

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1
13100 HÄMEENLINNA
hameenlinna.hao@oikeus.fi

**Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle asemakaavan A-2940a hyväksymistä
koskevasta valituksesta**

Valituksenalainen päätös Lahden kaupunginvaltuuston päätös 16.3.2026 § 13

Asia Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus A-2940a,
Kilpiäinen, Omarannankatu 8, 10 ja 12, Kilpiäistentie 64, Tuomistontie
51 ja katu-, lähivirkistys- ja vesialueet sekä siihen liittyvä tonttijaon
muutosehdotus M-25-161

Lausuntopyyntö 6.5.2026 diaarinro 1205/03.04.04.04.16/2026

Lausunnon antaja Lahden kaupunginhallitus

Lisätietojen antaja kaavoitusarkkitehti Marja Mustakallio,
p. 050 387 8708, marja.mustakallio@lahti.fi

VAATIMUKSET

Lahden kaupunginhallitus (jäljempänä kaupunki) vaatii, että Salpausselän Luonnonystävät ry:n,
[REDACTED] valitus asemakaavan hyväksymisestä hylätään perusteettomana ja
kaupunginvaltuuston päätös asemakaavan A-2940a hyväksymisestä tulee lainvoimaiseksi.

VAATIMUSTEN PERUSTELUT

1. Asia ja lausunnon kohde

Valitus koskee Lahden kaupunginvaltuuston 16.3.2026 § 13 tekemää hyväksymispäätöstä, joka koskee Kilpiäisten kaupunginosaa koskevan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen A-2940a Omarannankatu 8, 10, 12, Kilpiäistentie 64, Tuomistontie 51 ja katu-, lähivirkistys- ja vesialueet sekä siihen liittyvän tonttijaon muutosehdotuksen M-25-161.

Valituksessa on vedottu erityisesti alueidenkäyttölain (AKL) 1 §:n, (lain yleinen tavoite), 5 §:n (kaavan tavoitteet), 9 §:n (vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa), 54 §:n (asemakaavan sisältövaatimukset) sekä aiemman Tuomistontietä koskevan korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun, KHO 2007:110 (2946/1/05 pvm 17.1.2007), vastaisuuteen.

2. KHO:n vuoden 2007 ratkaisun mukaisuus

Valittaja viittaa aiemmin samaa aluetta koskeviin kaavavalituksiinsa ja KHO:n päätökseen 2007.

Asemakaavaratkaisu A-2940a on KHO:n ratkaisun 2007 päätöksen mukainen seuraavilla perusteilla:

Edellisen vuonna 2007 kumotun kaavan laadinnan aikana ei ollut oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Lahden oikeusvaikutteinen yleiskaava Y-205 on tuore ja sai lainvoiman 12.2.2025 ilman valituksia. Yleiskaavan laadinnassa on otettu huomioon AKL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset. Yleiskaava on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava koostuu kuudesta oikeusvaikutteisesta kaavakartasta: 1. Kestävä yhdyskuntarakenne, 2. Kulttuuriympäristö, 3. Luonto- ja viherympäristö, 4. Vesiensuojelu- ja hallinta, 5. Kiertotalous, 6. Kestävä liikkuminen.

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin asumiseen (A) (yleiskaavakartta 1.). Yleiskaavassa viheralueverkosto, suojelualueet, ekologiset yhteydet sekä jalankulun ja kevyenliikenteen yhteydet on tutkittu laajasti. kaupunki- ja kaupunginosatasoisesti (yleiskaavakartat 3 ja 6). Valituksen alainen kaavaratkaisu pohjautuu muiden yleiskaavan selvitysten ohella seuraaviin selvityksiin: Lahden ekologinen verkosto 2019, Lahden virkistysalueverkoston

yleissuunnitelma 2020, Päijät-Hämeen pääpyörätieverkko 2022, (liitteet 2-5). Pyöräilyn reitteihin sisältyy myös maakunta- ja valtakuntatasoiset reitit, joita ei suunnittelualueelle sijoitu, (yleiskaavakartta 6).

Nyt käsiteltävä kaavaprosessi on erillinen prosessi, kaavaratkaisu ei ole yhdenmukainen aiemman asemakaavaehdotuksen kanssa, kaavan suunnittelutilanne, lainsäädäntö ja lähtökohdat ovat osin erilaiset.

Hyväksytty asemakaava A-2940a eroaa KHO:n 17.1.2007 ratkaisemasta tilanteesta siten, että nykyisessä kaavassa jalankulun ja muun kevyen liikenteen yhteydet eivät heikkene, vaan ne turvataan yleiskaavan mukaisesti jatkuvalla reitillä Omarannanpuiston kautta. Kaava ei siten johda tilanteeseen, jossa liikkumismahdollisuudet Vesijärven rannan viheralueilla heikentyisivät KHO:n ratkaisussa esittämällä tavalla.

Suunnittelualueen rantavyöhyke ei ole ollut tosiasiallisessa yleisessä käytössä, eikä voimassa oleva asemakaava ole johtanut rantayhteyden toteutumiseen viimeisen 78 vuoden aikana. Näin ollen kaavamuutos ei poista olemassa olevaa yleistä kulkuyhteyttä, vaan muuttaa toteutumattoman kaavavarauksen maankäytön.

Kaavaratkaisu A-2940a on oikeusvaikutteisen yleiskaavan lähtökohtien ja suunnitteluohjeiden mukainen. Ekologinen yhteys, riittävä viheralueverkosto ja liikkuminen niiden välillä toteutuu asemakaavaratkaisussa. Näin ollen kaava A-2940a täyttää KHO 2007 päätöksessä AKL 54 §:n mukaiset valituksessa esiin nostetut sisältövaatimukset, eikä valitusperuste anna aihetta päätöksen kumoamiseen.

3. Valittajan esitys ulkoilureitistä rantaan

Valituksessa vaaditaan rannassa kulkevaa kevyen liikenteen yhteyttä. Valittaja ei esitä kadun rakentamista, mutta pitää tärkeänä, ettei rannan suuntaista aluetta suljeta käytöltä lopullisesti.

Yleisen edun mukaiset tavoitteet toteutuvat, vaikka rantareittiä ei osoiteta kaavassa.

Valittaja jätti luonnosvaiheessa mielipiteen, jonka mukaan kaavamuutoksella on haitallisia ympäristövaikutuksia. Kaavoittaja laati mielipiteen perusteella vaikutusten vertailun esitetystä

kaavamuutoksesta sekä voimassa olevasta asemakaavasta. Valittaja ei kuitenkaan mielipiteessään esittänyt vastaavaa ulkoilureittiä kuin nyt jätetyssä valituksessa. Valittaja ei jättänyt lainkaan muistutusta nähtävillä oloaikana. Valittajan vaatima rannan maankäytön käyttötarkoitus jää osin epäselväksi.

Mahdollisen ulkoilureitin vaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksen erillisessä vaikutusten arviointiliitteessä kohdassa sosiaaliset vaikutukset. Rantareittiyhteys heikentäisi toteutuessaan kaava-alueen asukkaiden elinympäristöä. Yleinen ulkoilureitti tulisi lähimmillään 9 metrin etäisyydelle olemassa olevasta asuinrakennuksesta ja pääikkunoista. Ulkoilureitin vaikutuksiin liittyy samoin huomattavat kustannus- ja ympäristövaikutukset kuten katuvaihtoehtoonkin.

Kaupunki toteaa, että:

- oikeusvaikutteinen yleiskaava ei edellytä nimenomaan rantaviivaa seuraavaa reittiä,
- ulkoilureitin jatkuvuus turvataan Omarannanpuiston ja siihen liittyvän luonnonsuojelualueen polun, katuverkoston ja kevyen liikenteen väylien kautta,
- voimassa oleva asemakaava ei ole aikaisemminkaan johtanut tosiasialliseen rantareittiin, eikä aluetta ole koskaan käytetty yleisenä kulkuyhteytenä.

Toisin kuin valituksessa annetaan ymmärtää, Ritämäen luonnonsuojelualueelta Mukkulasta pohjoiseen kulkeva reitti ei kulje rantaviivan tuntumassa kauttaaltaan, vaan seuraa olemassa olevia polkuja ja osin katuverkon kevyen liikenteen väyliä. Esimerkiksi eteläpuoleisilla suojelualueilla on rannassa rakennuskantaa, jotka reitti kiertää sisämaan puolella kaukana rannasta.

Suunnittelualueen pohjoispuolella valittajan ehdottama reitti ei jatkuisi soutuvenerannan jälkeen rannassa, vaan ohjautuisi sisämaan puolelle Kilpiäistentien jalankulkuväylälle. Rakennetussa ympäristössä reittien paikat joudutaan sovittamaan rakennettuun ympäristöön.

Valittajan esimerkiksi nostama 2,3 km:n etäisyydellä etelässä yleiskaavassa rantaan osoitettu ulkoilureitti Niemen teollisuusalueella osoittaa, että merkintä ei ole yhteystarve vaan osoittaa reitin sijainnin yleiskaavatasolla. Toisin kuin valittaja esittää, kyseistä reittiä ei ole asemakaavoitettu, vaan se on otettu huomioon alueen kaavarunkotasoisessa yleissuunnitelmassa, joka tarkastelee teollisuusalueen muutosta asumiseen, virkistykseen ja palveluihin tulevaisuudessa, jolloin koko

alueen maankäyttö muuttuu pääkäyttötarkoitukseltaan. Valittajan esille nostama asia ei liity käsiteltävään kaava-asiaan, eikä vastaa valituksen alaisen asemakaavan olosuhteita.

AKL 9 § ei edellytä vaihtoehtojen laatimista, vaan realististen toteuttamiskelpoisten vaihtoehtojen arviointia, joka on tehty. Valituksessa esitetyt näkemykset rantareitin sijainnista ja toteutustavasta ovat luonteeltaan tarkoituksenmukaisuusharkintaa, jota ei voida tutkia kunnallisvalituksena, kun asemakaava täyttää AKL 54 §:n sisältövaatimukset. Näin ollen kaava A-2940a täyttää AKL 9 §:n ja 54 §:n vaatimukset, eikä valitusperuste anna aihetta päätöksen kumoamiseen.

4. Kaavaprosessi ja menettely kaavan valmistelussa (AKL 62 §, 63 §)

Kaavatyö on käynnistetty maanomistajien kaavahakemuksesta ja tullut vireille 6.3.2024 kaavoituskatsauksen julkaisun yhteydessä. Kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on julkaistu kaupungin verkkosivuilla 15.11.2024 ja sitä on päivitetty 20.1.2026. OAS on lähetetty Hämeen ELY-keskukselle tiedoksi 15.11.2024. Kaavamuutoksen aloituskokous on pidetty 2.12.2024. Kaavamuutoksen luonnosvaiheen kuuleminen pidettiin 8.-21.9.2025 ja luonnosta esittelevä yleisötilaisuus pidettiin kaavakävelynä suunnittelualueella 11.9.2025. Kaavamuutoksen ehdotuksen nähtävillä oloaika oli 4.12.2025-12.1.2026. Kaavamuutos hyväksyttiin Lahden kaupunginvaltuustossa 16.3.2026 § 13.

Osallisilla on ollut mahdollisuus seurata kaavamuutoksen edistymistä ja osallistua kaavoitukseen koko kaavaprosessin ajan. Viranomaisilta on pyydetty lausunnot kaavamuutoksesta.

Luonnosvaiheessa saatiin neljä lausuntoa ja kaksi mielipidettä. Ehdotusvaiheessa saatiin kaksi lausuntoa. Ehdotusvaiheessa ei saatu yhtään muistutusta. Lausuntojen ja mielipiteiden sisältö ja vaikutus kaavaratkaisuun on selostettu kaavaselostuksen kohdassa 4.6. Kaupunki tuo myös esiin, että lähialueen asukailta ei tullut asukastilaisuudessa, eikä mielipiteissä vastustavia kannanottoja ranta-alueen liittämistä tontteihin (liite 1).

Edellä esitetyn perusteella kaavamenettely täyttää alueidenkäyttölain 62 § ja 63 §:n vaatimukset kaavoitusmenettelystä ja vuorovaikutuksesta.

4.1 Valittajan väite menettelytapavirheestä

Valittajan mukaan kaavatyössä on menetelty virheellisellä tavalla, koska luonnosvaiheessa ei ole tutkittu vaihtoehtoista tai vaihtoehtoisia kaavaratkaisuja ja arvioitu niiden vaikutuksia. Valittajan mukaan kadun poistosta ei ole esitetty muita vaihtoehtoja. Valittaja viittaa OAS:n tekstiin.

Alueidenkäyttölaki ei edellytä vaihtoehtoisten kaavaluonnosten laatimista kaikissa kaavaprosesseissa, jos kaavan sisältövaatimukset täyttyvät.

Kaupunki toteaa, että OAS:ssa lukee sivulla 9: *Luonnosvaiheessa laaditaan idealuonnoksia ja selvityksiä sekä arvioidaan luonnoksen **tai** luonnosvaihtoehtojen vaikutuksia.*

Alueidenkäyttölain mukaan kaavaselostuksessa esitetään kaavan tavoitteiden, eri vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi tarpeelliset tiedot (AKL 55a § ja MRA 25 §). Vaihtoehdot tulee kuvata selostuksessa, jos niitä on.

Valittajien esittämät väitteet vaihtoehtojen puuttumisesta eivät vastaa asiakirja-aineistoa. Kaavatyössä on vertailtu voimassa olevan asemakaavan ja kaavaehdotuksen toteuttamisen vaikutuksia. Alueen olosuhteista ja kaavatyön tavoitteista johtuen muita toteuttamiskelpoisia vaihtoehtoja ei ole ollut, vrt kohta 5, vaikutusten arviointi.

Vaikutusten arviointi täyttää AKL 9 §:n vaatimuksen kaavan merkittävien vaikutusten selvittämisestä kaavan tehtävä ja tarkoitus huomioiden, eikä sitä voida pitää puutteellisena pelkästään siksi, ettei valittajien ehdottamaa ratkaisua ole valittu. AKL 9 § ei edellytä vaihtoehtojen laatimista, vaan realististen toteuttamiskelpoisten vaihtoehtojen arviointia, joka on tehty.

5. Vaikutusten arviointi (AKL 9 §)

Salpausselän luonnonystävät ry:n mielipiteessä oli esitetty, että kaavaehdotuksen vaikutusten arvioinnin oikea vertailukohta on nimenomaan voimassa oleva asemakaava toteutuneena.

Kaupunki toteaa, että työssä on menetelty näin.

Valittaja väittää, että *vaikutusten arvioinnissa on otettu suppea näkökulma, eikä arvioitu mitä vaikutuksia kaavasta on ympäröiville alueille. Ilman rannan ulkoilureittivaihtoehdon tarkastelua kaavan todellinen vaikutus jää selvittämättä.*

Valituksen jättäjän valituksessa esittämiin asioihin on vastattu aiemmin yksityiskohtaisesti kaavaselostuksessa ja sen vaikutusten arviointiliitteessä, mutta kaupunki vastaa kuitenkin vielä seuraaviin kohtiin:

Kaavan vaikutuksia on arvioitu sekä kaavaselostuksessa että erillisessä vaikutusten arviointiliitteessä; ekologiset, taloudelliset, sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset. Vaikutuksia on verrattu voimassa olevan asemakaavan ja kaavaehdotuksen (ns. O+ vaihtoehto) välillä juuri niin kuin valittaja on mielipiteessään esittänyt. Hämeen ELY-keskus esitti myös lausunnossaan, että vaikka kaavassa esitettäisiin toteutunut tilanne, tulee vaikutuksia arvioida myös voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna, mikä on tehty.

Valittaja esittää, että *katuyhteyden poistamisen vaikutuksia rantavyöhykkeen saavutettavuuteen ei ole tarkasteltu kuin tonttien omistajien kannalta.*

Kadun esittäminen ei ole perusteltua, koska kaupungilla ei ole ollut, eikä ole edelleenkään tarvetta toteuttaa katua rantaan. Voimassa olevan asemakaavan mukaisen katuyhteyden rakentaminen rantaan merkitsisi korvauksia maa-alueiden, rakennusten, rakenteiden ja istutusten osalta ja toisi kadun rakennuskustannuksia kaupungille. Katuyhteyden rakentaminen rantaan olisi vastoin alueidenkäyttölain tavoitteita yhdyskuntarakenteen taloudellisuudesta, liikenteen tarkoituksenmukaisesta järjestämisestä, luonnonarvojen säilymisestä ja ympäristöhaittojen ehkäisemisestä (AKL 1 §, ja 5 §).

Katuyhteyden toteuttaminen heikentäisi merkittävästi kaavamuutosalueen asukkaiden elinympäristön laatua ja aiheuttaisi kohtuutonta haittaa maanomistajille (AKL 54 § 3 mom).

Mahdollisen ulkoilureitin vaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksen erillisessä vaikutusten arviointiliitteessä kohdassa sosiaaliset vaikutukset. Mahdollisella rantareitin rakentamisella olisi kuntatalouden kannalta pääosin samanlaisia taloudellisia vaikutuksia kuin kadun rakentamisella.

Yleisen edun mukaiset virkistysyhteydet voidaan toteuttaa ilman, että nykyisten asukkaiden elinympäristöä ja kiinteistönomistajien etua heikennetään osoittamalla yleinen ulkoilureitti yksityisille kiinteistöille. Kuten jäljempänä kohdassa 6.1 selvitetään tarkemmin, maakunta- ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaiset ekologiset yhteydet, suojelu- ja virkistysalueverkosto, virkistysyhteys- ja ulkoilureittitarpeet saadaan toteutettua kaavaehdotuksen mukaisella ratkaisulla, (liitteet 3-6).

Kaava-alueella ja sen lähiympäristössä on runsaasti rantaan ulottuvia virkistysalueita. Kaava-alueen kohdalla reitin ohjaaminen asuintonttien takaa ei heikennä merkittävästi asukkaiden virkistysalueyhteyksiä. Kaupunki tuo esille, että nykyiset reitit eivät kulje aina rantaviivan tuntumassa, vaan niiden sijainti vaihtelee riippuen alueella olevasta rakentamisesta.

Vaikutusten arviointi täyttää AKL 9 §:n vaatimuksen kaavan merkittävien vaikutusten selvittämisestä, eikä sitä voida pitää puutteellisena pelkästään siksi, ettei valittajien ehdottamaa ratkaisua ole valittu. Kaupunki katsoo, että AKL 9 §:n mukainen selvitysvelvollisuus on täytetty, eikä valitusperuste anna aihetta päätöksen muuttamiseen.

6. Asemakaavan sisältövaatimukset (AKL 54 §)

6.1 Yleiskaavan ja maakuntakaavan huomioon ottaminen (54 § 1 mom.)

Kuten edellä kohdassa 2 on todettu, kaavaratkaisu on Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2025 (Y-205) mukainen. Ympäristöasioita ja maankäytön suunnittelua valvova viranomainen, Hämeen ELY-keskus, on todennut lausunnossaan kaavaehdotuksen olevan voimassa olevan maakuntakaavan ja yleiskaavan mukainen.

Kaavaratkaisu A-2940a turvaa yleiskaavan tavoitteet osoittamalla:

- virkistysalueet (VL-1) osin ranta-alueella ja tonttien taustamaastossa (28 % kaava-alueen maa-alueista on virkistysaluetta) muodostavat riittävät virkistysalueet lähialueen laajojen virkistysalueiden kanssa
- yleiskaavan mukaisen ulkoilureitin Omarannanpuiston kautta,
- merkittävät istutettavat alueet tonteilla yksityiskohtaisine määräyksineen,
- ekologinen yhteys toteutuu sekä yleisillä alueilla että tonttien laajoilla istutusalueilla, joiden toteutusta kaavamääräykset ohjaavat.

- hulevesien käsittely kaavamääräystasolla,
- vesialueen ympäristöarvot kaavamääräyksessä, jonka mukaan vesilain mukaisen luvan tarve tulee selvittää ennen vesialueella tehtäviä toimenpiteitä tai rantarakenteiden rakentamista.

Valittaja katsoo, että yleisen rantayhteyden esittäminen on perusteltua, koska se tarkoittaa yleiskaavakartan 6. merkintää: kestävän liikkumisen vyöhyke 1.

Kaupunki toteaa, että määräyksen tavoite on tukea täydennysrakentamista joukkoliikenteen äärellä, eikä se liity rantaraitin kysymykseen. Kyseisessä kartassa 6 on esitetty myös pyöräilyn ja kävelyn tavoitteelliset reitit.

Valituksessa viitataan yleiskaavakartan 3. Luonto ja viherympäristö merkintään: merkittävä luontoverkoston alue.

Kaupunki toteaa asiasta, kuten määräyksessä mainitaan, alueella sallitaan pääkäyttötarkoituksen mukainen toiminta, joka on asuminen (A yleiskaavassa). Määräysteksti on kokonaisuudessaan kaavaselostuksen sivulla 24. Luontoverkosto kuten ekologiset yhteydetkin koostuvat sekä yleisistä virkistysalueista, suojelualueista että yksityisistä alueista ja piha-alueista. Kaavaehdotuksessa tämä on otettu huomioon tonttien laajoilla istutusaluemerkinnöillä ja istutuksia koskevilla määräyksillä.

6.2 Elinympäristö, virkistys ja luontoarvot (AKL 54 § 2 mom.)

Kuten edellä on kuvattu, kaava ei heikennä virkistysalueverkostoa merkityksellisesti, vaikka virkistysalue vähenee vähän tämän kaava-alueen sisällä. Lähivirkistysalueita ja luonnonsuojelualueita on runsaasti kaava-alueen lähiympäristössä, ekologinen yhteys toteutuu sekä yleisillä alueilla että tonttien laajoilla istutusalueilla, joiden toteuttamista kaavamääräykset ohjaavat. Rantaan sijoittuvan kadun poistaminen asemakaavasta vähentää ympäristöhaittoja, estää raskaan rakentamisen rantavyöhykkeellä ja pienentää vesistökuormitusta verrattuna voimassa olevan kaavan toteuttamiseen. Ympäristöasioita ja maankäytön suunnittelua valvova viranomaisella Hämeen ELY-keskuksella ei ole ollut huomautettavaa asiasta. Lausunnossa alinta rakentamiskorkeutta koskeva maininta on korjattu asiakirjoihin.

6.3 Kohtuuttomuus ja yksityinen etu (AKL 54 § 3 mom.)

Valittaja väittää, että kaupungin esittämä kaavamuutos on tehty vain tyydyttämään neljän omakotitontin omistajan toiveita.

Kaava saa hyödyttää maanomistajia, kunhan yleinen etu toteutuu ja AKL 54 § täyttyy.

Kaavalla saavutetaan useita yleisen edun mukaisia tavoitteita:

- tarpeettoman kadun rakentamisen poistaminen kaavasta vähentää julkisia kustannuksia,
- estää ympäristöhaittoja rantavyöhykkeellä,
- ja selkeyttää kaavatilanteen.
- Kaava ei poista yleisiä virkistysyhteyksiä, vaan järjestää ne toisin.
- Kaava selkeyttää vuosikymmeniä jatkunutta epäselvää tilannetta, jossa luvalliset rantasaunat ja pihapiirit ovat sijainneet asemakaavan mukaisella katu- ja puistoalueella ilman, että kaupunki on ryhtynyt toteuttamistoimiin 78 vuoden aikana.

Kaavaratkaisulla ei aseteta kenellekään kohtuutonta haittaa, mikä voidaan kaavan tavoitteet huomioon ottaen välttää. Edellä esitetyn mukaisesti asemakaava täyttää AKL 54 §:n sisältövaatimukset, eikä valituksessa esitetty väite anna aihetta päätöksen muuttamiseen.

7. Kaavalle asetettavien tavoitteiden toteutuminen

Valituksen jättäjät ovat esittäneet, että *asemakaava tulee laatia tulevia tarpeita varten. Vuoden 1948 rantayhteys on ajankohtainen ja tullut entistä tarpeellisemmaksi.*

Valittaja ei esitä kuitenkaan kadun rakentamista. Valittaja pitää tärkeänä, että rannan suuntaista aluetta ei suljeta yleiseltä käytöltä lopullisesti.

Valittaja väittää, että asemakaavassa on tarkasteltu vain maanomistajan etua. Valittajan mukaan maanomistajat eivät ole esittäneet mitään perusteita sille, miksi nykyisiä omakotitontteja tulisi laajentaa rantaan saakka, tai että heillä olisi tarvetta saada lisärakennusoikeutta.

Kaavaratkaisulla on sovitettu yhteen sekä yleisen edun että yksityisen edun mukaisia tavoitteita.

Kaavaprosessiin on ryhdytty yksityisestä hakemuksesta. Kaavan tavoitteet koostuvat hakijan tavoitteista, kaupungin tavoitteista, yleispiirteisempien kaavojen ja paikan olosuhteiden asettamista lähtökohdista ja tavoitteista sekä prosessin aikana syntyneistä tavoitteista. Tavoitteet on kuvattu kaavaselostuksen sivulla 30.

Hakijan tavoitteena on ollut tonttien ja rannan väliin suunnitellun katuvarauksen poistaminen ja (omistamiensa) määräalojen liittäminen yhdeksi määräalaksi, jolloin tontit ulottuvat rantaan. Lisäksi rakennusoikeuksien tarkistaminen määräalojen yhdistämisen jälkeen. Rakennuspaikka saunarakennukselle, yhdenvertaisuuden takia, Omarannankatu 12:n kiinteistölle. Toisin kuin valittaja väittää, hakija on esittänyt perustelut hakemukselle: katuvaraus on ollut kaavoissa vuodesta 1948 lähtien, eikä kadun rakentamiselle ole ollut, eikä tule tarvetta. Kaavamuutoksella palautetaan alkuperäinen tarkoitus ja laillistetaan olemassa oleva tilanne.

Alueella on voimassa vuonna 1948 voimaan tullut asemakaava, joka ei ole toteutunut. Alueella on ollut rakentamista jo ennen ensimmäisen asemakaavan laatimista, asuinrakennuksia ja niihin liittyviä saunarakennuksia rantaan ulottuvilla kiinteistöillä. Alueen vanhimmat rakennukset on rakennettu ennen vuotta 1933, jolloin alue on liitetty Hollolan kunnasta Lahden kaupunkiin sekä ennen ensimmäistä asemakaavaa. Kaavaselostuksen kohdassa 3.1.3 on käsitelty alueen rakentamisvaiheita tarkemmin.

Kaupungin samoin kuin asemakaavamuutoksen hakijan ja valittajan näkemyksen mukaan asemakaava ei ole ajan tasalla, koska siinä osoitettua rannan puoleista katua ei ole toteutettu. Kaupunki ei ole ryhtynyt toimenpiteisiin katualueen toteuttamiseksi 78 vuoteen. Kaupunki on samaa mieltä valittajan kanssa, että kadun rakentaminen rantaan on tarpeeton tulevaisuudessakaan kuntatalouden, yhdyskuntarakenteen, maisemallisten ja ympäristövaikutusten perusteella. Katuyhteydellä ei ole liikenteellistä tarvetta.

Kaupungin tavoitteena on vuosikymmeniä epäselvinä olleiden kulkuyhteyksien ja kaavatilanteen saattaminen ajan tasalle. Kaavaratkaisu siis selkeyttää vuosikymmeniä jatkunutta epäselvää tilannetta, jossa luvalliset rantasaunat ja pihapiirit ovat sijainneet asemakaavan mukaisella katu- ja puistoalueella.

Kaupunki pitää perusteltuna maanomistajien yhdenvertaisuuden perusteella tarkistaa rakennusoikeuksia 1948 tilanteesta sekä saunarakennuksen rakentamismahdollisuutta. Tonttitehokkuudet eivät ole yhdenmukaisia, mutta päärakennusten, talousrakennusten ja saunojen rakennusoikeuksia on tarkasteltu yhdenvertaisuuden pohjalta ottaen huomioon tontin olosuhteet. Tonttitehokkuudet pienenevät pohjoista kohti. Myös muiden ympäristön laatua koskevien

kaavamääräysten kuten hulevesien käsittelyn, istutusmääräysten, rantarakenteita koskevien luvanvaraisuuden tarkistamisen määräysten ajantasaistaminen on tehty asemakaavamuutoksessa.

Rantareittiyhteyden rajaaminen pois vaihtoehtoista on tehty vaikutusten arviointiin perustuen. Kunnalla on kaavoitusmonopolinsa mukaisesti ja osana maapolitiikkaansa oikeus laatia haluamansa sisältöisiä kaavoja edellyttäen, että kaavalle laissa säädetyt sisältövaatimukset täyttyvät.

Kaupungin velvollisuus on järjestää pääsy asemakaavatonteille. Tonttiliittymät on osoitettu Kilpiäistentieltä, Omarannankadulta sekä kahdelle tontille ajoyhteytenä puistoalueen läpi jo rakennetun Tuomistontien suunnasta, jolloin katualuevaraus on muutettu virkistysalueeksi. Tonteille ei ole mahdollista järjestää tonttiliittymää muualta. Ajoyhteys vastaa nykyisiä järjestelyä, lukuun ottamatta sitä, että Tuomistontien viimeisen tontin tonttiliittymä on siirretty Omarannankadun puolelle, mikä myös rauhoittaa rannan aluetta.

Kaava A-2940a perustuu kokonaisharkintaan, jossa on punnittu eri intressejä lain edellyttämällä tavalla. Kaava täyttää AKL 1 §:n ja 5 §:n mukaiset tavoitteet, eikä valituksessa esitetty väite anna aihetta päätöksen muuttamiseen.

8. Vesijärven täyttöalue

Valittaja väittää, että asemakaavalla ei voi hyväksyä vesialueen tekosaaren osoittamista omakotitontiksi. Valittaja esittää, että asemakaavan lähtökohtana ei voi pitää kyseenalaista vesialueen täyttöä.

Erillinen saari on pohjakartan tarkistuksessa kartoitettu olemassa oleva saarialue, joka oli tarkoituksenmukaista ottaa huomioon kaava-alueen maankäytössä. Valituksen jättäjä ei esitä perusteluja erillisen saaren epäselvyydelle, eikä väitteelle, miksi kyseisen alueen käyttötarkoitusta ei voi ratkaista asemakaavassa, vrt kaavaselostus sivu 36-37, 38.

Vesialueen täytön luvallisuutta ei ratkaista kaavalla vaan vesilain mukaisella menettelyllä.

9. Rakennusluvut

Valituksen jättäjä väittää, että *asemakaavassa ei tule jälkikäteen osoittaa kaavassa rakennusala* ilman lupaa rakennetuille ja laajennetuille rakennuksille. Valittaja väittää, että *suunnittelualueella on luvattomia ja laajennettuja rakennuksia*.

Valittaja ei ole kuitenkaan yksilöinyt rakennuksia. Lahden kaupungin rakennusvalvonnan mukaan kaikilla rakennuksilla on rakennustunnukset ja ne ovat luvallisia. Kaavaselostuksessa on selostettu tarkemmin rakennuslupatilanne ja rakentamisajankohdat. vrt kaavaselostus sivu 11-13 ja sivu 35. Kaava ei ratkaise rakennuslupien lainvoimaisuutta.

Yhteenveto

Kaupunki pitää tärkeänä kaavatilanteen saattamista ajan tasalle. Kaupungilla ei ole tarvetta toteuttaa katuyhteyttä rantaan kuntatalouden, yhdyskuntarakenteen, maisemallisten ja ympäristövaikutusten perusteella. Katuyhteydellä ei myöskään ole liikenteellistä tarvetta.

Kaupunki pitää perusteltuna maanomistajien yhdenvertaisuuden vuoksi tarkistaa tonttien rakennusoikeuksia sekä saunarakennusten rakentamismahdollisuuksia. Kaavatyön tavoitteena on ollut ajantasaistaa myös ympäristön laatua koskevien kaavamääräyksiä, kuten hulevesien käsittelyä, istutusalueita ja istutuksia koskevia määräyksiä sekä rantarakenteiden vesilain lupakäsittelyyn liittyviä määräyksiä.

Kaavaprosessi on edennyt alueidenkäyttölain mukaisesti kuten edellä on selostettu ja näin on turvattu osallisten osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun. Alueidenkäyttölain mukainen tiedottaminen on toteutunut. Saatuihin mielipiteisiin on vastattu yksityiskohtaisesti ja annettu perustellut vastaukset. Kaavaprosessissa ei ole tapahtunut menettelytapavirhettä, laki ei edellytä vaihtoehtoja, kuitenkin asemakaavan sisältövaatimusten tulee täyttyä.

KHO:n päätöstä vuodelta 2007 on noudatettu. kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen. Riittävä viheralueverkosto ja liikkuminen niiden välillä toteutuu asemakaavaratkaisussa. Ekologiset yhteydet ja ulkoilureitistön tavoitteellinen pääreitti toteutuu kaavassa. Jalankulun ja pyöräilyn tavoitteelliset pääreitit on huomioitu kaavaratkaisussa.

Ekologiset, taloudelliset, kulttuuriset ja sosiaaliset vaikutukset on arvioitu kaavaselostuksessa ja erillisessä vaikutusten arviointiliitteessä. Rantareittiä ei ole esitetty vaihtoehtona perustelluista syistä, kaavan laadinnassa on tehty tietoinen tarkoituksenmukaisuusvalinta.

Aiemman vesialueen täytön lainvoimaisuutta ei ja rakennuslupien lainvoimaisuutta ei ratkaista asemakaavalla.

JOHTOPÄÄTÖKSET

Kaupunginhallitus katsoo edellä esitetyn perusteella, että koska asemakaava täyttää alueidenkäyttölaissa asemakaavalle asetetut sisältövaatimukset, eikä se ole valituksessa esitetyillä perusteilla alueidenkäyttölain vastainen tai syntynyt virheellisessä järjestyksessä, tulee valitus hylätä perusteettomana ja saattaa kaupunginvaltuuston kaavan hyväksymispäätös voimaan.

Lausunnon antaja/Toimivallan peruste

Lahden kaupungin hallintosäännön 2026/10 31 §:n mukaan kaupunginhallitus ratkaisee asiat, jotka koskevat selityksen antamista valtuuston päätöstä koskevan valituksen johdosta.

11. Luettelo kaupunginhallituksen lausunnon liitteinä olevista asiakirjoista

Liite 1. Asukastilaisuuden muistio 11.9.2025

Liite 2. Karttaotteita Lahden oikeusvaikutteisen yleiskaavan Y-205 selvityksistä

Liite 3. Yleiskaavaan selvitys, Lahden ekologinen verkosto 2019

Liite 4. Yleiskaavaan selvitys, Lahden virkistysalueverkoston yleissuunnitelma 2020

Liite 5. Yleiskaavaan selvitys, Päijät-Hämeen pääpyörätieverkko 2022

Muu Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen toimitettava aineisto

- Lahden kaupunginvaltuuston päätös 16.3.2026 / § 13 päätösasiakirjoineen
- Valtuuston hyväksymismerkinnällä varustettu kaavakartta määräyksineen
- Asemakaavahakemuksen liitteenä olleet lainhuutotodistukset