

Lahti



Asemakaavan selostus

Asemakaavatunnus A-2846

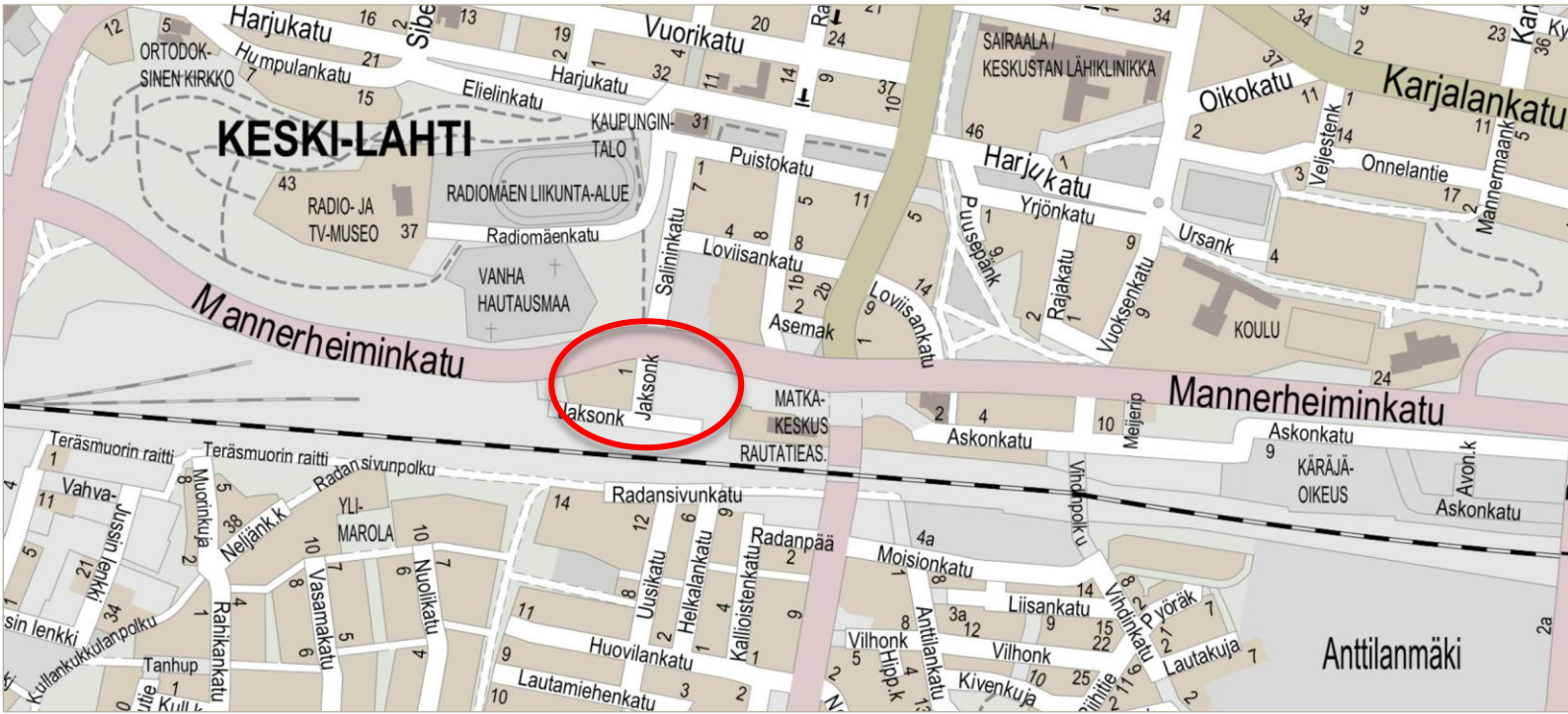
Asemakaavan muutos

Jaksonkadun korttelit 165 ja 166, Keski-Lahti

27.8.2026 (päivitetty 5.10.2026)

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan tarkoitus	3
1.4	Asemakaavaan liittyvät asiakirjat	3
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava	4
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2	Suunnittelutilanne	6
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	16
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	16
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.4	Asemakaavan tavoitteet	17
4.5	Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	17
4.6	Asemakaavaratkaisun perusteet	22
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	30
5.1	Asemakaavan rakenne	30
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	32
5.3	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen	32
5.4	Kaavan vaikutukset	32
5.5	Ympäristön häiriötekijät	37
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	37
5.7	Nimistö	37
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	38
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	38
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	41
7	KAAVAN LAATIJA	42
8	SEURANTALOMAKE	43

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 5. päivänä lokakuuta 2026 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2846.



Kaavakohteen sijainti opaskartalla.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Keski-Lahden (1.) kaupunginosan kortteleita 165 ja 166 sekä katu- ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Keski-Lahden (1.) kaupunginosan korttelit 165 ja 166 sekä katualueet.

Asemakaavan pohjalta on laadittava erillinen sitova tonttijako.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Mannerheiminkadun eteläpuolella rajautuen idässä Lahden matkakeskukseen ja sen edusaukioon. Kaava-alueen eteläpuolella on junarata. Etäisyys Lahden kauppatorilta on noin 650 metriä.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,8 ha.



Ortokuva alueesta.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Lahden Matkakeskusta tukevat toiminnot, kuten alueet pysäköintilaitokselle, päivittäistavarakaupalle ja asuinkerrostalorakentamiselle, kortteliin 165 sekä korttelin vaiheittainen 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.

1.4 Asemakaavaan liittyvät asiakirjat

- A-2846 Kaavaluonnoskartta
- A-2846 Kaavaselostus ja seurantalomake
- A-2846 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
- A-2846 LIITE 1 Viitesuunnitelma
- A-2846 LIITE 2 Meluselvitys
- A-2846 LIITE 3 Matkakeskuksen liityntäpysäköinnin tarveselvitys

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu Lahden kaupungin aloitteesta.

Kaavatyön vaihe	Päivämäärä
Vireilletulo	4.3.2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	12.12.2024, päivitetty 27.8.2026 ja 5.10.2026
Viimeisin luonnosvaiheen kuuleminen	3.9. – 17.9.2026
Ehdotusvaiheen nähtävillä olo	tulossa

2.2 Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueella on kaksi korttelia 165 ja 166. Itäinen kortteli 165 on asemakaavasta huolimatta rakentumatta, kun läntinen kortteli 166 on rakentunut valmiiksi.

Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 165 on suunniteltu umpikortteliksi, jossa on mahdollistettu toiminnot asuinkerrostaloille, asuin-, liike- ja toimistorakennuksille sekä hotellirakentamiseen. Alueen itäosaan on merkitty Asematorin alue katuaukioksi/toriksi. Korttelin pysäköinti on kaavassa osoitettu pääosin maan alle. Rakennusoikeutta korttelissa on yhteensä 26200 kem2. Kortteli on edelleen täysin rakentamaton

Suunnittelualueen länsiosassa asuinkerrostalojen korttelialueeksi osoitettu kortteli 166 muodostuu kahdesta AK-tontista. Asuinrakennukset ovat korkeimmillaan 8-kerroksisia. Rakennusoikeutta korttelissa on 13350 kem2. Korttelin autopaikat sijoittuvat osin kansirakenteen päälle ja osin maan alla olevaan paikoitustasoon (AH-1). Ajoyhteys paikoitushalliin on eteläpuolelta. Ajoyhteys pihakannen päälle on idästä Jaksonkadulta. Kortteli on rakentunut kokonaisuudessaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

Kaava-alue rajoittuu pohjoisessa Mannerheiminkatuun ja etelässä junarataan. Pohjoispuolella maisemaa hallitsee Salpausselän harju. Tällä hetkellä kaavoitettavalla alueella korttelissa 166 on valmiiksi rakennettu korttelikokonaisuus. Kortteli 165 on purettu vanhoista rakennuksista ja korttelin alue on sorapintaisena odottamassa rakentamista. Korttelin pohjoisreunalla on nähtävissä vanhojen rakennusten perustuksia ja matalaa purettua seinärakennetta.

Korttelissa 166 on vuonna 2022 valmistunut asuinkerrostalokorttelikokonaisuus. Rakennukset ovat vuokra- ja asumisoikeustaloja. Kaavamuutosalueen pohjoispuolella on vanha Vientikerman kortteli, josta on purettu tehdasrakennukset kokonaan. Rautatiekadun alkupäässä on 1940-, 50- ja 60-luvuilla rakennettuja asuinkerrostaloja. Marskinaukio on matkakeskuksen rautatieasemaa vastapäätä Mannerheiminkadun pohjoispuolella. Matkakeskuksen kuparipäälysteinen linja-autokatos rakennettiin 2010-luvulla. Tummanruskeaksi värjäytynyttä kuparia on käytetty matkakeskuksen ympäristössä kaiderakenteissa, seinäpinnoissa sekä linja-autokatosten julkisivuissa.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaavamuutossuunnitteluala sijaitsee Salpausselän etelärinteeseen tasatulla ratapiha-alueella. Rautatieaseman lähiympäristössä on istutettua puistokasvillisuutta. Alueella ei ole havaittu erityisiä luontoarvoja. Suunnitteluala ei ole nykyisellään virkistyskäyttöä. Alueen vieressä luoteen suunnalla sijaitsee Radiomäen virkistysalue ja yhteydet pohjoiseen, Lahden keskustan suuntaan, ovat luontevat. Eteläpuolella suunnittelualuetta rajaa rautatie, joka muodostaa merkittävän estevaikutuksen niin virkistykseen, ekologian kuin muunkin liikkumisen kannalta. Koko suunnitteluala sijaitsee I luokan vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella. Kymmenen vuotta sitten pohjaveden pintaa ei löydetty koekairauksissa vielä tasolta +98,00 mpy, joten se on alempana.

Maisema

Maastollisesti alue on lämmintä loivahkoa etelärinnettä ja alueelta avautuu näkymiä kauas etelä-Lahden ylitse. Lähimaisemassa on paljon rakennettua kaupunkiympäristöä mukaan lukien matkakeskus raideyhteyksineen. Vihreää puistoymäristöä on kaavamuutosalueen läheisyydessä Radiomäen virkistysalueella.

Luonnonolot

Lahti kuuluu korkean radonpitoisuuden alueeseen, minkä vuoksi radonsuojaus tulee ottaa kaikessa rakentamisessa huomioon rakennusjärjestyksen ohjeen mukaisesti.

Pohjavesi, vesistöt, vesitalous

Koko suunnitteluala sijaitsee I luokan vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella. Läntinen kortteli 166 sijaitsee pohjaveden muodostumisalueella.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Asemakaavamuutosalueella korttelissa 166 on vuonna 2022 valmistunut 8-kerrokseinen asuinkerrostalokorttelikokonaisuus, jossa pysäköinti sijaitsee pihakannen alla. Korttelin julkisivuverhous koostu eri sävyisistä tiilistä. Korttelissa sijaitse ennen vuonna 1964 valmistunut tullirakennus, joka purettiin 2018.

Suunnittelualueen itäpuolen rakentumaton kortteli 165 on hiekkakenttää, jota käytetään väliaikaisesti pysäköintiin. Hiekkakentän alta on purettu vuonna 2018 entinen postirakennus, joka oli valmistunut vuonna 1960.

Korttelin 165 itäpuolella on Lahden matkakeskus linja-auto- ja junaliikennetoimintoihin.

Rakennuksista rautatieasema on valmistunut 1935. Samana vuonna valmistui rautatieaseman viereen kiitotavaraterminaalirakennus. Rautatieaseman on suunnitellut Thure Hellström. Rautatieasema oli valmistuessaan funktionalistinen, modernin yksinkertainen asema, jonka eleettömän arkkitehtuurin jalostaa tumma Santamäen tiili. Samaa tiiltä on käytetty myös makasiinirakennuksissa ja rakennuskokonaisuutta yhdistävissä aidoissa. Asema-alue on Museoviraston ja ympäristöministeriön luokituksessa valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristökokonaisuus. Museovirasto on valinnut sen yhdeksi valtakunnallisesti arvokkaista rautatieasema-alueista.

Liikenne

Suunnittelualue sijoittuu Lahden Matkakeskuksen viereen, sijaiten näin rautatie- kuin linja-autoliikenteen solmukohdassa.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee vilkkaasti liikennöity Mannerheiminkatu. Kadun liikennemäärät ja etenkin raskaanliikenteen määrä on vähentynyt 2020-luvulla uuden Eteläisen Kehätien valmistuttua. Mannerheiminkatu on myös muuttunut valtion tiestä kaupungin kaduksi.

Mannerheiminkadulla kulkee myös pyöräilyn pääreitti.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa korttelin 165 ja katualueiden osalta.

3.2 Suunnittelutilanne

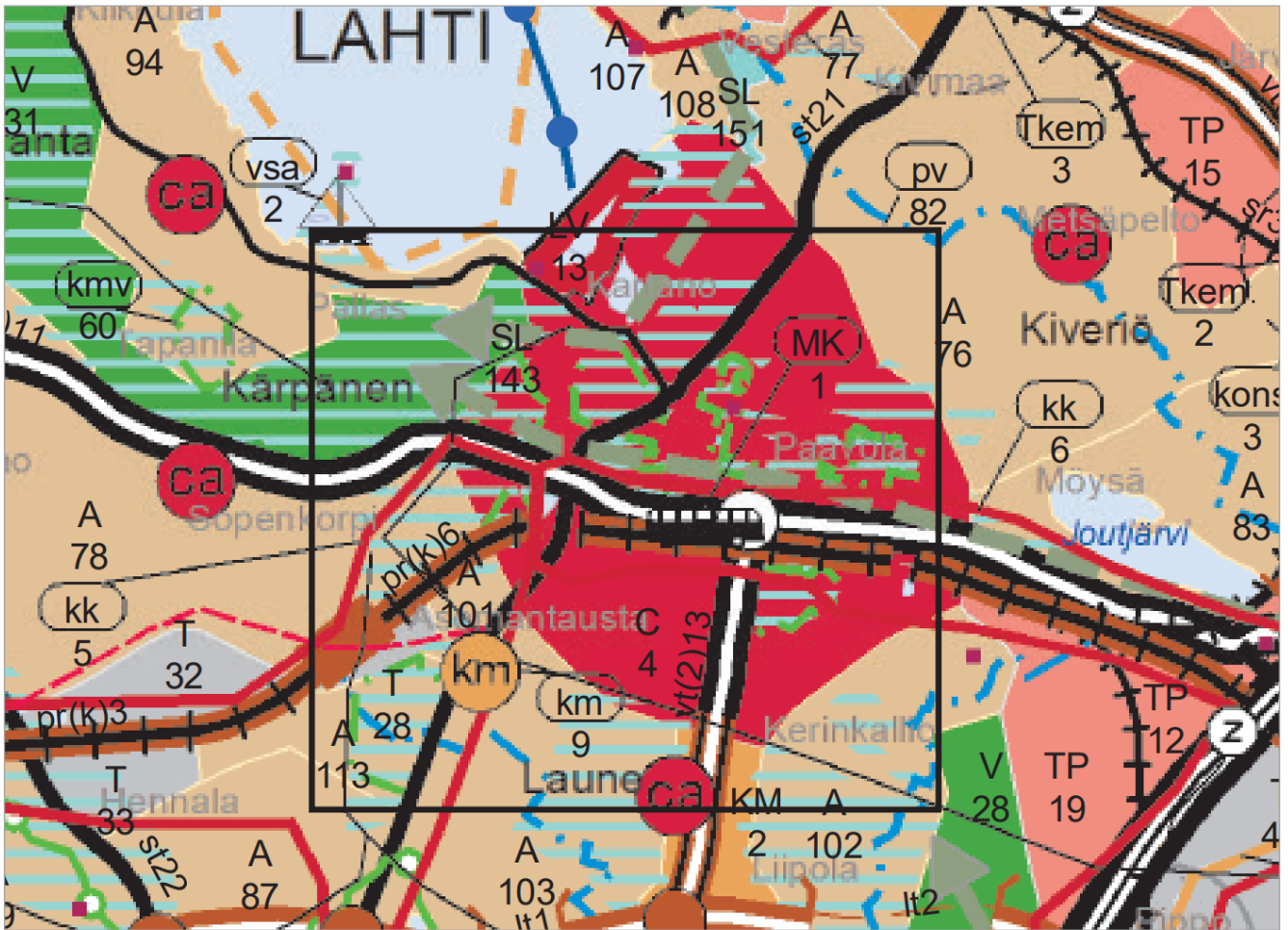
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan maankäyttö ja rakennusasetuksen 93 § mukaisten kuulutusten myötä 14.5.2019. Päijät-Hämeen maakuntakaava 2060 on parhaillaan vireillä.

Maakuntakaavassa alue on maakuntakeskuksen keskustatoimintojen aluetta (C4). Alueella on useita kulttuuriympäristö- tai maisema-arvojen alueita sekä viheryhteystarpeita. Alueen vieressä on kaksiajoratainen päätie tai -katu (Mannerheiminkatu). Alueen eteläpuolella on merkittävästi parannettava rataosa. Alue sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella ja kuuluu Lahden radanvarren kehittämisen kohdealueeseen (kk6): TEN-T Skandinavia - Välimeri ydinverkkokäytävän osa-alue, joka on kehitettävissä korkeatasoiseen, monimuotoiseen käyttöön matkakeskukseen tukeutuen.

Vireillä olevassa Päijät-Hämeen maakuntakaavan luonnoksessa 2060 Mannerheiminkatu on merkitty kehitettäväksi pääkaduksi. Muita muutoksia olemassa olevaan maakuntakaavaan kaavamuutosalueella ei ole.



Voimassa oleva maakuntakaavaote.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Lahden kaupunginvaltuuston 9.12.2024 hyväksymä Lahden yleiskaava 2035 (Y-205), joka sai lainvoiman 12.2.2025. Lahden yleiskaava sisältää kuusi eri teemaista, oikeusvaikutteista kaavakarttaa.

Yleiskaava (Y- 205) kartta 1: kestävä yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C). Alue varataan keskustatoiminnoille, kuten palveluille, hallinnolle, kaupalle, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikoille ja keskusta-asumiselle. Ensisijainen paikka kaupan suuryksiköille ja palveluille. Maiseman ja rakennetun ympäristön ominaispiirteitä vaalitaan ja rakentamisen tulee olla laadukasta. Katuympäristön ja julkisen tilan suunnittelussa ja viimeistelyssä edistetään monimuotoista kaupunkiluontoa, hulevesien hallintaa sekä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen olosuhteita.

Kaavaan merkitty matkakeskus -kohdemerkintä. Rautatieasema, linja-auto-asema ja joukkoliikenteen keskeinen solmupiste. Tarkemmassa suunnittelussa tulee edistää matkakeskuksen saavutettavuutta eri kulkutavoilla sekä riittävää liityntäpysäköintiä.

Lahden keskusta-alueella on strateginen kehittämismerkintä: Maakunnallinen palvelukeskittymä. Aluetta tulee kehittää hyvin saavutettavana maakunnallisena palvelukeskittymänä, jossa on monipuolisia palveluja. Ensisijainen täydennysrakentaminen kohdealue.

Mannerheiminkatu on kaavakartalla uusi tai merkittävästi parannettava seututie tai pääkatu. Eritasoliittymämerkintä Mannerheiminkadulla. Rautatie on merkitty kaavakartalle uudeksi tai merkittävästi parannettavaksi rautatieksi. Rata-alueilla on voimassa MRL 43 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus. Merkittävästi parannettavalla rataosalla Hakosilta-Lahti-Kouvola on maankäytön suunnittelussa otettava huomioon lisäraiteiden aluetarve.

Suunnittelualue sijoittuu Salpausselän etelärinteeseen, joka on yleiskaavassa osoitettu strategisella Salpausselkä-merkinnällä. Maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon reunamuodostuman merkitys maiseman, geologian, pohjaveden, luonnonympäristön, ilmaston, kulttuurihistorian ja virkistyskannalta.



Yleiskaava (Y- 205) kartta 1.

Yleiskaava (Y- 205) kartta 2: kulttuuriympäristö

Suunnittelualue on keskustan arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Merkinnällä osoitetaan keskustan arvokas rakennettua kulttuuriympäristön kokonaisuus, jolla on valtakunnallisia, maakunnallisia tai paikallisia arvoja. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön tai sen läheisyyteen kohdistuvat muutokset tulee suunnitella alueen arvoja kunnioittaen ja ominaispiirteitä vaalien.

Suunnittelualue on osittain valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä.



Yleiskaava (Y- 205) kartta 2.

Yleiskaava (Y- 205) kartta 3: luonto- ja viherympäristö

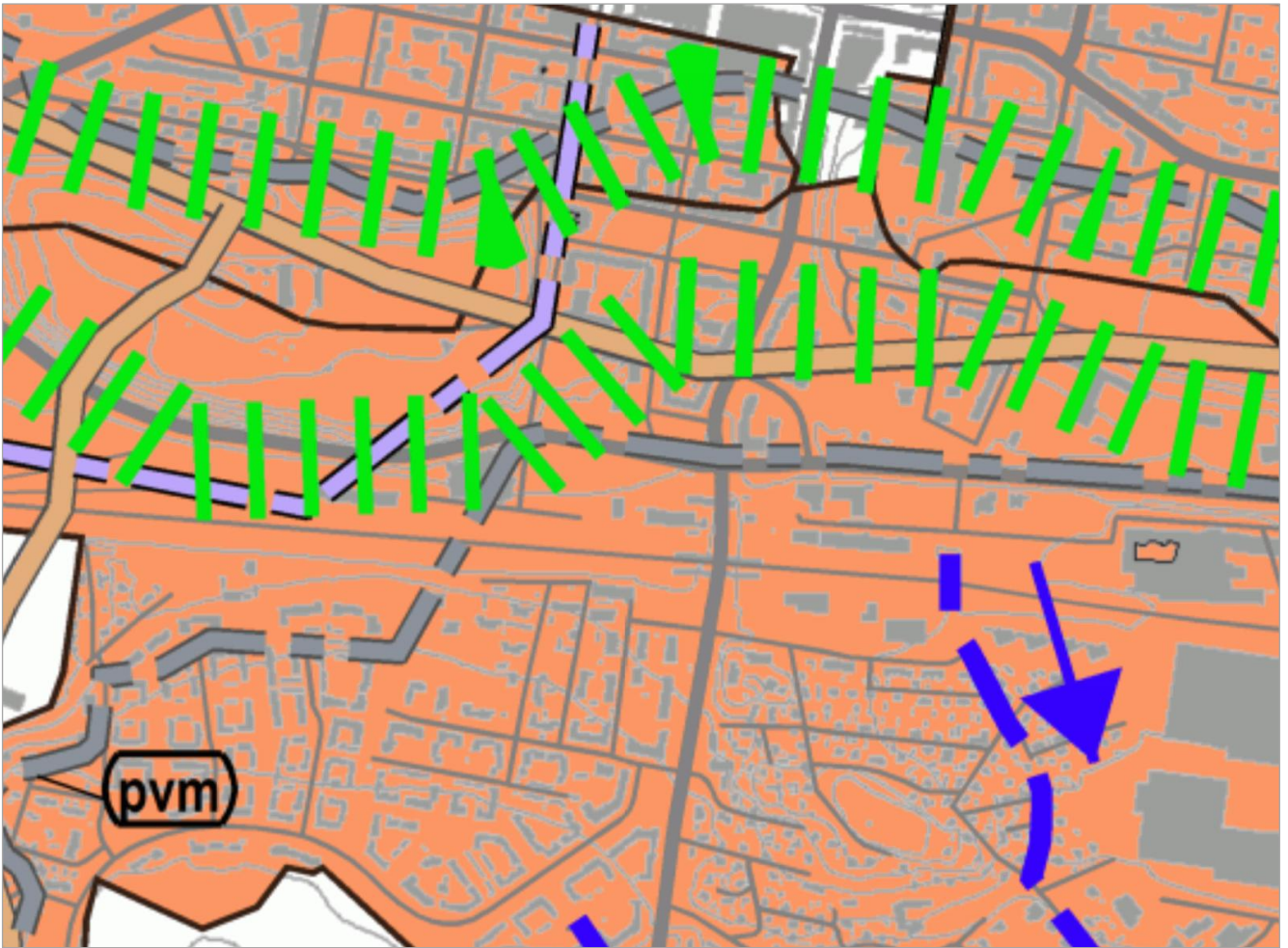
Suunnittelualue kuuluu tärkeään ekosysteemien tuotantopalvelualueeseen.



Yleiskaava (Y- 205) kartta 3.

Yleiskaava (Y- 205) kartta 4: vesiensuojelu ja -hallinta

Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella ja osittain pohjaveden muodostumisalueella. Hulevesien hallinnan kehittämisaluetta. Alueen hulevesien määrällistä tai laadullista hallintaa tulee kehittää rakentamisen, asemakaavoituksen, katu- ja kunnallistekniikan parantamiseen sekä hankesuunnittelun yhteydessä.



Yleiskaava (Y- 205) kartta 4.

Yleiskaava (Y- 205) kartta 5: kiertotalous

Suunnittelualueella ei ole kiertotalousmerkintöjä.



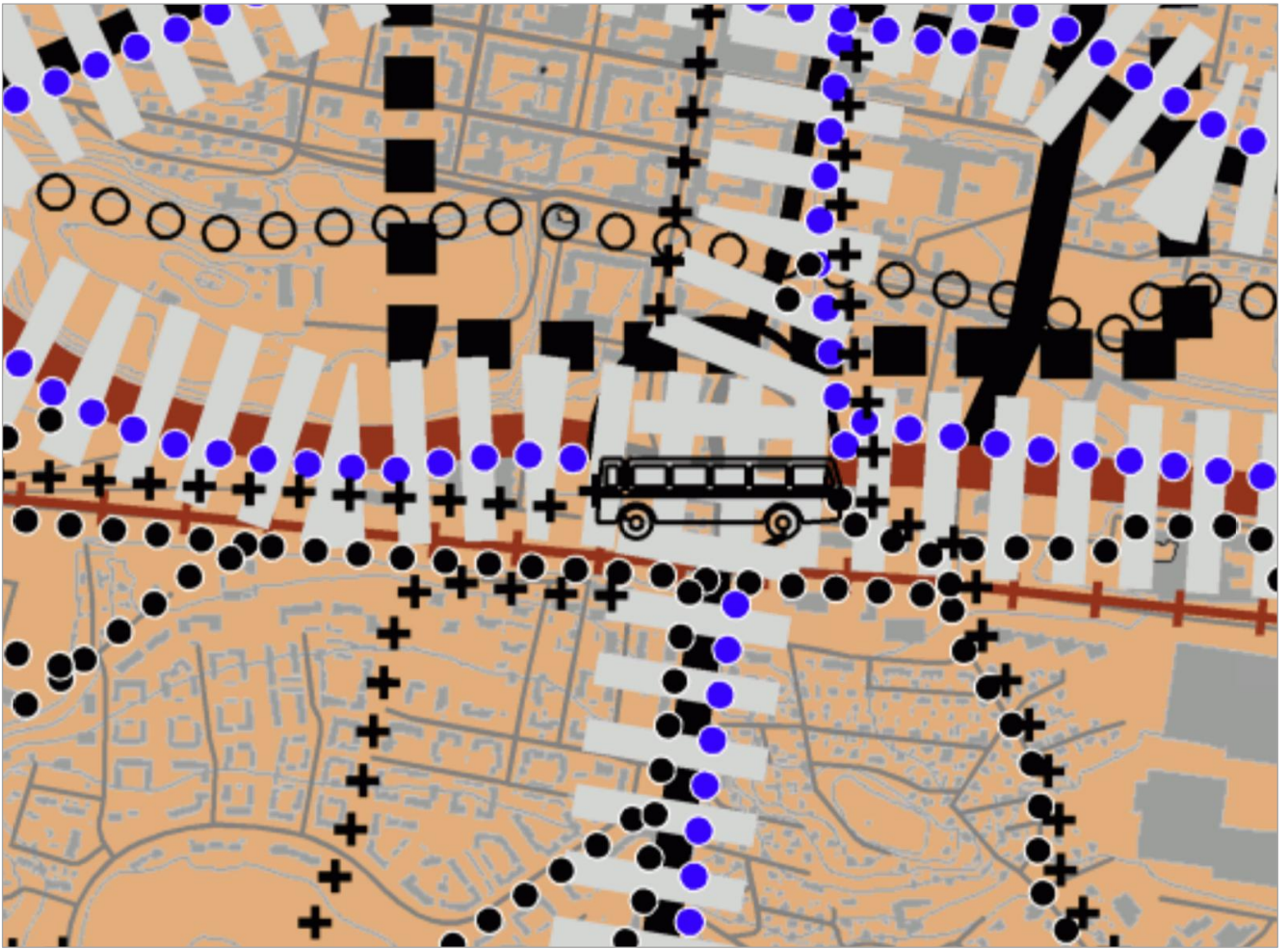
Yleiskaava (Y- 205) kartta 5.

Yleiskaava (Y- 205) kartta 6: kestävä liikkuminen

Alue kuuluu kestävästä liikkumisesta 1. vyöhykkeeseen. Vyöhykkeellä tulee edistää joukkoliikenteen kannalta riittävän tehokasta, ympäristönsä sopivaa täydennysrakentamista. Toiminnot tukeutuvat helposti saavutettavaan joukkoliikenteeseen ja laadukkaisiin pyöräilyreitteihin sekä palvelukeskittymissä myös kävelyn.

Mannerheiminkatu merkitty keskeiseksi joukkoliikennekäytäväksi. Mannerheiminkadulla pyöräilyn tavoitteellinen pääreitti. Pyöräiliikenteen pääreitit laatustandardi on korkealuokkainen ja erottuu muista reiteistä. Vilkkaimmilla väylillä pyöräliikenne erotetaan tarpeen mukaan muusta liikenteestä. Pääreittien ja joukkoliikenteen runkoreittien solmukohtissa tulee olla pyöräiliikenteen liityntäpysäköintimahdollisuus.

Rautatien ja Mannerheiminkadun välillä sekä Rautatienkadulla kävelyn tavoitteellinen laatureitti muodostaa yhtenäisen verkoston palvelukeskittymissä. Reitillä on kiinnitettävä erityistä huomiota kävelyn olosuhteisiin, esteettömyyteen ja kunnossapidettävyyteen, arkkitehtuuriin ja kaupunkiympäristön mittakaavaan sekä viherympäristön monimuotoisuuteen ja terveyshyötyihin.



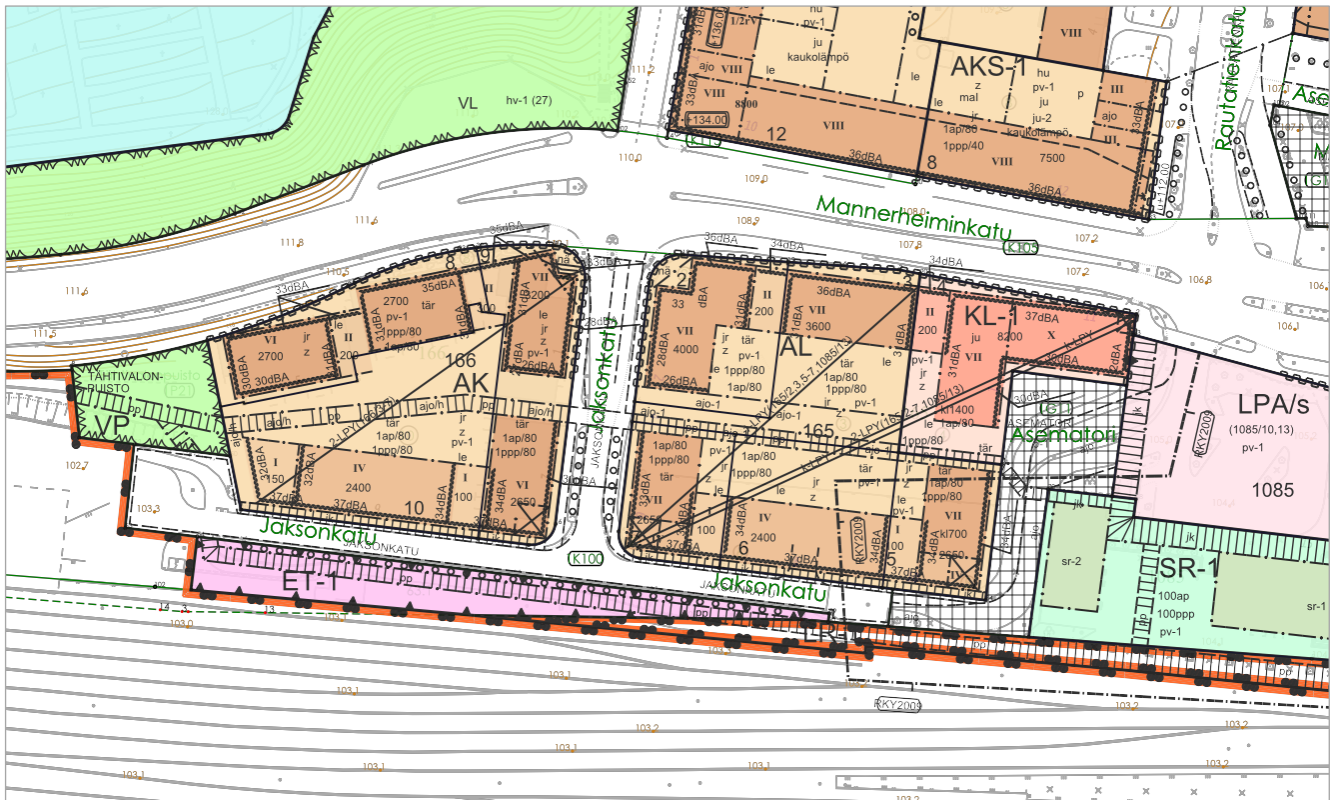
Yleiskaava (Y- 205) kartta 6.

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 165 on suunniteltu umpikortteliksi, jossa on mahdollistettu toiminnot asuin- ja liiketoimintarakennuksille sekä hotellirakentamiseen. Alueen itäosaan on merkitty Asematorin alue katuaukioksi/toriksi. Korttelin pysäköinti on kaavassa osoitettu pääosin maan alle. Rakennusoikeutta korttelissa on yhteensä 26200 kem².

Asuin- ja liiketoimintarakennusten korttelialueeksi osoitettu kortteli 166 muodostuu kahdesta AK-tontista. Asuinrakennukset ovat korkeimmillaan 7-kerroksisia. Rakennusoikeutta korttelissa on 13350 kem². Korttelin autopaikat sijoitetaan osin kansirakenteen päälle ja osin maan alla olevaan paikoitustasoon (AH-1). Ajoyhteys paikoitushalliin on eteläpuolelta. Ajoyhteys pihakannen päälle on idästä Jaksonkadulta.

Asemakaavan alueelle kortteliin 165 ulottuu valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristökokonaisuus (kartassa merkitty RKY2009-merkinnällä).



Voimassa oleva asemakaavaote.

Rakennusjärjestys

Lahden kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2025.

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat tai ohjelmat

Alueen maankäytön suunnittelun yhteydessä tehdään tarkennettua liikennejärjestelmäsuunnittelua.

Kaupungin strategia

Lahden kaupunkistrategian (KV 27.10.2025 § 113) mukaisesti...

- ...kaava mahdollistaa opiskelija-asumisen rakentamisen.
- ...kaava mahdollistaa uudet yritysinvestoinnit.
- ...kaava tukee olemassa olevien yritysten toimintamahdollisuuksia.

- ...kaava tukee asukkaiden aktiivista elämäntapaa.
- ...kaava mahdollistaa segregaaion vähenemisen.
- ...kaava mahdollistaa matkailijamäärän kasvun.

- ...kaavan yhteydessä on arvioitu kaavatalousvaikutukset.
- ...kaava edistää kestäväää ja saavutettavaa kaupunkirakennetta.
- ...kaava parantaa keskustan viihtyisyyttä.

Kaava edistää vuoden 2026...

...kärkihanketta "Uuden ajan yliopistokaupunki" varmistamalla opiskelija-asuntojen riittävyyden.

Kaava tukee vuoden 2026...

...toiminnallisia tavoitteita toteuttamalla keskustavision jatkohankkeita.

Apoli

Lahden arkkitehtuuripoliittisen ohjelman 2022 (KV 5.9.2022 § 86) mukaisesti...

...kaava vahvistaa alueen tai kaupunginosan ominaispiirteitä.

...kaava kohentaa kaupungin pääväylien ympäristöjä.

...kaavan laatimisen yhteydessä on käytetty viherkerroin-työkalua.

3.2.2 Selvitykset

- korttelitasoinen viitesuunnitelma kortteliin 165
- pysäköintilaitostarkastelu kortteliin 165
- asemakaavaa ja asemakaavan muutosta suunniteltaessa on tukeuduttu muilta osin yleiskaavan selvityksiin.
- päivitetty meluselvitys tehdään kaavatyön aikana
- tärinäselvitys syksyn 2026 aikana
- Matkakeskuksen liityntäpysäköinnin tarveselvitys

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muuttaminen on tullut ajankohtaiseksi asemanseudun kehittymisen myötä. Asemakaavamuutoksessa kortteli 166 päivitetään vastaamaan toteutunutta tilannetta. Kortteli 165 ei ole toteutunut olemassa olevan kaavan mukaisesti ja tähän kortteliin haetaan asemakaavamuutoksella osittain erilaista maankäyttöratkaisua vähentämällä asuinrakentamista ja mahdollistamalla laajempi liikerakentaminen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.2.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

4.2.2 Sopimukset

Asemakaavatyön yhteydessä tehdään tarvittaessa yhteisjärjestelysopimuksia.

4.2.3 Pohjakartan tarkistaminen

Alueen pohjakartta on tarkistettu ennen kaavaehdotuksen laatimista. Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54 §:ssä (jatkossa lakiin viitataan lyhenteellä AKL) annetut kaavoitusmittausvaatimukset.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

AKL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Kaupungin hallintokunnat
- Päijät-Hämeen liitto
- Lupa- ja valvontavirasto / ympäristö
- Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus / liikenne
- Lahden kaupunginmuseo
- Liikennevirasto / Rataosasto
- VR-Yhtymä Oy
- Erityistehtäviä hoitavat yhteisöt

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu AKL 63 §, 3 mom. mukaisesti 4.3.2021 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2021 kaavoituskatsauksessa.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 28.8.2026. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille toimitettiin postitse kaavaluonnos ja

OAS. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 3.9.–17.9.2026. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutokseen liittyvä aloituskokous järjestettiin 12.11.2021.

Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 3.9.–17.9.2026. Sen yhteydessä viranomaisille toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot.

Kaavamuutokseen liittyviä vaiheita on esitelty ELY -kaavaneuvotteluissa 2022–2025.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on Lahden matkakeskusta ja sen lähiympäristöä tukevien toimintojen, kuten asumisen, liityntä- ja asukaspysäköinnin sekä matkakeskuksen yhteyteen sopivien kaupallisten palvelujen mahdollistaminen.

Asemakaavassa otetaan valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet (VAT) nyt kaavoitettavan alueen sitä koskevien rakennetun kulttuuriympäristön sekä joukkoliikenteen edistämisen osalta.

Alueen melun ja tärinän aiheuttamat häiriöt otetaan huomioon korttelirakenteiden suunnittelussa niin että niiden ihmisen terveyttä, turvallisuutta ja viihtyvyyttä alentava riski minimoidaan.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

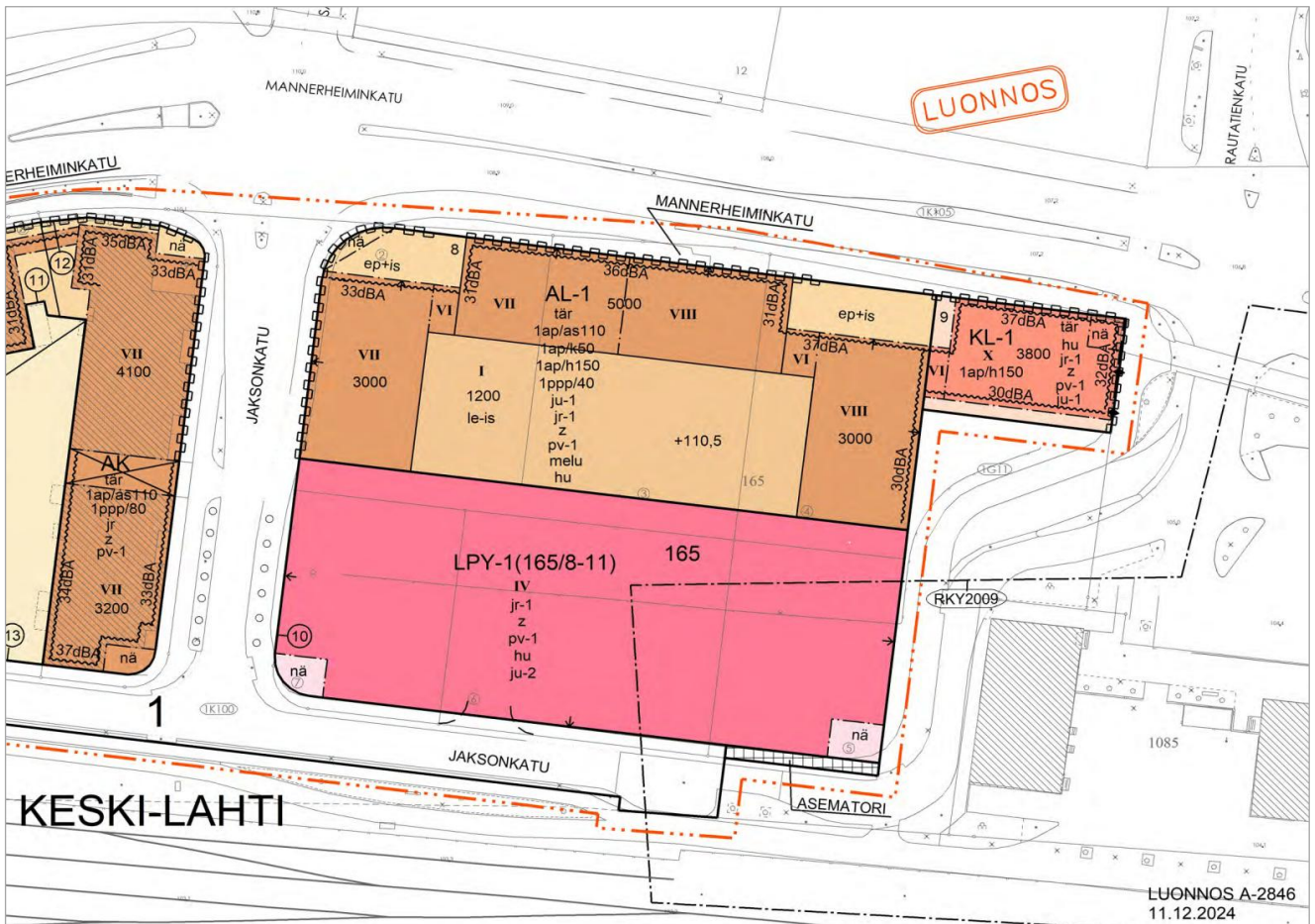
Itäisen korttelin 165 rakentamisen volyymi on pienentynyt kaavatyön aikana merkittävästi. Myös korttelirakenne on yksinkertaistunut tämän myötä niin, että vaiheittainen toteutus on mahdollinen. Etenkin liikerakennuksen ja tämän huoltoreittejä ja toimivuutta on tarkasteltu yksityisen toimijan kanssa sopivaksi kompromissiksi. Yksityisen toimijan aloitteesta kaavamuutoksessa on osoitettu myös pieni maanpäällinen pysäköintialue asema-aukiota vasten.

4.5 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kortteliin 165 on laadittu asemakaavamuutosprosessin eri vaiheissa kaksi vaihtoehtoa. Varhaisempi vaihtoehto laadittiin vuoden 2024 aikana ja toinen vuoden 2026 alkuvuoden aikana.

Vuonna 2024 valmisteltu asemakaavamuutosluonnos jätettiin odottamaan loppuun viemistä kaupunkiympäristölautakunnan esittelyn jälkeen. Tämän jälkeen kortteliin 165 alettiin etsiä yksityisiä toimijoita mukaan hankkeeseen.

Tässä vuonna 2024 laaditussa luonnosvaihtoehdossa kortteliin osoitettiin asuin-, liike-, toimisto- ja hotellirakentamiselle korkeimmillaan kahdeksaan kerrokseen yhteensä 12 200 kem² sekä erikseen 10-kerroksiselle hotellirakentamiselle 3800 kem². Korttelin eteläosaan osoitettiin yleiselle pysäköintilaitokselle kortteliosa neljään maanpäälliseen kerrokseen. Jotta asemakaavamuutosluonnos olisi voinut edetä edelleen ehdotusvaiheeseen sekä edelleen korttelin rakentamisen aloittamiselle, vaadittiin riittävää sitoutumista vähintään pysäköintilaitoksen sekä päivittäistavarakaupan toteutumiselle.



Yllä olevassa kuvassa on vuonna 2024 tehty kaavaluonnos.



Vuoden 2024 kaavaluonnos havainnollistettuna ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Kuva yläviistosta radanpuolelta katsottuna.

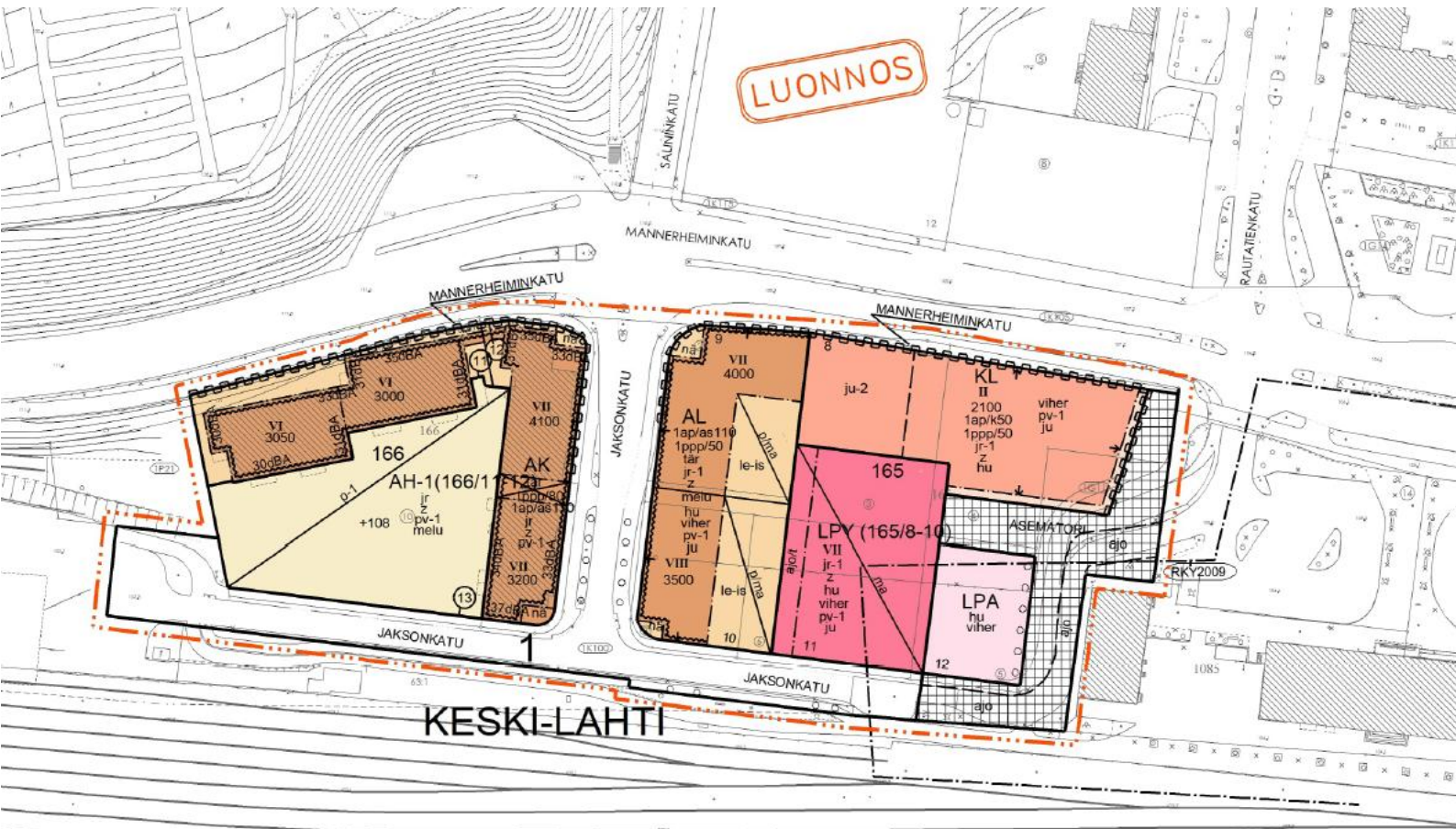


Vuoden 2024 kaavaluonnos havainnollistettuna ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Kuva yläviistosta Radiomäen suunnasta katsottuna.

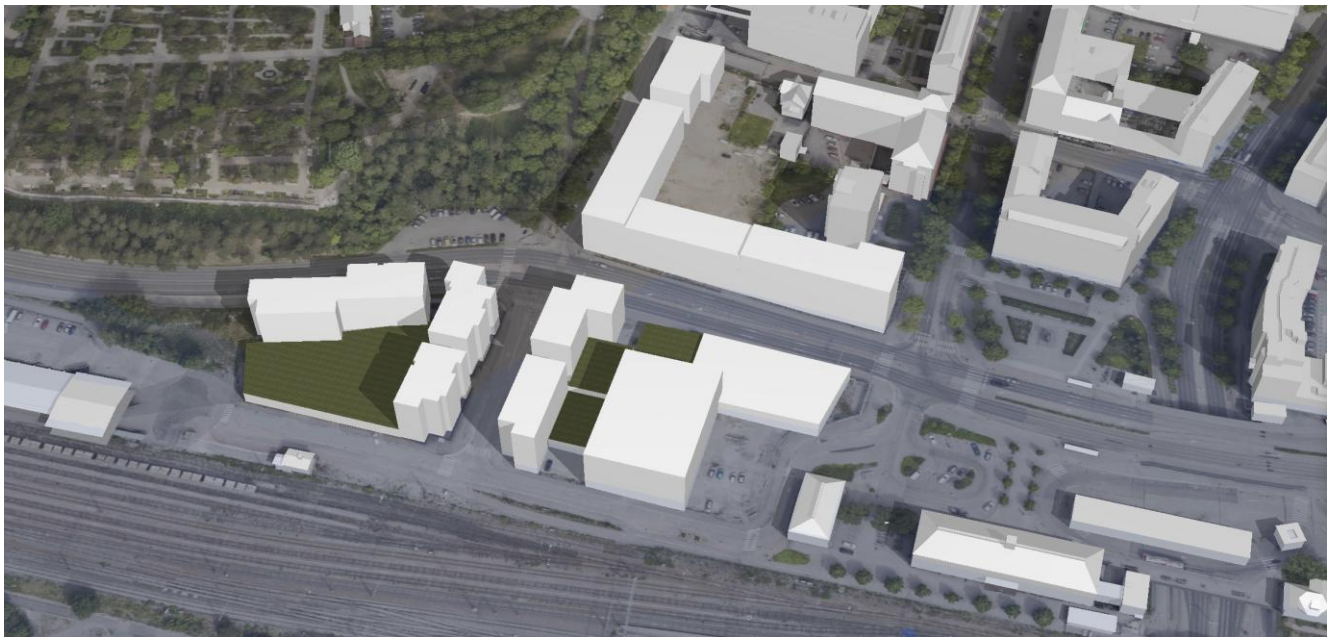


Vuoden 2024 kaavaluonnos havainnollistettuna ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Kuva yläviistosta idän suunnasta katsottuna.

Uusi asemakaavan muutoksen luonnos, jota muokattiin yhdessä yksityisten toimijoiden kanssa 2025–2026. Rakentamisen määrä ja myös pysäköintilaitos ovat pienentyneet:



Yllä vuoden 2026 kaavaluonnos.



Vuoden 2026 kaavaluonnos havainnollistettuna ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Kuva yläviistosta radanpuolelta katsottuna



Vuoden 2026 kaavaluonnos havainnollistettuna ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Kuva yläviistosta Radiomäen suunnasta katsottuna.



Vuoden 2026 kaavaluonnos havainnollistettuna ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Kuva yläviistosta idän suunnasta katsottuna.

4.6 Asemakaavaratkaisun perusteet

Asemakaavamuutostyössä luonnoskuulemisen jälkeen kortteliin 165 laadittiin viitesuunnitelma. Viitesuunnitelmaa laadittiin ja kaavakarttaa määräyksineen päivitetiin luonnoskuulemisen yhteydessä saatujen lausuntojen, mielipiteiden ja tarkentavien selvitysten perusteella.

4.6.1 Luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Tiivistelmät lausunnoista ja mielipiteistä ja niiden huomioon ottaminen taulukoituna.

Lausunnon keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus 14.9.2026 Ei lausuttavaa.	-
Lahden museot 17.9.2026 Verrattuna aiempaan luonnosvaiheeseen (lausunto 9.1.2025) kaavaratkaisussa aseman lähelle osoitettua asumista on vähennetty, päivittäistavarakaupan tilaa lisätty ja aseman puoleinen korkea torni poistettu. Museo pitää muutoksia perusteltuina ja katsoo, että rakennukset voidaan edelleen sovittaa arvokkaaseen miljööseen. Pysäköintilaitos ja päivittäistavarakauppa muodostavat valtakunnallisesti merkittävän asema-alueen taustan erityisesti radan ja idän suunnista tarkasteltuna, joten arkkitehtuurin laatuun on kiinnitettävä huomiota kaavassa ja jatkosuunnittelussa. Julkisivumääräyksiä on muutettu olennaisesti: pääosin edellytetään vain kaupunkikuvallisesti korkealaatuisia julkisivuja, ja Mannerheiminkadun puolelle määrätään viherkattoinen katos. Museo pitää tiilivaatimuksesta luopumista heikennyksenä, sillä tiili yhdistäisi uudisrakentamisen asema-alueeseen ja Jaksonkadun kortteliin. Nykyinen määräys on tulkinnanvarainen ja voi vaikeuttaa rakennuslupamenettelyä. Museo esittää, että ehdotusvaiheessa määräystä tarkennetaan määrittelemällä esimerkiksi materiaalit, värit ja julkisivujen rytmitys sekä asettamalla arvokkaalle paikalle selkeät laatukriteerit.	Julkisivumääräyksiä on tarkennettu kaavaehdotukseen seuraavasti: Ju-1: Julkisivut tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina kaikkiin suuntiin. Korttelin kadunpuoleiset julkisivut tulee toteuttaa tiilipintaisina. Kadunpuoleiset parvekkeet tulee toteuttaa sisäänvedettyinä. Ju-2: Julkisivut tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina kaikkiin suuntiin. Rakennuksen etelä- ja itäjulkisivut tulee olla pääosin lasipintaisia. Mannerheiminkadun puolen julkisivua tulee rytmittää materiaali-, pintastruktuuri- tai värivalintakeinoin. Ju-3: Tontinosalle toteutettava huoltopihan katos on rakennettava viherkattona. Mannerheiminkadun puolen julkisivu tulee poiketa kl-tontin

Lausunnon keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
Museo korostaa myös rakennusten liittymistä asema-alueeseen pysäköinnin ja kaupan edustan aukion kautta. LPA-alueella on määräys viherkertoimesta, mutta aukion ja pysäköintialueen ympäristön laatua tulee ohjata tarkemmin kaavamääräyksiin.	liikerakennuksen julkisivusta korkeuden osalta ja sitä tulee rytmittää materiaali-, pintastrukturi- tai värivalintakeinoin. Ju-4: Julkisivut tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina kaikkiin suuntiin arvokkaalle paikalle soveltuvaksi. Pysäköintilaitoksen länsijulkisivulle tulee toteuttaa viherseinä. Pysäköintilaitoksen katto tulee toteuttaa pääosin viherkattona. Kaavamääräystä on tarkennettu muotoon: Katuaukio/tori (Asematori) tulee suunnitella ja toteuttaa laadukkaana ja luonteeltaan arvokkaana kokonaisuutena huomioiden kytkeytyminen kortteliin 1085, KL-, LPA- ja LPY-alueelle. Alueelle saa sijoittaa siihen rajautuvien tonttien esteetöntä jalankulkua palvelevia luiskia ja rakenteita. Alueen KL-tontin itäpuolelle tulee sijoittaa puita tai istutuksia.
Lahden ympäristöterveys 10.9.2026 Lausunnossa todetaan, että alueeseen kohdistuu melu- ja tärinähaittoja vilkkaasti liikennöidyltä Mannerheimintieltä ja rautatieltä, jossa seisotetut dieselveurit ovat aiheuttaneet haittaa korttelin 166 asukkaille. Kaavaluonnoksessa meluneristysvaatimus koskee vain kerrostalorakennusten Jaksonkadun ja Mannerheimintien puoleisia julkisivuja. Vaatimus tulisi ulottaa asuinrakennusten kaikille julkisivuille, sillä päivittäistavarakaupan tavaraliikenne, jätehuolto ja pysäköintilaitos lisäävät liikennettä ja melua. Lisäksi suppeiden sisäpihojen heijastavat pinnat voivat voimistaa meluhaittoja. Kaavaehdotuksessa tulee esittää päivittäistavarakaupan huolto- ja tavaraliikenteen sekä alueen jätehuollon kulkureitit. Samoin tulee selvittää maanalaisen pysäköinnin sisäänajo ja mahdollisen maanalaisen jätehuollon järjestäminen. Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilmahormit on sijoitettava riittävän etäälle pihan oleskelualueista ja asuntojen raitisilmanottoaukoista.	Kaupunki on tilannut melu- ja tärinäselvityksen. Meluselvitys on kaavaehdotuksen liitteenä. Tärinäselvitys valmistuu syksyn 2026 aikana ja se tulee ohjaamaan kaavakohteen rakennussuunnittelua. Meluun liittyvää kaavamääräystä ja -merkintöjä on tarkennettu kaavaehdotuskarttaan koskemaan asuinrakennusten julkisivuja ja oleskelualueita. Kaavaehdotusmateriaalissa on esitetty huolto-, tavaraliikenteen ja jätehuollon kulkureitit (A-2846 LIITE 1 Viitesuunnitelma).

Lausunnon keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
Tiivis ja korkea rakentaminen voi lisätä lämpösaarekeilmiötä, koska alueella ei ole luontaisesti puustoa tai kasvillisuutta. Kaavasuunnittelussa tulee siksi osoittaa ratkaisut lämpösaarekeilmiön ehkäisemiseksi.	Asuinrakennusten (AL-tontit) ja niiden piha-alueiden toteutussuunnittelua ohjaa osaltaan kaavassa määritetty viherkerroin. Julkisivuja koskevissa kaavamääräyksissä pysäköintilaitoksen länsijulkisivulle vaaditaan viherseinä.
Lahti Energia Sähköverkko Oy 31.8.2026 Ei lausuttavaa.	-
Lupa- ja valvontavirasto 17.9.2026 LVV toteaa, että kaava-alue kuuluu Lahden rautatieaseman ja varikkoalueen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009). Vaikutusten arviointia rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan tulee täydentää ehdotusvaiheessa, ja korttelin 165 viitesuunnitelma sekä pysäköintiselvitys tulee liittää aineistoon tai niiden suhde aiempiin selvityksiin selventää. Kaavamääräyksiä tulisi tarvittaessa täsmentää siten, että myös vaihteellinen rakentaminen sopeutuu ympäristöönsä. Kaava-alue on Mannerheiminkadun, Jaksonkadun ja rata-alueen tie- ja ratamelun vaikutuspiirissä. Päivitettävän meluselvityksen lisäksi tulee arvioida, onko tärinäselvitys päivitettävä nykytilannetta vastaavaksi. Kaava-alue sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeällä 1-luokan pohjavesialueella, mutta pohjaveden pinnantasosta tai mahdollisesta orsivedestä ei ole tietoa. Ne tulee selvittää suhteessa maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamissyvyyteen ja täydentää pohjavesivaikutusten arviointia.	Vaikutusten arviointia rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan on täydennetty ehdotusvaiheessa. Korttelikohtainen viitesuunnitelma on kaavaehdotuksen liiteaineistona (A-2846 LIITE 1 Viitesuunnitelma). Kaavamääräyksiä on tarkennettu mm. julkisivumääräyksissä, millä voidaan vaikuttaa rakentamisen vaihteellisen rakentamisen sopeutumiseen ympäristöönsä. Kaupunki on tilannut melu- ja tärinäselvityksen kaavaehdotusvaiheessa. Meluselvitys on kaavaehdotuksen liitteenä (A-2846 LIITE 2 Meluselvitys). Tärinäselvitys valmistuu syksyn 2026 aikana ja se tulee ohjaamaan kaavakohteen rakennussuunnittelua. Korttelin itäosaan on asennettu pohjaveden tarkkailuputki toukokuussa 2014. Pohjavesiputkesta on tarkkailtu vedenpinnan korkeusasemaa välillä 26.5.2014 - 3.6.2019. Vesipintaa tutkittiin havaintovälillä 44 kertaa tasaisin väliajoin. Tehtyjen mittausten perusteella vesipinta vaihteli havaintoputkessa korkeusvälillä +95,71...+96,65. Korttelialueen koillisreunaan asennetusta pohjavesiputkesta havainnointiin vesipintaa kesällä 2018. Havaintojen perusteella vesipinta putken kohdalla oli tasolla +96,25. Korttelin alueella mitattujen pohjavesipintojen tasot vaihtelivat välillä +95,71...+96,65.

Lausunnon keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
	Tehtyjen mittausten perusteella rakentamisella ei ole vaikutusta alueen vesipinnan tasoihin tai vesipinta ei muodosta rajoitteita viitesuunnitelman mukaiselle rakentamiselle.
Päijät-Hämeen liitto 17.9.2026 Lausunnonaan Päijät-Hämeen liitto pitää Lahden matkakeskuksen alueen tehokasta ja korkeatasoista kehittämistä tärkeänä. Maakunnan keskeisen joukkoliikenteen solmukohdan sijainti tulee hyödyntää monipuoliseen keskustarakentamiseen ja kaupallisiin toimintoihin siten, että alue voi kehittyä vaihteittain osaksi ydinkeskustaa. Maakuntakaavassa alue on osoitettu matkakeskukseksi, jossa eri liikennemuotojen vaihtojen edellyttämät pysäköinti- ja laiturilat on järjestettävä sujuviksi. Matkakeskus on tunnistettu myös Kestävät matkaketjut Päijät-Hämeessä -selvityksessä maakunnan toiseksi terminaalitasoiseksi solmupisteeksi. Kortteliin 165 osoitettu 320 autopaikan yleinen pysäköintilaitos palvelee myös matkakeskuksen liityntäpysäköintiä, ja Asematorille osoitetaan 20 autopaikkaa liikerakennukselle. Laitoksen kapasiteetti on pienentynyt aiemmin tarkastellusta 440 autopaikasta. Kaava-aineistossa tulee osoittaa pysäköintilaitoksen tehtävä ja liityntäpysäköinnin riittävyys sekä varmistaa sujuvat, turvalliset ja esteettömät yhteydet joukkoliikennepalveluihin. Liikennejärjestelyjen kuvaus ja vaikutusten arviointi ovat matkakeskuksen merkitykseen nähden suppeita: liikennemääriä, katuverkon ja liittymien toimivuutta sekä päivittäistavarakaupan huoltoliikennettä ei ole riittävästi arvioitu. Jaksonkadun ja Mannerheiminkadun ajoyhteys sekä lisääntyvä jalankulku, pyöräily, liityntäpysäköinti, asuminen ja asiointiliikenne edellyttävät kulkutapojen huolellista yhteensovittamista.	Kaavaehdotuksen viitesuunnitelman (A-2846 LIITE1 Viitesuunnitelma, UKI ARKKITEHDIT 10/2026) mukaisessa ratkaisussa pysäköintilaitoksen maksimikapasiteetti on 365 autopaikkaa, jos toteutus on 7-kerroksisena (seitsemän maanpäällistä kerrosta). Liityntäpysäköinnin paikkamäärää on arvioitu Lahden matkakeskuksen liityntäpysäköinnin tarveselvityksessä (2023), jossa P-Aseman tavoitemääräksi on esitetty 211–321 autopaikkaa. Selvityksessä on todettu, että laitos ”Palvelee vaivattomasti idästä ja lännestä asemalle saapuvia. Junavuorojen aiheuttama liikenteen syklistyys voi aiheuttaa hetkittäistä ruuhkautumista risteyksissä.” Uuden maankäytön autoliikenne kohdistuu pääsääntöisesti Jaksonkadulle, mutta aiempiin suunnitelmiin verrattuna rakennusalan määrä on vähentynyt ja sitä myöten vaikutukset katuverkon kuormitukseen eivät ole merkittävästi muuttuneet aiempiin selvityksiin nähden. Kaupan keskeinen sijainti suosii myös kestävien liikkumismuotojen käyttöä sekä matkojen yhdistelyä liityntäpysäköinnin käytön kanssa. Pyöräilyn ja kävelyn järjestelyjä tarkennetaan jatkosuunnittelun edetessä.

Lausunnon keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
Kaavaselostuksessa tulee kuvata pysäköinti-, saatto-, taksi-, asiointi- ja huoltoliikenteen sekä jalankulun ja pyöräilyn yhteensovittaminen ja arvioida erityisesti Jaksonkadun ja saattoliikennealueen toimivuus. Tarkennetun katusuunnitelman pohjalta järjestelyjen toimivuus tulee varmistaa kaavan ehdotusvaiheessa. Keskeisellä kaupunkikuvallisella paikalla ja valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä rakentaminen tulee sovittaa ympäristöön korkeatasoisesti ja sen arvoja heikentämättä. Kaavaselostukseen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tulee lisätä tieto vireillä olevasta Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2060.	Lisäksi koko matkakeskuksen järjestelyistä tullaan tekemään lisätarkasteluja ainakin taksiliikenteen osalta, millä on vaikutusta viereiseen saattopihan alueeseen. Kaavaehdotukseen on tarkennettu määräyksiä korttelin 165 kaupunkikuvallisista vaatimuksista. Tieto vireillä olevasta Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2060 on lisätty kaavaselostukseen ja OAS:aan.
Lahden kaupunki, KYMP / rakennus- ja ympäristövalvonta 16.9.2026 Lausunnon todetaan asiakohdittain: - Kaavamuutos muuttaa korttelirakennetta ja kaupunkikuvaa olennaisesti: Mannerheiminkadun korkean maamerkkirakennuksen sijaan alueelle esitetään matalaa myymälärakennusta, kaksi 7–8-kerroksista asuinkorttelia Jaksonkadun varteen, 7-kerroksinen pysäköintihalli ja pysäköintiä Asematorille. - Massoittelu suuntaa asuntojen näkymät pääosin viereiseen asuinrakennukseen ja pysäköintihalliin. Rakennusten väliin jäävä kapea ja varjoisa pihakansi vaikeuttaa viihtyisien oleskelualueiden ja riittävien istutusten toteuttamista. - Pysäköintihalli on korkea ja hallitseva, ja sen ylimpien kerrosten paikat voivat jäädä vajaakäytölle. - Pysäköinti- ja ajoyhteydet tekevät Asematorista autoliikennepainotteisen, vaikka matkakeskuksen tulee olla viihtyisä ja helposti saavutettava portti kaupunkiin. Rautatieaseman valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvon tulee näkyä kaavaratkaisussa. Lausunnon kehoitetaan asiakohdittain seuraavaa:	Korttelirakenteesta muodostuu tiivis kokonaisuus, johon sovitetaan asuin- ja liikerakentamisen sekä pysäköinnin tarpeita kytkeytyen matkakeskuksen liityntäpysäköintiin. Pysäköintilaitoksen korkeus on määritetty paikoitusmäärätavoitteeseen sekä asuinrakennuksiin ja koko korttelirakenteeseen sopivaksi. Liikerakentamisen tontin (KL) mahdollistama päivittäistavarakauppa tarvitsee paikoitustilaa ja sujuvia ajoyhteyksiä. Kaavamuutoksessa on huomioitu Asematorin kävely-yhteydet ja kaavaratkaisu myös parantaa pyöräilyolosuhteita Mannerheiminkadun varrella katualueen leventämisen myötä.

Lausunnon keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
- Kaavassa tulee osoittaa torin toiminnot, laadukkaat istutusalueet ja pyöräkatokset sekä tarkistaa yleisen pysäköintialueen koko ja sijainti. Torille tulee jättää suojaisaa oleskelu- ja terassialuetta, merkitä liikerakennus- ja yleisen pysäköinnin tonttien torinpuoleisille reunoille ajoneuvoliittymäkiellot sekä estää läpiajo; huoltoliikenne voidaan sallia, sillä kortteleihin pääsee Jaksonkadulta. - Korttelista tulee tutkia vaihtoehto, jossa pysäköintihalli on matalampi ja mahdollisesti laajempi ja asuinrakennukset sijoittuvat pääosin eteläosaan, jotta niille voidaan toteuttaa paremmat pihat. - Liikerakennuksesta tulee muodostaa arkkitehtonisesti kiinnostava ja toria selkeästi rajaava esimerkiksi kiilamaisella tai porrastetulla massalla. Kaavassa tulee ohjata erityisesti Mannerheiminkadun julkisivun materiaaleja, jäsentelyä ja laatua sekä katon käsittelyä, teknisten laitteiden sijoittelua ja suojaamista, viherkattoja ja mahdollisen mainospylonin paikkaa. - Julkisivumääräyksiä tulee tarkentaa koko alueella. Erityisen täsmällisesti on ohjattava hallitsevan pysäköintihallin julkisivumateriaaleja ja käsittelyä. - Kaavassa sallitaan asuinkortteleissa viherkertoimen vähennys, vaikka laskentataulukko alentaa tavoitetta jo kansipihan kattaessa merkittävän osan tontista. Kaava-aineistossa tulee selvittää, onko kaavassa sallittu vähennys laskentataulukon alennuksen lisäksi tehtävä alennus.	Asemakaavamuutosta on tarkennettu ehdotusvaiheessa. Asematoria koskevan kaavamääräyksen mukaan alue tulee suunnitella ja toteuttaa laadukkaana ja luonteeltaan arvokkaana kokonaisuutena huomioiden kytkeytyminen saman korttelin eri tontteihin sekä viereiseen kortteliin 1085. Korttelista 165 on laadittu viitesuunnitelma (A-2846 LIITE1 Viitesuunnitelma), jossa pysäköintihalli on esitetty 6- ja 7-kerroksisina vaihtoehtoina (maanpäälliset kerrokset). Asemakaavaehdotuksessa KL-tontin rakennusala ohjaa liikerakennusta kiilamaiseen pohjaratkaisuun. Kaavassa ohjataan myös liikerakennuksen itäpuolen ulokkeelliseen katosratkaisuun. Liikerakennuksen julkisivumääräyksiä on tarkennettu. Julkisivut tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina kaikkiin suuntiin ja mm. Mannerheiminkadun julkisivua tulee ryhmittää materiaali-, pintastruktuuri- tai värivalintakeinoin. Asemakaavaehdotuksessa julkisivumääräyksiä on tarkennettu myös pysäköintilaitoksen osalta. Länsijulkisivulle asuinrakennusten suuntaan tulee toteuttaa viherseinä. Asemakaavaehdotuksessa viher-määräystä on tarkennettu muotoon ”AL-tontin viherkertoimen tavoitetasoa voidaan lieventää 0,1 yksikköä”. Jos piha toteutetaan kansipihana, tavoitetaso pienenee 0,1 yksikköä myös siltä osin.
VR-Yhtymä Oyj 15.9.2026 Lausunnoissaan VR kannattaa Lahden matkakeskuksen ja sen ympäristön kehittämistä asumisen, palvelujen sekä liityntä- ja saattopysäköinnin osalta. Täydennysrakentaminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä tukee kestävästä liikkumisesta, ja palvelujen lisääminen vahvistaa matkakeskuksen houkuttelevuutta. Kortteli 165 muodostaa toiminnallisen osan matkakeskusta, joten pysäköintilaitoksen	

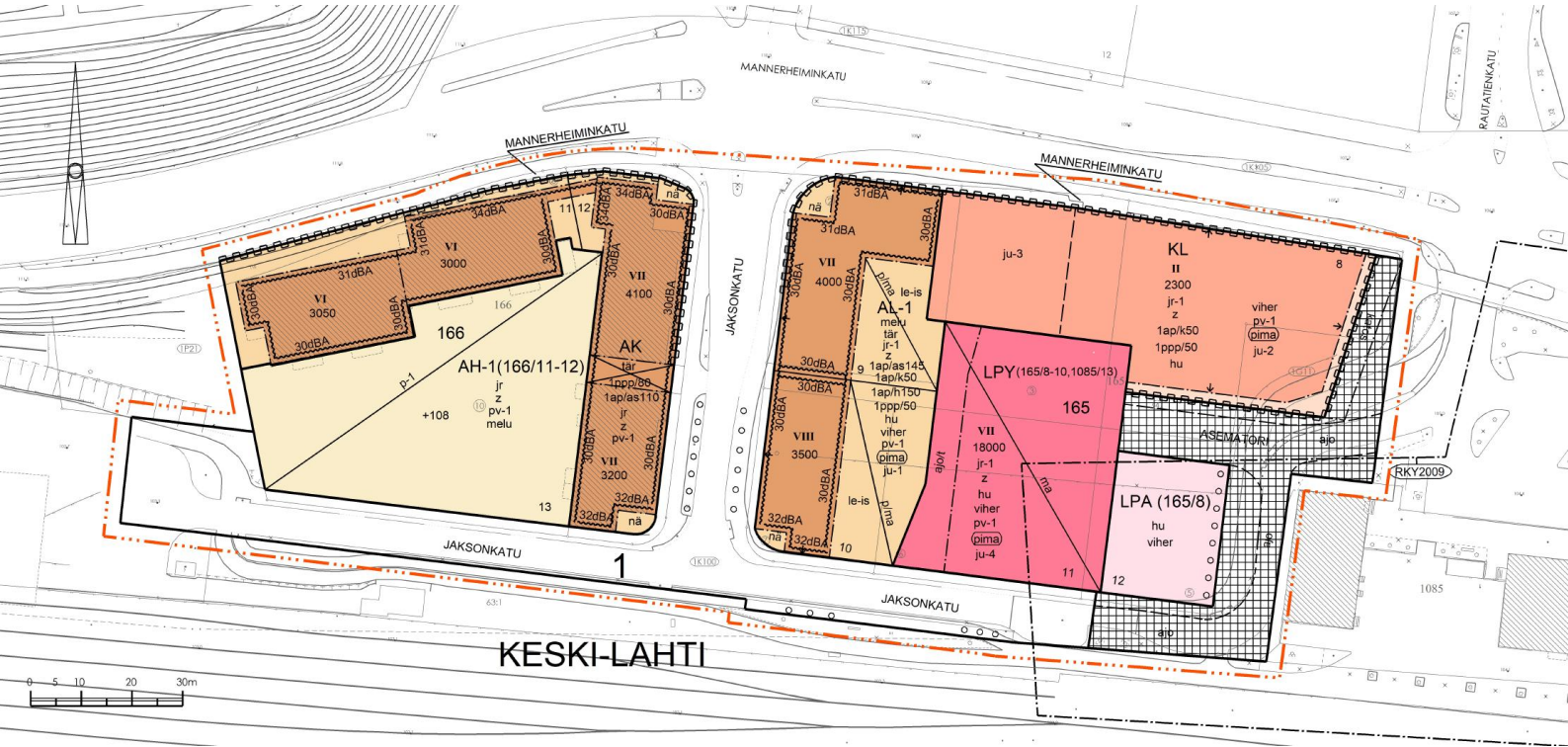
Lausunnon keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
suunnittelussa ja mitoituksessa tulee turvata liityntä- ja saattopysäköinnin tarpeet myös pitkällä aikavälillä. VR lausuu asiakohdittain: - LPY-tontille tulee sallia asemarakennuksen autopaikkojen sijoittaminen. Vuonna 2021 tehdyn kauppakirjan (kaupunki ja VR) mukaiset velvoiteautopaikat on toteutettava pysyvästi liityntäpysäköintiin, ja kasvavaan paikkatarpeeseen on varauduttava. Pysäköintilaitoksen tulee vastata liityntäpysäköinnin ruuhkahuippuihin ja erilaisiin käyttäjatarpeisiin. Esitetty monikerroksinen ratkaisu voi heikentää toimivuutta, joten pysäköintilaitostarkastelu tulee liittää kaava-aineistoon ja VR:n sopimukseen perustuva osallistuminen suunnitteluun turvata. - Mannerheiminkadun liittymän toimivuus on arvioitava kokonaisuutena, koska asema, Jaksonkatu ja uudet kaupalliset palvelut käyttävät samaa jo ruuhkautuvaa yhteyttä. - Päivittäistavarakaupan huoltoliikenne tulee erottaa saattoliikenteestä ja maanpäällisen pysäköintialueen käyttötarkoitus täsmentää. - Asematorin ajoreitin kaventamista ja nykyisten saattoalueiden vähentämistä ei voida pitää kannatettavana. Jo nykyisin ruuhkautuneelle saatto- ja taksiliikenteelle tulee osoittaa riittävät alueet, jotta liikenne ei siirry hallitsemattomasti ympäristön pysäköintialueille. - Alueesta tarvitaan kattava liikenneselvitys, jossa liittymän, asema-aukion ja Asematorin liikenne, saattoalueet sekä jalankulun turvallisuus ja esteettömyys suunnitellaan kokonaisuutena eri käyttäjäryhmät huomioiden.	Asemakaavaehdotuksessa LPY-tontin kaavamerkintää on tarkennettu siten, että myös korttelin 1085 pysäköintipaikkoja voidaan sijoittaa LPY-tontille. Tulevaisuuden liikennejärjestelyjä on ylätasolla tarkasteltu liityntäpysäköintiselvityksessä, mutta niitä tullaan vielä myöhemmin tarkentamaan uuden, lähiaikoina laadittavan selvityksen myötä. LPA-alue palvelee ensisijaisesti KL-tontin pysäköintiä. Tämä on kuvattu kaavamerkinnällä LPA (165/8). Uudet pysäköintipaikat lisäävät alueelle merkittävän määrän kapasiteettia myös saattoliikennettä varten, jolloin aiemmin Jaksonkadun itäpäässä ollut saattoalueen merkitys jää vähäiseksi eikä sitä voida myöskään liikenneturvallisuuden vuoksi jättää käyttöön, sillä kaupan suuntaan tulee kohdistumaan merkittävä määrä jalankulkijoita paikalle tulevan suojatien kautta. Tulevaisuuden liikennejärjestelyjä on ylätasolla tarkasteltu liityntäpysäköintiselvityksessä, mutta niitä tullaan vielä myöhemmin tarkentamaan uuden, lähiaikoina laadittavan selvityksen myötä.

Mielipiteen keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
Mielipide 1 5.9.2026 Matkakeskuksen päivittäistavarakaupan yhteyteen toivotaan alueelta puuttuvaa ja tarpeelliseksi koettua apteekkia, ja alueen kehittämiseen suhtaudutaan myönteisesti.	Kaavaratkaisu mahdollistaa apteekkitoiminnot päivittäistavarakaupan yhteyteen.
Mielipide 2 16.9.2026 Mielipiteessä todetaan, että kaavaluonnoksen mukainen korkea ja tiivis rakentaminen heikentäisi kohtuuttomasti Jaksonkadun nykyisten ja uusien asuntojen luonnonvaloa, näkymiä, yksityisyyttä ja asumisviihtyvyyttä sekä voisi synnyttää haitallisen katukuilun tuuli-, lämpö-, melu- ja ilmanlaatuolosuhteineen, joten rakennusmassojen sijoittelua ja korkeutta sekä pysäköintitalon ratkaisua tulee tarkistaa ja vaikutukset osoittaa kattavalla varjostus- ja valoisuusselvityksellä.	Korttelin 165 olemassa oleva asemakaava ei oleellisesti poikkea kaavamuutoksen mukaisesta ratkaisusta korttelin 166 suuntaan. Kaavaselostukseen (kohta 5.4.1.) on lisätty varjostusvertailuselvitystä olemassa olevan kaavan ja kaavamuutosehdotuksen mukaisesta ratkaisusta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

5.1.1 Kokonaisrakenne



Asemakaavaehdotuskartta.

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 Mannerheiminkatua vasten liikerakennusten korttelialue (KL). Liikerakennus on mahdollista toteuttaa 2-kerroksisena, rakennusoikeutta tälle on osoitettu 2300 kem².

Korttelin keskelle on osoitettu yleinen pysäköintilaitos (LPY), joka voidaan toteuttaa 7-kerroksisena.

Korttelin länsireuna on osoitettu asuin-, liike-, toimisto- ja hotellirakentamiselle (AL). Nämä voidaan toteuttaa korkeimmillaan 7- tai 8-kerroksisina. Pihat on mahdollista toteuttaa myös kansipihoina.

Suunnittelualueen itäreuna on Asematorin aluetta, jossa kortteli yhdistyy matkakeskuksen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

Asematorin osaksi tulee pieni maanpäälliselle pysäköinnille osoitettu kahdenkymmenen autopaikan LPA-alue, joka osoitetaan liikerakennuksen (KL) toimijan käyttöön. LPA-alueen itäreunaan on kaavassa osoitettu istutettava puurivi.

Tonteille on asetettu viherkertoimet.

5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Rakentamaton kortteli 165:

Asuinkerrostalojen ja toimistojen korttelialueet (AL):

tonttien pinta-ala yhteensä	2259 m ²
tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	7500 k-m ²
tehokkuus	e = 3,32
asuntoja (laskettuna 1 as / 50 k-m ²)	107 kpl
asukkaita (laskettuna 1 as / 40 k-m ²)	n. 188 hlöä
autopaikkoja (1 ap / 145 asuink-m ²)	52 kpl

Liikerakennusten korttelialue (KL):

tonttien pinta-ala yhteensä	2474 m ²
tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	2300 k-m ²
tehokkuus	e = 0,93

Yleisten pysäköintilaitosten korttelialue (LPY):

tontin pinta-ala yhteensä	1848 m ²
tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	18000 k-m ²
tehokkuus	e = 9,74
autopaikkoja	noin 365 kpl

Autopaikkojen korttelialue (LPA):

tontin pinta-ala yhteensä	624 m ²
autopaikkoja	20 kpl

Rakentunut kortteli 166:

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK):

tonttien pinta-ala yhteensä	2719 m ²
tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	13350 k-m ²
tehokkuus	e = 4,91
asuntoja (laskettuna 1 as / 70 k-m ²)	191 kpl
asukkaita (laskettuna 1 as / 40 k-m ²)	n. 334 hlöä
autopaikkoja (1 ap / 110 asuink-m ²)	122 kpl

Asumista palvelevat korttelialueet (AH-1):

tonttien pinta-ala yhteensä	2474 m ²
-----------------------------	---------------------

5.1.3 Palvelut

Kaava-alueella sijoittuu kortteliin 165 liikerakennus, joka mahdollistaa päivittäistavarakaupan sijoittumisen kortteliin. Päivittäistavarakauppa lisäisi koko radanvarren ja asemanseudun palveluja. Lisäksi korttelin 165 yleinen pysäköintilaitos palvelee korttelin omien toimintojen lisäksi matkakeskuksen liityntäpysäköintiä. Muissa palveluissa korttelit tukeutuvat keskustan palveluihin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on huomioitu erillisin asemakaavamääräyksiin melu- ja värinäsuojaus, ilmanlaatu, hulevesien käsittely ja viherkerroin.

5.3 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Lahden oikeusvaikutteista yleiskaavaa 2025 laadittaessa on otettu huomioon AKL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset, ja asemakaava on yleiskaavan mukainen. Asemakaavan muutos on Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 mukainen.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan muutos täydentää Keski-Lahden keskustarakennetta ja mahdollistaa alueen tehokkaamman käytön asumisen, liike- ja palvelutoimintojen sekä pysäköinnin tarpeisiin. Kaavamuutos vahvistaa keskustan ja Radanvarren alueen kaupunkimaista rakennetta ja tukee palvelujen saavutettavuutta sekä joukkoliikenteen käyttöä. Kaavamuutoksen myötä alueelle sijoittuu uutta asumista sekä keskustatoimintoja, mikä lisää alueen käyttäjämäärää ja elävöittää kaupunkiympäristöä.

Liikennemäärien voidaan arvioida kasvavan jonkin verran uuden rakentamisen seurauksena. Kasvu kohdistuu pääasiassa olemassa olevaan katuverkkoon, joka on suunniteltu keskustan liikennemäärille. Alue sijaitsee liikennemelulle alttiissa ympäristössä Mannerheiminkadun ja rautatiealueen läheisyydessä. Tämän vuoksi kaavassa asetetaan melu- ja värinämääräyksiä rakennusten toteuttamiselle.

Olemassa olevaan, mutta toteutumattomaan asemakaavan nähdessä asemakaavan muutos pienentää rakennusoikeutta korttelissa 165 huomattavasti 24000 kem²:stä noin 10000 kem²:iin. Tämä rakentamisen määrän pienentäminen alueella, madaltaa korttelin tulevien rakennusten korkeutta. Rakennusten korkeuden madaltamisella on yleisesti positiivisia vaikutuksia alueen viihtyvyyteen. Mannerheiminkadun pohjoispuolelle kaavoitettujen kerrostaloasuntojen valoisuus, näkymät ja asumisen viihtyvyyden lähtökohdat paranevat kaavamuutoksen myötä.

Asemakaavan muuttaminen pienemmäksi mahdollistaa alueen vaiheittaisen rakentamisen ja uusien palveluiden, kuten lähikaupan tuleminen alueelle nopeammin.

Seuraavassa kuvasarjassa on esitetty kaavaehdotuksen mahdollistama rakennusmassoittelu ja sen mukainen varjotarkastelu eri vuorokaudenaikoina kesäkuussa. Korttelin 165 olemassa olevan asemakaavan (2017) mukainen ratkaisu ei poikkea merkittävästi kaavaehdotuksen mukaisesta ratkaisusta AL-1-korttelialueen osalta. Rakennusten maksimikorkeus aiheuttaa päiväaikaan varjotilanteita sekä Jaksonkadun länsi- että itäpuolille kortteleissa 165 ja 166. Toisaalta korkean rakentamisen ajoittaisella varjostavalla vaikutuksella on tonttikohtaiseen pienilmastoon myös viilentävää vaikutusta kesäisin. Asuntojen ikkunanäkymiä ei voida avata kauttaaltaan kaukomaisemaan. Tällöin korostuu AL-tonttien piha-alueiden laadukkaat, monipuolisesti istutuksin ja puustolla toteutetut vehreät ja viihtyisät tilat.



Kesäkuu klo 9.



Klo 12.



Klo 15.



Klo 18.



Klo 21.

Asemakaavan mahdollistama korkeahko ja tiivis rakentaminen toteuttaa matkakeskuksen ja keskusta-alueella tavoiteltua tehokasta kaupunkirakennetta.

5.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Asemakaavan muutos sijoittuu olemassa olevaan rakennettuun keskustaympäristöön, jossa maa- ja kallioperää on jo aiemmin muokattu rakentamisen, katujen ja kunnallistekniikan toteuttamisen yhteydessä. Kaavamutoksen toteuttaminen edellyttää tavanomaisia rakennus- ja perustamistöitä, mutta sillä ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen maa- tai kallioperän ominaisuuksiin. Mahdolliset rakentamisen aikaiset vaikutukset ovat paikallisia ja lyhytaikaisia. Voimassa olevaan asemakaavaan (2017) verraten rakentamisen määrä on selkeästi pienempi.

Rakennetun maanpinnan määrä lisääntyy täydennysrakentamisen myötä, mikä kasvattaa hulevesien muodostumista. Hulevesien hallinta toteutetaan kaupungin hulevesijärjestelmän ja rakentamisen yhteydessä laadittavien suunnitelmien mukaisesti.

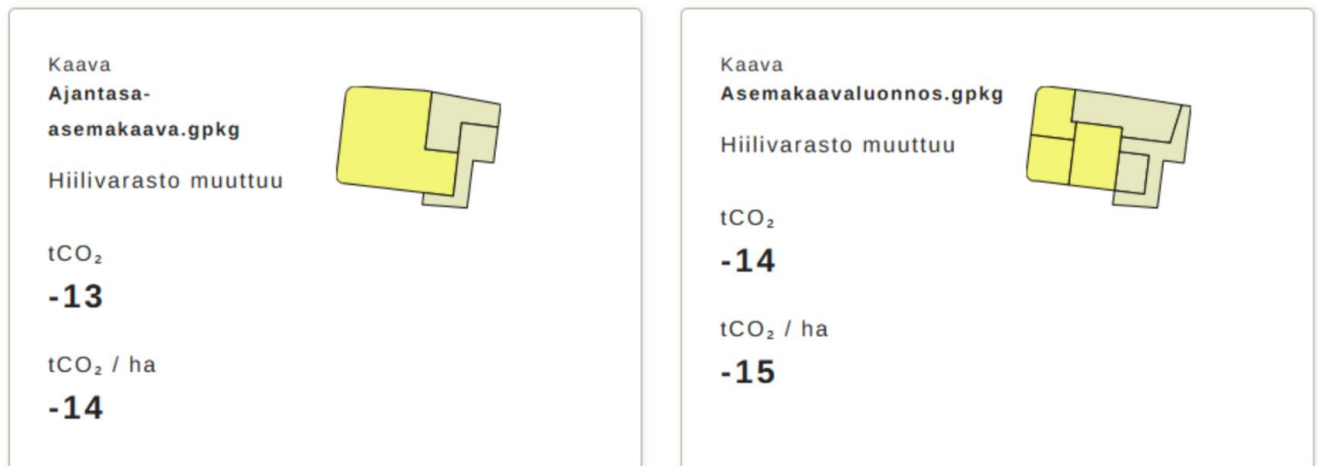
Ilmanlaatuun kohdistuvat vaikutukset liittyvät pääasiassa rakentamisen aikaiseen pölyyn ja työmaaliikenteeseen. Vaikutukset ovat väliaikaisia ja rajoittuvat rakennusvaiheeseen. Viime vuosien aikana havaitut rataliikenteestä aiheutuvien pakokaasupäästöjen ehkäiseminen on huomioitu kaavamääräyksissä.

Kaavamuutoksen toteutuessa alueen liikennemäärien voidaan arvioida kasvavan uuden pysäköintilaitoksen ja tähän osoitettavan liityntäpysäköintipaikkojen vuoksi. Myös uusi kauppa toimintona tuo paikalle myös uutta liikennettä. Asumiselle ja toimistorakentamiselle osoitetut tontit tuovat alueelle liikennettä. Alueen keskustasijainnin ja olemassa olevan katuverkon kapasiteetin vuoksi täydennysrakentaminen matkakeskukseen viereen nähdään ilmastovaikutuksiltaan kuitenkin myönteiseksi rakentamisen päästöistä huolimatta.

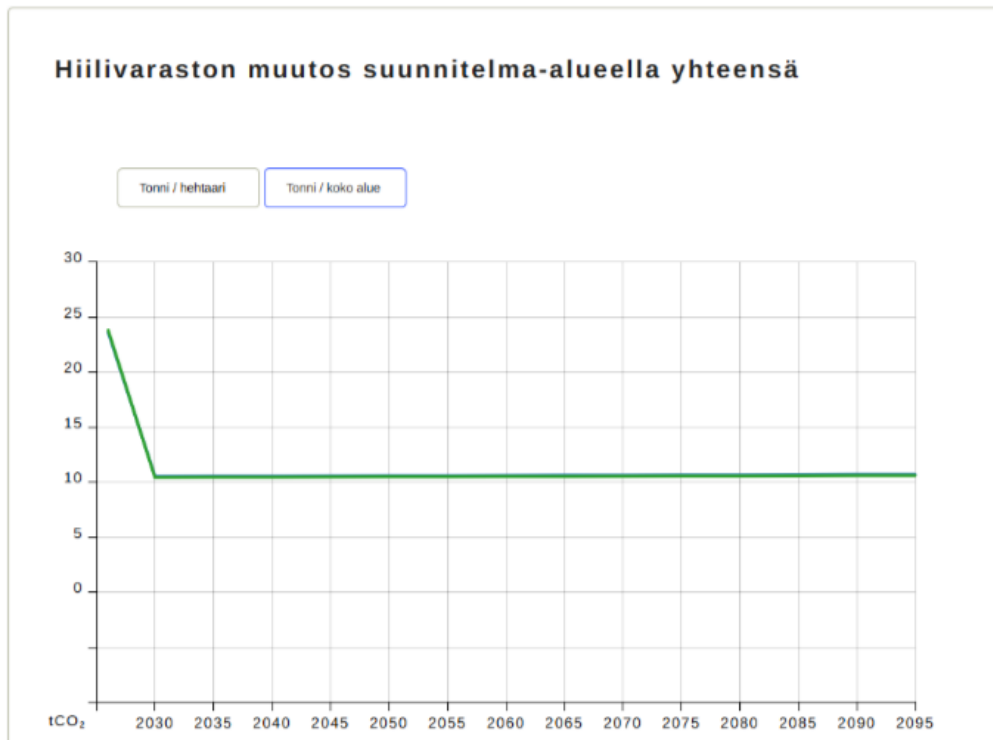
Kaavamuutos tukee yhdyskuntarakenteen tiivistämistä ja olemassa olevan infrastruktuurin tehokasta hyödyntämistä. Uusi rakentaminen sijoittuu keskeiselle alueelle palvelujen, työpaikkojen sekä joukkoliikenteen yhteyksien läheisyyteen, mikä edistää kestävien kulkutapojen käyttöä vähentäen liikkumisen tarvetta verrattuna hajautuvaan yhdyskuntarakenteeseen. Rakentaminen aiheuttaa kuitenkin väliaikaisia kasvihuonekaasupäästöjä rakennusvaiheessa sekä rakennusmateriaalien valmistuksen yhteydessä.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset ilmastoon on arvioitu Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) julkaisemalla ”Hiilikartta” kaavoittajan karttatyökalulla. Kaavan vaikutus hiilivarastoon perustuu kasvillisuuden ja maaperän nykyiseen hiilivarastoon.

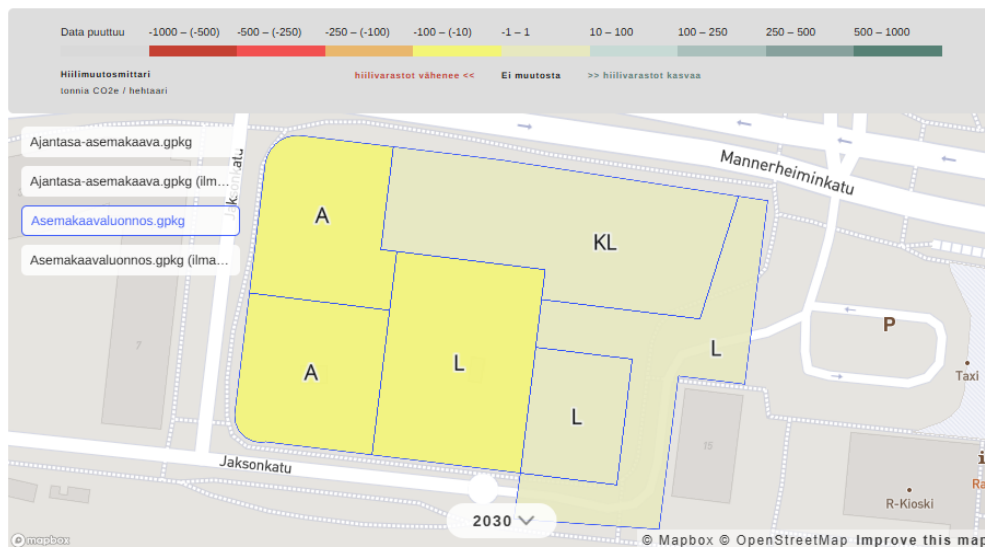
Kaavan vaikutus hiilivarastoon vuonna 2030 ▾



Hiilikarttatyökalulla tehty vertailussa verrataan voimassa olevaa asemakaavan vaikutusta hiilivaraston ja uuden asemakaavan muutoksen vaikutusta hiilivarastoon. Yllä olevassa kuvassa vasemmalla on nykyinen voimassa oleva asemakaava korttelin 165 kohdalta ja sen vaikutus hiilivarastoon. Oikealla on asemakaavan muutoksen luonnos ja sen vaikutus hiilivarastoon.



Ylläolevassa kuvaajassa voimassa olevan asemakaavan ja asemakaavan luonnoksen vertailukäyrät ovat niin lähellä toisiaan, ettei niitä erota toisistaan. Ero 1 tCO₂ ajantasa-asemakaavan tilanteen ja kaavaluonnoksen välillä siten, että kaavaluonnoksen hiilivarasto muutos suurempi.



Yllä oleva kuva osoittaa, miten kaavaluonnoksessa korttelin 165 eri tonttien vaikutukset hiilivarastoon ovat.

5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavan muutos sijoittuu Keski-Lahden rakennettuun kaupunkiympäristöön, jossa luonnontilaiset alueet ovat vähäisiä ja ympäristö on voimakkaasti ihmisen muokkaamaa. Suunnittelualue koostuu pääosin rakennuksista, päällystetyistä piha- ja katualueista sekä toteutumattoman korttelin 165 kohdalla päällystämättömästä väliaikaisesta pysäköintikentästä. Tämän vuoksi kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia kasvi- tai eläinlajien esiintymiseen.

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen alueen sijainnin ja nykyisen maankäytön vuoksi.

Vaikutukset luonnonvaroihin ovat vähäisiä. Kaavamuutos perustuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen täydentämiseen ja jo rakennetun alueen tehokkaampaan käyttöön, mikä vähentää tarvetta ottaa käyttöön uusia rakentamattomia alueita kaupungin reuna-alueilla. Ratkaisu tukee yhdyskuntarakenteen kestävää kehittämistä ja olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntämistä. Rakentaminen kuluttaa luonnonvaroja ja rakennusmateriaaleja, mutta vaikutukset eivät poikkea tavanomaisesta kaupunkikeskustan täydennysrakentamisesta.

5.4.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Asemakaavan muutos tukee Lahden keskustan yhdyskuntarakenteen tiivistämistä ja eheyttämistä. Muutos sijoittuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen, hyvien joukkoliikenne-, kävely- ja pyöräily-yhteyksien äärelle sekä lähelle keskustan palveluja ja työpaikkoja. Kaava hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria. Rakentamisen osoittaminen valmiin katuverkon ja kunnallistekniikan piiriin vähentää tarvetta laajentaa yhdyskuntarakennetta uusille rakentamattomille alueille. Kaava edistää keskustan elinvoimaisuutta ja olemassa olevan rakennuskannan sekä palveluverkoston tehokasta hyödyntämistä

5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutos tiivistää Keski-Lahden keskustarakennetta ja vahvistaa alueen kaupunkimaista luonnetta. Uudisrakentaminen täydentää nykyistä korttelirakennetta Mannerheiminkadun ja Jaksonkadun varrella sekä selkeyttää katutilan rajautumista.

Kaava-alue sijaitsee rakennetussa kaupunkiympäristössä, jonka maisemakuvaa hallitsevat keskustan rakennukset, katualueet sekä liikenneympäristö. Rakentamisen tehostuminen vahvistaa keskustan kaupunkimaista identiteettiä ja parantaa alueen toiminnallista jatkuvuutta. Samalla rakentamattomien ja vähemmän rakennettujen alueiden määrä vähenee.

Asemakaavaehdotuksen mahdollistamaa rakentamista on arvioitu asemakaavatyön yhteydessä kaupunkisuunnitteluyksikössä ja kaupunkikuvaryhmässä. Olemassa olevaan kaavaan nähden matkakakeskuksen länsipuolen välittömässä läheisyydessä rakennusmassojen korkeuden madaltaminen on nähty alueen identiteetille sopivaksi.

Asematorin luonne muuttuu olemassa olevaan kaavaan nähden jalankulku- ja ajoneuvoliikennereittien muuttumisen vuoksi. Etenkin KL-tontin itä- ja eteläpuolisen Asematori-alueen suunnittelu ja toteutus tulee toteuttaa laadukkaasti ja luonteeltaan arvokkaana kokonaisuutena huomioiden kytkeytyminen viereisiin kortteliosiin ja katualueisiin.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Rakennusvaiheessa esiintyvät ympäristön häiriötekijät kuten mahdolliset melu- ja pölyhaitat ovat hetkellisiä ja nämä haitat tulee minimoida. Viime vuosien aikana havaitut rataliikenteestä aiheutuvien pakokaasupäästöjen ehkäiseminen on huomioitu kaavamääräyksissä.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavakartan liitteenä, erityismerkinnät ja niiden perustelu avataan selostuksessa tarkemmin.

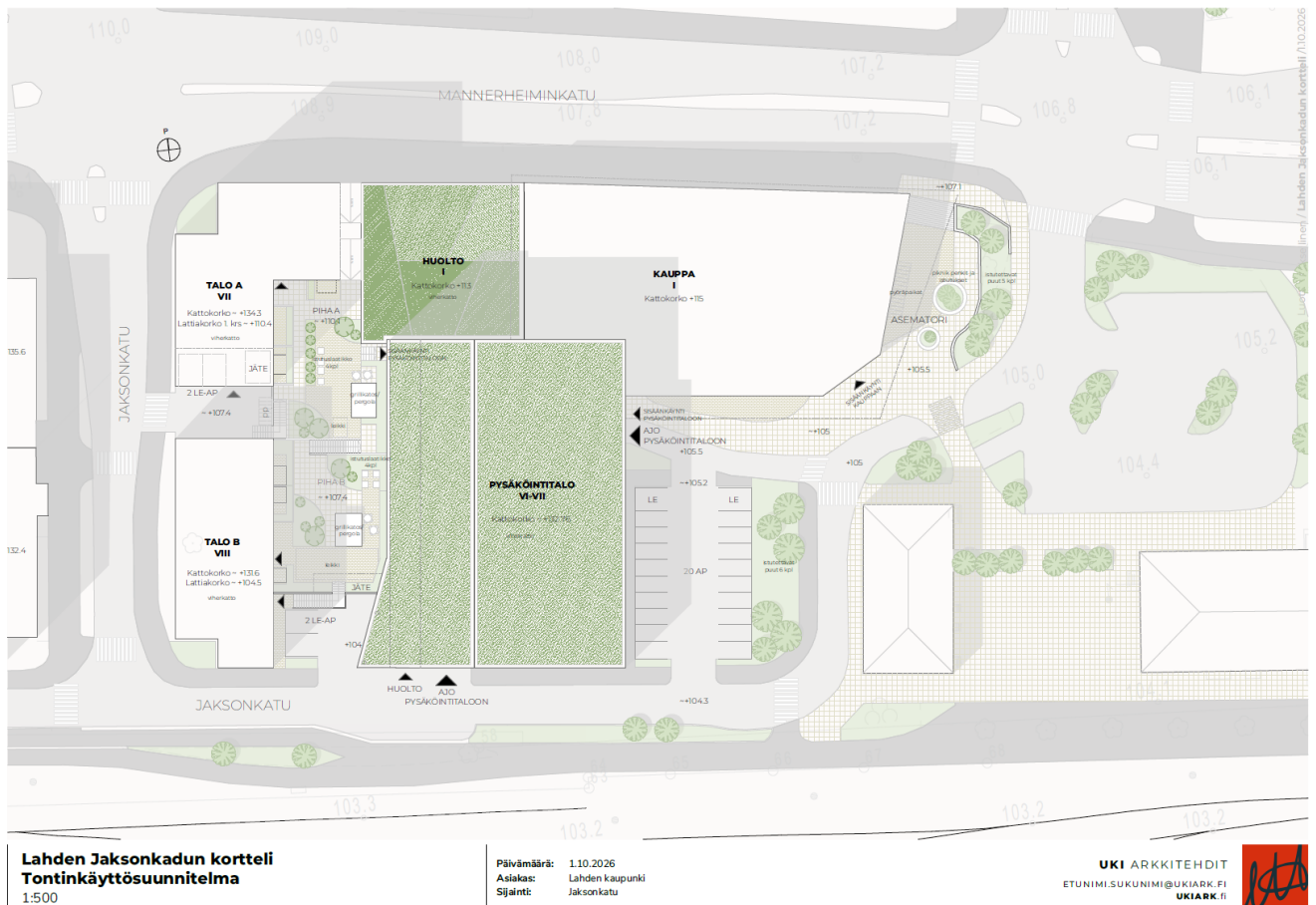
5.7 Nimistö

Ei uutta nimistöä.

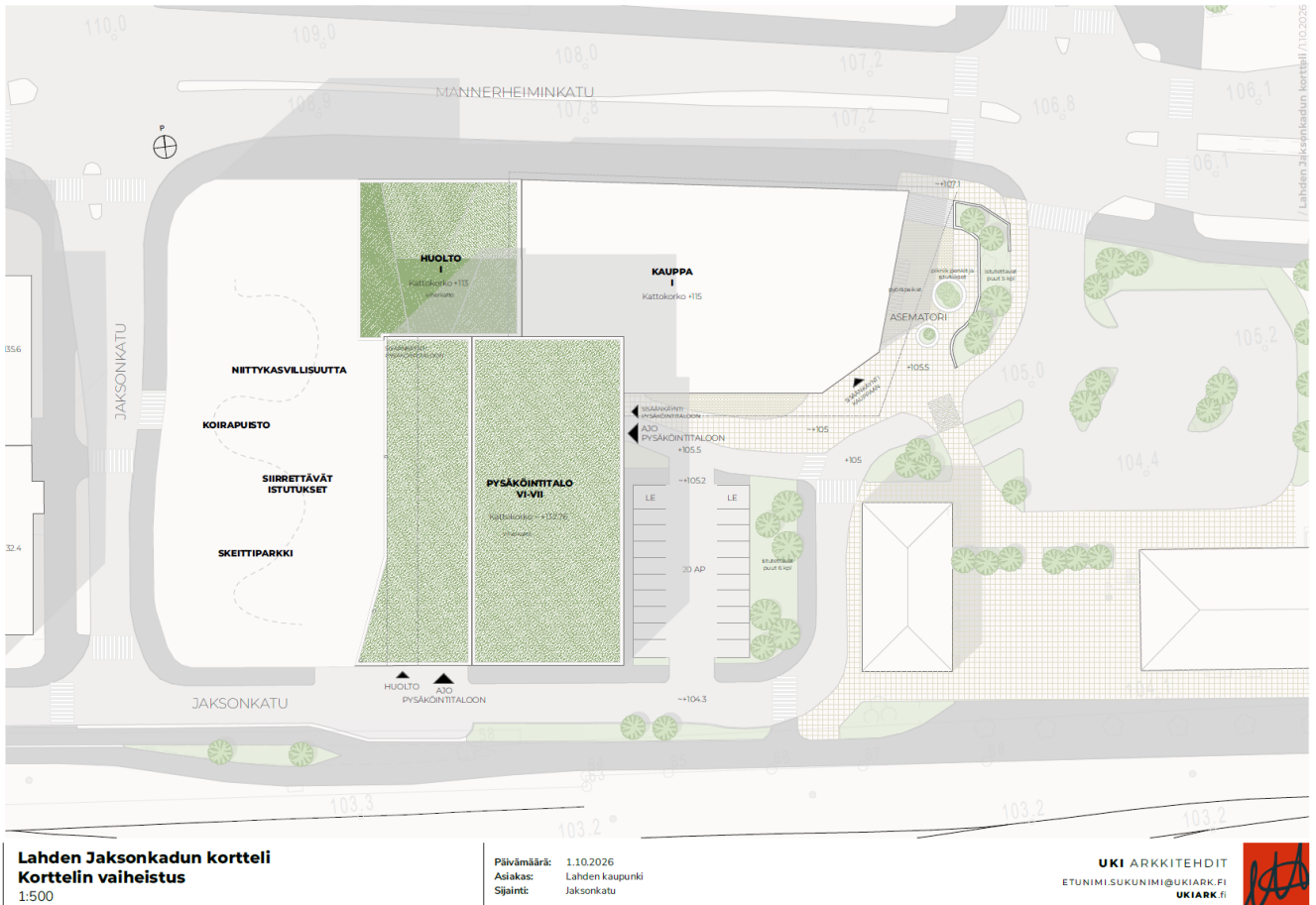
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavatyön aikana asemakaavaa varten on laadittu viitesuunnitelma (A-2846 LIITE 1 Viitesuunnitelma). Viitesuunnitelma havainnollistaa ja selventää asemakaavan mahdollistamia korttelikohtaisia toteutusratkaisuja kortteliin 165.



Korttelikohtainen tontinkäyttösuunnitelma. Tontinkäyttösuunnitelma esittää esimerkkiratkaisun korttelin toteutuksesta.



Korttelin 165 ensimmäisen vaiheen suunnitelma, jossa näkyy liikerakennuksen ja pysäköintilaitoksen toteutus. Korttelin länsiosan AL-1-tonttien kohdat ensimmäisessä vaiheessa voidaan osoittaa tai toteuttaa erilaisiin VÄLIAIKAISIIIN käyttötarkoituksiin.



Kuvaote viitesuunnitelmasta matkakeskuksen eteläpuolelta nähtynä. Kuvassa korttelien 165 ja 166 taustamaisema on viitteellinen eikä vastaa todellisuutta.



Kuvaote viitesuunnitelmasta Mannerheiminkadulta länteen. Kuvassa asemakaavan mahdollistama KL-tontille sijoittuva liikerakennus.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Pysäköintilaitoksen on tarkoitus olla toiminnassa vuonna 2029. Tavoitteena on, että KL-tontin liikerakennus toteutettaisiin samanaikaisesti pysäköintilaitoksen kanssa.

7 KAAVAN LAATIJA

Lahdessa 5.10.2026

Kaavoitusarkkitehti
Kaavoitusarkkitehti

Tuomas Helin
Pasi Widgren

8 SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta

Kaavan nimi

Lahti

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: KESKI-LAHDEN (1.) KAUPUNGINOSAN KORTTELEITA 165 JA 166 SEKÄ KATU- JA YHDYSKUNTATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN JA LAITOSTEN ALUETTA. ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU: KESKI-LAHDEN (1.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIT 165 JA 166 SEKÄ KATUALUE.

Täyttämispvm

7.10.2026

Hyväksymispvm

Hyväksyjä

Pysyvä kaavatunnus

Kaava-alueen pinta-ala [ha]

Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]

1,8102

Ehdotuspvm

Vireilletulosta ilm. pvm

Kunnan kaavatunnus

Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]

Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]

398A2846

1,8102

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]

Omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm]

Omarantaiset

Ei-omarantaiset

Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	1,8102	100,00	41150	2,27	0,0000	-21200
A yhteensä	0,7452	41,2	20850	2,80	-0,4097	-33100
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,2474	13,7	2300	0,93	0,0784	-6100
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,8176	45,2	18000	2,20	0,3423	18000
E yhteensä					-0,0110	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	1,8102	100,00	41150	2,27	0,0000	-21200
A yhteensä	0,7452	41,2	20850	2,80	-0,4097	-33100
AK	0,2719	36,5	13350	4,91	-0,2738	-1050
AH-1	0,2474	33,2	0	0,00	0,2474	0
AL	0,2259	30,3	7500	3,32	-0,3833	-32050
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,2474	13,7	2300	0,93	0,0784	-6100
KL-1					-0,1690	-8400
KL	0,2474	100,0	2300	0,93	0,2474	2300
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,8176	45,2	18000	2,20	0,3423	18000
Kadut	0,4146	50,7			0,0863	
Katuauk./torit	0,1558	19,1			0,0088	
LPY	0,1848	22,6	18000	9,74	0,1848	18000
LPA	0,0624	7,6			0,0624	
E yhteensä					-0,0110	
ET-1					-0,0110	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						