Lahti



Asemakaavan selostus

Asemakaavatunnus A-2951
Asemakaava ja asemakaavan muutos
Sipurantie 28, 30, 32 ja Moisalankatu 1, Ahtiala

16.4.2026 (päivitetty 6.11.2026)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 2
1.1 Tunnistetiedot 2
1.2 Kaava-alueen sijainti 3
1.3 Kaavan tarkoitus 3
1.4 Asemakaavaan liittyvät asiakirjat 4
2 TIIVISTELMÄ 4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 4
2.2 Asemakaava 4
3 LÄHTÖKOHDAT 5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 5
3.2 Suunnittelutilanne 21
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 27
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 27
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 27
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 27
4.4 Asemakaavan tavoitteet 28
4.5 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset 29
4.6 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet 33
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 39
5.1 Asemakaavan rakenne 39
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 43
5.3 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen 43
5.4 Kaavan vaikutukset 43
5.5 Ympäristön häiriötekijät 45
5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset 45
5.7 Nimistö 45
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 46
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 46
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus 46
6.3 Toteutuksen seuranta 46
7 KAAVAN LAATIJA 46

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 6. päivänä marraskuuta 2026 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2951.



Kaavakohteen sijainti opaskartalla.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee: Ahtialan (13.) kaupunginosan tilaa/tilan osaa 398-401-876-1. Asemakaavan muutos koskee: Ahtialan (13.) kaupunginosan korttelin 13328 tonttia 1 ja korttelin osia, korttelin 13470 tonttia 1, korttelin 13471 tontteja 1 ja 2, lähivirkistys- sekä urheilu- ja virkistysaluetta. Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu: Ahtialan (13.) kaupunginosan korttelit 13327, 13328 ja 13471 ja vesi-, lähivirkistys- sekä katualue.

Asemakaavan yhteydessä on tehty sitova tonttijako.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava alue sijaitsee Lahden kaupungin Ahtialan (13.) kaupunginosassa. Asemakaavamuutos kohdistuu kortteleihin 13328, 13470 ja 13471 sekä Moisalanrannan ja Moisalanpuiston alueille. Etäisyys on Lahden kauppatorilta noin 7 km koilliseen. Alue rajautuu länsiosastaan Alasenjärveen. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 3,45 ha.



Suunnittelualueen rajaus ortoilmakuvassa.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on muuttaa loma-asuntojen korttelialue 13328 (RA) asuinkäyttöön sekä muuttaa Moisalanrannan urheilu- ja virkistyspalvelualueesta (VU) kaksi aluetta osiksi viereisiin AO- ja KL-alueisiin tontteja palveleviksi alueiksi. Tavoitteena on myös muuttaa autopaikkojen korttelialue 13470 (LPA) lähivirkistysalueeksi sekä muodostaa vesialuetta Alasenjärven alueelle.

1.4 Asemakaavaan liittyvät asiakirjat

A-2951 Kaavaehdotuskartta
A-2951 Kaavaselostus
A-2951 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
A-2951 Luontoselvitys

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu kaupungin aloitteesta sekä yksityisen maanomistajan hakemuksesta.

Kaavatyön vaihe	Päivämäärä
Vireilletulo	05.03.2025
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	19.01.2026
Luonnosvaiheen kuuleminen	23.04. - 07.05.2026
Ehdotusvaiheen nähtävillä olo	-

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksessa Alasenjärven itäosassa loma-asuntojen korttelialue 13328 (RA) muutetaan asuinkäyttöön sekä Moisalanrannan urheilu- ja virkistyspalvelualueesta (VU) muutetaan kaksi aluetta viereisiin AO- ja KL-alueisiin näitä tontteja palveleviksi alueiksi. Sipurantien varressa oleva autopaikkojen korttelialue 13470 (LPA) muutetaan lähivirkistysalueeksi sekä muodostetaan vesialuetta Alasenjärven alueelle.

Asuinkäyttöön muutettavalla alueella lisätään rakennusoikeutta. Tontteja muodostetaan kahdeksan nykyisen yhden sijaan. Pientalotontit ovat kooltaan 950 – 1450 m^2 ja rakennusten kerrosluvuksi määritetään enintään kaksi kerrosta ja kokonaisrakennusoikeudeksi kullekin tontille 250-260 + t50 kem^2.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

Kaava-alue on vanhaa, väljähkösti eri toimintoja varten rakennettua aluetta Sipurantien ja Alasenjärven välissä. Suunnittelualue on asemakaavoitettu aiemmin loma-asumiseen, erillispientalojen ja liikerakennusten korttelialueiksi sekä virkistys- ja pysäköintikäyttöön. Suunnittelualue rajautuu Alasenjärven vesialueeseen.

Olemassaolevassa kaavassa RA-alueelta on purettu kaikki rakennukset niiden huonokuntoisuuden vuoksi talven 2025-26 aikana. Alueella oli neljä moniasuntoista majoitusrakennusta ja yksi isompi rakennus, jossa oli mm. yhteiskäyttötiloja sekä yksi asunto. Rannassa oli aluetta palveleva laituri.

Alueen naapuruston tonteilla rakennusoikeus vaihtelee välillä 220...300 kem^2 ja tonteille on saanut rakentaa yksi-, puolitoista- ja kaksikerroksisia rakennuksia.

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan ympäristöönsä sopiva asuinrakentaminen jatkamaan pientalovaltaista aluerakennetta.



Kaavakohteen sijainti ilmakuvassa Alasenjärven yläpuolelta lännen suunnasta syksyllä 2025.



Kaavakohteen sijainti ilmakuvassa pohjoisen suunnasta. Kuvan vasemmassa reunassa on Sipurantie. Vanhan lomakeskuksen kaikki rakennukset on purettu talven 2025-26 aikana (neljä rivitalomaista rakennusta ja isompi päärakennus lähempänä rantaa).



Kaavakohteen sijainti ilmakuvassa pohjoisen suunnasta. Kuvan vasemmassa reunassa on Sipurantie.





Näkymät vanhan lomakeskuksen pihaympäristöstä.




Näkymät vanhan lomakeskuksen pihaympäristöstä. Oikeassa kuvassa tieyhteys Sipurantielle.




Näkymät vanhan lomakeskuksen rantaympäristöstä.




Näkymät vanhan lomakeskuksen eteläpuolisesta rantaviivasta, jossa on soutuvenepaikkoja.




Näkymät vanhan lomakeskuksen pohjoisosan pihaympäristöstä etelään ja itään.

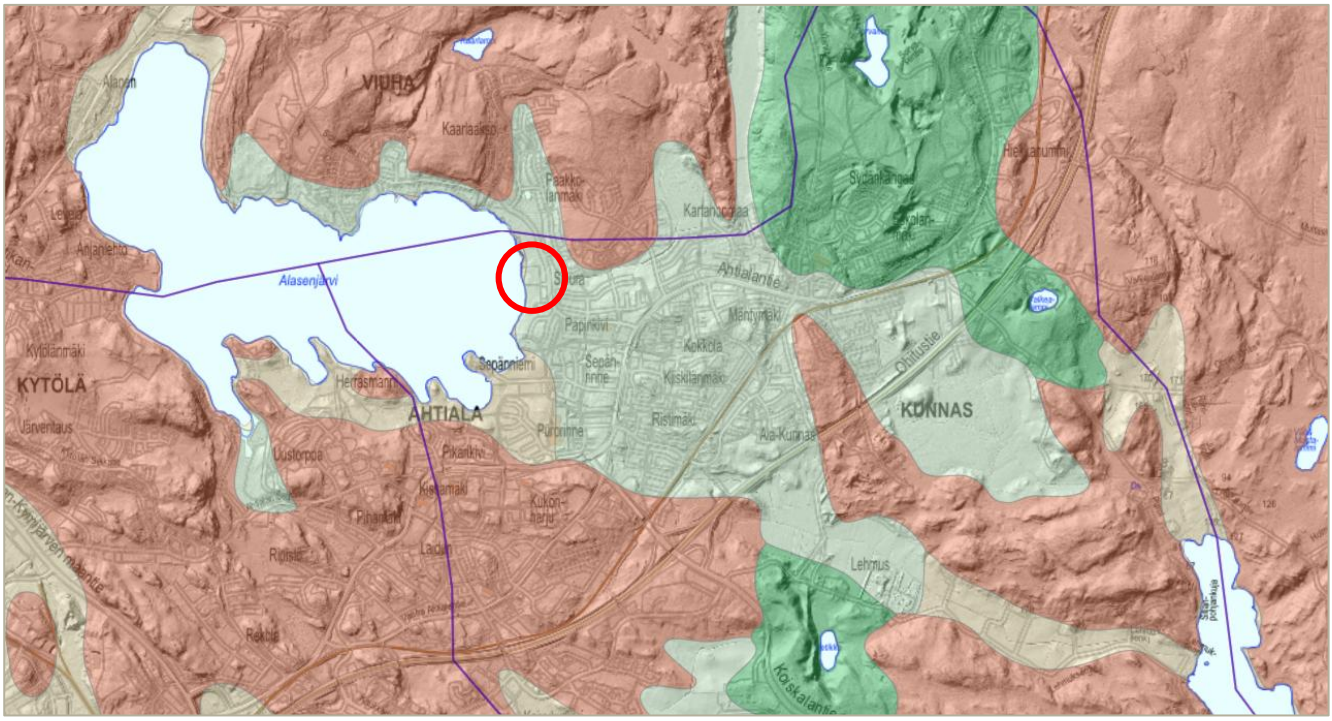


Purettu laituri vanhan lomakeskuksen eteläosassa Alasenjärven rannalla.

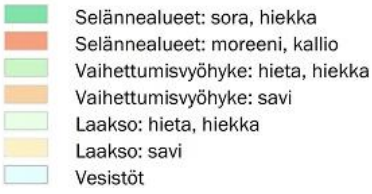
3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

Suunnittelualue sijaitsee Alasenjärven rannalla Ahtialan kylän länsipuolella. Kaava-alueen eteläosa on vanhaa Sipuran säteriä. Maisemarakenteessa Ahtialan alue sijoittuu Kivimaan, Pesäkallion, Viuhan ja Nastolan ylängön kallioselänteiden sekä Salpausselän väliselle alueelle, joka on ympäristöään alavampaa ja ravinteikkaampaa maata. Karisto-Koiskala-Kunnaksen seutu on maastonmuodoiltaan tyypillisesti suuntautunutta lännestä itään. Ahtialan alue on tiiviisti asuttua.



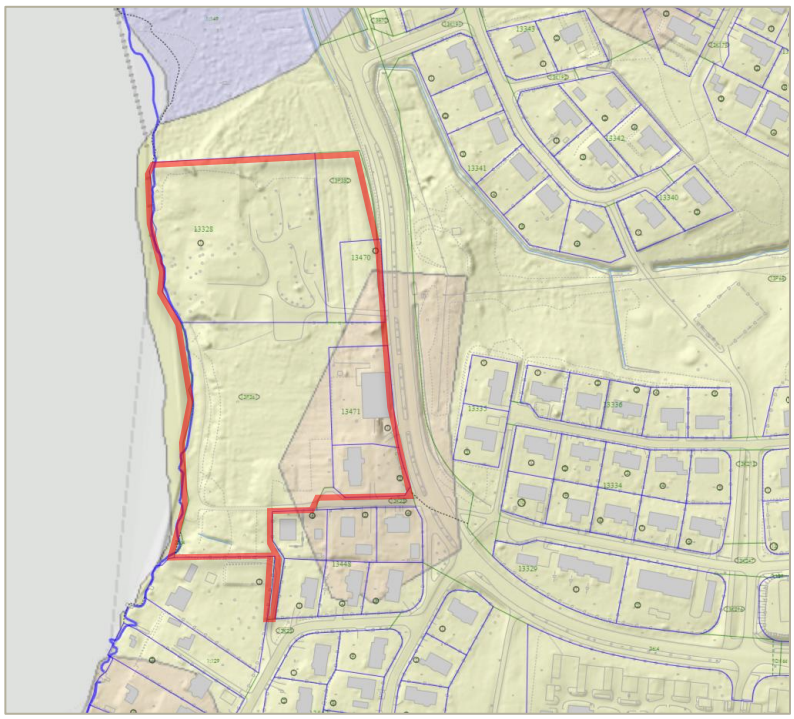
Maisemarakenne



Luonnonolot

Suunnittelualueen maastonmuodot laskevat loivasti Sipurantieltä +104,6 m mpy kohti Alasenjärveä +96,5 m mpy. Alueen maaperä on karkeaa hietaa ja hiekkamoreenia. Kallioperä on kvartsi- ja granodioriittia.

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



Maaperäkartta

Luonnon monimuotoisuus, luonnonsuojelu

Moisalanranta ja Moisalanpuisto ovat metsäisiä alueita. Alue on lehtomaista kangasta ja lehtipuuvaltaista. Tontteihin rajautuvat osat ovat avoimia. Lepolan alueelle johtavan kulkuyhteyden eteläpuolella on vanha ylikasvanut kuusiaidan jäänne.



Sipuran rantalehto

Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee Sipuran rantalehto, joka on mukana Lahden luonnonsuojeluohjelmassa. Alue on mukana valkoselkätikan elinympäristön hoitokohteissa.

Suunnittelualueella tehtiin luontoselvitys asemakaavatyön tueksi kevään ja kesän 2026 aikana, mikä sisälsi liito-orava-, lepakko-, viitasammakko-, luontotyyppi- ja kasvillisuusselvitykset, mukaan lukien vieraslajikasvillisuusselvityksen. Selvityksessä tarkasteltiin myös ekologisia yhteyksiä ja arvokkaiden luontokohteiden kytkeytyneisyyttä. Luontoselvitys on kaavaselostuksen liitteenä A-2951 Luontoselvitys.

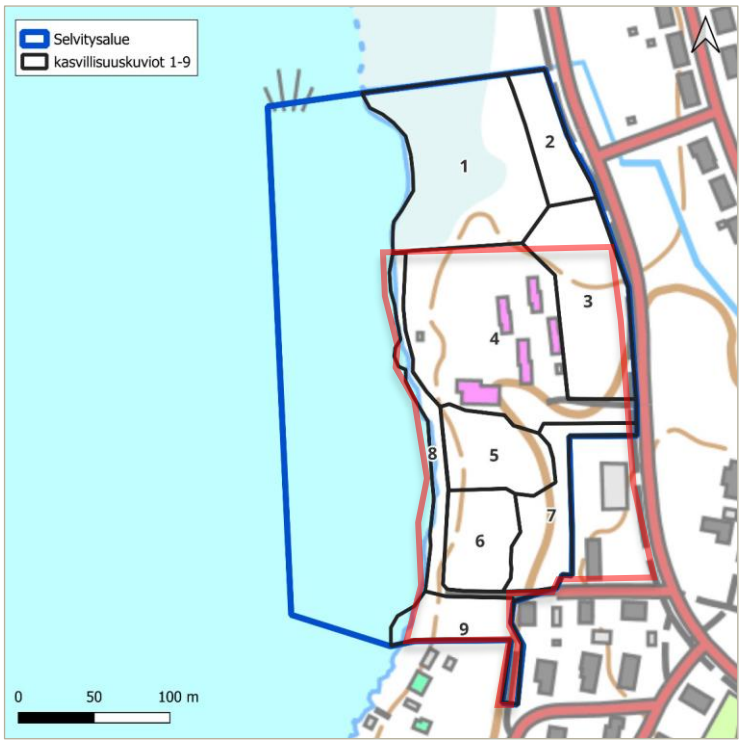
Suojelu

Selvitysalueelle ei sijoitu Natura-alueita, luonnonsuojelualueita tai valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaiksi tunnistettuja luontokohteita. Selvitysalueen pohjoisosan metsäalue sisältyy Lahden luonnonsuojeluohjelmassa tunnistettuun Sipuran rantalehto -kohteeseen.

Kasvillisuus

Alue sijaitsee eteläboreaalisella vyöhykkeellä, tarkemmin Lounaismaan ja Pohjanmaan rannikon alueella ja Uudenmaan eliömaantieteellisellä alueella. Selvitysalueesta valtaosa on alun perin vanhaa peltoa. Selvitysaluetta leimaa ihmisvaikutteisuus, eikä varsinaisella kaavamuutosalueella ole luon-nontilassa olevia luontotyyppejä. Alueella on huomionarvoista myös vieraskasvilajien runsas esiintyminen. Yleisimpiä alueella esiintyviä vieraskasvilajeja ovat haitalliseksi vieraskasvilajiksi luokiteltu komealupiini, sekä vieraslajit valkokarhunköynnös, suomenröyhytatar ja jättipalsami. Alueella on myös runsaasti istutettua kasvilajistoa ja puustoa.

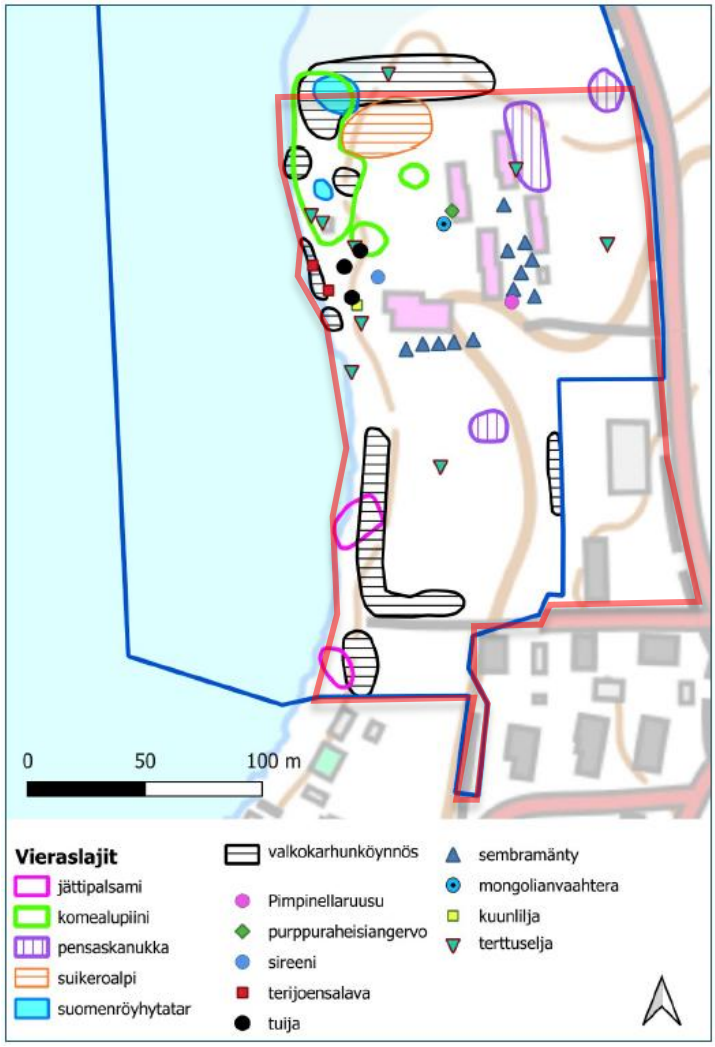
Selvitysalueen edustan vesialueella on vaihtelevan levyinen järviruokoluhta ja paikoin rannoilla kasvaa myös leveälehtistä osmankäämiä sekä hieman keltakurjenmiekkaa ja myrkkykeisoa. Varsinaista vesikasvillisuutta edustavat järvisätkin, uistinvita, suomenlumme ja ulpukka.



Kuvassa kasvillisuuskuviotn selvitysalueella. Punaisella viivalla on esitetty kaava-alueen rajaus.

Vieraslajit

Luontoselvityksen mukaan alueella esiintyy useita haitallisia vieraslajeja sekä muita vierasperäisiä kasvilajeja ja puutarhakarkulaisia. Osa lajeista esiintyy runsaana ja on levinnyt istutus- ja kasvupaikkojensa ulkopuolelle myös luonnonympäristöihin.



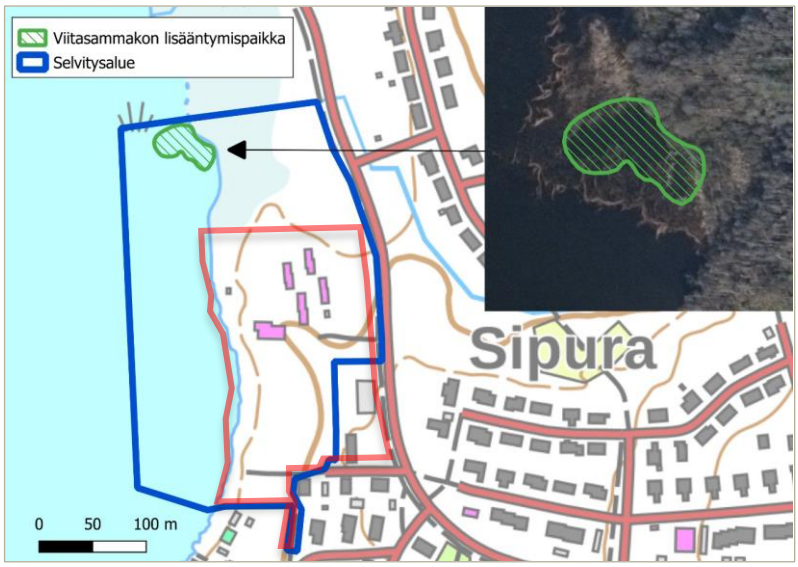
Kuvassa vieraslajien esiintyminen selvitysalueella. Punaisella viivalla on esitetty kaava-alueen rajaus.

Liito-orava

Selvitysten perusteella alueella ei todettu liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja eikä lajille erityisen hyvin soveltuvaa elinympäristöä. Liito-oravan osalta ei siten tunnistettu sellaisia luontoarvoja, jotka edellyttäisivät erityisiä kaavallisia ratkaisuja.

Viitasammakko

Kaavamuutosalueella tai sen rantavyöhykkeellä ei havaittu viitasammakkoa. Alueella ei myöskään arvioitu olevan lajille erityisen hyvin soveltuvaa elinympäristöä.

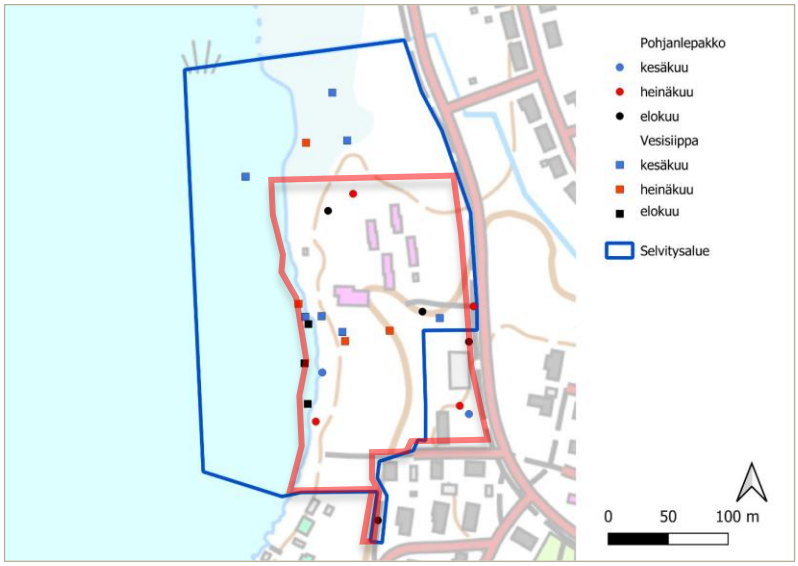


Kuvassa viitasammakkohavainnot selvitysalueella. Punaisella viivalla on esitetty kaava-alueen rajaus.

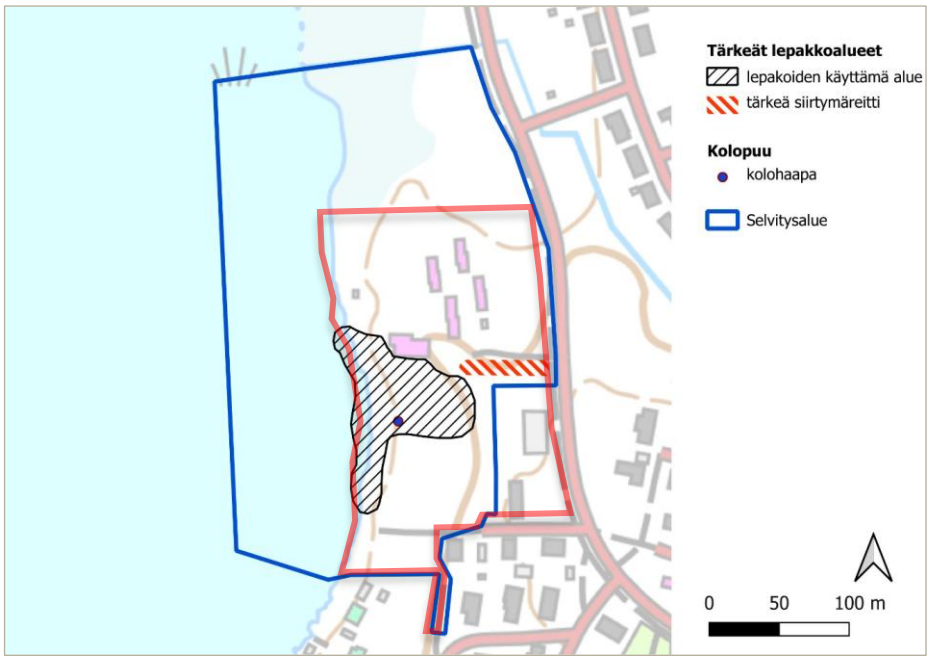
Lepakot

Luontoselvityksen mukaan alueella havaittiin lepakoiden ruokailua ja mahdollista siirtymistä, mutta selvityksessä ei todettu lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja eikä erityisen merkittäviä ruokailu- tai talvehtimisalueita.

Luontoselvityksen johtopäätöksissä ja suosituksissa lepakoiden siirtymäreitti luokitellaan luokkaan 1 kuuluvaksi eli se on lainsäädännöllä turvattu eikä niiden ominaispiirteitä tule muuttaa. On huomattava, että lepakoiden kulkuyhteydestä ei luontoselvityksen yhteydessä saatu kovin vankkoja aktiivihavaintoja, vaan tulkinta perustuu sekä aktiivisessa että passiivisessa seurannassa tehtyihin havaintoihin.



Kuvassa lepakkohavainnot selvitysalueella. Punaisella viivalla on esitetty kaava-alueen rajaus.



Kuvassa lepakoille tärkeät alueet selvitysalueella. Punaisella viivalla on esitetty kaava-alueen rajaus.

Sudenkorennot

Selvitysalueella esiintyy useita sudenkorentolajeja, mutta luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeja ei havaittu vuoden 2026 kartoituksissa eikä alueelta tunneta niiden aiempia havaintoja. Alueen elinympäristöjen ei myöskään arvioitu olevan näille lajeille erityisen hyvin soveltuvia.

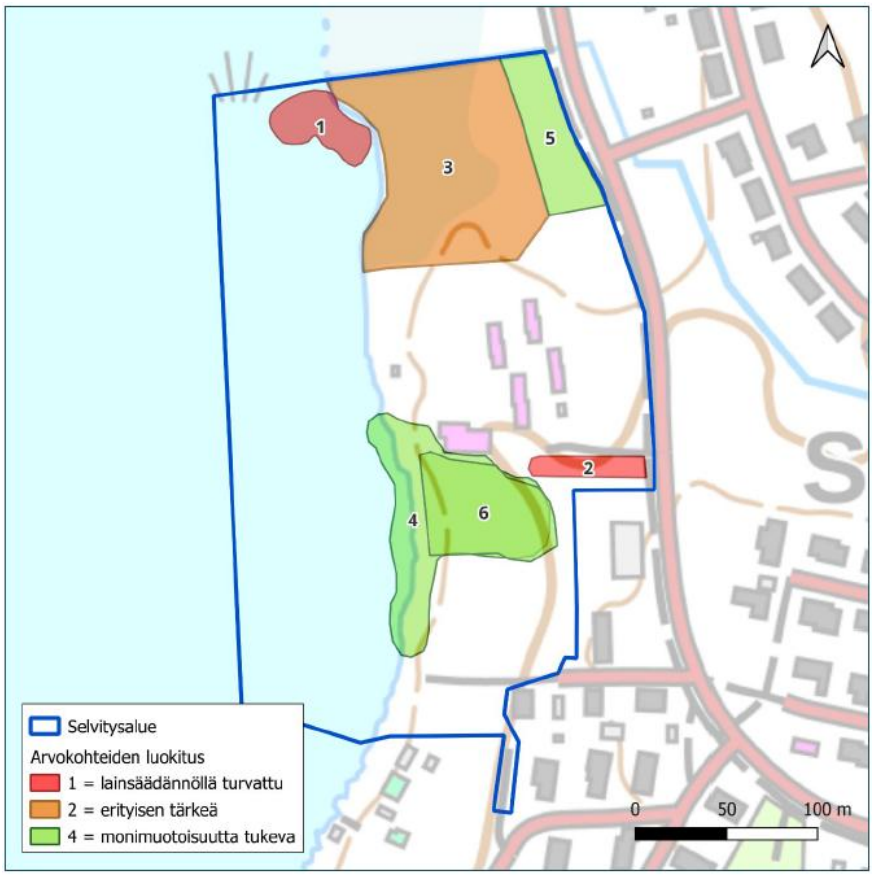
Ekologiset yhteydet

Selvitysalueelta ei ole tunnistettu maakunnallisesti merkittäviä ekologisia yhteyksiä. Alueen kautta kulkee kuitenkin paikallinen Alasenjärven itärantaa myötäilevä ekologinen yhteys, joka tukee lajien liikkumista ja paikallisen ekologisen verkoston toimivuutta.

Arvokohteet ja niiden suojeluperusteet

Alla olevassa taulukossa on luontoselvityksessä esitetty selvitysalueen arvokkaat luontokohteet sekä niiden arvoluokitukset. Taulukkoa seuraavassa kuvassa vastaavat alueet on esitetty aluerajauksina.

NRO	Nimi	Suojeluperuste / suositukset	Arvo-luokka
1	Viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikka	Luontodirektiivin liitteen IV(a) laji, LsL 78§	1
2	Lepakoiden siirtymäreitti	Luontodirektiivin liitteen IV(a) laji, LsL 78§	1
3	Sipurantien tervaleppämetsä	Metsäluhdat (EN), lehtokorvet (VU), kosteat keskiravinteiset lehdot (NT), mahdollinen LsL 64§ luontotyyppi (rajaamaton)	2
4	Lepakoiden käyttämä alue	Luontodirektiivin liitteen IV(a) laji	4
5	Sipurantien lehtometsä 1	Uhanalaiset luontotyypit (Kosteat, keskiravinteiset lehdot NT)	4
6	Sipurantien lehtometsä 2	Uhanalaiset luontotyypit (Kosteat, runsasravinteiset lehdot VU)	4



Arvokkaat luontokohteet ja niiden arvoluokitus selvitysalueella.

Pienilmasto

Kaava-alue sijaitsee Alasenjärven itärannalla. Järven läheisyys tasaa lämpötilavaihteluja mutta länsituulet voivat tuntua voimakkaina. Ilta-aurinko paistaa alueelle hyvin.

Pohjavesi, vesistöt, vesitalous

Kaava-alue ei sijaitse luokitellulla pohjavesi- tai pohjaveden muodostumisalueella. Sepänoja laskee alueen pohjoispuolitse Alasenjärveen.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaavamuutosalueella

Alueella on ollut asutusta yli sadan vuoden ajan. Suunnittelualueelle sijoittuva Sipuran navetta on ollut osa Sipuran ratsutilaa 1700-luvulta. Tuolloi alue tunnettiin Sipuran ratsutilana ja 1800-luvun lopulta lähtien aluetta kutsuttiin Sipuran kartanoksi, vaikka se oli Seestan kartanon omistajien hallinnassa. Alueen asutushistoria kuvastaa tyypillistä hämäläistä kartanoympäristön kehitystä, jossa ratsutilasta muodostui kartano ja sen rakennukset (kuten kivinavetta) kertovat pitkästä maataloushistoriasta.

Kaavamuutosalueella on vain yksi asuinrakennus (Moisalankatu 1).

Suunnittelualueen ympäristö oli 1900-luvun ensimmäisten vuosikymmenten ajan aina 1980-luvulle asti suurelta osin maanviljelykäytössä. 1980-luvulla Sipurantien itäpuolella asuinrakentamista toteutettiin jo laajasti. 1990-luvulla Sipurantien eteläpuolen aluetta rakennettiin voimakkaasti. 2000-luvun alkupuolella alueen palvelurakenne täydentyi päiväkodilla ja päivittäistavarakaupalla. Alueen voimakkain

asuinrakentaminen on ajoittunut vuosien 1980-2000 välille. Jäljempänä olevissa kuvissa nähdään alueen kehittyminen viimeisten 80 vuoden aikana.



Ortoilmakuva vuodelta 1946.



Ortoilmakuva vuodelta 1986.



Ortoilmakuva vuodelta 1995.



Ortoilmakuva vuodelta 2024.

Yhdyskuntarakenne

Alue liittyy laajaan Ahtiala kaupunginosan Sipuran omakotialueeseen. Omakotialueen sisällä ja reunamilla on runsaasti virkistysalueita. Alueelta on hyvät liikenneyhteydet eri ilmansuuntiin.

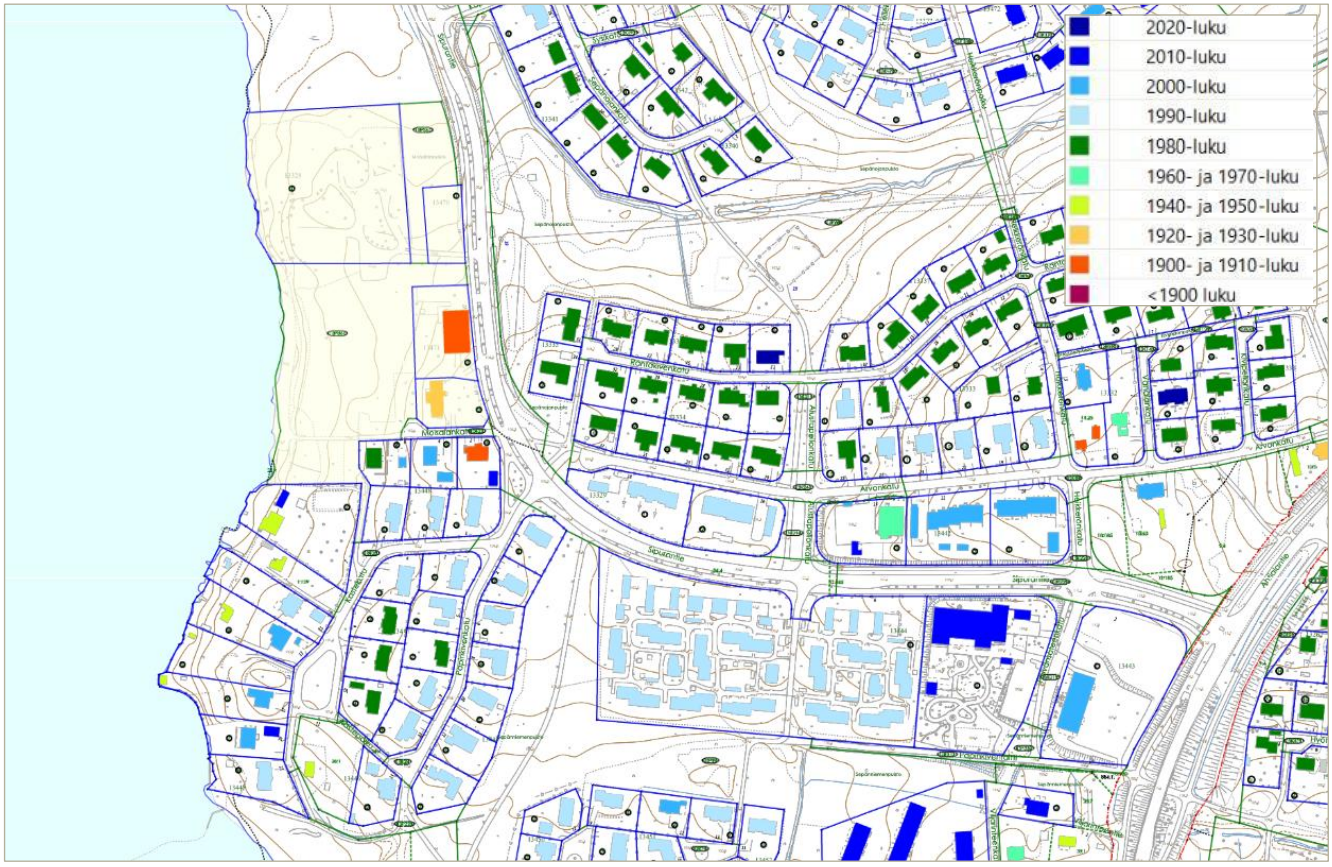
Kaupunki- /taajamakuva

Kaavamuutosalueen kaupunkikuva on rakenteeltaan pienimittakaavainen, väljähkö ja vehreä. Ympäristön rakennukset ovat materiaaleiltaan, väritykseltään sekä muotokieleltään erilaisia ja eri-ikäisiä.

Rakennuskanta muodostaa pieniä yhtenäisiä kokonaisuuksia rakennusajankohdan, rakennuskorkeuksien, kattomuotojen ja -värin, julkisivumateriaalien kautta.

Asuminen

Kaavamuutostontti on tällä hetkellä rakentamaton. Tontilta purettiin 1970-80-luvulla rakennettu lomakeskuskokonaisuus talvella 2025-26. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on omakotitaloja pihapiireineen. Kotitalouksien koot ovat 1-5 henkilöä.



Rakennusten valmistumisvuosikymmenet. Suunnittelualue on kuvan vasemmassa yläreunassa vaaleankeltaisella taustavärillä.

Palvelut

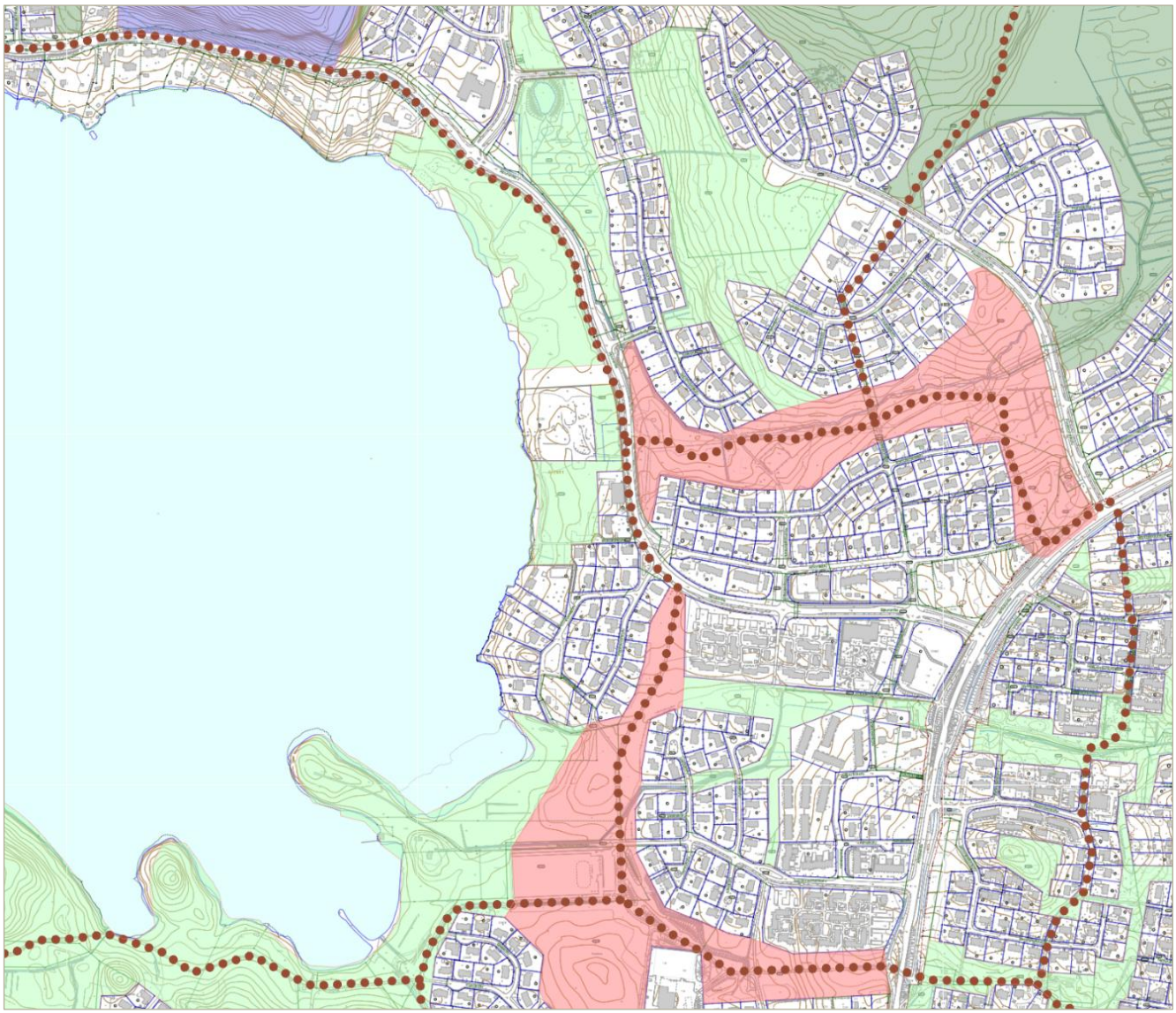
Lähimpänä oleva Sepänojanpuiston leikkialue sijaitsee noin 200 m etäisyydellä. Sipuran päiväkoti on noin 500 m etäisyydellä. Ahtialan peruskoulu sijaitsee kilometrin etäisyydellä ja sen välittömässä läheisyydessä monipuolinen Sepänniemen ulkolähiliikuntapaikka kuntolaiteryhmineen, pallokenttineen ja luisteluratoineen. Kaupalliset palvelut ja muut lähipalvelut ovat myös Ahtialan aluekeskuksessa.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavamuutosalueella sijaitseva yksityisomistuksessa oleva Sipuran navetta (Sipurantie 28) tarjoaa palveluja juhla- ja kokoustilapaikkana.

Virkistys

Lähialueella on runsaasti virkistysalueita, jotka muodostavat laajan verkoston ulkoilureitteineen eri ilmansuuntiin. Sepänniemen ulkolähiliikuntapaikka kuntolaiteryhmineen, pallokenttineen ja luisteluratoineen sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä etelään. Lähistöllä on kaksi uimarantaa: Viuhan uimaranta noin kilometrin ja Kaustinniityn uimaranta noin 400 metrin etäisyydellä Alasenjärven pohjoisosassa. Alasenjärvelle tehdään talvisin 6,5 km pituinen jäähiihtolatureitti.



Virkistysalueverkosto.

Liikenne

Sipurantietä pitkin kulkee paikallisliikenteen bussireitti. Lähin bussipysäkki sijaitsee noin 100 metrin etäisyydellä suunnittelualueelta. Suunnittelualue on yhteydessä Sipurantiehen, jonka varrella on lähimmät bussipysäkit ja pyörätieyhteys kaupungin keskustan suuntaan.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella tai sen lähistöllä ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaaksi luokiteltuja rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman kohteita. Sen sijaan kaavamuutosaluerajauksen sisäpuolella on paikallisesti arvokkaaksi luokiteltu kulttuuriympäristön kohde: Sipuran navetan asuinrakennus (muonamiesten talo) pihapiireineen. Asemakaavamuutoksessa ei tehdä muutoksia tämän kohteen olemassaoleville tonteille (Moisalankatu 1 ja Sipurantie 28).

ASUINRAKENNUKSET PIHAPIIREINEEN *Sipurantie 24*

Sipura on Seestan kartanon säteri, jonka historia ulottuu 1600-luvulle. Vuonna 1945 Seestan isäntä luovutti Sipuran asutustilaksi. Sen vanhoista rakennuksista on säilynyt muonamiesten talo, sauna ja navetta, joka ainakin osittain on peräisin 1700-luvun loppupuolelta. Navetta on uusittu vuonna 1930.

Tilaan liitettiin vuonna 1949 viereinen talo maineen. Tästä tilasta tuli Moisala. Tilojen välinen raja kulki nykyistä pihatietä pitkin. Päärakennus on peräisin 1930-luvun lopulta. Tässä pihapiirissä on myös tiilinavetta.

Kaupunki osti Sipuran ja Moisalan vuonna 1966. Sen jälkeen tila on ollut muun muassa alkoholistien asuntolana ja kesäsiirtolana. Rakennukset ovat huonossa kunnossa, mutta korjaaminen on suotavaa niiden kulttuurihistoriallisen arvon vuoksi. ■



MUONAMIESTEN ASUNTO SIPURASSA

Alueella ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä.

Tekninen huolto
Suunnittelualue kuuluu kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Kaukolämpölinja kulkee Sipurantien kohdalla.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt
Alueella ei ole melu- tai hajuhaittoja.

Sosiaalinen ympäristö
Alue on pientalovaltaista asuinaluetta, jonka palvelut sijoittuvat kauemmaksi Ahtialan aluekeskukseen.

3.1.4 Maanomistus

Kaupunki omistaa suunnittelualueen pääosin. Sipurantie 26:lla on ollut puutarhakäytössä oleva noin 400 m²:n maa-alue vuokrattuna kaupungilta tontin viereiseltä puistoalueelta.

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. Päijät-Hämeen maakuntakaava 2060 on parhaillaan vireillä.

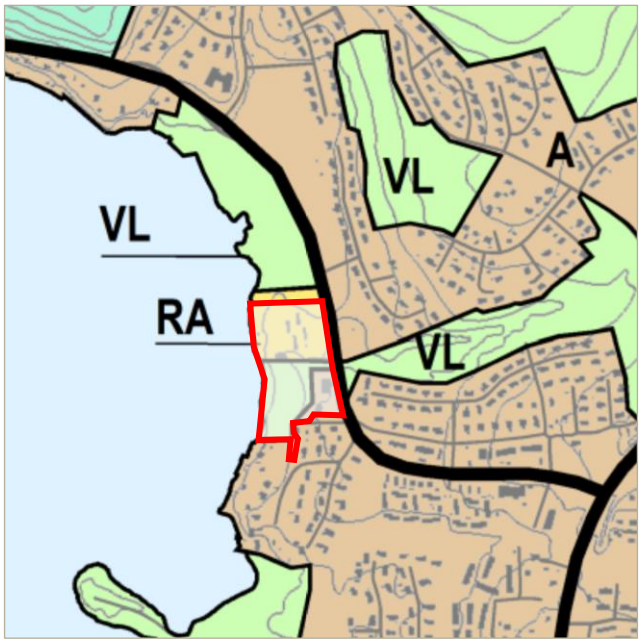
Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A).



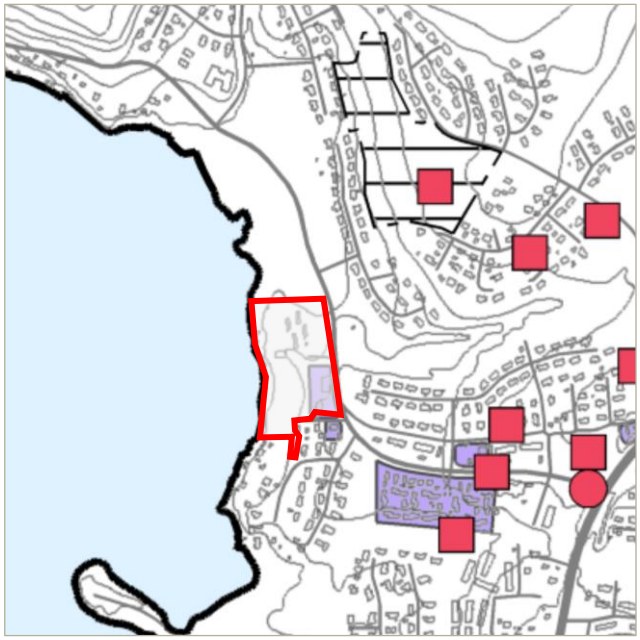
Kaavakohteen sijainti maakuntakaavassa.

Yleiskaava

Lahden oikeusvaikutteinen yleiskaava 2035 (Y-205) (kv 9.12.2024 § 128) 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.



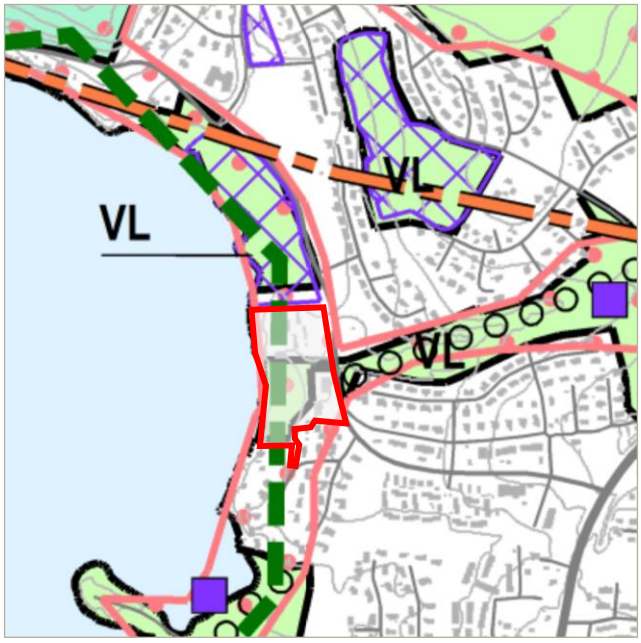
Kartta 1: Kestävä yhdyskuntarakenne
Suunnittelualue on esitetty kartoissa punaisella viivalla.



Kartta 2: Kulttuuriympäristö

Suunnittelualue (merkitty kartoissa punaisella kehyksellä) on kokonaisuudessaan loma-asuntoaluetta (RA). Alue rajautuu etelässä lähivirkistysalueeseen (VL). Pohjoisessa RA-alue jatkuu noin 30 metriä ja tämän jälkeen muuttuu lähivirkistysalueeksi (VL). Alueen itäpuolella on Sipurantie ja kartassa ruskealla värillä esitetty asuinalue (A).

Yleiskaavassa suunnittelualueen koillispuolella on merkitty paikallisesti arvokas rakennetun kulttuuriympäristön alue. Merkinnän mukaan alueen läheisyyteen kohdistuvat muutokset tulee suunnitella alueen arvoja kunnioittaen ja ominaispiirteitä vaalien. Muinaismuistokohteita alueella ei ole.



Kartta 3: Luonto- ja viherympäristö


Kartta 4: Vesiensuojelu ja -hallinta

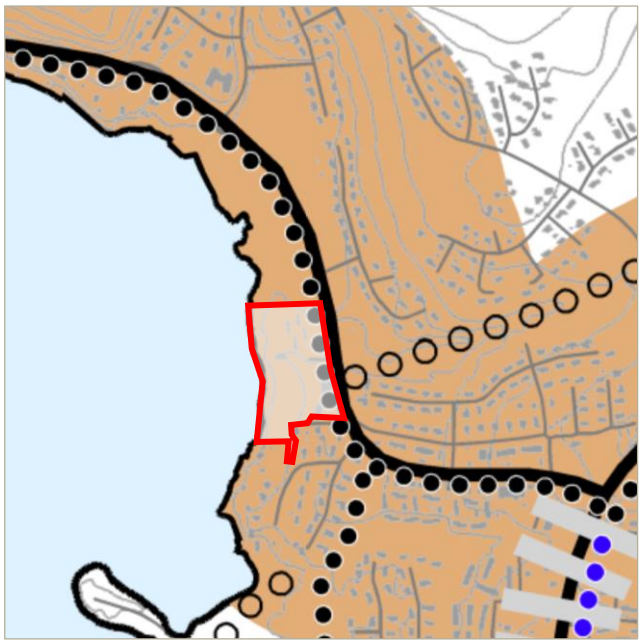
Luonto- ja viherympäristökartan mukaan suunnittelualue sijaitsee kahden lähivirkistysalueen välissä, ja alueen läpäisee vihreällä katkoviivalla merkitty merkittävä ekologinen yhteys. Yhteys tulee säilyttää luonnonolosuhteiltaan mahdollisimman monipuolisena ja leveänä.

Suunnittelualue sijaitsee merkittävän luontoverkoston alueella (täplitetty merkintä). Merkintä tarkoittaa mm. sitä, että alueella tehtävissä toimenpiteissä tulee kiinnittää huomiota luonnon monimuotoisuuden lisäämiseen.

Kartasta 4 nähdään, että suunnittelualueella ei ole yleiskaavassa vesiensuojeluun ja -hallintaan liittyviä kaavamääräyksiä.



Kartta 5: Kiertotalous



Kartta 6: Kestävä liikkuminen

Suunnittelualueella ei ole kiertotalouteen liittyviä yleiskaavamääräyksiä (Kartta 5).

Suunnittelualue kuuluu kestävän liikkumisen vyöhykkeeseen 1. Vyöhykkeellä tulee edistää joukkoliikenteen kannalta riittävän tehokasta, ympäristöönsä sopivaa täydennysrakentamista. Toiminnat tukeutuvat helposti saavutettavaan joukkoliikenteeseen ja laadukkaisiin pyöräilyreitteihin. Suunnittelualueen itäpuolelle on merkitty Sipurantien varteen pyöräilyn tavoitteellinen aluereitti (musta palloviiva). Samoin alueen itäpuolelle on merkitty ulkoilureitistön tavoitteellinen pääväylä (musta ympyräviiva).

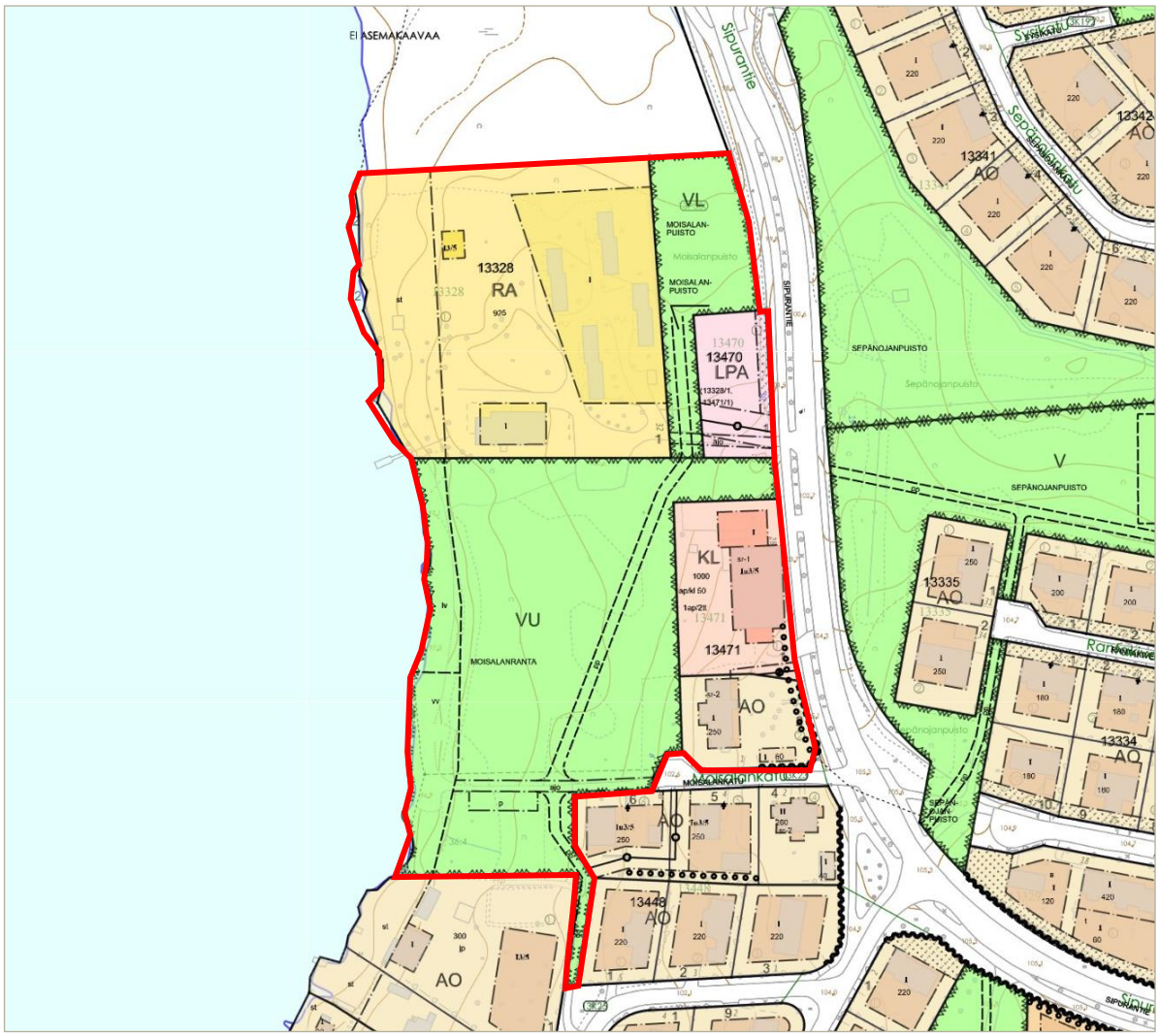
Asemakaava

Suunnittelualue ulottuu kahtena eri ajankohtana laadituille asemakaava-alueille. Pohjoisessa osassa voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1991. Eteläisessä osassa asemakaava on vuodelta 2001.

Voimassa olevassa asemakaavassa pohjoisin alue on merkitty loma-asuntojen korttelialueeksi (RA). Tämän alueen itäpuolella on lähivirkistysalue (VL) sekä autopaikkojen korttelialue (LPA). Autopaikkojen korttelialueelle saa sijoittaa sekä korttelin 13328 että LPA-alueen eteläpuolella olevan korttelin 13471 autopaikkoja.

Suunnittelualueen eteläosassa VU-merkinnällä osoitettu alue on urheilu- ja virkistyspalvelualuetta.

Sipurantien vieressä on erillispientalojen korttelialuetta (AO) ja liikerakennusten korttelialue (KL). Suunnittelualueen pohjoispuolella ei ole asemakaavaa.



Kaavamuutoskohde ajantasa-asemakaavakartassa. Aluerajaus merkitty punaisella viivalla.

Rakennusjärjestys

Lahden kaupungin uusin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2026.

Kaupungin strategia

Lahden kaupunkistrategian (KV 27.10.2025 § 113) mukaisesti…

- kaava tukee luonnon monimuotoisuutta.
- kaava tukee asukkaiden aktiivista elämäntapaa.
- kaavan yhteydessä on arvioitu kaavatalousvaikutukset.
- kaava edistää kestävää ja saavutettavaa kaupunkirakennetta.
- kaava parantaa asuinalueiden viihtyisyyttä.

Apoli

Lahden arkkitehtuuripoliittisen ohjelman 2022 (KV 5.9.2022 § 86) mukaisesti…

- kaava vahvistaa alueen tai kaupunginosan ominaispiirteitä.
- kaava edistää puurakentamista.
- kaava vaalii kulttuuriympäristön arvoja.

3.2.2 Selvitykset

Kaavatyön aikana on laadittu luontoselvitys alueelta. Luontoselvityksen maastokäynnit toteutettiin kevään 2026 aikana ja selvitys valmistui kaavaehdotusvaiheeseen syksyllä 2026. Selvitys sisältää liito-orava-, lepakko-, viitasammakko-, luontotyyppi- ja kasvillisuusselvitykset, mukaan lukien vieraslajikasvillisuusselvityksen. Selvityksessä tarkastellaan myös ekologisia yhteyksiä ja arvokkaiden luontokohteiden kytkeytyneisyyttä.



Luontoselvitysalueen rajaus oranssilla viivalla. Alue on laajempi kuin kaavamuutosalue. Keltaisella on rajattu asuttu pihapiiri, jota ei sisällytetä selvitykseen.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavatyöhön on ryhdytty, jotta asemakaavamuutoksella mahdollistetaan ympäristöönsä sopiva täydennysrakentaminen jatkamaan pientalovaltaista aluerakennetta. Kaavatyössä tarkennetaan alueen lähivirkistysalueiden rajauksia pientalo- ja liikerakentamiseen tarkoitettujen tonttien laajentamiseksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.2.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille sekä kaupungin (Sipurantie 32) että yksityisen hakijan (Sipurantie 28 ja Sipurantie 26/Moisalankatu 1) aloitteesta.

4.2.2 Sopimukset

Asemakaavamuutos edellyttää alueiden myyntiä kiinteistön kauppakirjalla yksityiselle maanomistajalle.

4.2.3 Pohjakartan tarkistaminen

Alueen pohjakartta on tarkistettu ennen kaavaehdotuksen laatimista (helmikuu 2026). 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 hallintokunnat
- Lupa- ja valvontavirasto / ympäristö
- Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus / liikenne
- Lahden kaupunginmuseo
- Ahtialan Yhteisalueiden Osakkaat
- Muut yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu AKL 63 §, 3 mom. mukaisesti 5.3.2025 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2025 kaavoituskatsauksessa.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 19.1.2026. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille toimitettiin postitse kaavaluonnos ja OAS. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 23.4.–7.5.2026. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 23.4.–7.5.2026. Sen yhteydessä viranomaisille toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnosvaihtoehdot ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot. Kaavamuutosta esiteltiin ELY-kaavaneuvottelussa syksyllä 2025.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavatyöhön on ryhdytty, jotta asemakaavamuutoksella mahdollistetaan ympäristöönsä sopiva täydennysrakentaminen jatkamaan pientalovaltaista aluerakennetta. Kaavatyössä tarkennetaan alueen lähivirkistysalueiden rajauksia pientalo- ja liikerakentamiseen tarkoitettujen tonttien laajentamiseksi.

Sipurantie 32:n alue on voimassa olevassa asemakaavassa ja myös yleiskaavassa RA-alueeksi merkitty. Asemakaavamuutoksessa poiketaan tältä osin yleiskaavasta.

Yleiskaavasta poikkeaminen

Käyttötarkoituksen muutos
Loma-asuntojen korttelialueen (RA) muuttaminen erillispientalojen korttelialueeksi (AO) on perusteltua alueen sijainnin ja ympäröivän maankäytön perusteella. Alue on kooltaan melko pieni ja sijoittuu olemassa olevan pientaloasutuksen yhteyteen osaksi kaupunkirakennetta. Tämän vuoksi alue soveltuu luontevammin ympärivuotiseen pientaloasumiseen kuin loma-asumiseen.

AO-käyttötarkoitus soveltuu alueelle hyvin nykyinen rakentamisen kysyntä huomioon ottaen. Alueella on erityisesti kysyntää ranta-asumiseen soveltuville omakotitonteille, joiden tarjonta on kaupungissa tällä hetkellä vähäistä. Kaavaratkaisu vastaa siten osaltaan tunnistettuun tonttikysyntään ja monipuolistaa kaupungin pientalotonttitarjontaa.

Alue on kaupungin omistuksessa, eikä kaupungilla ole tiedossa palveluverkkoon tai muuhun yleiseen toimintaan liittyvää tarvetta sijoittaa alueelle toimintoja. RA-merkintä mahdollistaisi yksityisen loma-asumisen, mutta ei sellaisenaan turvaisi alueen yleistä tai yhteisöllistä virkistyskäyttöä. Mikäli alueelle tavoiteltaisiin esimerkiksi lomakylä-, lomahotelli- tai muuta vastaavaa matkailutoimintaa, sen edellyttämä käyttötarkoitus tulisi arvioida erikseen. Kaavan tavoitteet ja alueen sijainti huomioon ottaen AO-käyttötarkoitusta voidaan pitää alueelle tarkoituksenmukaisena ratkaisuna.

Suhde yleiskaavaan ja ekologisiin yhteyksiin
Pientaloasumisen osoittamisen RA-alueen sijaan ei arvioida vaikeuttavan yleiskaavan keskeisten tavoitteiden toteutumista. Kaavaratkaisussa on otettu huomioon erityisesti yleiskaavan tavoitteet ekologisten ja virkistyksellisten yhteyksien jatkuvuudesta.

Ekologinen yhteys Moisalanrannan ja Moisalanpuiston välillä säilyy osana laajempaa viherverkostoa. Yhteyden kannalta keskeinen reitti sijoittuu Moisalanpuistoon, jonka kautta kulkee myös liito-oravan siirtymäreitti. Ekologisen yhteyden toimivuus muodostuu kokonaisuudesta, johon kuuluvat yhtenäisten virkistys- ja viheralueiden lisäksi tonteilla säilyvä kasvillisuus. Ekologinen yhteys ei siten määräydy yksinomaan kortteli- tai kiinteistörajojen perusteella.

Rantavyöhykkeen säilyminen
Kaavaratkaisussa on kiinnitetty erityistä huomiota rannanpuoleisen kasvillisuuden ja ekologisen yhteyden säilymiseen. AO-korttelialueen rannanpuoleisille tonteille osoitettujen st-alueiden kaavamääräyksillä turvataan osaltaan rantavyöhykkeen luonnonmukaisen kasvillisuuden säilymistä sekä ekologisen yhteyden jatkuvuutta Moisalanrannan ja Moisalanpuiston välillä.

RA-käyttötarkoitus ei sellaisenaan turvaisi rantavyöhykkeen luonnonarvojen tai kasvillisuuden säilymistä AO-käyttötarkoitusta paremmin. Myös loma-asumiseen voi liittyä rannan käyttöä ja rakentamispaineita. Olennaista luonnonarvojen kannalta on siten käyttötarkoitusmerkinnän lisäksi se, miten rakentamista, piha-alueiden muodostamista ja säilytettävää rantavyöhykettä ohjataan asemakaavan aluevarauksilla ja määräyksillä.

Ulkoilu-, kävely- ja pyöräily-yhteydet
Kaavaratkaisu ei estä yleiskaavan mukaisten virkistys- ja ulkoiluyhteyksien toteuttamista.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Kaavamuutostyöhön ryhdyttiin aluksi ainoastaan Sipurantie 32:n osalta. Kaavoittaja tutki lähiympäristön asemakaavatarkistustarpeita. Ilmeni, että alueen naapurustossa osoitteissa Sipurantie 26 ja 28 sijaitsevilla tonteilla oli myös kaavamuutostarve. Nämä tarpeet otettiin mukaan kaavamuutostyöhön yksityisen hakijan toimesta, jolloin suunnittelualue laajeni hieman alkuperäisestä rajauksesta.

Ahtialan osakaskunnan pyynnöstä tarkastetaan ranta-alueet siten, että ranta-alueiden omistussuhteet ja rajat selvitetään kaavatyön yhteydessä.

4.5 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavamuutostyön luonnosvaiheessa vanhan Lepolan lomakeskuksen alueelle tutkittiin erilaisia pientalototeutusratkaisuja. Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa ympäristöön sopiva täydennysrakentaminen mm. alueen houkuttelevuus huomioon ottaen. Tehtiin kolme viitesuunnitelmaluonnosversiota erityyppisiksi pientaloasumisratkaisuiksi (a, b ja c).

Kaikissa viitesuunnitelmavaihtoehdoissa Moisalanrannan virkistysalueelta yksityisen puutarhakäytössä oleva, kaupungilta vuokrattu noin 400 m^2 kokoinen alue liitetään viereiseen AO-tonttiin kuuluvaksi. Myös samalta Moisalanrannan virkistysalueelta noin 500 m^2 kokoinen alue liitetään viereisen KL-tontin laajennukseksi suurelta osin pysäköintitarkoitukseen. Moisalanpuiston virkistysaluetta laajennetaan noin 1000 m^2 verran olemassa olevassa kaavassa LPA-alueeksi merkityn alueen laajuudelta.

Luonnosvaiheen aikana suunnittelualueelle tilattiin luontoselvitys, mikä valmistui elokuussa 2026.

Viitesuunnitelmaluonnosversio a:

- kahdeksan omakotitalotonttia, joista neljä ulottuu rantaan asti
- tonttikoot 970…1450 m².
- rakennusoikeus yhteensä 2800 kem²
- maksimikerrosluku II
- tontit/rakennuspaikat sijoiteltu hieman limittäin hyvien järvinäkymien mahdollistamiseksi myös alueen itäpuolen tonteilta
- uusi katuyhteys (noin 170 m) Sipurantieltä alueen eteläreunasta tonttien väliin etelä-pohjoissuuntaisesti



Viitesuunnitelmaversio a.

Viitesuunnitelmaluonnosversio b:

- kaksi kytkettyjen pientalojen/rivitalojen tonttia (taloyhtiömuotoiset toteutukset)
- tonttikoot molemmat noin 3500 m²
- maksimikerrosluku II
- alueen eteläosassa AH-alue, missä voisi olla kahden tontin yhteiskäyttöinen saunarakennus oleskelutiloineen
- rakennusoikeus yhteensä 2450 kem²
- uusi katuyhteys (noin 170 m) Sipurantieltä alueen eteläreunasta tonttien väliin etelä-pohjoissuuntaisesti



Viitesuunnitelmaversio b.

Viitesuunnitelmaluonnosversio c:

- neljä hyvin tiivistä rivitalotonttia
- kokonaisrakennusoikeus 2100 kem²
- maksimikerrosluku rannan puolella I ja itäpuolella II
- uusi katuyhteys (noin 140 m) Sipurantieltä alueen eteläreunasta tonttien väliin etelä-pohjoissuuntaisesti



Viitesuunnitelmaversio c.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vesistön ääreen ja hyvän palveluverkon alueelle sijoittuville uusille versio a:n mukaisille omakotitalotonteille on kaupungissa eniten kysyntää. Versio a:ssa omakotitalotontti- ja rakennuspaikkakoot ovat tyypillisiä noin 1000…1400 m² kokoisina. Omakotitalotonttiratkaisu jatkaa parhaiten lähiympäristön rakennuskannan mittakaavaa.

Versio b:n mukainen kytkettyjen pientalo-/rivitalotonttien hankekoko on melko iso kahdelle tontille sijoittuen. Kaupunkipientalomainen toteutus voisi soveltua paremmin enemmän keskustaympäristöön, vaikka ratkaisu sopisi tontin loivapiirteisiin maastomuotoihin. Kadun itäpuolen asuntojen järvinäkymien toteutuminen on arveluttavaa.

Versio c:n neljän rivitalon ratkaisu tarjoaisi reilun kahdenkymmen asunnon melko tehokkaan toteutusvaihtoehdon, joskin asuntopihat jäisivät pieniksi ja kadun itäpuolen rakennusten järvinäkymien toteutuminen on arveluttavaa.

4.6 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Viitesuunnitelmaluonnosten vertailuun ja valitun vaihtoehdon valintaan vaikutti eri viitesuunnitelmavaihtoehtojen arvioidut toiminnalliset ja taloudelliset vaikutusarvioinnit.

Viitesuunnitelmaversio a osoittautui toiminnallisesti parhaimmaksi siten, että tontit/rakennuspaikat on sijoiteltu hieman limittäin hyvien järvinäkymien mahdollistamiseksi myös alueen itäpuolen tonteilta.

Kaavataloudellisen tarkastelun perusteella, missä otettiin huomioon kustannuksina maanhankinta-, kaavoitus-, purku-, vesihuolto- ja kadunrakentamismenot sekä tuloina tonttien myyntitulot, taloudellisimmaksi ratkaisuksi osoittautui versio a.

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
Lahden museot 13.5.2026 Museo katsoo, ettei kaavamuutokselle ole esteitä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Rakennettuun kulttuuriperintöön ja maisemaan liittyen museo lausuu, että asemakaavamuutoksessa suojeltujen rakennusten pihapiireihin tai suojelumerkintöihin ei kohdistu muutoksia. Asemakaavaluonnoksessa esitetty pientalorakentaminen ei vaaranna suojeltujen rakennusten tai arvokkaiden kulttuuriympäristöjen arvoja. Museo kehottaa harkitsemaan sr-1 ja sr-2 merkintöjen päivittämistä niin, että purkamista käsittelevä määräys kuuluu: *Rakennusta ei saa purkaa*. Olemassa olevassa kaavassa määräys on muodossa: *”Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä.”*	Sr-1- ja sr-2-kaavamääräysmerkintöjen purkamista käsittelevä määräys muutettu muotoon ”Rakennusta ei saa purkaa.”

Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus 6.5.2026 EVK:n liikenneosastolla ei ole kommentoitavaa asemakaavaluonnoksesta. EVK:n vesistöyksikkö lausuu alimmasta rakentamiskorkeudesta, että Alasenjärven tulvakorkeuksista ei ole käytettävissä havaintoaineistoa, joten alin rakentamiskorkeus tulisi määrittää kokemusperäisen tiedon, riittävän varmuusvaran sekä aaltoiluvaran perusteella. Valuma-alueen koon perusteella vedenkorkeuden vaihtelun arvioidaan olevan melko maltillista. Suositeltava alin rakentamiskorkeus on vähintään N2000 +98,0 m (1,5 m järven keskivedenkorkeuden yläpuolella) lisättynä aaltoiluvaralla, mutta lähelle tätä tasoa sijoittuvassa rakentamisessa tulvavaara tulisi arvioida tarkemmin.	- Kaavamääräyksiin on lisätty alin rakentamiskorkeus +98,0 m.
Lupa- ja valvontavirasto 7.5.2026 Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että suunniteltavana oleva kaavaluonnos on voimassa olevan maakuntakaavan mukainen. Koska asemakaavan muutos poikkeaa voimassa olevasta oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta, tulee poikkeamiselle esittää perustelut. Kaavaselostusta tulee täydentää ehdotusvaiheeseen tältä osin. Lupa- ja valvontavirasto muistuttaa, että ilmastovaikutukset ovat yksi MRA:n mukaisista arvioitavista kaavan vaikutuksista. LVV huomauttaa, että kaavan mahdollistamalla uudisrakentamisella on ilmastovaikutuksia, jotka tulee huomioida vaikutusten arvioinnissa. Luonnonsuojeluun liittyen LVV:n näkemyksen mukaan tiukasti suojeltujen korentojen esiintyminen suunnittelualueella lajeille soveltuvissa ympäristöissä tulee selvittää. Suunnittelualueen sijaitessa Lahden yleiskaavan 2035 merkittävän ekologisen yhteyden alueella ja Lahden liito-oravaselvityksessä (2023) arvioidun kulkuyhteyden alueelle, tulee yhteys huomioida asianmukaisin kaavamerkinnöin ja määräyksin. Lupa- ja valvontavirasto kehottaa erityisesti tarkastelemaan Moisalanpuiston ja Moisalanrannan VL-alueiden kytkeytyvyyttä Iltaruskonkadun ympäristössä.	Yleiskaavasta poikkeamisesta on esitetty perustelut Yleiskaavoituksen lausunnon vastineessa. Kaavaselostusta on täydennetty tältä osin kohdassa 4.4.1. Kaavaselostuksen kohtaa 5.4.2 on täydennetty ilmastovaikutusten arvioinnin osalta. Kaavatyöhön liittyvässä luontoselvityksessä korentojen esiintyminen on selvitetty. Luontoselvitys on kaavaselostuksen liitteenä (A-2951 Luontoselvitys). Kaavaehdotuksessa arvioitu kulkuyhteys on huomioitu lähivirkistysalueiden aluevarausten ja kaavamerkintöjen osalta Moisalanpuiston ja Moisalanrannan sekä Iltaruskonkadun ympäristössä.

LVV kehottaa, että jatkosuunnittelussa hulevesien käsittelyn mitoitukseen liittyen tulee huomioida ilmastonmuutoksen etenemisen aiheuttama sadannan kasvu nykyoloista.	Lahden kaupungissa sovellettavissa hulevesirakenteiden mitoituskäytännöissä huomioidaan ilmastomuutoksen ennakoitu vaikutus (äärevöityvät rankkasadetapahtumat ja niiden huomiointi eroosion hallinnassa, hulevesijärjestelmien mitoituksessa sekä tulvahallinnassa).
Lahden kaupunkiympäristön palvelualue, ympäristöterveys 4.5.2026 Ympäristöterveys lausuu, että kaavatyössä on suositeltavaa ohjata olemassa olevan puuston säilyttämiseen sekä antaa tonttikohtaisia suosituksia kasvillisuuden ja puuston istuttamisesta. Puusto ja kasvillisuus parantavat viihtyisyyttä sekä vähentävät kesähelteiden vaikutuksia varjostamalla rakennuksia ja pihojen oleskelualueita.	Kaavamääräyksiä tarkennettu tältä osin kaavaehdotukseen.
Lahden kaupunkisuunnittelun palvelualue, yleiskaavoitus 7.5.2026 Yleiskaavoituksen lausunnon mukaan asemakaavan muutos ei ole Lahden yleiskaavan 2035 (Y-205) mukainen loma-asuntojen korttelialueen (RA) käyttötarkoituksen muutoksen osalta. Asemakaavan muutoksella ollaan sijoittamassa uutta pientalovaltaista asuinaluetta yleiskaavan mukaiselle lomarakentamisen alueelle (RA). Asemakaavan muutosluonnoksessa ei ole huomioitu tältä osin yleiskaavan ohjausvaikutusta. Lahden yleiskaava 2035 (Y-205) on saanut lainvoiman 12.2.2025, joten yleiskaavaa ei voida pitää ilmeisen vanhentuneena, eikä sen mukaan ole perusteluja laatia asemakaava yleiskaavasta poiketen. Asemakaavan muutosluonnoksen selostuksessa ei ole esitetty perusteluja yleiskaavasta poikkeamiseen, eikä arvioitu vaikeuttaako toimenpide yleiskaavan toteutumista. Lisäksi ei ole arvioitu, miten asemakaavan muutosluonnos sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja täyttyvätkö yleiskaavalle asetetut sisältövaatimukset. Lepolan alue säilytettiin Lahden yleiskaava 2035:ssa lomarakentamisen alueena turvaamaan Alasenjärven rantaan yhteisöllistä virkistyskäyttöä sen jälkeen, kun Kotiniemen virkistysalue muutettiin asuinalueeksi. Alue on Alasenjärven viimeinen rantaan rajautuva tähän käyttötarkoitukseen osoitettu kohde.	Loma-asuntojen korttelialueen (RA) muuttaminen erillispientalojen korttelialueeksi (AO) on perusteltua alueen sijainnin, ympäröivän maankäytön ja asemakaavan tavoitteiden perusteella. Alue sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja liittyy luontevasti ympäröivään pientaloasutukseen. Asemakaavan tehtävänä on osoittaa alueen yksityiskohtainen maankäyttö ja rakentamisen järjestäminen, ja asemakaavassa voidaan siten täsmentää yleiskaavan yleispiirteistä maankäyttöratkaisua yleiskaavan ohjausvaikutus huomioon ottaen. AO-käyttötarkoitus soveltuu alueelle hyvin nykyinen rakentamisen kysyntä huomioon ottaen. Alueella on erityisesti kysyntää ranta-asumiseen soveltuville omakotitonteille, joiden tarjonta on kaupungissa tällä hetkellä vähäistä. Kaavaratkaisu vastaa siten osaltaan tunnistettuun tonttikysyntään ja monipuolistaa kaupungin pientalotonttitarjontaa. RA-merkintä osoittaisi alueen loma-asumiseen, eikä se sellaisenaan tarkoittaisi alueen varaamista yleiseen tai yhteisölliseen virkistyskäyttöön. Alueelle ei myöskään ole osoitettavissa sellaista kaupungin palveluverkkoon tai muuhun yleiseen käyttötarkoitukseen perustuvaa tarvetta, joka edellyttäisi alueen varaamista tähän tarkoitukseen. Mikäli tavoitteena olisi matkailupalvelujen, kuten lomakylän, lomahotellin tai muun vastaavan matkailutoiminnan sijoittuminen alueelle, tällaisen toiminnan

Rannan suuntainen yleiskaavassa osoitettu merkittävä ekologinen yhteys voi heikentyä alueelle suunnitellun asuinrakentamisen, uimarannan, venevalkaman sekä niihin liittyvien liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen vuoksi, minkä takia ranta-alue tulisi säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena. Pyöräily ja kävely tulee ottaa huomioon erityisesti risteysalueiden osalta kaavatyön ohessa laadittaessa katusuunnitelmaa. Yleiskaavan mukainen ulkoilureitti tulee toteuttaa uuden asuinalueen yhteydessä, jotta yhteys Rantakiventien pohjoispuoliselle leikkialueelle toteutuu. Reitin toteuttamisessa on huomioitava liikenneturvallisuus, mukaan lukien suojatien järjestäminen katusuunnittelun yhteydessä.	käyttötarkoitus tulisi arvioida erikseen. Näin ollen RA-merkinnän säilyttämiselle ei ole asemakaavan tavoitteista ja alueen suunnitellusta käytöstä johtuvaa perustetta. **Yleiskaavan ohjausvaikutus** AO-käyttötarkoituksen osoittamisen ei arvioida olevan ristiriidassa yleiskaavan keskeisten tavoitteiden kanssa eikä vaikeuttavan yleiskaavan toteuttamista. Alueidenkäyttölain mukaan yleiskaavassa osoitetaan alueiden käytön pääpiirteet kunnassa ja asemakaavassa kunnan osa-alueen käytön ja rakentamisen järjestäminen. Kaavaratkaisussa on otettu huomioon yleiskaavan tavoitteet erityisesti ekologisten ja virkistyksellisten yhteyksien jatkuvuuden osalta. Käyttötarkoituksen muuttaminen RA-alueesta AO-alueeksi ei siten yksin merkitse yleiskaavan tavoitteiden syrjäyttämistä, kun yleiskaavassa tavoitellut yhteydet ja alueen keskeiset ympäristöarvot voidaan turvata asemakaavan aluevarauksilla ja määräyksillä. **Ekologiset yhteydet ja luonnonarvot** Alueidenkäyttölain 54 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Lisäksi kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä tulee olla riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Kaavaratkaisussa ekologisten yhteyksien jatkuvuutta Moisalanrannan ja Moisalanpuiston välillä on otettu huomioon. Yleiskaavassa osoitetun ekologisen yhteyden toimivuutta tukee Moisalanpuiston viheralue, jonka kautta kulkee myös liito-oravan siirtymäreitti. Lisäksi rannanpuoleisten AO-tonttien st-alueita koskevilla kaavamääräyksillä turvataan osaltaan rantavyöhykkeen kasvillisuuden säilymistä ja ekologisen yhteyden jatkuvuutta. Ekologisen yhteyden toimivuutta arvioidaan kokonaisuutena, johon voivat kuulua yhtenäisten viheralueiden lisäksi myös tonteilla säilyvät kasvulliset alueet. Tämän vuoksi ekologisen yhteyden jatkuvuus ei määräydy yksinomaan kortteli- tai kiinteistörajojen perusteella.

	RA-käyttötarkoituksen säilyttäminen ei myöskään sellaisenaan turvaisi rantavyöhykkeen luonnonarvoja paremmin kuin AO-käyttötarkoitus. Rantavyöhykkeen luonnonarvojen ja ekologisen yhteyden säilymistä ohjataan asemakaavassa nimenomaisesti niitä koskevilla aluevarauksilla ja kaavamääräyksillä. Siten käyttötarkoituksen muutoksen vaikutuksia tulee arvioida kaavaratkaisun kokonaisuuden ja sitä koskevien määräysten perusteella eikä yksinomaan RA- ja AO-merkintöjen perusteella. **Virkistys-, ulkoilu-, kävely- ja pyöräily-yhteydet** Kaavaratkaisu ei estä yleiskaavan mukaisen ulkoiluyhteyden toteuttamista. Kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien yksityiskohtaisempi sijainti ja tekninen toteutus voidaan ratkaista katu- ja viheralueiden jatkosuunnittelussa siltä osin kuin niiden yksityiskohtainen osoittaminen asemakaavassa ei ole tarpeen. Kaavaratkaisu ei siten muodosta estettä kävely-, pyöräily- tai ulkoiluyhteyksien toteuttamiselle.
Lahden kaupunkiympäristön palvelualue, rakennusvalvonta 11.5.2026 Rakennusvalvonnan lausunnossa esitetään, että - pientaloille esitettyä kerroskuluun sidottua rakennusoikeutta selkeytettäisiin ja rakennusoikeutta pienennettäisiin - olisi hyvä lisätä AO-tonteille yleismerkintänä istutusmääräys istutettavien puiden ja viherpeitteisyyden varmistamiseksi - st-merkinnässä tulisi kertoa sallitut ja kielletyt toimenpiteet sekä sallitaanko st-alueella esim. katosten tai rantasaunojen rakentaminen - w-merkinnän sisällön tulisi mieluummin ohjata itse toimenpiteitä kuin luvan tarvetta - kaavaluonnoksessa esitettyä ju-määräystä on hyvä tarkentaa - KL-tontin liittymäkieltoa ja -sijaintia kannattaa arvioida ja tontin autopaikkojen sijaintia tulee ohjata kaavalla - Iltaruskonkadun varressa Moisalanrannan VL-alueen pohjoisosassa olevan vanhan lomakeskuksen hiekkapintaisen pysäköintipaikan merkitsemistä jatkossakin pysäköintiin kannattaa harkita, koska venevalkamalle tulijat tarvitsevat pysäköintitilaa. Myös kulkuyhteys Iltaruskonkadulta venevalkamalle tulee osoittaa kaavassa.	- rakennusoikeutta pienennetty tonttien kokonaisrakennusoikeuden ollessa nyt 250…260 + t50 kem^2 - istutusmääräys lisätty - st-merkintää tarkennettu kaavamääräyksiin - luonnosvaiheen jälkeen kaavaan on merkitty W-alue. W-merkintä ohjaa toimenpiteitä. - ju-merkintää tarkennettu - KL-tontin oleva liittymä on toteutettu Sipurantieltä ja huomioitu asemakaavaratkaisussa. Autopaikkojen sijaintia on ohjattu kaavamerkinnällä. - kaavaehdotuksessa vanha hiekkapintainen pysäköintipaikka on osoitettu pysäköintiin. Ohjeellinen kulkuyhteys venevalkama-alueelle on lisätty.

LE-Sähköverkko 4.5.2026 Ei lausuttavaa.	-
Pohjoinen kumppanuuspöytä 29.4.2026 Ei lausuttavaa.	-
Päijät-Hämeen liitto 28.4.2026 Ei lausuttavaa.	-
Lahden Ympäristöpalvelut 7.5.2026 Lausunnossaan ympäristöpalvelut toteaa, että alueen luontoarvot tarkentuvat vuonna 2026 laadittavan luontoselvityksen myötä. Kaavaratkaisussa tulee kiinnittää huomiota Moisalanrannan ja Moisalanpuiston kautta kulkevan liito-oravan kulkuyhteyden sekä yleiskaavassa osoitetun ekologisen yhteyden säilymiseen ja tarkastella mahdollisuuksia kookkaan puuston säilyttämiseen KL-alueen pohjoisosassa. LPA-alueen muuttamista VL-alueeksi pidetään viheryhteyden kannalta myönteisenä. Vesiensuojelua koskevaa w-määräystä pidetään tarpeellisena, mutta merkinnän näkyvyyttä kaavakartalla tulisi parantaa. Kaavaselostukseen tulee lisäksi täydentää hulevesiviemäröinnin purkupaikan kartoittamista ja tarvittavaa eroosiosuojausta koskevat tiedot.	Luontoselvitys valmistui syksyllä 2026. Selvityksen perusteella kaavaselostusta on täydennetty kohdassa 3.1.2. ja sen vaikutuksia kaavaratkaisuun on kuvattu selostuksessa kohdassa 5.4.3. Luonnosvaiheen w-määräys on sisällytetty ehdotuskartassa olevaan W-1-määräykseen. Hulevesirakenteita ja niihin liittyviä ratkaisuja on täydennetty kaavaselostuksessa Lupa- ja valvontaviraston 7.5.2026 antamaan lausuntoon laaditussa vastineessa.

Mielipiteen keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
Mielipide 1 3.5.2026 Mielipiteessä kannatetaan kaavaluonnoksen kaavaselostuksessa näytettyä vaihtoehto C:tä (neljä rivitalotonttia), koska se säilyttäisi ranta-alueen rauhallisena yhteiskäyttöisenä virkistysalueena ilman yleisen uimarannan ja lisääntyvän autoliikenteen aiheuttamia häiriöitä sekä mahdollistaisi rannan maiseman ja viihtyisyyden parantamisen hoitotoimin.	Asemakaavamuutosluonnoksessa suunnitteluratkaisuksi vanhan lomakeskuksen alueella on esitetty kahdeksan pientalotonttia katuyhteyksineen kokonaisarvion perusteella.
Mielipide 2 6.5.2026 Mielipiteessä pidetään asemakaavamuutoksen ratkaisua onnistuneena, mutta esitetään, että omakotitalotontit tulisi luovuttaa avoimella ja julkisella tarjouskaupalla tasapuolisuuden ja hintatiedon läpinäkyvyyden varmistamiseksi.	Kaupunki viestii pientalotonttien luovutuksesta ja/tai myynnistä asemakaavamuutoksen hyväksymiskäsittelyn jälkeen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

5.1.1 Kokonaisrakenne

Sipurantie 28, 30, 32 ja Moisalankatu 1:n suunnittelualueen kaavaratkaisu on peruspiirteiltään olemassa olevaa asemakaavaa mukaileva. Olemassa olevassa asemakaavassa loma-asuntojen korttelialueeksi merkitty alue muutetaan asumisen alueeksi. Alueella on erityisesti kysyntää ranta-asumiseen soveltuville omakotitonteille, joiden tarjonta on kaupungissa tällä hetkellä vähäistä. Kaavaratkaisu vastaa siten osaltaan tunnistettuun tonttikysyntään ja monipuolistaa kaupungin pientalotonttitarjontaa.

Suunnittelualueen pohjoisosassa kokonaisrakennusoikeutta lisätään ja olemassa olevassa kaavassa kolme keskenään erikokoista rakennuspaikkaa muutetaan kahdeksaksi erilliseksi tontiksi ja rakennuspaikaksi. Kokonaisrakennusoikeudeksi osoitetaan kaavassa 2750 kem^2 olemassaolevan 925 kem^2 sijaan. Rakentaa saa maksimissaan kahteen kerrokseen yhteensä 250…260 + t50 kem^2. Tonttien rakennusoikeus on linjassa lähistön tontteihin kerrosluku huomioiden. Tonttien koot ovat pinta-alaltaan 960…1450 m^2.

Alueelle tuodaan katuyhteys olemassa olevan soratiepintaisen tieyhteyden sijaan. Katu nimetään Iltaruskonkaduksi. Iltaruskonkadun ja Sipurantien risteyskohdassa

Kaavaratkaisussa AO-tontteihin kohdistuu määräyksiä muun muassa is-, ju- ja hu-määräyksin.

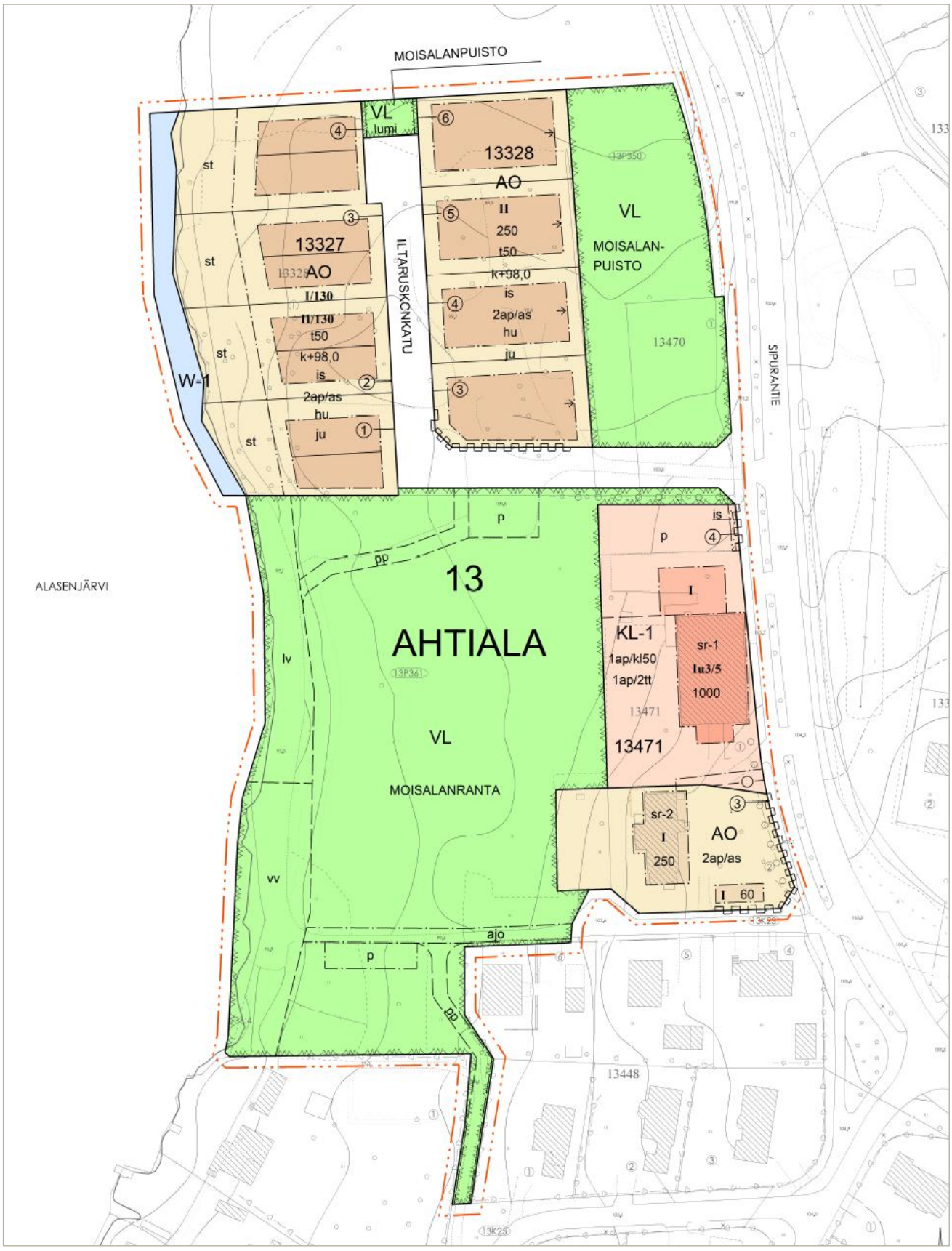
Kaavassa on määräykset hulevesien käsittelystä ja tonttien aitaamisesta. AO-tonttien hulevedet ohjataan Iltaruskonkadun pään lumitilaksi osoitetun paikan kautta välittömästi AO-korttelin pohjoispuolelle ja edelleen lännen suuntaan Alasenjärveen.

Moisalanrannan virkistysalueelta yksityisen puutarhakäytössä oleva, kaupungilta vuokrattu noin 400 m^2 kokoinen alue liitetään viereiseen AO-tonttiin kuuluvaksi. Myös samalta Moisalanrannan virkistysalueelta noin 500 m^2 kokoinen alue liitetään viereisen KL-tontin laajennukseksi pysäköintitarkoitukseen. Tämän alueen ja Iltaruskonkadun väliin jää noin 100 m2 kokoinen VL-alue, mihin kaavassa merkitään säilytettävä tai istutettava puurivi turvaamaan olemassa oleva kookas kuusirivi ja lepakoiden siirtymäreitti.

Olemassa olevassa kaavassa Sipurantie 30:ssa sijaitseva korttelialueita 13328 ja 13471 palveleva autopaikkojen korttelialue (LPA) muutetaan noin 1000 m^2 laajuudelta lähivirkistysalueeksi, jolloin Moisalanpuiston alue vahvistuu pinta-alallisesti. LPA-alue on olevaa metsämaata eikä sitä ole toteutettu paikoituskäyttöön missään vaiheessa.

Olemassa olevaan kaavaan verrattuna Sipurantie 28:n KL-1-tonttiin ja Moisalankatu 1:n AO-tonttiin ei tehdä oleellisia muutoksia. Näitä tontteja laajennetaan kohdassa 4.5.1 kuvatun mukaisesti. KL-1-tontin pohjoisosaan lisätään merkintä ohjeelliseksi pysäköimispaikka-alueeksi. Kyseisen alueen ja Sipurantien väliin osoitetaan ajoneuvoliittymäkielto ja istutettava alueen osa. KL-1-tontin ja sen eteläpuolisen AO-tontilla oleviin sr-merkintöjen määräyksiin on tehty muutos siten, että sr-merkinnöillä osoitettuja rakennuksia ei saa purkaa. KL-1-korttelialueella ei sallita päivittäistavarakauppaa ja alueen toiminta ei saa vaarantaa rakennuksen kulttuurihistoriallisen arvon säilymistä.

Olemassa olevassa kaavassa Moisalanrannan VU-alueen (urheilu- ja virkistyspalvelualue) merkintä muutetaan VL-merkinnäksi (lähivirkistysalue) alueen nykyistä luonnetta paremmin kuvaavaksi. Tällä alueella ohjeellista yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattua linjausta on pohjoisosastaan hieman muutettu kohtaamaan Iltaruskonkatu paremmin.

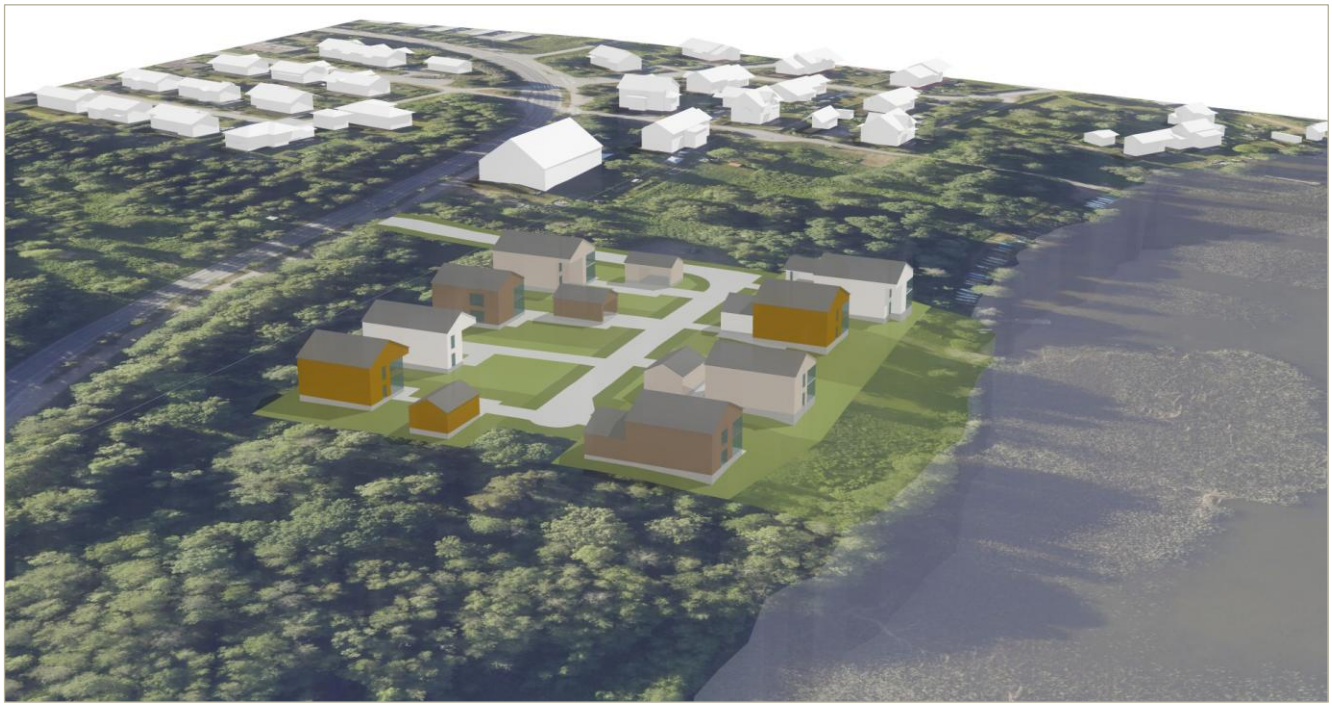


Kaavaehdotuskartta, 6.11.2026.

Seuraavissa kuvissa on havainnollistettu kaavaratkaisun mahdollistamaa rakentamista ja tavoiteltavaa luonnetta alueelle.



Havainnekuva lounaasta kaavaluonnoksen mahdollistamasta rakentamisesta.



Havainnekuva luoteesta.



Havainnekuva idästä.



Havainnekuva lännestä Alasenjärveltä.

5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Alueelle kaavoitetut toiminnot ja aluevaraukset ja keskeiset mitoitustiedot.

Uusi asuinrakennusten korttelialue (AO):	
tonttien pinta-ala yhteensä	9902 m²
tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	2440 k-m²
erillispientalotonttien lukumäärä	8 kpl
tehokkuus	e = 0,25
asukkaita (laskettuna 4 asukasta / asunto	n. 32
autopaikkoja (2 ap / as)	16 kpl

Lähivirkistysalueet (VL) yhteensä: 14535 m2
Katualueet yhteensä (Iltaruskonkatu): 2184 m2

5.1.3 Palvelut

Lähimpänä oleva Sepänojanpuiston leikkialue sijaitsee noin 200 m etäisyydellä. Sipuran päiväkoti on noin 500 m etäisyydellä. Ahtialan peruskoulu sijaitsee kilometrin etäisyydellä ja sen välittömässä läheisyydessä monipuolinen Sepänniemen ulkolähiliikuntapaikka kuntolaiteryhmineen, pallokenttineen ja luisteluratoineen. Kaupalliset palvelut ja muut lähipalvelut ovat myös Ahtialan aluekeskuksessa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on huomioitu viheralueen ja luontoarvojen säilyminen lähivirkistysalueet huomioiden. 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. / Perustelut, miksi poikkeaa yleiskaavasta. Asemakaava/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

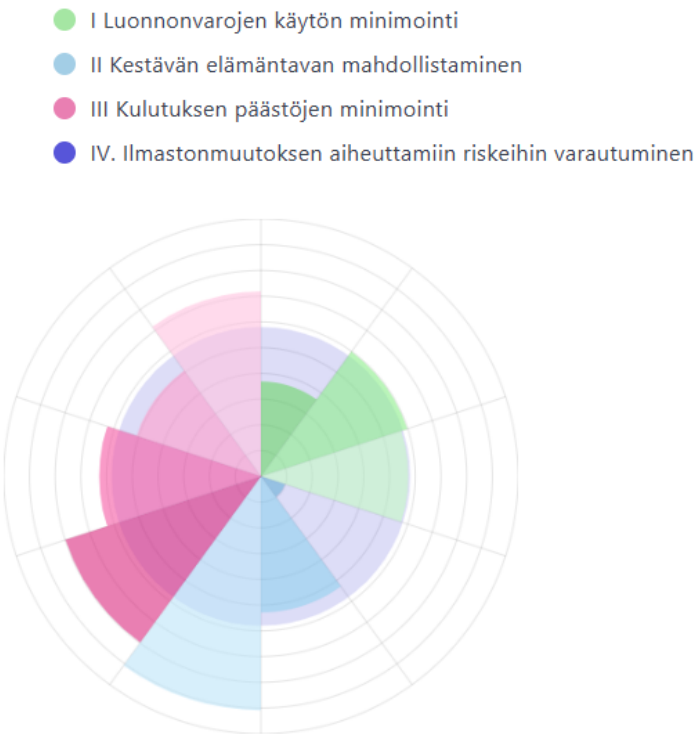
Asemakaavan muutoksella ei ole olennaisia vaikutuksia ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön. Kielteiset vaikutukset muodostuvat rakentamisen aikaisesta melusta ja liikennemäärän maltillisesta lisääntymisestä.

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

Kaavamuutoksella on jonkin verran vaikutuksia maaperään. Omakotitalotonttien ja uuden katuyhteyden kohdalla maaperää joudutaan jossain määrin poistamaan ja maastomuotoja muokkaamaan. Kaavamuutoksella ei arvioida olevan laajamittaisia vaikutuksia ilmaan ja ilmastoon. Kaavaratkaisu mahdollistaa Sipurantien alueen nykyisen maankäytön jatkumisen ja kehittämisen pääosin nykyisellä alueella, mikä voi osaltaan vähentää tarvetta osoittaa toiminnalle uusia alueita.

Kaavamuutostyön yhteydessä ilmastovaikutusten laadullisessa arvioinnissa ja tunnistamisessa on käytetty KILVA-työkalua. Kaavakohteen sijainti mahdollistaa toteuttamisen ilmastokestävästi. Ilmastokestävyyden arvioinnissa vahvuuksiksi muodostuvat kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen sekä alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen. Tähän vaikuttavat esimerkiksi se, että merkittävä osa rakentamisessa käytettävästä materiaalista on puuta tai muutoin hiiltä varastoivaa ja asia on turvattu kaavamääräyksin ja että alueella on virkistymisen ja viihtymisen mahdollistamia toimintoja ja tiloja, jotka ovat saavutettavissa ilman autoa. Heikommaksi muodostuu liikkumisen tarpeen vähentäminen, sillä asemakaava lisää autoliikennettä jonkin verran omakotiasumiseen osoitettujen tonttien myötä. Toisaalta alueen läheisyydessä on hyvät joukkoliikennemahdollisuudet sekä pyörätieyhteydet.

Kaavan ilmastokestävyyden arviointi / KILVA / 23.9.2026



Asemakaavan ilmastokestävyyden arviointi, Sipurantie 28, 30, 32 ja Moisalankatu 1 / KILVA / 23.9.2026

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

5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualueen pohjoispuolella asemakaavoittamattomalla alueella on todettu luontoarvoja. Koko kaavamuutosaluetta koskeva luontoselvitys valmistui kesän 2026 aikana ja siinä ilmenevät huomiot on otettu huomioon kaavaehdotuksessa. Asemakaavan laadinnassa on huomioitu luontoselvityksessä tunnistetut lepakoiden käyttämät alueet ja mahdollinen siirtymäreitti. Maankäyttöratkaisulla ja kaavamääräyksin pyritään säilyttämään siirtymäreitin toiminnallisuutta sekä lepakoille soveltuvaa puustoista ympäristöä ja kulkuyhteyksiä. Selvityksessä siirtymäreitti on luokiteltu luokan 1 kohteeksi. Muut lepakoiden käyttämät alueet on huomioitu suunnittelussa osana luonnon monimuotoisuutta tukevaa ympäristöä niiden selvityksessä todetun arvon mukaisesti.

Kaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen kohdalla vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin ovat vähäiset, koska näillä kohdin on jo ollut rakennuksia ja pihaympäristöä kaavamuutoksen käynnistyessä.

Kaavamuutoksella pidetään kaavoitettu lähivirkistysalueiden määrä olemassa likimain olemassa olevan suuruisena.

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

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

Kaavalla ei ole oleellisia liikenteellisiä vaikutuksia. Autoliikenne lisääntyy jonkin verran asukasliikennöintinä omakotitonteille Iltaruskonkadulla. Iltaruskonkadun pään kääntöpaikka palvelee mm. huoltoajoliikennettä ja talvikatukunnossapitoa.

Kaavan taloudelliset vaikutukset kaupungille
Kaavaehdotuksen arvioituja kustannusvaikutuksia on jaoteltu osa-alueittain:

(+) AO-tonttien myynti/vuokraus 600 000 e
(+) uudet kiinteistöverotulot
(+) uusien asukkaiden verotulot

(–) infrarakentaminen, sis. suunnittelun (katuympäristö) 127 000 e
(–) maanhankintakustannukset 6 600 e
(–) vanhan kiinteistön purkukustannukset 30 000 e
(–) kaavoituskustannukset 10 000 e
(–) vesihuolto 85 000 e

5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta Sipurantie 32:n alueella, koska alue on ollut jo ennestään rakennettu, eikä alueella ole suojelukohteita. Rantaan rajoittuvien tonttien rakennuspaikat eivät sijaitse rantaviivan tuntumassa, joten näkymä järveltä tonttien suuntaan säilyy pitkälti nykyisen kaltaisena, joskin rakentamisen määrää lisätään.

Ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta myöskään Sipurantie 28:n alueella. Tontin pohjoisosassa on toteutettuna käyttötarkoitukseen liittyvää pysäköintiä ja tontin laajentamisella mahdollistetaan pysäköintiratkaisun parempi jäsennöinti. Pysäköimispaikaksi tarkoitetun alueen ja katualueen väliin osoitetaan rajaavana elementtinä ja näkösuojana toimiva istutusalue.

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 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ovat kaavakartan liitteenä.

5.7 Nimistö

Alueelle tulee uutta nimistöä yhdelle uudelle kadulle. Lahden kaupungin nimistötoimikunta valitsi kadun nimeksi Iltaruskonkatu kaavoittajan ehdotuksen mukaisesti.

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 jälkeen voidaan aloittaa asuinrakentaminen.

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteutuksen seuranta tapahtuu rakennusvalvonnan lupakäsittelyn kautta.

7 KAAVAN LAATIJA

Lahdessa 6.11.2026

Kaavoitusarkkitehti Pasi Widgren

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Lahti	**Täyttämispvm**	6.11.2026
Kaavan nimi	ASEMAKAAVA KOSKEE: AHTIALAN (13.) KAUPUNGINOSAN TILAA/TILAN OSAA 398-401-876-1. ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: AHTIALAN (13.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 13328 TONTTIA 1 JA KORTTELIN OSIA, KORTTELIN 13470 TONTTIA 1, KORTTELIN 13471 TONTTEJA 1 JA 2, LÄHIVIRKISTYS- SEKÄ URHEILU- JA VIRKISTYSALUETTA.		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	398A2951
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,4504	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	0,0823
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	3,3681

Ranta-asemakaava

	Rantaviivan pituus [km]		
Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**	
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**	

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**3,4504**	**100,00**	**3750**	**0,11**	**0,0823**	**1515**
A yhteensä	1,1438	33,1	2750	0,24	0,9902	2440
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3081	8,9	1000	0,32	0,0499	0
T yhteensä						
V yhteensä	1,7145	49,7			0,0448	
R yhteensä					-1,1482	-925
L yhteensä	0,2184	6,3			0,0800	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,0656	1,9			0,0656	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,0000**	**0,00**	**0**	**0,0000**	**0**

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**2**	**759**	**0**	**0**

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**3,4504**	**100,00**	**3750**	**0,11**	**0,0823**	**1515**
A yhteensä	1,1438	33,1	2750	0,24	0,9902	2440
AO	1,1438	100,0	2750	0,24	0,9902	2440
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3081	8,9	1000	0,32	0,0499	0
KL	0,3081	100,0	1000	0,32	0,0499	0
T yhteensä						
V yhteensä	1,7145	49,7			0,0448	
VU					-1,4087	
VL	1,7145	100,0			1,4535	
R yhteensä					-1,1482	-925
RA					-1,1482	-925
L yhteensä	0,2184	6,3			0,0800	
LPA					-0,1384	
Kadut	0,2184	100,0			0,2184	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,0656	1,9			0,0656	
W-1	0,0656	100,0			0,0656	

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**2**	**759**	**0**	**0**
Asemakaava	2	759	0	0