

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 30.03.2026

Asemakaavan muutosehdotus A-2924, Myyntimiehenkatu 9 (Biltema), Renkomäki KV

5648/10.02.01.00/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

asemakaava-arkkitehti Markus Lehmuskoski p. 050 398 5113

Päätös

Esittelijä

kaupunginjohtaja Kyynäräinen Niko

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2924.”

Perusteluosa

Suunnittelualue käsittää osoitteessa Myyntimiehenkatu 9 olevan asemakaavan mukaisen tontin 13. Suunnittelualue rajautuu eteläpuolelta Miekkiöntiehen. Suunnittelualue sijaitsee n. 6 km etäisyydellä Lahden kauppatorilta etelään. Asemakaavatyön tavoitteena on kaupallisten palveluiden korttelialueen kehittäminen rakennusoikeutta, rakennusala ja muita kaavamääräyksiä tarkistamalla. Asemakaavan muutos tehdään yksityisen kiinteistönomistajan hakemuksesta.

Asemakaavan muutoksella lisätään kaavan mukaisen tontin rakennusoikeutta 4 600 k-m<sup>2</sup>:stä 6 680 k-m<sup>2</sup>:iin, mikä mahdollistaa rakennuksen laajentamisen ja kiinteistön kehittämisen. Maininta paljon tilaa vaativasta erikoistavaran kaupasta poistetaan kaavasta. Rakennusala laajennetaan suunnitellun kahvilalaajennuksen

verran pohjoiseen sekä etelään käsittämään koko huoltopiha. Laaja rakennusala mahdollistaa suunnitellut ja tulevat laajennustarpeet aiempaa vapaammin etelään päin. Tontille sallittu rakennusoikeus on kuitenkin yhteen tasoon sijoitettuna selvästi pienempi, kuin rakennusalan pinta-ala, mikä tarkoittaa väistämättä rakentamatta jätettävää aluetta rakennusalan sisälle tontin huoltotoimintoja varten.

Asemakaavan muutoksella päivitetään pysäköintipaikkamääräys voimassa olevan pysäköintipolitiikan mukaiseksi autoille (1 ap/50 k-m<sup>2</sup>) ja polkupyörille (1 ppp/100 k-m<sup>2</sup>). Kaavassa osoitetaan mainospylonin paikka (mp). Tontin eteläosan istutuksia ja rajaamista koskevia vaatimuksia täsmennetään. Kaavaan tehdään myös muita, pienempiä korjauksia aiempaan asemakaavaan nähden.

Lahden kaupungin strategia 2035 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.10.2025. Strategian 2035 mukaisesti kaavalla tuetaan yrityksen menestystä alueella sekä parannetaan osaltaan kohteen vetovoimaisuutta investointikohteena. Kaava rakentaa strategian mukaisesti osaltaan inspiroivaa, kestävä ja saavutettavaa kaupunkia.

### **Vaikutusten arviointi**

Kaavamuutoksella mahdollistetaan Bilteman myymälärakennukseen suunniteltu kahvilalaajennus pohjoiseen päin sekä rakennuksen laajentaminen etelään huoltopihan suuntaan. Kiinteistön kehittämismahdollisuuden kautta lisääntyvät palvelut parantavat osaltaan alueen ihmisten elinoloja ja elinympäristön laatua. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä ei ole asuintoimintoja, mutta vaikutukset ulottuvat palvelutarjonnan paranemisen kautta laajemmalle ympäristöön.

Kaavalla täydennetään yhdyskuntarakennetta. Kaava aiheuttaa jonkin verran vaikutuksia liikenteeseen uuden lisärakentamisen osalta, mutta verrattuna aiempiin alueen liikennemääriin ovat vaikutukset arviolta vähäisiä. Vuonna 2021 arvioitiin kaavatyön A-2711a yhteydessä, että alueen liittymät toimivat Kärkkäiselle osoitetun

lisärakentamisen jälkeenkin vähintään tyydyttävästi ja vuoden 2040 tilanteessa vähintään välttävästi. Kokonaisliikennemäärään nähden nyt suunniteltu lisärakentaminen ei tuo olennaista muutosta. Tontin ajoneuvoliittymät ja liikenneyhteydet säilyvät ennallaan. Tontin poikki itä-länsisuunnassa kulkeva kävely-yhteys on tarkoitus säilyttää, vaikka sen linjaus uuden kahvilalaajennuksen myötä muuttuukin. Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa julkisilla liikennemuodoilla, mikä osaltaan vähentää liikenteellisiä vaikutuksia. Kestävien kulkumuotojen hyödyntäminen suunnittelualueella on hyvin mahdollista alueen tukeutuessa välittömässä läheisyydessä olevaan joukkoliikennereittiin.

Asemakaavan muutoksella sallitaan suunnitellun kahvilalaajennuksen osalta aiemmin asemakaavaan osoitettu, korttelin yhtenäinen rakennusten linja ylitettäväksi rakennusalojen pohjoisreunassa kuudella metrillä. Ylitys on kuitenkin kokonaisuuteen nähden vähäinen, kun huomioidaan muiden korttelin kiinteistöjen toteutunut tilanne. Erityisesti itäpuolella olevalla autoliikkeen tontilla rakennusala on ylitetty katosrakenteilla, jotka vaikuttavat jo maisemalliseen rakennusten linjan rikkoutumiseen, eikä suoraa linjaa ole selkeästi paikan päällä hahmotettavissa. Tästä syystä kaavamuutokseen ei enää ole sisällytetty suunnittelualueen tonttia koskien nuolimerkintää rakennusalan pohjoisreunaan, mikä pakottaisi ulottamaan rakennuksen rajaan kiinni.

Tontin eteläosaan sallittava lisärakentaminen ei aiheuta olennaisia muutoksia maisemaan tai kaupunkikuvaan muu ympäristö huomioiden. Viereiseltä ohiajotieltä (VT4) suunnittelualueen eteläosa on nähtävissä erityisesti pohjoiseen päin ajettaessa, mutta etäisyys ja muut ympäristön rakennukset ja rakenteet vähentävät näkymän vaikuttavuutta ja erottuvuutta maisemassa.

Kaavalla sallitaan mainospylonin sijoittaminen tontin eteläosaan. Pyloni ohjataan ympäristön muiden, olevien mainospyloneiden (mm. Plantagenin pyloni) korkeus

huomioiden enintään 15 m korkeaksi, mikäli se on malliltaan leveämpi. Kapea, enintään 5 m leveä pyloni on mahdollista rakentaa enintään 30 m korkeaksi.

Vaikutusten arviointi on kuvattu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

### **Kaavan taloudelliset vaikutukset kaupungille**

Laaditun maankäyttösopimuksen mukaisesti kiinteistön omistaja maksaa kaupungille kunnallisteknisenä korvauksena 193 000 euroa ja asemakaavan toteuttamisesta 15 000 euroa.

### **Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa**

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu vuoden 2024 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 24.10.–7.11.2024, missä yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyöhön liittyvä aineisto on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla internetissä.

Luonnosvaiheen kuulemisessa saatiin yhteensä viisi lausuntoa viranomaisilta. Luonnosvaiheen kuulemisessa saadut lausunnot ja mielipiteet sekä niiden huomioiminen on kuvattu lyhennettynä asemakaavan selostuksessa. Saadut lausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

Valmistelu on tarkemmin kuvattu asemakaavan selostuksessa.

### **Kaavan laatimisesta perittävät maksut**

Asemakaavan muutokseen liittyen on tehty maankäyttösopimus yksityisen kiinteistönomistajan kanssa.

### **Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot**

Asemakaavan muutosehdotus on ollut alueidenkäyttölaissa säädetyssä järjestyksessä julkisesti nähtävillä 15.1.-16.2.2026. Kaavaehdotuksesta saatiin pyydettyinä kaksi ehdotusvaiheen lausuntoa Lupa- ja valvontavirastolta sekä

Kaakkois-Suomen elinvoimakeskukselta. Kummallakaan ei ollut kaavaehdotuksesta huomautettavaa.

## Toimivallan peruste

Lahden kaupungin hallintosääntö 2026/10, Kaupunkiympäristön palvelualueen erillissääntöjen toimivaltataulukko: Kaavoitus, tonttijako ja kiinteistönmuodostus.

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Kv: valitusosoitus Hämeenlinnan hallinto-oikeus

## Toimenpiteet

Kh: kv

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä [REDACTED], ote pöytäkirjasta ilman liitteitä sitä pyytäneille kunnan jäsenille, sähköinen tiedoksianto Lupa- ja valvontavirastolle.

Lainvoimaisuuskysely Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta.

Lainvoimaiseksi tulon jälkeen: kuulutus, sähköisesti:

kuulutus Lupa- ja valvontavirasto,

kuulutus + kartta Maanmittauslaitos,

kuulutus + kartta Päijät-Hämeen liitto,

kuulutus + kartta Kaupunkiympäristön palvelualueen kaupunkisuunnittelu

## Päätöshistoria

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 16.12.2025

§ 160

## Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asettaa asemakaavan muutosehdotuksen A-2924 julkisesti nähtäville.

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

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2924.”

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

## Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Samalla lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.