Kaupunkiympäristölautakunta Päätöspäivämäärä 17.11.2026

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 17.11.2026

Asemakaava-ja asemakaavan muutosehdotus A-2951, Sipurantie 28, 30 ja 32, Moisalankatu 1, Ahtiala ja siihen liittyvät tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotukset M-26-(103–105)

4481/10.02.01.00/2025

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

kaavoitusarkkitehti Pasi Widgren p. 044 483 1717

tonttijaon osalta maanmittausinsinööri Eija Eskelinen p. 040 833 8675

Päätös

Esittelijä

suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asettaa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2951 sekä siihen liittyvät tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotukset M-26-(103–105) julkisesti nähtäville.

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

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2951 sekä siihen liittyvät tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotukset M-26-(103–105).”

Perusteluosa

Kaavamuutosalue sijaitsee Lahden Ahtialassa Alasenjärven rannalla, noin 7 km kauppatorilta koilliseen. Alue käsittää korttelialueita sekä osia Moisalanrannasta ja Moisalanpuistosta.

Kaavatyön tavoitteena on muuttaa loma-asuntoalue asuinkäyttöön ja liittää osia Moisalanrannan urheilu- ja virkistyspalvelualueesta viereisiin omakoti- ja liikerakennustontteihin niitä palveleviksi alueiksi. Lisäksi autopaikkojen korttelialue muutetaan lähivirkistysalueeksi ja Alasenjärvelle muodostetaan vesialuetta.

Suunnittelualueen pohjoisosassa asumisen rakentamismahdollisuuksia lisätään. Nykyiset kolme rakennuspaikkaa jaetaan kahdeksaksi erilliseksi omakotitontiksi, ja alueen kokonaisrakennusoikeutta kasvatetaan. Rakentamisen määrä ja kerrosluku sovitetaan ympäröivään pientaloalueeseen. Alueelle rakennetaan nykyisen sorapintaisen tieyhteyden tilalle uusi katu, Iltaruskonkatu.

Omakotitonteille annetaan rakentamista, julkisivuja ja ympäristön käsittelyä ohjaavia määräyksiä. Kaavassa määrätään lisäksi hulevesien hallinnasta ja tonttien aitaamisesta. Hulevedet johdetaan hallitusti Iltaruskonkadun kautta alueen pohjoispuolelle ja edelleen kohti Alasenjärveä.

Moisalanrannan virkistysalueesta liitetään alueet viereiseen omakotitonttiin sekä liikerakennusten tonttiin. Liikerakennusten tontin laajennus palvelee pysäköintiä. Iltaruskonkadun ja pysäköintialueen väliin jää lähivirkistysaluetta, jolla säilytetään tai istutetaan puurivi. Ratkaisulla pyritään turvaamaan nykyinen kookas kuusirivi ja lepakoiden siirtymäreitti.

Sipurantien varrella nykyisessä asemakaavassa pysäköintiin osoitettu, mutta toteutumatta jäänyt metsäinen alue muutetaan lähivirkistysalueeksi. Muutos vahvistaa Moisalanpuiston virkistysaluekokonaisuutta.

Sipurantien liikerakennusten tonttiin ja Moisalankadun omakotitonttiin tehdään lähinnä vähäisiä rajaus- ja määräysmuutoksia. Liikerakennusten tontille osoitetaan pysäköintialuetta sekä Sipurantien puolelle istutettava alue ja ajoneuvoliittymäkielto. Suojeltujen rakennusten säilymistä vahvistetaan purkamisen kieltävällä määräyksellä. Liikerakennusten korttelialueella ei sallita päivittäistavarakauppaa, eikä alueen toiminta saa vaarantaa rakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä.

Moisalanrannan nykyinen urheilu- ja virkistyspalvelujen alue muutetaan lähivirkistysalueeksi, mikä vastaa paremmin alueen nykyistä luonnetta. Samalla jalankulun ja pyöräilyn ohjeellista reittiä tarkistetaan siten, että se liittyy toiminnallisesti paremmin Iltaruskonkatuun.

Asemakaava poikkeaa yleiskaavasta muuttamalla loma-asuntojen alueen erillispientalojen alueeksi. Muutos on perusteltu alueen sijainnilla olemassa olevan pientaloasutuksen yhteydessä, soveltuvuudella ympärivuotiseen asumiseen sekä ranta-asumiseen soveltuvien omakotitonttien kysynnällä.

Kaavaratkaisu toteuttaa Lahden kaupunkistrategian (2025) tavoitteita edistämällä kestävää ja saavutettavaa kaupunkirakennetta sekä asuinalueiden viihtyisyyttä. Ratkaisussa huomioidaan luonnon monimuotoisuus ja aktiivista elämäntapaa tukevan ympäristön kehittäminen. Lisäksi kaavan yhteydessä arvioidaan kaavataloudelliset vaikutukset.

Kaavaratkaisu tukee Lahden arkkitehtuuripoliittisen ohjelman (2022) tavoitteita vahvistamalla alueen ominaispiirteitä ja vaalimalla kulttuuriympäristön arvoja. Lisäksi kaavalla voidaan edistää puurakentamista sekä kaupunkikuvan laatua.

Vaikutusten arviointi

Asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan olennaisia vaikutuksia ihmisten elinoloihin tai elinympäristöön. Kielteiset vaikutukset kohdistuvat pääasiassa

rakentamisen aikaiseen meluun sekä liikenteen maltilliseen lisääntymiseen uusien omakotitonttien toteutuessa.

Kaavan toteuttaminen vaikuttaa paikallisesti maa- ja kallioperään rakennuspaikkojen ja uuden katuyhteyden kohdalla, mutta vaikutusten arvioidaan jäävän vähäisiksi. Merkittäviä vaikutuksia ilmanlaatuun tai ilmastoon ei arvioida muodostuvan. Ilmastokestävyyttä tukevat olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen, hiiltä varastoivien rakennusmateriaalien käyttö sekä alueen joukkoliikenne- ja pyöräily-yhteydet.

Kaavamuutoksen vaikutuksia luonnonympäristöön on arvioitu alueelle laaditun luontoselvityksen perusteella ja selvityksessä tunnistetut luontoarvot on otettu huomioon kaavaratkaisussa. Erityistä huomiota on kiinnitetty lepakoiden käyttämiin alueisiin ja mahdollisen siirtymäreitin toiminnallisuuden säilymiseen. Kaavaratkaisulla ja kaavamääräyksillä pyritään säilyttämään lepakoille soveltuvaa puustoista ympäristöä ja kulkuyhteyksiä. Rakennuspaikkojen vaikutusten kasvi- ja eläinlajeihin arvioidaan jäävän vähäisiksi, koska alueet ovat pääosin jo aiemmin olleet rakennettuja tai pihakäytössä. Lähivirkistysalueiden kokonaismäärä säilyy nykyisellä tasolla.

Kaavamuutos täydentää olemassa olevaa pientalovaltaista yhdyskuntarakennetta ja tukeutuu olemassa olevaan infrastruktuuriin, palveluihin ja liikenneyhteyksiin. Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön arvioidaan kokonaisuutena jäävän vähäisiksi. Rantaan rajoittuvien tonttien rakennuspaikat sijoittuvat etäämmälle rantaviivasta, minkä vuoksi järveltä avautuvan maiseman arvioidaan säilyvän pääosin nykyisen kaltaisena rakentamisen määrän lisääntymisestä huolimatta ja kaavamääräysten vuoksi.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Asemakaavatyön vireilletulosta ilmoitettiin Lahden kaupungin vuoden 2025 kaavoituskatsauksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville

kaavahankkeen verkkosivulle tammikuussa 2026, ja se sekä kaavaluonnos toimitettiin alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin huhti–toukokuussa 2026, ja kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä hankkeen verkkosivulla.

Luonnosvaiheen kuulemisen aikana saatiin 9 kpl lausuntoja ja 2 kpl mielipiteitä. Luonnosvaiheen lausunnot ja kirjallisesti saadut mielipiteet ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

Kaakkois-Suomen elinvoimakeskuksen liikenneosastolla, LE-Sähköverkolla, pohjoisella kumppanuuspöydällä ja Päijät-Hämeen liitolla ei ollut huomautettavaa tai lausuttavaa kaavaluonnoksesta.

Lahden museot katsoo, ettei kaavamuutokselle ole estettä arkeologisen kulttuuriperinnön kannalta, eikä esitetyn pientalorakentamisen arvioida vaarantavan suojeltujen rakennusten tai arvokkaiden kulttuuriympäristöjen arvoja. Museo esittää suojelumerkintöjen tarkentamista siten, että suojeltujen rakennusten purkaminen kielletään yksiselitteisesti.

Kaakkois-Suomen elinvoimakeskuksella ei ole liikenteen osalta huomautettavaa kaavaluonnoksesta. Vesistöjen osalta lausunnossa kiinnitetään huomiota Alasenjärven alimpaan rakentamiskorkeuteen ja riittävän varmuus- ja aaltoiluvaran huomioon ottamiseen. Lähelle suositeltua alinta rakentamiskorkeutta sijoittuvan rakentamisen tulvavaara tulee arvioida tarkemmin.

Lupa- ja valvontaviraston mukaan kaavaluonnos on maakuntakaavan mukainen, mutta yleiskaavasta poikkeaminen tulee perustella kaavaselostuksessa. Vaikutusten arviointia tulee täydentää erityisesti ilmastovaikutusten osalta sekä selvittää suojeltujen korentolajien mahdollinen esiintyminen. Lisäksi kaavassa tulee huomioida merkittävä ekologinen yhteys, erityisesti Moisalanpuiston ja Moisalanrannan lähivirkistysalueiden kytkeytyneisyys, sekä ilmastonmuutoksen vaikutus hulevesien hallinnan mitoitukseen.

Ympäristöterveys suosittelee olemassa olevan puuston säilyttämistä sekä kasvillisuuden ja puuston lisäämiseen ohjaavia määräyksiä. Puusto ja kasvillisuus edistävät alueen viihtyisyyttä ja lieventävät kesähelteiden vaikutuksia varjostamalla rakennuksia ja pihojen oleskelualueita.

Yleiskaavoituksen mukaan asemakaavaluonnos poikkeaa lainvoimaisesta yleiskaavasta, koska loma-asuntojen alueelle osoitetaan uutta pientaloasumista, eikä poikkeamista tai sen vaikutuksia yleiskaavan toteutumiseen ole luonnosvaiheessa riittävästi perusteltu. Lausunnossa korostetaan lisäksi Alasenjärven rantavyöhykkeen virkistysmerkityksen ja ekologisen yhteyden säilyttämistä sekä yleiskaavan mukaisen ulkoilureitin, jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien ja liikenneturvallisuuden huomioon ottamista.

Rakennusvalvonta esittää pientalotonttien rakennusoikeuden ja kaavamääräysten selkeyttämistä sekä istutuksia ja viherpeitteisyyttä koskevan määräyksen lisäämistä. Myös ranta-alueita, julkisivuja ja vesialuetta koskevia määräyksiä tulisi täsmentää. Lisäksi lausunnossa kiinnitetään huomiota liikerakennusten tontin liittymä- ja pysäköintijärjestelyihin sekä Moisalanrannan pysäköintialueen ja venevalkamaan johtavan kulkuyhteyden huomioimiseen kaavassa.

Ympäristöpalvelut painottaa ekologisten yhteyksien ja puuston säilyttämistä sekä pitää LPA-alueen muuttamista VL-alueeksi myönteisenä. Lisäksi w-merkintää tulee selkeyttää ja hulevesien käsittelyä koskevia tietoja täydentää.

Mielipiteissä kannatetaan kaavaratkaisua, mutta esitetään erilaisia painotuksia: toisessa kannatetaan neljän rivitalotontin vaihtoehtoa ranta-alueen rauhallisuuden, virkistyskäytön ja maisema-arvojen säilyttämiseksi. Toisessa pidetään esitettyä kaavaratkaisua onnistuneena, mutta toivotaan omakotitonttien luovuttamista avoimella tarjousmenettelyllä tasapuolisuuden ja läpinäkyvyyden varmistamiseksi.

Kaavaselostusta ja kaavakarttaa on tarkennettu ja täydennetty lausuntojen ja mielipiteiden perusteella perustelulla yleiskaavasta poikkeamisesta,

ilmastovaikutusten arvioinnin täydentämisellä, hulevesien mitoitustavan selvityksellä, alimman rakentamiskorkeuden lisäämisellä, lepakoiden kulkuyhteyden arvioinnilla ja huomioinnilla, rakennusalojen tarkemmalla sijoittelulla sekä rakennuksiin, pysäköintiin ja piharakentamiseen liittyvillä kaavamerkinnöillä.

Tarkempi vuorovaikutus on selostettu kaavaselostuksen kohdassa 4.6.1.

Tonttijako

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään tonttijako ja tonttijaon muutos M-26-103, tonttijako M-26-104 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos M-26-105.

Kaavan laatimisesta perittävät maksut

Kaava laaditaan kaupungin aloitteesta sekä yksityisen maanomistajan hakemuksesta. Kaavan laatimisesta ei peritä maksuja. Asemakaavan muutos edellyttää alueiden myyntiä kiinteistön kauppakirjalla yksityiselle maanomistajalle.

Toimivallan peruste

Lahden kaupungin hallintosääntö 2026/17, Kaupunkiympäristön palvelualueen erillissääntöjen toimivaltataulukko: Kaavoitus, tonttijako ja kiinteistönmuodostus.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Kyla: kuulutus, ote pöytäkirjasta ilman liitteitä hakijalle ([redacted]), kirje osallisille, kh

Kh: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille joiden osoite on tiedossa, kv

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä hakijalle, ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille joiden osoite on tiedossa, ote pöytäkirjasta ilman liitteitä sitä pyytäneille kunnan jäsenille, sähköinen tiedoksianto Lupa- ja valvontavirastolle.

Lainvoimaisuuskysely Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta.

Lainvoimaiseksi tulon jälkeen: kuulutus,
sähköisesti:
kuulutus Lupa- ja valvontavirasto
kuulutus + kartta Maanmittauslaitos,
kuulutus + kartta Päijät-Hämeen liitto,
kuulutus + kartta Kaupunkiympäristön palvelualueen kaupunkisuunnittelu