

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 15.10.2026

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 15.10.2026

Asemakaavan muutosehdotus A-2964, Kartano, Salpausselänkatu, vesiliikuntakeskus

1677/10.02.01.00/2026

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

kaavoitusarkkitehti Tuomas Helin, p. 044 482 6337

tonttijaon osalta maanmittausinsinööri Eija Eskelinen, p. 040 833 8675

Päätös

Esittelijä

suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asettaa asemakaavan muutosehdotuksen A-2964 sekä tonttijaon muutosehdotuksen M-26-97 julkisesti nähtäville.

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

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2964 sekä siihen liittyvän tonttijaon muutosehdotuksen M-26-97.”

Perusteluosa

Asemakaava-alue sijaitsee Kartanon kaupunginosassa. Suunnittelualue sijaitsee Urheilukeskuksessa jäähallin pohjoispuolella. Alue rajautuu idässä Svinhufvudinkatuun, pohjoisessa Salpausselänkatuun, lännessä Veikko Kankkosen

raittiin ja etelässä Mytjäistenharjuun ja jäähallin tonttiin. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,1 ha. Kaavatyön tavoitteena on asemakaavan muuttaminen vesiliikuntakeskuksen mahdollistamiseksi kaupungin oman hankesuunnitelman mukaisesti. Kaava laaditaan kaupungin aloitteesta.

Asemakaavan muutoksella alueelle muodostuu Kartanon (2.) kaupunginosan korttelin 2016 tontit 5 ja 6 sekä urheilu- ja virkistyspalvelualue ja katualue. Asemakaavan muutos mahdollistaa urheilutoimintaa palvelevien rakennusten sijoittumisen suunnittelualueelle, sekä mahdollistaa tämän yhteyteen yleisen pysäköintilaitoksen sijoittumisen. Suunnittelualueen länsipuolella osa Veikko Kankkosen raittia muuttuu kaavateknisesti rautatiealueesta katualueeksi.

Kaupungin strategian (2025) mukaisesti kaava mahdollistaa liikuntapaikkarakentamisen ja tukee asukkaiden aktiivista elämäntapaa sekä tukee kaupungin asemaa urheilu- ja kulttuurikaupunkina ja mahdollistaa matkailijamäärän kasvun. Kaava tukee vuoden 2026 toiminnallisia tavoitteita edistämällä Urheilukeskuksen, Kisapuiston ja vesiliikuntakeskuksen suunnitelmia ja alueiden kaavoitusta.

Vaikutusten arviointi

Vesiliikuntakeskus parantaa asukkaiden hyvinvointia, liikuntamahdollisuuksia, yhteisöllisyyttä ja alueen vetovoimaa. Hanke tukee kestäväää liikkumista sekä energiatehokasta ja vähähiilistä rakentamista.

Rakentaminen aiheuttaa paikallisia vaikutuksia maaperään, luontoon ja liikenteeseen, mutta ne ovat hallittavissa suunnitteluratkaisuilla, hulevesien hallinnalla ja ympäristöhaittojen minimoinnilla. Luonnon monimuotoisuutta ja resurssiviisautta edistetään kasvillisuus-, materiaali- ja kiertotalousratkaisuin.

Hanke täydentää urheilukeskusta, tehostaa maankäyttöä ja vahvistaa alueen palvelutarjontaa. Liikenne lisääntyy jonkin verran, mutta vaikutukset katuverkkoon

ovat pääosin vähäisiä. Vesiliikuntakeskus muodostaa uuden maamerkin urheilukeskukseen ja vahvistaa alueen elinvoimaa sekä tapahtuma- ja palveluelinkeinojen toimintaedellytyksiä.

Kokonaisuutena kaavan vaikutukset ovat pääosin myönteisiä.

Tarkempi vaikutusten arviointi on selostettu kaavaselostuksen kohdassa 5.4.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 11.03.2026 julkaistussa kaavoituskatsauksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 02.07.2026 ja luonnosvaiheen kuuleminen on pidetty 09.07.–24.08.2026. Aloituskokous on pidetty 13.01.2026.

Luonnosvaiheen kuulemisen aikana saatiin 14 kpl lausuntoja. Luonnosvaiheen kuulemisen aikana ei saatu mielipiteitä. Luonnosvaiheen lausunnot ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä. Alla lausuntojen olennaiset huomiot tiivistettyinä, sekä miten ne ovat, tai miksi eivät ole vaikuttaneet kaavaehdotukseen:

Lahden museot/ Päijät-Hämeen vastuualuemuseo 28.8.2026

- Ehdotetaan, että ehdotusvaiheessa asemakaavan julkisivumääräystä tarkennettaisiin materiaaliveitistymien ja pääsisäänkäynnin käsittelyn osalta.

Vastine: Julkisivumääräystä on tarkennettu kaavamääräykseen.

Lahden ympäristöpalvelut 21.8.2026

- Suunnittelualue sijaitsee kokonaisuudessaan vedenhankintaa varten tärkeällä 1. luokan pohjavesialueella, joten alueella tehtävissä rakentamistöissä ja niiden suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota pohjaveden suojeluun.

Vastine: Asemakaavassa on osoitettu suunnittelualueella pv-1 asemakaavamerkintä, joka osoittaa alueen olevan vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue. Alueella ei saa vaarantaa pohjaveden laatua eikä määrää.

- Vaikutustenarviointia tulee täydentää, miten kaavan toteuttaminen vaikuttaa VU-alueella sijaitsevaan luo-1-alueeseen.

Vastine: Vaikutustenarviointia on tarkennettu luo-1 alueen osalta.

Lahden rakennusvalvonta 18.8.2026

- LPY-tontille tulee merkitä parkkitalolle rakennusoikeus sekä minkä korttelialueen pysäköintiä sinne saa sijoittaa.

Vastine: LPY-tontille on osoitettu pysäköintilaitoksen rakennusoikeutta 10 000m², jos pysäköintilaitos halutaan toteuttaa umpinaisena, jolloin se käyttäisi rakennusoikeutta.

- Mytjäistenharjun VU-alue tulee kannattaa merkitä VL-7-merkinnällä.

Vastine: Mytjäistenharjun VU-merkintä korvattu VL-7-merkinnällä.

- Pyöräpaikkojen sijoitus ja ilme suunniteltava kokonaisuuden osaksi. Ju-määräystä tulee tarkentaa, puun käyttöön julkisivuissa kannattaa ohjata. Katon tekniset laitteet tulee suunnitella kokonaisuuden osaksi.

Vastine: Ju-määräystä on tarkennettu kaavamääräykseen. Pyöräpaikkojen sijoittelua tutkitaan osana jatkosuunnittelua.

- Istutettavat alueet tulee lisätä Svinhufvudinkadun puoleiseen päätyyn ja tontin eteläreunaan, myös Salpausselänkadun varsi istutettavaksi ainakin nurmella ja pensaila. Kaavassa tulee osoittaa viherkertoimen tavoitetaso, esim. 0,6–0,7. Viherkattoa tulee olla vähintään 30 % kattopinnasta.

Vastine: Viherkerroin määräys on lisätty kaavamääräyksiin. Mahdolliset istutettavat alueet ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa. Rakennuksen ja kadun välistä tilaa suunnitellaan kokonaisuutena Salpausselän katusuunnitelmaa tehdessä.

Kumppanuuspöytä 24.8.2026

- Liikenneselvityksen lähtötiedot ovat puutteellisia, sillä niissä ei kuvata hiihtokauden tai muiden sesonkien tai tapahtumien tilannetta.
- Vesiliikuntakeskuksen sijaintia sekä vaikutuksia tarkasteltava osana koko urheilukeskuksen ja Ranta-Kartanon alueiden tulevaa kehitystä.

Vastine: Liikenneselvityksen lisäksi kaupunki on tilaamassa syksyllä liikenteellisestä tapahtumaselvitystä, jossa huomioidaan Lahden keskustan eri tapahtumien vaikutus liikennejärjestelyihin. Tämä tukee niin Urheilukeskuksen kuin Kisapuiston ja Rantakartanon jatkosuunnittelua.

- Joukkoliikenneyhteyksien tulee olla sujuvia ja turvallisia. Saattoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn, pysäköintilaitoksen liikennejärjestelyn sekä rakentamisen aikaisen liikennejärjestelyn osalta tulee esittää selkeä ja turvallinen ratkaisu. Pysäköintipaikkojen riittävyys tulee tarkastella myös jäähallin käyttäjien osalta.

Vastine: Vesiliikuntakeskuksen sisäänkäynnin sekä Salpausseläkadun ja Svinhufvudinkadun välillä on korkeuseroa, joka on tunnistettu haasteeksi esteettömälle saapumiselle. Esteetön ja saavutettava sisäänkäynti tulee ottaa kadun ja rakennusten välisen tilan suunnittelussa erittäin tarkasti huomioon. Saattoliikenteelle on osoitettu alustavassa suunnittelussa paikka Salpausseläkadulta.

Saavutettavuus nykyisiltä linja-autopysäkeiltä on esitetty kuvassa kohdassa 5.4.1. Uusien linja-autoreittien ohjaaminen Urheilukeskukseen ja vielä lähemmäksi Vesiliikuntakeskuksen sisäänkäyntiä on tutkittu. Nykyisillä resursseilla Lahden

seudun liikenne ei pysty toteuttamaan lisäreittiä Urheilu- ja vesiliikuntakeskuksen kautta.

Mahdollisuudet linja-autoreitille halutaan pitää kuitenkin auki Urheilukeskuksen tulevaisuuden kehittämistä varten.

Jäähallin pysäköintipaikkoja sijoittuu pysäköintihalliin ja toimiva kulku pysäköintilaitoksen ja jäähallin välillä pyritään kehittämään yhdessä jäähallin kanssa mahdollisimman hyväksi.

- Hankkeen valmistelua jatkettava avoimessa vuorovaikutuksessa kaupunkilaisten kanssa.

Vastine: Vesiliikuntakeskuksen hanketta tullaan esittelemän kaupunkilaisille vielä erillisessä tilaisuudessa.

Lahti Energia Sähköverkko Oy 13.7.2026

- Kaavamuutosalueella sijaitsee puistomuuntamo ja maakaapeleita, joiden siirron kustannuksista vastaa siirtoa haluava taho.

Vastine: Puistomuuntamo ja kaapelit on huomioitu hankesuunnitteluvaiheessa ja näiden siirto ja kustannukset on otettu huomioon jo hankkeen alkuvaiheessa. Näiden siirrolla ei ole vaikutusta kaavaan.

- Korttelin 2016 kaavamääräyksiin tulee lisätä merkintä z: korttelin mille tahansa tontille rakennuksen rungon sisään saa sijoittaa koko korttelia palvelevan muuntamon.

Vastine: Asemakaavaehdotukseen on lisätty ehdotettu z-merkintä, jolla sallitaan rakennusten rungon sisään koko korttelia palvelevan muuntamon

Telia Finland Oy 23.7.2026; Elisa Oy 14.7.2026

- Kaava-alueella sijaitsevat tietoliikennekaapelit tulee huomioida.

Vastine: Kaapelit on huomioitu hankesuunnitteluvaiheessa ja näiden siirto ja kustannukset on otettu huomioon jo hankkeen alkuvaiheessa. Näiden siirrolla ei ole vaikutusta kaavaan

Lahden kaupungin vanhusneuvosto 24.8.2026

- Vesiliikuntakeskukseen saapumisen tulee tukea hitaasti liikkuvia, sisäänkäynnin tulee olla esteetön ja saavutettava. Joukkoliikenteen pysäkit tulee olla lähellä sisäänkäyntiä. Tien ylitysten ja pyöräpakin tulee olla turvallisia.

Vastine: Vesiliikuntakeskuksen sisäänkäynnin sekä Salpausselänkadun ja Svinhufvudinkadun välillä on korkeuseroa, joka on tunnistettu haasteeksi esteettömälle saapumiselle. Esteetön ja saavutettava sisäänkäynti tulee ottaa kadun ja rakennusten välisen tilan suunnittelussa erittäin tarkasti huomioon. Saattoliikenteelle on osoitettu alustavassa suunnittelussa paikka Salpausselänkadulta.

Saavutettavuus nykyisiltä linja-autopysäkeiltä on esitetty kuvassa kohdassa 5.4.1. Uusien linja-autoreittien ohjaaminen Urheilukeskukseen ja vielä lähemmäksi Vesiliikuntakeskuksen sisäänkäyntiä on tutkittu. Nykyisillä resursseilla Lahden seudun liikenne ei pysty toteuttamaan lisäreittiä Urheilu- ja vesiliikuntakeskuksen kautta.

Mahdollisuudet linja-autoreitille halutaan pitää kuitenkin auki Urheilukeskuksen tulevaisuuden kehittämistä varten.

Lahden kaupungin nuorisovaltuusto 28.8.2026

- Pysäköintipaikkojen väheneminen voi aiheuttaa haasteita ammattikoulun opiskelijoille ja vaikuttaa Salpausselän kisojen saavutettavuuteen.

Vastine: Asemakaavamuutoksen mahdollistama pysäköintilaitos ja vesiliikuntakeskus tuovat itseasiassa lisäävät suunnittelualueen pysäköintipaikkoja

nykyhetkellä. Nykyisen Svinhufvudinkadun uimahallin pysäköintipaikkamäärä on hyvin pieni verrattuna tulevaan halliin sijoittuvasta pysäköinnistä.

Mahdollinen muu Urheilukeskuksen kehittäminen sen mukanaan tuomat pysäköintiratkaisut kehittyvät vaiheittain eri toimijoiden tarpeet huomioiden.

Salpausselänkisojen aikana Urheilukeskuksen alue on suljettu henkilöautoliikenteeltä ja Salpausselänkatu on muutettu kevyenliikenteen väyläksi. Kilpailujen aikana myös Svinhufvudinkadun liikennettä on rajoitettu. Jäähallin edustalle olevien reservipaikkojen vaihtuminen pysäköintilaitokseksi ja Vesiliikuntakeskukseksi ei näin vaikuta Salpausselänkisojen saavutettavuuteen.

Lahden jäähalli Oy 24.8.2026

- Jäähallin mahdolliset tulevat muutokset tulee huomioida.

Vastine: Jäähallin mahdolliset tulevat muutokset on pyritty huomioimaan yhteistyössä jo hankesuunnitteluvaiheessa. Mahdollisille pienille laajennuksille rakenteiden vahvistamiselle on jätetty tilaa, niin että tonttien reunoille jää rakentamattomat suojavyöhykkeet. Vesiliikuntakeskuksen eteläistä seinää on siirretty kaavaluonnosvaiheen kauemmas jäähallin tontin rajasta laajennusvaran vuoksi.

- Energiayhteistyötä jäähallin ja vesiliikuntakeskuksen välillä tulee suunnitella yhdessä.

Vastine: Energiayhteistyön mahdollisuus on ollut merkittävä asia myös Vesiliikuntakeskusta sijaintia miettiessä. Energian osalta mahdollinen suunnittelu tehdään yhteistyössä.

- Pysäköintitaloon tulee saada kulkuyhteys myös jäähallin puolelta.

Vastine: Pysäköintilaitokseen tullaan osoittamaan niin jäähallin kuin vesiliikuntakeskuksen pysäköintiä ja tarkoitus on järjestää mahdollisimman sujuva ja

suoraviivainen kulku myös suoraan jäähalliin. Sujuvaa kulkua on tutkittu yhdessä jäähallin kanssa jo hankesuunnitelma vaiheessa.

- Yhteistä saatto- ja huoltoliikennettä tulee tarkastella jatkosuunnittelussa.

Vastine: Jäähallin ja Vesiliikuntakeskuksen välisen alueen suunnittelu ja toteutus tullaan tekemään yhteistyössä, sillä rakennusten välissä kulkeva huoltoreitti tulee palvelemaan molempia rakennuksia ja kulkee molempien tonttien puolella.

Asemakaavassa Vesiliikuntakeskuksen tontille on osoitettu rasiitteena Jäähallin huoltoreitin varmistamiseksi. Yhteensovittamista on tehty jäähallin kanssa jo hankevaiheessa. Myös jäähallin ja Vesiliikuntakeskuksen saattoliikennettä mietitään kokonaisuutena

- Jääntekokontista syntyvä melu tulee huomioida.

Vastine: Jääntekokontista syntyvä melu on tuotu esiin jo hankesuunnitteluvaiheessa ja tämä otetaan huomioon rakennussuunnittelussa.

Tonttijako

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään tonttijaon muutos M-26-97.

Kaavan laatimisesta perittävät maksut

Asemakaavan muutos laaditaan kaupungin aloitteesta, joten siitä ei peritä maksuja.

Toimivallan peruste

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 15.10.2026

Toimenpiteet

Kyla: kuulutus, kirje osallisille, kh

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

Kv: 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