Asemakaavamuutoksen A-2826 Viipurintie 1, Ruolan ostoskeskus luonnoksesta saadut lausunnot

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 16.04.2026 – 07.05.2026

1. Lupa- ja valvontavirasto
2. Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus
3. Päijät-Hämeen liitto
4. Lahden museot/ Päijät-Hämeen vastuualuemuseo
5. Lahden ympäristöterveys
6. Lahden rakennusvalvonta
7. Keskusta-alueen kumppanuuspöytä
8. Lahti Energia Sähköverkko Oy

Lupa- ja valvontavirasto

Lausunto
18.5.2026
LVV-U/75134/2026
Julkinen

Lahden kaupunki
kirjaamo@lahti.fi

Viite: Lausuntopyyntö 21.4.2026

Lausunto asemakaavan valmisteluaineistosta, asemakaavan muutos, A-2826, Viipurintie 1, Möysä, Lahti

Lahden kaupunki on pyytänyt Lupa- ja valvontavirastolta lausuntoa asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta A-2826, Viipurintie 1, Möysä 7.5.2026 mennessä. Lupa- ja valvontavirasto on saanut lausunnon antamiseen lisäaikaa 18.5.2026 saakka.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on päivittäistavarakaupan mahdollistaminen nykyisen liikerakennusten sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle. Suunnittelualueella sijaitsevat Ruolan ostoskeskus ja Möysän liiketalo. Suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti arvokkaan ympäristön arvorajaukseen.

Kaavalliset lähtökohdat

Suunnittelualue on voimassa olevassa Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A), alue sijoittuu vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle (pv) sekä kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokkaaseen alueeseen (ma, Ruolan asuinalue). Voimassa olevassa yleiskaavassa (Lahden yleiskaava 2035, Y-205) alue on asuinaluetta (A). Suunnittelualue sijoittuu Salpausselälle, joka on yleiskaavassa osoitettu strategisella Salpausselkä-merkinnällä. Suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön ja tärkeään ekosysteemien tuotantopalvelualueeseen (pohjavesialueeseen). Alue kuuluu hulevesien hallinnan kehittämisalueeseen.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1986. Voimassa olevassa asemakaavassa Ruolan ostoskeskuksen tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-5), jolle saadaan sijoittaa myös julkisen hallinnon ja palvelujen tiloja. Asuinhuoneistoja sallitaan vain kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Möysän Liiketalon alue on liiketilojen aluetta (KL), Viipurintien varteen on osoitettu yleinen pysäköintialue LP-1.

Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että nyt suunniteltavana oleva asemakaavan muutos on osittain voimassa olevien maakuntakaavan ja yleiskaavan mukainen. Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että kumpikaan nyt käsiteltävänä olevista kaavaluonnoksista ei perustu alueella sijaitsevan, Lahden vanhimman ostoskeskuksen säilyttämiseen. Lupa- ja valvontavirasto huomauttaa, että AKL 42 § mukaisesti yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Kaavaluonnoksissa yleiskaavan ohjausvaikutusta rakennetun kulttuuriympäristön osalta ei kuitenkaan ole tältä osin huomioitu ja käsiteltävinä olevien kaavaluonnosvaihtoehtojen voidaan katsoa olevan yleiskaavan vastaisia. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että Kaavaselostuksessa ei ole arvioitu riittävällä tavalla nyt käsiteltävänä olevien kaavavaihtoehtojen suhdetta yleiskaavaan tai

Lupa- ja valvontavirasto

Lausunto
18.5.2026
LVV-U/75134/2026
Julkinen

valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Kaava-aineistoa tulee näiltä osin täydentää ehdotusvaiheeseen.

Kaavaratkaisu

Kaavaluonnosvaihtoehdoissa on tutkittu kahta erilaista vaihtoehtoa, joissa molemmissa suunnittelualueelle osoitetaan pysäköintialue ja kaupan alue, jolle osoitetaan 3000 k-m^2 rakennusoikeutta ja kerrosluku II (kaksi). Mikonkatu on osoitettu kulkemaan kääntymään suoraan liikenneympyrään ja jakaen LPA-alueen kahdeksi osaksi.

Molemmissa vaihtoehdoissa Möysän liiketalon tontti ja Ruolan ostoskeskuksen tontti on yhdistetty samaksi kokonaiseksi tontiksi. Erot vaihtoehtojen välillä ovat yleiseen pysäköintiin tarkoitetun LPA-alueen laajuudessa. Kaavaluonnosvaihtoehdossa 1 LPA-aluetta on enemmän ja vaihtoehdossa 2 LPA-alue on pienempi ja KL-tontti suurempi. Molemmissa vaihtoehdoissa pysäköinnille osoitettu alue on sama, toisessa suurempi osa sijaitsee KL-tontilla. Kevyen liikenteen reitti ja johtorasitteet on osoitettu vaihtoehdoissa samalla tavalla.

Lupa- ja valvontavirasto pitää positiivisena, että suunnittelun yhteydessä on tutkittu kattavasti eri vaihtoehtoja, jotka on kuvattu kaavaselostuksessa. Valitettavana voidaan pitää sitä, ettei Ruolan ostoskeskuksen säilyttävää vaihtoehtoa ole otettu yhdeksi tosiasiallisesti kaavassa tarkasteltavaksi vaihtoehdoksi. Tätä ratkaisua on perusteltu mm. sillä, että ostoskeskuksen kiinteistö on ollut pitkään myynnissä, rakennuksessa on laaja peruskorjaustarve ja rakennuksen mitoitus ei nykyisellään mahdollista monipuolista toimintaa. Kaavaselostuksen mukaan tontin pienehkö koko on ollut haasteena mietittäessä osittain säilyttävää vaihtoehtoa.

Vaikutusten arviointi on vielä melko suppeaa. Lupa- ja valvontavirasto huomauttaa, että kaavaselostuksen kappaleet 5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja ympäristöön ja 5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin, vaikuttavat jääneen kesken.

Pohjavedet

Kaavaselostuksen sivulla 16 on todettu oikein, että kaava-alue sijaitsee pohjavesialueella, mutta toisin kuin tekstissä on mainittu, alue sijaitsee myös pohjaveden muodostumisalueella. Kaavaselostuksen s. 16 kuvan värit on selostettu väärin, vaalean sininen kuvaa todellisuudessa pohjaveden muodostumisaluetta ja tummansininen pohjavesialuetta. Selostusteksti tulee korjata näiltä osin.

Vaikutusten arviointi

Lupa- ja valvontavirasto muistuttaa lisäksi, että ilmastovaikutukset ovat yksi MRA:n mukaisista arvioitavista kaavan vaikutuksista. Nyt käsiteltävänä olevissa kaavavaihtoehdoissa mahdollistetaan olemassa olevien rakennusten purkaminen ja merkittävää uudisrakentamista. Ilmastovaikutukset on nyt kaavaselostuksessa käsitelty hyvin suppeasti. Ilmastovaikutusten arviointi on tehtävä osana suunnittelua ja aloitettava mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Ilmastovaikutusten arvioinnin tulee sisältää ilmastonmuutoksen hillintä sekä sopeutumisen tarpeet. Lisäksi on arvioitava, miten

Lupa- ja valvontavirasto

Lausunto
18.5.2026
LVV-U/75134/2026
Julkinen

kielteisiä ilmastovaikutuksia vähennetään ja miten myönteisiä vaikutuksia vahvistetaan. Arvioinnissa voidaan hyödyntää Kilva- ja Hiilikartta-työkaluja.

Liikennejärjestelmän ja maanteiden osalta lausunnonantaja on Kaakkois-Suomen Elinvoimakeskus.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäytön asiantuntija Julia Virkkala ja ratkaissut ylitarkastaja Eero Manerus.

Tiedoksi

Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo / Lahden museot

Lupa- ja valvontavirasto
Postiosoite: PL 20, 13035 LVV
Puhelinvaihde: 0295 254 000
kirjaamo@lvv.fi | lvv.fi

Tämä asiakirja LVV-U/75134/2026 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument LVV-U/75134/2026 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Virkkala Julia 18.05.2026 12:47

Ratkaisija Manerus Eero 18.05.2026 12:48

Subject: Lausunto asemakaavamuutoksen luonnoksesta A-2826, 1268/2022
Sent: 4.5.2026, 10.19.51
From: Kopposela Eeva (Elinvoimakeskus)<eeva.kopposela@elinvoimakeskus.fi>
To: Kirjaamo_Lahti; Helin Tuomas

Kaakkois-Suomen elinvoimakeskuksen liikenneosastolla ei ole kommentoitavaa asemakaavamuutosluonnokseen A-2826, joka koskee Ruolan korttelin 567 tontteja 17 ja 18 ja sekä yleistä pysäköinti- ja katualuetta.

Terveisin

Eeva Kopposela
Liikennejärjestelmäasiantuntija
eeva.kopposela@elinvoimakeskus.fi
+358 295 021 727, Liikenteen asiakaspalvelu 0295 020 600

Liikenneosasto
Liikennejärjestelmä
Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus, Kirkkokatu 12, PL 30, 00072 Elinvoimakeskus
www.elinvoimakeskus.fi/kaakkois-suomi



Tämä viesti on tarkoitettu ainoastaan henkilölle tai yhteisölle, jolle se kuuluu. Viesti saattaa sisältää luottamuksellista tietoa. Jos olet saanut viestin erehdyksessä, sinulla ei ole siihen käyttöoikeutta. Tässä tapauksessa ilmoita siitä lähettäjälle ja poista viesti postilaatikostasi.

Päijät-Hämeen liitto
The Regional Council of Päijät-Häme

VIRANHALTIJAPÄÄTÖS

Aluesuunnittelujohtaja	29.04.2026	§ 7/2026

Lausunto asemakaavamuutoksen luonnoksesta A-2826 Viipurintie 1, Ruolan ostoskeskus

Lahden kaupunki pyytää lausuntoa asemakaavan muutoksen luonnoksesta Viipurintie 1, Ruolan ostoskeskus 7.5.2026 mennessä. Kaava-aineistoon voi tutustua Lahden kaupungin verkkosivuilla.

Suunnittelualue sijaitsee Ruolan kaupunginosassa kattaen pohjoisessa Möysän kiertoliittymän sekä lännessä Mikonkadun ja rajautuu idässä Ruolan asuinkerrostalojen 1960-luvun kokonaisuuteen. Alueen pinta-ala on noin 0,9 hehtaaria.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa päivittäistavarakaupan liikerakennus purkamalla nykyisin alueella sijaitsevat Ruolan ostoskeskus ja Möysän liiketalo. Samalla tutkitaan liikenneverkon toimivuutta, Mikonkadun liikenneturvallisuutta ja liikenteen ohjaamista kiertoliittymään.

Voimassa olevassa asemakaavassa (lainvoima 1986) Ruolan ostoskeskuksen tontti on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueena, jolle saadaan sijoittaa myös julkisen hallinnon ja palvelujen tiloja. Asuinhuoneistoja sallitaan vain kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten ja Möysän liiketalon osalta liiketilojen alueena. Alueelle on osoitettu myös yleistä pysäköintialuetta.

Lahden yleiskaavassa 2035 (lv 2025) alue on varattu asuinalueeksi. Lisäksi se on osa maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä, tärkeää ekosysteemin tuotantopalvelualuetta, pohjavesialuetta, hulevesien hallinnan kehittämisaluetta ja kestävän liikkumisen vyöhykettä 1.

Voimassa olevassa Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lv 2019) suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle, kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokkaalle alueelle (Ruolan asuinalue) ja vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle. Alue kuuluu Lahden, Hollolan ja Nastolan kaupunkialueeseen ja kehittämisen kohdealueeseen.

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2060 on ehdotusvaiheessa. Nähtävillä olleessa luonnoksessa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueena, maakunnallisesti arvokkaana

maisema-alueena tai rakennettuna kulttuuriympäristönä ja pohjavesialueena.

Päätös

Ruolan asuinalue on maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä, joka on osoitettu voimassa olevassa Päijät-Hämeen maakuntakaavassa. Myös Päijät-Hämeen maakuntakaavaa 2060 varten laaditussa rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä alue on edelleen tunnistettu maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Arvot liittyvät erityisesti yhtenäiseen 1960–luvun asuntorakentamiseen ja palvelurakenteeseen sekä kaupunkirakenteelliseen kokonaisuuteen, jonka osana ostoskeskus on toiminut.

Ostoskeskuksen purkaminen muuttaa olennaisesti rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuutta. Rakennushistoriallinen selvitys kokoaa kohteen lähtökohdat ja keskeiset havainnot. Kaavan jatkovalmistelussa tulee kuitenkin varmistaa, että muutokset sovitetaan kulttuuriympäristöön hallitusti ja perustellusti. Asemakaavassa tulisi edellyttää uudisrakentamiselta ympäristöön sopivaa mittakaavaa ja laadukasta arkkitehtuuria. Massoittelun, sijoittelun, materiaalien ja julkisivujen jäsentelyn tulee tukea Ruolan asuinalueen ominaispiirteitä, ja näitä tavoitteita olisi perusteltua täsmentää kaavamääräyksissä.

Kaupallisten toimintojen säilyminen tukee alueen toiminnallista jatkuvuutta ja palvelujen saavutettavuutta. Kulttuuriympäristövaikutusten arviointi ja niiden huomioon ottaminen olisi kuitenkin perusteltua tehdä kaavaratkaisussa näkyväksi.

Esitetyt asemakaavavaihtoehdot ovat rakentamisen ja mitoituksen osalta hyvin samankaltaisia, mikä rajoittaa vaikutusvertailua. Siksi kaavamääräysten ja kaavaselostuksen tulisi ohjata kulttuuriympäristövaikutusten hallintaa selkeästi.

Niina Ahlfors
Aluesuunnittelujohtaja

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Päijät-Hämeen liitto
The Regional Council of Päijät-Häme

VIRANHALTIJAPÄÄTÖS

Aluesuunnittelujohtaja	29.04.2026	§ 7/2026

Muutoksenhakukielto

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.

Asiakirjan ovat allekirjoittaneet

Nimi	Tunnistautuminen	Aika
Liisa Koskelainen	Suomi.fi	13.05.2026 16:09:41 UTC+03:00

LAHDEN MUSEOT
Lahti City Museums

Lausunto
D/1268/10.02.01.00/2022

13.5.2026
Alueellinen vastuumuseo

Kaupunkisuunnittelu / Lahden kaupunki

Viite: Lausuntopyyntö 23.4.2026

Asia: Asemakaavamuutos luonnos A-2826 Möysä, Viipurintie 1, Ruolan ostoskeskus, Lahti

Lahden kaupunki on käynnistänyt asemakaavamuutoksen A-2826. Asemakaavan muutos koskee Ruolan korttelin 567 tontteja 17 ja 18 ja sekä yleistä pysäköinti- ja katualuetta. Asemakaavan muutoksella muodostuvat liikerakennusten korttelia alue (LPA), sekä liikerakennusten korttelialue (KL) sekä yleistä katualuetta. Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään sitova tonttijako. Asemakaava on tullut vireille 4.3.2022. Suunnittelualue sijaitsee Ruolan kaupunginosassa. Alue rajautuu pohjoisesta Karjalankatuun ja Viipurintiehen, idässä Mikonkadun takana sijaitsevalle liiketilan ja opiskelija-asuntokerrostalojen korttelialueeseen. Idässä suunnittelualue rajautuu Ruolan asuinkerrostalojen 1960-luvun kokonaisuuteen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,9 ha. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on päivittäistavarakaupan mahdollistaminen nykyisen liikerakennusten sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle. Nykyisin suunnittelualueella sijaitsevat Ruolan ostoskeskus ja Möysän liiketalo, joiden purkaminen mahdollistetaan suuremman liikerakennuksen tieltä.

Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo lausuu 9.4.2026 päivätystä aineistosta pyydettynä lausuntonaan seuraavaa.

Arkeologinen kulttuuriperintö
Asiakohdan hankkeelle ei ole esteitä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Rakennettu kulttuuriperintö ja maisema
Suunnittelualue kuuluu osittain Ruolan maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön, jonka avainkohde ostoskeskus on (MARY2, 2024; Ramboll, 2024). Alueella on voimassa Lahden yleiskaava 398 Y-205 (hyväksytty 09.12.2024), jossa Ruolan alue on merkitty maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetun kulttuuriympäristön alueeksi, jonka määräys on seuraava: *Kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön tai sen läheisyyteen kohdistuvat muutokset tulee suunnitella alueen arvoja kunnioittain ja ominaispiirteitä vaalien*.

Ruolan asuinalue edustaa merkittävää aluerakentamisen alkuvaihetta Lahdessa. Yhtenä ensimmäisistä rakennusyhtiön omista aluekohteista Suomessa sillä on erityistä yhteiskunnallista merkitystä. Yhtenäisenä ja jokseenkin alkuperäiset suunnittelupiirteensä säilyttäneenä Ruolan asuinalue ilmentää kokemuksellisesti 1960-luvun suunnitteluperiaatteita. Ruolankadun tornitaloilla on maisemassa kauaksi näkyviä vaikutuksia. Maakunnallisesti arvokkaan alueen avainkohteita ovat

Fellmaninkatu 3 15110 Lahti Finland
etunimi.sukunimi@lahti.fi
lahdenmuseot.fi

LAHDEN MUSEOT
Lahti City Museums

Lausunto
D/1268/10.02.01.00/2022

13.5.2026
Alueellinen vastuumuseo

ostoskeskus sekä Viipurintien kerrostalot. Alueen merkittävyys perustuu harvinaisuuteen, edustavuuteen, alkuperäisyyteen sekä historialliseen todistusvoimaisuuteen. Alueen arvot ovat historiallisia, rakennushistoriallisia sekä maisemallisia. Ruolan ostoskeskuksen viereen on vuonna 1989 rakennettu Möysän liiketalo. (MARY2, 2024; Ramboll, 2024.)

Ostoskeskuksesta on laadittu rakennushistoriaselvitys Ruolan ostoskeskus: rakennushistoriaselvitys (Arkhe Oy, 2022). Ruolan alue on Suomen ensimmäisiä aluerakentamisen alueita. Turkulainen Rakennustoimisto Ruola Oy rakennutti alueen aikansa ideaalien mukaisesti jalankulkijaystävällisenä puutarhakaupunkina. Matala ostoskeskus sijoitettiin alueen länsikärkeen kokoojareitin päätteeksi. Sisäpihamallia massoittelultaan edustavan ostoskeskuksen piha-aluetta koristi vesiaihe kuvanveistäjä Viljo Mäkiseltä tilattuine Sukeltaja-veistoksineen. Alueen keskelle kevyenliikenteenväylien ulottuville sijoitettiin lastentarha, jota on myöhemmin muutettu ulkoasultaan merkittävästi. (Arkhe, 2022; MARY2, 2024.)

Ruolan alue, ostoskeskus mukaan lukien, edustaa modernia rakennusperintöä. Se on esimerkillinen kokonaisuus järjestelmärakentamisen aikakaudesta, jolloin rakentaminen muuttui käsityöstä pitkälle teollistuneeksi toiminnaksi ja rakennusosat olivat standardisoituja. Alue kuvaa sotien jälkeisen Suomen kiihtyvän kaupungistumisen ja hyvinvointivaltion rakentumisen aikakautta, jolloin pyrittiin luomaan tasavertaisia asuinolosuhteita kaikille yhteiskuntaluokille. Siitä huolimatta, että modernin arkkitehtuurin arvostus on paikoin heikkoa, arvot heikosti tunnistettuja ja aikalaisarkkitehtuuri osin vallitsevien kauneuskäsitysten vastaista, on moderni arkkitehtuuri merkittävä osa suomalaista rakennusperintöä.

Asemakaavaluonnoksen versiot VE1 ja VE2 perustuvat ostoskeskusrakennuksen korvaamiseen suuremmalla liikerakennuksella. Versiossa VE1, alueelle muodostuu liikerakennusten korttelialue KL, joka sijoittuu ostoskeskuksen päälle, sekä autopaikkojen korttelialue LPA Viipurintien suuntaisesti. Myös Möysän liiketalon kohdalle sijoittuu pysäköintialue, joka kuuluu KL alueeseen. Rakennusalue muodostaa itä-länsi suuntaisen pitkän massan nykyisen ostoskeskuksen tilalle. Rakennusoikeutta on 3000 kem^2 ja suurin sallittu kerroskorkeus on kaksi.

Versiossa VE2, autopaikkojen korttelialue LPA on huomattavasti pienempi ja KL-alueen pysäköintipaikka ulottuu Viipurintien varteen. Rakennusalue muodostaa yhtä lailla itä-länsi suuntaisen pitkän massan nykyisen ostoskeskuksen tilalle. Rakennusoikeutta on 3000 kem^2 ja suurin sallittu kerroskorkeus on kaksi.

Museo pitää kumpaakin luonnosvaiheessa esitettyä versiota kaupunkikuvan, rakennetun ympäristön laadun sekä rakennusperinnön arvojen vaalimisen kannalta epäonnistuneina. Ne turmelevat

Fellmaninkatu 3 15110 Lahti Finland
etunimi.sukunimi@lahti.fi
lahdenmuseot.fi

LAHDEN MUSEOT
Lahti City Museums

Lausunto
D/1268/10.02.01.00/2022

13.5.2026
Alueellinen vastuumuseo

maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön avainkohteen sekä Ruolan hyvin säilyneen ja edustavan kokonaisuuden. Asemakaavoituksessa ei ole tutkittu uskottavasti ostarin ja ympäristön arvoja säilyttävää mahdollisuutta. Säilyttävien täydennysrakentamisen vaihtoehdot turvaisivat purkavaa täydennysrakentamista laajemmin alueen arvoja.

Museo huomauttaa, että alueen, sekä ostoskeskuksen arvojen ollessa niin historiallisia, maisemallisia kuin rakennushistoriallisia, ei ostoskeskukseen aikojen saatossa tehtyjen muutosten alkuperäisyyttä heikentävät vaikutukset ole riittävä syy todeta arvojen kokonaisvaltaisesti heikentyneen. Asemakaavaselostuksessa tulee vaikutusten arviointi, myös kulttuuriympäristön näkökulmasta, ulottaa koko alueen kaupunkikuvan tarkastelun tasolle. Alueellisen tarkastelun tasolla Ruolaa voidaan edelleen pitää hyvin säilyneenä kokonaisuutena.

Alueidenkäyttölaissa kaavoituksen tavoitteiksi on määritelty mm. rakennetun ympäristön kauneuden ja kulttuuriarvojen vaaliminen (Alueidenkäyttölaki 132/1999, §5, 3. mom). Yleiskaava on alueidenkäyttölain (132/1999 42§) mukaisesti asemakaavoitusta ohjaava ja viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista. Alueelle laadittu yleiskaava on verrattain tuore.

Edellä esitetyin perustein museo ei puolla esitettyä kaavaluonnosta. Jotta kaavaehdotus tukisi maakuntakaavassa tunnistettujen maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen säilymistä sekä noudattaisi alueidenkäyttölain 5. ja 42. §:ää sekä rakentamislain 5. §: 4. momenttia, Museo edellyttää seuraavaa:

1. Ostoskeskuksen säilyttäminen erilaisilla kaavavaihtoehdoilla on tutkittava ensisijaisena vaihtoehtona, esimerkiksi rakennusalueen rajaamisella, aluesuojelumerkinnällä, suojelumerkinnällä tai /s merkinnällä.
2. Vaikutusten arviointia tulee täydentää rakennetun kulttuuriympäristön osalta niin, että käsitellään suunnitelman vaikutus alueen, kaupunkikuvan sekä aluerakentamisen tunnuspiirteisiin, esimerkiksi puutarhakaupungin jalankulkijaystävällisyys, huomioiden.

Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

tutkimuspäällikkö Liisa Koskelainen

arkeologi Esko Tikkala

Fellmaninkatu 3 15110 Lahti Finland
etunimi.sukunimi@lahti.fi

lahdenmuseot.fi

LAHDEN MUSEOT
Lahti City Museums

Lausunto
D/1268/10.02.01.00/2022

13.5.2026
Alueellinen vastuumuseo

rakennustutkija Sanni Hujanen

Tiedoksi: Museovirasto, Lupa- ja valvontavirasto

Fellmaninkatu 3 15110 Lahti Finland
etunimi.sukunimi@lahti.fi

lahdenmuseot.fi

Kaupunkiympäristön palvelualue
Lahden ympäristöterveys

5.5.2026

Kaupunkisuunnittelu

Viite: Kaavaehdotus A-2826 Möysä ostoskeskus

Huomioita kaavaehdotuksesta

Asemakaavatyön tavoitteena on mahdollistaa päivittäistavarakaupan sijoittuminen tontille tämänhetkisten rakennusten tilalle. Tällä hetkellä suunnittelualueella sijaitsee iäkkäät Ruolan ostoskeskus ja Möysän liiketalo.

Ympäristöterveys kiittää suunnittelua huomiosta, että nykyisiä kiinteistöjä ei ole enää tarkoitus remontoida jatkokäyttöön. Rakennukset ovat iäkkäitä niin rakenteiltaan kuin tekniikaltaan ja jatkokäyttö isoine remontteineen ei ainakaan ennen perusteellisia rakenne- ja sisäilmateknisiä kuntotutkimuksia olisi järkevää eikä kustannustehokasta.

Muutoin ympäristöterveydellä ei ole huomautettavaa tai kommentoitavaa ko. kaavaehdotukseen.

Lahden ympäristöterveys
Karoliina Viitamäki
terveydensuojeluinsinööri
karoliina.viitamaki@lahti.fi

Kaupunkiympäristön palvelualue 12.5.2026

Viite: lausuntopyyntö 1.4.2026

Vastaanottaja: kaavoitusarkkitehti Tuomas Helin

Rakennusvalvonnan lausunto asemakaavan muutoksen luonnoksesta A-2826, Viipurintie 1, Möysä

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on päivittäistavarakaupan mahdollistaminen nykyisen liikerakennusten sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle. Nykyisin suunnittelualueella sijaitsevat Ruolan ostoskeskus ja Möysän liiketalo, joiden purkamisen kaava mahdollistaisi. Suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti arvokkaan ympäristön arvorajaukseen.

Kaavaluonnosvaiheessa on esitetty kaksi vaihtoehtoa. Molemmissa asemakaavan muutoksen vaihtoehdoissa alue koostuu yleiseen pysäköintiin tarkoitetusta LPA-alueesta, kaupan tontille osoitettavasta pysäköinnistä, sekä 3000 kem2 laajuisesta kaupan rakennusalasta. Mikonkatu on osoitettu kulkemaan kääntymään suoraan liikenneympyrään ja jakaen LPA-alueen kahdeksi osaksi. Molemmissa vaihtoehdoissa Möysän liiketalon tontti ja Ruolan ostoskeskuksen tontti on yhdistetty samaksi kokonaiseksi totiksi. Erot vaihtoehtojen välillä ovat yleiseen pysäköintiin tarkoitetun LPA-alueen määrässä. Kaavaluonnosvaihtoehdossa 1 LPA-aluetta on enemmän ja vaihtoehdossa 2 LPA-alue on pienempi ja KL-tontti suurempi. Molemmissa vaihtoehdoissa pysäköinnille osoitettu alue on sama, toisessa suurempi osa sijaitsee KL-tontilla. Ruolan alueen kokonaisuuden osana ja palveluiden sijaintikohtana alueen kevyenliikenteen reitit ja polut johtavat nykyiselle ostoskeskukselle ja sukeltajapatsaalle (joka on sijainnut viime vuodet varastossa). Tämän vuoksi asemakaavan muutoksen on osoitettu KL tontille kevyen liikenteen reitti koillisesta (Ruolan kerrostaloalueen pihapiiristä) uudisrakennuksen etuosan kautta luoteeseen. Uudet johtorasitteet on osoitettu pysäköintialueen läpi sekä KL-tontin itä- ja eteläreunoihin.

Rakennusvalvonnan lausunto:

- Kaupunkikuvallisesti vaihtoehdot eivät eroa toisistaan, sillä vaihtoehtojen ero on tontin ja LPA-alueiden välisessä rajauksessa. Molemmissa vaihtoehdoissa 2-kerroksinen uusi 3000

m2:n liikerakennus on sijoitettu tontin eteläosaan ja Viipurintien puolelle jää pysäköintialuetta. Mikonkadun risteys käännetään suoraan kiertoliittymään ja risteyksen itäpuolella pysäköintialue työntyy hieman Viipurintien suuntaan, jolloin myös Viipurintien jalankulku-pyörätien linjaus muuttuu hieman. Uusien katulinjausten vuoksi Viipurintien varresta joudutaan poistamaan katupuita ja nykyinen vihreänä hoidettava nurmialue kapenee.

- LPA-alue 16080 on pysäköinnin ja huollon kannalta hankalan muotoinen ja se työntyy liian lähelle nykyistä K-kaupan rakennusta. K-kaupan viereen tulee jäädä riittävästi kävelyaluetta.
- Pysäköintialueiden liittymien paikkoja tulee rajata kaavassa liittymäkieltomerkinnöillä.
- Pysäköintialueet tulee määrätä jaettavaksi istutuksin. Istutuskaistojen riittävät leveydet tulee huomioida.
- Maakunnalliseen arvorajaukseen kuuluva vanhan ostarirakennuksen poistaminen mahdollistetaan kaavalla. Ostarin yhteyteen on alkujaan kuulunut torimaista, laadukasta oleskelualuetta. Uudessa kaavassakin tulisi huomioida lähiasukkaiden kohtaamispaikka ja ulko-oleskelun mahdollistava viihtyisä ulkotila. Vanhan vesialtaan siirtäminen sen yhteyteen olisi suotavaa.
- Turvallisista kävely-pyöräily-yhteyksistä eri suunnista kohti pääsisäänkäyntiä tulee huolehtia.
- Kaavaluonnoksista puuttuvat kaikki istutusmääräykset ja Viipurintien varren laadukasta katuympäristöä ohjaavat määräykset. Kadun varteen tulee osoittaa riittävän leveä istutusalue, johon tulee mahtua puurivi.
- Tulee varmistaa, että rakennusjärjestyksen mukaisen viherkertoimen tavoitearvot täyttyvät.
- Kaupunkikuvallista ja arkkitehtuurin laatua ohjaava ju-määräys puuttuu. Se tulee lisätä kaavaan. Julkisivumateriaalin tulee olla pääosin kiviaineista ja sisäänkäyntikatoksen riittävän suuri ja laadukas, esim. puuta. Viipurintien puolella tulee olla ikkunoita. Mainokset tulee suunnitella osaksi kokonaisuutta. Pyöräpysäköinti kannattaa suunnitella sisäänkäyntikatoksen yhteyteen/alle.
- hu-merkinnän maininta hulevesien imeyttämisestä ei onnistu tontilla, joka pinnoitetaan kokonaan läpäisemättömällä pintamateriaalilla. Hu-merkintää tulee tarkentaa tältä osin.

Lausunnon antajat:
Lahden kaupunki, KYMP / rakennus- ja ympäristövalvonta, rakennusvalvonta

Marjo Airamo, maisema-arkkitehti
Heli Alho, lupa-arkkitehti
Hermanni Heikkilä, valvontainsinööri
Armi Patrikainen, kaupunkikuva-arkkitehti

asianumero 1268/2022

Lahden keskusta-alueen kumppanuuspöytä 4.5.2026

Lahden kaupunkiympäristön palvelualue, kaupunkisuunnittelu
kaavoitusarkkitehti Tuomas Helin

Keskusta-alueen kumppanuuspöydän lausunto asemakaavamuutoksen luonnoksesta A-2826

Lahden kaupunkisuunnittelu on pyytänyt keskusta-alueen kumppanuuspöydältä lausuntoa asemakaavamuutoksen luonnoksesta A-2826, joka koskee Ruolan korttelin 567 tontteja 17 ja 18 ja sekä yleistä pysäköinti- ja katualuetta. Lausuntoa pyydetään 7.5.2026 mennessä.

Keskusta-alueen kumppanuuspöydän lausunto

Keskusta-alueen kumppanuuspöytä pitää myönteisenä sitä, että Ruolan ostoskeskuksen aluetta kehitetään ja että kaupallisten palvelujen säilyminen alueella turvataan. Alueen kehittämisessä tulee kuitenkin huomioida Ruolan merkittävä kulttuurihistoriallinen arvo sekä sen rooli alueen yhteisöllisenä ja kaikille avoimena kohtaamispaikkana.

Asemakaavaselostuksessa todetaan, että Ruolan alue on paikallisesti ja maakunnallisesti arvokas. Ruolan ostoskeskus on Lahden ensimmäinen ostoskeskus ja yksi Suomen ensimmäisistä ostoskeskuskokonaisuuksista. Ostoskeskukset eivät ole vain kauppapaikkoja, vaan myös kohtaamisen paikkoja. Kumppanuuspöytä korostaa tarvetta lisätä alueen vehreyttä sekä turvata asukkaille mahdollisuudet kohdata toisiaan ja viihtyä alueella.

Aiemmissa kaavoitustutkimuksissa on esitetty ratkaisuja, joissa alueen perinteinen muoto säilyy ja sukeltajapatsas säilyy alueen keskiössä. Näissä ratkaisuissa pysäköinti oli sijoitettu kaupan taakse ja rakennuksen etuosa oli kehitetty puistomaisena aukiotilana. Kumppanuuspöytä pitäisi tällaista ratkaisua parempana sekä kaupunkikuvan että ihmisten viihtyvyyden kannalta.

Ilmastonmuutos on todellisuutta, ja tulevaisuudessa tarve viheralueille kasvaa entisestään kuumuutta keräävien asfalttipintojen vastapainoksi. Kaupunkivihreän lisääminen tukee samalla Lahden kaupungin omia luontopositiivisuustavoitteita. Kaupungin strategiassa todetaan:

”Rakennamme inspiroivaa, kestävää ja saavutettavaa kaupunkia. Keskusta sekä asuinalueet ovat eläviä ja viihtyisiä.”

Keskusta-alueen kumppanuuspöytä on huolissaan siitä, edistääkö nyt esitetty kaavaratkaisu riittävällä tavalla strategian mukaisia tavoitteita kestävän, viihtyisän ja yhteisöllisen kaupungin kehittämiseksi.

Keskusta-alueen kumppanuuspöytä
Sanna Virta, osallisuuskoordinaattori
044 482 6390
sanna.virta@lahti.fi

Jakelu

Lahden kaupungin kirjaamo

Kaupunkiympäristön palvelualue / Kaupunkisuunnittelu

Subject: VL: LUONNOSVAIHEEN LAUSUNTOPYYNTÖ A-2826 (VIIPURINTIE 1)
Sent: 4.5.2026, 18.20.55
From: Hyrkkänen Leo<Leo.Hyrkkanen@lahtienergia.fi>
To: Kirjaamo_Lahti
Cc: Etola Altti
Attachments: A-2826 Luonnosvaiheen lausuntopyyntö liitteineen.pdf

---

Moi

Lahti Energia Sähköverkko Oy:n lausunto ko. pyyntöön.

Karttavaihtoehdoissa on merkitty johtorasitteet kaava-alueen itä- ja etelä-reunaan.
Merkityt alueet riittävät nykyisille ja tuleville sähkökaapeloinneille.

Leo Hyrkkänen
Yleissuunnittelija

Lahti Energia Sähköverkko Oy | Kauppakatu 31, 15140 Lahti
P. 050 323 9080
Telefax. 029 000 8403
leo.hyrkkanen@lahtienergia.fi
www.lahtienergia.fi

Mikäli huomaatte vastaanottaneenne tämän viestin erehdyksessä, pahoittelemme virhettä ja pyydämme teitä poistamaan viestin. Otattehan välittömästi yhteyttä lähettäjään puhelimitse tai sähköpostitse ja kerrotte tapahtuneesta. Ettehän käytä erehdyksessä saamianne tietoja tai paljasta viestin sisältöä kenellekään.