

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 15.10.2026

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 15.10.2026

Asemakaavan muutosehdotus A-2926, Kisapuisto, Kartano

255/10.02.01.00/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

asemakaava-arkkitehti Markus Lehmuskoski, p. 050 398 5113

kaavoitusarkkitehti Tuomas Helin, p. 044 482 6337

Päätös

Esittelijä

suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asettaa asemakaavan muutosehdotuksen A-2926 julkisesti nähtäville.

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

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2926.”

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Suunnittelualue sijoittuu Kartanon kaupunginosaan Kartanonkadun, Kariniemenkadun ja Tarinakadun rajaamalle Kisapuiston alueelle. Suunnittelualue

sijaitsee n. 500 m etäisyydellä Lahden kauppatorilta luoteeseen. Kaavatyön tavoitteena on Kisapuiston asemakaavan päivittäminen vastaamaan alueen tulevaisuuden kehittämistarpeita. Asemakaavan muutos tehdään kaupungin aloitteesta.

Kaavalla osoitetaan Kisapuiston alue urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi, jonka suunnittelussa, rakentamisessa ja hoitamisessa tulee varmistaa Kisapuiston historiallisten arvojen ja vihreyden säilyminen (VU/s-1). Jalkapallostadionin ja Kispi-areenan alueet osoitetaan urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueiksi, joille saa rakentaa myös urheilutoimintaa tukevaa, erillistä liike- ja toimistotilaa (YU-1, YU-2). Jalkapallostadion osoitetaan käännettynä nykytilanteeseen nähden siten, että pääkatsomo sijoittuu Kartanonkadun puoleiselle sivulle ja saavutettavuuden sekä liiketoiminnallisten edellytysten kannalta optimaalisempaan paikkaan. Stadionin edustalle jätetään tapahtuma-aukio, mikä huomioi myös osaltaan Lahden kartanon aseman maisemassa ja kaupunkikuvassa sekä mahdollistaa stadionin monipuolisemman käytön. Stadionin päätykatsomoiden korkeutta ja läpinäkyvyyttä ohjataan maisemallisista syistä ja suhteessa kartanoon. Stadionin korttelialueelle sallitaan myös kokonaan tai osittain maanalainen rakentaminen. Kispi-areenalle sallitaan pieni laajennusmahdollisuus. Alueen vanha pukusuojarakennus suojellaan osittain vanhimmalta osalta, suojelua ei uloteta vanhaan vahtimestarin asuntoon. Olympiaporssi ja kaksi muuta porttirakennelmaa suojellaan (sr).

Kariniemenkatu katkaistaan Kisapuiston kohdalla ja katualue osoitetaan puistoksi, jolle saa rakentaa palvelu- ja liikerakentamista 200 k-m² sekä leikki- ja liikuntapaikkoja. Kispi-areenan vieressä laajennetaan pysäköinnille varattua aluetta (LP). Kartanonkadun varteen osoitetaan istutettava alue, puurivi sekä alueen toimintoja tukevan rakentamisen mahdollisuus pesäpallokentän kohdalle. Jalkapallostadionilta Kartanonkadun ylitse mahdollistetaan ylikulkusilta (yl). Tarinakadun varren puurivit osoitetaan säilytettäväksi ja alue luonnon

monimuotoisuuden kannalta tärkeäksi alueeksi (luo-1). Kisapuiston läpi osoitetaan kahteen suuntaan jalankulkumahdollisuus (jk, jk/h).

Alueen itäosaan osoitetaan alue, jota tulee kehittää ja hoitaa puustoisena (is-1). Alue on osoitettu myös luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeäksi. Kisapuiston alue määrätään aidattavaksi Tarinakadun ja Lahden lyseon puolesta sivua vasten pensasaidalla, jota on hoidettava leikkaamalla. Pensasaidan taakse saa sijoittaa myös metalliverkkoaidan (ai). Vaanianskatu 11 -tontin länsipuolella oleva alue muutetaan katualueesta puistoksi. Kaavalla määrätään hulevesien hallintasuunnitelman laatimisesta Kisapuiston alueelle (hu) sekä pohjaveden suojelusta (pv-1).

Kaavalla määrätään myös mm. rakentamisen arkkitehtuurin laadusta ja materiaaleista (ju-1), kerroslukuun, rakennusosien vesikaton ylimpiin korkeusasemiin, rakennusoikeuksiin, maaperään pilaantuneisuuteen sekä ajoyhteyksiin liittyvistä asioista. Yksityisen maanomistuksen mahdollisuus sallitaan YU-tonteilla.

Lahden kaupungin strategia 2035 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.10.2025. Strategian 2035 mukaisesti kaavalla tuetaan kaupungin elinvoimaista kasvua tarjoamalla vetovoimaisia investointikohteita Kisapuistoon ja jalkapallostadionin kokonaisuuteen sekä tuetaan mahdollisesti alueelle kehittyvän kampusalueen palvelutarjontaa. Kaava vahvistaa strategian mukaisesti monimuotoisen, puhtaan luonnon säilymistä suojelemalla Kisapuiston vihreyttä, puustoisuutta sekä luontoarvoja. Kaavaratkaisulla edistetään liikunnallista ja aktiivista elämäntapaa mahdollistamalla monipuolisia harrastusmahdollisuuksia kaikenikäisille. Kaavan mahdollistama jalkapallostadion tukee osaltaan Lahden houkuttelevuutta urheilu- ja kulttuurikaupunkina sekä tapahtumien järjestäjänä. Kaavalla luodaan kestävää ja saavutettavaa kaupunkia sekä keskustan asuinalueen elävyyttä ja viihtyisyyttä. Kaavatyössä on annettu strategian tavoitteen mukaisesti lahtelaisille valtaa ja

vastuuta kehittää omaa asuinympäristöään järjestämällä laajaa vuorovaikutusta ja rakentamalla kaavaratkaisua osallisten tarpeiden pohjalta.

Vaikutusten arviointi

Kisapuiston alue muodostaa merkittävää, kaupunkilaisten yhteistä ja laajasti käytössä olevaa urheilu-, liikunta- ja virkistysaluetta. Kaava mahdollistaa muutoksia nykytilaan erityisesti uuden jalkapallostadionin osalta ja toisaalta lisätoimintoja, jotka voivat palvella myös alueen asukkaita ja aluetta käyttäviä ihmisiä laajemmin. Kaavamuutoksella myös suojellaan alueen tärkeäksi koettuja arvoja ja ominaisuuksia aiempaan kaavaan nähden. Kariniemenkadun katkaisulla on merkittäviä vaikutuksia lähialueen ja kauempana asuvien ihmisten elinoloihin.

Kisapuiston alueelle esitetyllä rakentamisella on vaikutuksia alueen läheisyydessä asuviin ihmisiin. Korkeimmillaan erityisesti pääkatsomon kolmikerroksinen rakentaminen peittää näkymiä keskustan suunnalta Vesijärvelle ja puistoon päin. Stadionrakennus esitetään käännettäväksi nykyiseen suuntaan nähden siten, että korkein pääkatsomo-osa peittää maisemallisesti tärkeintä näkymälinjaa keskustasta Vesijärvelle ja Pikku-Vesijärven puistoon päin mahdollisimman vähän. Stadionin päätykatsomot määrätään matalammiksi ja mahdollisimman läpinäkyviksi maisemallisista syistä (ju-2). Stadioniin mahdollistetaan rakennettavaksi liike- ja toimistotiloja, jotka toteutuessaan lisäävät alueen asukkaiden palvelutarjontaa ja toisaalta mahdollistavat osaltaan uuden stadionkokonaisuuden toteutuksen erilaisten liiketoiminta- ja rahoitusmallien kautta. Stadionin suuntaamisella ei ole olennaisia vaikutuksia melu- tai valovaikutuksiin alueen asukkaisiin nähden. Stadion mahdollistetaan kokonaan katettuna ja reunoiltaan yhtenäisenä, mikä vähentää melun ja valon kantautumista lähialueen asuinkiinteistöille. Stadionin suuntaaminen parantaa pääkatsomon eri tilojen ja kerrostasojen saavutettavuutta niiden sijoituessa luonnollista maanpintaa hyödyntäen eri tasoille. Stadionin suuntaamisella myös vähennetään Kisapuiston alueen sisäistä liikennettä

tapahtumissa, koska käyttäjien liikkuminen alueen sisällä oletettavasti vähenee.

Pääkatsomo liittyy suoraan Kartanonkatuun.

Kispi-areenan pieni laajentumismahdollisuus lisää jonkin verran Kariniemenkadun alueen asukkaiden suuntaan aiheutuvaa maisemallista vaikutusta sekä lisääntyvän rakennusoikeuden myötä kasvavaa liikennettä ja alueen käyttöä. Muutos on kuitenkin kokonaisuuteen nähden vähäinen laajennuksen koko huomioiden. Kaavalla mahdollistetaan myös muu alueen täydennysrakentaminen, erityisesti Kartanonkadun varressa. Osallisilta saadun palautteen perusteella kadun varren rakentamisen tulisi pysyä matalana ja näkymiä Kisapuistoon tulisi säilyttää, mitä on noudatettu kaavaehdotuksessa. Stadionin pääkatsomo korkeampana osana on sisennetty kadun linjasta ja jätetty sen edustalle tapahtuma-aukio.

Kaavassa on esitetty alueen läpi kulkevia reittejä, jotka on tunnistettu alueen käyttäjien kannalta tärkeiksi. Kariniemenkadun katkaiseminen ajoneuvoliikenteeltä vaikuttaa erityisesti aluetta läpikulkureittinä käyttävien ihmisten liikkumiseen sekä toisaalta Kariniemen asuinalueen asukkaiden liikkumiseen lännen suuntaan. Kariniemenkadun alueelta vapautuva maa-alue voidaan hyödyntää virkistyskäyttöön ja alueen liikunta- tai viherympäristön parantamiseen. Kisapuiston ja Pikku-Vesijärven puiston yhdistäminen vahvistaa kokonaisuuden merkitystä alueen asukkaiden vapaa-ajan ja liikunnan alueena.

Alueen asukkaiden kannalta uuden kaavaehdotuksen merkittävin muutos aiempaan kaavaan nähden on se, että sillä säilytetään ja suojellaan alueen arvoja, vihreyttä ja maisemaa, mikä on saadussa luonnosvaiheen palautteessa nähty erityisen tärkeäksi tavoitteeksi. Aiemmassa kaavassa sallitaan rakentamista likimain sama määrä, kuin uudessa asemakaavaehdotuksessa (20 000 k-m²), mutta se ei ohjaa sen korkeutta tai sijaintia Kisapuiston alueella eikä suojele sen kulttuurihistoriallisia arvoja, maisemaa tai viherympäristöä. Uusi kaavaehdotus edellyttää alueen arvojen

suojelemista, millä on olennainen vaikutus alueen käyttäjien ja lähialueen asukkaiden kannalta tärkeän alueen säilymiseen.

Omlahti.fi -palvelussa järjestetyssä kyselyssä keväällä 2025 saatiin yhteensä 343 vastausta. Suurin vastaajaryhmä olivat 18–39-vuotiaat (44 %). Alueen vehreän ja puistomaisen luonteen säilyttämisen tärkeydestä myös tulevaisuudessa oli hieman tai täysin samaa mieltä yli 73%. Myös nuoret pitivät heille järjestetyssä erillisessä kyselyssä maiseman avoimuuden ja puiston identiteetin sekä alueen monipuolisen käytön ja omatoimisen liikkumisen mahdollisuutta tärkeänä.

Kaavalla on vaikutuksia maaperään alueen rakentamisen seurauksena.

Rakentamistoimenpiteet täyttöalueella edellyttävät maaperän tarkempaa tutkimista sekä tarvittaessa puhdistamista tai massanvaihtoja. Erityisesti vanhan täyttöalueen kohdalla tapahtuva rakentaminen on maaperän rakennettavuuden osalta riskialtista. Rakentamisen myötä tapahtuva maaperän puhdistaminen osaltaan parantaa pohjavesialueeseen kohdistuvia riskejä.

Kaavaluonnokset säilyttävät luontoselvityksessä todetun, tärkeimmän lepakoiden II-luokan alueen Tarinakadun kohdalla (luo-1) sekä luokan III alueen osana puustoisena kehitettävää ja hoidettavaa aluetta (is-1). Alueelle laaditun maisema-analyysin mukaisesti erityisesti alueen itäosaa on tavoitteena kehittää puustoisena alueena.

Jalkapallostadionin sijoitus edellyttää todennäköisesti pääviemärin siirtoa joltain osin erityisesti stadionin kaakkoiskulmassa. Kustannusarvio siirrettävän putken osuudelle on noin 300 000 euroa. Putkiosuuden ikä huomioiden siirto on mahdollinen ja parantaa osaltaan sen käyttöturvallisuutta. Muu merkittävä kunnallistekninen verkosto on mahdollista säilyttää nykyisellä sijainnillaan alueen rakentamisesta huolimatta. Vanhan pukusuojarakennuksen yhteydessä oleva muuntamo on mahdollista säilyttää nykyisellä paikallaan kaavan rakennusalan rajan sisällä.

Kariniemenkadun katkaiseminen ajoneuvoliikenteeltä aiheuttaa muutoksia nykyisiin liikennevirtoihin, liikennemääriin ja niiden suuntautumiseen. Liikenteellisiä vaikutuksia on tutkittu erillisellä liikenneselvityksellä. Katkaisu poistaa noin 3000 ajoneuvon arkivuorokauden liikennemäärän Kariniemenkadulta. Katkaisun seurauksena liikenne lisääntyy jonkin verran Kariniemen asuinalueen pienemmillä tonttikaduilla, mutta liikenteen lisääntyminen ei ole lukumäärällisesti merkittävä. Liikenne siirtyisi erityisesti Lahdenkadulle ja jonkin verran Kartanonkadulle, jotka pystyvät katuverkon pääväylinä välittämään lisääntyvän liikenteen. Vesijärvenkadulla Lahdenkadun liittymän länsipuolella jonoutuminen saattaa lisääntyä, kun aikaisempaa enemmän ajoneuvoja pyrkii Lahdenkadulle Kariniemenkadun sijaan. Katkaisu parantaa Kariniemenkadulle liittyvien tonttikatujen ja tonttiliittymien turvallisuutta.

Katkaistun Kariniemenkadun molemmissa päissä on mahdollista kehittää saattoliikenteen ja pysäköinnin olosuhteita nykyistä paremmiksi. Kariniemenkadun katkaisusta huolimatta alueella on tärkeää säilyttää pyöräilyreitien mahdollisuus, mikä on kirjattu kaavamääräykseen (VP-1).

Kaavaehdotus huomioi alueen kulttuurihistorialliset arvot, ympäristöä ja luonnetta eri tavoin. Kisapuiston alueelle on merkitty suojelua koskeva merkintä (VU/s-1), minkä tavoitteena on turvata alueen historialliset arvot ja vihreys. Alue säilyy edelleen liikunnan ja urheilun alueena. Alueen ominaispiirteitä pyritään säilyttämään kehittämällä Kisapuiston länsiosaa edelleen isojen urheilualueiden käytössä ja turvaamaan alueen itäosan puustoisuus osoittamalla se osa puustoisena kehitettäväksi ja hoidettavaksi alueeksi (is-1). Uusi jalkapallostadionrakennus sijoitetaan siten, että se huomioi Lahden kartanon aseman maisemassa sekä siihen ja siitä avautuvat näkymälinjat mahdollisimman hyvin. Tämä osoitetaan erityisesti stadionin päätykatsomoiden rajatun korkeuden ja läpinäkyvyyden avulla (ju-2). Pääkatsomo rajautuu kartanoa vasten lyhyemmän sivun puolelta. Rakentamista

ohjataan mahdollisimman tarkoin rakennusalojen joustavuus huomioiden. Stadionin lisäksi merkittävin lisärakennusmahdollisuus osoitetaan Kartanonkadun varteen.

Vanhan pukusuojarakennuksen vanhin osa suojellaan siten, että uusimmat osat voivat edelleen säilyä paikallaan, mutta niiden suojelua ei edellytetä. Suojelua ei uloteta vanhan vahtimestarin asunnon osalle. Perusteluna esitykselle on suojelumerkinnän kohtuullisuus suhteessa vanhan rakennuksen käyttötärpeeseen sekä toiminnallinen ja liikenteellinen tilantarve toteutuneessa tilanteessa erityisesti vahtimestarin asunnon kohdalla. Olympiaportti sekä kaksi pienempää porttirakennetta esitetään suojeltavaksi. Portit sijaitsevat kaavalla osoitettavien jalankulkureittien kohdalla.

Stadionin etukulmien viistäminen lisää näkemälinjojen mahdollisuuksia.

Päätykatsomoiden enimmäiskorkeus ei ylitä museon toisen kerroksen lattiapinnan tasoa. Museon toisen kerroksen lattia on korossa +97,3 m mpy ja päätykatsomot ohjataan enintään korkoon +97 m mpy.

Vaikutusten arviointi on kuvattu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu vuoden 2025 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 4.4.2025 (päivitetty 12.2.2026). Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 19.2.–19.3.2026. Kuulemisen yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyötä on esitelty yleisötilaisuuksissa 27.3.2025 ja 27.1.2026. Kaavatyöhön liittyvä kysely on ollut avoinna Omalahiti.fi-verkkosivulla maaliskuussa 2025. Kaavatyöhön liittyen on järjestetty myös muita, kohdennettuja tilaisuuksia asiantuntijoille, päättäjille ja sidosryhmille.

Kisapuiston alueesta laadittiin kolme erilaista maankäyttöluonnosta.

Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 19.2.–19.3.2026. Kaikissa vaihtoehdoissa

Kisapuiston alue oli osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU). Kaavaluonnokset erosivat toisistaan rakentamisen määrän, korkeuden ja sijoittelun, alueen läpikulkureittien linjausten, Kariniemenkadun alueen maankäytön sekä suojelukysymysten osalta. Kariniemenkadun osalta oli tutkittu ajoyhteyden katkaisemista sekä katualueen liittämistä joko Pikku-Vesijärven puistoon tai Kisapuistoon. Suojelukysymyksenä erityisesti vanhan pukusuojarakennuksen osalta oli esitetty erityyppisiä ratkaisuja. Alueen sisäisten läpikulkureittien linjauksia oli tutkittu eri kohtiin eri vaihtoehtoisissa. Puistomaisena kehittävän alueen rajausta oli esitetty eri vaihtoehtoisissa eri laajuiseksi.

Luonnosvaiheessa saatiin osallisilta yhteensä 18 lausuntoa ja 14 mielipidettä.

Luonnosvaiheen kuulemisessa saadut lausunnot ja mielipiteet sekä niiden huomioiminen on kuvattu lyhennettyinä asemakaavan selostuksessa. Saadut lausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

Valmistelu on tarkemmin kuvattu asemakaavan selostuksessa.

Tonttijako

Asemakaavan pohjalta on laadittava erillinen sitova tonttijako.

Kaavan laatimisesta perittävät maksut

Asemakaavan muutokseen liittyen ei ole tarkoitus tehdä maankäyttösopimuksia.

Toimivallan peruste

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Kyla: kuulutus, kirje+kuulutus

[REDACTED]

kh

Kh: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille, kv

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille, 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