Kaupunkiympäristölautakunta Päätöspäivämäärä 15.10.2026 § 134

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 15.10.2026

§ 134

Asemakaavan muutosehdotus A-2826, Möysä, Viipurintie 1, Ruolan ostoskeskus, ja siihen liittyvä tonttijaon muutosehdotus M-26-85

1268/10.02.01.00/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

kaavoitusarkkitehti Tuomas Helin, p. 044 482 6337

tonttijaon osalta maanmittausinsinööri Eija Eskelinen, p. 040 833 8675

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Samalla lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asettaa asemakaavan muutosehdotuksen A-2826 sekä tonttijaon muutosehdotuksen M-26-85 julkisesti nähtäville.

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

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2826 sekä siihen liittyvän tonttijaon muutosehdotuksen M-26-85.”

Käsittely

Asian käsittelyn yhteydessä jäsen Satu Jaatinen teki seuraavan palautusesityksen: ”Esitän, että kaupunkiympäristölautakunta palauttaa Ruolan ostoskeskuksen asemakaavan muutosehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi.

Vaatimus uudelle valmistelulle

Ennen kaavamuutoksen hyväksymistä on selvitettävä sen vaikutukset alueen yrityksiin ja työpaikkoihin. Valmistelussa tulee selvittää:

1. Kuinka monta yritystä ja työpaikkaa Ruolan ostoskeskuksessa ja Möysän liiketalossa tällä hetkellä on? Asukaspalautteessa on esitetty arvioksi noin 50 työpaikkaa. Pitääkö tämä paikkansa?

2. Kuinka monta nykyistä työpaikkaa kaavan toteuttaminen vaarantaa? Kuinka monella yrityksellä on realistinen mahdollisuus jatkaa toimintaansa muualla Lahdessa?

3. Kuinka monta pysyvää työpaikkaa uusi Lidl toisi ja kuinka paljon työpaikkoja mahdollisesti menetettäisiin nykyisissä yrityksissä ja viereisessä K-Marketissa?

4. Mikä on kaavamuutoksen nettovaikutus Lahden työpaikkojen määrään, paikalliseen yritystoimintaan ja palvelutarjontaan verrattuna vaihtoehtoon, jossa nykyisiä liikerakennuksia ja palveluita säilytetään ja kehitetään?

Perustelut

Lahden kaupunki tarvitsee työpaikkoja ja paikallista yritystoimintaa. Kaupungin omassa päätösesityksessä todetaan, että kaavamuutos heikentää pienten yritysten toimintaedellytyksiä ja yksipuolistaa alueen palvelutarjontaa. Tästä huolimatta päätöksenteon pohjaksi ei ole esitetty laskelmaa siitä, kuinka monta nykyistä työpaikkaa menetettäisiin ja kuinka monta uutta syntyisi.

Alueelle suunnitellaan uutta päivittäistavarakauppaa, vaikka viereisellä tontilla toimii jo K-Market. On tärkeää arvioida, synnyttääkö hanke aidosti uusia työpaikkoja vai siirtääkö se ostovoimaa nykyisiltä yrityksiltä ja vaarantaa niiden työpaikkoja. Ruolan ostoskeskuksen palveluiden säilyttämistä on puolustanut myös 1 268 asukkaan allekirjoittama adressi. Asukkaiden huoli koskee sekä lähipalveluiden että paikallisten yritysten säilymistä.

Kaavamuutoksen työllisyysvaikutusten selvittäminen on välttämätöntä ennen päätöksentekoa. Emme voi hyväksyä ratkaisua, joka mahdollisesti hävittää kymmeniä nykyisiä työpaikkoja, tietämättä kuinka paljon uusia työpaikkoja niiden tilalle syntyy. Lahden on arvioitava kaavamuutoksen kokonaisvaikutusta eikä pelkästään uuden kaupan tuomia hyötyjä.”

Esitys raukesi kannattamattomana.

Perusteluosa

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. Asemakaavatyön tavoitteena on päivittäistavarakaupan mahdollistaminen nykyisen liikerakennusten sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle. Kaava laaditaan yksityisen maanomistajan aloitteesta.

Asemakaavan muutoksella alueelle muodostuu Möysän (16.) kaupunginosan korttelin 567 tontti 20, korttelin 16080 tontti 7 sekä katualue. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on päivittäistavarakaupan mahdollistaminen nykyisen liikerakennusten sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle. Nykyisin suunnittelualueella sijaitsevat Ruolan ostoskeskus ja Möysän liiketalo, joiden purkaminen mahdollistetaan suuremman liikerakennusten tieltä. Suunnittelualue

kuuluu maakunnallisesti arvokkaan ympäristön arvorajaukseen. Asemakaavan muutoksessa tutkitaan myös Mikonkadun liikenneturvallisuutta ja kääntämistä kiertoliittymään.

Kaupungin strategian (2025) mukaisesti kaava mahdollistaa uudet yritysinvestoinnit ja kaavan yhteydessä on arvioitu kaavatalousvaikutukset.

Vaikutusten arviointi

Asemakaavan muutos mahdollistaa Ruolan ostoskeskuksen ja Möysän liiketalon purkamisen sekä uuden enintään 3 000 k-m² päivittäistavarakaupan rakentamisen. Muutos vahvistaa päivittäistavarakaupan kilpailua ja parantaa liikennejärjestelyjä, mutta heikentää pienten yritysten toimintaedellytyksiä sekä yksipuolistaa alueen palvelutarjontaa.

Ympäristövaikutukset ovat pääosin vähäisiä, mutta rakennusten purkaminen vähentää hiilivarastoja ja kuluttaa luonnonvaroja. Vaikutukset luontoon ovat vähäisiä.

Merkittävimmät haitalliset vaikutukset kohdistuvat kulttuuriympäristöön: kaava mahdollistaa maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaan Ruolan ostoskeskuksen purkamisen, mikä heikentää alueen kulttuuriperintöarvoja. Kaupunkikuvalliset vaikutukset ovat kuitenkin maltillisia, ja uudisrakennuksen suunnittelulta edellytetään korkeaa laatua.

Kaava on pääosin yleis- ja maakuntakaavan mukainen, mutta Ruolan ostoskeskuksen purkamisen mahdollistaminen on ristiriidassa alueen kulttuuriympäristöarvojen vaalimista koskevien tavoitteiden kanssa. Vaikutuksen arvioidaan heikentävän, muttei turmelevan, maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä.

Tarkempi vaikutusten arviointi on selostettu kaavaselostuksen kohdassa 5.4.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 04.02.2022 julkaistussa kaavoituskatsauksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 20.11.2022 ja luonnosvaiheen kuuleminen on pidetty 16.04.–07.05.2026. Yleisötilaisuus on pidetty 14.03.2024 ja 27.5.2026. Lisäksi kaavakävely alueella on pidetty yhdessä Lahden museoiden kanssa 25.03.2023. Lisäksi kaavamuutoksesta valmisteltiin Lahden kaupungille 20.12.2024 adressi, jonka allekirjoitti 1268 henkilöä.

Luonnosvaiheen kuulemisen aikana saatiin 8 kpl lausuntoja ja 10 kpl mielipiteitä. Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä. Alla olennaiset huomiot lausunnoista ja mielipiteistä, sekä miten ne vaikuttivat, tai miksi eivät vaikuttaneet kaavasuunnitelmaan.

<u>Kulttuuriympäristö ja ostoskeskuksen säilyttäminen</u>

Lausunnoissa keskeisimmäksi kysymykseksi nousi Ruolan ostoskeskuksen kulttuurihistoriallinen arvo ja sen säilyttäminen. Erityisesti LVV ja Lahden museot katsoivat, ettei kaavaluonnoksissa ollut riittävästi huomioitu alueen rakennettua kulttuuriympäristöä. LVV:n näkemyksen mukaan kumpikaan luonnosvaihtoehto ei perustunut alueella sijaitsevan Lahden vanhimman ostoskeskuksen säilyttämiseen, minkä vuoksi kaavan suhdetta yleiskaavaan ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin tuli arvioida tarkemmin. Lahden museot piti ostoskeskusta maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön avainkohteena ja katsoivat, että purkaminen heikentäisi Ruolan hyvin säilynyttä kokonaisuutta.

Vastine: Asemakaavan perusratkaisua ei muutettu näiden kannanottojen perusteella, mutta kaavaselostusta täydennettiin. Asemakaavan suhdetta yleiskaavaan, maakuntakaavaan ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin avattiin tarkemmin, ja kulttuuriympäristövaikutusten arviointia täydennettiin. Ostoskeskuksen purkaminen nähdään heikentävän rakennetun kulttuuriympäristön

arvoja, mutta ei turmelevan koko Ruolan maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä, jonka katsotaan muodostuvan huomattavasti laajemmasta kokonaisuudesta kuin yhdestä rakennuksesta. Tämän vuoksi ostoskeskuksen säilyttämistä tai suojelua ei sisällytetty kaavaehdotukseen.

Uudisrakennuksen mittakaava, arkkitehtuuri ja kaupunkikuva

Toinen keskeinen teema liittyi siihen, miten uusi liikerakennus sovitetaan ympäristöönsä. Päijät-Hämeen liitto korosti, että ostoskeskuksen purkamisesta seuraavat muutokset tulee sovittaa kulttuuriympäristöön hallitusti ja että uudisrakentamisen mittakaavan, materiaalien ja arkkitehtuurin tulee tukea Ruolan ominaispiirteitä. Myös rakennusvalvonta toivoi tarkempia määräyksiä, joilla voitaisiin ohjata julkisivujen laatua, rakennuksen kaupunkikuvallista ilmettä sekä materiaalivalintoja. Asukkaiden mielipiteissä uudisrakennusta pidettiin usein liian suurena ja liian lähelle olemassa olevia asuinrakennuksia sijoittuvana. Erityisesti Viipurintie 3:n näkymien muuttumisesta ja asumisviihtyisyyden heikkenemisestä oltiin huolissaan.

Vastine: Lausunnot ja mielipiteet vaikuttivat kaavaan siten, että rakennuksen ulkoasua ohjaavia määräyksiä täsmennettiin. Kaavaehdotukseen lisättiin vaatimus puun käytöstä julkisivumateriaalina, ja rakennuksen massoittelua sekä sijoittumista perusteltiin tarkemmin: rakennusalan itäsivua on porrastettu viereisen kerrostalon mukaisesti; rakennuksen korkeus, enintään 8,25 metriä maanpinnasta, on ympäröivään rakennuskantaan nähden kohtuullinen ja vastaa pitkälti nykyisen ostoskeskuksen mittakaavaa. Tämän vuoksi rakennuksen sijaintia tai kokonaisratkaisua ei muutettu olennaisesti.

Palvelutarjonta, kilpailu ja pienyrittäjät

Palveluiden tulevaisuus nousi esiin erityisesti mielipiteissä. Moni pelkäsi nykyisten palveluiden häviämistä, kaupallisen tarjonnan yksipuolistumista ja kilpailun vähenemistä. Useissa mielipiteissä korostettiin pienyrittäjien toimintaedellytysten

turvaamista sekä sitä, ettei alueen kehittäminen saisi johtaa yhden suuren päivittäistavarakaupan hallitsevaan asemaan. Lisäksi nostettiin esiin huoli nykyisen K-Market Möysän asemasta sekä siitä, miten uusi kaupparakennus vaikuttaisi alueen palveluverkkoon.

Vastine: Kaavaselostukseen täydennettiin kaupallisten vaikutusten arviointia. Selostuksessa tarkasteltiin muun muassa alueen päivittäistavarakauppaverkkoa, palveluiden saavutettavuutta ja vaikutuksia olemassa oleviin palveluihin. Varsinaiseen asemakaavaratkaisuun lausunnot eivät kuitenkaan johtaneet muutoksia. KL-merkintä mahdollistaa laajasti erilaiset kaupalliset toiminnot eikä periaatteessa estä pienyritysten sijoittumista alueelle, ja lisäksi keskusta-alueelta löytyy paljon tyhjänä olevia liiketiloja. Asemakaavan ei nähdä heikentävän K-Market Möysän toimintaedellytyksiä esimerkiksi saavutettavuuden tai huoltoajon osalta.

Liikenne, pysäköinti, jalankulku ja oleskelu

Liikennejärjestelyt, pysäköinti sekä alueen turvallisuus muodostivat laajan kokonaisuuden, joka nousi esiin sekä viranomaislausunnoissa että mielipiteissä. Rakennusvalvonta kiinnitti huomiota erityisesti pysäköintialueiden toimivuuteen, liittymien järjestelyihin sekä jalankulun turvallisuuteen. Asukkaat puolestaan olivat huolissaan liikennemäärien kasvusta, melusta sekä koululaisten ja muiden jalankulkijoiden turvallisuudesta. Merkittävä teema oli myös alueen yhteisöllisyys ja oleskelu. Rakennusvalvonta, keskusta-alueen kumppanuuspöytä ja useat asukkaat korostivat ostarin merkitystä kohtaamispaikkana

Vastine: Liikennejärjestelyjä tarkennettiin lausuntojen perusteella. Pysäköintialueiden liittymiä rajattiin liittymäkieltomerkinnöillä, jalankulkuyhteyksiä lisättiin erityisesti Viipurintien suunnasta ja pysäköintialueiden rakennetta selkeytettiin. Samalla Mikonkadun itäpuolinen pysäköintialue muutettiin osaksi liikerakennuksen tonttia. Kaavaehdotukseen lisättiin aukio- ja oleskelualue jalankulkureittien yhteyteen. Lisäksi mahdollistettiin Sukeltaja-patsaan ja vesialtaan

sijoittaminen alueelle. Liikenteen nopeusrajoituksiin tai valvontaan liittyviä kysymyksiä ei ratkaista asemakaavalla.

Tonttijako

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään tonttijaon muutos M-26-85.

Kaavan laatimisesta perittävät maksut

Asemakaavan muutos vaatii maankäyttösopimuksen, jonka yhteydessä laskutetaan kaavamuutoksesta.

Toimivallan peruste

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Kyla: kuulutus, ote pöytäkirjasta ilman liitteitä hakijalle (Lidl Suomi Kommandiittiyhtiö, Niittymäentie 7, PL 500, 002201 Espoo), kirje osallisille, kh

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

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

Lainvoimaiseksi tulon jälkeen: kuulutus,
sähköisesti:

kuulutus Lupa- ja valvontavirasto

kuulutus + kartta Maanmittauslaitos,

kuulutus + kartta Päijät-Hämeen liitto,

kuulutus + kartta Kaupunkiympäristön palvelualueen kaupunkisuunnittelu