentamisen ympärilleen, piholle, kulkureiteille ja pysäköinnille varattu tila, joka poistaisi kiinteistöltä käytännössä nykyisen puuston. Myöhemmin luontoarvoja tutkittaessa ja selvittäessä osoittautu myös, että tontin eteläosan luontoarvot ovat niin merkittäviä, että sinne lisärakentamisen osoittaminen ei ole mahdollista.



Viimeisin suunnitteluvaihtoehto on nyt nähtäville valittu kaavaluonnos. Tässä vaihtoehtoon päädyttäessä oltiin saatu selville kiinteistön eteläosan merkittävät luontoarvot ja sinne täydennysrakentamisen osoittamisen vaikeus. Tässä vaihtoehdossa rakentamiselle osoitettu alue vastaa nykyistä kaavaa ja mahdollistaa 500 kem<sup>2</sup> rivitalon rakentamisen nykyisen 1950-luvun pientalon taakse.

Myös yhteissauna ja reitti rantaan uudelta täydennysrakennukselta on esitetty tässä ratkaisussa. Tässä suunnitteluvaihtoehdossa nykyisen pientalon tai mahdollisen uudisrakennuksen raja ei siirry lähemmäksi rantaa vaan on osoitettu nykyiselle paikallaan hieman laajennettuna. Nykyisen ratkaisun haaste mahdollisen uudisrakennusta tehtäessä – jos nykyinen rakennus halutaan kunnostamisen sijaan purkaa – on se että uusirakennuksen lattiapinta olisi hyvin korkealla, kuten nykyisessäkin ratkaisussa, eikä siitä saada järjestettyä houkuttelevaa ja suoraa reittiä rantaan maaston korkeuseron vuoksi.

Alueen eteläosaa on osoitettu rakentamattomaksi is-1 alueeksi



Kuva nykyisen 1950-luvun rakennuksesta rannan suuntaan. Rakennuksen sokkeli on hyvin järeä ja korkea, minkä lisäksi lattiankorko on sokkelin alarajasta vielä noin 30-40 cm ylempänä. Tämä suuri korkeusero lattian ja laskevan maaston välillä tekee myös mahdollisen uudisrakennuksen suorasta ja houkuttelevasta kulusta rantaan vaikean, jollei mahdollisen uudisrakennuksen sallita siirtyä lähemmäksi rantaa, jolloin korkeusero olisi pienempi.

#### 4.4.2 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Viimeisin vaihtoehto on kompromissi, joka mahdollistaa lisärakentamisen, huomioiden muun ympäristön rajoittavat tekijät ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet. Rakennusoikeuden määrä on 370 kem<sup>2</sup> suurempi alkuperäiseen rakentamisen määrään nähden. Uusi rakentaminen pysyy alkuperäisen kaavan rakentamisen sisäpuolella.

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

Tiivistelmät lausunnoista ja mielipiteistä.

Lausunnon keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
<b>ELY-keskus 7.12.2026</b> ELY-keskus esittää, että suunnittelualueen eteläosassa olevan pienen lehtoalueen arvot otetaan huomioon kaavamääräyksissä.	Eteläosan pienen lehtoalueen määräystä on tarkennettu is-1/s määräykseksi, joka turvaa lehmusten ja puuston kasvuedellytykset.

<p>ELY huomauttaa, että rakennus- tai kulttuurihistoriallisesta selvitystä ei ole tehty. Mikäli kaavamuuotos mahdollistaa purkamisen, tulee kaavaa laadittaessa selvittää purkamisen edellytykset.</p>	<p>Luonnosvaiheen jälkeen suunnittelualueen rakennuksista on tehty rakennushistoriallinen selvitys, joka löytyy kokonaisuudessaan kaava-aineiston liitteistä.</p>
<p><b>LE-Sähköverkko 30.11.2023</b> Ei lausuttavaa</p>	<p>-</p>
<p><b>Lahden ympäristöpalvelut NN 7.12.2023</b> Ympäristöpalvelut katsoo, että kiinteistön eteläosassa sijaitseva puusto tulee kokonaisuudessaan säästää ja jättää rakentamisen ulkopuolelle. Selvityksissä todettu liito-oravan käyttämä alue on jätettävä maankäytön ulkopuolelle</p> <p>1-luokan pohjavesialue on huomioitava kaavamääräyksissä.</p> <p>Pysäköintialueen hulevedet tulee biosuodattaa ennen maaperään imeyttämistä</p>	<p>Eteläinen lehmusalue on osoitettu is-1/s määräyksellä jääden rakentamisen ulkopuolelle ja säilyväksi vehreäksi alueeksi.</p> <p>Pohjavesialuetta koskevaa kaavamääräystä on tarkennettu.</p> <p>Kaavamääräyksiin on täydennetty hulevesimääräys.</p>
<p><b>Lahden museoiden lausunto 7.12.2023</b> Museo esittää kaavan yhteydessä laadittavan rakennushistoriallisen selvityksen, jotta kaavaratkaisu perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 9 § määrittämään kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin.</p>	<p>Luonnosvaiheen jälkeen on laadittu Rakennushistoriallinen selvitys, joka löytyy kokonaisuudessaan asemakaavaselostuksen liitteistä. Rakennushistoriallisen selvityksen perusteella rakennuksia ei suojella kaavamääräyksillä.</p> <p>Nykyisen rakentamisen korjaamisen kannustetaan rajaamalla rakentamisen alue tiukemmin nykyisen rakennuksen ympärille sallien tälle pienet laajentamismahdollisuudet.</p>

Mielipiteen keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
<p><b>Mielipide 1 9.11.2026</b> Mielipiteessä todetaan uuden kaavaehdotuksen sotivan alueen luonnetta vastaan. Asemakaavan muutoksen jälkeen tontilla olisi huomattavasti enemmän rakennusoikeutta kuin muilla tonteilla.</p> <p>Kaavaehdotuksen lisärakennusoikeuden mahdollistama 4 huoneiston rivitalo lisää tonttiliikennettä kohtuuttomasti, mikä heikentää muiden asukkaiden viihtyvyyttä.</p> <p>Mielipiteen kirjoittaja toteaa, että ehdotuksen mahdollistama suuri pysäköintialue on mahdotonta toteuttaa luontoarvot huomioiden.</p> <p>Mielipiteessä todetaan lähialueella olevan useita rivitalorakentamiseen soveltuvia rakentumattomia</p>	<p>Kyseinen tontti on suurin alueen tonteista. Länsipuolen 9 ja 10 tontit on jaettu kahdeksi tontiksi, joiden rakennusoikeus on yhteensä 650kem<sup>2</sup>. Näiden tonttien yhteenlaskettu koko on pienempi kuin suunniteltavan tontin. Myös viereiset tontit, joiden rakennusoikeus 400kem<sup>2</sup> ovat kaavoitettavaa tonttia pienempiä. Tontin rakentamisen tehokkuus vastaa kaavamutoksen jälkeen ympäristön muita tontteja. Rakentaminen pysyy myös nykyisen kaavan rakentamisen alueen sisällä</p> <p>Mahdollistettavat 4 uutta huoneistoa lisäävät liikennöintikertoja Honkapirtin kadulla noin 10 kappaletta vuorokaudessa. Tämä heikentää alueen viihtyvyyttä, mutta kaupunkirakenteen sisällä muutosta ei voida pitää täysin</p>

<p>tontteja, joten kaavaehdotuksen kaltaiselle rivitalotontille ei ole tarvetta.</p>	<p>kohtuuttomana. Tämä ei arvioissa ylitä sallittuja meluarvo ja pienhiukkaskasvunnsyksiä.</p> <p>Pysäköintialue on osoitettu kiinni rakentamisen alueeseen ja tontin eteläosa on voitu osoittaa kokonaisuudessa is-1/s määräyksellä olevalle puustolle.</p> <p>Lahden kaupungissa houkuttelevien rivitalotonttien määrä on kokonaisuudessa hyvinkin rajallinen ja tätä asumismuotoa halutaan myös mahdollistaa kerrostalo ja pientalotonttien rinnalla.</p> <p>Yleiskaavassa todetaan että ”alueella tulee tarkemmassa suunnittelussa mahdollistaa lähipalvelujen kehittyminen muuntojoustavasti alueen tarpeiden mukaisesti, sekä mahdollistaa asuintalotyyppien monimuotoisuus. Ensisijainen täydennysrakentamisen kohdealue.</p>
<p><b>Mielipide 2 3.11.2023</b> Tontin osan muutos AR-alueeksi muuttaa alueen luonnetta ja rivitalorakennus vaikuttaa kohtuuttoman suurelta ympäristöönsä nähden. Rakentaminen vähentää myös viheralueiden määrää.</p> <p>Rivitalo sijoittuu 5 metrin päähän tontinrajasta, mikä väistämättä vaikuttaa naapuritonttiin.</p> <p>Tonttien yhteiseen käyttöön osoitetun saunarakennuksen käytön pelätään aiheuttavan äänihaittaa saunatontin rajautuessa suoraan naapuritontin.</p> <p>Asemakaavamuutos ei kunnioita luontoarvojen säilymistä, ja johtaa mahdollisesti lähikiinteistöjen viihtyvyyshaittaan ja arvonalaskuun.</p>	<p>Kaavoitettava tontti on suurin viereisistä tonteista ja myös länsipuolen tontti on jaettu aikaisemmin kahdeksi pienemmäksi tontiksi. Uusi rakentaminen vähentää aina lähtökohtaisesti viheralueiden määrää. Yleiskaavassa on osoitettu, että alue on sijaintinsa vuoksi ensisijainen täydennysrakentamisen kohde, jossa myös asuintalotyyppien monimuotoisuus tulee huomioida.</p> <p>Asemakaavassa kaavoitettavan alueen eteläosan puusto osoitetaan säilytettäväksi kaavamääräyksellä luonnonmonimuotoisuuden ja alueen viihtyvyyden turvaamiseksi.</p> <p>Saunarakennuksen kokoa on pienennetty kaavaluonnoksen jälkeen 50m<sup>2</sup>:stä 30m<sup>2</sup>.</p>
<p><b>Mielipide 3 7.11.2023</b> Rivitalorakentamisen sijaan tontille ehdotetaan omakotitalon kaavaa ympäröivät puusto ja naapurusto huomioiden.</p> <p>Ympäröivät tontit ovat väljiä ja vehreitä. Uusi kaavaluonnos tulisi rikkomaan vallitsevaa vehreyttä ja väljyyttä.</p> <p>Rivitalolle sopivia paikkoja löytyy ympäristöstä useita esim. Tapanilankadulta.</p>	<p>Kaavoitettava tontti on suurin viereisistä tonteista ja myös länsipuolen tontti on jaettu aikaisemmin kahdeksi pienemmäksi tontiksi. Uusi rakentaminen vähentää aina lähtökohtaisesti viheralueiden määrää. Yleiskaavassa on osoitettu, että alue on sijaintinsa vuoksi ensisijainen täydennysrakentamisen kohde, jossa myös asuintalotyyppien monimuotoisuus tulee huomioida.</p> <p>Asemakaavassa kaavoitettavan alueen eteläosan puusto osoitetaan säilytettäväksi</p>

Nykyinen suunnitelma vaikuttaa viereisten tonttien asukkaiden yksityisyyteen kielteisesti, ja tonttiliikenne rasittaisi ahdasta Honkapirtinkatu lisää.

kaavamääräyksellä luonnonmonimuoisuuden ja alueen viihtyisyyden turvaamiseksi.

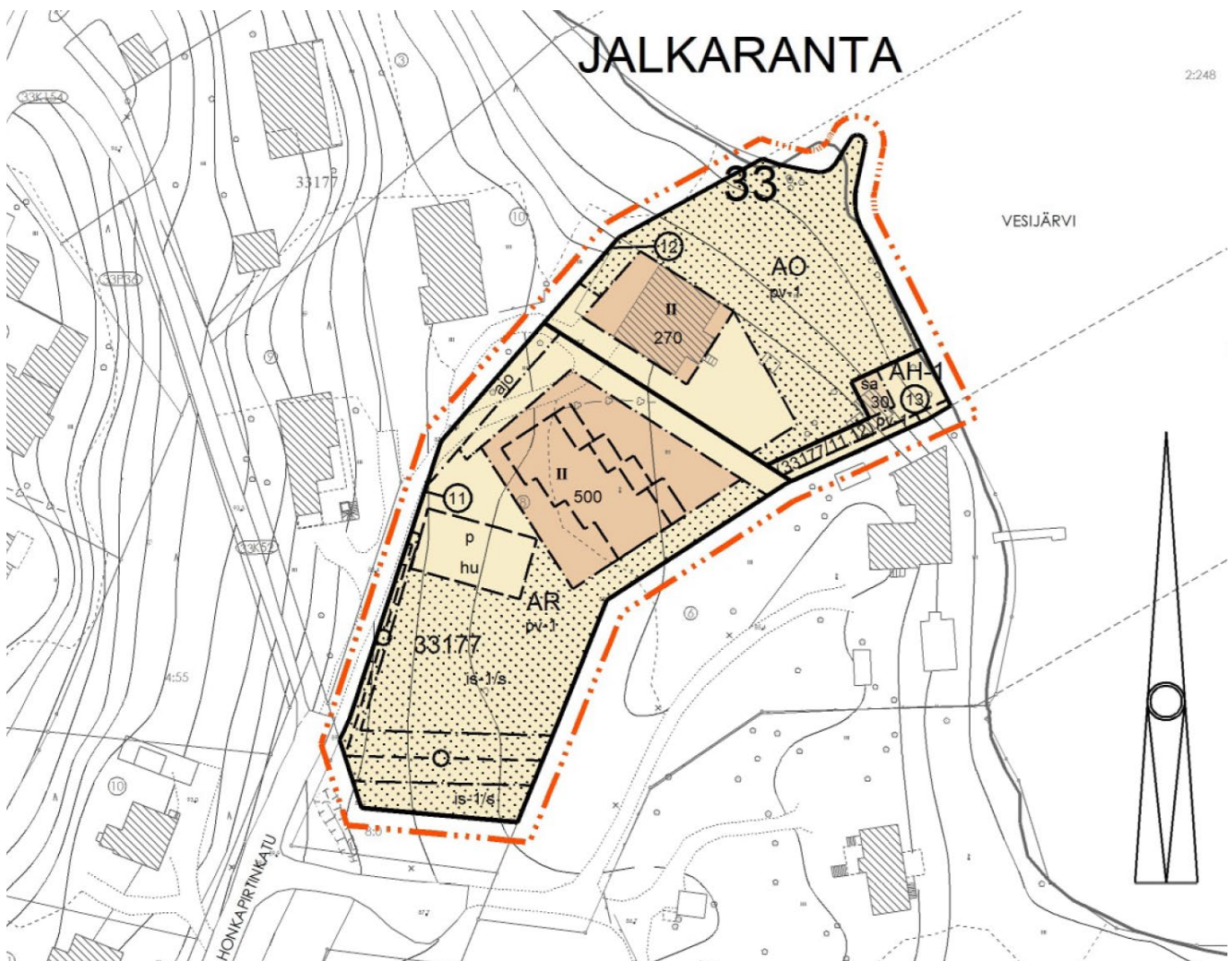
Lausuntojen ja mielipiteiden jälkeen kaavamääräyksiä on täydennetty etenkin hule- ja pohjavesien osalta, sekä istutusalueiden osalta. Rantasaunan pinta-alaa on pienennetty 30 m<sup>2</sup> kokoiseksi. Suunnitelualueen luonnonmonimuotoisuuden kannalta arvokas eteläinen pieni lehmuslehto luontoarvoineen on osoitettu tiukemmin pois maankäytön toimenpiteiltä ja sen puusto on osoitettu säilytettäväksi.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Asemakaavan rakenne

#### 5.1.1 Kokonaisrakenne

Asemakaavan muutoksella syntyy kolme kiinteistöä. Nykyisen rannassa olevan 1950-luvun omakotitalo jää rantaan omalle tontilleen erillispientaloalueena (AO). Tällä tontilla on nykyisen rakennuksen rakennusoikeus 270kem<sup>2</sup>. Nykyinen rakennus on kaksikerroksinen ja se kaavan kerroslukumäärä säilyy samana (II).



Suunnittelualueen itäreunaan syntyy nykyisen saunarakennuksen kohdalle asumista palveleva korttelialue, jolle saa sijoittaa yhteiskäyttöön tarkoitettua saunarakennuksen (AH-1).

Suunnittelualueen eteläosaan muodostuu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR) Tälle osoitetaan rakennusala 500 kem<sup>2</sup>. Rakennusten sallitaan olla kaavassa kaksi kerroksisia, mikä on sama kuin pohjoisempana olevan omakotitalon kerrosluku. Rivitalon pysäköinti on osoitettu välittömästi rakennusalan eteläpuolelle. Tämän tontin etelälaitaan jää yhtenäinen säilytettävä luonnon

monimuotoisuuden kannalta arvokas puustoa-alue. Tällä kiinteistöllä säilyy myös maanalaista johtoa varten varattu rajaus.

Ajo tonteille tapahtuu kuten nykyäänkin viereisen tontin 10 kautta rasiitteena.

### 5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Kuvataan ja perustellaan alueelle kaavoitetut toiminnot ja aluevaraukset ja keskeiset mitoitus tiedot.

Asuinrakennusten korttelialueet (AO ja AR):	
tonttien pinta-ala yhteensä	4695 m <sup>2</sup>
tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	770 k-m <sup>2</sup>
tehokkuus	e = 0,17
asukkaita (laskettuna 1 as / 40 k-m <sup>2</sup> )	n. 19
autopaikkoja	10 kpl

### 5.1.3 Palvelut

Kaava-alueen tarvitsemien palvelujen määrä ja laatu ja sijoittuminen alueelle tai sen ulkopuolelle.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutos sallii rakentamisen samalle rakentamisen alalle kiinteistön pohjoisosassa kuin voimassa oleva kaava. Tämä ratkaisu jättää kiinteistön eteläosan ja tämän arvokkaaksi luokitellun puuston rakentamattomaksi. Rakentaminen vaatii kuitenkin ympärilleen tilaa pihalla ja autopaikoille. Uuden rivitalon pysäköinti on ratkaistu osoittamalla se rivitalon eteläpuolelle – rakennuksen ja puuston väliin. Pysäköinnin alta joudutaan poistamaan puustoa, mutta tontin eteläosan puusto säilyy yhtenäisenä.

Eteläosan arvokkaan kaavamääräystä tarkennetaan luonnosvaiheen jälkeen

Hulevesiratkaisujen vuoksi pysäköintiratkaisu tulee ratkaista muulla kuin asfaltilla.

## 5.3 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Lahden oikeusvaikutteisessa yleiskaava 2035 (Y-205) laadittaessa on otettu huomioon MRL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset, ja asemakaava on yleiskaavan mukainen. Asemakaavan muutos on Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 mukainen.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavaluonnos mahdollistaa kaupunkirakenteen tiivistymisen ja lisää kysyttävä rivi- ja pientalotonttitarjontaa Lahden alueella. Suunnittelualueen lähiympäristö on hyvin vihreää ja selvityksissä todettu myös luonnonmonimuotoisuuden kannalta arvokkaaksi. Uusi täydennysrakentaminen sijoittuu kuitenkin nykyisen kaavan mukaisen rakentamisen alueen sisälle säilyttäen luonnonmonimuotoisuuden kannalta arvokkaan tontin eteläisen vihreän osan.

Uusi rakentaminen lähtökohtaisesti avaa näkymiä toisiin rakennuksiin. Myös ajoliikenteen määrää lisääntyä pienoisesti uusien asukkaiden myötä. Suunnittelualue sijoittuu kuitenkin osaksi tiheää kaupunkirakennetta ja Jalkarannan paikallista palvelukeskittymää ja sitä tulee kehittää hyvin saavutettavana alueellisena palvelukeskittymänä, jossa on arjessa yleisimmin käytettyjä palveluja kävelytäisyydellä. Alueella tulee tarkemmassa suunnittelussa mahdollistaa lähipalvelujen kehittyminen muuntojoustavasti alueen tarpeiden mukaisesti, sekä mahdollistaa asuintalotyyppien monimuotoisuus. Ensisijainen täydennysrakentamisen kohdealue.

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

Suunnitelmalla ei ole lähtökohtaisesti merkittäviä vaikutuksia.

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

Kaavaluehdotuksen on vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, sekä luonnonmonimuotoisuuteen. Rakentamisen määrä on lisätty tontilla 370kem<sup>2</sup>. Rakentaminen on kuitenkin osoitettu tiivistä samalle rakentamisen alueelle kuin nykyinen voimassa oleva asemakaava. Tämä ratkaisu mahdollistaa suunnittelun eteläosan jättämisen maakäytön ulkopuolelle. Lisärakentaminen tarvitsee tilaa ympäriltään myös pysäköintiin, joten pysäköintialue on osoitettu kaavassa rakennuksen välittömään yhteyteen.

Eteläinen osa alueesta on yleiskaavan selvityksissä todettu luonnonmonimuotoisuuden ja liito-oravien kannalta arvokkaaksi alueeksi. Tämän tontin osan puusto ja sen myöhemmät kasvuedellytykset tulee säilyttää monimuotoisuuden turvaamiseksi. Alueelle ei tule osoittaa toimintaa joka häiritsee ydinalueen toiminnallisuutta. Puuston sekä sen kasvuedellytysten säilyminen on varmistettava sekä rakentamisen yhteydessä että sen jälkeen. Mahdollisen puun kaatamisesta edellytetään maisematyölupaa.

Uusi asemakaava turvaa nykyiset luontoarvot kiinteistöllä paremmin kuin nykyinen asemakaava rajoittaen pihan toimintoja. Lisärakentaminen ei lähtökohtaisesti kuitenkaan paranna kasvi- ,eläinlajien ympäristöä tai luonnonmonimuotoisuutta, vaikka se osoitetaan tiiviille alueelle ja ympäristöä säätäen.

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

Kaava tulee alue- ja yhdyskuntarakennetta, jossa Jalkarannan paikallisen palvelukeskittymän ympäristöä täydennysrakennetaan ja mahdollistetaan myös erilaisten asuintalotyyppien monimuotoisuus arvokas Vesijärvenrantavyöhyke samalla huomioiden.

Rivitalon mahdolliset neljäasuntoa lisäävät liikennettä pienesti Honkapirtinkadulla. Alue sijoittuu kuitenkin palvelukeskittymän lähiympäristöön, kestävän liikkumisen vyöhykkeelle 1, jossa on myös hyvät joukkoliikenneyhteydet.

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

Kaavatyön yhteydessä on tehty rakennushistoriallinen selvitys, jonka perusteella nykyistä 1940/1950-luvun rakennusta ei ole päädytty suojelemaan arvojensa puolesta erillisellä kaavamääräyksellä. Asemakaava mahdollistaa rakennuksen ja saunarakennuksen purkamisen, mutta ohjaa tarkalla rakentamisen rajaamisella tiukasti nykyisen rakennuksen ympärille sekä pienellä laajennulla varalla nykyisen rakennuksen säilyttämiseen, korjaamiseen ja mahdolliseen laajentamiseen.

Kuitenkin mahdollisen uudisrakennuksen tieltä purettaessa alueen kulttuuriperintö vääjäämättä heikkenee ilman kaavassa osoitettavaa suojelua.

Uusi rivitalorakennus sijoittuu nykyisen rakennuksen taakse ja lähtökohtaisesti alemmalle korkotasolle, sillä nykyinen päärakennus sijoittuu penkan päälle. Rakennus on kaksi kerroksinen, mutta sen maisemalliset vaikutukset ovat vähäisemmät kuin edessä olevan nykyisen rakennuksen.

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristössä ei ole nykyisten selvitysten mukaan melu-, pöly- tai hajuhaittoja.

## 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

# 7 KAAVAN LAATIJA

Lahdessa 19.10.2023

Kaavoitusarkkitehti

Tuomas Helin

## 8 SEURANTALOMAKE

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta  
Kaavan nimi

Lahti Täyttämispvm 1.6.2026  
ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: JALKARANNAN (33.)  
KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 33177 TONTTIA 8. ASEMAKAAVAN  
MUUTOKSELLA MUODOSTUU: JALKARANNAN (33.) KAUPUNGINOSAN  
KORTTELIN 33177 TONTIT 11, 12 JA 13

Hyväksymispvm  
Hyväksyjä  
Pysyvä kaavatunnus  
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,4694  
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]

Ehdotuspvm  
Vireilletulosta ilm. pvm  
Kunnan kaavatunnus 398A2825  
Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]  
Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,4694

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	0,4694	100,00	800	0,17	0,0000	400
A yhteensä	0,4694	100,0	800	0,17	0,0000	400
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-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>0,4694</b>	<b>100,00</b>	<b>800</b>	<b>0,17</b>	<b>0,0000</b>	<b>400</b>
<b>A yhteensä</b>	0,4694	100,0	800	0,17	0,0000	400
AH-1	0,0198	4,2	30	0,15	0,0198	30
AO	0,1745	37,2	270	0,15	-0,2949	-130
AR	0,2751	58,6	500	0,18	0,2751	500
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						