

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 01.06.2026

§ 175

Asemakaavan muutosehdotus A-2930, Kilpiäinen, Valkamankatu 7 sekä siihen liittyvä tonttijakoehdotus M-25-168 KV

1290/10.02.01.00/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

kaavoitusarkkitehti Pasi Widgren p. 044 483 1717

tonttijaon osalta maanmittausinsinööri Eija Eskelinen p. 040 833 8675

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

kaupunginjohtaja Kyynäräinen Niko

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2930, Kilpiäinen, Valkamankatu 7 sekä siihen liittyvän tonttijakoehdotuksen M-25-168.”

Perusteluosa

Asemakaava-alue sijaitsee Lahden kaupungin Kilpiäisen (8.) kaupunginosassa korttelissa 8202. Etäisyys on noin 5,5 km Lahden ydinkeskustasta pohjoiseen. Alue rajautuu itäosastaan Hollolan kuntaan ja eteläosastaan Vesijärveen.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 0,75 ha.

Kaavatyön tarkoituksena on muuttaa olemassa oleva erillispientalojen korttelialueen kaavatontti useammaksi pientalotontiksi suunnittelualan pohjoisosassa. Suunnittelualan 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.

Kaava-alueella lisätään rakennusoikeutta. Erillispientalotontteja (AO) muodostetaan kolme nykyisen yhden rakennuspaikan sijaan. Pientalotontit ovat kooltaan 1015 – 1414 m² ja rakennusten kerrosluvuksi määritetään enintään kaksi kerrosta ja kokonaisrakennusoikeudeksi kullekin tontille 300 + t50 kem². Rakennusoikeuden kokonaismäärä kasvaa 750 kem²:stä 1050 kem²:iin.

Tonttien 28 ja 29 länsipuolella olemassa oleva avo-ojayhteys säilytetään kaavamuutoksessa. Kaavaehdotuksessa kulkuyhteyttä Valkamanpuiston itäreunan kautta kiinteistölle 878:6 (yhteisalue) on tarkennettu niin, että se säilyy, mutta rakennusvalvonnan suosituksesta kaavamerkinnäksi muutetaan (pp). Tämä mahdollistaa polkumaisen kulkuyhteyden lähistön useiden kiinteistöjen venevalkamana olevalle yhteisalueelle. Kulkuyhteys mahdollistetaan kaavassa myös yhteisalueen vierestä lännen suuntaan.

Kaupungin strategian (2022) mukaisesti kaava mahdollistaa kaava mahdollistaa kestävästä kaupunkirakenteesta, kaupungin kasvun, vahvistaa Lahden asemaa pääkaupunkiseudun lähialueena ja parantaa asuinalueiden viihtyisyyttä.

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

Lahden arkkitehtuuripoliittisen ohjelman 2022 (KV 5.9.2022 § 86) mukaisesti kaava vahvistaa alueen tai kaupunginosan ominaispiirteitä.

Vaikutusten arviointi

Kaavamuutoksessa muutokset ihmisten elinoloihin tai elinympäristöön nykytilaan verrattuna ovat maltillisia.

Kaavamuutos vaikuttaa jonkin verran maa- ja kallioperään, erityisesti tonttiajoyhteyksien rakentamisen yhteydessä ja alimman rakentamiskorkeuden huomioinnissa. Alue ei ole pohjavesi- tai pohjaveden muodostumisaluetta. Alueen valuma- ja hulevedet puretaan avo-ojayhteyttä pitkin Vesijärveen.

Kaavamuutosalueen etelä- ja itäosissa on luonnonarvoja, mutta rakennuspaikkojen vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin ovat vähäisiä. Kaava lisää viheralueita ja tukee ekologisia yhteyksiä. Kaavamääräyksissä on huomioitu lepakoiden suojeleminen valaistuksen ja maankäytön ohjauksella.

Kaavamuutos tukee olemassa olevan pientaloalueen täydentämistä ja hyödyntää nykyistä infrastruktuuria. Liikenteelliset vaikutukset ovat vähäisiä, mutta Valkamankadun kääntöpaikka parantaa liikenneturvallisuutta. Taloudellisesti kaava tuo kaupungille tuloja tonttien myynnistä ja verotuloista. Kustannuksia syntyy muun muassa infrarakentamisesta ja maanhankinnasta.

Alue on jo rakennettu eikä sisällä suojelukohteita, joten kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan tai kulttuuriperintöön.

Tarkempi vaikutusten arviointi on selostettu kaavaselostuksen kohdassa 5.4.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 06.03.2024 julkaistussa kaavoituskatsauksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 26.09.2025 ja luonnosvaiheen kuuleminen on pidetty 16.10.–30.10.2025.

Luonnosvaiheen kuulemisen aikana saatiin 5 kpl lausuntoja ja 3 kpl mielipiteitä. Luonnosvaiheen lausunnot ja kirjallisesti saadut mielipiteet ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

Lahden museoilla ja LE-Sähköverkolla ei ollut huomautettavaa tai lausuttavaa kaavaluonnoksesta.

ELY-keskuksen lausunnossa esitettiin, että hulevesien hallinta tulee järjestää muilla tavoin kuin imeyttämällä. Lausunnossa vaaditaan, että kaavassa on määrättävä alin rakentamiskorkeus.

Lahden ympäristöpalveluiden lausunnossa esitettiin, että kaavatyössä selvitetään mahdollisuus säilyttää eteläisimmän AO-tontin puusto liito-oravan kulkuyhteyden turvaamiseksi. Lisäksi esitettiin huoli kaavamuutosalueen ulkopuolisen tervaleppäluhta-alueen suojelun toteutumisesta ilman kaavamerkintää.

Lausunnossa muistutettiin, että vieraslajeja, kuten komealupiinia, sisältävä maa-aines voi levitä uusille alueille, jos sitä käytetään muualla. Tämän vuoksi kyseinen maa-aines tulee toimittaa asianmukaiseen käsittelypaikkaan.

Lahden rakennusvalvonnan lausunnossa esitettiin kaavamääräyksiin tarkennuksia ja täydennyksiä.

Mielipiteissä korostui polkuyhteyden mahdollistaminen kaavamuutosalueen eteläosaan muodostettavalle lähivirkistysalueelle etenkin Poukamankadun suunnalta.

Kaavaselostusta ja kaavakarttaa on tarkennettu ja täydennetty lausuntojen ja mielipiteiden perusteella hulevesien käsittelytavan selvityksellä ja hulevesimääräyksellä, alimman rakentamiskorkeuden lisäämisellä, liito-oravien itä-länsisuuntaisen kulkuyhteyden arvioinnilla, vieraslajien leviämisen riskien arvioinnilla, rakennuksiin ja piharakentamiseen liittyvillä kaavamerkinnöillä sekä kaavassa aluetta yhdistävän polkuverkoston mahdollistamisen osalta.

Tarkempi vuorovaikutus on selostettu kaavaselostuksen kohdassa 4.6.1.

Kaavamuutosehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset

Asemakaavan muutosehdotus on ollut maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyssä järjestyksessä julkisesti nähtävillä 4.12.2025-12.1.2026. Ehdotuksesta jätettiin 3 kpl lausuntoja. Nähtävilläolon päättymisen jälkeen jätettiin yksi muistutus, joka ei aiheuta toimenpiteitä. Lausunnot ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

Lausunnoissa ELY-keskus toteaa, että kaavaehdotukseen sisältyvä ohjeellinen polkuyhteys voi heikentää ranta-alueen luontoarvoja ja vaarantaa rauhoitetun vuorijalavan säilymisen, minkä vuoksi suojeluarvot ja vaikutukset tulee huomioida asemakaavassa tarkemmin. Lisäksi tontin istutuksissa tulisi ottaa huomioon luonnonvaraiset kasvilajit. Ilmastovaikutusten arviointia tulee vielä monipuolistaa. Lahden ympäristöpalvelut puolestaan esittää, että liito-oravan kulkuyhteyksien kannalta merkityksellisten puiden säilyminen tulisi turvata kaavamääräyksin tai vaihtoehtoisesti arvioida riittävästi kaavan vaikutukset kulkuyhteyksiin. Lahden museot toteaa, ettei sillä ole hankkeesta huomautettavaa.

Vastineet lausuntoihin

Kaavaehdotusta on täydennetty merkitsemällä säilytettävä vuorijalava sen luontoselvityksen mukaiseen sijaintiin kaavakartassa. Kaavan is-merkintää on tarkennettu huomioimaan luonnonvaraiset kasvilajikkeet, ja kaavaselostusta on täydennetty ilmastovaikutusten arvioinnin osalta.

Kaavamuutoksessa on tarkasteltu puuston säilyttämistä AO-tonteilla, vaikka alueen pinnanmuotoja joudutaan muokkaamaan rakentamisen, kuivatusratkaisujen ja kulkuyhteyksien vuoksi. Puustoa turvataan erityisesti Valkamanpuiston VL-1-alueella, joka säilytetään luonnontilaisena, sekä luo-merkinnällä osoitetulla monimuotoisuuden kannalta arvokkaalla alueella. Lisäksi AO-tonttien istutusmääräyksillä tuetaan puuston säilymistä ja liito-oravien mahdollista kulkuyhteyttä itä-länsisuunnassa.

Muutokset kaavaehdotukseen nähtävilläolon jälkeen

Lausuntojen perusteella kaavakarttaa ja -määräyksiä on muutettu seuraavasti:

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

Muutosten vähäisyyden vuoksi kaavaehdotusta ei ole tarpeellista asettaa uudelleen nähtäville.

Tonttijako

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään tonttijako M-25-168.

Kaavan laatimisesta perittävät maksut

Kaava laaditaan kaupungin aloitteesta, joten siitä ei peritä maksuja. Asemakaavan muutos ei vaadi maankäyttösopimusta.

Toimivallan peruste

Lahden kaupungin hallintosääntö 2026/10, Kaupunkiympäristön palvelualueen erillissääntöjen toimivaltataulukko: Kaavoitus, tonttijako ja kiinteistönmuodostus.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Kv: Valitusosoitus Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Toimenpiteet

Kh: kv

Kv: sähköinen tiedoksianto Lupa- ja valvontavirasto.

Lainvoimaisuuskysely Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta.

Lainvoimaiseksi tulon jälkeen: kuulutus,

sähköisesti:

kuulutus Lupa- ja valvontavirasto

kuulutus + kartta Maanmittauslaitos,

kuulutus + kartta Päijät-Hameen liitto,

kuulutus + kartta Kaupunkiympäristön palvelualueen kaupunkisuunnittelu

Päätöshistoria

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 18.11.2025

§ 132

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asettaa asemakaavan muutosehdotuksen A-2930 sekä tonttijakoehdotuksen M-25-168 julkisesti nähtäville.

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

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2930 sekä siihen liittyvän tonttijakoehdotuksen M-25-168.”

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.