

Asemakaavamuutokseen A-2846 keski-Lahti, Jaksonkatu, korttelit 165 ja 166 saadut lausunnot luonnosvaiheessa 2.

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 3–17.9.2026

1. Lupa- ja valvontavirasto
2. Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus
3. Päijät-Hämeen liitto
4. Lahden museot/ Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
5. Lahden ympäristöpalvelut
6. Lahden rakennusvalvonta
7. Lahti Energia Sähköverkko Oy
8. VR-Yhtymä Oyj

Lahden kaupunki
kirjaamo@lahti.fi

Lausuntopyyntö 27.8.2026**Lausunto asemakaavan valmisteluaineistosta, Keski-Lahden kaupunginosan (1.) korttelit 165 ja 166 sekä Mannerheiminkadun ja Jaksonkadun katualueet, kaavatunnus A-2846, Lahti**

Lahden kaupunki on pyytänyt Lupa- ja valvontavirastolta lausuntoa asemakaavan muutoksen A-2846 valmisteluaineistosta 17.9.2026 mennessä.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Mannerheiminkadun eteläpuolella rajautuen idässä Lahden matkakeskukseen ja sen edusaukioon. Kaava-alueen eteläpuolella on junarata. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,8 hehtaaria. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Lahden matkakeskusta tukevien toimintojen, kuten alueet pysäköintilaitokselle, päivittäistavarakaupalle ja asuinkerrostalorakentamiselle kortteliin 165 sekä mahdollistaa korttelin vaihteittainen toteutus. Korttelin 166 osalta kaavamuutoksessa päivitetään asemakaava vastaamaan poikkeusluvalla myönnettyä toteutusta. Lisäksi kaavamuutoksen tavoitteena on tarkentaa Mannerheiminkadun rajauksia korttelin 165 ja 166 kohdalla sekä muuttaa Jaksonkadun eteläosan ja Asematorin linjauksia.

Hämeen ELY-keskus on antanut kaavahankkeen valmisteluaineistosta lausunnon 16.1.2025 (HAMELY/3078/2024). Kaavaselostuksen mukaan vuonna 2024 valmisteltu asemakaavamuutosluonnos jätettiin odottamaan loppuun viemistä kaupunkiympäristölautakunnan esittelyn jälkeen. Tämän jälkeen kortteliin 165 alettiin etsiä yksityisiä toimijoita mukaan hankkeeseen.

Lähtökohdat

Voimassa olevassa maakuntakaavassa kaavamuutosalue on keskustatoimintojen aluetta (C). Alue sijoittuu osaksi valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (Lahden rautatieasema ja varikkoalue, rautatieasema). Alue sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella (Lahti).

Voimassa olevassa yleiskaavassa alue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle (C). Alueella on voimassa oleva asemakaava 398A-2610a, joka on saanut lainvoiman 28.9.2017.

Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että asemakaava on laadittu ohjaavan yleiskaavan ja maakuntakaavan mukaisesti.

Kaavaratkaisu

Kaavaluonnoksessa osoitetaan kortteliin 166 merkinnät asuinkerrostalojen korttelialue (AK) sekä asumista palveleva korttelialue (AH-1). Korttelissa 166 kerrosluvut vaihtelevat välillä VI-VII ja rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 13350 k-m². Kortteli 166 on jo toteutunut ja kaavamuutoksen yhteydessä tehdään teknisiä tarkistuksia. Kortteliin 165 on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), liike- ja toimistorakennusten korttelialue (KL) sekä pysäköintiin osoitettuja korttelialueita. Asematori osoitetaan katuaukiona/torina. Korttelin 165 kerrosluvut vaihtelevat välillä VIII-II ja rakennusoikeutta osoitetaan yhteensä 9600 k-m².

Lisäksi annetaan kaavamääräyksiä mm. julkisivujen, pohjaveden ja hulevesien käsittelyn osalta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva

Kaava-alue sijoittuu osaksi Lahden rautatieaseman ja varikkoalueen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009). Kaavaselostuksessa on sinänsä tunnistettu asianmukaisesti suunnittelualueen sijoittuminen arvokkaassa ympäristössä, mutta vaikutuksia arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan ei ole juurikaan arvioitu. Edellisessä kaavavaiheessa on laadittu viitesuunnitelma. Kaavaselostuksessa mainitaan selvityksinä korttelitasoinen viitesuunnitelma kortteliin 165 sekä pysäköintiselvitys. Näitä selvityksiä ei ole toimitettu kaava-aineiston liitteenä, joten jää epäselväksi, viitataanko selostuksessa aiempiin selvityksiin. Kaavaselostuksen vaikutusten arviointia rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan on syytä täydentää ehdotusvaiheeseen. Lupa- ja valvontavirasto kehottaa pohtimaan, olisiko kaavamääräyksiä syytä vielä täsmentää rakentamisen sovittamisen osalta korttelissa 165.

Lupa- ja valvontavirasto toistaa Hämeen ELY-keskuksen lausunnossa esiin nostetun huomion, että myös vaiheittain toteuttamisessa on syytä pohtia kaupunkikuvallisia tavoitteita ja pyrkiä varmistamaan rakentamisen sopeutuminen ympäristöönsä.

Ympäristöhäiriöt

Asemakaavamuutosalue rajautuu Mannerheiminkatuun ja eteläosaltaan Jaksonkatuun, jonka eteläpuolella sijaitsee rata-alue. Kaavamuutosalue on tie- ja ratamelun vaikutusalueella. Kaavaselostuksen mukaan päivitetty meluselvitys laaditaan kaavatyön aikana. Lupa- ja valvontavirasto muistuttaa, että myös tärinäselvityksen osalta on syytä arvioida tarve selvityksen päivittämisellä nykytilannetta vastaavaksi. Lupa- ja valvontavirasto ottaa näiden selvityksien osalta kantaa tarvittaessa ehdotusvaiheessa.

Pohjavedet

Asemakaava sijoittuu Lahti-nimiselle vedenhankintaa varten tärkeälle 1-luokan pohjavesialueelle. Kaava-alueen pohjaveden pinnantasosta ei ole käytettävissä tietoja.

Varsinainen pohjavesikerros saattaa olla syvällä, mutta alueella voi esiintyä myös orsivettä. Kaava mahdollistaisi maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamisen. Kaava-alueen pohjaveden pinnantasot ja mahdollinen orsiveden esiintyminen on syytä selvittää, jotta voidaan paremmin arvioida kaavan ja rakentamisen pohjavesivaikutukset. Tärkeää on tietää pysäköintilaitoksen rakentamissyvyyden suhde pohjaveden pinnantasoon. Pohjavesivaikutusten arviointia tulee täydentää tältä osin.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäytön asiantuntija Julia Virkkala ja ratkaissut ylitarkastaja Eero Manerus.

Tiedoksi

Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo / Lahden museot

Lupa- ja valvontavirasto

Postiosoite: PL 20, 13035 LVV

Puhelinvaihtde: 0295 254 000

kirjaamo@lvv.fi | lvv.fi

Tämä asiakirja LVV-U/120579/2026 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument LVV-U/120579/2026 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Virkkala Julia 17.09.2026 15:05

Ratkaisija Manerus Eero 17.09.2026 15:06

Subject: Lausunto asemakaavamuutoksen luonnoksesta A-2846, Lahti
Sent: 14.9.2026, 9.28.05
From: Kopposela Eeva (Elinvoimakeskus)<eeva.kopposela@elinvoimakeskus.fi>
To: Kirjaamo_Lahti; Helin Tuomas; Widgren Pasi

Lausuntopyyntö 27.8.2026, 1297/2022

Lausunto 14.9.2026
KAS/2832/2026

Kaakkois-Suomen elinvoimakeskuksen liikenneosastolla ei ole lausuttavaa asemakaavan muutosluonnoksesta A-2846, joka koskee Keski-Lahden kaupunginosan (1.) kortteleita 165 ja 166, sekä Mannerheiminkadun ja Jaksonkadun katualueita.

Terveisin
Eeva Kopposela
Liikennejärjestelmäasiantuntija
eeva.kopposela@elinvoimakeskus.fi
+358 295 021 727, Liikenteen asiakaspalvelu 0295 020 600

Liikenneosasto
Liikennejärjestelmä
Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus, Kirkkokatu 12, PL 30, 00072 Elinvoimakeskus
www.elinvoimakeskus.fi/kaakkois-suomi



Tämä viesti on tarkoitettu ainoastaan henkilölle tai yhteisölle, jolle se kuuluu. Viesti saattaa sisältää luottamuksellista tietoa. Jos olet saanut viestin erehdyksessä, sinulla ei ole siihen käyttöoikeutta. Tässä tapauksessa ilmoita siitä lähettäjälle ja poista viesti postilaatikostasi.



Lausunto asemakaavamuutoksen luonnoksesta A-2846 Jaksonkadun korttelit 165 ja 166

Lahden kaupunki pyytää lausuntoa 17.9.2026 mennessä asemakaavamuutoksen luonnoksesta A-2846. Kaavamuutos koskee Keski-Lahden kaupunginosan kortteleita 165 ja 166 sekä Mannerheiminkadun ja Jaksonkadun katualueita. Kaavahankkeesta käytetään myös nimeä Matkakeskuksen parkki. Kaava-aineistoon voi tutustua Lahden kaupungin verkkosivuilla.

Suunnittelualue sijaitsee Mannerheiminkadun eteläpuolella rajautuen idässä Lahden matkakeskukseen ja sen edusaukioon. Kaava-alueen eteläpuolella on junarata. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,8 hehtaaria.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa kortteliin 165 matkakeskusta tukevia toimintoja, kuten pysäköintilaitos, päivittäistavarakauppa ja asuinkerrostaloasuminen, sekä varmistaa korttelin joustava vaihteittainen toteutus. Korttelin 166 osalta asemakaava päivitetään vastaamaan poikkeusluvilla toteutettua rakentamista. Lisäksi tavoitteena on tarkentaa Mannerheiminkadun rajauksia kortteleiden kohdalla sekä muuttaa Jaksonkadun eteläosan ja Asematorin linjauksia.

Suunnittelualueella voimassa olevassa asemakaavassa on mahdollistettu korttelissa 165 toiminnot asuinkerrostaloille, asuin-, liike- ja toimistorakennuksille sekä hotellirakentamiseen. Alueen itäosaan on merkitty Asematorin alue katuaukioksi/toriksi ja korttelin pysäköinti osoitettu pääosin maan alle. Kortteli 165 on osin valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristökokonaisuutta. Kortteli 166 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Lahden yleiskaavassa 2035 suunnittelualue on varattu keskustatoimintojen alueeksi. Aluelle on osoitettu muun muassa matkakeskuksen kohdemerkintä. Tarkemmassa suunnittelussa tulee edistää matkakeskuksen saavutettavuutta eri kulkutavoilla sekä riittävää liityntäpysäköintiä. Suunnittelualue on osittain valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä.

Voimassa olevassa Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 suunnittelualue on osoitettu maakuntakeskuksen



Aluesuunnittelujohtaja

17.09.2026

§ 15/2026

keskustatoimintojen alueeksi. Suunnittelualueen eteläpuolelle on osoitettu merkittävästi parannettava rataosa. Alue kuuluu Lahden radanvarren kehittämisen kohdealueeseen: TEN-T Skandinavia - Välimeri ydinverkkokäytävän osa-alue, joka on kehitettävissä korkeatasoiseen, monimuotoiseen käyttöön matkakeskukseen tukeutuen. Suunnittelualue sijoittuu vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle ja osin valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueelle.

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2060 on vireillä. Nähtävillä olleessa luonnoksessa suunnittelualueelle osoitetut merkinnät vastaavat pääosin voimassa olevan maakuntakaavan 2014 merkintöjä.

Lausunnon valmisteluun ovat osallistuneet erityisasiantuntijat Petra Isotalo, Niklas Pappinen ja Mari Lång-Kauppi.

Päätös

Päijät-Hämeen liitto pitää tärkeänä maakunnallisesti merkittävän Lahden matkakeskuksen alueen maankäytön kehittämistä ja tehostamista. Lahden matkakeskus on Päijät-Hämeen keskeisin joukkoliikenteen solmukohta ja merkittävä saapumispaikka maakuntaan. Alueen maankäytössä tulee hyödyntää sijainnin tarjoama potentiaali tehokkaalle, monipuoliselle ja korkeatasoiselle keskustarakentamiselle. Päijät-Hämeen liitto pitää hyvänä, että asemanseudulle saadaan kaupallisia toimintoja. Kaavaratkaisun tulisi mahdollistaa alueen vaihteittainen kehittyminen myös tulevaisuudessa nykyistä monipuolisemmaksi ja tehokkaammaksi osaksi Lahden ydinkeskustaa.

Liikenteen osalta Päijät-Hämeen liitto korostaa, että voimassa olevassa Päijät-Hämeen maakuntakaavassa alueelle on osoitettu myös matkakeskus. Siihen liittyy suunnittelumääräys, jonka mukaan ”eri liikennemuotojen kohtaamiselle on suunnittelussa varattava pysäköinti- ja laituritilaa siten, että eri kulkumuodosta toiseen siirtyminen on joustavaa”. Lahden matkakeskus on tunnistettu myös Kestävät matkaketjut Päijät-Hämeessä -selvityksessä maakunnan toiseksi terminaalitasoiseksi solmupisteeksi.

Kaavaluonnoksessa kortteliin 165 osoitettu yleinen pysäköintilaitos palvelee korttelin omien toimintojen lisäksi



matkakeskuksen liityntäpysäköintiä. Pysäköintilaitokseen osoitetaan 320 autopaikkaa, minkä lisäksi Asematorin yhteyteen osoitetaan 22 autopaikan maanpäällinen pysäköintialue liikerakennuksen käyttöön. Pysäköintilaitoksen suunniteltu kapasiteetti on pienentynyt aiemmin tarkastellusta 440 autopaikasta 320 autopaikkaan.

Liitto katsoo, että kaava-aineistossa olisi hyvä osoittaa selkeästi pysäköintilaitoksen tehtävä sekä matkakeskusta palvelevan liityntäpysäköinnin riittävä kapasiteetti. Lisäksi tulee varmistaa sujuvat, turvalliset ja esteettömät yhteydet liityntäpysäköintilaitoksesta matkakeskuksen joukkoliikennepalveluihin.

Liitto pitää liikenteellisten ratkaisujen kuvausta ja vaikutusten arviointia suppeana ottaen huomioon sen, että asemakaava-alueelle sijoittuu maakunnallisesti merkittävä matkakeskus ja Lahden kaupunkisolmukohdan liityntäpysäköintiratkaisu. Arvioinnissa ei esitetä toimintojen synnyttämiä liikennemääriä eikä niiden vaikutuksia katuverkon ja liittymien toimivuuteen. Selostuksessa ei myöskään avata päivittäistavarakaupan huoltoliikenteen järjestämistä. Kaava mahdollistaa ajoyhteyden Jaksonkadulta Mannerheiminkadulle korttelialueen itäpuolella, jossa sijaitsee myös matkakeskuksen saattoliikennealue. Alueella jalankulun ja pyöräliikenteen sekä liityntäpysäköintiin, asumiseen ja päivittäistavarakauppaan liittyvän liikkumisen voidaan arvioida lisääntyvän, mikä korostaa eri kulkutapojen yhteensovittamisen merkitystä.

Liitto esittää, että kaavaselostusta täydennetään kuvaamalla tarkemmin pysäköintilaitoksen, saattoliikenteen, taksiliikenteen, päivittäistavarakaupan asiointi- ja huoltoliikenteen sekä jalankulun ja pyöräliikenteen yhteensovittaminen matkakeskuksen ympäristössä. Lisäksi olisi tärkeää arvioida erityisesti Jaksonkadun ja matkakeskuksen saattoliikennealueen liikennejärjestelyjen toimivuus eri kulkutavat huomioiden. Selostuksessa todetaan, että alueen maankäytön suunnittelun yhteydessä tehdään tarkennettu katusuunnitelma eri liikennemuotojen, mukaan lukien korttelin 165 huoltoajoneuvoliikenteen, toimivuuden varmistamiseksi. Liitto pitää tätä hyvänä lähtökohtana ja katsoo, että liikennejärjestelyjen toimivuus tulee varmistaa kaavan ehdotusvaiheessa.



Aluesuunnittelujohtaja

17.09.2026

§ 15/2026

Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla ja on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Rakentaminen tulee sovittaa ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja alueen kulttuuriympäristöarvoihin siten, että muodostuva kokonaisuus on kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen eikä heikennä valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvoja.

Kaavaselostukseen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan esitetään lisäämään tieto vireillä olevasta Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2060.

Niina Ahlfors
Aluesuunnittelujohtaja

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.



Muutoksenhakukielto

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.

Asiakirjan ovat allekirjoittaneet

Nimi	Tunnistautuminen	Aika
Liisa Koskelainen	Suomi.fi	17.09.2026 11:43:40 UTC+03:00



Tämä dokumentti on sähköisesti allekirjoitettu

Sisällys: - Kansilehti (1 sivu)
- Alkuperäinen dokumentti (2 sivua)

Kansilehden sivu 1/1

Lahten kaupunki / Kaupunkisuunnittelu

Viite: Lausuntopyyntö 28.8.2026

Asia: Lahti, asemakaavan muutos A-2846, Jaksonkadun korttelit 165 ja 166, luonnosvaihe 2

Lahten kaupunki on laatimassa asemakaavan muutosta, joka koskee Keski-Lahden kaupunginosan kortteleita 165 ja 166, sekä Mannerheiminkadun ja Jaksonkadun tiealuetta (Matkakeskuksen parkki, Jaksonkatu). Hankkeen tavoitteena on mahdollistaa korttelin 166 vaiheittainen rakentuminen nykyistä paremmin, päivittää korttelin 165 asemakaava vastaamaan nykytilannetta ja mahdollistaa pysäköintilaitoksen sekä matkakeskusta palvelevan liityntäpysäköinnin toteutuminen itsenäisenä rakennuksena.

Lahten museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo lausuu pyydettyinä kaavaluonnosaineistosta (selostusluonnos ja OAS 27.8.2026, kaavakarttaluonnos ja luonnosmääräykset 25.8.2026) seuraavaa.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Asiakohdan kaavahankkeelle ei ole esteitä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

Museo on antanut lausunnon aiemmasta luonnosvaiheesta 8.1.2025. Lausunnossa museo totesi kaavaratkaisun ottavan hyvin huomioon viereisen valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön. Erityisesti ju-määräyksen maininta puhtaaksimuuratun tiilen käytöstä sekä rakennusten korkeus ja rakennusoikeuden määrä sopivat arvokkaaseen ympäristöön. Museo esitti, että vaade kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesta rakentamisesta tuodaan esimerkiksi osaksi ju-määräystä.

Nyt toisessa luonnosvaiheessa kaavaratkaisu on muuttunut aiemmasta ja lähelle asema-aluetta suunnitellaan aiempaa vähemmän asumista. Päivittäistavarakaupalle on enemmän tilaa ja korkea torni aseman puolelta on poistettu. Museo toteaa, että muuttunut ratkaisu on perusteltu, ja rakennukset on mahdollista sovittaa ympäristöineen edelleen arvokkaaseen miljööseen. Uusi parkkitalo sekä päivittäistavarakauppa muodostavat valtakunnallisesti merkittävälle asema-alueelle taustan, jota vasten sen rakennuksia tarkastellaan erityisesti radan suunnasta sekä idästä päin saavuttaessa. On tärkeää huomioida arkkitehtuurin laadukkuus sekä kaavassa että myöhemmässä suunnittelussa.

Ju-määräykset ovat muuttuneet oleellisesti edellisestä luonnosvaiheesta. Koko korttelissa on pääosiltaan yksi ju-määräys: *Julkisivut tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuisina kaikkiin suuntiin*. Pientä osaa julkisivusta Mannerheiminkadun puolella koskee määräys ju-2: *Tontinosalle toteuttava katos on toteutettava viherkattona*. Museo kokee heikennyksenä sen, että tiilestä julkisivumateriaalina on luovuttu. Tiili on laadukas julkisivumateriaali, joka yhdistäisi rakennettavan alueen kaupunkikuvallisesti asema-alueeseen sekä rakentuneeseen Jaksonkadun kortteliin. Museo pitää tiilen käyttöä julkisivuissa edelleen hyvänä lähtökohtana. Nykymuodossaan ju-määräys on muotoiltu tulkinnanvaraiseksi ja avoimeksi, mikä voi hankaloittaa ja pidentää rakennuslupaprosessia, kun prosessia ohjaavat tahot joutuvat pohtimaan, mitä kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen julkisivu tässä yhteydessä tarkoittaa. Museo kehottaa laatimaan tarkemman määräyksen ehdotusvaiheeseen. Määräyksestä tulisi käydä ilmi esimerkiksi materiaalit, värit ja muu julkisivun rytmittely, jota kortteliin toivotaan. Arvokkaalle paikalle rakentamiselle pitää asettaa selkeät laatuksiteerit ja ohjeet jo kaavassa.

Museo huomauttaa, että myös rakennusten liittyminen asema-alueeseen pysäköinnin sekä kaupanedustan aukion kautta on keskeistä. Tällä hetkellä kaavassa on LPA-alueella määrätty viherkertoimen käyttämisestä, mutta muita ympäristön laatuun vaikuttavia määräyksiä alueella ei ole. Sekä aukion että pysäköintialueen laatua on ohjattava myös kaavamääräyksin.

Museolla ei ole muuta huomautettavaa suunnitelmiin kaavaprosessin tässä vaiheessa.

Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

tutkimuspäällikkö	Liisa Koskelainen
arkeologi	Esko Tikkala
rakennustutkija	Roosa Norrlin

Tiedoksi: Museovirasto, Lupa- ja valvontavirasto

Kaupunkiympäristön palvelualue
Lahden ympäristöterveys

10.9.2026

Kaupunkisuunnittelu

Viite: Asemakaavaselostus A-2846, asianumero 1297/2022, Jaksonkadun korttelit 165 ja 166,
Keski-Lahti

Huomioita kaavaehdotuksesta

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Lahden matkakeskusta tukevien toimintojen, kuten alueet pysäköintilaitokselle, päivittäistavarakaupalle ja asuin-kerrostalorakentamiselle kortteliin 165 sekä mahdollistaa korttelin vaiheittainen toteutus. Kortteli 166 on rakentunut jo valmiiksi.

Alueen pohjoispuolella kulkee Mannerheimintie, jossa on yhä kohtuullisen vilkas liikenne. Eteläpuolella kulkee rautatie ja kortteleiden kohdalla VR on tyypillisesti seisottanut dieselkäyttöisiä vetureitaan niinä hetkinä, kun ne ovat odottaneet lähtöä. Tästä on aiheutunut häiriötä korttelin 166 kerrostaloasukkaille.

Kaavaselostuksessa on maininta, että alueen melun ja värinän vaikutukset otetaan huomioon korttelirakenteiden suunnittelussa, mikä on hyvä asia. Kaavaluonnoskartasta käy kuitenkin ilmi, että asuin kerrostalorakennusten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden melun eristämiskaava on ulotettu ainoastaan rakennuksien Jaksonkadun ja Mannerheimin kadun puoleisille seinustoille.

Alueelle on kaavassa esitetty päivittäistavarakauppaa sekä 7 kerroksista pysäköintilaitosta. Onko kaavaehdotuksessa mietitty, kuinka päivittäistavarakaupan tavaraliikenne liikkuu ja mitä kautta kulkee? Entä alueen jätehuoltoon yleisesti liittyvät kuljetukset?

Etenkin tavarankuljetus päivittäistavarakauppaan tulee lisäämään melua alueella, mikä tulee huomioida asuinrakennusten vaatimusten osalta. Myös pysäköintilaitos lisää liikennettä ja siitä aiheutuvaa melua alueella.

Melun eristämisvaateen tulisi siten **ehdottomasti koskea asuinrakennuksien kaikkia julkisivuja**. Suunnitelman mukaan alueen rakennusten sisäpiha on suppea ja siihen muodostuu heijastavia pintoja, jolloin ääniaalloilla on mahdollisuus kimpoille pinnoilta toiselle. Asiaan on hyvä varautua jo kaavavaiheessa.



Kuva 1. Ortokuva alueesta, jossa vasemmalla valmiiksi rakennettu kortteli 166 (A-2846 Kaavaseloste)



Kuva 2. Kaavaehdotuksen havainnekuva radan puolelta (A-2846 Kaavaseloste).

Asuinkerrostalolle on kaavassa annettu mahdollisuus maanalaiseen pysäköintiin, jonne sisäänajo tapahtuu Jaksokadun puolelta? Tuleeko asuinkerrostalon jätehuolto sijoittumaan maan alle? Mikäli edellä mainittuja on tarkoitus toteuttaa, on hyvä ottaa huomioon seuraavia asioita:

- Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilmahormit on sijoitettava mahdollisuuksien mukaan, muu rakentaminen huomioiden, riittävän etäälle pihan oleskelualueista sekä asuntojen raitisilman ottoaukoista.

Lisäksi on hyvä huomioida seuraavia tekijöitä:

- Alueen rakentaminen tiivistyy entisestään eikä alueella ole luontaisesti puustoa tai kasvillisuutta, joka vähentäisi lämpösaarekeilmiötä. Tiivistyvä ja erityisesti korkea kaupunkirakentaminen voi muodostaa lämpösaarekeilmiön. Kuinka tämä tullaan ottamaan kaavasuunnittelussa?

Lahden ympäristöterveys
Karoliina Viitamäki
terveydensuojeluinsinööri
karoliina.viitamaki@lahti.fi

Kaupunkiympäristön palvelualue

16.9.2026

Viite: lausuntopyyntö 27.8.2026,
Asianumero: 1297/2022

Vastaanottaja: kaavoitusarkkitehti Tuomas Helin, kaavoitusarkkitehti Pasi Widgren

**Rakennusvalvonnan lausunto asemakaavan muutoksen luonnoksesta A-2846,
Jaksonkadun korttelit 165 ja 166, Keski-Lahti**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Lahden matkakeskusta tukevien toimintojen, kuten alueet pysäköintilaitokselle, päivittäistavarakaupalle ja asuinkerrostalorakentamiselle kortteliin 165 sekä mahdollistaa korttelin vaihteittainen toteutus. AK-korttelin 166 osalta kaavamuutoksessa päivitetään asemakaava vastaamaan poikkeusluvilla myönnettyä toteutusta. Kaavamuutoksen tavoitteena on myös tarkentaa Mannerheiminkadun rajauksia korttelin 165 ja 166 kohdalla sekä muuttaa Jaksonkadun eteläosan ja Asematorin linjauksia.

Suunnittelualueen läntinen kortteli 166 on jo toteutunut kokonaisuudessaan 2023 kansipihallisena asuinkerrostalojen korttelina AK. Tämän kaavamuutoksen yhteydessä korttelin tehdään kaavan osalta tekniset tarkistukset. Itäinen kortteli 165 on rakentamaton ja tähän on osoitettu Mannerheiminkatu vasten liikerakennusten korttelialue (KL). Liikerakennus on mahdollista toteuttaa 2-kerroksisena, rakennusoikeutta tälle on osoitettu 2100m². Lisäksi korttelin keskelle on osoitettu yleinen pysäköintilaitos (LPY), joka voidaan toteuttaa 7-kerroksisena. Korttelin länsireuna on osoitettu asuin- ja toimistorakentamiselle (AL). Nämä voidaan toteuttaa 7- tai 8 kerroksisina. Pihat on mahdollista toteuttaa myös kansipihoina. Suunnittelualueen itäreuna on Asematorin aluetta, jossa kortteliyhdistyy matkakeskuksen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Asematorin osaksi tulee pieni maanpäälliselle pysäköinnille osoitettu LPA-alue, joka osoitetaan liikerakennuksen (KL) toimijan käyttöön. Tonteille on asetettu viherkertoimet.

Rakennusvalvonnan lausunto:

- Kaavamuutos tuottaa voimassa olevaan kaavaan verrattuna varsin erilaisen korttelirakenteen ja kaupunkikuvan verrattuna nykyiseen kaavaan. Mannerheiminkadun puolella olevan korkean maamerkkirakennuksen sijaan paikalle on hahmoteltu matalaa

myymälärakennusta, ja kortteliin on lisäksi osoitettu vain kaksi 7-8-kerroksista asuinrakennuskorttelia Jaksonkadun varteen sekä keskelle 7-kerroksinen parkkihalli. Asematorille on osoitettu pysäköintiä.

- Massoitteluratkaisu johtaa siihen, että asuinkortteleista on näkymät pääasiassa Jaksonkadun länsipuolen asuinrakennusta ja parkkihallia kohti. Asuinrakennusten ja parkkihallin väliin jää kapea ja varjoisa pihakansi, jolle on vaikea saada tehtyä viihtyisiä oleskelualueita ja menestymään riittäviä istutuksia.
- Parkkihalli vaikuttaa kokonaisuudessa korkealta ja hallitsevalta. Ylimpien kerrosten pysäköintipaikat jäävät helposti vajaakäytölle.
- Pysäköintialue ja ajoyhteydet hallitsevat Asematoria tehden siitä liikennöintialuetta. Ratkaisu korostaa autoliikenteen tarpeita, jolloin muiden käyttäjäryhmien näkökulmat jäävät vähemmälle huomiolle. Matkakeskus on portti kaupunkiin, ei pelkästään logistinen solmukohta. Alueen tulisi olla mahdollisimman viihtyisä ja helposti saavutettava kaikille käyttäjille. Torialue on osa rautatieaseman alueen RKY-aluetta, joten alueen arvo tulisi näkyä kaavassa.
- Torille ei juuri ole osoitettu toimintoja ja liikkumista ohjaavia ja rajaavia, viihtyisyyttä tuovia elementtejä kuten kunnollisia istutusalueita tai sinne hyvin sopivia ja tarpeellisia laadukkaita pyöräkatoksia. Näiden paikat ja määrät tulee esittää kaavassa, samoin pohtia kunnolla LPA-pysäköintialueen sopivaa kokoa ja sijoittelua. LPA-alueelle tulee merkitä kunnolliset rajaavat istutusalueet kaavaan ja määrätä ne istutettavaksi laadukkailla puu- ja pensasistutuksilla. Torin muotoilua tulisi kehittää niin, että sinne jää kunnolla oleskeluun ja esimerkiksi terassitoimintaan sopivaa suojaisaa aluetta. Ajoneuvoliittymäkiellot tulee osoittaa KL- ja LPY-tonttien reunoihin torin puolelle.
- Asematorille ei tulisi osoittaa läpiajon mahdollistavaa ajoyhteyttä. Kortteleihin pääsee Jaksonkadun puolelta. Torille voi sallia huoltoliikenteen.
- Koko korttelin massoittelusta tulisi tutkia toinen vaihtoehto, jossa parkkihallin massaa olisi tutkittu matalampana ja ehkä laajempaan ja asuinrakennukset osoitettaisiin pääosin korttelin eteläpuolelle, jolloin asunnoille olisi osoitettavissa paremmat pihat.
- KL-rakennuksen muotoa tulisi kehittää niin, että ohjattaisiin kaavalla muodostamaan siitä asematorin puolelta arkkitehtonisesti kiinnostavamman muotoinen, paremmin toria rajaava rakennus, esim. voimakkaammalla kiilamuodolla tai porrastuksilla. Erityisesti KL-korttelin Mannerheiminkadun puolen julkisivun materiaaliin, jäsentelyyn, laatuun ja jaotteluun tulee

kaavassa antaa määräyksiä. Myös katto on visuaalisesti näkyvä alueella, jossa ympärille on suunniteltu korkeampaa rakentamista. Kaupan katon käsittelystä, IV- ja muiden teknisten laitteiden sijoittelusta ja ryhmittelystä sekä niitä peittävien seinäkkeiden tarpeesta ja laadusta tulee määrätä kaavassa. Osalle KL-tontin kattoon tulisi määrätä viherkatto. Myös mahdollinen mainospylonin paikka tulee määrätä kaavassa.

- Ju-määräyksiä tulee kauttaaltaan tarkentaa. Alueelle sopivat julkisivumateriaalit ja -käsittelyt tulee määrätä kaavassa. Erityisesti pysäköintihallin julkisivumateriaalien ja käsittelyn osalta tarvitaan kaavaan tarkkaakin ohjeistusta, sillä se on kokonaisuudessa niin hallitseva.
- Kaavassa viherkertoimelle on annettu mahdollisuus -0,2 vähennykseen asuinkortteleissa. Viherkerroin laskutaulukko vähentää jo 0,1 yksikköä tavoitearvosta, kun kansipihan osuus tontista on yli 50 % (käyttöpihan osuus = kasvillisuutta + asukkaille varattuja toimintoja kuten leikki- ja oleskelualueet, tomutus jne). Tarkoittaako kaavan -0,2 lisäalennusta vielä tästä arvosta?

Lausunnon antajat:

Lahden kaupunki, KYMP / rakennus- ja ympäristövalvonta, rakennusvalvonta

Marjo Airamo, maisema-arkkitehti

Armi Patrikainen, kaupunkikuva-arkkitehti

Jonna Tynkynniemi, lupa-arkkitehti

Joonas Virolainen, lupainsinööri

VL: Lausuntopyyntö asemakaavamuutoksen luonnoksesta A-2846 (Jaksonkadun korttelit 165 ja 166, Keski-Lahti)

Leo.Hyrkkanen@lahtienergia.fi
Kirjaamo@lahti.fi, altti.etola@lahtienergia.fi

Moi

Lahti Energia Sähköverkko Oy:llä ei ole lausuttavaa ko. pyyntöön.

Leo Hyrkkänen

Yleissuunnittelija

Lahti Energia Sähköverkko Oy | Kauppakatu 31, 15140 Lahti

P. 050 323 9080

Telefax. 029 000 8403

leo.hyrkkanen@lahtienergia.fi

www.lahtienergia.fi

Mikäli huomaatte vastaanottaneenne tämän viestin erehdyksessä, pahoitlemme virhettä ja pyydämme teitä poistamaan viestin. Otattehan välittömästi yhteyttä lähettäjään puhelimitse tai sähköpostitse ja kerrotte tapahtuneesta. Ettehan käytä erehdyksessä saamianne tietoja tai paljasta viestin sisältöä kenellekään.

15.9.2026

Julkinen

Lahden kaupunki
Kaupunkiympäristön palvelualue
Askonkatu 2
15100 LAHTI

VR-Yhtymä Oyj kommentit A-2846 asemakaavaluonnokseen, Jaksonkadun korttelit 165 ja 166, Keski-Lahti

VR-Yhtymä Oyj (jäljempänä VR) on tutustunut nähtävillä olevaan otsikkokentässä mainittuun asemakaavan luonnosaineistoon ja lausuu siitä seuraavaa:

VR kannattaa kaavahankkeen tavoitteita kehittää Lahden matkakeskusta ja sen lähiympäristöä asumisen, liityntäpysäköinnin ja palveluiden parantamisen osalta. Lahden matkakeskuksen liityntäpysäköinnin parantaminen on pitkäaikainen tavoite, jonka eteen on tehty jo paljon töitä niin kaupungin kuin VR:nkin toimesta.

Asumisen lisääminen ja tiivistäminen matkakeskuksen kupeessa, hyvien kulkuyhteyksien äärellä mahdollistaa asukkaiden liikkumisen ympäristöystävällisesti junaliikennettä ja muuta joukkoliikennettä hyödyntäen. Matkakeskuksen ympäristön palveluiden lisääminen parantaa matkustajien palvelutarjontaa ja houkuttelee osaltaan lisää matkustajia joukkoliikenteen pariin.

VR:n huomioidut asemakaavaluonnokseen koskevat etenkin liityntäpysäköinnin sekä saattoliikenteen järjestämistä.

Kortteli 165 rajoittuu välittömästi matkakeskuksen ja asemarakennuksen kortteliin ja käytännössä muodostaa näiden kanssa osan matkakeskusta. Korttelin 165 on tarkoitus palvella myös matkakeskuksen ja aseman liityntä- ja saattopysäköintiä. Korttelin 165 pysäköintilaitoksen suunnittelussa tulee siis huomioida erityisesti liityntä- ja saattopysäköinnin tarpeet ja mitoitus, myös pidemmällä aikavälillä.

Korttelin 165 tontille 11 (LPY) tulee lisätä merkintä, joka sallii sille sijoitettavan korttelin 1085 tontin 13 (asemarakennus) autopaikkoja. Tämä merkintä on mukana myös voimassa olevassa asemakaavassa koskien LPY-aluetta. Sopimuksellisesti kaupunki on sitoutunut korttelin 165 maa-alueita koskevassa, 19.2.2021 allekirjoitetussa kauppakirjassa VR:n ja kaupungin välillä osoittamaan ja toteuttamaan korttelin 165 pysäköintilaitokseen 100 autopaikkaa asemarakennuksen velvoiteautopaikoiksi. Autopaikkojen tulee olla pysyvästi ja tosiasiallisesti käytettävissä liityntäpysäköintikäyttöön. Todellisuudessa pitkällä aikavälillä tarvittava liityntäpysäköintipaikkojen määrä on todennäköisesti paljon isompi.

Pysäköintilaitoksen suunnittelussa tulee huomioida erityisesti liityntäpysäköinnin tarpeet, jotka poikkeavat asukas-pysäköinnin tarpeista (esim.

15.9.2026

Julkinen

junien saapumisen/lähdön ruuhkapiikit, satunnaiset pysäköijät/päivittaiset pysäköijät jne). Seitsemänkerroksinen pysäköintilaitos ei ole optimaalinen suunnitteluratkaisu ja aiheuttaa haasteita käytännön toimivuuteen. Kaavaselostuksessa viitataan korttelin 165 pysäköintilaitostarkasteluun, mutta tätä selvitystä ei ole mukana kaava-aineistossa. Mainitun 19.2.2021 kauppakirjan mukaan VR:llä on oikeus osallistua korttelin 165 pysäköintilaitoksen suunnitteluun.

Jaksonkatu ja sille suunnittelut kaupalliset palvelut hyödyntävät aseman kanssa samaa Mannerheiminkadun liittymää. Liittymä ruuhkautuu helposti jo tälläkin hetkellä. Kortteli 165 tulee siis suunnitella huomioiden myös kaava-alueen ulkopuoliset toiminnot etenkin liikenteen näkökulmasta. Yleiskaavassa määrätysti matkakeskuksen saavutettavuutta ja riittävää liityntäpysäköintiä tulee edistää.

Saattoliikenteen osalta kaavaluonnos muuttaa voimassa olevan asemakaavan mukaista saattoliikennetarkastusta. Asematorin ajoreitti asema-aukiolta Jaksonkadulle kapenee ja nykyisiä saattoalueita jää KL-tontin alle, mitä ei voi pitää kannatettavana. Saattoliikenteelle varattuja alueita tulisi päinvastoin lisätä asematorin ympäristössä.

Päivittäistavarakauppa on hyvä lisä matkakeskuksen palvelutarjontaan, mutta lisää osaltaan liikennettä alueella, mikä sekoittaa alueen liikennettä entisestään. Myöskin maanpäällisen LPA-alueen roolia tulee täsmentää, palveleeko se vain PT-kauppaa vai myös saattoliikennettä. Käytännössä käytön erittelemisen tulee olemaan vaikeaa. Kaupan logistiikan liikenne tulee eriyttää saattoliikenteestä, jotta se ei osaltaan ruuhkauta aluetta.

Matkakeskuksen saatto- ja taksiliikenne on jo tälläkin hetkellä ruuhkautunutta ja järjestelyt osin riittämättömät. Huonosti suunniteltuna saattoliikenteen paine kohdistuu hallitsemattomasti kaikille ympäristön pysäköintialueille.

Myös jalankulun järjestelyjen osalta tarvitaan toimivuustarkastelu. Alueella liikkuu jo nyt paljon jalankulkijoita, joista varsinkin tulee huomioida erityisryhmät, kuten liikuntaesteiset, lapset ja ikääntyneet tai matkalaukkujen kanssa kulkevat. Koko matkakeskuksen alueen turvallisen liikkumisen ja esteettömyyden arviointia tarvitaan tältäkin osin. Liikenteen alueella kasvaessa jalankulunkin osalta haasteet ja vaaratilanteet lisääntyvät.

Alueella tarvitaan siis erillinen, kattava liikenneselvitys, jossa saattoliikenne, saattoalueet ja jalankulku suunnitellaan ja mitoitetaan kokonaisuutena niin Mannerheiminkadun liittymän, asema-aukion kuin asematorinkin osalta.

VR-Yhtymä Oyj

Kai Perhola
Kiinteistökehityspäällikkö