Lahti



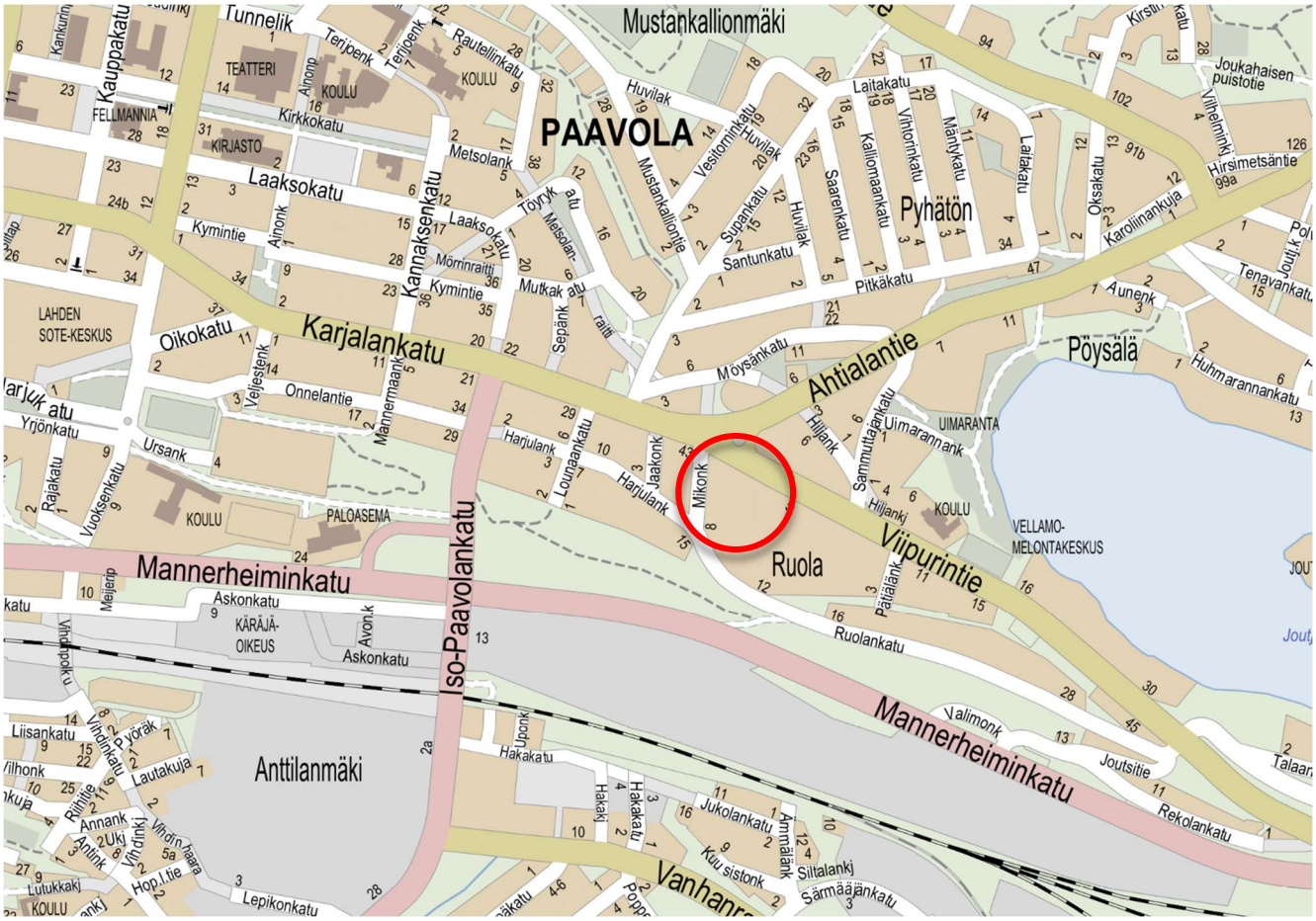
Asemakaavan selostus

Asemakaavatunnus A-2826
Asemakaavan muutos
Möysä, Viipurintie 1, Ruolan ostoskeskus

9.4.2026, päivitetty 6.10.2026

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 2
1.1 Tunnistetiedot 2
1.2 Kaava-alueen sijainti 2
1.3 Kaavan tarkoitus 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 26
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 31
4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 31
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö 31
4.3 Asemakaavan tavoitteet 32
4.4 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset 35
4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet 44
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 57
5.1 Asemakaavan rakenne 57
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 60
5.3 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen 60
5.4 Kaavan vaikutukset 61
5.5 Ympäristön häiriötekijät 65
5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset 66
5.7 Nimistö 66
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 67
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 67
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus 67
7 KAAVAN LAATIJA 68
8 SEURANTALOMAKE 69

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 22. syyskuuta 2026 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2826 sekä kaavan mukaista tonttijakoa M-26-85 (Ruolan Ostoskeskus).



Kaavakohteen sijainti opaskartalla.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Möysän (16.) kaupunginosan korttelin 567 tontteja 17 ja 18 sekä yleistä pysäköinti- ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Möysän (16.) kaupunginosan korttelin 567 tontti 20, korttelin 16080 tontti 7 sekä katualue.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään sitova tonttijako.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Ruolan kaupunginosassa. Alue rajautuu pohjoisesta Karjalankatuun ja Viipurintiehen, idässä Mikonkadun takana sijaitsevalle liiketilan ja opiskelija-asuntokerrostalojen korttelialueeseen. Idässä suunnittelualue rajautuu osaksi Ruolan asuinkerrostalojen 1960-luvun maakunnallisesti arvoakasta kokonaisuutta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,9 ha.



Ilmakuva vuodelta 2024

1.3 Kaavan tarkoitus

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

Asemakaavamuutoksessa osoitetaan Mikonkadun uusi linjaus suoraan kiertoliittymään.

Asemakaavaan liittyvät asiakirjat
A-2826 Kaavaluonnoskartta
A-2826 Kaavaselostus ja seurantalomake
A-2826 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
A-2826 Tonttijakokartta M-26-85
A-2826 Havainnollistava aineisto

A-2826 Ruolan ostoskeskuksen rakennushistoriallinen selvitys 2022
A-2826 Liikenneselvitys 2025

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu yksityisen aloitteesta.

Kaavatyön vaihe	Päivämäärä
Vireilletulo	4.3.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	20.11.2022
Kaavakävely	25.3.2023
Yleisötilaisuus	14.3.2024
Luonnosvaiheen kuuleminen	9.4. – 23.4.2026
Yleisötilaisuus	27.5.2026

2.2 Asemakaava

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

Asemakaavamuutoksessa osoitetaan Mikonkadun uusi linjaus suoraan kiertoliittymään.

3 LÄHTÖKOHDAT

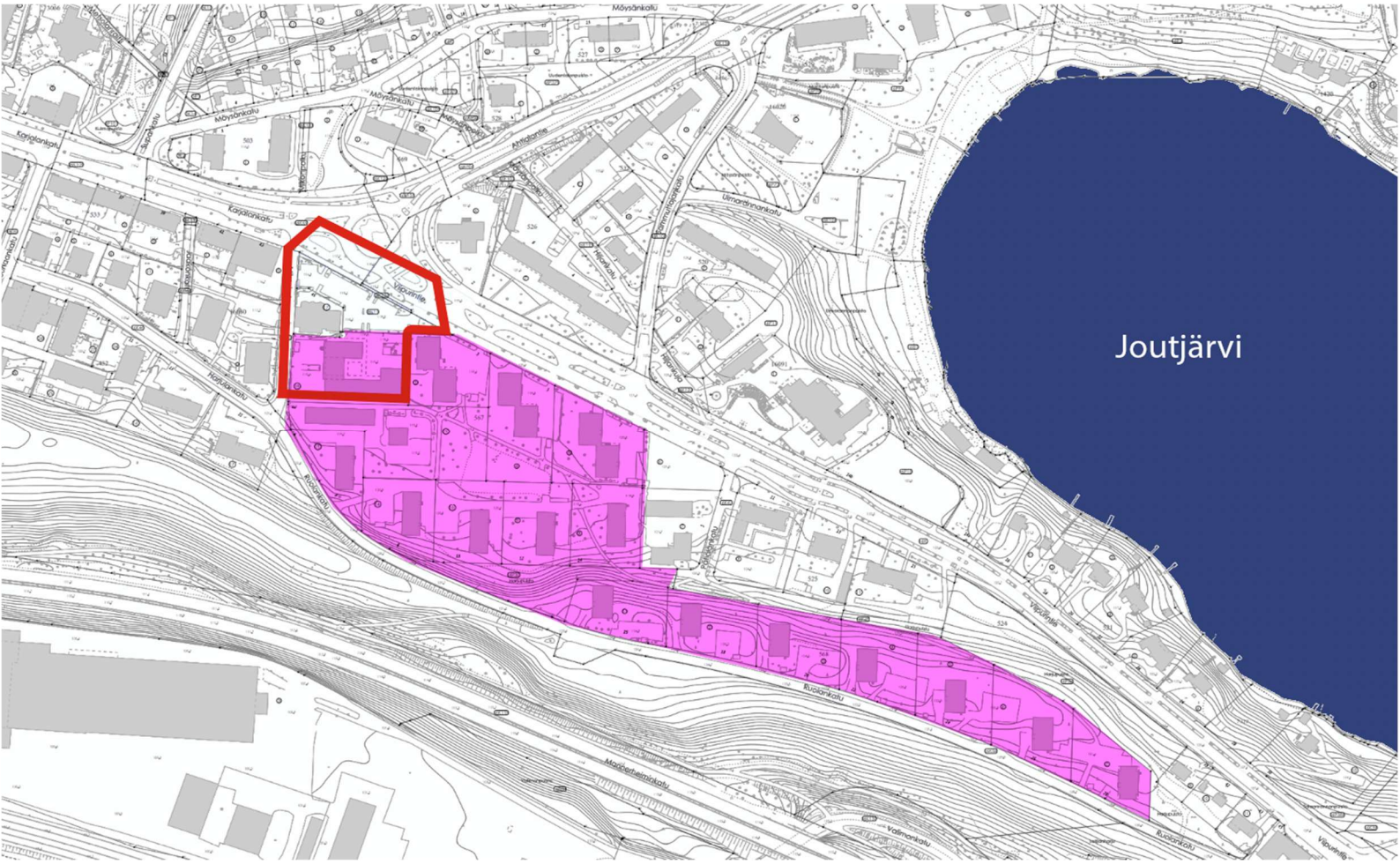
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

Ruolan alue on kokonaisuutena ensimmäisiä aluerakentamiskohteita Suomessa. Se edustaa myös varhaisia elementtitekniikalla toteutettuja aluekokonaisuuksia. Epävirallisen nimensä alue sai alueen rakennukset rakentaneen turkulaisen Rakennustoimisto Ruola Oy:n mukaan. Alueelle rakennettu ostoskeskus on suunniteltu osaksi aluekokonaisuutta. Alue ostoskeskuksineen edustaa aikansa ideaa itsenäisistä asumalähiöistä, joilla on omat kattavat palvelurakenteensa.

Ruolan alue on osa Lahden Möysän kaupunginosaa ja käsittää yli 18 hehtaarin laajuisen alueen Joutjärven lounaispuolella Viipurintien, Ruolankadun ja Mikonkadun rajaamana. Ostoskeskus, joka sijoittuu alueen länsireunaan, on melko tyypillinen lähiökeskus, joka suunniteltiin palvelemaan pääasiallisesti alueen asukkaita. Arkkitehtuuriltaan se liittyy ympäristönsä samanikäiseen rakennuskantaan ja siinä on nähtävissä rakentamisaikansa tyypillisiä suunnittelun ihanteita ja piirteitä.

Ostoskeskuksen ja Ruolan alueen asuinkerrostalot ja muut rakennukset, samoin kuin asemakaavan, on suunnitellut asuinrakennusten suunnittelijana tunnettu arkkitehti Olli Vahtera. Alueen rakennukset valmistuivat aikavälillä 1961-1965. Ostoskeskus valmistui vuonna 1965.



Yllä punaisella rajattuna kaavamuutosalue. Vaaleanpunaiselle on esitetty Ruolan alueen arvorajaus Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaana ympäristöä.

Kaavamuutos alue rajautuu Ruolan alueen länsireunaan ostoskeskuksen tontille ja tämän eteen 1980-luvulla rakentuneeseen Möysän liiketaloon sekä näiden edustalla olevaan pysäköintialueeseen ja nykyiseen MIkonkatuun.



*Ilmakuva pohjoisesta maaliskuussa 2026. Suunnittelualueen etuosassa näkyy yleinen pysäköintialue. Ruolan ostoskeskus jää kadulta katsottuna pysäköinnin ja edessä olevan Möysän liiketalon taakse. (**Kuva: Pasi Widgren**).*

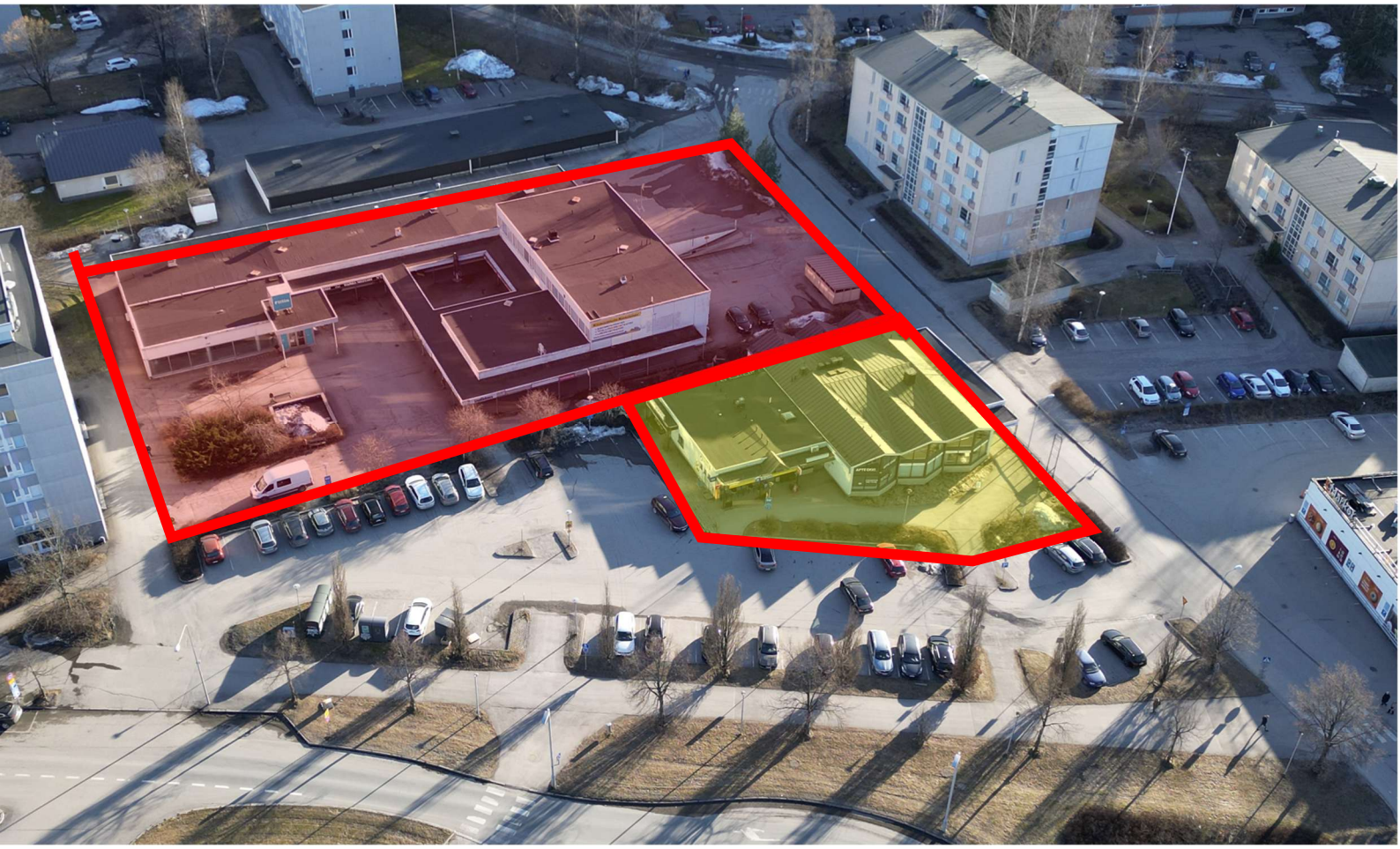
Rakennukset

Ruolan ostoskeskuksen rakennuksessa toimivat nykyisin muun muassa liikuntayritys, hierontapalvelu, valokuvaamo, ravintola ja toisen kerroksen toimistossa kaupungin kotihoidon palvelut. Toimijat ovat siis rajatun asiakasjoukon käyttämiä palveluita, jos vertaa rakennuksessa alkuaikoina toimineisiin elintarvikemyymälöihin, apteekkiin, pankkiin ja kirjastoon, jotka ovat olleet laajemman asiakaskunnan käyttämiä palveluita. Tämä ilmiö toistuu Ruolan ostoskeskusten aikalaisissa ja myöhemminkin rakentuneissa pienissä lähiostoskeskuksissa.

Alkuperäisen ostoskeskuksen viereen 1980-luvun lopulla rakennetussa Möysän liiketalossa palvelevat R-kioski, kukkakauppa ja Lahden hierontakoulu. Pitkään rakennuksessa toiminut apteekki siirsi toimintansa pois rakennuksesta 2026.

Ostoskeskukset yhdessä sekä tien toisella puolella toimiva K-kauppa tarjoavat alueen asukkaille palveluita melko kattavasti. Alkuperäisen Ruolan aluesuunnitelman jälkeen tulleet muutokset täydennyksineen ja laajennuksineen ovat heikentäneet juuri Ruolan ostoskeskuksen ympäristöä, joka on yhdistää Ruolan alueen keskustamaisempaan Karjalankadun ympäristöön.

Ruolan ostoskeskuksen kerroskorkeuden korotukset, epäsymmetriset laajennusosat, tontin viher- ja istutusalueiden poisto ja korvaaminen asfalttipinnalla on helpottanut varmasti alueen ympärivuotista huoltoa, mutta myös heikentänyt piha-alueen ja kokonaisuuden viihtyvyyttä ja arvoja. Samoin osittain ilman rakennuslupia tehdyt muutokset julkisivuihin ovat rikkoneet alkuperäistä selkeyteen ja symmetrisyyteen perustunutta suunnitelmaa. Itse rakennus on kaikilta osiltaan kattavan peruskorjauksen tarpeessa.



Suurimpana Ruolan ostoskeskukseen vaikuttavana muutoksena on ostoskeskuksen luoteispuoleiselle naapuritontille vuonna 1989 rakennettu Möysän liiketalo. Liiketalo sijoittuu aivan ostoskeskuksen

viereen peittäen usealta suunnalta näkymän ostoskeskukselle. Möysän liiketalon arkkitehtuuri on runsasaiheista. Rakennuksen keskivaiheilla on muusta linjasta ulos työntyvä osuus, jonka ikkunajulkisivu ja vesikattopinnat ovat muodoltaan haitarimaiset.

Liikerakennus sijoittuu oman tonttinsa takaosaan niin, että se peittää ostoskeskuksen pääjulkisivun ja tekee rakennuksen pohjoisen puoleisesta liikenneväylästä takapihamaisen kujan. Rakennuksen taustajulkisivulle sijoitetut ilmalämpöpumput ja jätehuolto yhdessä hoitamattoman kasvillisuuden kanssa korostaa edellä mainittua tunnelmaa.

Ruolan ostoskeskuksen vahva horisontaalinen linja olisi vaatinut ympärilleen tilaa, jotta rakennus hahmottuu kokonaisuudessaan etäämmältä lähestyttäessä. Vaikka ostoskeskus ja Möysän liiketila yhdessä läheisen elintarvikeliikkeen kanssa tarjoavatkin kohtuullisen kattavat palvelut alueen asukkaille, on kokonaisuus arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti tarkasteltuna hyvin sekava. Jopa orientoituminen paikalla on jokseenkin haastavaa.

Ruolan ostoskeskuksen rakennushistoriallinen selvityksessä vuodelta 2022 todetaan, että esteettisesti tämä monen erityyppisen liikekeskuksen kilpaileva kokonaisuus ei ole onnistunut.

Möysän liiketalolla ja Ruolan ostoskeskuksella on eri omistajat, minkä lisäksi edustalla oleva yleinen pysäköintialue on kaupungin aluetta. Pienet erilliset tontit ja eri omistus ovat muovanneet kokonaisuudesta etenkin pihatilojen ja reittien osalta jäsentämättömän



Näkymä yleiseltä pysäköintialueelta Möysän liiketalon edustalta. Taustalla näkyy Ruolan ostoskeskusta, (Kuva: Jonna Haikonen/Henna Aspegren).

Ruolan ostoskeskuksen muuttuminen

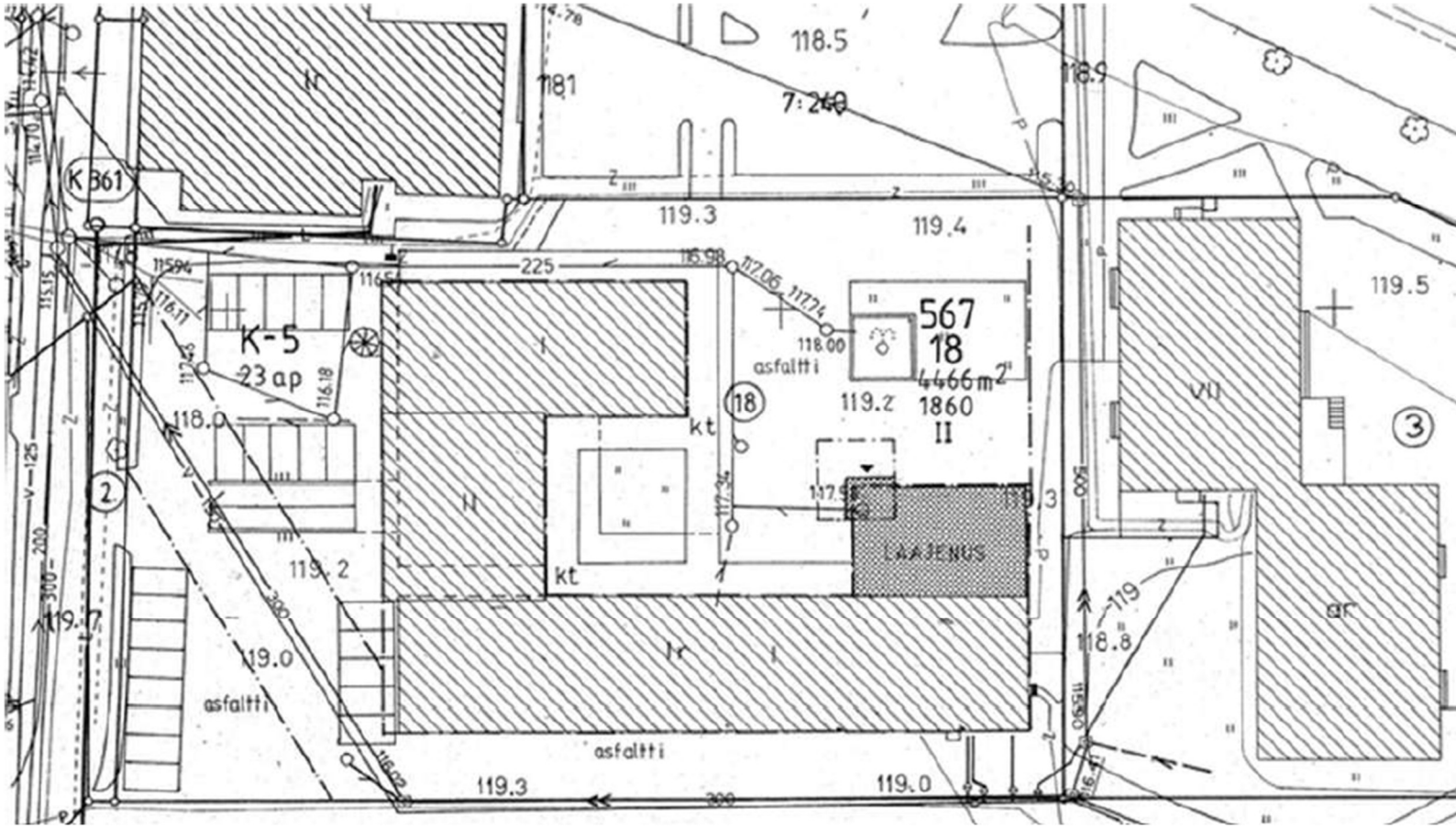
Rakennuksessa tehdyt laajennukset; 1970-luvulla toiseen kerrokseen ja vuonna 1989 ensimmäiseen kerroksen ovat muuttaneet oleellisesti sekä rakennuksen massoittelua ja symmetriaa että rakennusmassojen ja katosten muodostamia liikkumisväyliä sekä rakennuksen hahmoa ja ideaa.

Vähäisiä muutoksia julkisivuissa on toteutettu myös luvatta. Tästä esimerkkinä mm. kuvassa taustalla sisäpihalle avautuvan liiketilan ikkunaseinän verhous profiilipellillä.

Julkisivupinnoille on myös lisätty erityyppisiä valaisimia ja pysäköintialueen puoleiseen julkisivuun myös autojen lämmityspistokkeita.

Alla olevassa kuvassa *(Kuva: Jonna Haikonen/Henna Aspegren)* näkyvän katoksen aukon kohdan viheralue on poistettu muutostyössä, jonka suunnitelmapiirustus on päivätty vuonna 1994 (Insinööritoimisto Honkanen & Huumonen Ky) ja jolle ei ole haettu tai mahdollisesti edellytetty haettavan lupaa. Kyseisessä muutostyössä on korjattu rakennuksen sisäpihan puoleiset sokkelit ja liikenneväylät.





1989-11-21_674§ Kääpä Oy / Jorma Salmenkivi (arkkit.)
etelänpuoleisen pitkän rakennusmassan itäpäädyn liiketilan laajennus pihalle päin, uusi sisäänkäynti ja "torniaihe", laajennuksen kerrosala 163 m2

Suurin rakennuksen massoitteluun ja arkkitehtuuriin vaikuttanut muutos tehtiin vuonna 1989, kun etelänpuoleisen pitkän rakennusmassan itäpäädyn liiketilaa (ruokakauppa) laajennettiin sisäpihan suuntaan.

Muutos on tuhosi rakennuksen vahvimman julkisivuaiheen eli pitkän vaakasuuntaisen katoksen ja sen otsapinnan. Rakennuksen umpinaisen itäpäädyn syvyysmitta lähes kaksinkertaistui muutoksessa, mikä puolestaan on muuttanut alueen jalankulkuväylän päätteenä olevaa näkymää oleellisesti.

Vaikka laajennusosan rakenteet vastaavat ostoskeskuksen alkuperäisiä materiaaleja ja rakennejärjestelmää, on laajennuksen sommittelu tehty sen rakentamisajan ihanteiden mukaan ja alkuperäinen hillitty ja koristelematon linjakkuus on jäänyt uudelle tyylille alisteiseksi.

Laajennuksen aikanaan toiminnallisista syistä johtuva tarve on ymmärrettävä, mutta sen lisäksi että rakennuksen hahmo ja linjakkuus menetettiin muutoksessa, myös alun perin napakan kokoinen pihaalue on muuttunut ahtaaksi. Alueen ideana ollut rakennusten välinen väljyys ei toteutunut parhaalla mahdollisella tavalla alkuperäisessäkään ostoskeskuksen sijoittelussa ja laajennus vei tilannetta tältä osin huonompaan suuntaan.



Laajennuksen muusta räystäspinnasta korotettu sisäänkäynti ja teräspilareilla kannatettu erillinen katos ei ole rakennuksen alkuperäistä ideaa vastaava. *(Kuva: Jonna Haikonen/Henna Aspegren).*



(Kuva: Jonna Haikonen/Henna Aspegren).



Varasto muuttaa myös näkymiä ja reittiä rakennuksen takaa pysäköintialueelta katetulle kulkuväylälle. (Kuva: Jonna Haikonen/Henna Aspegren).



Laajennuksen myötä rakennuksen päädyn syvyysmitta on kasvanut kaksinkertaiseksi ja näkymä raitilta lähestyttäessä on muuttunut oleellisesti. Punaisella katkoviivalla merkityn rakennuksen alkuperäisen julkisivupinnan linjan etupuolella näkyi raittia pitkin lähestyttäessä katoksen reuna. (Kuva: Jonna Haikonen/Henna Aspegren).

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

Suunnittelualue on nykyisin matalaa yksi- ja kaksikerroksisata rakentamista. Itäpuolella sijaitsee korkeampaa seitsemän kerroksista kerrostaloasumista. Länsipuolella sijaitsee 4 ½ korkeaa harjakattoista rakentamista ja Karjalankadun sekä Mikonkadun kulmassa yksi kerroksinen päivittäistavara kauppa.

Nykyinen Ruolan Ostoskeskus jää Karjalankadulta katsottaessa hyvinkin piiloon 1980-luvulla rakennetun Möysän liiketalon taakse. Myös yleinen pysäköintialue on ostoskeskuksen edessä. Yleinen pysäköintialue rajautuu avoimeen ja tasaiseen katuympäristöön, joka on parhaimmillaan yli 80 metriä leveä, joten näkymä ja maisema ovat hyvin laakeita ja autoliikennevaltaisia.

Suunnittelualueen eteläpuolella nousee Salpausselän harju, jonka päällä ja rinteessä sijaitsee myös kerrostalorakentamista. Harjun puustoinen huippu sijaitsee noin 15 metriä korkeammalla kuin suunnittelualue.



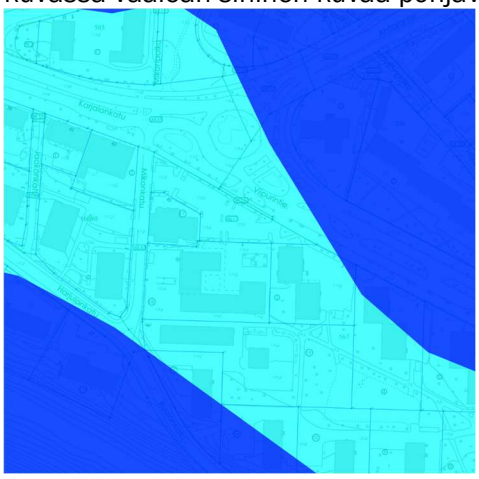
*Ilmakuva koillisesta katsottuna osoittaa miten suuren laakean tilan ostoskeskusten, pysäköintialueen ja leveän katualue muodostavat yhdessä. (**Kuva: Pasi Widgren**)*

Luonnonolot
Suunnittelualue on topografialtaan pääosin tasaista, viettäen loivasti etelästä harjulta alaspäin kohti Karjalankatua. Pintamateriaali on pääosin asfalttia ja rakennuksia, kasvillisuutta rakennetuilla tonteilla on vähän.

Maaperältään alue on täytemaata.

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

Pohjavesi, vesistöt, vesitalous
Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella, mutta ei pohjaveden muodostumisalueella. Alla olevassa kuvassa vaalean sininen kuvaa pohjavesialuetta ja tummansininen pohjaveden muodostumisaluetta.



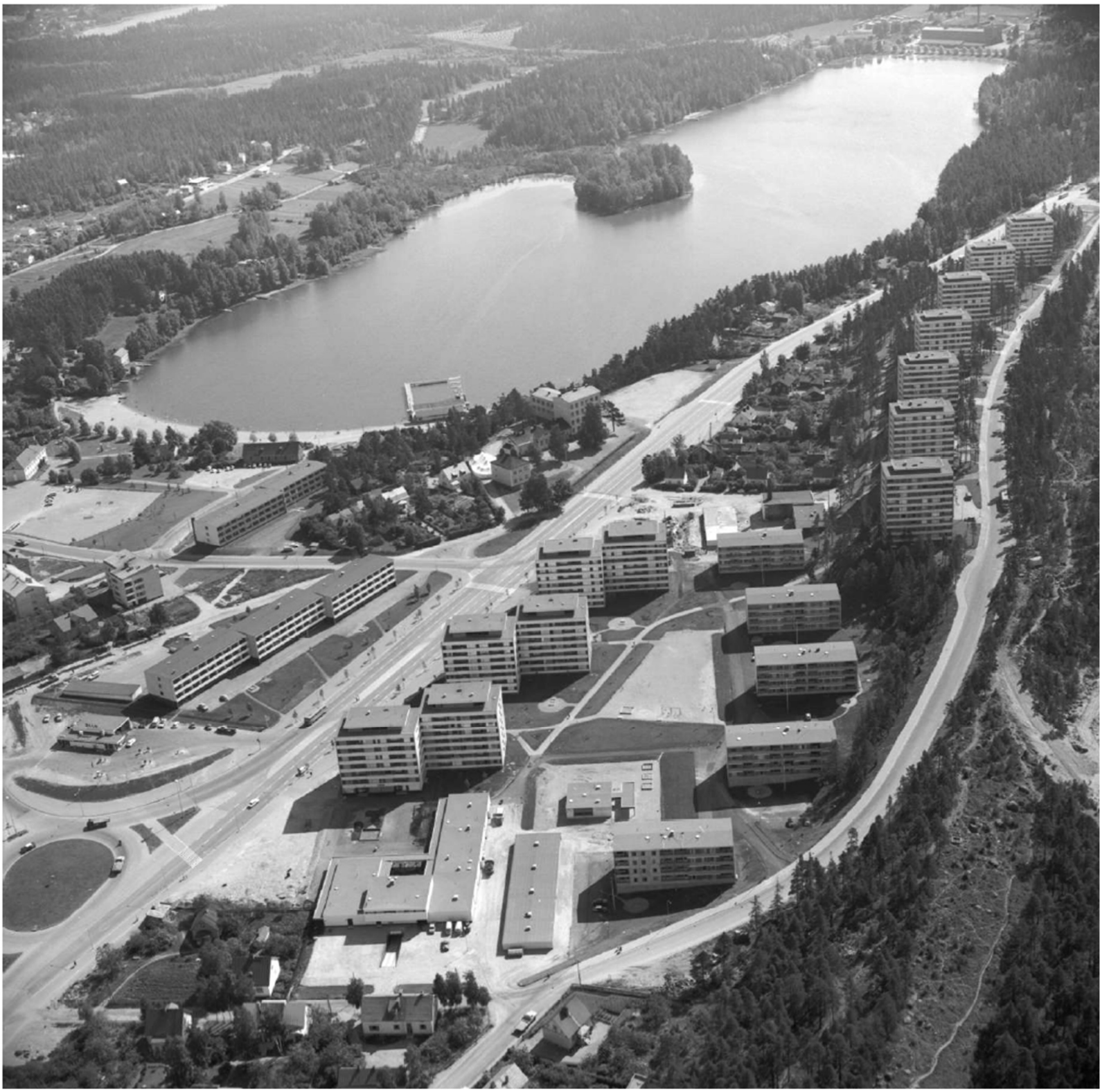
Maa- ja metsätalous
Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä ei ole maa- ja metsätalouden ympäristöä.

Luonnonsuojelu
Suunnittelualueella ei sijaitse luonnonsuojelualueita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella
Suunnittelualueella ei sijaitse asumista, kaavamuutosalue koskee liikerakennusten aluetta, pysäköinti-aluetta sekä yleistä katualuetta.

Kaupunkikuva
Kaupunkirakenteellisesti Ruolan ostoskeskuksen alue osuu erilaisten alueiden rajakohtaan. Karjalan-katu jatkuu keskustan suuntaan hyvin tiiviinä ja kaupunkimaisena, niin että rakennukset rakentuvat katuun kiinni. Möysän kiertoliittymään saavuttaessa kaupunkirakenne muuttuu oleellisesti rakentami-sen muuttuessa väljemmäksi. Ruolan aluekokonaisuudessa ostoskeskuksen osa on omassa reunas-saan selkeästi erilainen ja matala palveluiden osa, jonne alueen reitit johtavat.



Ilmakuva lännestä Ruolan asuinalueelle, ostoskeskus etualalla. Valokuvaamo Kuvakiila, 1965.



Ilmakuva maaliskuussa 2026 (Pasi Widgren)

Asuminen

Suunnittelualueella ei sijaitse asumista.

Palvelut

Nykyisessä Ruolan Ostoskeskuksessa toimivat liikuntayritys, valokuvaamo ja ravintola. Viereisessä Möysän liiketalossa toimii R-kioski, kukkakauppa ja Lahden hierontakoulu, Vieressä Mikonkadun ja Karjalankadun kulmassa sijaitsee K-market ja lankakauppa.

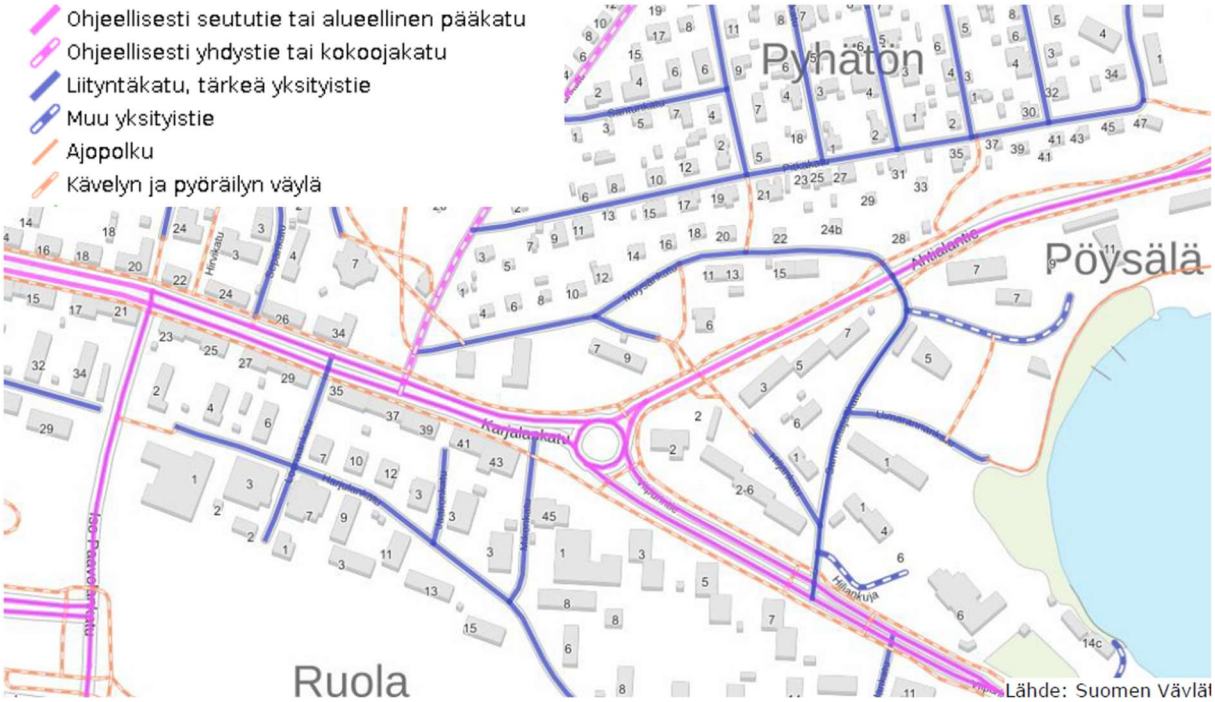
Ruolan Ostoskeskuksen alkuperäisiä palveluja ovat olleet mm. elintarvikemyymälät, apteekki, pankki ja kirjasto. Ostoskeskuksen palvelut ovat siis muuttuneet laajan asiakaskunnan käyttämistä palveluista rajatumman asiakaskunnan käyttämiksi palveluiksi, mikä on tyypillistä myös muille aikalaisille ja myöhemminkin rakentuneille lähiöostoskeskuksille.

Virkistys

Suunnittelualueella ei ole kaupungin virkistyskohteita, kuten puistoja, liikuntapaikkoja tai leikkialueita. Suunnittelualuetta lähimmät virkistyskohteet ovat Lotilanharju ja Möysän uimaranta. Kaupalliset virkistyspalvelut ks. edellä kohta Palvelut.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee liikenteellisessä solmukohdassa. Möysän kiertoliittymässä kohtaavat kolme alueellista pääkatua: Karjalankatu, Ahtialantie ja Viipurintie. Alueelta on hyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet kaikkiin ilmansuuntiin. Väylät ovat yhdistettyjä pyöräteitä ja jalkakäytäviä.

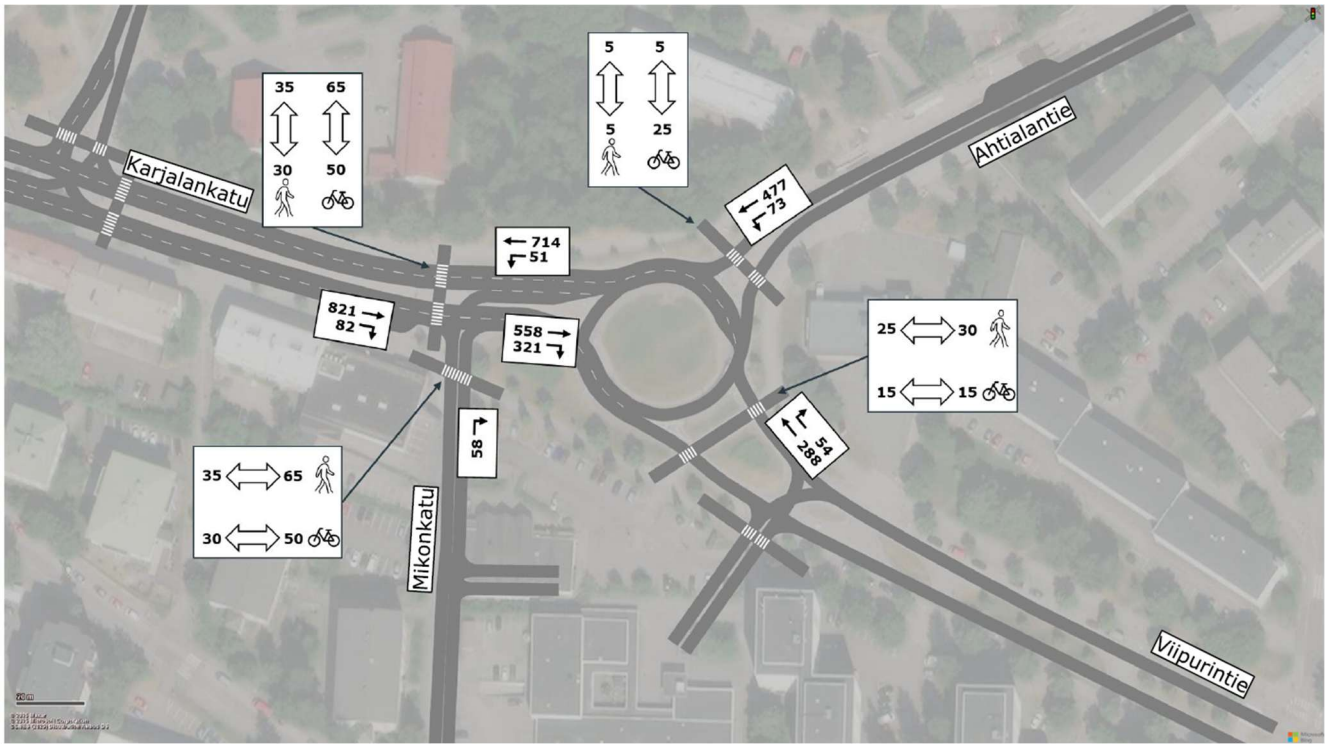


Kuva: Liikenneverkon toiminnallinen luokka (Digiroad)

Suunnittelualueelta on myös hyvät linja-autoyhteydet. Lähimmät pysäkit ovat noin 200 metrin päässä Karjalankadulla (Supankatu I), Viipurintiellä (Sammuttajankatu L) sekä Ahtialantiellä (Möysänkadun-pysäkkipari). Tontin ohi kulkee 5 linjaa, kukin 10–20 minuutin vuorovälillä.

Karjalankatu on 2+2-kaistainen katu, muut kadut ovat 1+1-kaistaisia. Möysän liikenneympyrä on osittain kaksikaistainen kiertoliittymä. Karjalankadun ja Mikonkadun liittymä on suuntaisliittymä, jossa kääntyminen Mikonkadulta vasempaan on kielletty. Muut tarkasteltavan liittymät ovat valo-ohjattuja kolmihaaraliittymiä. Nopeusrajoitus tarkastelualueella on 40 km/h.

Asemakaavatyön tueksi on laadittu liikenne selvitys Rambolin toimesta 2025. Liikenneselvitys löytyy kokonaisuudessaan asemakaavaselostuksen liitteistä. Liikenneselvityksen tavoitteena oli varmistaa liikenneverkon toimivuus ja esittää tarpeen mukaan toimenpiteet liikenteellisen toimivuuden varmistamiseksi.



Lokakuussa 2025 (11.9.2025 klo 15:30-16:45) tehtiin alueella liikennelaskenta dronekuvauksella. Oheisessa kuvassa on esitetty laskennoilla määritetyt nykytilan iltahuipputunnin liikennemäärät sekä suojateiden ylittäneet jalankulkijat ja pyöräilijät.

Liikenteen nykytila

Nykytilassa tarkastelualueella kulkee paljon läpiajavaa liikennettä, lännestä saapuu lähes 1000 ajoneuvoa huipputunnin aikana, joista noin 10 % kääntyy Mikonkadulle. Suurin osa Karjalankadulta kiertoliittymään saapuvista ajoneuvoista jatka Ahtialantielle.

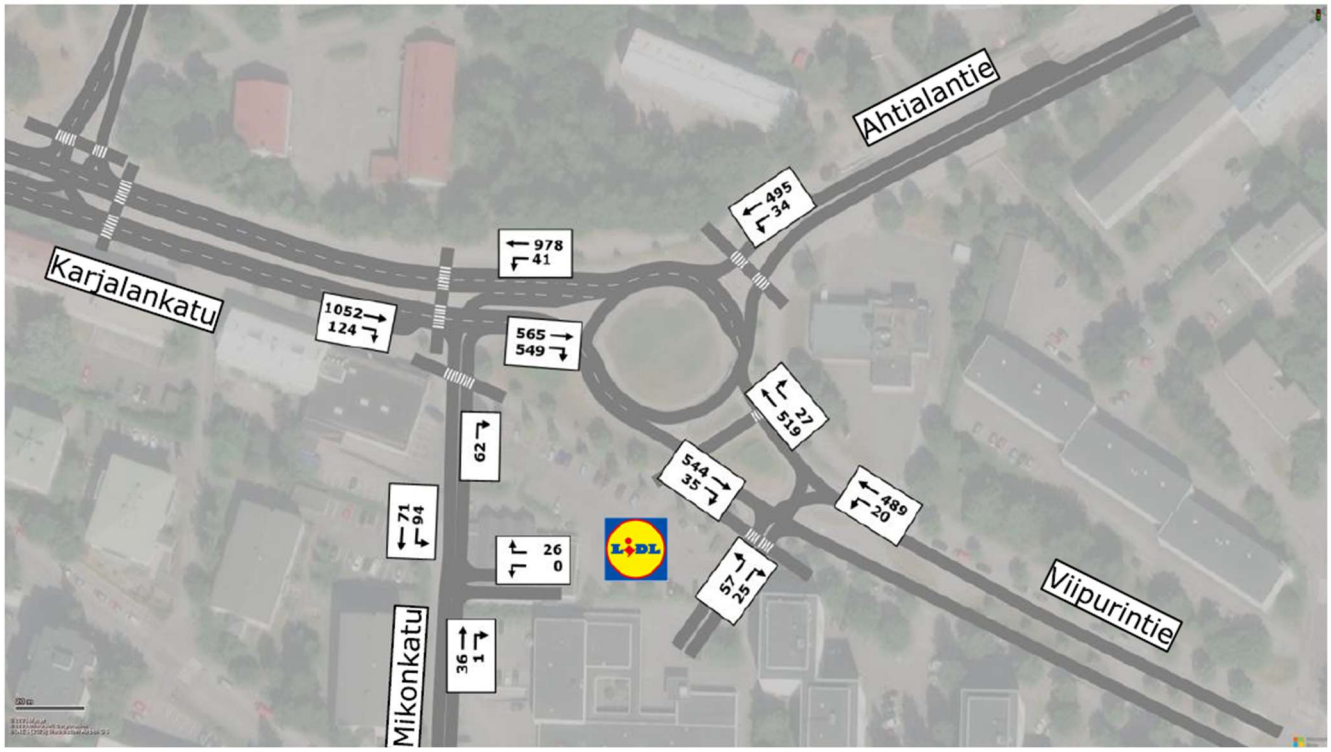
Karjalankatua idästä Mikonkadulle kääntyy noin 50 ajoneuvoa huipputunnin aikana ja yli 700 jatkaa länteen.

Mikonkadun kohdalla olevat suojatiet olivat jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden näkökulmasta vilkkaimmat.

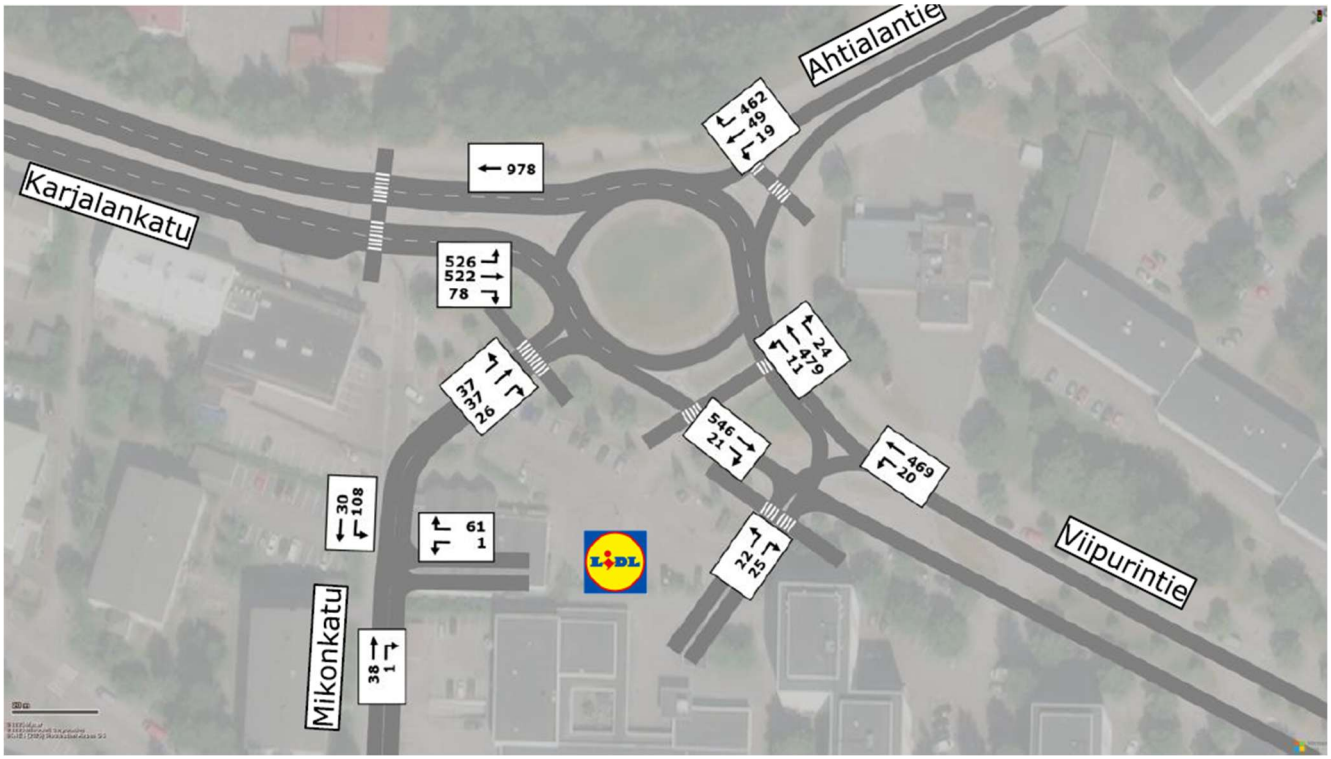
Liikenne-ennuste

Liikenne-ennuste on laadittu vuodelle 2040 Päijät-Hämeen liikennemallin mukaisesti.

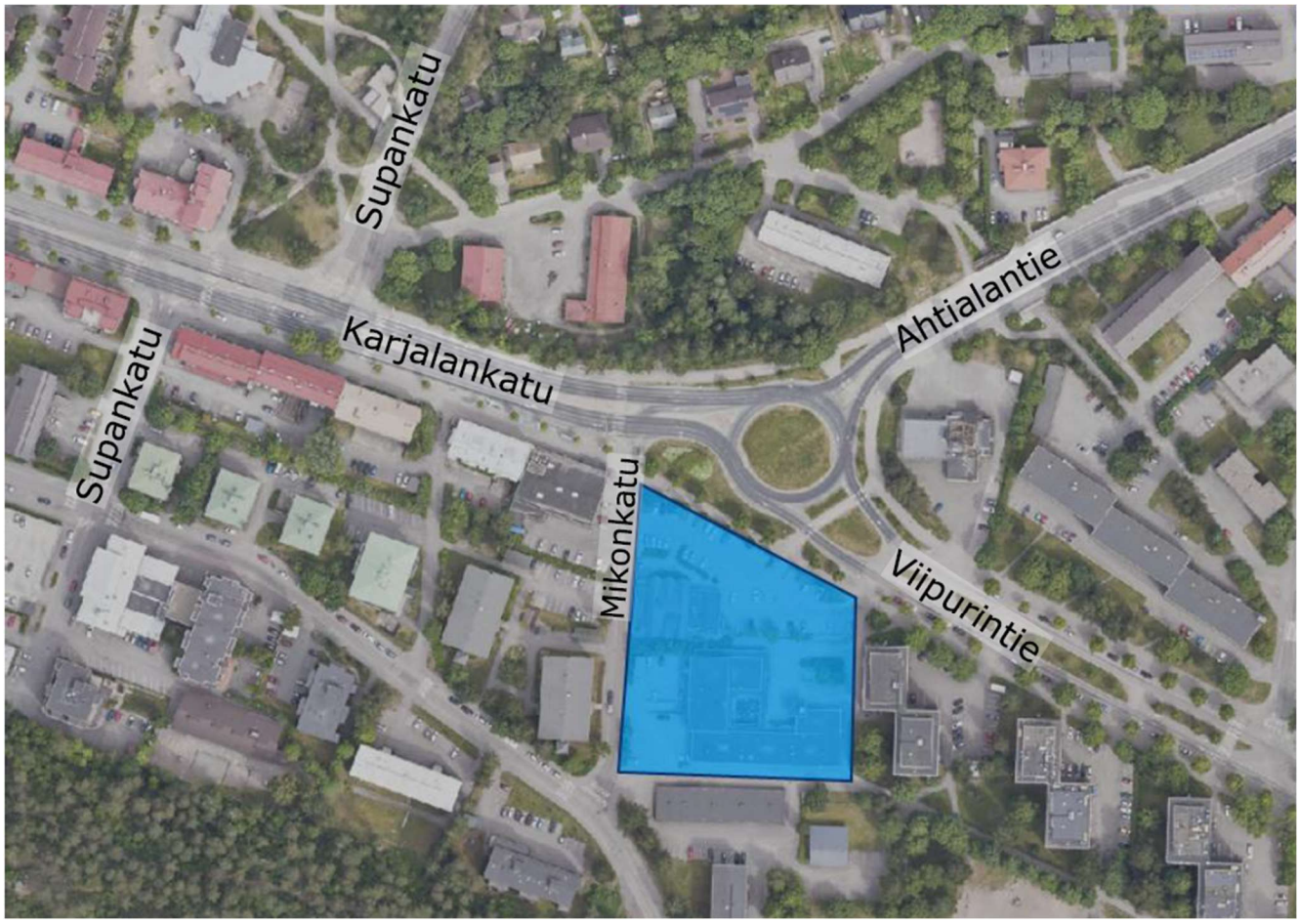
Lisäksi uuden kaavan mahdollistaman päivittäistavara kaupan liikennetuotokseksi arvioitiin 1200 ajoneuvoa (2400 matkaa)



Liikenne ennusteen 2040 ja päivittäistavarakaupan arvioitu 1200 ajoneuvoa



Liikennejärjestelyiden selkiyttämiseksi tutkittiin Mikonkadun ohjaamista suoraan kiertoliittymään samoilla liikenne-ennusteilla.



Yhteenveto nykytilanteesta

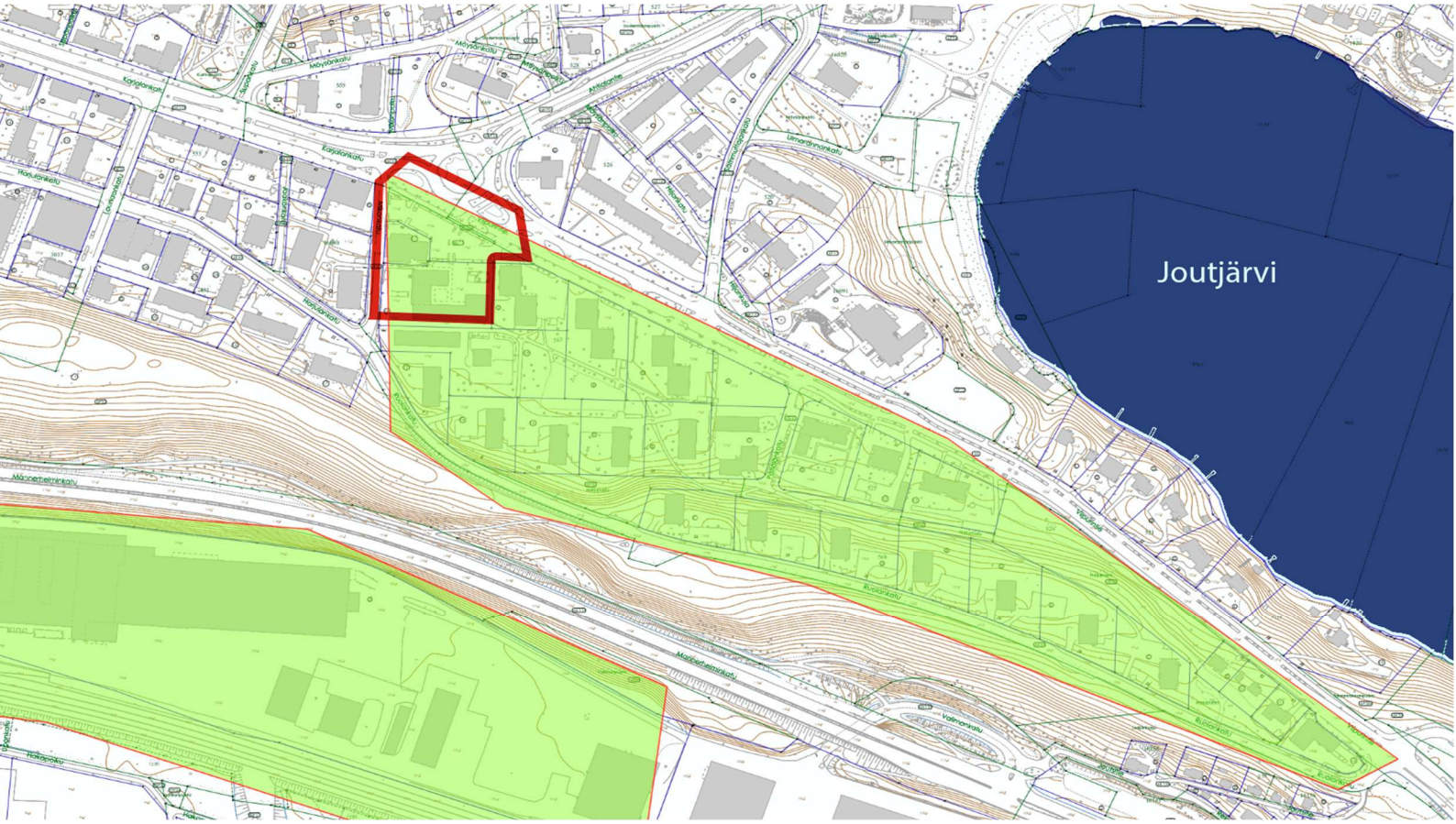
Nykytilassa Mikonkadulta pääsee kääntymään vain oikealle Karjalankadulle kohti kiertoliittymää ja keskustan suuntaan joutuu käydä kääntymässä kiertoliittymässä. Mikonkadulta Karjalankadulle liittyminen on sujuvaa ja muodostuvat jonot ovat vain hetkellisiä. Enimmäisjono on noin 30 metriä ja keskimääräinen viivytys noin 6 sekuntia.

Viipurintie on nykyverkolla erittäin ruuhkautunut ja myymälän pihalta vasemmalle kääntyminen Viipurintielle on ruuhka-aikana haastavaa ja ajoneuvon viivytys voi olla hyvinkin pitkä. Oikealle kääntyminen on suhteellisen sujuvaa. Viipurintien lisäkaista helpottaa myymälän pihalta Viipurintielle poistumista merkittävästi.

Liikenneselvityksen mukaan Mikonkadun kääntäminen kiertoliittymään parantaa hieman kiertoliittymän toimivuutta verrattuna nykyverkkoon. Ahtialantieltä Mikonkadulle tai Viipurintielle ajettaessa Mikonkadun ajoneuvot ehtivät liittymään kiertoliittymään, sillä aikaa, kun Karjalankadun ajoneuvot väistävät Ahtialantien liikennettä. Nykyverkolla Mikonkadun ajoneuvot jonottaisivat Karjalankadulla. Lisäksi Ahtialantien jononpituudet ja viivytykset ovat pienempiä tässä vaihtoehdossa.

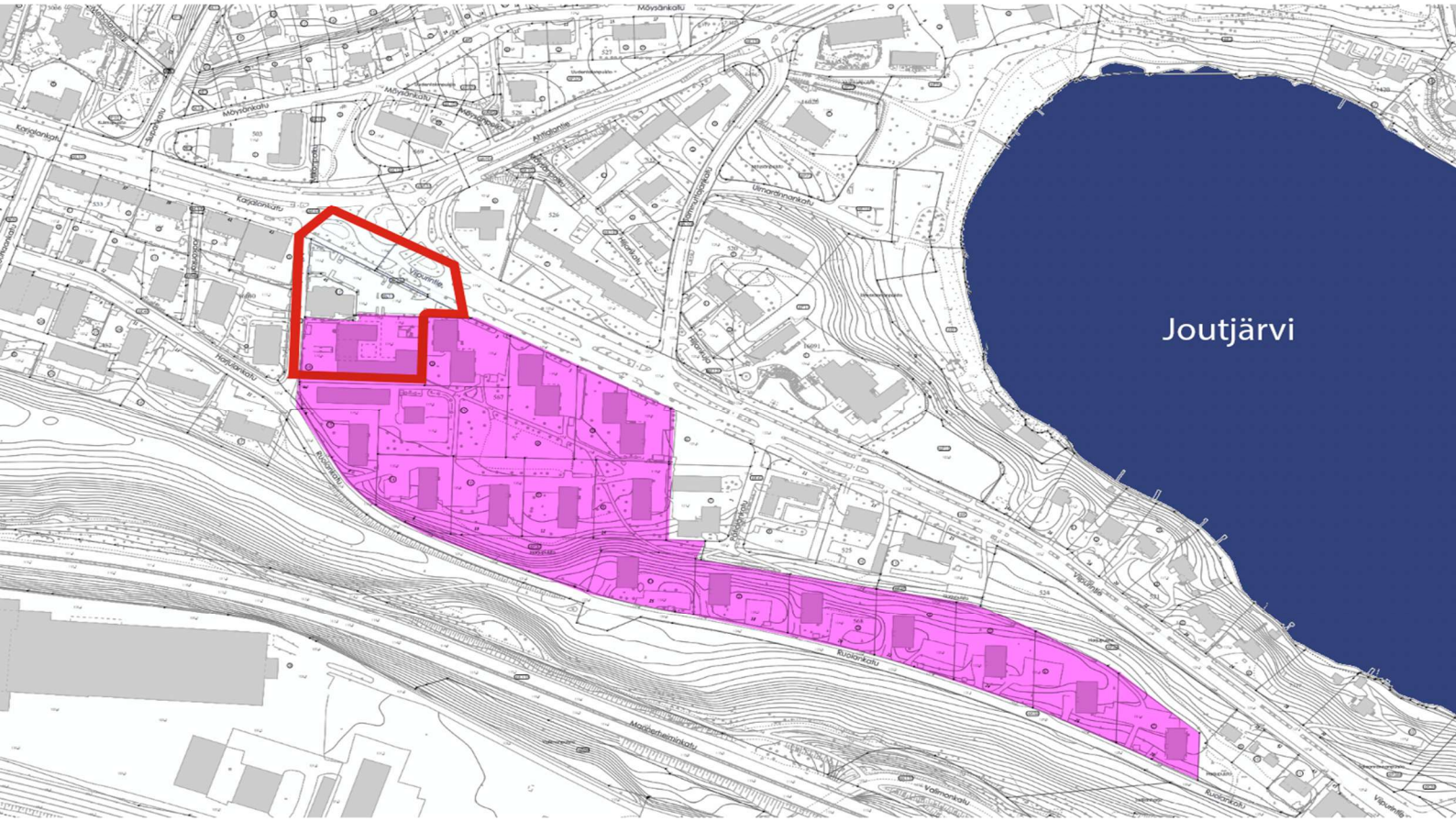
Rakennettu kulttuuriympäristö

Ruolan Ostoskeskus kuuluu maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Ruola on 1960-luvulla suunniteltu ja rakennettu asuinalue, joka oli ensimmäisiä Suomessa toteutettuja aluerakentamisen kohteita. Ruola edustaa hyvin aikansa lähiöteoriaa, joka käsittää erilaisten kerrostalotyyppien lisäksi aluetta sisäisesti palvelevien kaupallisten ja sosiaalisten palveluiden rakennuksia. Ruolan Ostoskeskus on rakennettu Ruolan asuinalueen länsipäähän kokoojareitin päätteeksi matalana, alueen kokonaissommitelmaa täydentävänä osana.



Yllä punaisella rajattuna kaavamuutosalue. Vihreällä on esitetty Ruolan alueen maakunnallisesti arvokkaan alueen rajaus, joka rajaukseltaan väljempi kuin viereisellä sivulla esitetty Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön rajaus.

Ruolan Ostoskeskuksesta on tehty v. 2022 rakennushistoriaselvitys, jossa selvitetty mm. ostoskeskuksen rakennusaikaisia suunnittelu- ja rakennusperiaatteita sekä ostoskeskukseen myöhempiä tehtyjä muutoksia. Ruolan ostoskeskus edustaa ajalleen tyypillistä ns. sisäpihamallia, jossa rakennukset muodostavat U-mallisen kokonaisuuden jättäen rakennusten keskelle sisäpihan, jonka keskeisiä elementtejä ovat jalankulkua ohjaavat katokset, suihkulähde sekä istutukset. Rakennukset itsessään ovat tasakattoisia ja matalia – pääosin yksikerroksisia – ja liiketilat avautuvat suurin lasiseinäpinnoin sisäpihalle päin, ulkopuolen seinäpintojen ollessa suljetumpia. Kaikki myöhemmät muutostyöt, kuten v. 1989 sisäpihan puolen laajennusosa, eivät ole onnistuneet noudattamaan rakennusten alkuperäisiä suunnitteluperiaatteita, kuten vahvaa horisontaalista ilmettä ja jalankulkukatosten yhtenäisyyttä.



Yllä punaisella rajattuna kaavamuutosalue. Vaaleanpunaiselle on esitetty Ruolan alueen arvorajaus Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaana ympäristöä.



Ruolan ostoskeskus. Kuva vuodelta 1967. Työväen arkiston valokuvakokoelmat.
Toisessa kerroksessa Rakennustoimisto Ruola Oy:n toimistotila.



Sukeltaja-patsas, 1984, kuva Irina Nurmi. Lahden museoiden kuvakokoelmat.

Arvio alkuperäisyyden asteesta

Rakennustoriallisessa selvityksessä on arvioitu Ruolan ostoskeskuksen alkuperäisyyden astetta seuraavalla tavalla:

”Ostoskeskuksessa on tehty verrattain paljon muutoksia sen valmistumisen jälkeen. Toisen kerroksen toimisto-osaa on laajennettu pohjoisjulkisivua kohti, jolloin alkuperäisen rakennuksen eräänlainen symmetrisyys on kadonnut. Suunnittelijana on kuitenkin rakennuksen alkuperäinen suunnittelija, arkkitehti Olli Vahtera ja laajennuksessa käytetyt materiaalit ja julkisivusommittelu vastaavat hyvin alkuperäisten rakenteiden ideaa ja ilmettä.

Ensimmäistä kerrosta sisäpihan puolella kiertävä lasijulkisivu on rakentamisajankohdan ihanteiden mukainen ja tuo myymälätiloihin luonnonvaloa ja läpinäkyvyyden kautta keveyttä ilmeeseen. Rakennuksessa nykyisin tapahtuva liiketoiminta ei edellytä varsinaisia näyteikkunoita ja joissain tapauksissa edellytetään jopa näköyhteyden sulkemista. Näyteikkunoiden eriväriset teippaukset ovatkin tuoneet uuden aiheen julkisivuun. Rakennusmassojen väliin jäävän käytävän kohdalla näyteikkunoiden sisäpuolelle on asennettu kalterit, jotka muuttavat alkuperäistä näkymää myös.

Ulkovaipparakenteissa myöhemmin tehdyt muut muutokset ovat yleensä kevyitä, yksittäisissä liikehuoneistoissa tehtyjä näyteikkunoiden ja ovien uusimisia, jotka voidaan helpohkosti palauttaa yhteneviksi muiden julkisivupintojen kanssa, mutta vuonna 1989 tehty elintarvikemyymälän laajennus on muuttanut sekä rakennuksen ulkonäköä että ostokeskuksen liikenneväylien ja sisäpihan ideaa. Lisäksi laajennus on ristiriidassa alueen muiden rakennusten väljän sijoittelun idean kanssa.

Laajennus katkaisee alkuperäisen katoksen vaakasuuntaisen linjan pääjulkisivussa ja samalla uusi rakennusmassa katkaisee katoksen alla kulkeneen liikenneväylän. Myös ravintolan ulkoanniskelualue on sijoitettu alkuperäiselle liikenneväylälle. Laajennus rikkoo myös alkuperäisen suorakaiteen muotoisen rakennusmassan linjan.

Alkuperäisessä ideassa kaikki liikerakennukset näyttäytyvät julkisivussa saman arvoisina. Mikään liiketila ei ole hierarkkisesti tärkeämpi kuin toinen eikä saa korostettua asemaa sommittelussa. Laajennuksen lasinen ja muusta julkisivusta korotettu massa rikkoo tämän hierakian ja sitä korostaa erityisesti sisäänkäynnin yläpuolelle sommiteltu tasakattoinen, teräspilareilla kannatettu katos, joka muodostaa lähes tornimaisen aiheen. Sisäänkäynnin korostettu hahmo antaa virheellisesti ajatuksen erityisestä, toiminnallisesti muita tärkeämmästä tilasta, kuten sisäänkäyntialasta, yhteishallista tai muutoin juhlavasta tilasta. Sen sijaan liiketilassa toimii yksityinen liikuntakeskus, jolla on hyvin rajattu asiakaskunta. Lasiseinän materiaali ja mitoitus edustaa oman rakentamisaikansa tuotteita eikä sopeudu alkuperäiseen arkkitehtuuriin.

Tontin liikenne ja erityisesti takapihan pysäköinti rakennuksen länsipuolella on toteutettu suunnitelmasta poiketen siten, että pysäköintiruudut on osoitettu rakennuksen seinustalle. Näin estyy mahdollisuus kulkea rakennuksen ympäri seinän viertä pitkin. Sitä estää myös länsijulkisivun kulmaan vuoden 1990 luvassa esitetty uusi lautaverhottu varasto.”

Tekninen huolto

Ruolan ostoskeskuksen tontin poikki kulkee johtorasite luoteiskaakkoissuunnassa. Samoin Möysän liiketalon tontin pohjoisreuna on varattu johtorasitteille. Myös yleisen pysäköintialueen läpi kulkee johtorasitteita. Ostoskeskuksen tontin eteläreunaa on hyödynnetty alemman tontin (18) autotalleihin ajamiseen. Myös itäpuolen kerrostalotontin (3) pelastusreitti on hyödyntänyt Ostoskeskuksen tontin itäreunaa.



Vuoden 2022 päivä ja yömelukartoista voidaan nähdä alueen liikenteen meluvaikutusalueella ja etenkin liiketilojen yläpuolella.

3.1.4 Maanomistus

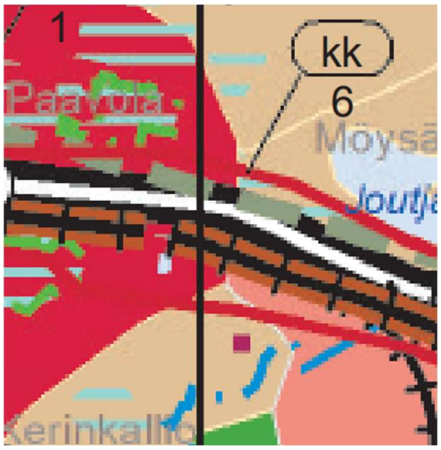
Möysän liiketatalon tontti ja Ruolan ostoskeskuksen tontti ovat yksityisen omistuksessa. Katu-alue ja yleisen pysäköinnin LP-1 alue ovat kaupungin omistuksessa.

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 (A). Alue kuuluu Lahden, Hollolan ja Nastolan kaupunkialueeseen (ka), vedenhankintaa varten tärkeään pohjavesialueeseen (pv), kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokas alueeseen (ma, Ruolan asuinalue) sekä kehittämisen kohdealueeseen (kk6, Lahden radanvarsi).



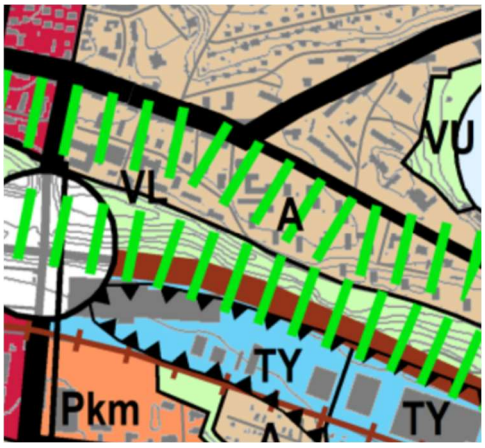
Yleiskaava
Suunnittelualueella on voimassa Lahden kaupunginvaltuuston 9.12.2024 hyväksymä Lahden yleiskaava

2035 (Y-205), joka sai lainvoiman 12.2.2025. Lahden yleiskaava sisältää kuusi eri teemaista, oikeusvaikutteista kaavakarttaa.

Suunnittelu- ja toteutusohjeet
Alueiden suunnittelussa tulee edistää hyvän arkkitehtuurin toteutumista. Lahden arkkitehtuuria koskevat tavoitteet ja periaatteet on esitetty Lahden arkkitehtuuripoliittisessa ohjelmassa. Lisäksi alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon kulttuurihistorialliset selvitykset.

Yleiskaava (Y- 205) kartta 1: kestävä yhdyskuntarakenne
Suunnittelualue on pääasialliselta käyttötarkoitukseltaan asuinaluetta (A). Asuinalueet tulee suunnitella ja rakentaa elinympäristöltään viihtyisäksi ja turvalliseksi sekä kaupunkiluonnoltaan monipuoliseksi. Alueella tulee tarkemmassa suunnittelussa mahdollistaa lähipalvelujen kehittyminen alueen tarpeiden mukaisesti. Alue sisältää palvelualuevarauksia (julkiset/kaupalliset) ja viheralueita, joiden sijoittelussa kiinnitetään huomiota niiden määrään ja saavutettavuuteen kävellen ja pyörällä sekä palvelualuevarauksissa myös joukkoliikenteellä. Viheralueet suunnitellaan sijainniltaan ja kooltaan täydentämään laajempaa viherverkostoa ja ekologisia yhteyksiä. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa kohteissa edellytetään maisematyölupaa (MRL 128 §).

Suunnittelualue sijoittuu Salpausselälle, joka on yleiskaavassa osoitettu strategisella Salpausselkämerkinnällä. Maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon reunamuodostuman merkitys maiseman, geologian, pohjaveden, luonnonympäristön, ilmaston, kulttuurihistorian ja virkistyksen kannalta. Alue on myös kaupunkipientalojen vyöhykettä.

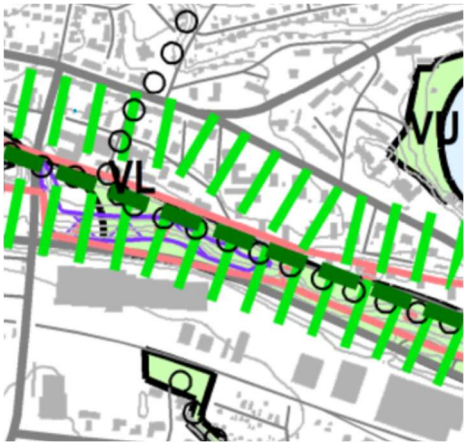


Yleiskaava (Y- 205) kartta 2: kulttuuriympäristö
Suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön tai sen läheisyyteen kohdistuvat muutokset tulee suunnitella alueen arvoja kunnioittaen ja ominaispiirteitä vaalien.



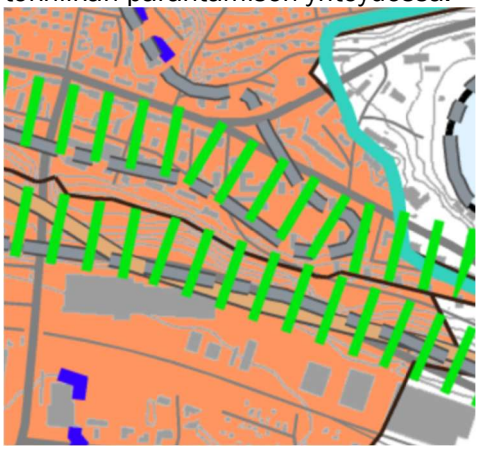
Yleiskaava (Y- 205) kartta 3: luonto- ja viherympäristö

Suunnittelualue kuuluu tärkeään ekosysteemien tuotantopalvelualueeseen (pohjavesialueeseen).



Yleiskaava (Y- 205) kartta 4: vesiensuojelu ja -hallinta

Suunnittelualue on pohjavesialueella (pv) ja hulevesien hallinnan kehittämisalueella. Alueen hulevesien määrällistä tai laadullista hallintaa tulee kehittää rakentamisen, asemakaavoituksen, katu- ja kunnallistekniikan parantamisen yhteydessä.



Yleiskaava (Y- 205) kartta 5: kiertotalous

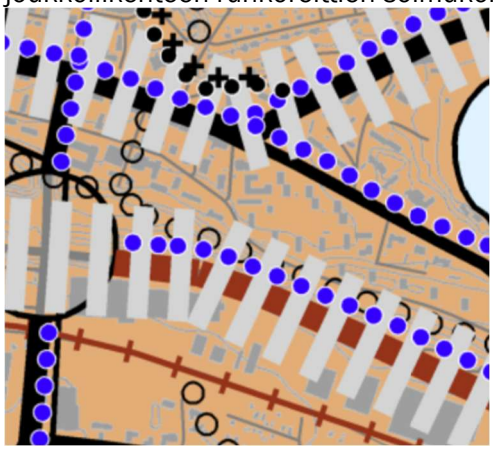
Suunnittelualueella ei ole kiertotalousmerkintöjä.



Yleiskaava (Y- 205) kartta 6: kestävä liikkuminen

Suunnittelualue sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeelle 1, jossa tulee edistää joukkoliikenteen kannalta riittävän tehokasta, ympäristöönsä sopivaa täydennysrakentamista. Toiminnat tukeutuvat helposti saavutettavaan joukkoliikenteeseen ja laadukkaisiin pyöräilyreitteihin sekä palvelukeskittymissä myös kävelyyn. Karjalankadulla kulkee keskeinen joukkoliikennekäytävä, joka jatkuu Ahtialantiellä.

Karjalankadulla, Ahtialantiellä ja Viipurintiellä kulkevat pyöräilyn tavoitteelliset pääreitit. Pääreittien ja joukkoliikenteen runkoreittien solmukohdissa tulee olla pyöräliikenteen liityntäpysäköintimahdollisuus.



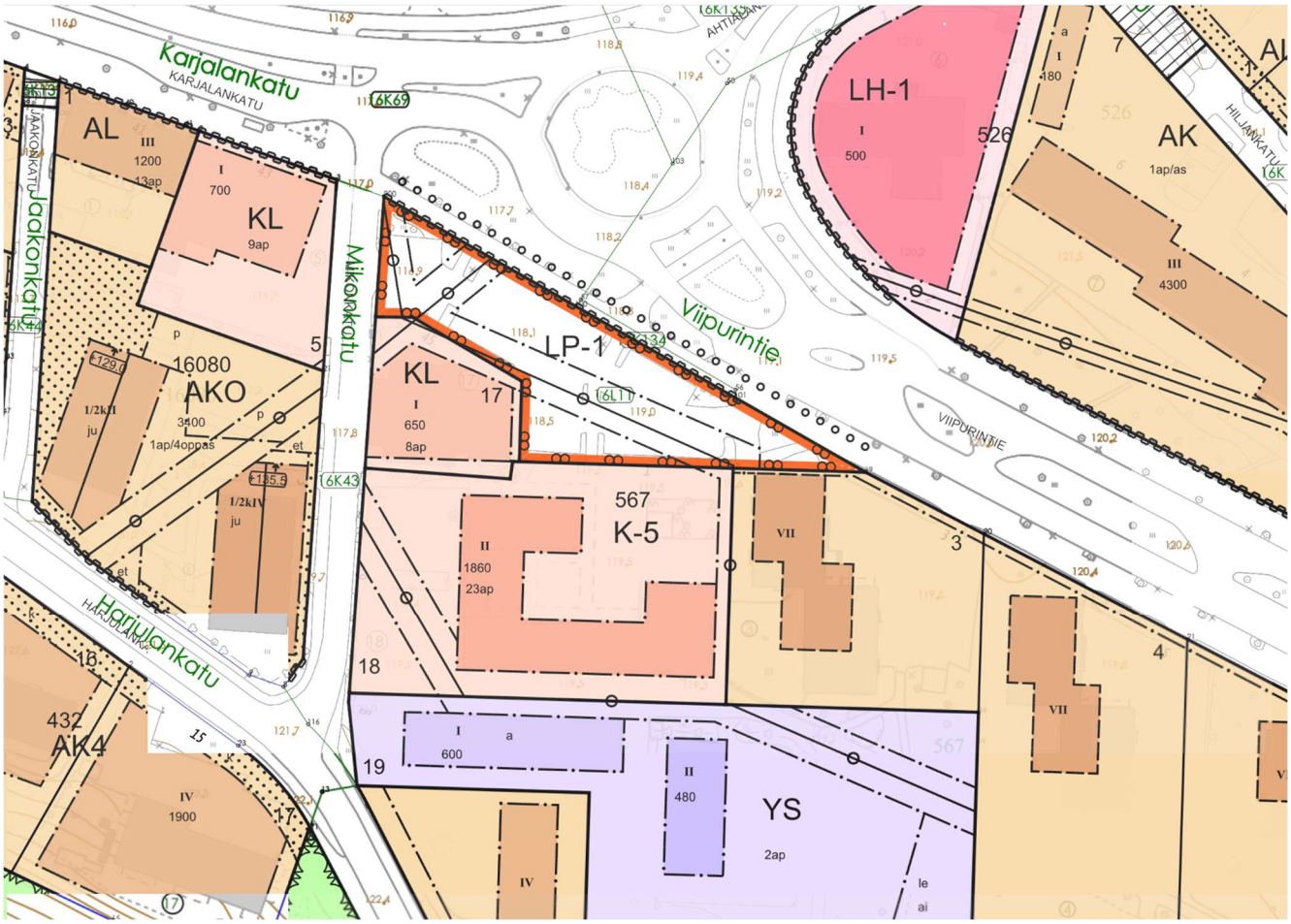
Yleiskaavamääräyksiä täydentävät suunnitteluohjeet alueelle A (1)
Lähiöostoskeskukseen saa sijoittaa 10 000 k-m² kaupan tiloja. Ostoskeskuksen kehittämisen yhteydessä tulee parantaa myös sen ympäristön viihtyisyyttä. Liikenneympäristön suunnittelussa kiinnitetään erityisesti huomiota kävely - ja pyöräteiden jatkuvuuteen, turvallisuuteen ja viihtyisyyteen, sekä lasten turvallisiin koulumatkoihin.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava 398A-493, joka on saanut lainvoiman 3.8.1986. Kaava-alue käsittää ostoskeskuksen tontin, sen pohjoispuolelle sijoittuvan viereisen ostoskeskuksen tontin ja yleisen pysäköintialueen, Mikonkadun ja Jaakonkadun sekä näiden rajaaman osan Harjulankatua sekä Karjalankadun ja Jaakonkadun kulmaan sijoittuvan tontin.

Kaavamääräysten mukaan 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 kohdalta liiketilojen aluetta (KL), yleisen pysäköintialueen osalta LP-1 aluetta



Rakennusjärjestys
Lahden kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2026.

Rakennuskiellot
Alueella ei ole rakennuskieltoja

Suojelupäätökset
Alueella ei ole suojelupäätöksiä.

Kaupungin strategia
Lahden kaupunkistrategian (KV 27.10.2025 § 113) mukaisesti kaava mahdollistaa uudet yritysinvestoinnit ja kaavan yhteydessä on arvioitu kaavatalousvaikutukset.

3.2.2 Selvitykset

- Ruolan ostoskeskuksen rakennushistoriallinen selvitys 2022
- Ruolan ostoskeskuksen kuntokartoitus 2022
- Liikenneselvitys 2025

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 maankäyttösopimus yksityisten maanomistajien kanssa.

4.1.3 Pohjakartan tarkistaminen

Alueen pohjakartta on tarkistettu ennen kaavaehdotuksen laatimista. Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54 §:ssä (jatkossa lakiin viitataan lyhenteellä AKL) annetut kaavoitusmittausvaatimukset.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

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

Osallisia ovat:
- Alueen maanomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Kaupungin hallintokunnat
- Naapurikunnat
- Päijät-Hämeen liitto
- Lupa- ja valvontavirasto / ympäristö
- Uudenmaan ELY-keskus / liikenne
- Lahden kaupunginmuseo
- Erityistehtäviä hoitavat yhteisöt
- Muut yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

.

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu AKL 63 §, 3 mom. mukaisesti 4.2.2022 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 20.11.2022. Alueella järjestettiin yhdessä Lahden museoiden kanssa kaavakävely 25.3.2023. Kaavatyötä käsittelevä yleisötilaisuus järjestettiin 14.3.2024. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille toimitettiin postitse kaavaluonnos ja OAS luonnosvaiheen yhteydessä 16-30.4.2026. Toinen yleisötilaisuus järjestettiin Möysän koululla ja verkossa 27.5.2026. Tässä tilaisuudessa esiteltiin kaavaluonnosta ja uutta sitä täydentävää havainne ja viitesuunnittelumateriaalia. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla.

Lisäksi kaavamuutoksesta valmisteltiin Lahden kaupungille 20.12.2024 adressi, jonka allekirjoitti 1268 henkilöä.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 16.4.–7.5.2026. Sen yhteydessä viranomaisille toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnosvaihtoehdot ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot. Asemakaavaa on esittely ELY-kaavaneuvottelussa 2022-2025.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Ruolan ostoskeskuksen osakkaat ovat myyneet kiinteistöään jo pitkään ennen kaavatyön aloittamista. Asemakaavatyön muutos on lähtenyt tämän jälkeen Ruolan ostoskeskuksen osakkaiden tarpeesta kehittää ostoskeskusta ja edesauttaa sen myyntiä. Alueen mahdollista osoittamista asumiseen tai edes osittaista muutosta asumiselle ei ole pidetty lähtökohtaisesti hyvänä ajatuksena. Mahdolliselle lisärakentamisoikeuden myöntämisellä etenkin asumiseen on mietitty mahdollisena keinona rahoittaa olevien rakennusten kunnostusta, kuten alla olevassa esimerkissä Pitäjänmäen ostoskeskuksessa.

Ruolan alue on myös paikallisesti ja maakunnallisesti arvokasta aluetta. Ruolan ostoskeskus on vieläpä Lahden ensimmäinen ostoskeskus. Arvokkaana aluerakentamisen kohteen osana ostoskeskuksen säilyttäminen ja palvelujen mahdollistaminen Ruolan alueella on ollut ensisijainen tavoite pidemmän aikaa, jo ennen kuin kaavatyö on tullut vireille asemakaavan muutostyönä.

Ruolan ostoskeskuksen rakennuksen mittavan peruskorjaustarpeen lisäksi käyttömahdollisuuksia rajoittaa rakennusten mitoitus. Verraten pienet liikehuoneistot, jotka sijoittuvat eri rakennusmassoihin eivät mahdollista kaikenlaista toimintaa. Vaikka rakennuksen runkojärjestelmä mahdollistaa sisätilojen muuntelun, esimerkiksi päivittäistavaraliikettä ajatellen rakennuksen runkosyvyys rajoittaa tehokkaaksi ja tuottavaksi arvioitua liikkeen kokoa. Myös rakennuksen huonekorkeus asettaa rajoituksensa monille nykypäivän toiminnoille, kuten päivittäistavarakaupoille, joita Ruolan ostoskeskuksessa on historiallisesti sijainnut

Rakennus on rakennusjärjestelmänsä puolesta muuntojoustava ja se taipuisi ominaisuuksiltaan moneen eri käyttöön, mikäli nykyinen mitoitus nähtäisiin riittävänä tulevaa käyttöä ajatellen. Olemassa olevien rakenteiden lämmöneristävyysarvot eivät vastaa nykypäivän tavoitteita energiatehokkuudesta, mutta rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokkaiden kohteiden korjaamisessa ei välttämättä vaadita nykypäivän standardien täyttämistä. Lämmöneristävyysarvoilla on kuitenkin jonkinverran vaikutusta rakennuksen käyttökustannuksiin.

Erilaisissa ostoskeskusten elävöittämistä koskevissa selvityksissä (esim. Pasi Mäenpää, Helsingin yliopistoja Markkinoilta Markettiin, 2002) ratkaisuiksi on esitetty ostoskeskuksen yhteyteen esitettävää asuntotuotantoa tai kaupungin toimintojen tuomista ostoskeskuksen tiloihin ja luoda tätä kautta paremmat edellytykset palveluiden toiminnalle. Onnistunut muutos edellyttäisi todennäköisesti myös uudenlaisen omistajajärjestelyn.

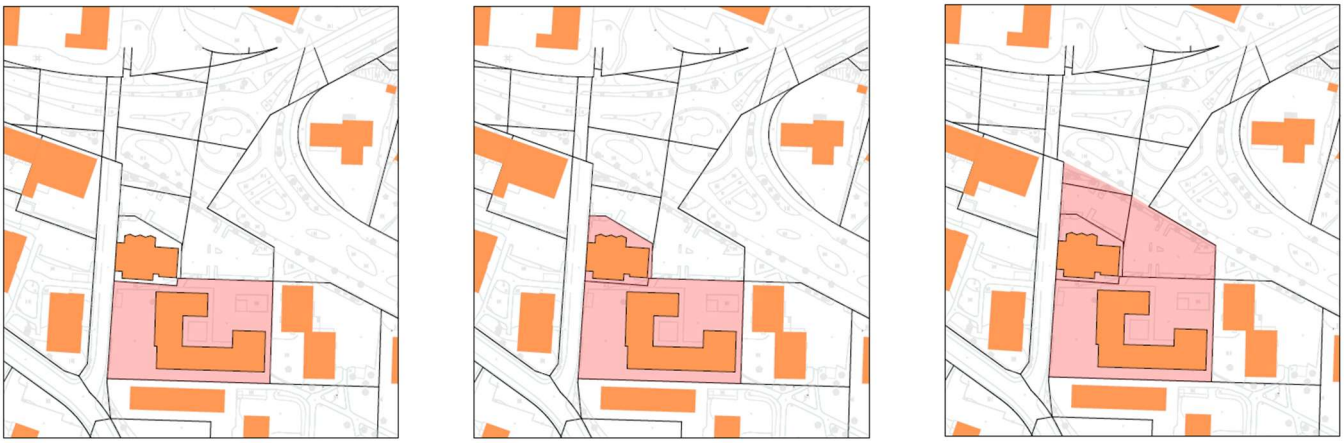
4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Rakennushistoriallinen selvitys on laadittu asemakaavatyön aikana 2023. Selvityksessä todetaan: ”Pohdittaessa mahdollisuutta säilyttää osa rakennuksesta ja osoittaa tontille täydennysrakentamista purettavien osien paikalle, ongelmaksi muodostuu tontin pienehkö koko ja viereisten tonttien olemassa olevat rakennukset, jotka sijoittuvat lähelle tontin rajoja. Etelänpuoleisen naapuritontin autotallien käyttö edellyttää ostoskeskustontin kautta kulkemista. Lisäksi maasto nousee tontin lounaisnurkalla.

Ostoskeskusrakennuksen tyypillisin ja rakentamisajalle ominaisin ja säilytettäväksi esitettävä osuus olisi rakennuksen sisäpihaosuus katoksineen ja vertikaalisine linjoineen, mutta tällöin täydennysrakentamiselle jää mielekästä tilaa ainoastaan tontin länsiosaan nykyisen pysäköintialueen kohdalle. Rakennuksen osittainenkin säilyttäminen edellyttää sen kattavaa peruskorjausta.

Myös pysäköintihallin säilyttäminen saattaisi olla mielekästä, mutta ajoväylän sijoittelu tontilla olisi hyvä järjestää tehokkaammin. Pysäköintihallin autopaikat ovat mitoitukseltaan niukkoja nykypäivän autoille.

Täydennysrakentamisessa tulisi kiinnittää erityistä huomiota 60-luvun ostoskeskuksen ominaisluonteeseen ja vaalia sitä. Massoittelun, julkisivujen ja materiaalivalintojen tulisi jatkaa alkuperäisen rakennuksen yksinkertaista ja hillittyä linjaa siten, että säilytettävä osuus ei jäisi aiheiltaan toisarvoiseksi.”



I

RUOLAN OSTOSKESKUKSEN TONTTI

II

RUOLAN OSTOSKESKUKSEN TONTTI
RUOLAN LIIKETALON TONTTI

III

RUOLAN OSTOSKESKUKSEN TONTTI
RUOLAN LIIKETALON TONTTI
KAUPUNGIN LP-TONTTI

Asemakaavatyön aikana toimija tutki erilaisia vaihtoehtoja, toimintojen mahtumista nykyisiin rakennuksiin, näiden soveltumista muokkauksiin ja viereisten tonttien tuomia mahdollisuuksia.

Asemakaavatyön aikana ja ennen tämän vireille tuloa ainoa konkreettisesti kiinnostunut toimija alueelle on ollut nykyisen kaavamuutoksen hakija LIDL.

Ensisijaisesti toimijan kanssa tutkittiin nykyiseen ostoskeskuksen rakennukseen sijoittumista ja tämän rakennuksen uusiokäyttöä. Yllä luetellut mitoitusperusteet, kerroskorkeudet osoittautuivat kuitenkin haasteiksi, kun kaupan suunnittelua vietiin pidemmälle. Ostoskeskuksessa on toiminut päivittäistavarakauppa myös aiemmin, mutta nykyajan tila, säilytys ja logistiikkatarpeet ovat erilaisia kuin nykyisen rakennuksen aikana.

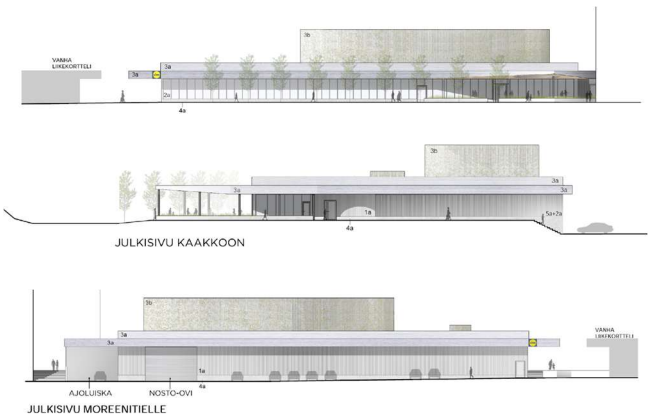
Nykykaupan mitoituksen huomioiden tutkittiin myös vaihtoehtoa, että rakennus purettaisiin osittain ja täydennys rakennettaisiin osittain uuden kaupanmitoituksella nykyisellä tontillaan. Tämä olisi mahdollistanut nykyisen maanalaisen pysäköinnin hyödyntämisen edes osittain työntekijöiden pysäköintinä, sillä 1960-luvun pysäköintimitoitus on huomattavasti pienempää kuin nykyinen minimipysäköinnin mitoitus.

Pihlajamäen ostoskeskus

Merkittävä esimerkki ja malli Ruolan ostoskeskuksen kaavatyön aikana on ollut Pihlajamäen ostoskeskus, jossa vanha ostoskeskus on osittain säilytetty ja suojeltu. Uuteen osaan puretun osan tilalla on sijoittunut päivittäistavarakauppa LIDL niin, että uudisrakennus on sijoitettu ja sopeutettu olevan ostoskeskuksen arkkitehtuuriin ja rakentamisen määrään. Tämä toimi kaavatyön tavoitteena ja samaan aikaan toteutuksessa olleena esimerkkinä ostoskeskusympäristön säilyttämisestä ja uudistamisesta samaan aikaan. Hankkeen merkittävin ero Ruolan ostoskeskukseen on sen ympärillä oleva lisätila, sillä ostoskeskuksen korjaaminen ja säilyminen on pystytty rahoittamaan ja turvaamana viereen osoitetulla asuinrakentamisen lisärakennusoikeudella. Tämän takia Pihlajamäen osittain säilyttävä ja suojeltu esimerkki on jäänyt Ruolan asemakaavatyössä vain tavoitteeksi.




Yllä havainnekuvat Pihlajamäen ostoskeskuksen viitesuunnitelmasta.

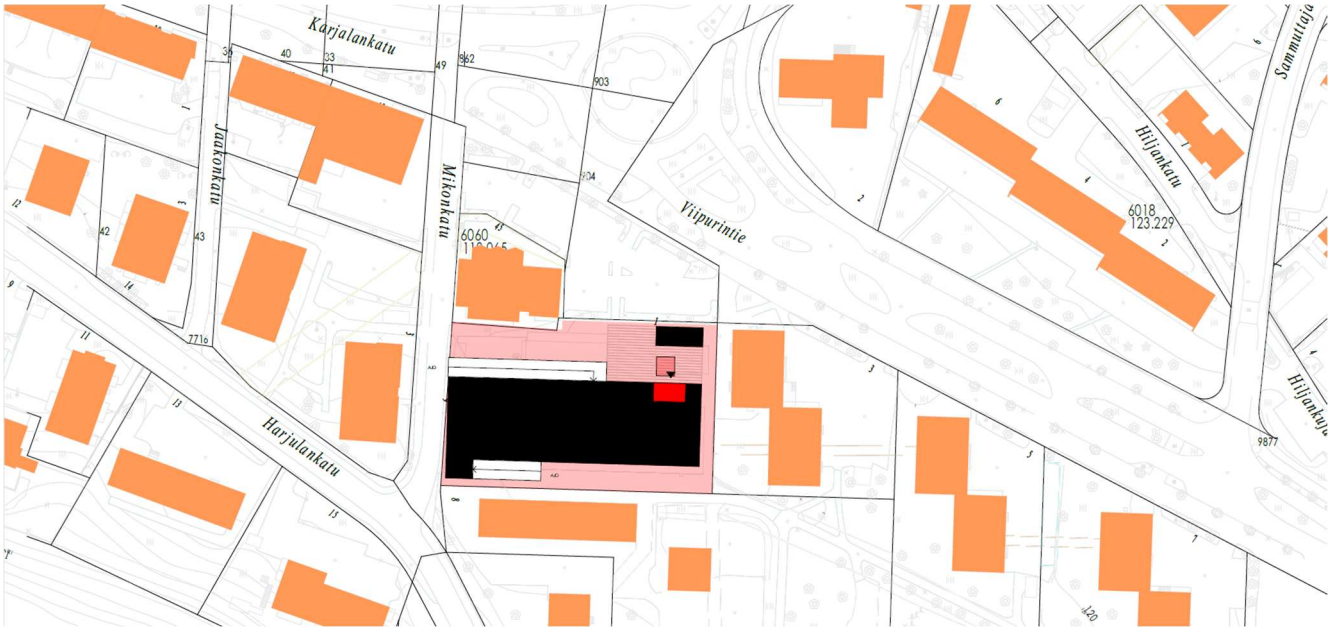


Yllä Pihlajamäen ostoskeskuksen uuden osan julkisivuja.

4.4 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

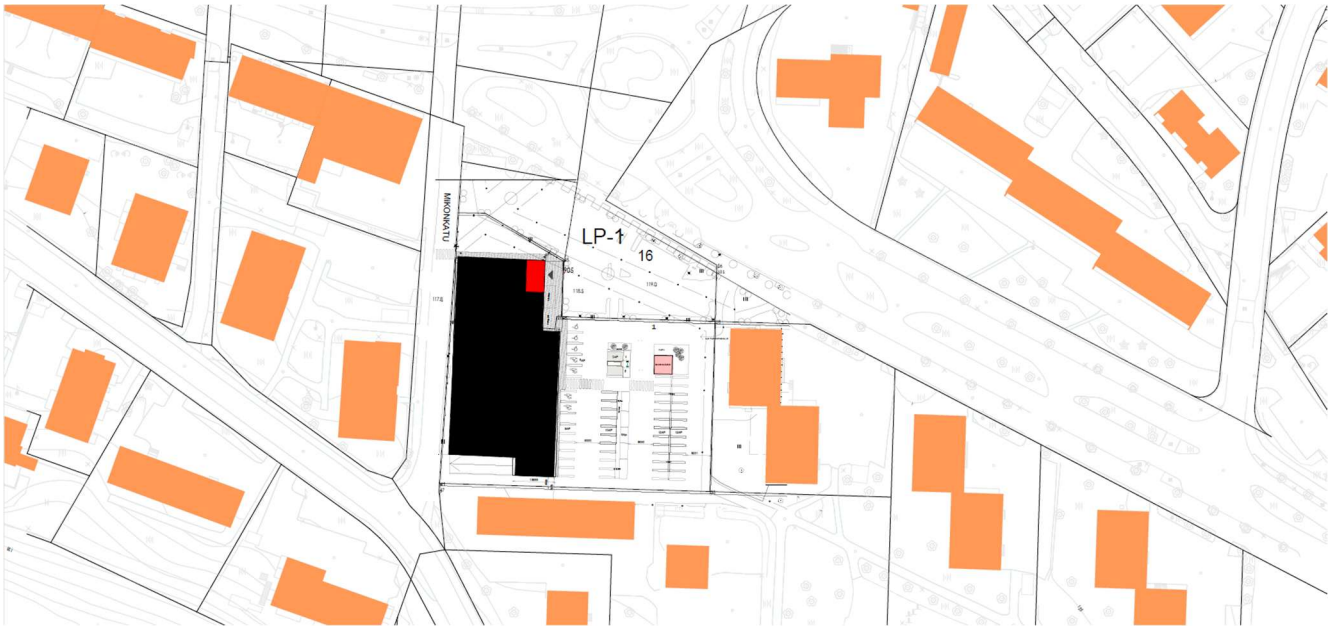
4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Nykykaupan mitoituksen huomioiden tutkittiin myös vaihtoehtoa, että rakennus purettaisiin osittain ja täydennys rakennettaisiin osittain uuden kaupanmitoituksella nykyisellä tontillaan. Tämä olisi mahdollistanut nykyisen maanalaisen pysäköinnin hyödyntämisen edes osittain työntekijöiden pysäköintinä, sillä 1960-luvun pysäköintimitoitus on huomattavasti pienempää kuin nykyinen minimipysäköinnin mitoitus.



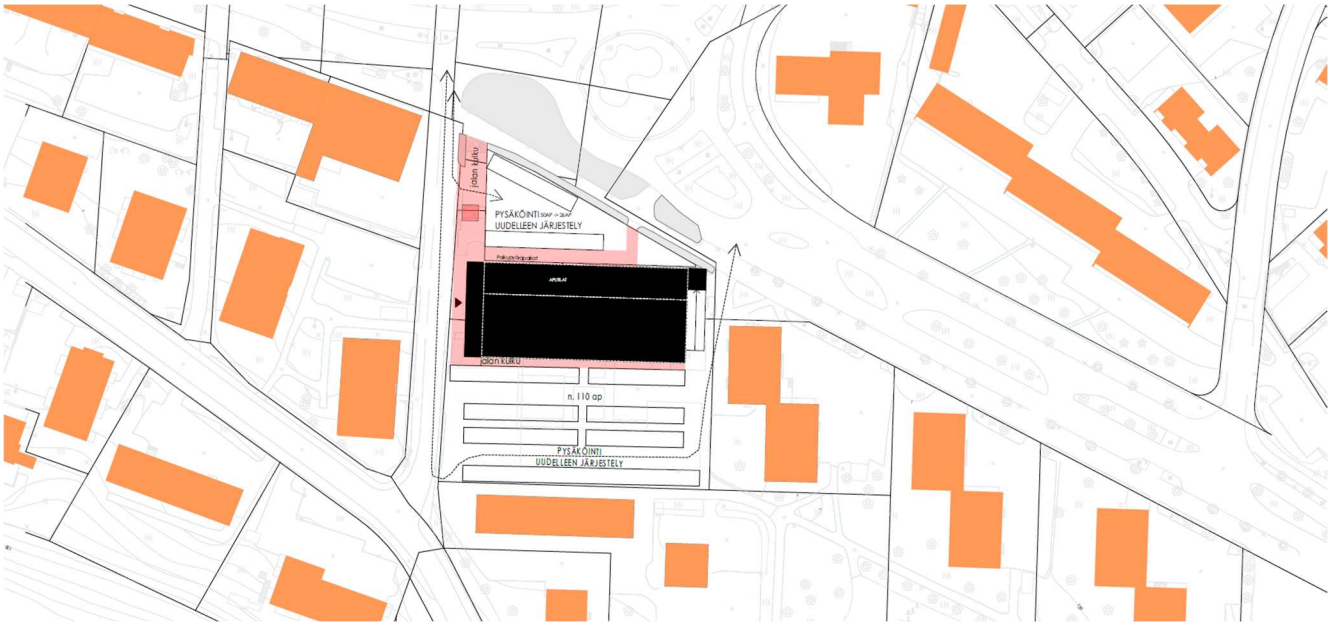
Yllä nykyisen rakennuksen säilyttämisen jälkeen mietitty vaihtoehto, jossa kauppa pysyisi omalla tontillaan ja säilyttäisi pohjakerroksen pysäköinnin

RUOLAN OSTOSKESKUKSEN TONTTI
- Suihkulähteen siirto pohjoisemmaksi parantaisi kokonaisuutta
- Uusi pysäköinti maan alle



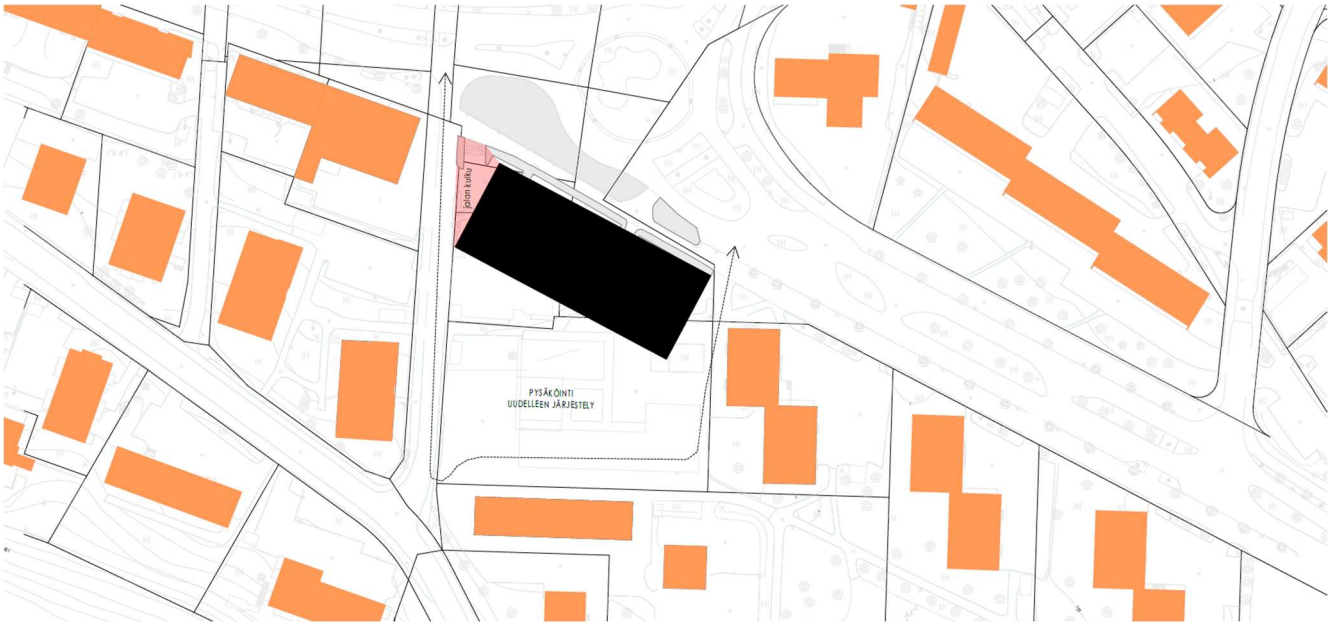
Alkuvaiheessa tutkittiin myös uuden rakennusmassan sijoittumista pohjoiseteläsuunnassa yhdistämällä kaksi tonttia. Haasteeksi osoittautui kahden tontin väliset korkoerot.

RUOLAN OSTOSKESKUKSEN JA LIIKETALON TONTIT
- suihkulähteen paikka ennallaan
- korkoerot haaste, kaupungin LP-alue pitäisi tasata myös



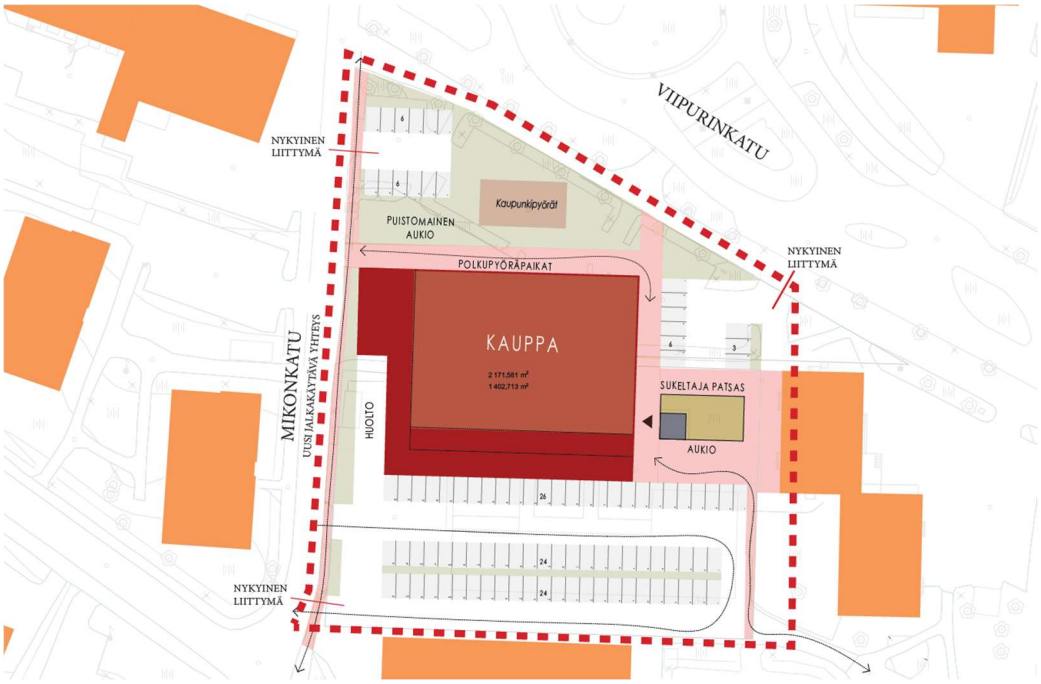
Alkuvaiheessa tutkittiin myös etuaukion kehittämistä niin, että yleistä pysäköintialuetta oltaisiin muutettu jalankulku ja oleskelupainotteiseksi. Pysäköinti olisi osoitettu tällöin pääosin kaupan rakennuksen taakse.

RUOLAN OSTOSKESKUKSEN, LIIKETALON JA LP-ALUEEN TONTIT
- Ostoskeskuksen johtorasite jää rauhaan
- Eniten pysäköintipaikkoja,
-Karjalankadun edustan paikat puolittuvat, paikotus rakennuksen taakse
- koko alue voidaan tasata korkoeroineen kerralla



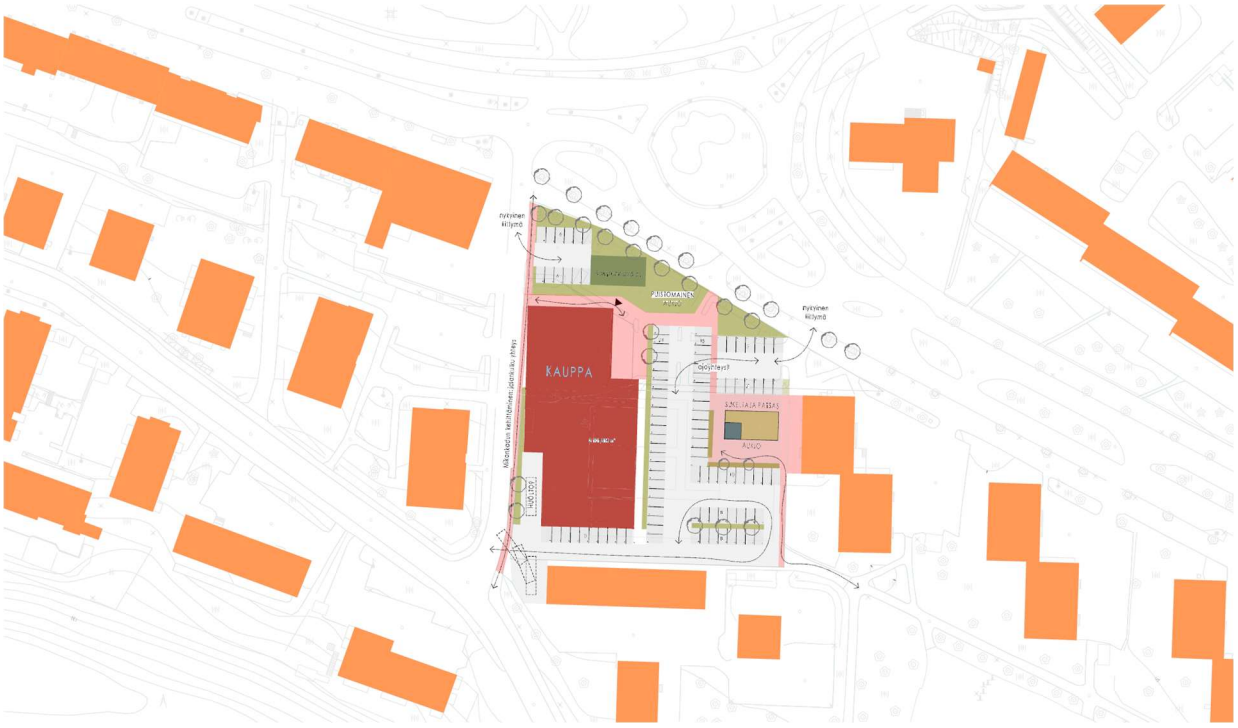
Myös kaupunkirakenteen jatkaminen Karjalankadun mukaisena katuun kiinni rakentamisena oli esillä, mutta tässä vaihtoehdossa maakunnallisesti arvokas Ruolan aluerakentamisen kokonaisuus olisi jäänyt toisarvoiseksi ja pysäköinti olisi osoitettu kaupan rakennuksen taakse.

RUOLAN OSTOSKESKUKSEN, LIIKETALON JA LP-ALUEEN TONTIT
- Ostoskeskuksen johtorasite jää rauhaan
- Eniten pysäköintipaikkoja, kaikki jäävät tontin taakse
- Rakennus katuun kiinni, kaupunkimainen

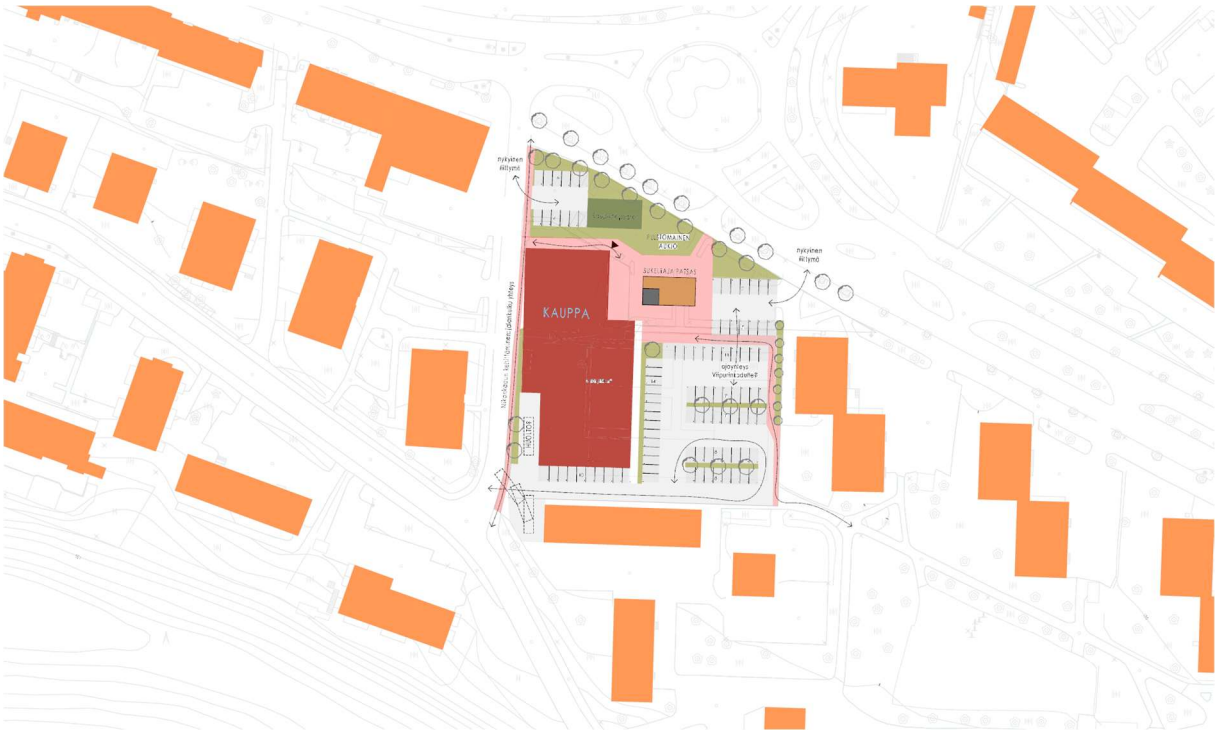


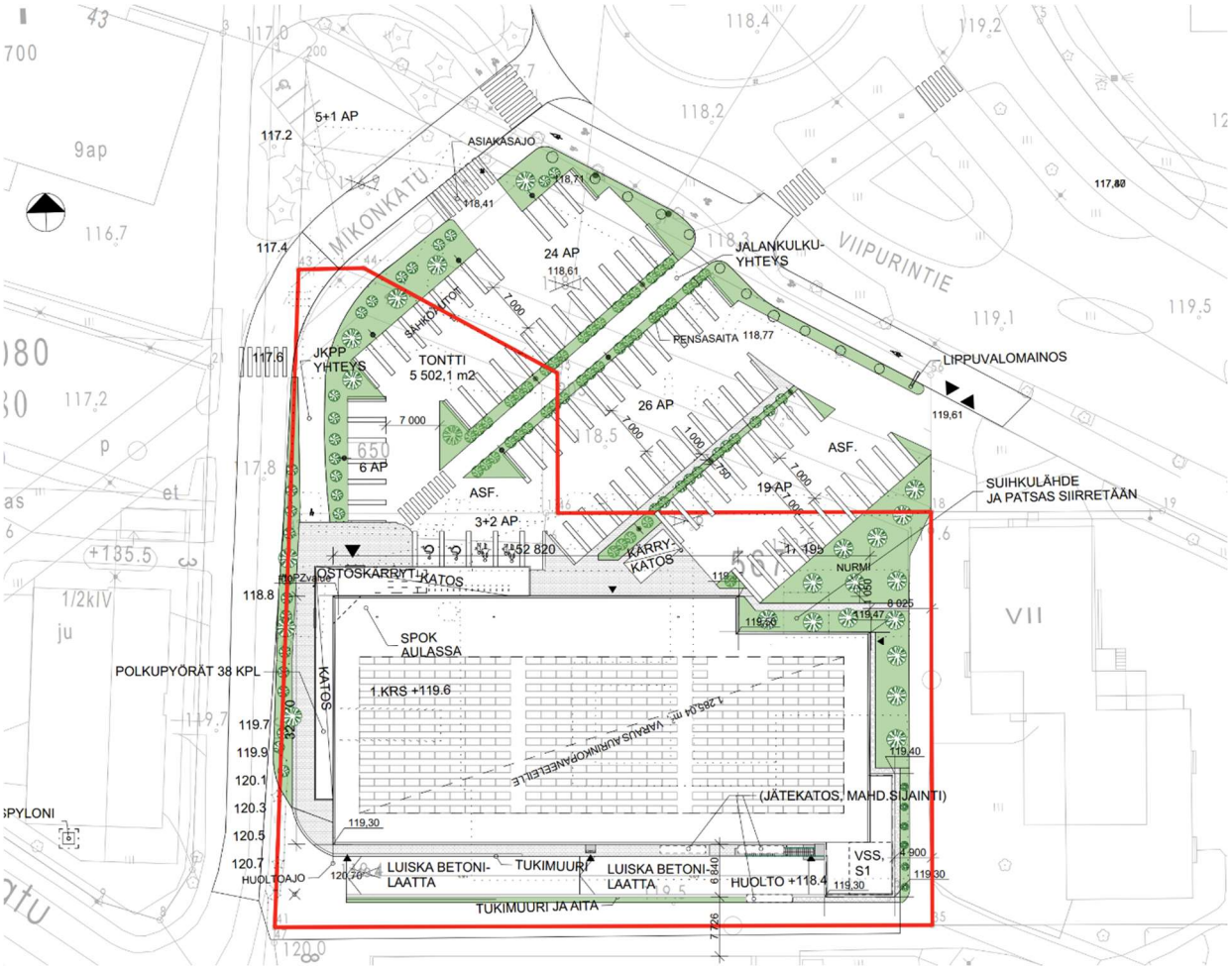
Lisäksi tutkittiin myös ratkaisua, jossa Ruolan alueen rakenne ja sukeltajapatsas olivat keskiössä. Kaupan rakennuksen neliömäisellä muodolla mahdollistettiin kevyenliikenteen reittien ja sukeltajapatsaan liittyminen kauppaan. Pysäköinnit olisi sijoittunut tässä ratkaisussa kaupan taakse ja etuosaa olisi kehitetty puistomaisena aukiona. Alla olevassa kuvassa esitetty etuaukion luonteita.





Lisäksi tutkittiin myös kaupan sijoittumista pohjois-eteläsuunnassa niin, että sukeltajapatsas yhdistyisi Ruolan alueeseen mahdollisimman luonnollisesti ja vahvistaisi kevyenliikenteen reittiä Ruolan alueelle. Näissä vaihtoehdoissa pysäköinti olisi sijainnut kaupan vieressä ja alueen etuosaa olisi kehitetty puistomaisena ja viihtyisänä osana.





Viitesuunnitelma pihan ja pysäköinnin järjestämisestä. Lähtökohtana on kävelyreittien ja pihan selkeyttäminen.

Viimeisin ratkaisu, joka on kompromissi kahden alueen (Karjalankadun rakenne ja Ruolan rakenne) yhdistämisen, nykytilan ja toimijan tarpeiden mukaan. Mikonkadun kääntö parantaa alueen liikenneturvallisuutta ja selkeyttää liikennettä. Kaupan sijaitsee alueen takaosassa kuten Ruolan alkuperäinen ostoskeskus ja etuosa on varattu yleiselle pysäköinnille. Kevyen liikenteen reitit johtavat eri suunnista kaupan ovelle. Sukeltajapatsaan sijoitusta ei ole vielä päätetty tässä suunnitelmassa.

4.4.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Luonnosvaiheen kuulemiseen valittiin valmisteltavaksi kaavaluonnosvaihtoehdot kohdassa 4.4.1 viimeisenä esitellyn alustavan vaihtoehdon pohjalta. Kaavamuutoksesta laadittiin kaksi kaavaluonnosvaihtoehtoa luonnosvaiheen kuulemiseen.

Molemmissa asemakaavan muutoksen vaihtoehdoissa alue koostuu yleiseen pysäköintiin tarkoitetusta LPA-alueesta, kaupan tontille osoitettavasta pysäköinnistä, sekä 3000 kem^2 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 tontiksi. 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.

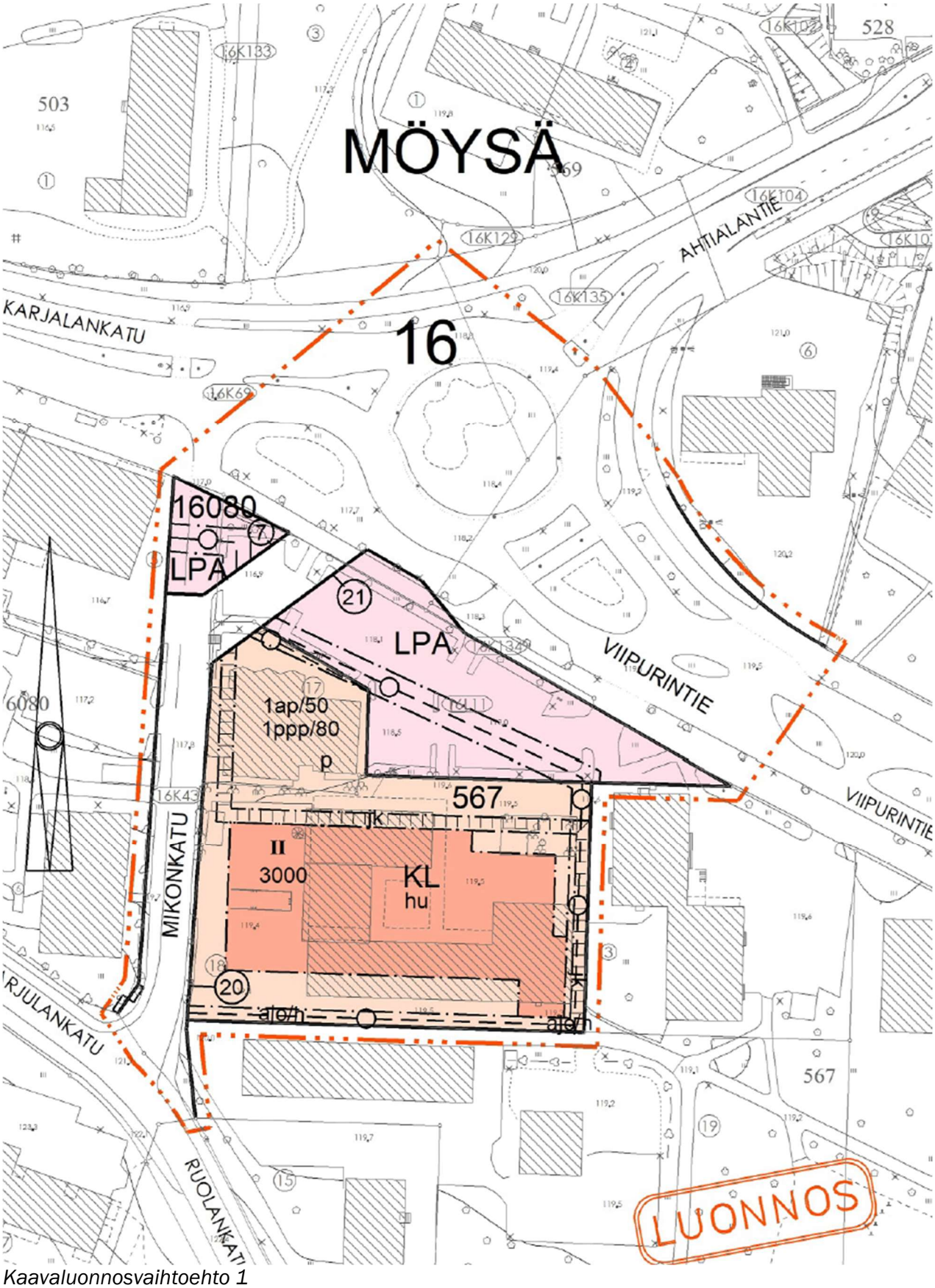
Uudet johtorasitteet on osoitettu pysäköintialueen läpi sekä KL-tontin itä- ja eteläreunoihin.



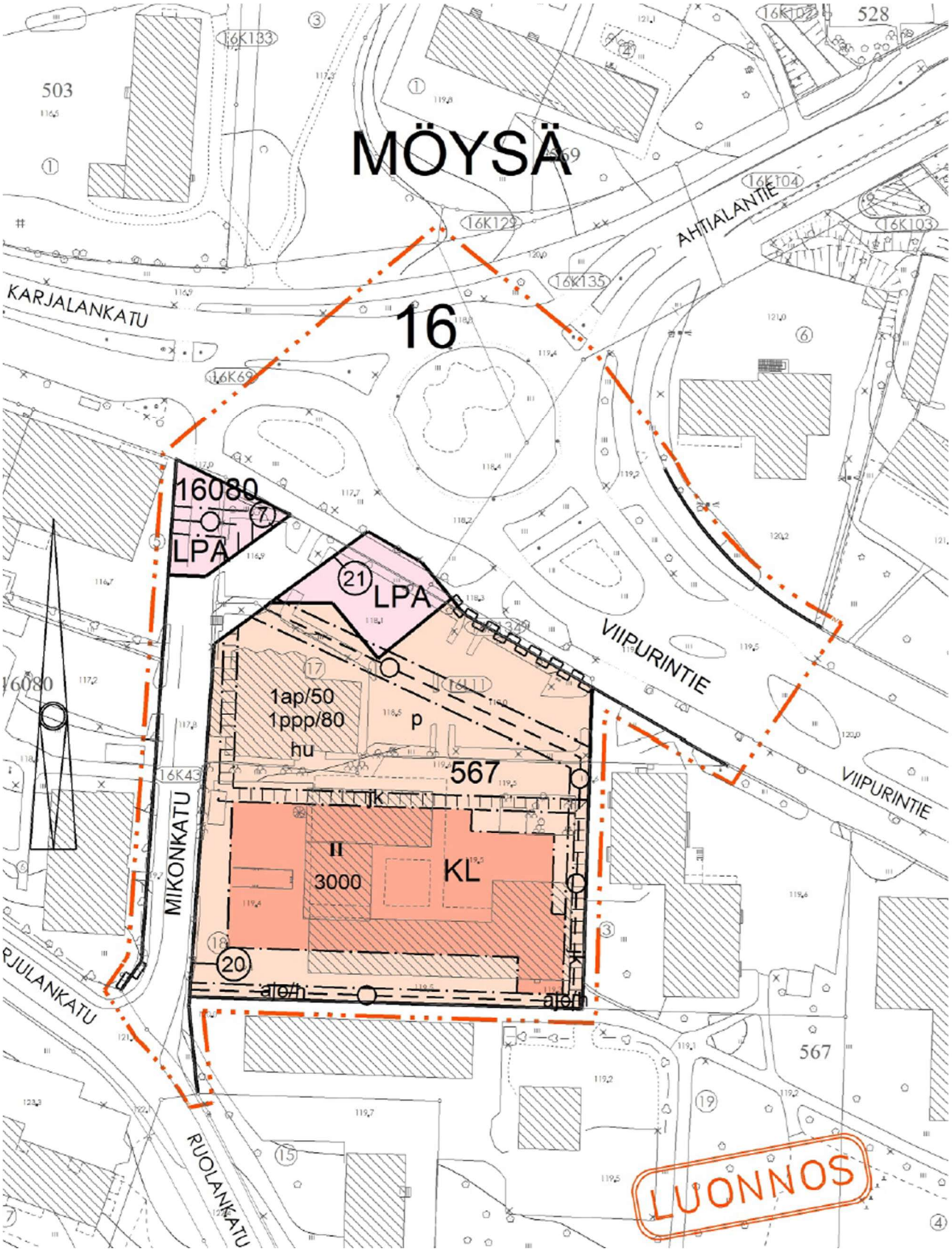


Päivittäistavarakaupan mahdollista massoittelua viitesuunnitelman mukaan. Julkisivuja tarkennetaan asemakaavan ehdotusvaiheessa.

Kaavaluonnosvaihtoehtojen vaikutusten arviointiin ja tavoitteiden toteutumiseen pätee se, mitä jäljempänä kohdissa 5.2 ja 5.4 on kirjoitettu. Kaavaluonnosvaihtoehtojen keskinäiset erot ovat vähäisiä, ja ne liittyvät pelkästään pysäköinnin hallinnan jakautumisesta päivittäistavarakaupan KL-tontille ja yleiselle pysäköinnille tarkoitetulle LPA-alueelle, ja näin ollen vaikutusten arvioinnissa kaavaluonnosvaihtoehtojen välillä ei ole merkittäviä eroja.



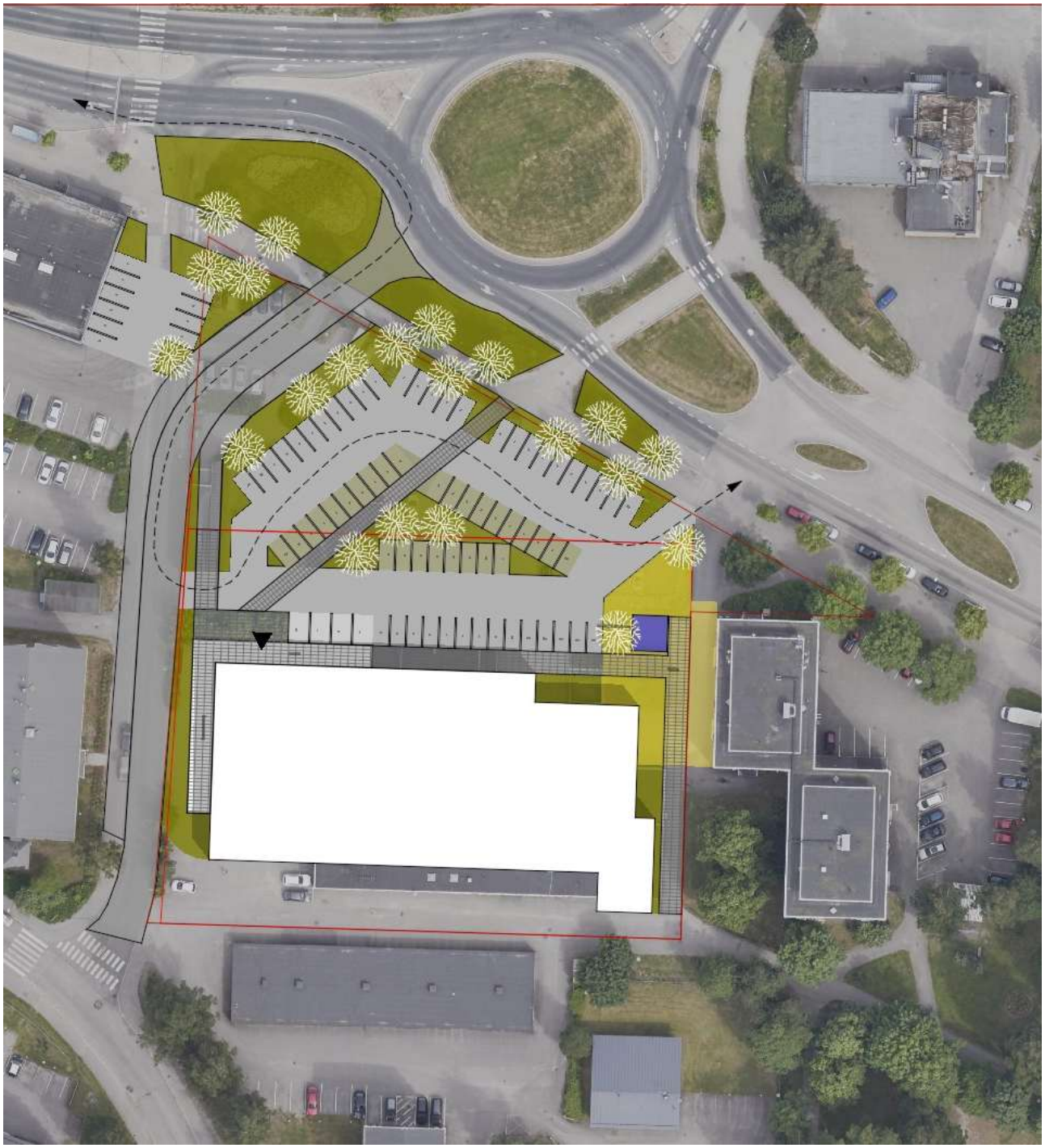
Kaavaluonnosvaihtoehto 1



Kaavaluonnosvaihtoehto 2

4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan luonnosvaiheen jälkeen asemakaavaratkaisua lähdetiin tarkentamaan tarkemman viitesuunnitelman avulla. Piha- ja liikennejärjestelyjä on tarkastelut kokonaisuudessaan uudelleen yksityiskohtaisen suunnittelun avulla. Yhdistyminen osaksi Ruolan maakunnallisesti arvokasta kokonaisuutta on tapahtunut rakennuksen muodon rikkomisella, pintamateriaalien osoittamisella, yksittäisten puiden sijoituspaikoilla, julkisilla kevyen liikenteenreiteillä suunnitelualueen läpi sekä sukeltajapatsaan sijoittamisella tontin itäreunaan.



Asemakaavaehdotuksen viitesuunnitelma ortokuvaan upotettuna. Kuvassa on esitetty uuden päivittäistavarakaupan rakennuksen sijainti tontilla (valkoisella), sen pysäköintialue liittymineen, jalankulkuyhteydet (ristiviivoitustäytteellä), istutettavat alueen osat (vihreällä) sekä Sukeltaja-patsaan ja vesialtaan

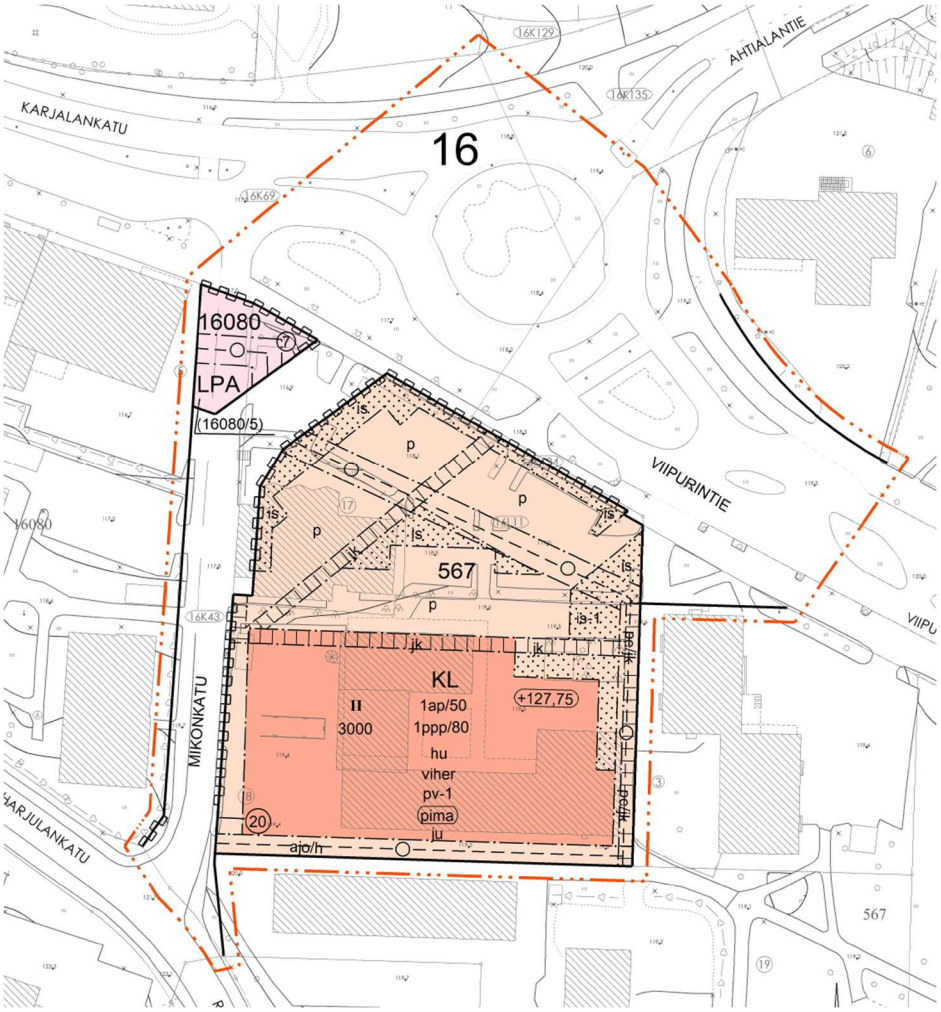
sijainti (sinisellä); sekä Mikonkadun uusi linjaus Möysän kiertoliittymään ja uusi autopaikkojen alue Karjalankatu 43:ssa toimivan päivittäistavarakaupan itäpäätyyn.



Havainnekuva ilmasta Ruolan alueesta. Kaavatyöalue sijoittuu kuvan vasempaan alareunaan. Havainnekuvassa on esitetty uuden päivittäistavarakaupan rakennuksen ja sen pysäköintialueen sovittaminen nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen sekä Mikonkadun pohjoispään uusi linjaus Möysän kiertoliittymään. (Helin Tuomas, 2026)



Yllä on esitetty uuden päivittäistavarakaupan toteutusta havainnollistavat ilmakuvat kesä- ja talvikausilta. (Helin Tuomas, 2026)



Asemakaavaehdotuksen kaavakartta, johon päädyttiin luonnosvaiheen palautteen ja sen jälkeisen suunnittelun jälkeen. Alla kohdass 4.5.1. olevat lausunnot ja mielipiteet on huomioitu ehdotuksessa.

4.5.1 Luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Luonnosvaiheen kuuleminen oli 16.04.2026 – 07.05.2026. Luonnoksista saatiin kahdeksan lausuntoa ja kymmenen mielipidettä.

Lausunnon keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
LVV 18.05.2026 **1.** Kumpikaan kaavaluonnoksista ei perustu alueella sijaitsevan, Lahden vanhimman ostoskeskuksen säilyttämiseen. Yleiskaavan ohjausvaikutusta rakennetun kulttuuriympäristön osalta ei ole tältä osin huomioitu ja käsiteltävinä olevien kaavaluonnosvaihtoehtojen voidaan katsoa olevan yleiskaavan vastaisia. Kaavaselostuksessa ei ole arvioitu riittävällä tavalla kaavavaihtoehtojen suhdetta yleiskaavaan tai valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin rakennetun	1. Asemakaavan voidaan katsoa olevan yleiskaavan vastainen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön kohdistuvan muutoksen ja sen ominaispiirteiden vaalimisen osalta. Kaavasuunnitelman ei kuitenkaan katsota turmelevan Ruolan asuinalueen arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuutta. Kaavasuunnitelma ei käsittele valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisia valtakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Kaavaselostuksen kohtaan 5.3. on täydennetty kaavasuunnitelman suhdetta

kulttuuriympäristön osalta. Kaava-aineistoa tulee näiltä osin täydentää ehdotusvaiheeseen. 2. 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. 3. Kaavaselostuksessa on todettu, että alue sijaitsee pohjavesialueella, mutta alue sijaitsee myös pohjaveden muodostumisalueella, toisin kuin selostuksessa on mainittu. Kaavaselostuksen s. 16 kuvan värit on selostettu väärin pohjavesialueen ja pohjaveden muodostumisalueen osalta. Selostusteksti tulee korjata näiltä osin. 4. Ilmastovaikutukset on kaavaselostuksessa käsitelty hyvin suppeasti: arvioinnin tulee sisältää ilmastonmuutoksen hillinnän ja sopeutumisen tarpeet, sekä miten kielteisiä ilmastovaikutuksia vähennetään ja myönteisiä vahvistetaan. Arvioinnissa voidaan hyödyntää Kilva- ja Hiilikartta-työkaluja.	yleiskaavaan, maakuntakaavaan ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin. Kaavaselostuksen kohtaan 5.4.5 on täydennetty kaavasuunnitelman vaikutusten arviointia kulttuuriperintöön. 2. Kaavaselostuksen kohtia 5.4.1 ja 5.4.3 on täydennetty. 3. Selostuksessa esitetty tieto suunnittelualueen sijoittumisesta pohjavesialueelle, mutta pohjaveden muodostumisalueen ulkopuolelle on oikein Suomen ympäristökeskuksen Pohjavesialueet-paikkatietoaineiston mukaan. Samoin ko. aihetta kuvaavan karttaotteen värit on kuvattu oikein selostuksessa. Näin ollen ei vaikutusta kaavaan. 4. Kaavaehdotusvaiheessa kaavaselostuksen kohtaa 5.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon on tarkennettu ilmastovaikutusten osalta SYKE:n Hiilikartta-työkalun avulla laaditulla laskelmalla, jossa selvitetään kaavan vaikutuksen hiilivarastoon, sekä arvioitu, kielteisiä ilmastovaikutuksia vähennetään ja myönteisiä vahvistetaan.
Kaakkois-Suomen EVK 04.05.2026 Ei lausuttavaa.	Ei vaikutusta kaavaan.
Päijät-Hämeen liitto 29.04.2026 Kaavan jatkovalmistelussa tulee varmistaa, että ostoskeskuksen purkamisesta aiheutuvat muutokset sovitetaan rakennettuun kulttuuriympäristöön hallitusti ja perustellusti. Asemakaavassa tulisi edellyttää uudisrakentamiselta ympäristöön sopivaa mittakaavaa ja laadukasta arkkitehtuuria: massoittelun, sijoittelun, materiaalien ja julkisivujen jäsentelyn tulee tukea Ruolan alueen ominaispiirteitä, ja näitä tavoitteita olisi perusteltua täsmentää kaavamääräyksissä.	Kaavatyössä on kiinnitetty huomiota uudisrakennuksen massaan ja sijoittumiseen tontilla: uudisrakennus sijoitetaan olemassa olevan ostoskeskuksen paikalle ja pysäköintijärjestely osoitetaan nykyisen pysäköintialueen kohdalle; rakennusalan itäsivua on porrastettu viereisen, Viipurintie 3:ssa sijaitsevan kerrostalon mukaan, ja rakennuksen maksimikorkeus maanpinnasta on määritetty kaavaehdotuksessa 8,25 m:iin, eli se on olemassa olevan ostoskeskuksen tapaan selvästi ympäröivää Ruolan rakennuskantaa matalampi (ks. viitesuunnitelma ja havainnekuvat selostuksen kohdassa 5.1.1). Julkisivujen osalta kaavaehdotukseen on lisätty vaatimus puun käytöstä julkisivumateriaalina, mikä osaltaan ohjaa julkisivuja kohti pienipiirteistä mittakaavaa, lämmintä tuntumaa ja laadukasta toteutusta.
Lahden museot 13.05.2026 1. Ei esteitä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. 2. Molemmat kaavaluonnokset turmelevat maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön avainkohteen sekä Ruolan hyvin säilyneen ja edustavan kokonaisuuden. Asemakaavoituksessa ei ole tutkittu uskottavasti ostarin ja ympäristön arvoja säilyttävää mahdollisuutta, joka olisi tutkittava ensisijaisena vaihtoehtona esim. rakennusalueen	1. Ei vaikutusta kaavaan. 2. Ruolan ostoskeskuksen purkamisen ei katsota turmelevan koko Ruolan asuinalueen maakunnallisesti ja paikallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä: arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön laajuus on Päijät-Hämeen kulttuuriympäristöselvityksen (2024) mukaan n. 10,6 ha ja se kattaa 19 avainkohdetta, joista muutostyö kohdistuu 0,9 ha alueelle ja yhden avainkohteen osalle. Lisäksi Selvitys Lahden

rajaamisella, aluesuojelumerkinnällä, suojelumerkinnällä tai /s merkinnällä. 3. Ostoskeskukseen aikojen saatossa tehdyt muutokset eivät ole riittävä syy todeta arvojen kokonaisvaltaisesti heikentyneen. Asemakaavoituksessa tulee ulottaa vaikutusten arviointi myös kulttuuriympäristön näkökulmasta koko alueen kaupunkikuvan tarkastelun tasolle. Alueellisen tarkastelun tasolla Ruolaa voidaan pitää hyvin säilyneenä kokonaisuutena.	kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista (2000) ja Selvitys Lahden sodanjälkeisestä rakennusperinnöstä (2012) -selvityksissä Ruolan ostoskeskus yhdessä lastentalon ja huoltoaseman kanssa todetaan Ruolan asuinalueen viimeisenä rakennetuiksi kokonaissommitelmaa täydentäviksi osasiksi, kun taas kerrostaloja – varsinkin reunamuodostuman päällä sijaitsevia ”seitsemää veljestä” – pidetään oman aikakautensa aluesuunnittelu- ja arkkitehtuurinäkemysten edustajina ja joiden osalta käytiin vilkasta arkkitehtuurikeskustelua jopa valtakunnallisesti. (ks. kaavaselostuksen kohta 5.4.5) Ruolan ostoskeskuksen osittain säilyttävää vaihtoehtoa tutkittiin alustavana luonnosvaihtoehtoina (ks. kaavaselostuksen kohta 4.4). 3. Ruolan ostoskeskukseen aiemmin tehtyjen muutosten sekä Möysän liiketalon rakentamisen ostoskeskuksen eteen voidaan katsoa heikentäneen ostoskeskuksen ja sen välittömän lähiympäristön edustavuutta, alkuperäisyyttä ja historiallista todistusvoimaisuutta. Koko Ruolan asuinalueen maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön kannalta ostoskeskukseen tehtyjen muutosten ei katsota merkittävästi heikentävän em. ominaisuuksia. Myöskään kaavasuunnitelman ei katsota merkittävästi heikentävän koko Ruolan asuinalueen arvoja, ja uudisrakennuksen massaan ja sijoittumiseen tontilla suhteessa nykyiseen ostoskeskukseen ja läheisiin kerrostaloihin on kiinnitetty erityistä huomiota, sekä Ruolan asuinalueen aikakaudelle tyypilliset, alueen sisäiset jalankulkuyhteydet ja niiden säilyminen on huomioitu (ks. viitesuunnitelma ja havainnekuvat selostuksen kohdassa 5.1.1).
Lahden kaupunki, ympäristöterveys 05.05.2026 Suunnittelualueen rakennukset ovat iäkkäitä niin rakenteiltaan kuin tekniikaltaan ja jatkokäyttö isoine remontteineen ei ainakaan ennen perusteellisia rakenne- ja sisäilmateknisiä kuntotutkimuksia olisi järkevää eikä kustannustehokasta.	Ei vaikutusta kaavaan.
Lahden kaupunki, rakennusvalvonta 12.05.2026 1. 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. 2. Pysäköintialueiden liittymien paikkoja tulee rajata kaavassa liittymäkieltomerkinnöillä.	1. LPA-alueen 16080 on esitetty laajentavan K-kaupan nykyistä, yksikampaista pysäköintialuetta rakennuksen itäreunalla siten, että ratkaisu mahdollistaa kaksikampaisen, muusta liikenteestä erotetun pienen pysäköintialueen (ks. viitesuunnitelma selostuksen kohdassa 5.1.1). Kaavasuunnitelmassa esitetty pysäköintiratkaisu on turvallisempi ja selkeämpi nykyiseen pysäköintijärjestelyyn verrattuna, missä parkkiruuduista joudutaan

3. Pysäköintialueet tulee määrätä jaettavaksi istutuksin. Istutuskaistojen riittävät leveydet tulee huomioida.
4. 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.
5. Turvallisista kävely-pyöräily-yhteyksistä eri suunnista kohti pääsisäänkäyntiä tulee huolehtia.
6. Kaavaluonnoksista puuttuvat kaikki istutusmääräykset ja Viipurintien varren laadukasta katuympäristöä ohjaavat määräykset. Kadun varteen tulee osoittaa riittävän leveä istutusalue, johon tulee mahtua puurivi.
7. Tulee varmistaa, että rakennusjärjestyksen mukaisen viherkertoimen tavoitearvot täyttyvät.
8. 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.
9. hu-merkinnän maininta hulevesien imeyttämisestä ei onnistu tontilla, joka pinnoitetaan kokonaan läpäisemättömällä pintamateriaalilla. Hu-merkintää tulee tarkentaa tältä osin.

peruuttamaan jalkakäytävän yli suoraan ajoradalle.
2. Pysäköintialueiden liittymien paikkoja on rajattu kaavaehdotuksessa liittymäkieltomerkinnöillä LPA-alueen ja KL-alueen pysäköimispaikkojen osalta.
3. KL-alueen pysäköimispaikat on kaavaehdotuksessa jaettu istutettavilla alueen osilla. Istutettavien alueen osien sijaintien ja leveyksien osalta on huomioitu olemassa olevan puuston säilyttämisen mahdollisuus ja lisäksi uuden puuston istuttamisen mahdollisuus. LPA-alueen ollessa hyvin pieni, sen jakaminen istutusalueilla ei ole tarkoituksenmukaista. Pienen LPA-alueen toteutus tehdään kuitenkin alueen viitesuunnitelman mukaan kaupungin valvonnassa.
4. KL-alueen itäreunalle jalankulkuyhteyksien varteen on osoitettu kaavaehdotuksessa aukiomainen, oleskelulle soveltuva istutettava alueen osa, johon Sukeltaja-patsaan ja vesialtaan sijoittaminen on mahdollista.
5. Kaavaluonnoksissa on esitetty jalankulkuyhteydet uuden päivittäistavarakaupan pääsisäänkäynnille lännestä Mikonkadulta ja kaakosta Ruolan asuinalueelta. Kaavaehdotukseen on lisätty jalankulkuyhteys pohjoisesta Viipurintieltä liikenneympyrän suojatien kohdalta.
6. KL-alueen pohjoisreunalle Viipurintien varteen on osoitettu kaavaehdotuksessa istutettava alueen osa, jolla olemassa olevat Viipurintietä reunustavat puut on mahdollista säilyttää.
7. KL-tontille on osoitettu istutettavia alueen osia, joilla voidaan säästää olemassa olevia puita Viipurintien varressa sekä istuttaa uusia muilta osin. Näin ollen viherkertoimen tavoitearvojen täyttyminen voidaan katsoa olevan helposti täytettävissä.
8. Julkisivujen osalta kaavaehdotukseen on lisätty vaatimus puun käytöstä julkisivumateriaalina, mikä osaltaan ohjaa julkisivuja kohti pienipiirteistä mittakaavaa, lämmintä tuntumaa ja laadukasta toteutusta. Pyöräpysäköinnin järjestäminen suunnitellaan yksityiskohtaisemmin osana rakennussuunnitteluvaihetta, mutta kaavaratkaisun viitesuunnitelmassa kuvataan pyöräpysäköinti sijoitettavaksi uuden päivittäistavarakaupan luoteiskulmalle pääsisäänkäynnin katoksen alle.
9. Tontilla sijaitsee istutettavia alueen osia, ja lisäksi viitesuunnitelmassa on esitetty pysäköintialue pinnoitettavaksi nurmikivellä keskimmäisten pysäköintikampojen osalta (ks.

	selostuksen kohta 5.1.1). Näiltä osin hulevesien imeyttäminen tontilla on mahdollista.
Lahden keskusta-alueen kumppanuuspöytä 04.05.2026 1. Alueen kehittämisessä tulee huomioida Ruolan merkittävä kulttuurihistoriallinen arvo sekä sen rooli alueen yhteisöllisenä ja kaikille avoimena kohtaamispaikkana. Kumppanuuspöytä korostaa tarvetta lisätä alueen vehreyttä sekä turvata asukkaille mahdollisuudet kohdata toisiaan ja viihtyä alueella. Tarve viheralueille kasvaa entisestään kuumuutta keräävien asfalttipintojen vastapainoksi. Kaupunkivihreän lisääminen tukee samalla Lahden kaupungin omia luontopositiivisuustavoitteita. 2. 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.	1. KL-tontille on osoitettu istutettavia alueen osia, joilla voidaan säästää olemassa olevia puita Viipurintien varressa sekä istuttaa uusia muilta osin. KL-tontin itäreunalle jalankulkuyhteyksien varteen on osoitettu kaavaehdotuksessa aukiomainen, oleskelulle soveltuva istutettava alueen osa, johon Sukeltajapatsaan ja vesialtaan sijoittaminen on mahdollista (ks. viitesuunnitelma ja havainnekuvat kaavaselostuksen kohdassa 5.1.1). 2. Erilaisia ratkaisuja tutkittiin alustavina vaihtoehtoina, joista jatkosuunnitteluun valittiin ratkaisu, jossa liikerakennus sijaitsee KL-tontin etelälaidalla ja pysäköintialue sijoittuu sen etupuolelle Viipurintieltä katsottuna (ks. kaavaselostuksen kohta 4.4).
Lahti Energia Sähköverkko Oy 04.05.2026 Kaavaluonnoksen johtoa varten varatut alueen osat ovat riittäviä nykyisille ja tuleville sähkökaapeloinneille.	Ei vaikutusta kaavaan.

Mielipiteen keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
Mielipide 1 22.04.2026 1. Kaavan vaikutusalueen tarkastelua tulee laajentaa kaavarajaa laajemmaksi ja arvioida vaikutukset kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevaan K-Market Möysään. Kaavaselostusta tulee täydentää kaupallisella vaikutustarkastelulla, jossa arvioidaan muutoksia asiakasvirroissa ja palveluverkon rakenteessa. 2. Saavutettavuusvaikutuksia tulee arvioida jalankulun, pyöräilyn ja autoliikenteen osalta myös kaava-alueen ulkopuolisiin palveluihin. LPA-alueiden roolia ja käyttöä tulee selkeyttää, mukaan lukien niiden tosiasiallinen jaettu käyttö olemassa olevien palvelujen kanssa.	1. Kaavan vaikutuksia K-Market Möysään on tarkennettu kaavaselostuksen kohtaan 5.4.6. Päivittäistavarakauppojen verkkoa ja keskustan liiketiloja on kuvattu myös em. kohdassa. 2. Tärkeimmät saapumissuunnat uuteen päivittäistavarakauppaan sekä K-Market Möysään on lisätty kaavaselostuksen kohtaan 5.4.6. Ajoneuvoliikenteen kannalta tärkeimmät muutokset ovat Mikonkadun pohjoispään kääntö Möysän kiertoliittymään ja pysäköintijärjestelyjen selkeyttäminen, mitkä lähtökohtaisesti sujuvoittavat liikennettä ja parantavat turvallisuutta. Yleiselle jalankululle varataan tilaa KL-tontilta, mikä mahdollistaa yleisen jalankulun tontin läpi sekä itä-länsi- että pohjois-eteläsuunnassa. Mikonkadun itäpuolinen LPA-alue on muutettu kaavaehdotukseen osaksi KL-tonttia pysäköinnille varattuna alueen osana. Mikonkadun länsipuolinen LPA-alue sijoittuu K-Market Möysän nykyisen,

	Mikonkadun puoleisen päädyn pysäköintipaikkojen jatkoksi siten, että pysäköintialue ja katualue ovat selvästi erillään toisistaan, parantaen näin ollen liikenneturvallisuutta ja selkeyttäen pysäköintiä (ks. viitesuunnitelma kaavaselostuksen kohdassa 5.1.1 sekä kohdat 5.4.4 ja 5.4.6).
Mielipide 2 29.04.2026 1. Alueen kaikkien päivittäistavarakaupan toimijoiden tasapuolinen kohtelu tulee varmistaa. Kuluttajien asiointi sekä huoltoajo tulee säilyttää nykyisessä K-Market Möysässä yhtä helppona kuin ennenkin. 2. Uuden Möysän ostoskeskuksen tilalle tulevan rakennuksen massoittelu on liian massiivinen läheisille kerrostaloille. Lisäksi tiloja tulee tarjota myös pienemmille toimijoille.	1. Tärkeimmät saapumissuunnat uuteen päivittäistavarakauppaan sekä K-Market Möysään on lisätty kaavaselostuksen kohtaan 5.4.6. Ajoneuvoliikenteen kannalta tärkeimmät muutokset ovat Mikonkadun pohjoispään kääntö Möysän kiertoliittymään ja pysäköintijärjestelyjen selkeyttäminen, mitkä lähtökohtaisesti sujuvoittavat liikennettä ja parantavat turvallisuutta. Yleiselle jalankululle varataan tilaa KL-tontilta, mikä mahdollistaa yleisen jalankulun tontin läpi sekä itä-länsi- että pohjois-eteläsuunnassa. 2. Kaavatyössä on kiinnitetty huomiota uudisrakennuksen massaan ja sijoittumiseen tontilla: rakennusalan itäsivua on porrastettu viereisen, Viipurintie 3:ssa sijaitsevan kerrostalon mukaan, ja rakennuksen maksimikorkeus maanpinnasta on määritetty kaavaehdotuksessa 8,25 m:iin, eli se on olemassa olevan ostoskeskuksen tapaan selvästi ympäröivää Ruolan rakennuskantaa matalampi (ks. viitesuunnitelma ja havainnekuvat selostuksen kohdassa 5.1.1). KL-merkintä sallii myös pienemmät kaupalliset toimijat (ks. kaavaselostuksen kohta 5.4.6).
Mielipide 3 07.05.2026 1. Uuden päivittäistavarakaupan toimijan palvelukonsepti ei salli muiden palveluntuottajien toimintaa tiloissaan, mikä heikentää palvelutasoa. 2. Uudisrakennuksen ulkonäössä tulee kunnioittaa alueen alkuperäistä arkkitehtuuria. 3. Liikenteen ohjaus Möysän kiertoliittymään jää epämääräiseksi.	1. Kaavasuunnitelman KL-merkintä sallii laajasti erilaisia kaupallisia toimijoita. Muiden palveluntuottajien edellytyksiä toimia alueella on arvioitu kaavaselostuksen kohdassa 5.4.6. 2. Kaavatyössä on kiinnitetty huomiota uudisrakennuksen massaan ja sijoittumiseen tontilla: rakennusalan itäsivua on porrastettu viereisen, Viipurintie 3:ssa sijaitsevan kerrostalon mukaan, ja rakennuksen maksimikorkeus maanpinnasta on määritetty kaavaehdotuksessa 8,25 m:iin, eli se on olemassa olevan ostoskeskuksen tapaan selvästi ympäröivää Ruolan rakennuskantaa matalampi (ks. viitesuunnitelma ja havainnekuvat selostuksen kohdassa 5.1.1). Julkisivujen osalta kaavaehdotukseen on lisätty vaatimus puun käytöstä julkisivumateriaalina, mikä osaltaan ohjaa julkisivuja kohti pienipiirteistä mittakaavaa, lämmintä tuntumaa ja laadukasta toteutusta. 3. Mikonkadun pohjoispään kääntö Möysän kiertoliittymään ja pysäköintijärjestelyjen

	selkeyttäminen lähtökohtaisesti sujuvoittavat liikennettä ja parantavat turvallisuutta.
Mielipide 4 03.05.2026 Suunnittelualueen palvelutarjonta tulee säilyttää monipuolisena, ja olemassa olevien yritysten toiminnan jatkamismahdollisuus tulee huomioida. Suunnittelualueen sosiaalinen ja yhteisöllinen merkitys tulee turvata.	Kaavasuunnitelman KL-merkintä sallii laajasti erilaisia kaupallisia toimijoita. Muiden palvelun-tuottajien edellytyksiä toimia alueella on arvioitu kaavaselostuksen kohdassa 5.4.6. 4. KL-alueen itäreunalle jalankulkuyhteyksien varteen on osoitettu kaavaehdotuksessa aukiomainen, oleskelulle soveltuva istutettava alueen osa.
Mielipide 5 30.04.2026 1. Uusi rakennus aiheuttaa näkymähaittaa ja heikentää asumisviihtyisyyttä Viipurintie 3:ssa. Uudisrakennus ei saa olla nykyistä korkeampi, ja sen tulee olla pienempi ja kauempana em. asuinrakennuksesta. 60-luvun arkkitehtuuri tulee säilyttää uudisrakennuksessa ja viheralueet ja Sukeltaja-patsas tulee säilyttää. 2. Suunnittelualueen palvelutarjonta heikkenee. 3. Liikennejärjestelyt aiheuttavat meluhaittaa. Liikenneturvallisuus heikkenee Viipurintie 3:n osalta. Viipurintie 3:n liikehuoneistolle tulee varata asiakaspaikkoja.	1. Kaavatyössä on kiinnitetty huomiota uudisrakennuksen massaan ja sijoittumiseen tontilla: rakennusalan itäsivua on porrastettu viereisen, Viipurintie 3:ssa sijaitsevan kerrostalon mukaan, ja rakennuksen maksimikorkeus maanpinnasta on määritetty kaavaehdotuksessa 8,25 m:iin, eli se on olemassa olevan ostoskeskuksen tapaan selvästi ympäröivää Ruolan rakennuskantaa matalampi (ks. viitesuunnitelma ja havainnekuvat selostuksen kohdassa 5.1.1). Julkisivujen osalta kaavaehdotukseen on lisätty vaatimus puun käytöstä julkisivumateriaalina, mikä osaltaan ohjaa julkisivuja kohti pienipiirteistä mittakaavaa, lämmintä tuntumaa ja laadukasta toteutusta. KL-alueen itäreunalle jalankulkuyhteyksien varteen on osoitettu kaavaehdotuksessa aukiomainen, oleskelulle soveltuva istutettava alueen osa, johon Sukeltaja-patsaan ja vesialtaan sijoittaminen on mahdollista. 2. Kaavasuunnitelman KL-merkintä sallii laajasti erilaisia kaupallisia toimijoita. Palvelun-tuottajien edellytyksiä toimia alueella on arvioitu kaavaselostuksen kohdassa 5.4.6. 3. Kaavasuunnitelmalla ei ole merkittävää vaikutusta liikennemelun lisääntymiseksi. Itäisempi ajoneuvoliittymä kaavasuunnitelman KL-tontille on kauempana Viipurintie 3:n tontin rajasta kuin nykyinen liittymä ostoskeskuksen pysäköintialueelle. Viipurintiellä on maksuttomia ja aikarajoituksettomia kadunvarsipaikkoja Viipurintie 3:n kohdalla.
Mielipide 6 22.04.2026 Uuden liikerakennuksen lisäksi pienemmille toimijoille on annettava mahdollisuus.	Kaavasuunnitelman KL-merkintä sallii laajasti erilaisia kaupallisia toimijoita. Muiden palvelun-tuottajien edellytyksiä toimia alueella on arvioitu kaavaselostuksen kohdassa 5.4.6.
Mielipide 7 05.05.2026 1. Alueen asukkaiden tarpeet ja viihtyminen on ohitettu. Puistomaista luonnetta ei ole tuotu alueelle. 2. Pysäköinti tulee osoittaa olemassa oleviin maanalaisiin pysäköintitiloihin.	1. KL-alueen itäreunalle jalankulkuyhteyksien varteen on osoitettu kaavaehdotuksessa aukiomainen, oleskelulle soveltuva istutettava alueen osa, johon Sukeltaja-patsaan ja vesialtaan sijoittaminen on mahdollista. KL-tontille on osoitettu istutettavia alueen osia, joilla voidaan säästää olemassa olevia puita

	Viipurintien varressa sekä istuttaa uusia muilta osin. 2. Alustavissa luonnoksissa tutkittiin ostoskeskuksen maanalaisen pysäköinnin säilyttämistä uuden päivittäistavarakaupan käyttöön (ks. kaavaselostuksen kohta 4.4). Pysäköintitilat voitaisiin hyödyntää tässä ratkaisussa vain osittain esimerkiksi henkilökunnan pysäköinnin käyttöön, sillä maanalaiset pysäköintitilat on suunniteltu 1960-luvun autokannan mukaan ja mitoitus on nykyisille ajoneuvoille riittämätön. Jatkosuunnitteluun valittiin vaihtoehto, jossa pysäköinti osoitetaan maantasoon.
Mielipide 8 28.04.2026 Ruolan ostoskeskuksen kaavaluonnoksen ratkaisua tulee kehittää seuraavasti: KL-alue Mikonkadun varteen ja pysäköinti sen eteläosaan; LPA-alue KL-alueen itäpuolelle, jolloin uusi rakennus ei aiheuta niin suurta näköhaittaa suunnittelualueen itäpuolisille kerrostaloille; liikerakennuksen sisäänkäynti Viipurintien reunalla mahdollistaa lisäpalvelutiloja; ja lisäksi julkisivut tulee olla puuta, Sukeltaja-patsas vesialtaineen tulee sijoittaa alueelle, ja näkymä Viipurintieltä tulee olla houkutteleva.	Mielipiteessä ehdotettua ratkaisua tutkittiin yhtenä alustavana luonnoksena. Jatkotyöstöön valittiin kuitenkin versio, jossa liikerakennus sijoittuu KL-tontin eteläreunaan, ja pysäköinti rakennuksen etupuolella Viipurintieltä katsottuna (ks. kaavaselostuksen kohta 4.4). Kaavatyössä on kiinnitetty huomiota uudisrakennuksen massaan ja sijoittumiseen tontilla: rakennusalan itäsivua on porrastettu viereisen, Viipurintie 3:ssa sijaitsevan kerrostalon mukaan, ja rakennuksen maksimikorkeus maanpinnasta on määritetty kaavaehdotuksessa 8,25 m:iin, eli se on olemassa olevan ostoskeskuksen tapaan selvästi ympäröivää Ruolan rakennuskantaa matalampi (ks. viitesuunnitelma ja havainnekuvat selostuksen kohdassa 5.1.1). Julkisivujen osalta kaavaehdotukseen on lisätty vaatimus puun käytöstä julkisivumateriaalina, mikä osaltaan ohjaa julkisivuja kohti pienipiirteistä mittakaavaa, lämmintä tuntumaa ja laadukasta toteutusta. KL-alueen itäreunalle jalankulkuyhteyksien varteen on osoitettu kaavaehdotuksessa aukiomainen, oleskelulle soveltuva istutettava alueen osa, johon Sukeltaja-patsaan ja vesialtaan sijoittaminen on mahdollista.
Mielipide 9 28.04.2026 1. Nykyisten rakennusten purkaminen heikentää alueen historiallisia arvoja. 2. Kaavasuunnitelma heikentää kilpailua hävittämällä nykyiset ostoskeskuksen palvelut. 3. Uudisrakennuksen liittymistä ympäristöönsä ei ole esitetty riittävän hyvin. 4. Ruolan ostoskeskusta tulee kehittää asukaslähtöisesti siten, että alueen asukkaat ja ostarin palveluita käyttävät kartoittavat alueen tarpeet, jonka pohjalta jokin arkkitehtitoimisto laatii kaavan.	1. Vain Ruolan ostoskeskuksen purkaminen heikentää alueen historiallisia arvoja (ks. kaavaselostuksen kohta 5.4.5). 2. Kaavasuunnitelman KL-merkintä sallii laajasti erilaisia kaupallisia toimijoita. Muiden palveluntuottajien edellytyksiä toimia alueella on arvioitu kaavaselostuksen kohdassa 5.4.6 3. Kaavatyössä on kiinnitetty huomiota uudisrakennuksen massaan ja sijoittumiseen tontilla: rakennusalan itäsivua on porrastettu viereisen, Viipurintie 3:ssa sijaitsevan kerrostalon mukaan, ja rakennuksen maksimikorkeus maanpinnasta on määritetty kaavaehdotuksessa 8,25 m:iin, eli se on olemassa olevan ostoskeskuksen tapaan selvästi ympäröivää Ruolan rakennuskantaa matalampi

	(ks. viitesuunnitelma ja havainnekuvat selostuksen kohdassa 5.1.1) 4. Kaavatyötä on tehty vuorovaikutuksessa alueen asukkaiden kanssa (ks. kaavaselostuksen kohta 4.2.3). Alueen historia, nykytila ja tulevaisuuden tarpeet on kartoitettu kaavatyön yhteydessä. Asemakaavan laatii Lahden kaupunki, sillä vain kaupunki tai kunta voi asettaa kaavan vireille, asettaa sen julkisesti nähtäville ja hyväksyä sen voimaan, ja siten kantaa siitä viranomaisvastuun.
Mielipide 10 28.04.2026 Liikenne tulee lisääntymään uuden päivittäistavarakaupan tullessa alueelle, mikä heikentää turvallisuutta ja viihtyisyyttä. Nykyisellään autojen, skuuttien ja sähköpyörien ajonopeudet ovat kovia, alueella liikkuu pieniä koululaisia, ja liikenteen meteli häiritsee lähialueen asukkaita. Vaaratilanteita ja meteliä tulee torjua nopeusrajoituksia laskemalla (myös skuuttien osalta), automaattisella nopeusvalvonnalla ja ajoa hidastavalla katujen muotoilulla sekä asettamalla moottoripyörille läpiajokiellon yöaikaan.	Kaavatyössä ei määritetä nopeusrajoituksia, nopeusvalvontaa, läpiajokieltoja tai tarkempaa katujen muotoilua, vaan ko. asiat huomioidaan osana liikenne- ja yleissuunnittelua.

Lisäksi ennen kaavaluonnosvaiheetta kaupungille lähetettiin kaavatyötä koskeva ja 20.12.2024 kirjattu adressin - jonka allekirjoitti 1268 ihmistä. Adressin keskeinen huoli koskee rakennusten purkamista, palvelujen katoamista ja LID:n tuloa alueelle. Alla adressin sisältö kokonaisuudessaan:

Adressi:

Möysän palvelutarjonnan säilymisen edellytykset huomioitava kaavoituksessa

Meillä Möysässä on korviimme kantautunut surullisia uutisia: Möysän ostari meinataan purkaa, ja Lidl himoitsee koko tonttia itselleen. Käytännössä tämä tarkoittaisi sitä, että valtava määrä palveluja katoaisi, minkä lisäksi moni ihminen menettäisi työpaikkansa. Lisäksi asuntojen arvot uhkaisivat laskea.

Möysän ostarilta löytyy mm. ravintola, apteekki, parikin jumppasalia, kukkakauppa, valokuvaamo, hierojakoulu, kioski ynnä muuta mukavaa! Näiden kaikkien korvaaminen jollakin marketilla ei vetäisi likimainkaan vertoja nykytilanteeseen. Kehityskulku onkin erittäin huolestuttava.

On toki vääjäämätön tosiseikka, että nykyisen ostoskeskuksen purkaminen on ainoa realistinen vaihtoehto. Tällä erää kauppaketju Lidl himoitseekin koko tonttia itselleen.

Ilmeisesti paikallisia pienyrityksiä ei ole huomioitu, kun katsoo kaavoitussuunnitelmia, joista pienemmät liiketilat loistavat poissaolollaan.

Möysään on toki toinenkin marketti tervetullut MUTTA jos tämä poissulkee kaiken muun yrityskannan ja palvelutarjonnan jatkoedellytykset niin onko tässä mitään järkeä? Me möysäläiset olemme erittäin huolissamme.

Onkin syytä selvittää nykyisten yritysten jatkohalukkuus ja asianosaisten tehtävä tarvittavat johtopäätökset kaavoitusprosessin edetessä. Lahti on suurten lähiöiden kaupunki, eikä elinvoimaisten lähiöiden tukahduttaminen vetele! Varsinkaan meillä Möysässä!

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

5.1.1 Kokonaisrakenne

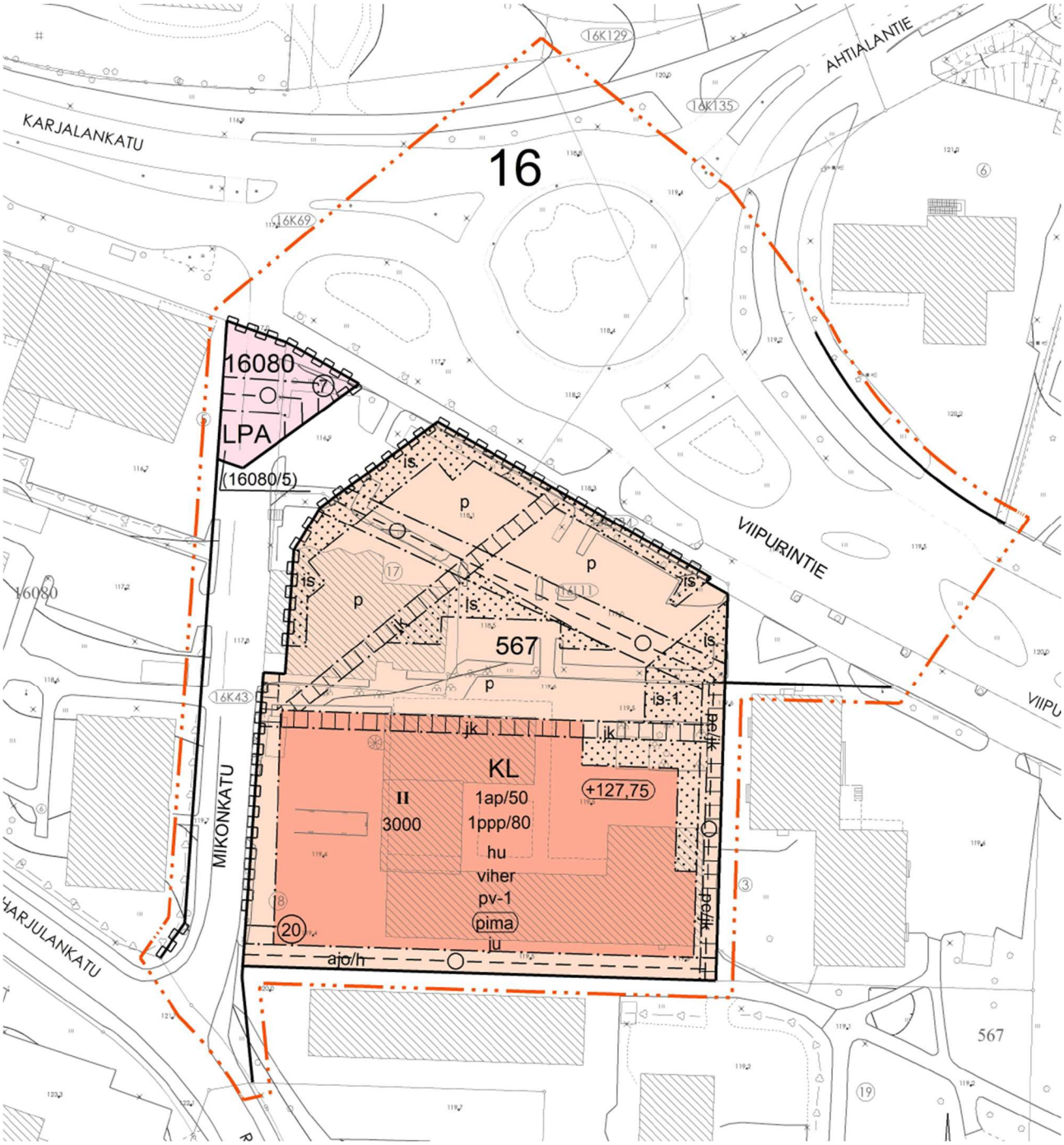
Asemakaavaehdotuksessa suunnittelualue koostuu liikerakennusten korttelialueesta KL, joka sisältää kaupan tontille osoitettavan pysäköinnin ja 3000 kem^2 laajuisen kaupan rakennusalan, pysäköintiin tarkoitetusta LPA-alueesta sekä yleisistä katualueista.

Möysän liiketalon tontti, Ruolan ostoskeskuksen tontti ja valtaosa näiden edustalla sijaitsevasta yleisestä pysäköintialueesta on yhdistetty yhdeksi kokonaiseksi tontiksi. Mikonkadun pohjoispää on linjattu liikenneturvallisuuden ja pysäköintijärjestelyiden parantamiseksi uudelleen ja osoitettu kääntymään suoraan Möysän kiertoliittymään. Nykyiselle Mikonkadun pohjoispään kohdalle tulee autopaikkojen korttelialue, joka osoitetaan palvelemaan viereistä KL-tonttia, jossa toimii K-market. Pienet osat nykyisestä Möysän liiketalon ja Ruolan ostoskeskuksen edustan pysäköintialueesta osoitetaan osaksi katualueita: Mikonkaduksi LPA- ja KL-alueiden välissä sekä Viipurintieksi suunnittelualueen itäreunalla.

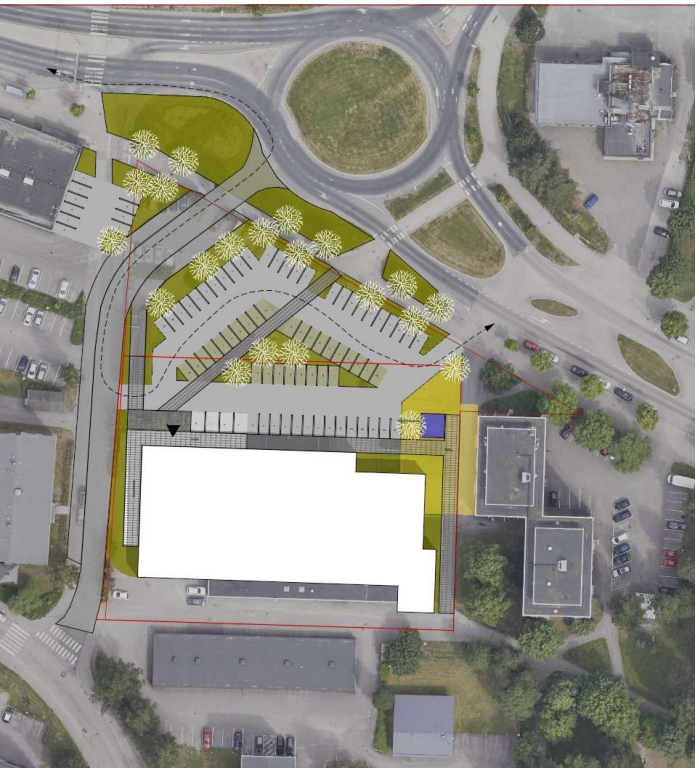
Ruolan alueen kokonaisuuden osana ja palveluiden sijaintikohtana alueen kevyenliikenteen reitit ja polut johtavat nykyiselle ostoskeskukselle ja sukeltajapatsaalle. Tämän vuoksi asemakaavan muutoksen on osoitettu KL-tontille kevyen liikenteen reitti kaakosta (Ruolan kerrostaloalueen pihapiiristä) uudisrakennuksen etuosan kautta luoteeseen.

Uudet johtorasitteet on osoitettu pysäköintialueen läpi sekä KL-tontin itä- ja eteläreunoihin. Myös ajo- ja pelastustierasitteet on osoitettu itä- eteläreunoihin. KL tontin pihan istutukset on määrätty asemakaavan tarkasti viitesuunnitelman mukaisesti. KL-tonttia on kasvatety is-alueen osalta Viipurintien katualueen suuntaa, jotta nykyiset olemassa olevat puut saisivat vielä enemmän kasvualustaa. KL-tontin itäreunaan on osoitettu is-1 määräys, johon osoitettu sijoittumaan Ruolan Sukeltajapatsas.

KL-tontin rakennukselle on osoitettu korkeimmaksi mahdolliseksi räystäslinjankorkeudeksi +8,25m maanpinnasta. Lisäksi rakennukselle on osoitettu julkisivumääräys, jossa määritellään että rakennusten tulee edustaa laadukasta ja korkeatasoista korttelirakenteeseen ja arvokkaaseen ympäristöön sopivaa arkkitehtuuria. Rakennusten julkisivut on jaoteltava arkkitehtuuriltaan vaihteleviin osiin. Julkisivumateriaalina tulee käyttää pääosin puuta. Myös hulevesimääräys on osoitettu KL tontille samoin kuin viherkerroin määräys.



Asemakaavaehdotuksen kaavakartta.













Yllä on esitetty uuden päivittäistavarakaupan toteutusta havainnollistavat ilmakuvat kesä- ja talvikausilta.

5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Suunnittelualueelle osoitetaan liikerakennusten korttelialue (KL) sekä autopaikkojen korttelialue (LPA). Alla on esitetty ko. korttelialueiden mitoitustietoja:

Liikerakennusten korttelialueet (KL):	
tonttien pinta-ala yhteensä	7160 m²
tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	3000 k-m²
tehokkuus	e = 0,42
autopaikkoja (1 ap / 50 k-m²)	60 kpl
Autopaikkojen korttelialueet (LPA):	
tonttien pinta-ala yhteensä	377m²

5.1.3 Palvelut

Nykyisessä Ruolan Ostoskeskuksessa toimivat liikuntayritys, valokuvaamo ja ravintola. Viereisessä Möysän liiketalossa toimii R-kioski, kukkakauppa ja Lahden hierontakoulu, Vieressä Mikonkadun ja Karjalankadun kulmassa sijaitsee K-market ja lankakauppa.

Uudessa asemakaavan muutoksessa suunnittelualuetta muokataan siten, että päivittäistavarakauppa pystyy sijoittumaan alueelle. Asemakaavallisesti KL-merkintä on sama, joka on Möysän liiketalossa tontilla ja viereisessä K-kaupassa. Ruolan ostoskeskuksen tontilla ollut entinen K-5 määräys korvautuu KL-merkinnällä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavassa on turvattu ensisijaisesti suunnittelualueen säilyttäminen palveluille. Toimijan uusi päivittäistavarakaupan yksikkö on kuitenkin itsessään niin suuri, että se vie alkuperäisen ostoskeskuksen ja myöhemmin rakentuneen Möysän liiketalon pienten palveluntarjoajien pienemmät tilat ja tätä kautta yksipuolistaa alueen palveluiden määrää.

Asemakaavassa on tutkittu säilyttäviä vaihtoehtoja, mutta näistä ei ole pystytty saamaan aikaan toimivaa kokonaisuutta vuosien prosessin aikana. Suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti arvokkaan rajauksen piiriin ja kaavatyön aikana tehty rakennushistoriallinen selvitys osittaa kauppakeskuksen rakennuksella itsesään on arvoja Lahden ensimmäisenä ostoskeskuksena, joskin tämän arkkitehtonisia arvoja on vuosikymmenten aikana tehdyissä muutostöissä, laajennuksissa ja korjauksissa heikennetty. Nykyisten rakennusten purkaminen heikentää alueen historiallisia arvoja.

Asemakaava-alueen halki on osoitettu kevyenliikenteen reitti varmistamaan alueen kytkeytyminen Ruolan alueeseen ja pihapiiriin.

5.3 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niiden kautta valtioneuvosto linjaa koko maan kannalta merkittäviä alueidenkäytön kysymyksiä. Tavoitteilla varmistetaan, että valtakunnallisesti merkittävät asiat huomioidaan kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Tavoitteiden uudistamisella pyritään vastaamaan alueidenkäytön tulevaisuuden haasteisiin ja edistämään kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa. Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet toteutuvat niiltä osin, kun niitä käsitellään kaavasuunnitelmassa. Teemasta 'toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen' kaavasuunnitelma luo edellytyksiä elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle; yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen; sekä palvelujen hyvälle saavutettavuudelle, myös kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä. Teemaa 'tehokas liikennejärjestelmä' kaavasuunnitelma ei käsittele liikenneyhteyksiä valtakunnallisella tasolla. Teemasta 'terveellinen ja turvallinen elinympäristö' kaavasuunnitelma osoittaa rakentamista tulvavaara-alueiden ulkopuolelle. Teemasta 'elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat' kaavasuunnitelma ei käsittele valtakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöjä tai luonnonympäristöjä, luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita alueita tai ekologisia yhteyksiä, virkistysalueita, viheralueverkostoa tai viljely- ja metsäalueita. Teemasta 'uusiutumiskykyinen energiahuolto' kaavasuunnitelmassa ei käsitellä tuulivoimaloita, energiahuollon kannalta merkittäviä voimajohtoja tai kaukokuljettamiseen tarvittavia kaasuputkia.

Lahden oikeusvaikutteista yleiskaavaa 2035 (Y-205) laadittaessa on otettu huomioon AKL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset. Lahden yleiskaavan 2035 kartan 2: Kulttuuriympäristö mukaan asemakaavamuutoksen suunnittelualue on maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön alueella, jonka osalta määrätään, että kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön tai sen läheisyyteen kohdistuvat muutokset tulee suunnitella alueen arvoja kunnioittaen ja ominaispiirteitä vaalien. Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 asemakaavatyön suunnittelualue on kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokkaalla alueella, jonka osalta määrätään, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, kehittämisessä ja hyödyntämisessä on vaalittava alueen keskeisiä erityispiirteitä ja omaleimaisuutta sekä huomioitava kokonaisuuden kannalta merkittävien maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilyminen. Ruolan ostoskeskuksen ollessa Päijät-Hämeen kulttuuriympäristöselvityksen (2024) mukaan Ruolan asuinalueen maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön avainkohde yhdessä alueen kerrostalojen kanssa, voidaan Ruolan ostoskeskuksen purkamisen mahdollistavan kaavasuunnitelman katsoa olevan yleiskaavan vastainen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön kohdistuvan muutoksen ja sen ominaispiirteiden vaalimisen osalta, ja maakuntakaavan vastainen kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti arvokkaan alueen keskeisten erityispiirteiden ja omaleimaisuuden vaalimisen osalta. Koko Ruolan asuinalueen maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön kannalta ostoskeskuksen purkamisen ei katsota heikentävän merkittävästi alueen edustavuutta, alkuperäisyyttä ja historiallista todistusvoimaisuutta eikä lainkaan harvinaisuutta, joten kaavasuunnitelman voidaan katsoa heikentävän, muttei kokonaan turmelevan maakuntakaavan kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti arvokkaita alueita koskevan määräyksen mukaisien kokonaisuuden kannalta merkittävien maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilymistä. Kaavasuunnitelman vaikutuksia kulttuuriperintöön on käsitelty tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa 5.4.5.

Muilta osin asemakaava on yleiskaavan ja maakuntakaavan mukainen.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavalla on merkittävä vaikutus Ruolan ja Möysän alueen asukkaisiin, sillä merkittävä osa alueen palveluista keskittyy nykyiseen Ruolan ostoskeskukseen ja Möysän liiketaloon. Asemakaavan muutos mahdollistaa näiden rakennusten purkamisen ja uuden päivittäistavarakaupan rakentumisen näiden tilalle. Pienten yritysten edullisten liiketilojen poistuminen alueelta yksipuolistaa palveluntarjontaa, joskin Karjalankadun ympäristössä on runsaasti tarjolla pieniä liiketiloja. Myös nykyisten rakennusten korjaaminen suureksi kertyneen korjausvelan vuoksi on haasteellista, sillä korjauskustannusten

nostanevat tilavuokria huomattavasti ja heikentävät pienimpien toimijoiden mahdollisuutta jatkaa toimintaansa kiinteistössä.

Kaavamuutoksella on sekä myönteisiä että kielteisiä sosiaalisia vaikutuksia. Merkittävimmät kielteiset vaikutukset liittyvät nykyisten pienyritysten tilojen poistumiseen ja siitä aiheutuvaan toiminnalliseen muutokseen. Myönteiset vaikutukset liittyvät alueen uudistumiseen, uusien liiketilojen ja työpaikkojen mahdollistumiseen sekä liikenneturvallisuuden ja kaupunkiympäristön laadun mahdolliseen parantumiseen. Vaikutusten arvioidaan olevan lyhyellä aikavälillä osin kielteisiä, mutta pitkällä aikavälillä kokonaisuutena neutraaleja tai myönteisiä edellyttäen, että korvaavia yritystilamahdollisuuksia on saatavilla alueella.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutos mahdollistaa uuden liike- ja palvelurakennuksen rakentamisen kortteliin. Rakentamisen toteuttaminen edellyttää alueella sijaitsevien nykyisten rakennusten purkamista. Purettavissa rakennuksissa toimii useita pienyrityksiä, minkä vuoksi kaavalla on vaikutuksia alueen yritystoimintaan, palvelutarjontaan sekä alueen käyttäjäyhteisöihin.

Vaikutukset yritystoimintaan ja palveluihin

Kaavan toteuttaminen aiheuttaa lyhyellä aikavälillä muutoksia alueella toimivien pienyritysten toimintaedellytyksiin. Nykyiset toimijat joutuvat siirtymään muualle tai lopettamaan toimintansa, mikä voi tilapäisesti vähentää alueella tarjolla olevia palveluita ja heikentää joidenkin yritysten toimintaedellytyksiä. Vaikutukset kohdistuvat erityisesti yritysten asiakkaisiin, henkilöstöön ja yrittäjiin.

Pitkällä aikavälillä kaavamuutos mahdollistaa nykyaikaisten liike- ja palvelutilojen toteuttamisen keskeiselle paikalle. Uusien tilojen arvioidaan parantavan alueen vetovoimaa, mahdollistavan uuden yritystoiminnan sijoittumisen alueelle sekä tukevan työpaikkojen syntymistä ja säilymistä.

Vaikutukset alueen yhteisöllisyyteen

Nykyiset rakennukset muodostavat pienyritysten toimintaympäristön, johon liittyy vakiintuneita asiakas- ja yhteistyöverkostoja. Purkaminen voi katkaista olemassa olevia sosiaalisia ja ammatillisia yhteyksiä sekä vähentää alueen toiminnallista monimuotoisuutta siirtymävaiheen aikana.

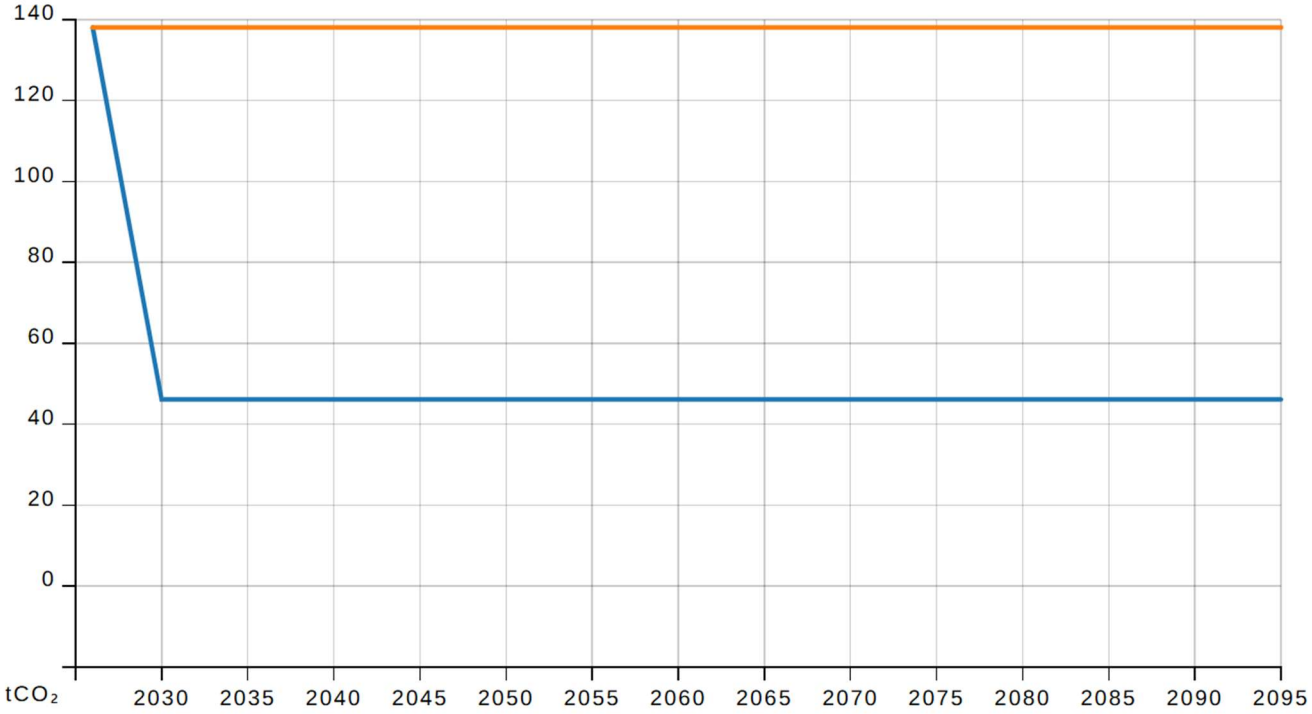
Toisaalta uusi rakentaminen ja mahdollisesti lisääntyvä palvelutarjonta voivat pitkällä aikavälillä lisätä alueen käyttöä, kohtaamisia ja kaupunkielämää sekä vahvistaa alueen asemaa osana keskustamaista palveluverkkoa.

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

Asemakaavan vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon ovat vähäisiä. Merkittävin vaikutus on nykyisen rakennuksen rakenteisiin sitoutunut hiilivarasto. Asemakaava ei suojele rakennuksia vaan osoittaa uudelle rakennukselle rakennusalueen rajat, joten rakennukset lähtökohtaisesti puretaan ja nykyisten rakenteiden hiilivarastot menetetään.

Suomen ympäristökeskuksen Hiilikartta-työkalun avulla on laadittu laskelma kaavan vaikutuksesta hiilivarastoon. Laskelman mukaan asemakaavamuutoksen toteuttaminen pienentää suunnittelualueen hiilivarastoja yhteensä 92 tCO_2e (57 tCO_2e hehtaaria kohti). Tästä n. 85 % aiheutuu liikennealueiden (kadut + LPA-alue) osalta ja 15 % liikerakennusten korttelialueen osalta. Hiilikartta-työkalu ottaa suunnitelmasta huomioon vain kaavakartan alueiden pääkäyttötarkoitukset, ei esimerkiksi alueen osien merkintöjä tai rakentamisen määrää. Näin ollen osoittamalla liikerakennusten korttelialueelle istutettavia alueen osia – myös sellaisia, jotka mahdollistavat olevan puuston säilyttämisen – voidaan vähentää kaavan vaikutusta hiilivaraston pienemiseen. Suunnittelualueen sisältäessä laajasti katualueita, joilla

olevia viherosia katupuineen tullaan säilyttämään, voidaan pienentää laskelmassa esitettyä kaavan vaikutusta hiilivaraston vähenemiseen.



Hiilikartta-työkalulla tehty laskelma kaavan vaikutuksesta hiilivarastoon. Sininen viiva kuvaa kaavan mukaisen suunnitelman toteuttamisen vaikutusta suunnittelualueen hiilivarastoon vuosina 2026–2095, oranssi viiva tilannetta, jossa kaavamuutosta ei toteutettaisi.

5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavan vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin ja luonnon monimuotoisuuteen ovat vähäisiä. Suurin vaikutus asemakaavalla ja sen uudella rakennuksella, joka korvaisi nykyisen Möysän liiketalon ja Ruolan ostoskeskuksen, on luonnonvaroihin, sillä nykyiset rakennukset purettaisiin ja uusi 3000 kem^2 rakennus toteutettaisiin uusista materiaaleista; nykyisiä materiaaleja ja rakenteita ei pystytä hyödyntämään.

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

Asemakaavalla vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen ovat merkittävät, kuten myös liikenteeseen. Yhdyskunta- ja energia talouteen kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia. Mikonkadun kääntämisestä Möysän liikenneympyrään on lähtökohtaisesti alueen liikennettä selkeyttävä vaikutus ja liikenneturvallisuutta parantava, sillä nykyinen pysäköinti Mikonkadulle tapahtuu peruuttamalla päivittäistavarakaupan (K-market) kiinteistöltä.

Kaavallisesti alue säilyy edelleen liiketilojen alueena, mutta laajempi päivittäistavarakaupan rakennus korvaa nykyiset pienet ostoskeskusten liiketilat. Tämä yksipuolistaa alueen palveluita. Sama muutos palveluille tapahtuisi, jos kykenisi korjaamaan ja kunnostamaan nykyiset liiketilat käyttöönsä. Rakennuksille kerääntyneen suuren korjausvelan vuoksi, nykyisten omistajien investoiminen suureen korjaukseen johtaisi myös vuokratasojen huomattavaan nousuun. Nykyinen edullinen vuokrataso on mahdollistanut pienten toimijoiden sijoittumisen alueelle.

5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavalla on merkittävä vaikutus, kaupunkikuvaan, maisemaan, rakennettuun ympäristöön ja etenkin kulttuuriperintöön. Asemakaavan muutoksen myötä sallitaan Lahden vanhimman ostoskeskuksen ja sen eteen myöhemmin 1980-luvulla sijoittuneen Möysän liiketalon purkaminen. Ruolan ostoskeskus kuuluu maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön – Ruolan asuinalueen – rajauksen piiriin ja kiinteä osa Ruolan alkuperäistä aluerakentamisen kokonaissuunnitelmaa. Ruolan ostoskeskus on osa maakunnallisesti ja paikallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä, Ruolan asuinaluetta. Päijät-Hämeen kulttuuriympäristöselvityksessä (2024) ostoskeskus on määritetty alueen avainkohteeksi yhdessä kerrostalojen kanssa.

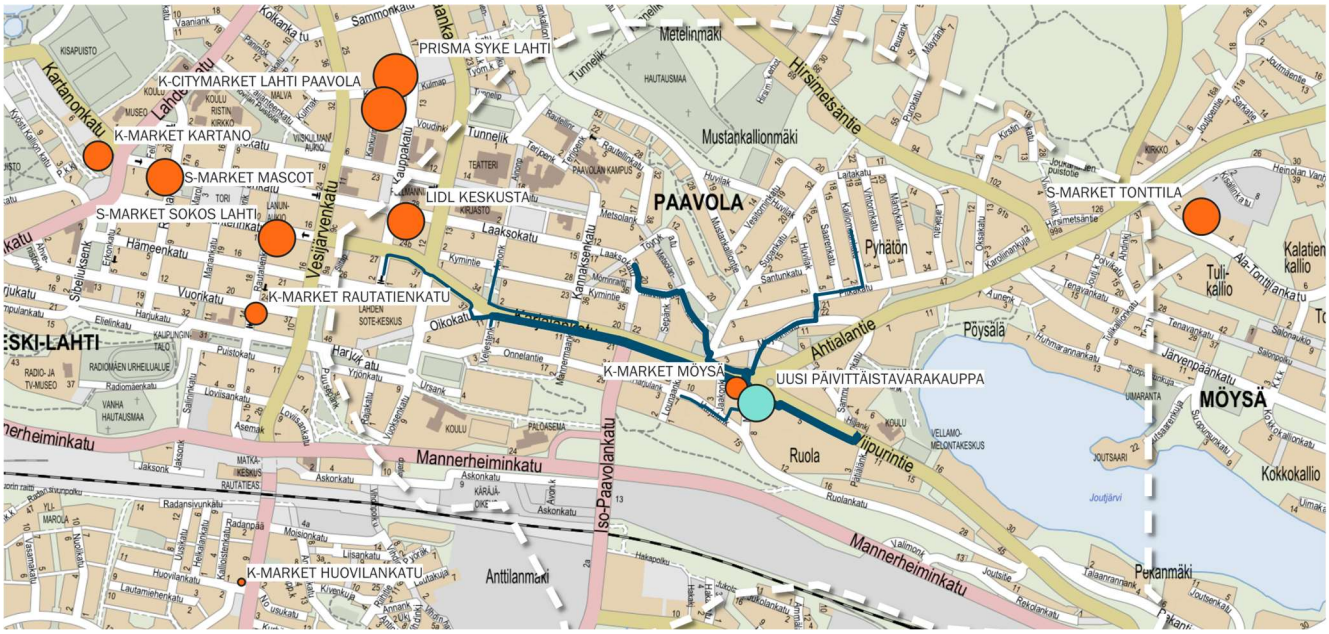
Asemakaava heikentää kulttuuriperintöä mahdollistamalla Ruolan ostoskeskuksen purkamisen. Kulttuurihistoriallisen merkittävyyden kannalta heikkeneviä ominaisuuksia voidaan katsoa olevan edustavuus, alkuperäisyys ja historiallinen todistusvoimaisuus. Ruolan ostoskeskuksen purkamisen ei kuitenkaan katsota turmelevan koko Ruolan asuinalueen maakunnallisesti ja paikallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä: arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön laajuus on Päijät-Hämeen kulttuuriympäristöselvityksen (2024) mukaan n. 10,6 ha ja se kattaa 19 avainkohdetta, joista muutostyö kohdistuu 0,9 ha alueelle ja yhden avainkohteen osalle. Lisäksi Selvitys Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista (2000) ja Selvitys Lahden sodanjälkeisestä rakennusperinnöstä (2012) -selvityksissä Ruolan ostoskeskus yhdessä lastentalon ja huoltoaseman kanssa todetaan Ruolan asuinalueen viimeisenä rakennetuiksi kokonaissommitelmaa täydentäviksi osasiksi, kun taas kerrostaloja – varsinkin reunamuodostuman päällä sijaitsevia ”seitsemää veljestä” – pidetään oman aikakautensa aluesuunnittelu- ja arkkitehtuurinäkemysten edustajina ja joiden osalta käytiin vilkasta arkkitehtuurikeskustelua jopa valtakunnallisesti. Lisäksi aikojen saatossa tehdyt Ruolan ostoskeskuksen korotukset, täydennysosat ja korjausten yhteydessä tehdyt muutokset, sekä erittäin pienelle tontille Ruolan ostoskeskuksen eteen rakennettu Möysän liiketalo ovat taas heikentäneet alueen arvoja, selkeyttä ja kokonaisuutta, joka aluerakentamisella aikanaan saavutettiin.

Maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti asemakaavan muutoksen seuraukset ovat maltillisempia rakentamisen määrän pysyessä lähellä nykytilaa ja rakennusten korkeuksien säilyessä ympäristöään matalampina. Uudisrakennus mahdollisesti selkeyttää nykyistä aluetta, mutta tämä vaatii etualueen pysäköinti ja pihatoimintojen herkkää suunnittelua.

Julkisivumateriaaleilta ja arkkitehtuurilta edellytetään laadukkuutta ja asemakaavassa tullaan ehdotusvaiheessa esittämään julkisivu- ja istutusmääräyksiä rakennusta ja pihapiiriä koskien.

5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Asemakaava parantaa yritysten välistä kilpailua mahdollistamalla päivittäistavarakaupan yksikön rakentamisen alueelle. Yhdessä Karjalankatu 43:ssa toimivan K-Market Möysän kanssa uusi päivittäistavarakauppa toimii lähimpänä kauppana Ruolan, Pekanmäen, Pyhättömän ja osin Paavolan alueen asukkaille. Näin ollen lähialueen asiakkaista kilpailisi jatkossa kaksi eri päivittäistavarakauppaa. Alle 15 minuutin kävelyetäisyydellä em. myymälöistä toimii vain Lidl Keskusta osoitteessa Vapaudenkatu 23.



Uuden päivittäistavarakaupan sijainti suhteessa muihin lähialueen päivittäistavarakauppoihin, 15 minuutin kävelyetäisyyden raja (valkoinen katkoviiva) sekä ko. etäisyydellä asuvien tärkeimmät saapumissuunnat (sininen viiva, laskettu väestön painopisteistä tilastoalueittain, viivan paksuus kuvaa väestön määrää).

Alle 15 minuutin kävelyetäisyydellä K-Market Möysästä ja uudesta päivittäistavarakaupasta asuu n. 9000 asukasta, alle 10 minuutin kävelyetäisyydellä n. 6000 asukasta ja alle 5 minuutin kävelyetäisyydellä n. 2000 asukasta. Alle 15 minuutin kävelyetäisyydellä asuvista n. 20 % asuu Ruolan-Pekanmäen tilastoalueella, saapuen em. myymälöille idästä pääasiassa Viipurintien tai Ruolankadun kautta; n. 16 % Paavolanrinteen tilastoalueella saapuen luoteesta mm. Metsolanraitin ja Karjalankadun kautta; Onnelantien, Lounaankadun ja Paavolan tilastoalueilla kussakin n. 10 %, saapuen mm. Karjalankadun ja Harjulankadun kautta, sekä Pyhättömän tilastoalueella n. 9 % saapuen mm. Möysänkadun ja Ahtialantien kautta. Lisäksi uuden päivittäistavarakaupan ja K-Market Möysän sijaitessa vilkkaasti liikennöityjen kulkuyhteyksien varrella kaupat voivat houkutella myös kauempaa tulevia asiakkaita.

Asemakaavan muutoksen mahdollistaessa Ruolan ostoskeskuksen ja Möysän liiketalon purkamisen, ko. rakennuksissa toimivat yritykset - liikuntayritys, valokuvaamo, ravintola, kioski, kukkakauppa ja hieroja – eivät pystyisi jatkamaan nykyisissä tiloissaan. Asemakaavakartan liikerakennusten korttelialue KL-merkintä Ruolan ostoskeskuksen ja Möysän liiketalon alueella mahdollistaisi kuitenkin kaikkien edellä mainittujen toimijoiden toiminnan uudella KL-tontilla. Käytännössä kaavaratkaisu kuitenkin ohjaa suuremman toimijan enintään 3000 k-m² kokoisen liikerakennuksen sijoittumista alueelle. Näin ollen pienempien toimijoiden liiketoiminnan jatkumisen edellytyksien voidaan katsoa heikkenevän suunnittelualueella.

Keskustan liiketilojen osalta on tehty kymmenen vuoden ajalta seurantaa liiketilojen määrästä, käyttöasteesta ja toimialoista. Tarkastelualue ei ulotu kaavatyöalueelle saakka, vaan sen itäisin reuna sijaitsee n. 800 m päässä kaavatyöalueesta. Uusimman, helmikuussa 2026 tehdyn liiketilalaskennan mukaan keskusta-alueella on 90 vapaata liiketilaa (11 % kaikista keskustan liiketiloista). Keskustan alueella on siis tarjolla vapaita liiketiloja Möysän liiketalon ja Ruolan ostoskeskuksen nykyisille toimijoille. Vapaiden liiketilojen soveltuvuutta ko. toimijoille ei ole tässä yhteydessä arvioitu.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Rakennusvaiheessa esiintyvät ympäristön häiriötekijät kuten mahdolliset melu- ja pölyhaitat ovat hetkellisiä ja nämä haitat tulee minimoida. Rakennusvaiheessa liikennejärjestelyt tulee suunnitella niin, että haittavaikutus on mahdollisimman vähäinen.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavakartan liitteenä.

5.7 Nimistö

Alueelle ei tule uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta havainnollistava viitesuunnitelma ja havainnekuvat on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 5.1.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava-alueen katu- ja piha-alueiden suunnittelu tehdään yhdessä kaupungin kanssa. Kaupunki valvoo toteutusta.

Asemakaava-alueella on istutettava alue (is-1), johon tulee sijoittaa Ruolan sukeltajapatsas. Istutettava alue ja patsaan sijoittaminen alueelle tulee suunnitella yhdessä kaupungin kanssa ja hyväksyttää Lahden kaupungin julkisen taiteen työryhmällä.

7 KAAVAN LAATIJA

Lahdessa 6.10.2026

Kaavoitusarkkitehti Tuomas Helin

8 SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Lahti	**Täyttämispvm**	22.9.2026
Kaavan nimi	ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: MÖYSÄN (16.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 567 TONTTEJA 17 JA 18 SEKÄ YLEISTÄ PYSÄKÖINTI- JA KATUALUETTA. ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU: MÖYSÄN (16.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 567 TONTTI 20, KORTTELIN 16080 TONTTI 7 SEKÄ KATUALUE		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	398A2826
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,6168	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	1,6168

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	**1,6167**	**99,99**	**3000**	**0,19**	**0,0000**	**490**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,7160	44,3	3000	0,42	0,1667	490
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,9007	55,7			-0,1667	
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	**1,6167**	**99,99**	**3000**	**0,19**	**0,0000**	**490**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,7160	44,3	3000	0,42	0,1667	490
KL	0,7160	100,0	3000	0,42	0,6124	2350
K-5					-0,4457	-1860
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,9007	55,7			-0,1667	
Kadut	0,8630	95,8			0,0407	
LPA	0,0377	4,2			0,0377	
LP-1					-0,2451	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						