Lahti



Asemakaavan selostus

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

28.5.2026, päivitetty 25.11.2026

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 2
1.1 Tunnistetiedot 2
1.2 Kaava-alueen sijainti 2
1.3 Kaavan tarkoitus 3
1.4 Asemakaavaan liittyvät asiakirjat 3
2 TIIVISTELMÄ 4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 4
2.2 Asemakaava 4
3 LÄHTÖKOHDAT 5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 5
3.2 Suunnittelutilanne 12
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 17
4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 17
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö 17
4.3 Asemakaavan tavoitteet 18
4.4 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset 18
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 29
5.1 Asemakaavan rakenne 29
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 30
5.3 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen 30
5.4 Kaavan vaikutukset 30
5.5 Ympäristön häiriötekijät 33
5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset 33
5.7 Nimistö 33
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 34
7 KAAVAN LAATIJA 34
8 SEURANTALOMAKE 35

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



Kuva 1 Kaavakohteen sijainti opaskartalla.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

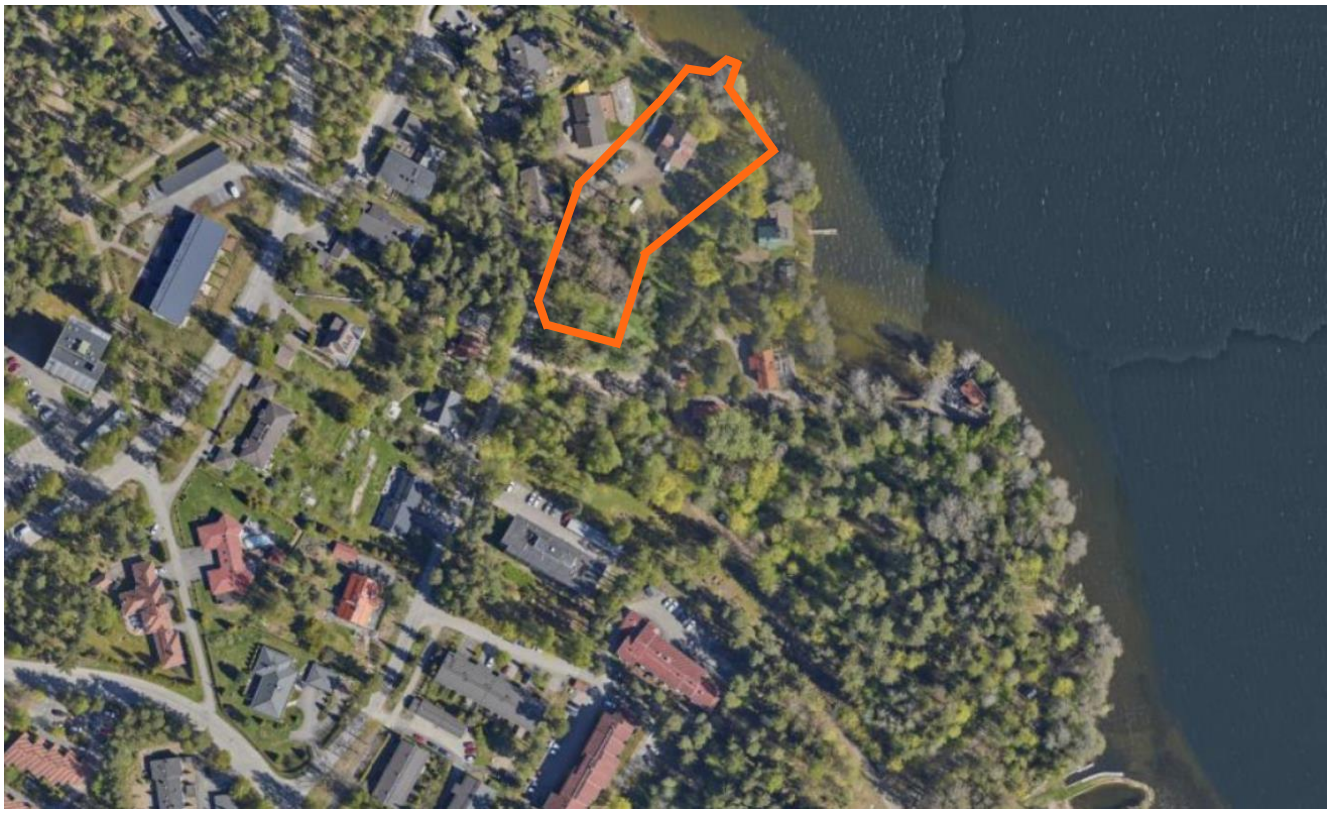
Asemakaavan muutos koskee:
Jalkarannan (33.) kaupunginosan korttelin 33177 tonttia 8.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat:
Jalkarannan (33.) kaupunginosan korttelin 33177 tontit 11, 12 ja 13

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään sitova tonttijako.

1.2 Kaava-alueen sijainti

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



Kuva 2 Ortokuvakartta.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavamuutosta haetaan rakennusoikeuden lisäämistä vehreälle Vesijärven rantavyöhykkeelle. Nykyiseen 400 kem² rakennusoikeutta haetaan kaavamuutoksella kasvatettavaksi 770 kem².

Lisäys mahdollistaisi 500 kem² rivitalon rakentamisen nykyisen tontilla olevan omakotitalon lisäksi.

1.4 Asemakaavaan liittyvät asiakirjat

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

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu yksityisen aloitteesta.

Kaavatyön vaihe	Päivämäärä
Vireilletulo	01.03.2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	05.10.2021
Luonnosvaiheen kuuleminen	20.11.—3.11.2023
Kaupunkiympäristölautakunta	10.6.2026
Ehdotusvaiheen nähtävillä olo	25.6.—10.8.2026

2.2 Asemakaava

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

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

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

3.1.2 Luonnonympäristö

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



Maisema

Rakentaminen rajautuu Vesijärveen. Nykyinen 50-luvun omakotitalo on rakennettu penkereen päälle näkyen kaksikerroksisena ja harjakattoisena selkeästi järvelle. Tontin takaosassa täydennysrakentamisella on vähemmän maisemallisia vaikutuksia järven suuntaan. Puuston poistuessa

rakennusten, pysäköinnin ja pihan alta maisema ja näkymät avautuvat naapurien suuntaan luonnon ympäristön ja näkymien sijaan.

Luonnonolot

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



Luonnon monimuotoisuus

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

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

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

Pienilmasto

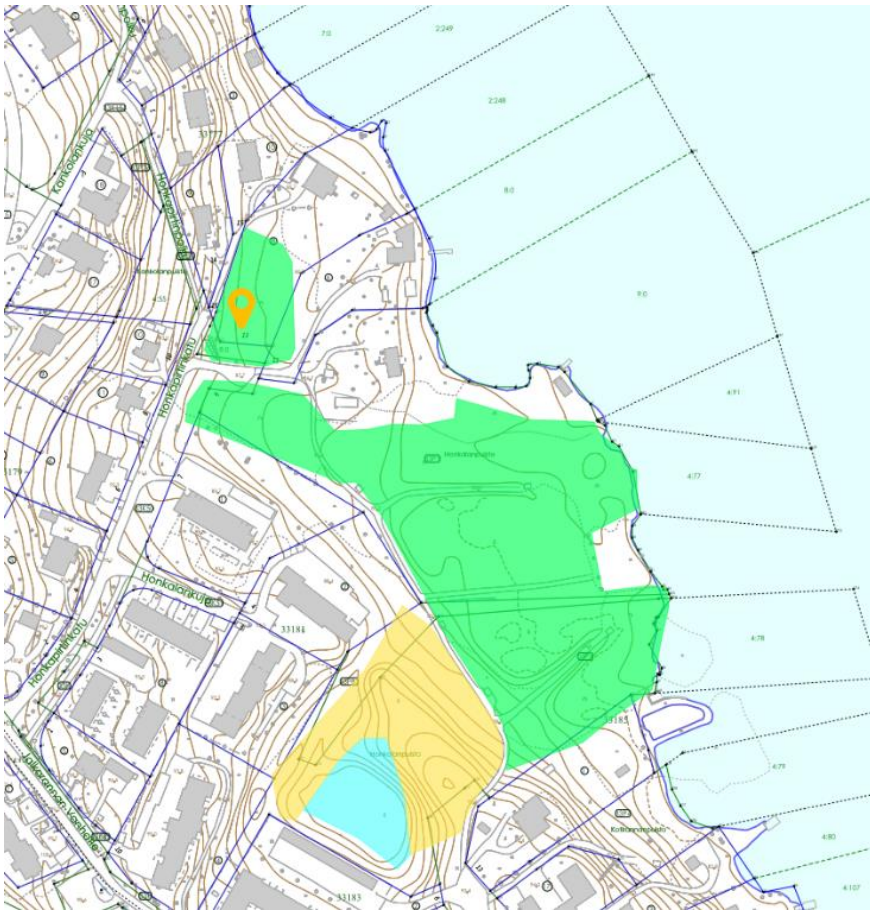
Kiinteistö rajautuu koilliselta reunastaan Vesijärveen. Alue on tuulinen, mutta ympäröivä puusto ja rannan pieni pengerrys suojaa taemaa tonttia.

Pohjavesi, vesistöt, vesitalous

Suunnittelualue sijaitsee 1-luokan pohjavesialueella (0439801 Lahti) pohjaveden muodostumisalueella, mikä tulee huomioida kaikissa alueella tehtävissä kaivu- ja rakentamistöissä (ympäristönsuojelulaki 527/2014 17 §). Pohjaveden pinnan ja maaperän kaivun väliin tulee jättää riittävä suojakerros maa-aineksia pohjaveden pilaantumisen ehkäisemiseksi. Suunnittelualueelle ei saa rakentaa energiakaivoa tai vaakasuuntaisia lämmönkeruupiirejä, sillä alue sijaitsee kokonaisuudessaan alle 500 metrin etäisyydellä vedenottamosta (Lahden kaupungin ympäristönsuojelumääräykset 2018 20 §).
Lahti kuuluu korkean radonpitoisuuden alueeseen, minkä vuoksi radonsuojaus tulee ottaa kaikessa rakentamisessa huomioon rakennusjärjestyksen ohjeen mukaisesti.

Luonnonsuojelu

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



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

Suomen Lajitietokeskuksen tietojen (https://laji.fi) mukaan suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä Honkalanpuistossa on tehty havainto liito-oravasta, joka on EU:n luontodirektiivin liitteessä IV a mainittu tiukkaa suojelua edellyttävä eliölaji (luonnonsuojelulaki 9/2023 78 §). Luonnonsuojelulain 78 §:n mukaan tiukkaa suojelua edellyttävään eliölajiin kuuluvien yksilöiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja ei saa hävittää tai heikentää. Myös liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan ainoan kulkuyhteyden katkaiseminen voidaan tulkita luonnonsuojelulain 78 §:ssä tarkoitetuksi kielletyksi elinympäristön heikentämiseksi tai hävittämiseksi, minkä vuoksi rakentamistöissä tulee varmistaa, että kulkuyhteydet liito-oravalle tärkeiden alueiden välillä säilyvät rakentamisesta huolimatta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

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

Kaikki viereiset AO-tontit ovat myös vehreitä ja niillä on identtinen rakennusoikeus (400kem^2).

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

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

Rakennettu kulttuuriympäristö

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

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





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





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

Tulipalo 1948



Lepokoti Honkapirtti Jalkarannassa
paloi eilen perustuksiaan myöten.
Samalla tuhoutui ulkorakennus ja irtaimistoa.
VAHINGOT NOUSEVAT 5 MILJ. MARKKAAN.

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

Edustajamme saapuessa palopaikalle miltei samanaikaisesti ensimmäisten paloautojen kanssa roihusivat liekit jo rakennuksen joka puolella ja samanaikaisesti oli tuli päässyt leviämään viereiseen ulkohuone- ja vajarakennukseen, joka oli kooltaan noin 6×5 m.

Päärakennuksen keittiön hellassa oli tulipalon syttymisaikaan poltettu roskia ja hyvin todennäköistä on, että tuli sai alkunsa pärekatolle lentäneestä kipinästä. Tulen irtipääsyn huomasi ensimmäiseksi talon itäisessä siivessä ollut tamperelainen kesävieras, nti Elli Alanen, joka totesi ullakon täytteiden olevan tulessa. Hän ilmoitti asiasta viipymättä parille palvelustytölle, jotka vesisangoin yrittivät sammuttaa tulen siinä kuitenkaan onnistumatta. Samassa hetkessä tuli nimittäin levisi myös järvenpuoleiseen eli pohjoispäähän ja kuivaa pärekattoa myöten läntiseen siipeen.

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

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

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

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

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

Jälkisammutus palopaikalla jatkui myöhäiseen iltaan saakka.

Honkapirtin rakennus syttyi aamupäivällä myrskyisenä päivänä 24.4.1948. Voimakas tuuli oli edellisenä päivänä lennättänyt pois kipinäsuojan piipun päältä ja palo lienee saanut alkunsa kipinästä piipun juurelta 3 rannan puolelta katsottuna vasemman päädyn luota.8 Rakennus tuhoutui täysin kivijalkaa lukuun ottamatta3 kahdessa tunnissa. 7 Myrskyäviä palavien puiden latvoja lensi kilometrien päähän palopaikalta. Palokunnalla oli vaikeuksia, rannan vesi oli myrskyn sotkemaa. Paikalle tuli seitsemän palokuntaa.

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

Vanha päärakennus

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

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





Kuvat: Arkkitehtuurimuseo / Kirsti Karvosen albumi

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

Rakennuksessa voi nähdä monia suomalaisen tyylin piirteitä, joita tuolloin kansallisen kulttuurin ja itsenäisyyspyrkimysten rakennuspuiksi innokkaasti etsittiin. Tällaisia olivat esimerkiksi valtava graniittinen jalusta, paanupäädyt sekä luhtiaitoista aineksia saanut talon levyinen veranta. Huvilaa kutsuttiin myös

nimellä Merilä. Nimi tuli luultavasti apteekkarin tyttäreltä Meriltä, joka avioitui myöhemmin säveltäjä Aarre Merikannon kanssa

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



3.1.4 Maanomistus

Alue on yksityisessä maanomistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

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

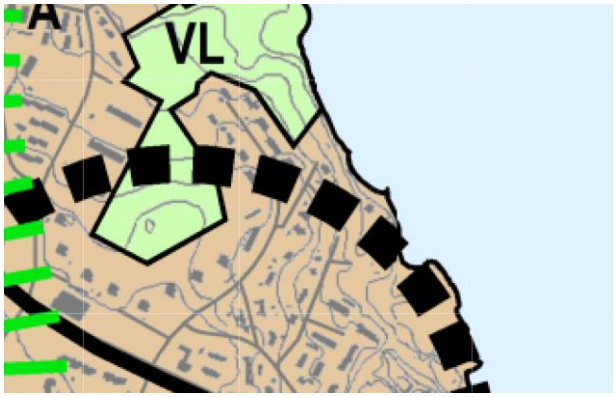
Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta.



Kuva: ote Päijät-Hämeen maakuntakavaasta 2014

Yleiskaava

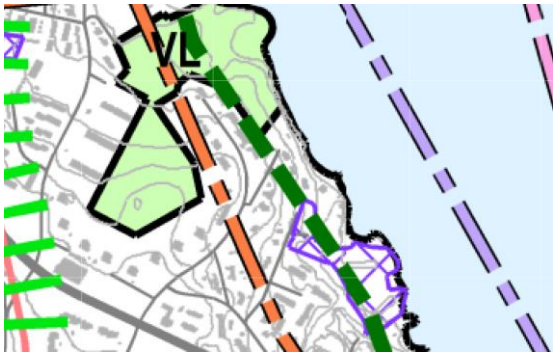
Lahden oikeusvaikutteisessa yleiskaava 2035 (Y-205)



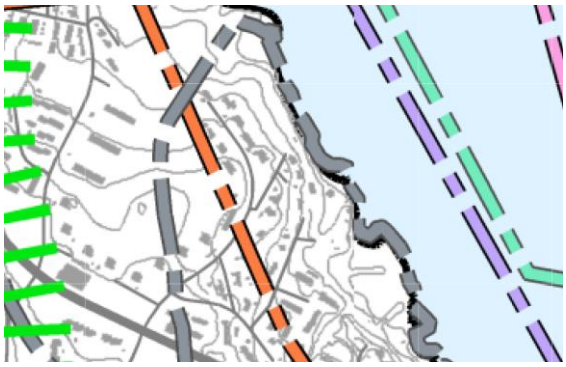
Yleiskaava (Y- 205) kartta 1: kestävä yhdyskuntarakenne
suunnittelualue on Asuinaluetta (A)



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



Yleiskaava (Y- 205) kartta 3: luonto- ja viherympäristö
Suunnittelualueen eteläosa on monimuotoisuuden kannalta erittäin tärkeä alue. Luontoarvot tulee ottaa huomioon kaikissa toteutettavissa toimenpiteissä. Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteuttaessa tulee turvata alueen luontoarvojen säilyminen.



Yleiskaava (Y- 205) kartta 4: vesiensuojelu ja -hallinta
Suunnittelualue on pohjavedenmuodostumisaluetta.



Yleiskaava (Y- 205) kartta 5: kiertotalous
suunnittelualueella ei sijaitse kiertotalouden kohteita.



Yleiskaava (Y- 205) kartta 6: kestävä liikkuminen

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

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

Asemakaava

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



Nykyisessä asemakaavassa suunnitelualue on erillispientalojen aluetta (AO)

Kuva: ote suunnitelualueen ja sen lähiympäristön asemakaavatilanteesta

Rakennusjärjestys

Lahden kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2025.

Kaupungin strategia

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

3.2.2 Selvitykset

Rakennushistoriallinen selvitys 2024
Yleiskaavan mukaiset selvitykset.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.1.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille yksityisen aloitteesta.

4.1.2 Sopimukset

Asemakaavatyön yhteydessä tehdään tarvittaessa maankäyttösopimus yksityisten maanomistajien kanssa.

4.1.3 Pohjakartan tarkistaminen

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

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat mm.:
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Kaupungin hallintokunnat
- Päijät-Hämeen liitto
- Lupa- ja valvontavirasto / ympäristö
- Lahden kaupunginmuseo
- Erityistehtäviä hoitavat yhteisöt

4.2.2 Vireilletulo

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

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

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

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

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

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

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

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

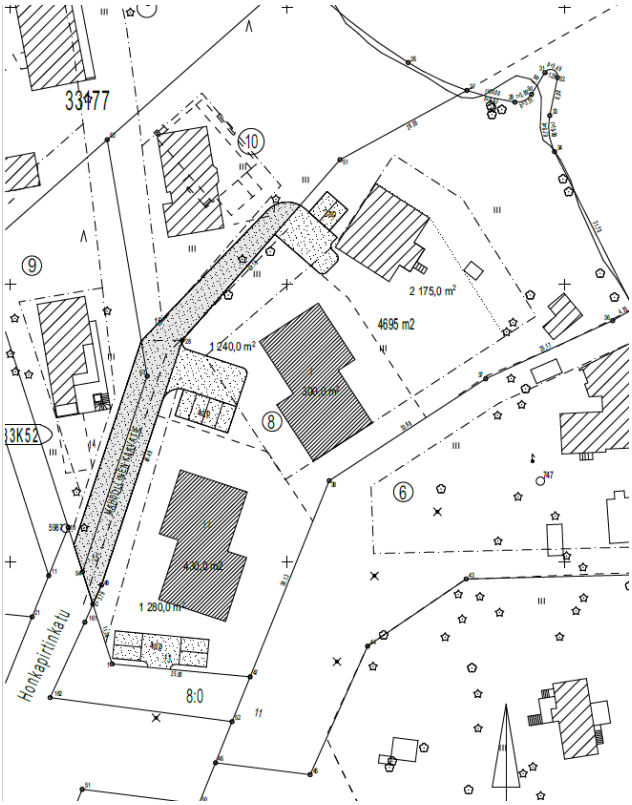
Kiinteistön omistaja hakee tontille lisärakentamista ja pientaloja.

4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

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

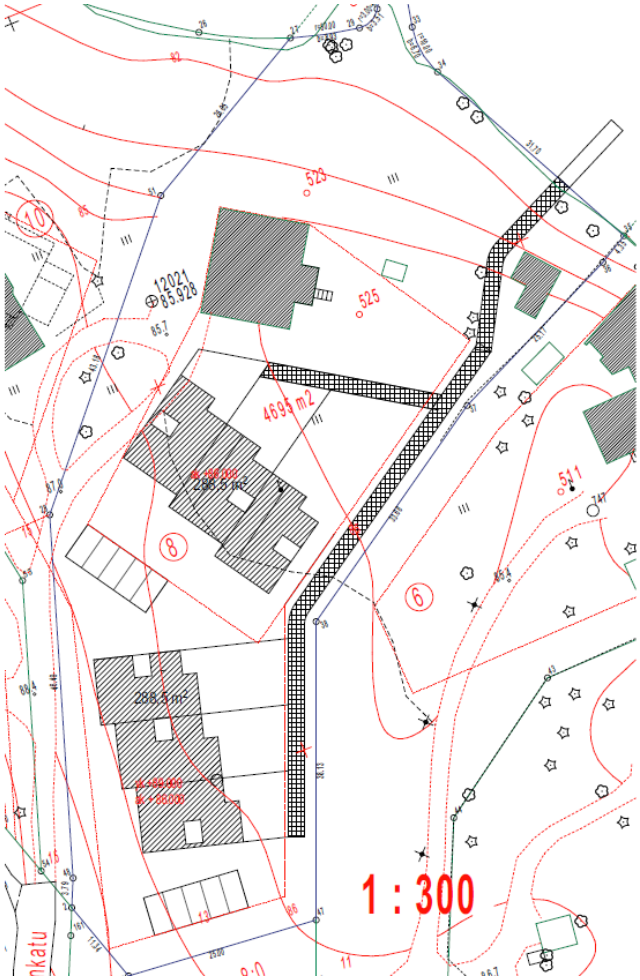
4.4 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta



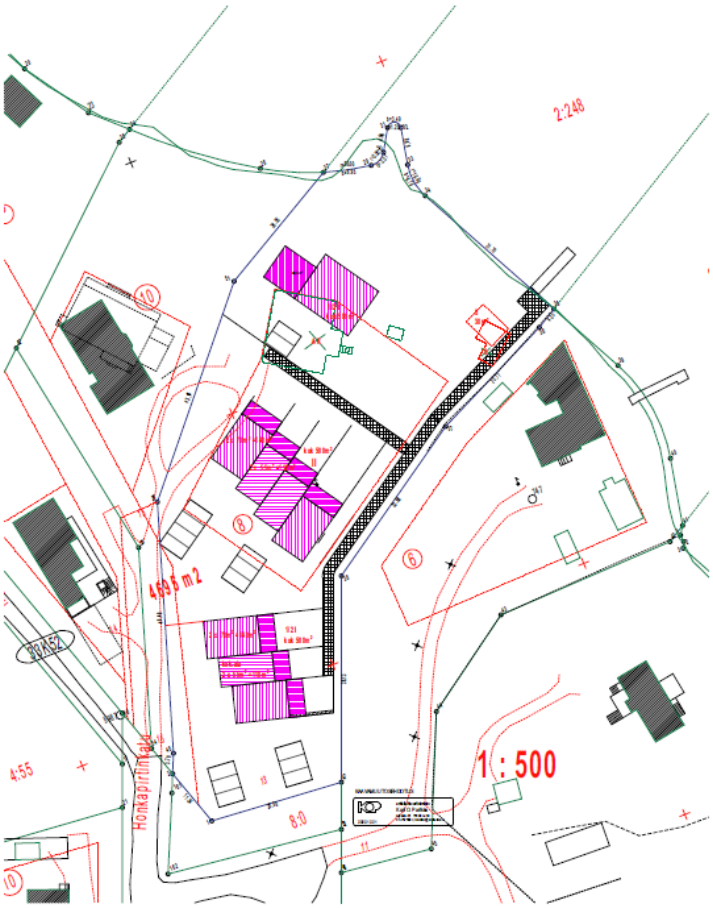
Suunnittelun luonnosvaiheessa vaiheessa lähdettiin liikkeelle hakijan sinänsä ympäröivään kaupunkirakeisuuteen sopivasta ehdotuksesta, jossa nykyinen 1950-luvulla rakennetun pientalon lisäksi kiinteisöä täydennettään kahdella paritalolla. Tämä ratkaisu toisi Lahteen kaivattuja pientalotontteja.

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



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

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

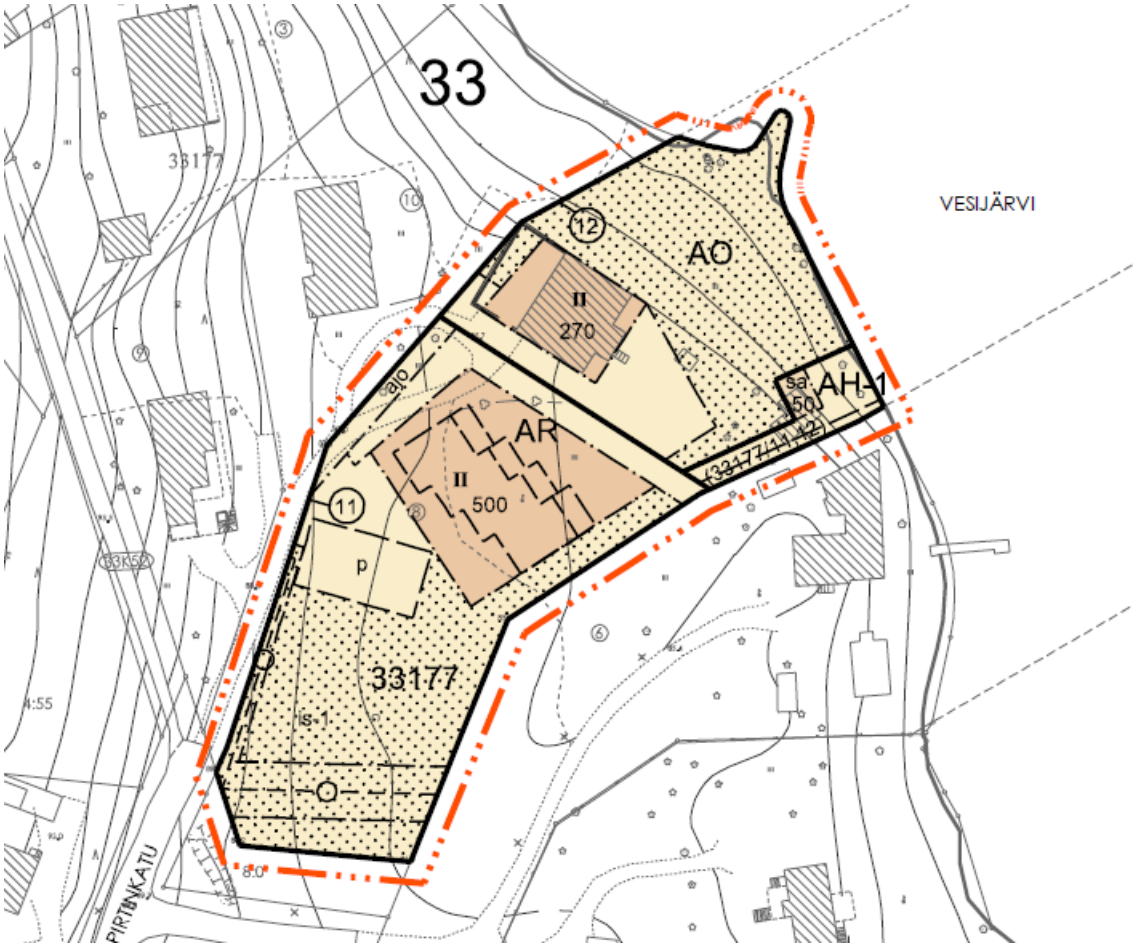


Suunnittelun myöhemmässä kolmannessa vaihtoehdossa hakijan tutki tonttia, asuntopohjia ja pihoja tarkemmin kokonaisuutena. Tässä vaihtoehdossa sama rakentamisen määrä on osoitettu edellistä tiiviinpiin asunoihin. Tässä vaihtoehdossa myös kiinteistöhän alkuperäinen 1950-luvun rakennus on esitetty purettavaksi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

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

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

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



Viimeisin suunnitteluvaihtoehto on nyt nähtäville valittu kaavaluonnos. Tässä vaihtoehtoon päädyttäessä oltiin saatu selville kiinteistön eteläosan merkittävät luontoarvot ja sinne täydennysrakentamisen osoittamisen vaikeus. Tässä vaihtoehdossa rakentamiselle osoitettu alue vastaa nykyistä kaavaa ja mahdollistaa 500 kem2 rivitalon rakentamisen nykyisen 1950-luvun pientalon taakse.

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

Alueen eteläosaa on osoitettu rakentamattomaksi is-1 alueeksi



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

4.4.2 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

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

4.4.3 Luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Tiivistelmät lausunnoista ja mielipiteistä.

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

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

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

tontteja, joten kaavaehdotuksen kaltaiselle rivitalotontille ei ole tarvetta.	kohtuuttomana. Tämä ei arvioissa ylitä sallittuja meluarvo ja pienhiukkaskynnyksiä. Pysäköintialue on osoitettu kiinni rakentamisen alueeseen ja tontin eteläosa on voitu osoittaa kokonaisuudessa is-1/s määräyksellä olevalle puustolle. Lahden kaupungissa houkuttelevien rivitalotonttien määrä on kokonaisuudessa hyvinkin rajallinen ja tätä asumismuotoa halutaan myös mahdollistaa kerrostalo ja pientalotonttien rinnalla. Yleiskaavassa todetaan että ”alueella tulee tarkemmassa suunnittelussa mahdollistaa lähipalvelujen kehittyminen muuntojoustavasti alueen tarpeiden mukaisesti, sekä mahdollistaa asuintalotyyppien monimuotoisuus. Ensisijainen täydennysrakentamisen kohdealue.
Mielipide 2 3.11.2023 Tontin osan muutos AR-alueeksi muuttaa alueen luonnetta ja rivitalorakennus vaikuttaa kohtuuttoman suurelta ympäristöönsä nähden. Rakentaminen vähentää myös viheralueiden määrää. Rivitalo sijoittuu 5 metrin päähän tontinrajasta, mikä väistämättä vaikuttaa naapuritonttiin. Tonttien yhteiseen käyttöön osoitetun saunarakennuksen käytön pelätään aiheuttavan äänihaittaa saunatontin rajautuessa suoraan naapuritontin. Asemakaavamuutos ei kunnioita luontoarvojen säilymistä, ja johtaa mahdollisesti lähikiinteistöjen viihtyvyyshaittaan ja arvonlaskuun.	Kaavoitettava tontti on suurin viereisistä tonteista ja myös länsipuolen tontti on jaettu aikaisemmin kahdeksi pienemmäksi tontiksi. Uusi rakentaminen vähentää aina lähtökohtaisesti viheraluiden määrää. Yleiskaavassa on osoitettu, että alue on sijaintinsa vuoksi ensisijainen täydennysrakentamisen kohde, jossa myös asuintalotyyppien monimuotoisuus tulee huomioida. Asemakaavassa kaavoitettavan alueen eteläosan puusto osoitetaan säilytettäväksi kaavamääräyksellä luonnonmonimuoisuuden ja alueen viihtyisyyden turvaamiseksi. Saunarakennuksen kokoa on pienennetty kaavaluonnoksen jälkeen 50m²:stä 30m².
Mielipide 3 7.11.2023 Rivitalorakentamisen sijaan tontille ehdotetaan omakotitalon kaavaa ympäröivät puusto ja naapurusto huomioiden. Ympäröivät tontit ovat väljiä ja vehreitä. Uusi kaavaluonnos tulisi rikkomaan vallitsevaa vehreyttä ja väljyyttä. Rivitalolle sopivia paikkoja löytyy ympäristöstä useita esim. Tapanilankadulta.	Kaavoitettava tontti on suurin viereisistä tonteista ja myös länsipuolen tontti on jaettu aikaisemmin kahdeksi pienemmäksi tontiksi. Uusi rakentaminen vähentää aina lähtökohtaisesti viheraluiden määrää. Yleiskaavassa on osoitettu, että alue on sijaintinsa vuoksi ensisijainen täydennysrakentamisen kohde, jossa myös asuintalotyyppien monimuotoisuus tulee huomioida. Asemakaavassa kaavoitettavan alueen eteläosan puusto osoitetaan säilytettäväksi

Nykyinen suunnitelma vaikuttaa viereisten tonttien asukkaiden yksityisyyteen kielteisesti. ja tonttiliikenne rasittaisi ahdasta Honkapirtinkatu lisää.	kaavamääräyksellä luonnonmonimuoisuuden ja alueen viihtyisyyden turvaamiseksi.

Lausuntojen ja mielipiteiden jälkeen kaavamääräyksiä on täydennetty etenkin hule- ja pohjavesien osalta, sekä istutusalueiden osalta. Rantasaunan pinta-alaa on pienenetty 30 m² kokoiseksi. Suunnittelualueen luonnonmonimuotoisuuden kannalta arvokas eteläinen pieni lehmuslehto luontoarvoineen on osoitettu tiukemmin pois maankäytön toimenpiteiltä ja sen puusto on osoitettu säilytettäväksi.

4.4.4 Ehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Tiivistelmät lausunnoista ja muistutuksista ja niiden huomioon ottaminen.

Lausunnon keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
Lupa- ja valvontavirasto 30.10.2026 Pidetään valitettavana, että suunnittelualueella sijaitsevaa v. 1950 valmistuneen rakennuksen säilymistä ei ole pyritty varmistamaan. Vaikutusten arvioinnissa tulee arvioida myös purkava vaihtoehto.	Kaavaselostuksen kohtaa 5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön on tarkennettu purkavan vaihtoehdon osalta.
Kaavan ilmastovaikutukset tulee arvioida.	Ilmastovaikutusten osalta kaavamääräystä on tarkennettu LVV:n ohjeen mukaisesti kohdassa 5.2.4. Vaikutusten arvioinnissa on käytetty SYKE:n Hiilikarttatyökalua.
is-1/s alueen osalta kaavamääräystä tulee tarkentaa siten, että siitä selviää, että ko. alueella on liito-oravan ydinalueen sijaan liito-oravan kulkuyhteys.	is-1/s määräystä on tarkennettu LVV:n ohjeen mukaisesti niin, että puuston merkitystä liito-oravan kulkureitin kannalta on korostettu, ja että kulkuyhteys tulee säilyttää.
Lahden museot 27.10.2026 Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ei huomautettavaa.	Ei vaikutusta kaavaan.
Kehotetaan tutkimaan, onko uudisrakennuksen julkisivumateriaaleja, väritystä tai kattomuotoa tarpeen ohjata kaavalla.	Suunnittelualueen lähiympäristön rakennuskanta koostuu eri aikakausina rakennetuista pientaloista ja kerrostaloista, eikä alueella ole havaittavissa yhtenäistä linjaa esimerkiksi materiaalien tai värityksen osalta. Näin ollen myöskään suunnittelualueen rakennuksille ei päädytty antamaan julkisivumääräyksiä. Ei vaikutusta kaavaan.
Lahden kaupungin rakennusvalvonta 7.8.2026 Rivitalotontti on mahdollista rakentaa yksi- tai kaksikerroksisena. Yksikerroksinen toteutus on todennäköisempää, jolloin tulee helposti tarve rakennusalan ylitykselle ja poikkeusluvalle. Rakennusalaa olisi hyvä pidentää mahdollisimman paljon ajoyhteyden suuntaan.	Alueen herkän luonteen vuoksi rakennusala on tarkoituksella osoitettu tiiviille alalle, eikä kaavoitus lähtökohtaisesti puolla poikkeuslupia ratkaisuille, jotka eivät ole kaavanmukaisia. Tällä ratkaisulla myös ohjataan 2-kerroksiseen rakentamiseen, jos rakennusala halutaan hyödyntää tehokkaasti.

Mikäli rivitalon kattomuotoa, materiaalia tai väritystä halutaan ohjata, se tulee osoittaa kaavassa.	Suunnittelualueen lähiympäristön rakennuskanta koostuu eri aikakausina rakennetuista pientaloista ja kerrostaloista, eikä alueella ole havaittavissa yhtenäistä linjaa esimerkiksi materiaalien tai värityksen osalta. Näin ollen myöskään suunnittelualueen rakennuksille ei päädytty antamaan julkisivumääräyksiä. Ei vaikutusta kaavaan.
Rivitalon pysäköimispaikka on osoitettu ohjeellisena myös is-1/s-alueen suuntaan, raja tulee osoittaa määräävänä.	Pysäköinti ja is-1/s alueen rajaus on päivitetty määräväksi piste-katkoviivaksi aikaisemman ohjeellisen rajan sijaan.
Rivitalotontin pysäköimispaikalle on syytä lisätä maininta autokatoksen rakentamisen mahdollistamiseksi.	Pysäköintipaikalle on myös mahdollistettu auton säilytyspaikan rakennusala is-1/s aluetta vasten. Tätä ei lasketa kerrosalaan.

Muistutuksen keskeinen sisältö	**Kaavoittajan vastine**
Muistutus 1 8.8.2026 Todetaan, että rivitaloratkaisu johtaa ympäristöään tiiviimpään rakentamiseen ja liikenteen lisääntymiseen. Rivitalon sijaan omakotitalo sopisi tontille paremmin.	Asemakaavan alustavissa luonnosvaihtoehdoissa tutkittiin mm. paritaloratkaisua. Kaavatyössä päädyttiin rakennusalan kannalta tehokkaampaan rivitaloratkaisuun, jotta tontin eteläosan luontoarvot voidaan säilyttää. Liikennemäärät eivät lisäänny merkittävästi. Ei vaikutusta kaavaan.
Kulkutien rantasaunalle tulee sijaita etäämmällä Honkapirtinkatu 11:n rajasta.	Kulkuyhteys rantasaunalle on Honkapirtinkatu 11:n rajan tuntumassa, jotta se ei pienennä suunnittelualueen AO-tonttia. Ohjeellisen kulkuväylän ja Honkapirtinkatu 11:n rajan väliin jää 1,5 m kaista. Ei vaikutusta kaavaan.
Muistutus 2 9.8.2026 Todetaan, että rivitaloratkaisu johtaa ympäristöään tiiviimpään rakentamiseen ja liikenteen lisääntymiseen. Rivitalon sijaan omakotitalo sopisi tontille paremmin.	Asemakaavan alustavissa luonnosvaihtoehdoissa tutkittiin mm. paritaloratkaisua. Kaavatyössä päädyttiin rakennusalan kannalta tehokkaampaan rivitaloratkaisuun, jotta tontin eteläosan luontoarvot voidaan säilyttää. Liikennemäärät eivät lisäänny merkittävästi. Ei vaikutusta kaavaan.
Rakennusalaksi osoitetulla alueella sijaitsee lehmuksia ja muita suuria puita ja pysäköintialueella luontoarvoja.	Lahden yleiskaavaa 2035 varten tehdyn luontotyyppiselvityksen mukaisesta erityisen tärkeästä jalopuulehtokohteesta n. 330 m² jää is-1/s -aluerajauksen ulkopuolelle rakennusalan ja pysäköintialueen kohdilla. Kuitenkin voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna rakennusalan raja siirtyy n. 3 m koilliseen, kauemmaksi em. luontoarvokohteesta. Ei vaikutusta kaavaan.

4.4.5 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan nähtävilläoloaikana tulleiden lausuntojen ja muistutusten johdosta kaavaan on tehty seuraavia muutoksia ja/tai korjauksia:

is-1/s määräys on täydennetty muotoon: Luonnon monimuotoisuuden sekä liito-oravien kulkuyhteyksin kannalta tärkeä alue, jonka puusto tulee säilyttää. Alue on säilytettävä liito-oravan kulkuyhteytenä. Alueelle ei saa osoittaa toimintaa, joka heikentää kulkuyhteyttä viereiselle liito-oravan ydinalueelle. Puuston sekä sen kasvuedellytysten säilyminen on varmistettava sekä rakentamisen yhteydessä, että sen jälkeen. Mahdollisen puun kaatamisesta edellytetään maisematyölupaa.

Pysäköintipaikalle on myös mahdollistettu auton säilytyspaikan rakennusala is-1/s aluetta vasten. Tätä ei lasketa kerrosalaan.

Selostus ja seurantalomake on korjattu tältä osin.

4.4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

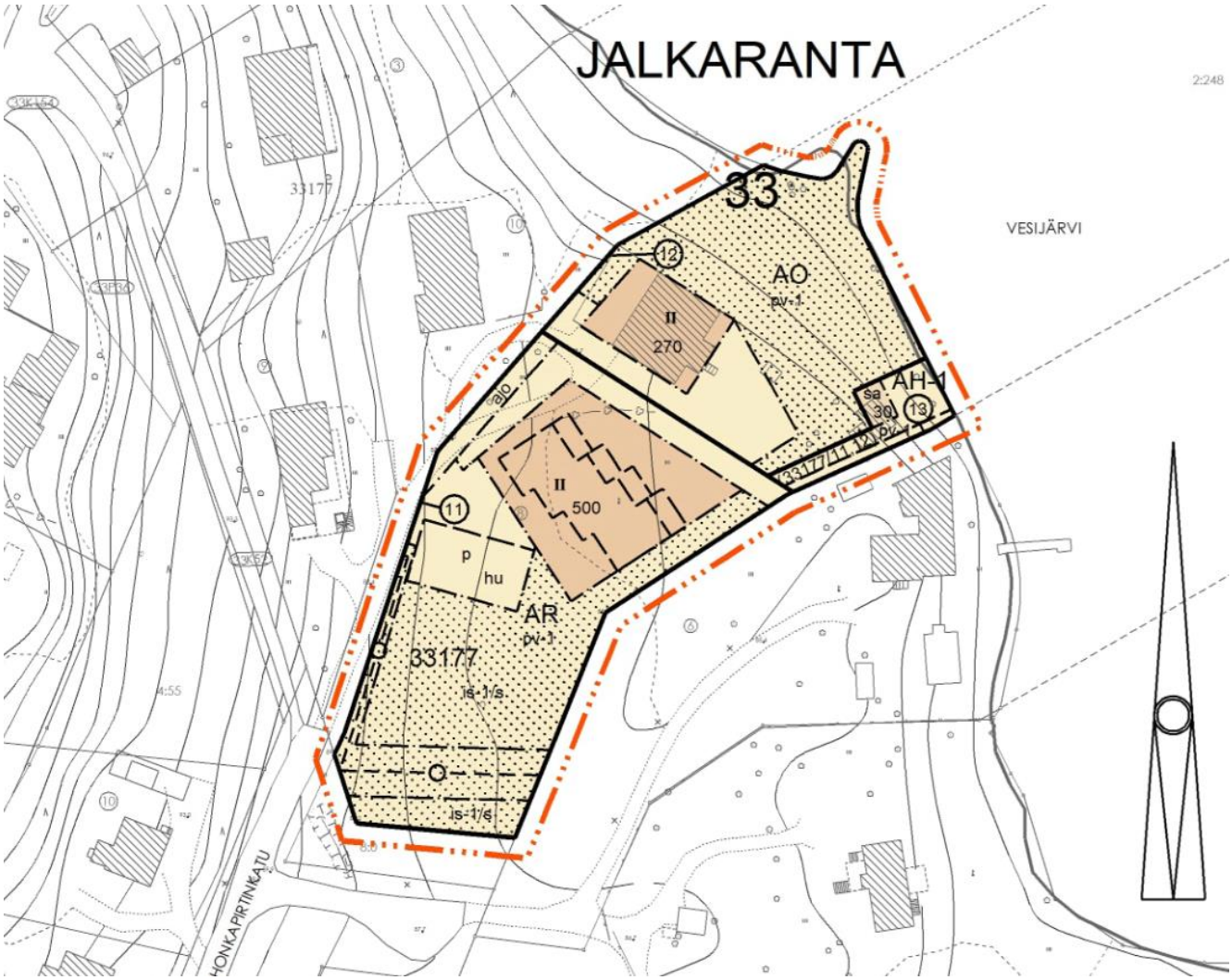
Kaavoitusta koskevat päätökset	Päivämäärä
Kaupunkiympäristölautakunta Asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettaminen	10.06.2026

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

5.1.1 Kokonaisrakenne

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



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

Suunnittelualueen eteläosaan muodostuu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennustenkorttelialue (AR) Tälle osoitetaan rakennusalaa 500 kem^2. Rakennusten sallitaan olla kaavassa kaksi kerroksisia, mikä on sama kuin pohjoisempana olevan omakotitalon kerrosluku. Rivitalon pysäköinti on osoitettu

välittömästi rakennusalan eteläpuolelle. Tämän tontin etelälaitaan jää yhtenäinen säilytettävä luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas puustoalue. Tällä kiinteistöllä säilyy myös maanalaista johtoa varten varattu rajaus.

Ajo tonteille tapahtuu kuten nykyäänkin viereisen tontin 10 kautta rasitteena.

5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Kuvataan ja perustellaan alueelle kaavoitetut toiminnot ja aluevaraukset ja keskeiset mitoitustiedot.

Asuinrakennusten korttelialueet (A0 ja AR):	
tonttien pinta-ala yhteensä	4695 m^2
tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	770 k-m^2
tehokkuus	e = 0,17
asukkaita (laskettuna 1 as / 40 k-m^2)	n. 19
autopaikkoja	10 kpl
Asumista palvelevat korttelialueet (AH):	
tonttien pinta-ala yhteensä	198 m^2
tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	30 k-m^2
tehokkuus	e = 0,15

5.1.3 Palvelut

Suunnittelualue tukeutuu palveluissaan Jalkarannan ja keskusten palveluihin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

Eteläosan arvokkaan kaavamääräystä tarkennetaan luonnosvaiheen jälkeen

Hulevesiratkaisujen vuoksi pysäköintiratkaisu tulee ratkaista muulla kuin asfaltilla.

5.3 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

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

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavaluonnos mahdollistaa kaupunkirakenteen tiivistymisen ja lisää kysyttäjä rivi- ja pientalotonttitarjontaa Lahden alueella. Suunnittelualueen lähiympäristö on hyvin vehreää ja selvityksissä todettu myös luonnonmonimuotoisuuden kannalta arvokkaaksi. Uusi täydennysrakentaminen sijoittuu

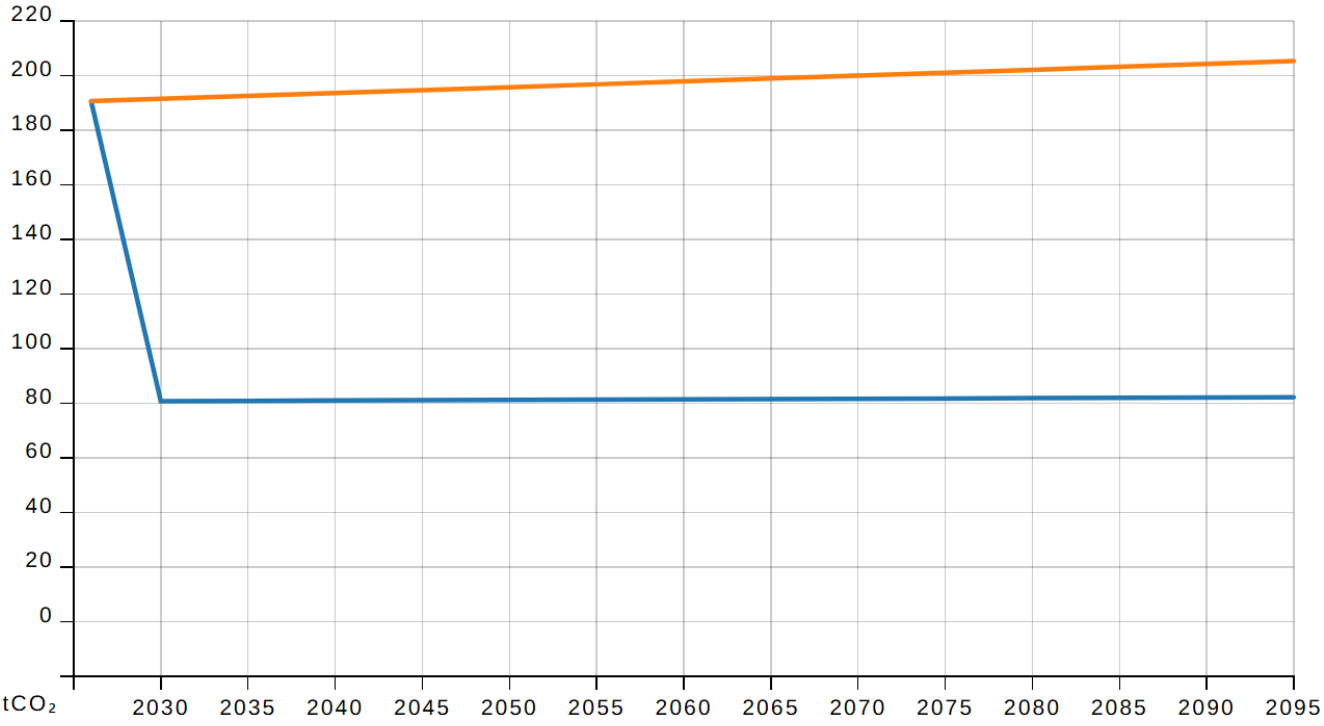
kuitenkin nykyisen kaavan mukaisen rakentamisen alueen sisälle jättäen luonnonmonimuotoisuuden kannalta arvokkaan tontin eteläisen vehreän maankäytön ulkopuolelle

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

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

Suunnitelmalla ei ole lähtökohtaisesti merkittäviä vaikutuksia.

Kaavaratkaisun ilmastovaikutukset arvioitiin Suomen ympäristökeskuksen Hiilikartta-työkalulla. Työkalulla laaditun laskelman mukaan asemakaavan vaikutus hiilivarastojen määrään on negatiivinen: vuonna 2030 hiilivaraston muutos suunnittelualueella on -111 tCO_2, vuonna 2060 -116 tCO_2 ja vuonna 2090 -122 tCO_2. Hieman yli puolet hiilivaraston vähenemisestä aiheutuu kasvillisuuden hiilivaraston muutoksesta ja hieman alle puolet maaperän hiilivaraston muutoksesta.



Kaavio hiilivarastojen määrästä suunnittelualueella vuoteen 2095 asti. Sininen viiva kuvaa hiilivarastojen määrää kaavaratkaisun toteuduttua, oranssi viiva kuvaa tilannetta, jossa kaavaa ei toteutettaisi.

5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

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

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

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

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

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

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

5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavatyön yhteydessä on tehty rakennushistoriallinen selvitys, jonka perusteella nykyistä v. 1948 valmistunutta rakennusta ei ole päädytty suojelemaan arvojensa puolesta erillisellä kaavamääräyksellä. Asemakaava mahdollistaa rakennuksen ja saunarakennuksen purkamisen, mutta ohjaa tarkalla rakentamisen rajaamisella tiukasti nykyisen rakennuksen ympärille sekä pienellä laajennusvaralla nykyisen rakennuksen säilyttämiseen, korjaamiseen ja mahdolliseen laajentamiseen.

Kuitenkin mahdollisen uudisrakennuksen tieltä purettaessa alueen kulttuuriperintö vääjäämättä heikkenee ilman kaavassa osoitettavaa suojelua. Purkavan uudisrakentamisen tapauksessa hävitetään nykyinen v. 1948 asuinrakennus sekä v. 1901 samalla paikalla sijainneen asuinrakennuksen säilynyt luonnonkivisokkeli, jolle nykyinen asuinrakennus on osittain perustettu, sekä v. 1944 valmistunut talousrakennus. Näistä huomionarvoinen on erityisesti v. 1901 rakennetun huvilan säilynyt osa, joka oli kohteen rakennushistoriaselvityksen mukaan yksi Lahden seudun ensimmäisistä huviloista, yksi harvoista Eliel Saarisen piirtämistä puurakennuksista sekä esimerkki jugend-tyylin kansallisromanttisia piirteitä omaavasta rakennuksesta. Alkuperäisen rakennuksen arvot ovat kuitenkin tuhoutuneet pahoin v. 1948 tulipalossa, ja jäljellä jugendin kansallisromanttisista piirteistä on enää graniittinen jalusta.



Vuoden 1901 alkuperäisen rakennuksen luonnonkivisokkelia, ovi on uusittu (kuva Anneli Hellsten).

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

5.5 Ympäristön häiriötekijät

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

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavakartan liitteenä, erityismerkinnät ja niiden perustelu avataan selostuksessa tarkemmin.

5.7 Nimistö

Alueelle ei tule uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7 KAAVAN LAATIJA

Lahdessa 25.11.2026

Kaavoitusarkkitehti Tuomas Helin

8 SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Lahti	**Täyttämispvm**	1.6.2026
Kaavan nimi	ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: JALKARANNAN (33.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 33177 TONTTIA 8. ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU: JALKARANNAN (33.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 33177 TONTIT 11, 12 JA 13		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	398A2825
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4694	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,4694

Ranta-asemakaava

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,4694**	**100,00**	**800**	**0,17**	**0,0000**	**400**
A yhteensä	0,4694	100,0	800	0,17	0,0000	400
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-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	**0**	**0**	**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	**0,4694**	**100,00**	**800**	**0,17**	**0,0000**	**400**
A yhteensä	0,4694	100,0	800	0,17	0,0000	400
AH-1	0,0198	4,2	30	0,15	0,0198	30
AO	0,1745	37,2	270	0,15	-0,2949	-130
AR	0,2751	58,6	500	0,18	0,2751	500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						