

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 9

Kaupunkiympäristölautakunta

Kokouskutsu ja esityslista

Aika 15.10.2026 18:00 -

Paikka Kaupungintalo, Paasikivisali

	Nimi	Tehtävä	Lisätieto
Kutsutut	Putula Toni	puheenjohtaja	
	Nikkilä Ville	varapuheenjohtaja	
	Gladostsuk Maksim	jäsen	
	Reponen Roosa	jäsen	
	Similä Neea	jäsen	
	Heikkinen Minna	jäsen	
	Suonpää Jouni	jäsen	
	Lindroos Mikko	jäsen	
	Laukka Tuisku	jäsen	
	Kaikkonen Jouni	jäsen	
	Jaatinen Satu	jäsen	
	Alho Olli	kaupunkikehitysjohtaja, esittelijä	
	Helminen Juha	suunnittelujohtaja, esittelijä	
	Lastikka Mika	kaupungininsinööri, esittelijä	
	Tuomi Emma	nuorisovaltuuston edustaja	
	Uotila Risto	hallintopäällikkö, pöytäkirjanpitäjä	

	Nimi	Tehtävä	Lisätieto
--	------	---------	-----------

Lahti 9.10.2026

Kaupunkiympäristölautakunnan puheenjohtaja

Käsiteltävät asiat

§	Otsikko	Sivu
115	Laillisuus ja päätösvaltaisuus	4
116	Pöytäkirjan tarkastajat	5
117	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle	6
118	Arrajärven ja Arrajoen rantaosayleiskaavaluonnos Y-206	11
119	Asemakaavan muutosehdotus A-2926, Kisapuisto, Kartano	22
120	Asemakaavan muutosehdotus A-2964, Kartano, Salpausselänkatu, vesiliikuntakeskus	33
121	Asemakaavan muutosehdotus A-2846, Keski-Lahti, Jaksonkatu, korttelit 165 ja 166	44
122	Asemakaavaehdotus A-2929 sekä siihen liittyvä tonttijakoehdotus M-26-96 (Otavantien länsipuoli, Renkomäki)	58
123	Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus A-2758a sekä siihen liittyvät tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotukset M-26-94 ja M-26-95, Koritien alue, Villähde	66
124	Kaupunkisuunnittelun taksojen tarkistaminen	76
125	Yritystonttien hinnoittelu perusteena olevien vyöhykehintojen vahvistaminen aikavälille 1.12.2026 – 30.11.2028	79
126	Valtuustoaloite: Lahti selvittää toimenpiteet asemakaavojen läpimenoaikojen lyhentämiseksi	84
127	Valtuustoaloite: Maankäytön vaikutusten vertailu	89
128	Varikonkadun katusuunnitelma ja Mytjäisten rannan, Tallinpassipuiston puistosuunnitelma	96
129	Kaupunkitekniikan työohjelman 2027 aloitusluvat	102
130	Oikaisuvaatimus kunnossapitopäällikön päätöksestä 24/2026, liukastumisvahinko	106

131	Oikaisuvaatimus kunnossapitopäällikön päätöksestä 17.6.2026 / kaatumisvahinko	112
132	Tiedoksi merkittävät asiat	117
133	Muut asiat	118

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 9

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 15.10.2026

115
Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Puheenjohtaja toteaa kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Kaupunkiympäristölautakunta

Esityslista

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 15.10.2026

nro 9

116

Pöytäkirjan tarkastajat

Puheenjohtajan ehdotuksesta tämän pöytäkirjan tarkastajiksi valitaan jäsenet

Neea Similä ja Mikko Lindroos.

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 9

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 15.10.2026

117

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle

255/02.08.00.00/2026

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

juristi Sini Sulka, p. 044 482 6810

maankäyttöinsinööri Petri Solonen, p. 050 398 5396

Päätös

Esittelijä

suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Lautakunta antaa liitteenä olevan lausunnon Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle koskien kaupunkiympäristölautakunnan päätöstä 14.4.2026 § 50.

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Asia: Hallintovalitus koskien Lahden kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan päätöstä 14.4.2026 § 50, oikaisuvaatimuksen tutkimatta jättäminen

Valittaja: Oy Etelä-Suomen Erikoisvuokraus

Lausuma

Lahden kaupungin kaupunkiympäristölautakunta antaa Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle seuraavan lausuman Oy Etelä-Suomen Erikoisvuokrauksen valituksesta, joka koskee kaupunkiympäristölautakunnan 14.4.2026 tekemää päätöstä § 50.

Lautakunta katsoo, että valitus tulee hylätä ja että kaupunkiympäristölautakunnan päätös 14.4.2026 § 50 tulee pitää voimassa.

Perustelut

Oikaisuvaatimuksen määräaika

Kaupunkiympäristölautakunta on 14.4.2026 tekemällään päätöksellä § 50 jättänyt Oy Etelä-Suomen Erikoisvuokrauksen (jäljempänä Yhtiö) oikaisuvaatimuksen tutkimatta, koska oikaisuvaatimus on saapunut määräajan päättymisen jälkeen.

Oikaisuvaatimus on koskenut viranhaltijan 6.3.2026 tekemää päätöstä. Päätös on lähetetty valittajalle 6.3.2026.

Viranhaltijapäätöksen yhteydessä toimitetun oikaisuvaatimusohjeen mukaan asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä ja muussa tapauksessa seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä.

Suunnittelujohtajan päätös lähetettiin Yhtiölle 6.3.2026 sähköisesti tiedoksi, koska Yhtiön sähköpostitse Lahden kaupungin kirjaamoon toimittamissa maksuaikaanomuksissa ei ollut muita osoitetietoja kuin Yhtiön edustajan sähköpostiosoite. Koska vuoden 2024 elokuun jälkeen päätökset maksuaikojen myöntämisistä on toimitettu Yhtiölle sähköisesti, Lahden kaupunki katsoi, että ko. päätös voidaan edelleen lähettää sähköisesti Yhtiölle.

Yhtiön edustaja [REDACTED] otti 23.3.2026 puhelimitse yhteyttä Lahden kaupunkiin ja ilmoitti, että Yhtiö ei ole antanut suostumusta sähköiseen tiedoksiantoon, joten oikaisuvaatimuksen määräaika tulisi laskea tavanomaisen tiedoksisaantijan

mukaan. Lahden kaupunki katsoi, että oikaisuvaatimuksen voi toimittaa Lahden kaupungille kirjetiedoksiantoajan mukaan laskettuun määräaikaan mennessä.

Hallintolain 59 § mukaan tavallisessa tiedoksiannossa vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Koska viranhaltijapäätös on lähetetty 6.3.2026, on päätöksen tiedoksisaantipäiväksi tavallista tiedoksiantoa käyttäen katsottava 13.3.2026.

Valittaja katsoo valituksessaan, että tiedoksisaantipäivä olisi 14.3.2026. Lautakunta katsoo, ettei tälle tulkinnalle ole perustetta. Ilmaisu "seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä" ei tarkoita sitä, että lähettämispäivää seuraavat seitsemän täyttä vuorokautta tulisi ensin kulua ja tiedoksisaantipäiväksi muodostuisi kahdeksas kalenteripäivä. Hallintolain 59 § mukainen tiedoksisaantiolettama sijoittuu tässä tapauksessa seitsemännelle päivälle kirjeen lähettämisestä.

Oikaisuvaatimusajan päätyminen

Kun päätöksen tiedoksisaantipäivä on 13.3.2026, alkaa oikaisuvaatimusajan laskeminen seuraavana päivänä. Oikaisuvaatimuksen määräaika on 14 päivää. Määräaika on siten päättynyt 27.3.2026.

Oy Etelä-Suomen Erikoisvuokrauksen oikaisuvaatimus on saapunut kaupungille 30.3.2026 kello 14.40. Oikaisuvaatimus on näin ollen tehty määräajan päättymisen jälkeen.

Määräaikaa ei tässä tapauksessa ole ollut aihetta siirtää seuraavaan arkipäivään, koska määräajan viimeinen päivä 27.3.2026 on ollut perjantai.

Valittajan viittaus sähköiseen tiedoksiantoon

Valittaja on hallinto-oikeudelle toimittamassaan valituksessa lausunut, että asiassa olisi sovittu Lahden kaupungin viranhaltijan kanssa siitä, ettei päätöstä anneta sähköisesti tiedoksi.

Lautakunta toteaa, ettei sähköisen tiedoksiannon mahdollisuudella ole asiassa ratkaisevaa merkitystä. Lautakunta ei ole perustanut tiedoksisaantia sähköiseen tiedoksiantoon, vaan tavalliseen postitse tapahtuneeseen tiedoksiantoon. Valittajan viittaamalla sähköisen tiedoksiannon ja kirjetiedoksiannon erottelulla ei ole asiassa ratkaisevaa merkitystä, koska lautakunta on soveltanut asiassa kirjetiedoksiantoa koskevaa seitsemän päivän olettaa. Sähköisesti tiedoksi annettu päätös olisi tullut tiedoksi jo 9.3.2026, mutta asiassa on sovellettu valittajalle edullisempaa tavanomaisen tiedoksiannon määräaika, joka on ollut 13.3.2026. Näin ollen määräaika on edellä esitetyllä tavalla päättynyt 27.3.2026.

Näin ollen myöskään se, onko valittaja antanut kaupungille suostumuksen pysyvään sähköiseen tiedoksiantoon, ei vaikuta tässä asiassa määräajan laskemiseen.

Oikaisuvaatimusohjeen merkitys

Valittaja on vedonnut erityisesti siihen, että viranhaltijapäätöksen mukana toimitetussa oikaisuvaatimusohjeessa on sähköisen ja muun tiedoksiannon osalta käytetty erilaisia ilmaisuja.

Lautakunta katsoo, että oikaisuvaatimusohje on ollut asianmukainen eikä se ole ollut omiaan johtamaan valittajaa harhaan määräajan laskemisessa.

Oikaisuvaatimusohjeessa on nimenomaisesti erotettu sähköinen tiedoksianto ja muu tiedoksianto. Tässä asiassa on käytetty sähköistä tiedoksiantoa, mutta lautakunta on katsonut, että oikaisuvaatimuksen on voinut toimittaa Lahden kaupungille kirjetiedoksiantoajan mukaan laskettuun määräaikaan mennessä.

Lopuksi

**Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista**

nro 9

Kaupunkiympäristölautakunta katsoo, että Oy Etelä-Suomen Erikoisvuokrauksen oikaisuvaatimus on saapunut säädetyn määräajan jälkeen. Lautakunta on siten voinut jättää oikaisuvaatimuksen tutkimatta.

Valituksessa ei ole esitetty sellaista seikkaa, jonka perusteella lautakunnan päätöstä tulisi muuttaa tai asia palauttaa lautakunnalle oikaisuvaatimuksen käsittelemiseksi.

Edellä esitetyillä perusteilla Lahden kaupungin kaupunkiympäristölautakunta esittää Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle valituksen hylkäämistä ja pitämään kaupunkiympäristölautakunnan 14.4.2026 tekemän päätöksen § 50 voimassa.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Ote ja lausunto: Hämeenlinnan hallinto-oikeus (19.10.26 mennessä)

Liitteet

Numero Otsikko

1 KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNNAN LAUSUNTO HÄMEENLINNAN HALLINTO

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 9

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 15.10.2026

118

Arrajärven ja Arrajoen rantaosayleiskaavaluonnos Y-206

1403/10.02.00.00/2025

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

yleiskaavoittaja Sanna Suokas p. 044 769 8640

kaavoitusinsinööri Jatta Lahtinen p. 044 483 1503

Päätös

Esittelijä

suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asettaa Arrajärven ja Arrajoen rantaosayleiskaavan (Y-206) luonnoksen yleisesti nähtäville.

Perusteluosa

Arrajärven ja Arrajoen rantaosayleiskaava on luonnosvaiheessa. Kaava-alue sijaitsee Immilän (39) ja Ruuhijärven (38) kaupunginosissa. Kaava-alue käsittää Arrajärven ja Arrajoen ranta-alueet Lahden kaupungin alueella. Kaava-alue rajautuu Lahden kaupungin ja litin kunnan väliseen rajaan. Kaava-alue käsittää mm. Arramajantien, Kuusituvantien, Ropsilantien, Laiduntien, Järvenrannantien, Uusituvantien, Lummaspohjantien, Kiviniementien, Lietojantien, Kuloalliontien, Suulaanlahdentien ja Ojasentien varrella olevat ranta-alueet. Kaava-alueen pinta-ala on 942 ha, josta

maata 481 ha ja vesialuetta 461 ha. Kaava-alueella Arrajoen rantaviivaa on noin 3,4 kilometriä ja Arrajärven rantaviivaa noin 20 kilometriä.

Rantaosayleiskaava tehdään kaupungin aloitteesta.

Kaavaprosessin vaiheet

Arrajärven ja Arrajoen rantaosayleiskaavan vireilletulosta on tiedotettu 6.3.2024 julkaistussa Lahden kaupungin kaavoituskatsauksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 5.6.2026 kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 21.5.2025 § 68. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa työn aikana. Aloitusvaiheen viranomaispalaveri on pidetty 12.5.2025. Kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt 18.11.2025 § 134 kaavan tavoitteet ja mitoitusperiaatteet.

Vuorovaikutus kaavaa valmistellessa

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma postitettiin tiedoksi kaava-alueen maanomistajille ja siitä pyydettiin lausuntopyynnöt viranomaisilta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kaksi lausuntoa. Päijät-Hämeen liitto ilmoitti, ettei heillä ole lausuttavaa. Lahden ympäristöpalveluiden lausunnon mukaan kaava-alueella on tarve liito-orava- ja lepakkoselvityksen laadintaan. Lisäksi kasvit ja luontotyypit tulee sisällyttää tehtävään luontoselvitykseen. Lausunnon mukaan kaavalla ei tule heikentää Arrajärven ekologista tilaa. Rantapuiden säilyttäminen voisi sisältyä kaavaan. Erityisenä huolena oli Karjusaaren kaavoittaminen, mikä voi aiheuttaa kuormitusta Arrajärven ekologiseen tilaan. Sillan rakentaminen kosteikon yli saareen ei ole suotavaa uhanalaisten lintulajien vuoksi.

Kaavoittajan vastine:

Kaavan luontoselvitys käsittää lausunnossa esiin tuodut kokonaisuudet; liito-orava-, lepakko- ja kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys. Rantapuusto on otettu huomioon vapaa-ajan asumisen alueen (RA) ja asuntoalueen (A) kaavamääräyksissä. Karjusaareen ei ole osoitettu uutta rakentamista olemassa olevien rakennuspaikkojen lisäksi. Karjusaareen ei osoiteta tieyhteyttä kaavassa.

Kaavaluonnos asetetaan yleisesti nähtäville ja nähtävilläolon aikana järjestetään asukasilta osallisille. Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta ja asukasillasta ilmoitetaan ESS viikko -lehdessä ja kaupungin verkkosivuilla. Lisäksi tiedote kaavaluonnoksen nähtävilläolosta lähetetään kirjeitse kaava-alueen maanomistajille ja kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevien, litin kunnan puolella olevien kiinteistön maanomistajille. Osalliset voivat antaa kaavaluonnoksesta mielipiteensä kirjallisesti tai suullisesti. Kaavaluonnos asetetaan nähtävillä kaavahankkeen verkkosivuille sekä Palveluntorin Lahti-Pisteeseen, Lahden pääkirjastoon sekä Nastolan kirjastoon.

Tavoitteet

Rantaosayleiskaavan tavoitteena on laatia Arrajärven ja Arrajoen ranta-alueille yleiskaavatasoinen kaava, jolla ohjataan alueen maankäyttöä ja rakentamista alueidenkäyttölain (AKL) 72 §:n mukaisesti. Kaavan tavoitteena on ratkaista ranta-alueen rakennusoikeudet rakennuspaikkakohtaisesti ja osoittaa rakentamisesta vapaaksi jäävät ranta-alueet. Kaavan tavoitteena on ohjata vapaa-ajan asumista ranta-alueella. Kaavalla ei ohjata taustamaaston rakentamista, eikä kaavalla mitoiteta taustamaaston rakennusoikeuksia. Kaavan perusteella voidaan myöntää rakentamislupa AKL 72 §:n mukaisesti.

Lisäksi kaavan tarkoituksena on tunnistaa kaava-alueen erityiset luontoarvot, sekä maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön kannalta arvokkaat alueet ja ohjata rakentamista siten, että alueen erityiset arvot ja niiden säilyminen otetaan huomioon.

Mitoitusperiaatteet

Mitoitusperiaatteiden tarkoituksena on määrittää tilakohtaisesti rantarakennuspaikkojen lukumäärä eli rakennusoikeus. Mitoitus perustuu maanomistajien tasapuoliseen kohteluun, joka toteutetaan emätilaperiaatteen avulla. Poikkileikkausajankohta on 31.12.1969.

Rantaosayleiskaavassa mitoittava alue on määritelty vähintään 200 metriä leveään ranta-alueen mukaan. Ranta-alueella rannan rakennusoikeus perustuu muunnetun rantaviivan pituuteen sekä mitoituslukuun. Muunnetun rantaviivan muodostamisessa on huomioitu rantaviivan ominaisuus ns. Etelä-Savon mallin mukaan ja rannan rakennettavuus.

Arrajoella mitoituslukuna on käytetty 4 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohden (rp/mrv-km) ja Arrajärvellä 5,5 rp/mrv-km. Muunnetun rantaviivan pituus on yhteensä 7,7 km.

Rantarakennusoikeuslaskelmassa huomioidaan tilojen käytetty rakennusoikeus emätilaperiaatteen mukaisesti. Käytetty rakennusoikeus vähennetään emätilan kokonaisrakennusoikeudesta, jolloin jäljelle jää jäljellä oleva rakennusoikeus.

Käytetyksi rakennusoikeudeksi lasketaan enintään 100 metrin etäisyydellä rannasta olevat rakennuspaikat. Käytetyksi rakennusoikeudeksi lasketaan:

- Rakennettu rakennuspaikka (asuin- tai lomarakennuspaikka)
- Ranta-asemakaavan mukainen rakennuspaikka
- Kiinteistö, jolle on myönnetty rakennuslupa
- Erillinen sauna kuluttaa rakennusoikeutta 0,5 rakennuspaikkaa.

Emätila ja tilakohtainen rantarakennusoikeuslaskelma on esitetty kaavan selvitysaineistossa. Rantaosayleiskaavassa osoitetaan käytettyjen ja jäljellä olevien rakennusoikeuksien lukumäärä rakennuspaikkoina tilakohtaisesti.

Mitoitusperiaatteet ja mitoituksen laskeminen on yksityiskohtaisemmin kuvattu kaavaselostuksessa.

Kaavan kuvaus

Kaava-alueella on tällä hetkellä 82 kpl vapaa-ajan asumisen käytössä olevaa rakennuspaikkaa, joista yksi on ns. taustamaaston rakennuspaikka, joka ei ulotu rantaan. Rakennettuja näistä rakennuspaikoista on 64 kpl ja rakentamattomia 18 kpl. Rakentamattomia vapaa-ajan asuinrakennuspaikkoja löytyy kaava-alueella sijaitsevilta ranta-asemakaavoitetuilta alueilta. Kilpisaaren alueella on 15 kpl rakentamattomia vapaa-ajan rakennuspaikkoja ja Kiviniemessä kolme. Lisäksi kaava-alueella on kaksi maatilatalouskeskusta (AM) ja kolme taustamaaston asuinrakentamisen rakennuspaikkaa (A).

Kaavan rakennusoikeuslaskelman mukaan uusia rakennuspaikkoja kaavalla osoitetaan 16 kpl, joista kolme on osoitettu jo Uudenkylän osayleiskaavassa (Y-204). Uudenkylän osayleiskaavassa (Y-204) osoitetut lomarakennuspaikat siirretään maisema-arvojen takia parempaan sijaintiin tällä kaavalla. Kaikista uusista rakennuspaikoista neljä sijoittuu Arrajoen ja 12 kpl Arrajärven ranta-alueelle. Kaksi Arrajärvellä olevaa uutta lomarakennuspaikkaa on osoitettu ns. kuivan maan rakennuspaikoiksi rannassa olevan vesialueen luontoarvojen vuoksi.

Olemassa olevat ja uudet lomarakennuspaikat on merkitty kaavakarttaan RA-merkinnällä. Olemassa olevat rakennuspaikat on osoitettu mustalla kolmiolla ja uudet punaisella kolmiolla. Luku RA -merkinnän edessä osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän aluevarausalueella. Ranta-asemakaavojen mukaiset rakennuspaikat on merkitty RA-1 merkinnällä.

Lisäksi kaavakarttaan on osoitettu kolme olemassa olevaa saunan paikkaa. Näille kiinteistöille ei ole rantarakennusoikeuslaskelman mukaan muodostunut rakennusoikeutta, jolloin kiinteistöt eivät saa oikeutta vapaa-ajan

asuinrakennuspaikkaan. Sen sijaan kaavassa osoitetaan olemassa olevat saunan paikat, joilla on rakennusoikeutta 25 k-m².

Kaavakarttaan on rakentamiseen varattujen aluevarausten lisäksi rajattu maisemallisesti arvokkaat peltoalueet (MA), olemassa olevat luonnonsuojelualueet (SL), maa- ja metsätalousalueet (M, M-1), sekä maiseman (mma, pma), kulttuuriympäristön (pky), geologian (ge) ja luontoarvojen kannalta arvokkaat alueet (luo-1, luo-2).

Kaava-alue on kokonaisuudessaan yksityisten omistuksessa, joten rakennuspaikkojen toteuttaminen on kiinni maanomistajien tahdosta. Toteutusta seurataan kiinteistönmuodostuksen ja rakentamislupaprosessin kautta.

Kaavamääräykset

Kaavamääräyksillä ohjataan yksityiskohtaisesti ranta-alueelle sijoittuvaa vapaa-ajan rakentamista (RA) ja asuinrakentamista (A). Kaavamääräyksillä määrätään rakennuspaikoille sallittu kokonaisrakennusoikeus, saunan ja vierasmajan enimmäiskerrosala, rakennuksien määrä ja rakennuksien etäisyydet rantaviivasta. Uusien rakennuspaikkojen osalta määritellään myös muodostettavan rakennuspaikan vähimmäispinta-ala 3000 m² ja rantaviivan vähimmäispituus 40 m.

Vaikutusten arviointi

Kaavan vaikutusten arvioinnissa on otettu huomioon valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maakuntakaavan ohjausvaikutus, alueidenkäyttölain 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset, alueidenkäyttölain 9 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaiset kaavan vaikutuksien arvioinnin määräykset sekä Lahden kaupungin ohjeet vaikutusten ennakkoarvioinnista. Vaikutusten arviointi on kuvattu kattavasti kaavaselostuksen kappaleessa 9. Tähän on koottu keskeisimpiä vaikutuksia.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaava mahdollistaa uusien lomarakennuspaikkojen toteuttamisen Arrajärven ja Arrajoen ranta-alueelle. Lisärakentaminen aiheuttaa muutoksia ihmisten vapaa-ajan vieton elinympäristöön. Kaavassa osoitettu lisärakentaminen on rantaviivan pituuteen nähden kuitenkin maltillinen. Kaavanlaadinta parantaa maanomistajien tasapuolista kohtelua, kun rakennusoikeudet ratkaistaan kaavalla yksittäisten poikkeamislupien sijaan. Kaava sujuvoittaa maanomistajien rakentamisprosessia.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavan rakennuspaikkojen toteuttamisen myötä syntyy vähäisiä vaikutuksia maa- ja kallioperään rakennuspaikkojen maarakennustöiden yhteydessä. Suurin osa rakennuspaikoista sijoittuu olemassa olevan tieyhteyden varteen olemassa olevien rakennuspaikkojen viereen. Arrastienvuoren juurelle sijoittuva uusi rakennuspaikka ei heikennä geologisesti arvokkaan kallioalueen arvoja.

Kaavan ilmastovaikutukset on arvioitu Planect-työkalulla.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaava-alueen rannoilla ja vesialueella on luontoselvityksen tuloksien perusteella runsaasti luontoarvoja ja erityisesti viitasammakkoja ja sudenkorentoja esiintyy ruovikkoisilla lahdilla. Luontoarvot on osoitettu kaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaina alueina käyttäen luo-aluerajausmerkintää. Kaavan uudet rakennuspaikat on sovitettu huomioon ottaen alueen merkittävät luontoarvot. Kaavassa ei kohdistu rakentamisen paineita luokan II lepakkoalueille, huomioon otettavien luontotyyppien alueille tai viitasammakoiden ja korentojen lisääntymis- ja levähdyspaikoille.

Arrastien tilan uusi rakennuspaikka osoitetaan taustamaastoon, kuivanmaan rakennuspaikkana. Ratkaisuilla turvataan viitasammakoille ja sudenkorennoille soveltuvien ruovikoiden säilyminen. Rakennuspaikka sijoittuu vähäisesti luontoselvityksessä rajatulle liito-oravan ydinalueelle. Rakennuspaikka on kaavassa

sijoitettu pellon ja metsän rajaan siten, että rannan puolelle jää yli 30 metrin levyinen puustoinen vyöhyke mahdollistamaan liito-oravan kulkeminen pohjois-eteläsuuntaisesti rannan kasvillisuutta hyödyntäen. Kaavaratkaisun ei katsota heikentävän tai hävittävän liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkaa.

Pesimälinnustoselvityksen tulokset uhanalaisten lajien esiintymistä on kokonaisuudessaan pystytty ottamaan hyvin huomioon kaavaratkaisussa. Linnustolliset arvot ja uusien rakennuspaikkojen myötä muuttuva maankäyttö on ristiriidassa vain Tiisalansaaren alueella. Tiisalansaaren kolme rakennuspaikkaa on sijoitettu huomioiden rantaruovikkojen viitasammakko- ja korentoalueet. Rakennuspaikat sijoittuvat pesimälinnustoselvityksessä rajatulla uhanalaisten lajien reviirikeskittymän alueelle. Tiisalansaaren alueella esiintyy ranta-alueelle tyypillisiä lajeja, jotka eivät ole herkkiä muutoksille. Alueella esiintyy vaarantuneista lajeista (VU) pajusirkku, rastaskerttunen ja töyhtötiainen, direktiivilajeista kurki ja harmaapäätikka sekä EVA -lajeista rantasipi ja telkkä. Rakentamisen määrä on vähäinen ottaen huomioon kiinteistön pinta-ala, sekä rakentamisesta vapaaksi jäävän maa- ja metsätalousalueen määrä. Alueelle jää riittävästi elintilaa alueen linnustolle. Kolmen rakennuspaikan osoittaminen Tiisalansaaren alueelle katsotaan olevan maltillinen, eikä kaavaratkaisun katsota vaikuttavan merkittävästi kaava-alueen linnustoarvoihin.

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

Kaavalla ei osoiteta uusia asuinrakentamisen rakennuspaikkoja, eikä kaavalla ole siten vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen. Uudet rakennuspaikat tukeutuvat nykyisiin liikenneväyliin tai ovat niihin helposti liitettävissä. Rakentaminen ei aiheuta merkittäviä investointipaineita sähköverkoston laajentamiseen. Alueelle ei toteuteta kunnallista vesi- ja viemäriverkostoa tai katuverkostoa, joten

kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia kaupungin investointikustannuksiin. Kaavassa osoitetulla rakentamisella ei ole merkittäviä liikenteellisiä vaikutuksia.

Vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Maisemavaikutusten osalta haastavimmat uudet rakennuspaikat sijoittuvat Arrajoen rantaan Arrajoen kartanon kulttuurimaisemaan ja Arrajärven ranta-alueella Tiisalansaaren itärannalle. Arrajoen varrelle on kaavan mitoituksen mukaisesti osoitettu yksi uusi rakennuspaikka maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle (mma). Rakennuspaikka on sijoitettu maiseman arvot huomioiden tukeutumaan metsäsaarekkeeseen ns. taustamaastoon Arramajantien varteen. Lisäksi kaavassa siirretään Uudenkylän osayleiskaavassa (Y-204) Arrajoen rantaan osoitetut kolme, rakentamatonta lomarakennuspaikkaa maakunnallisesti arvokkaalta maisema-alueelta (mma) uuteen sijantiin, arvokkaan maisema-alueen ulkopuolelle. Rakennuspaikat on siirretty Arrajoen rantaan maisemallisesti muutoksia kestäväälle alueelle. Kaavaratkaisu vähentää maisemallista haittaa voimassa oleviin kaavoihin verrattuna. Tiisalansaassa yksi uusi rakennuspaikka sijoittuu maisemaselvityksen mukaan herkälle alueelle, Arrajärven Soilahden kapeikon kohdalle. Alueella ei ole maakunnallisia tai paikallisia maisema-arvoja.

Arramajan alue on maisemaselvityksessä arvioitu myös maisemallisesti herkäksi alueeksi. Yhtenäisen rakentamattoman rannan säilymisen ja jo rakennetun alueen hyödyntämisen vuoksi, seurakunnan tilalle muodostuva rakennusoikeus on kaavassa osoitettu kokonaisuudessaan Arramajan nykyiselle rakennetulle alueelle, Arrajärven rantaan.

Kaava-alueen pohjoisosassa, Arrajärven tilan yksi uusi rakennuspaikka sijoittuu Arrastienvuoren koillispuolelle loivaan rinteeseen maisemallisesti herkälle alueelle. Yhtenäisen vapaan rantaviivan säilyttämisen näkökulmasta kaikki kolme uutta rakennuspaikkaa on katsottu parhaaksi sijoittaa vierekkäin rantaan, olemassa

olevan venevalkaman läheisyyteen. Rakennuspaikat sijoittuvat paikallisesti arvokkaan Saviojan viljelymaiseman (pma) eteläosaan tai sen ulkopuolelle.

Arrastien tilan kohdalla uusi rakennuspaikka sijoittuu maisemaselvityksen mukaan maisemallisia muutoksia kohtalaisesti kestäväälle alueelle, peltoalueen ja metsäsaarekkeen reunalle. Rakennuspaikka sijoittuu osittain paikallisesti arvokkaan maisema-alueen (pma) puolelle, mutta jättäen Arrastien tilan maiseman ja kulttuuriympäristön (pky) kannalta arvokkaammat alueet rakentamisen ulkopuolelle.

Rakennetun kulttuuriympäristön arvot kaavassa on pystytty ottamaan hyvin huomioon, eikä näiden arvojen kanssa kaavassa ole ristiriitoja.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Kaavalla ei ole vaikutuksia elinkeinoelämän toimintaan ja kilpailun kehittämiseen alueella.

Muutokset lainvoimaisiin kaavoihin

Arrajärven ja Arrajoen rantaosayleiskaava tulee voimaan tullessaan kumoamaan kaava-alueella tällä hetkellä voimassa olevan Lahden yleiskaavan 2035 (Y-205) ja Uudenkylän osayleiskaavan (Y-204). Lahden yleiskaava 2035 (Y-205) ja Uudenkylän osayleiskaava (Y-204) jäävät voimaan Arrajärven ja Arrajoen rantaosayleiskaavan kaava-alueen ulkopuolisilta osin. Uudenkylän osayleiskaavassa (Y-204) Arrajoen rannalle osoitetut kolme rakennuspaikkaa siirretään tällä kaavalla maisemallisesti parempaan paikkaan, metsäiselle rantaosuudelle.

Kilpisaaren ja Kiviniemen ranta-asemakaavat jäävät voimaan.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkiympäristölautakunta päättää Arrajärven ja Arrajoen rantaosayleiskaavan luonnoksen nähtäville asettamisesta. Nähtävilläoloaika mielipiteen ja lausuntojen

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 9

jättämistä varten on 29.10.–30.11.2026. Nähtävilläolon jälkeen valmistellaan kaavaehdotus, jonka kaupunginhallitus asettaa nähtäville alustavan aikataulun mukaan keväällä 2027.

Toimivallan peruste

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

KYLA: Kuulutus

Liitteet

Numero	Otsikko
2	Y-206 Arrajärven ja Arrajoen ROYK kaavakartta ja -määräykset LUONNOS
3	Y-206 Arrajärven ja Arrajoen ROYK Kaavaselostus
4	Y-206 Arrajärven ja Arrajoen ROYK Osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS
5	Y-206 Arrajärven ja Arrajoen ROYK, Tavoitteet ja mitoitusperiaatteet
6	Y-206 Arrajärven ja Arrajoen ROYK, Rantarakennusoikeuslaskelma
7	Y-206 Arrajärven ja Arrajoen ROYK, Maisemaselvitys 2025
8	Y-206 Arrajärven ja Arrajoen ROYK, Arkeologinen inventointi 2025
9	Y-206 Arrajärven ja Arrajoen ROYK, Luontoselvitys 2026, julkinen
10	Y-206 Arrajärven ja Arrajoen ROYK, Pesimälinnustaselvitys 2026
11	Y-206 Arrajärven ja Arrajoen ROYK, Aloitusvaiheen lausunnot, pakattu

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 9

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 15.10.2026

119

Asemakaavan muutosehdotus A-2926, Kisapuisto, Kartano

255/10.02.01.00/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

asemakaava-arkkitehti Markus Lehmuskoski, p. 050 398 5113

kaavoitusarkkitehti Tuomas Helin, p. 044 482 6337

Päätös

Esittelijä

suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asettaa asemakaavan muutosehdotuksen A-2926 julkisesti nähtäville.

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

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2926.”

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Suunnittelualue sijoittuu Kartanon kaupunginosaan Kartanonkadun, Kariniemenkadun ja Tarinakadun rajaamalle Kisapuiston alueelle. Suunnittelualue sijaitsee n. 500 m etäisyydellä Lahden kauppatorilta luoteeseen. Kaavatyön tavoitteena on Kisapuiston asemakaavan päivittäminen vastaamaan alueen tulevaisuuden kehittämistarpeita. Asemakaavan muutos tehdään kaupungin aloitteesta.

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

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

Jalkapallostadionilta Kartanonkadun ylitse mahdollistetaan ylikulkusilta (yl).

Tarinakadun varren puurivit osoitetaan säilytettäväksi ja alue luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeäksi alueeksi (luo-1). Kisapuiston läpi osoitetaan kahteen suuntaan jalankulkumahdollisuus (jk, jk/h).

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

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

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

saavutettavaa kaupunkia sekä keskustan asuinalueen elävyyttä ja viihtyisyyttä. Kaavatyössä on annettu strategian tavoitteen mukaisesti lahtelaisille valtaa ja vastuuta kehittää omaa asuinympäristöään järjestämällä laajaa vuorovaikutusta ja rakentamalla kaavaratkaisua osallisten tarpeiden pohjalta.

Vaikutusten arviointi

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

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

sijoittuessa luonnollista maanpintaa hyödyntäen eri tasoille. Stadionin suuntaamisella myös vähennetään Kisapuiston alueen sisäistä liikennettä tapahtumissa, koska käyttäjien liikkuminen alueen sisällä oletettavasti vähenee. Pääkatsomo liittyy suoraan Kartanonkatuun.

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

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

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

maisemaa tai viherympäristöä. Uusi kaavaehdotus edellyttää alueen arvojen suojelemista, millä on olennainen vaikutus alueen käyttäjien ja lähialueen asukkaiden kannalta tärkeän alueen säilymiseen.

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

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

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

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

muuntamo on mahdollista säilyttää nykyisellä paikallaan kaavan rakennusalan rajan sisällä.

Kariniemenkadun katkaiseminen ajoneuvoliikenteeltä aiheuttaa muutoksia nykyisiin liikennevirtoihin, liikennemääriin ja niiden suuntautumiseen. Liikenteellisiä vaikutuksia on tutkittu erillisellä liikenneselvityksellä. Katkaisu poistaa noin 3000 ajoneuvon arkivuorokauden liikennemäärän Kariniemenkadulta. Katkaisun seurauksena liikenne lisääntyy jonkin verran Kariniemen asuinalueen pienemmillä tonttikaduilla, mutta liikenteen lisääntyminen ei ole lukumäärällisesti merkittävä. Liikenne siirtyisi erityisesti Lahdenkadulle ja jonkin verran Kartanonkadulle, jotka pystyvät katuverkon pääväylinä välittämään lisääntyvän liikenteen.

Vesijärvenkadulla Lahdenkadun liittymän länsipuolella jonoutuminen saattaa lisääntyä, kun aikaisempaa enemmän ajoneuvoja pyrkii Lahdenkadulle Kariniemenkadun sijaan. Katkaisu parantaa Kariniemenkadulle liittyvien tonttikatujen ja tonttiliittymien turvallisuutta.

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

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

stadionin päätykatsomoiden rajatun korkeuden ja läpinäkyvyyden avulla (ju-2). Pääkatsomo rajautuu kartanoa vasten lyhyemmän sivun puolelta. Rakentamista ohjataan mahdollisimman tarkoin rakennuslainsäädännön joustavuus huomioiden. Stadionin lisäksi merkittävin lisärakennusmahdollisuus osoitetaan Kartanonkadun varteen.

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

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

Vaikutusten arviointi on kuvattu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

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

Kisapuiston alueesta laadittiin kolme erilaista maankäyttöluonnosta.

Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 19.2.–19.3.2026. Kaikissa vaihtoehtoissa Kisapuiston alue oli osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU).

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

Luonnosvaiheessa saatiin osallisilta yhteensä 18 lausuntoa ja 14 mielipidettä.

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

Valmistelu on tarkemmin kuvattu asemakaavan selostuksessa.

Tonttijako

Asemakaavan pohjalta on laadittava erillinen sitova tonttijako.

Kaavan laatimisesta perittävät maksut

Asemakaavan muutokseen liittyen ei ole tarkoitus tehdä maankäyttösopimuksia.

Toimivallan peruste

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

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 9

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Kyla: kuulutus, kirje+kuulutus

[REDACTED]

kh

Kh: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille, kv

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille, ote pöytäkirjasta ilman liitteitä sitä pyytäneille kunnan jäsenille, sähköinen tiedoksianto Lupa- ja valvontavirastolle.

Lainvoimaisuuskysely Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta.

Lainvoimaiseksi tulon jälkeen: kuulutus,
sähköisesti:

kuulutus Lupa- ja valvontavirasto,

kuulutus + kartta Maanmittauslaitos,

kuulutus + kartta Päijät-Hämeen liitto,

kuulutus + kartta Kaupunkiympäristön palvelualueen kaupunkisuunnittelu

Liitteet

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 9

Numero	Otsikko
12	A-2926 Kaavaselostus ja seurantalomake
13	A-2926 Kaavaehdotuskartta
14	A-2926 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
15	A-2926 Luonnosvaiheen lausunnot
16	A-2926 Luonnosvaiheen mielipiteet
17	A-2926 Vuorovaikutusraportti
18	A-2926 Havainnekuva
19	A-2926 Jalkapallostadionin viitesuunnitelmat
20	A-2926 Rakennushistoria- ja maisemaselvitys
21	A-2926 Kariniemenkadun liikennetarkastelu
22	A-2926 Luontoselvitys
23	A-2926 Maisema-analyysi

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 9

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 15.10.2026

120

Asemakaavan muutosehdotus A-2964, Kartano, Salpausselänkatu, vesiliikuntakeskus

1677/10.02.01.00/2026

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

kaavoitusarkkitehti Tuomas Helin, p. 044 482 6337

tonttijaon osalta maanmittausinsinööri Eija Eskelinen, p. 040 833 8675

Päätös

Esittelijä

suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

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

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

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

Perusteluosa

Asemakaava-alue sijaitsee Kartanon kaupunginosassa. Suunnittelualue sijaitsee Urheilukeskuksessa jäähallin pohjoispuolella. Alue rajautuu idässä

Svinhufvudinkatuun, pohjoisessa Salpausselänkatuun, lännessä Veikko Kankkosen raittiin ja etelässä Mytjäistenharjuun ja jäähallin tonttiin. Suunnittelualan pinta-ala on noin 1,1 ha. Kaavatyön tavoitteena on asemakaavan muuttaminen vesiliikuntakeskuksen mahdollistamiseksi kaupungin oman hankesuunnitelman mukaisesti. Kaava laaditaan kaupungin aloitteesta.

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

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

Vaikutusten arviointi

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

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

Hanke täydentää urheilukeskusta, tehostaa maankäyttöä ja vahvistaa alueen palvelutarjontaa. Liikenne lisääntyy jonkin verran, mutta vaikutukset katuverkkoon ovat pääosin vähäisiä. Vesiliikuntakeskus muodostaa uuden maamerkin urheilukeskukseen ja vahvistaa alueen elinvoimaa sekä tapahtuma- ja palveluelinkeinojen toimintaedellytyksiä.

Kokonaisuutena kaavan vaikutukset ovat pääosin myönteisiä.

Tarkempi vaikutusten arviointi on selostettu kaavaselostuksen kohdassa 5.4.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

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

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

Lahden museot/ Päijät-Hämeen vastuualuemuseo 28.8.2026

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

Vastine: Julkisivumääräystä on tarkennettu kaavamääräykseen.

Lahden ympäristöpalvelut 21.8.2026

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

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

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

Vastine: Vaikutustenarviointia on tarkennettu luo-1 alueen osalta.

Lahden rakennusvalvonta 18.8.2026

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

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

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

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

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

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

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

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

Kumppanuuspöytä 24.8.2026

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

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

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

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

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

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

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

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

- Hankkeen valmistelua jatkettava avoimessa vuorovaikutuksessa kaupunkilaisten kanssa.

Vastine: Vesiliikuntakeskuksen hanketta tullaan esittelemän kaupunkilaisille vielä erillisessä tilaisuudessa.

Lahti Energia Sähköverkko Oy 13.7.2026

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

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

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

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

Telia Finland Oy 23.7.2026; Elisa Oy 14.7.2026

- Kaava-alueella sijaitsevat tietoliikennekaapelit tulee huomioida.

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

Lahden kaupungin vanhusneuvosto 24.8.2026

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

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

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

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

Lahden kaupungin nuorisovaltuusto 28.8.2026

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

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

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

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

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

Lahden jäähalli Oy 24.8.2026

- Jäähallin mahdolliset tulevat muutokset tulee huomioida.

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

- Energiayhteistyötä jäähallin ja vesiliikuntakeskuksen välillä tulee suunnitella yhdessä.

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

- Pysäköintitaloon tulee saada kulkuyhteys myös jäähallin puolelta.

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

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

- Yhteistä saatto- ja huoltoliikennettä tulee tarkastella jatkosuunnittelussa.

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

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

- Jääntekokontista syntyvä melu tulee huomioida.

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

Tonttijako

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

Kaavan laatimisesta perittävät maksut

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

Toimivallan peruste

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 9

Toimenpiteet

Kyla: kuulutus, kirje osallisille, kh

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

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

Lainvoimaisuuskysely Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta.

Lainvoimaiseksi tulon jälkeen: kuulutus,
sähköisesti:

kuulutus Lupa- ja valvontavirasto

kuulutus + kartta Maanmittauslaitos,

kuulutus + kartta Päijät-Hämeen liitto,

kuulutus + kartta Kaupunkiympäristön palvelualueen kaupunkisuunnittelu

Liitteet

Numero	Otsikko
24	A-2964 Kaavaehdotuskartta
25	A-2964 Kaavaselostus ja seurantalomake
26	A-2964 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
27	A-2964 Tonttijakokartta M-26-97
28	A-2964 Havainnollistava aineisto
29	A-2964 Luonnosvaiheen lausunnot
30	A-2964 Liikenneselvitys

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 9

Numero	Otsikko
--------	---------

31	A-2964 Viitesuunnitelma
----	-------------------------

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 9

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 15.10.2026

121

Asemakaavan muutosehdotus A-2846, Keski-Lahti, Jaksonkatu, korttelit 165 ja 166

1297/10.02.01.00/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

kaavoitusarkkitehti Tuomas Helin, p. 044 482 6337

Päätös

Esittelijä

suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asettaa asemakaavan muutosehdotuksen A-2846 julkisesti nähtäville.

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

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2846.”

Perusteluosa

Suunnittelualue sijaitsee Mannerheiminkadun eteläpuolella Lahden matkakeskuksen ja junaradan vieressä, noin 650 metrin päässä Lahden kauppatorilta. Alueen pinta-ala on noin 1,8 hehtaaria.

Asemakaavatyön 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.

Kaava tukee Lahden kaupunkistrategiaa edistämällä opiskelija-asumista, yritystoimintaa, matkailua sekä kestäväää ja saavutettavaa kaupunkirakennetta. Se tukee myös aktiivista elämäntapaa, alueiden eriytymisen vähentämistä ja keskustan viihtyisyyttä, ja sen taloudelliset vaikutukset on arvioitu. Lisäksi kaava edistää vuoden 2026 Uuden ajan yliopistokaupunki -kärkihanketta ja keskustavision jatkohankkeita sekä toteuttaa arkkitehtuuripoliittista ohjelmaa vahvistamalla alueen ominaispiirteitä, kohentamalla pääväylien ympäristöä ja hyödyntämällä viherkerrointyökalua.

Kaavamuutosta varten on laadittu korttelin 165 viitesuunnitelma ja pysäköintilaitostarkastelu sekä päivitetty meluselvitys. Syksyllä 2026 valmistuu tärinäselvitys jatkosuunnittelua varten. Muilta osin suunnittelussa on hyödynnetty yleiskaavan selvityksiä ja Matkakeskuksen liityntäpysäköinnin tarveselvitys.

Vaikutusten arviointi

Asemakaavan muutos tiivistää ja täydentää Keski-Lahden keskustarakennetta Matkakeskuksen läheisyydessä. Se mahdollistaa asumisen, palvelujen, liiketoiminnan ja pysäköinnin kehittämisen sekä tukee keskustan elinvoimaa, joukkoliikenteen käyttöä ja olemassa olevan infrastruktuurin tehokasta hyödyntämistä. Asemakaavaratkaisu mahdollistaa alueen vaiheittaisen toteuttamisen.

Uusi rakentaminen lisää jonkin verran liikennettä, hulevesiä ja rakentamisen aikaisia päästöjä. Vaikutuksia hallitaan asemakaavamääräyksillä sekä rakennusvaiheen

suunnittelussa melu-, värinä-, ilmanlaatu- ja hulevesiratkaisuilla. Keskustasijainti palvelujen, työpaikkojen ja kestävien liikenneyhteyksien äärellä tekee kokonaisvaikutuksesta yhdyskuntarakenteen ja ilmaston kannalta myönteisen, vaikka rakentaminen ja materiaalien valmistus aiheuttavat väliaikaisia päästöjä.

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin, koska alue on jo voimakkaasti rakennettu ja muokattu. Rakentamisen keskittäminen olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen vähentää tarvetta ottaa käyttöön uusia rakentamattomia alueita. Vaikutus alueen hiilivarastoon on käytännössä vähäinen verrattuna voimassa olevaan kaavaan.

Kaupunkikuvallisesti rakentaminen vahvistaa keskustamaista luonnetta, täydentää korttelirakennetta ja selkeyttää katutiloja. Tiivis rakentaminen aiheuttaa ajoittaista varjostusta ja rajaa näkymiä, minkä vuoksi piha-alueiden vehreyteen, viihtyisyyteen ja toteutuksen laatuun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Myös Asematorin jalankulku- ja ajoneuvoliikenteen järjestelyt sekä liittyminen ympäröiviin kortteli- ja katualueisiin tulee toteuttaa laadukkaana ja yhtenäisenä kokonaisuutena.

Tarkempi vaikutusten arviointi on selostettu kaavaselostuksen kohdassa 5.4.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Kaavatyön vireilletulosta on ilmoitettu 4.2.2021. Asemakaavamuutoksen aloituskokous järjestettiin 12.11.2021, ja hankkeen vaiheita on esitelty ELY-kaavaneuvotteluissa vuosina 2022–2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 12.12.2024 ja päivitetty 27.8.2026 ja 5.10.2026. Ensimmäinen luonnosvaiheen kuuleminen pidettiin 19.12.2024–12.1.2025. Tämän jälkeen korttelin 165 maankäytölliset tavoitteet muuttuivat ja korttelirakenne ratkaistiin uudella tavalla. Toisessa luonnosvaiheessa OAS ja kaavaluonnos postitettiin kaavatyön osallisille luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä 3.–17.9.2026. Tällöin myös viranomaisilta pyydettiin lausunnot aineistosta.

Luonnosvaiheen kuulemisen aikana saatiin 8 kpl lausuntoja ja 2 kpl mielipiteitä. Luonnosvaiheen lausunnot ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä. Alla on lausuntojen olennaiset huomiot tiivistettyinä, sekä miten ne ovat, tai miksi eivät ole vaikuttaneet kaavaehdotukseen:

Lahden museot 17.9.2026

Museo pitää asumisen vähentämistä, kaupan lisäämistä ja aseman puoleisen tornin poistamista perusteltuina. Pysäköintilaitoksen ja kaupan arkkitehtuurin laatuun on kuitenkin kiinnitettävä erityistä huomiota niiden sijoittuessa arvokkaan asema-alueen taustalle.

Museo pitää tiilivaatimuksesta luopumista heikennyksenä ja nykyistä julkisivumääräystä tulkinnanvaraisena. Määräystä tulisi tarkentaa esimerkiksi materiaalien, värien, rytmityksen ja laatukriteerien osalta.

Museo esittää myös asemaan liittyvän aukion ja pysäköintiympäristön laadun tarkempaa ohjaamista kaavamääräyksin.

Vastine:

Julkisivumääräyksiä on tarkennettu korttelin 165 eri osia koskevasti. Asemaan liittyvän aukion ja pysäköintiympäristön laadun tarkempi ohjaaminen on tarkennettu kaavamääräyksellä: 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 värinähaittoja vilkkaasti liikennöidyltä Mannerheimintieltä ja rautatieltä, jossa seisotetut dieselveturit 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.

Tiivis ja korkea rakentaminen voi lisätä lämpösaarekeilmiötä, koska alueella ei ole luontaisesti puustoa tai kasvillisuutta. Kaavasuunnittelussa tulee siksi osoittaa ratkaisut lämpösaarekeilmiön ehkäisemiseksi.

Vastine:

Kaupunki on tilannut melu- ja värinäselvityksen. Meluselvitys on kaavaehdotuksen liitteenä. Värinäselvitys 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).

Asuinrakennusten (AL-tontit) ja niiden piha-alueiden toteutussuunnittelua ohjaa osaltaan kaavassa määritetty viherkerroin. Julkisivuja koskevissa kaavamääräyksissä pysäköintilaitoksen länsijulkisivulle vaaditaan viherseinä.

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 vaiheittainen 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.

Vastine:

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 vaiheittaisen 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.

Tehtyjen mittausten perusteella rakentamisella ei ole vaikutusta alueen vesipinnan tasoihin tai vesipinta ei muodosta rajoitteita viitesuunnitelman mukaiselle rakentamiselle.

Päijät-Hämeen liitto 17.9.2026

Lausunnossaan 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 laituritilat 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.

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.

Vastine:

Kaavaehdotuksen viitesuunnitelman (A-2846 LIITE 1 Viitesuunnitelma) 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 syklisyys 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.

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 mukaan kaavamuuotos muuttaa korttelirakennetta ja kaupunkikuvaa olennaisesti korvaamalla Mannerheiminkadun maamerkkirakennuksen matalalla myymälällä sekä sijoittamalla alueelle kaksi asuinkorttelia, pysäköintihallin ja toripysäköintiä. Ratkaisu suuntaa asuntojen näkymiä viereisiin rakennuksiin, jättää

pihakannen kapeaksi ja varjoisaksi sekä tekee pysäköintihallista hallitsevan. Ajo- ja pysäköintijärjestelyt painottavat Asematoria autoliikenteelle, vaikka matkakeskuksen viihtyisyys, saavutettavuus ja rautatieaseman kulttuuriympäristön arvo tulisi turvata.

Lausunnossa esitetään Asematorin toimintojen, istutusten ja pyöräpysäköinnin osoittamista kaavassa, yleisen pysäköinnin tarkistamista sekä läpiajon estämistä oleskelu- ja terassialueiden turvaamiseksi. Korttelista tulisi tutkia vaihtoehto, jossa pysäköintihalli on matalampi ja asuinrakennukset sijoittuvat pääosin eteläosaan parempien pihojen mahdollistamiseksi. Liikerakennuksen massoittelun ja Mannerheiminkadun puoleisten julkisivujen tulee rajata toria laadukkaasti, ja koko alueen julkisivu-, katto- ja teknisiä ratkaisuja koskevia määräyksiä on tarkennettava. Lisäksi viherkertoimen vähennyksen suhde kansipihan perusteella tehtävään alennukseen tulee selventää.

Vastine:

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 LIITE 1 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 vihermääräystä 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

VR kannattaa matkakeskuksen ympäristön kehittämistä asumisen, palvelujen sekä liityntä- ja saattopysäköinnin tarpeisiin. Täydennysrakentaminen joukkoliikenneyhteyksien äärellä tukee kestävästä liikkumisesta ja vahvistaa matkakeskuksen houkuttelevuutta. Korttelin 165 pysäköintilaitoksessa on turvattu aseman autopaikat, vuoden 2021 kauppakirjan mukaiset velvoitepaikat sekä liityntäpysäköinnin pitkän aikavälin kasvu ja ruuhkahuiput. Pysäköintilaitostarkastelu tulee esittää kaava-aineistossa, ja VR:n osallistuminen suunnitteluun on varmistettava.

Mannerheiminkadun liittymän toimivuus on arvioitava kokonaisuutena, ja päivittäistavarakaupan huoltoliikenne on erotettava saattoliikenteestä. Asematorin ajoreitin kaventamista ja saattoalueiden vähentämistä ei pidetä perusteltuna, vaan saatto- ja taksiliikenteelle on varattava riittävät alueet. Kaava-aineistoon tarvitaan kattava liikenneselvitys liittymästä, asema-aukiosta, Asematorista sekä jalankulun turvallisuudesta ja esteettömyydestä.

Vastine:

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.

Mielipide 1 5.9.2026

Matkakeskuksen päivittäistavarakaupan yhteyteen toivotaan alueelta puuttuvaa ja tarpeelliseksi koettua apteekkia, ja alueen kehittämiseen suhtaudutaan myönteisesti.

Vastine:

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 valoisuus selvityksellä.

Vastine:

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.

Tonttijako

Asemakaavan pohjalta on laadittava erillinen sitova tonttijako.

Kaavan laatimisesta perittävät maksut

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

Toimivallan peruste

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Kyla: kuulutus, kirje osallisille, kh

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

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

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 9

ote pöytäkirjasta ilman liitteitä sitä pyytäneille kunnan jäsenille, sähköinen tiedoksianto Lupa- ja valvontavirastolle.

Lainvoimaisuuskysely Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta.

Lainvoimaiseksi tulon jälkeen: kuulutus,
sähköisesti:

kuulutus Lupa- ja valvontavirasto

kuulutus + kartta Maanmittauslaitos,

kuulutus + kartta Päijät-Hämeen liitto,

kuulutus + kartta Kaupunkiympäristön palvelualueen kaupunkisuunnittelu

Liitteet

Número	Otsikko
32	A-2846 Kaavaehdotuskartta
33	A-2846 Kaavaselostus ja seurantalomake
34	A-2846 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
35	A-2846 Meluselvitys
36	A-2846 Viitesuunnitelma
37	A-2846 Matkakeskuksen liityntäpysäköinnin tarveselvitys
38	A-2846 Luonnosvaiheen lausunnot
39	A-2846 Luonnosvaiheen mielipiteet

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 9

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 15.10.2026

122

Asemakaavaehdotus A-2929 sekä siihen liittyvä tonttijakoehdotus M-26-96 (Otavantien länsipuoli, Renkomäki)

259/10.02.01.00/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

suunnitteluinsinööri Carita Uronen, p. 044 416 3502

tonttijaon osalta maanmittausinsinööri Eija Eskelinen, p. 040 8338 675

Päätös

Esittelijä

suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asettaa asemakaavaehdotuksen A-2929 sekä tonttijakoehdotuksen M-26-96 julkisesti nähtäville.

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

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavaehdotuksen A-2929 sekä siihen liittyvän tonttijakoehdotuksen M-26-96.”

Perusteluosa

Suunnittelualue sijaitsee Renkomäen kaupunginosassa. Alue rajautuu pohjoisesta Orimattilankadun varren yksityisiin asuttuihin tiloihin, lännestä rakentamattomaan

rivitalotonttiin, etelässä peltoon ja idässä asemakaavoittamattomaan omakotialueeseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3,9 hehtaaria, josta kaupunki omistaa 3,66 hehtaaria. Asemakaava laaditaan kaupungin aloitteesta. Asemakaavan tavoitteena on kaavoittaa uusia rivitalotontteja ja kytkettyjen pientalojen tontteja. Otavantien pohjoisosa kaavoitetaan katualueeksi.

Kaava-alue sijoittuu Orimattilankadun ja Otavantien risteykseen. Suunnittelualue on tällä hetkellä maa- ja metsätalousaluetta. Kaupungin omistama alue on metsää, jota on hakattu eri aikoina 2000-luvun aikana. Alueella tehdyn luontoselvityksen (WSP 2025) mukaan alueella ei ole monimuotoisuuden kannalta arvokkaita luontotyyppejä. Selvityksessä alueella havaittiin lepakoiden saalistusalue, joka huomioitiin asemakaavassa osoittamalla alue lähivirkistysalueeksi.

Suunnittelualue on I-luokan vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta. Renkomäen soraharjun eteläpuolella sijaitsevan suunnittelualueen maaperä on hiekkaa ja maaston laskeutuessa vaihtuu saveksi. Suunnittelualueelle tehtiin rakennettavuusselvitys kesällä 2026. Alueella ei todettu maakairauksissa merkkejä orsivedestä eikä paineellisesta pohjavedestä.

Suunnittelualueelle on tehty katujen yleissuunnitelmat Orimattilankadun pyörätien, Otavantien ja uuden asuinalueen tonttikadun osalta. Tavoitteena oli parantaa liikenneturvallisuutta mm. loiventamalla Otavantien jyrkkää nousua Orimattilankadulle. Orimattilankadun varren pyörätietä on tarkoitus leventää vastaamaan pyöräilyn pääreitit vaatimuksia.

Asemakaavalla alueelle muodostuu yhteensä viisi rivitalotonttia ja kytkettyjen pientalojen tonttia, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 4485 k-m². Asuinalueelle on osoitettu kolme lähivirkistysaluetta. Olemassa oleva asuttu tila osoitetaan erillispientalotontiksi. Otavantie osoitetaan katualueeksi. Alueelle on osoitettu yksi uusi tonttikatu, Atlaskatu. Asemakaavassa määrätään julkisivuista, leikki- tai oleskelualueista, autopaikoista, istutettavista alueista ja säilytettävästä

kasvillisuudesta, viherkertoimesta, lepakoiden huomioimisesta valaistuksessa, pohjaveden suojelusta ja hulevesien käsittelystä.

Kaupungin strategian (2025) mukaisesti kaava tukee luonnon monimuotoisuutta, kaavan yhteydessä on arvioitu kaavatalousvaikutukset, kaava edistää kestäväää ja saavutettavaa kaupunkirakennetta ja kaava parantaa asuinalueiden viihtyisyyttä.

Vaikutusten arviointi

Asemakaavan muutoksella ei ole olennaisia vaikutuksia ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön. Kielteiset vaikutukset muodostuvat rakentamisen aikaisesta melusta ja liikennemäärän lisääntymisestä. Kaavan toteutuminen tuo lisää asuntoja palvelujen ja hyvien liikenneyhteyksien läheisyyteen.

Kaavan ilmastovaikutuksia on arvioitu Planect-työkalun avulla. Ilmastovaikutusten tarkastelun perusteella hankkeen merkittävimmät kasvihuonekaasupäästöt syntyvät rakentamisvaiheessa, erityisesti esirakentamisesta ja alueen infrastruktuurin toteuttamisesta.

Asemakaavalla on paikallisesti merkittävä vaikutus kasvi- ja eläinlajeihin metsävaltaisen alueen muuttuessa asuinkäyttöön. Metsän vanhin osa säilyy luonnontilaisena metsänä, joka on III-luokan lepakoiden saalistusaluetta. Asemakaavassa on määrätty metsään rajautuvien tonttien ulkovalaistuksesta siten, että ne eivät aiheuta häiriötä lepakoille.

Maankäytön muutosten vaikutukset eläinten liikkumiseen arvioidaan vähäisiksi, koska lajien käytettävissä on runsaasti vastaavia elinympäristöjä lähialueella. Kokonaisuutena asemakaavan vaikutukset ekologiseen verkostoon arvioidaan vähäisiksi.

Kaavan toteutuminen parantaa liikenneturvallisuutta ja liikenteen sujuvuutta. Otavantie suunnitellaan kaduksi, linjausta muutetaan ja jyrkkyyttä loivennetaan erityisesti liittymäkohdassa Orimattilankatuun. Orimattilankadun liittymän ja

erityisesti pyörätien turvallisuus paranee, kun näkymäaluetta parannetaan ja jyrkkää nousua loivennetaan.

Asuinalueen toteutuminen vaikuttaa olemassa olevaan liikenneverkkoon lisääntyvän ajoneuvoliikenteen myötä. Liikenneympäristön suunnittelussa on kiinnitetty erityisesti huomiota kävely- ja pyöräilytien jatkuvuuteen sekä lasten turvallisiin koulumatkoihin.

Kaavataloudellisesti hanke on kaupungille edullinen, sillä tonttien luovutuksesta, kiinteistöveroista ja uusien asukkaiden verotuloista saatavat tulot ylittävät selvästi kaavan toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset, eikä alueella ole purku- tai pilaantuneiden maiden kunnostustarpeesta aiheutuvia merkittäviä lisäkuluja.

Tarkempi vaikutusten arviointi on selostettu kaavaselostuksen kohdassa 5.4.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 6.3.2024 julkaistussa kaavoituskatsauksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 5.3.2026 ja luonnosvaiheen kuuleminen on pidetty 5. –20.3.2026.

Luonnosvaiheen kuulemisen aikana saatiin 8 kpl lausuntoja ja 2 kpl mielipiteitä. Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

Lahti Energia Sähköverkko muistutti, että Otavantien länsireunassa sijaitsee maakaapeli, jonka siirto- tai suojaustarve on selvitettävä ennen kadun rakentamista.

Eteläinen kumppanuuspöytä piti luontoselvitystä laadukkaana ja muistutti, että alueen suunnittelussa tulee säilyttää riittävästi viherympäristöä ja luonnonläheisyyttä sekä varmistaa, että rakentaminen sopeutuu maisemaan ja rinneympäristöön. Kumppanuuspöytä pyysi myös huomioimaan Otavantien

linjauksen muuttamisen yhteydessä liittymisen parantamisen ja tien rakenteen vahvistamisen.

Lahden museot edellytti, että suunnittelualueelle tulee tehdä muinaisjäännösselvitys. Lisäksi AO-tontille tulee lisätä kaavamääräys kasvillisuuden säilymisestä sekä täydentää vaikutusten arviointia kulttuurimaiseman osalta. Suunnittelualueelle tehtiin arkeologinen inventointi syksyllä 2026. Alueelta ei löytynyt muinaismuistolain perusteella suojeltavia kohteita.

Rakennusvalvonta esitti muutoksia tonttien istutettavien alueen osien leveyksiin ja kaavamääräyksiin, leikki- tai oleskelualueen merkitsemistä tonteille, autokatosten merkitsemistä rakennusalueena tonteille sekä Atlaskadulle merkityn lumitilan poistamista. Lisäksi rakennusvalvonta kehotti rakennettavuusselvityksen laatimiseen. Rakennettavuusselvitys laadittiin suunnittelualueelle kesällä 2026.

Lahden ympäristöpalvelut suositteli, että kaavaan tulisi lisätä maininta vieraslajeja sisältävän maa-aineksen käsittelyrajoitteista ja -vaatimuksista. Ympäristöpalvelut piti hyvänä asiana, että kaava-alueen luontoselvityksessä todettu luokan III lepakkoalue säilytetään rakentamattomana ja huomioitu kaavassa valo-kaavamääräyksen avulla. Lisäksi ympäristöpalvelut esitti maalämpökaivojen rakennuskiellon liitettäväksi osaksi pv1- kaavamääräystä sekä Atlaskadulle osoitetun lumitilan poistamista.

Lupa- ja valvontavirasto totesi, että asemakaava on yleiskaavan ja maakuntakaavan mukainen. LVV kehotti täydentämään vaikutusten arviointia ekologisten yhteyksien osalta. LVV esitti, että saven paksuus ja pohjaveden mahdollinen paineellisuus tulee selvittää ja asemakaavassa tulee antaa riittävät määräykset pohjaveden suojelusta. LVV esitti myös hulevesimääräyksiin muutoksia, jotka ovat huomattavasti tiukemmat, kuin mitä Lahdessa on ollut käytössä.

Kaakkois-Suomen elinvoimakeskuksella ja Päijät-Hämeen liitolla ei ollut lausuttavaa.

Kaavaluonnoksesta saatiin kaksi mielipidettä.

Mielipiteessä 1 vaadittiin, että yksityisomistuksessa oleva viljelty pelto jätetään pois kaavasta. Yksityisen omistamat maa- ja metsätalouskäytössä olevat alueet jätetään pois asemakaavaehdotuksesta. Niiden maankäyttöä ohjaa edelleen yleiskaava, jossa ne on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Mielipiteessä 2 kritisoitiin alueen rakentamista ja luonnon hävittämistä.

Mielipiteessä vastustettiin, että Otavantiestä tulee pääkulkuväylä ja uuden tonttikadun sijoittumista. Mielipiteessä esitettiin, että uusi katu voitaisiin rakentaa Lakkitehtaantien kautta uudelle asuinalueelle.

Lausuntojen ja muistutusten sekä viranomaisten kanssa käytyjen keskustelujen perusteella kaavaehdotukseen tehtiin pieniä muutoksia kaavamääräyksiin ja kaava-alue pieneni, kun yksityisessä omistuksessa oleva pelto jätettiin pois kaavaehdotuksesta.

Tonttijako

Asemakaavan yhteydessä tehdään tonttijako M-26-g6.

Kaavan laatimisesta perittävät maksut

Asemakaava on kaupungin aloitteesta laadittu, joten siitä ei peritä maksuja.

Asemakaava ei vaadi maankäyttösopimusta.

Toimivallan peruste

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 9

Toimenpiteet

Kyla: kuulutus, kirje osallisille, ote pöytäkirjasta [REDACTED]

[REDACTED], kh

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

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

Lainvoimaisuuskysely Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta.

Lainvoimaiseksi tulon jälkeen: kuulutus, sähköisesti:

kuulutus Lupa- ja valvontavirasto

kuulutus + kartta Maanmittauslaitos,

kuulutus + kartta Päijät-Hämeen liitto,

kuulutus + kartta Kaupunkiympäristön palvelualueen kaupunkisuunnittelu

Liitteet

Numero	Otsikko
40	A-2929 Kaavaehdotuskartta
41	A-2929 Kaavaselostus ja seurantalomake
42	A-2929 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
43	A-2929 Tonttijakokartta M-26-96
44	A-2929 Luonnosvaiheen lausunnot
45	A-2929 Luonnosvaiheen mielipiteet
46	A-2929 Luontoselvitys
47	A-2929 Katujen yleissuunnitelma

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 9

Numero	Otsikko
--------	---------

48	A-2929 Rakennettavuusselvitys
----	-------------------------------

49	A-2929 Arkeologinen inventointi
----	---------------------------------

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 9

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 15.10.2026

123

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus A-2758a sekä siihen liittyvät tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotukset M-26-94 ja M-26-95, Koritien alue, Villähde

202/10.02.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

asemakaava-arkkitehti Markus Lehmuskoski p. 050 398 5113

tonttijaon osalta kiinteistöinsinööri Mika Järvelä p. 050 398 5386

Päätös

Esittelijä

suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asettaa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2758a sekä tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotukset M-26-94 ja M-26-95 tehtyjen muutosten johdosta uudelleen julkisesti nähtäville.

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

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2758a sekä tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotukset M-26-94 ja M-26-95.”

Perusteluosa

Suunnittelualue sijaitsee Villähteen kaupunginosassa. Alue rajautuu pohjoispuolelta valtatiehen 12, eteläpuolelta Villähteentiehen ja itäpuolelta Suppalantiehen.

Asemakaava ja asemakaavan muutos tehdään kaupungin omasta aloitteesta.

Asemakaavatyön tavoitteena on kaavamääräysten tarkistaminen työpaikka-alueen laajentamiseksi ja kehittämiseksi.

Lahden kaupungin strategia 2035 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.10.2025. Strategian 2035 mukaisesti kaavalla tuetaan suunnittelualueen kiinteistöjä kasvualustana kaikenkokoisille yrityksille. Kaavan mahdollistama Autokorin alueen kehittäminen tukee osaltaan alueen houkuttelevuutta erilaisten tapahtumien järjestämiseksi. Kaavalla luodaan kestävä ja saavutettava kaupunkia sekä tuetaan Villähteen aluekeskuksen elävyyttä ja viihtyisyyttä.

Asemakaavalla muutetaan Autokorin teollisuustontti ja sen länsipuolella oleva varastoalueena toimiva kenttä toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-1), jolla sallitaan monimuotoinen liike-, toimisto-, teollisuus- ja varastokäyttö sekä palvelut. Vanhimmat rakennusosat osoitetaan suojeltavaksi (sr). Kaavalla ohjataan toimintaa huomioimaan läheinen asutus ja asetetaan rajoitus toiminnan ympäristöhäiriöille. Yhdyspolku muutetaan osin Koppatien katualueeksi ja sen päähän osoitetaan kääntöpaikka. Koppatien länsipuolella oleva iso omakotitontti jaetaan kolmeen osaan. Koppatien itäpuolella olevat teollisuustontit muutetaan Autokorin tontin mukaisesti toimitilarakennusten korttelialueeksi. Villähteentie muutetaan kaavassa tiealueesta kaduksi suunnittelualueen kohdalla. Koritien katualueen leveyttä ja liittymäkieltoja tarkennetaan kaavalla.

Koritien päässä oleville asuinpientalotonteille osoitetaan rakennusoikeus tehokkuusluvulla, kun aiemmassa kaavassa rakennusoikeutta ei ole määritelty. Pientalotonteille annetaan melun torjumista koskevia määräyksiä, jotka edellyttävät uudisrakennusten sijoittamista melunsuojaustarve huomioiden, estävät vanhan

rakennuksen korvaamisen uudella sekä edellyttävät meluseinän rakentamista ja riittävän julkisivujen ääneneristävyyden toteuttamista. Melumääräykset ovat velvoittavia alueen uusien rakennuslupien yhteydessä, mikäli valtatie 12 varteen ei ole toteutettu erillistä melusuojausta.

Koritien ja valtatie 12 välissä sijaitseva asemakaavan mukainen pientalotontti muutetaan autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) maanomistajan toiveesta. Kaavassa huomioidaan valtatie 12 nelikaistaistamista koskevan tiesuunnitelman vaatimat aluevaraukset. Koritie 11 -osoitteessa sijaitseva kiinteistö osoitetaan osaksi suojaviheraluetta (EV) aiemman puistoalueen sijaan.

Asemakaava kumotaan Koritien päästä puistoalueen osalta yksityisessä omistuksessa olevalta maa-alueelta maanomistajan toiveesta sekä Autokorin alueen eteläkärjestä, jotta voimassa oleva asemakaava vastaisi siltä osin maanomistusrajoja.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella määrätään myös mm. rakennusoikeuteen, kerroslukuun, alueiden istuttamiseen ja puuriveihin, ajoyhteyksiin, johtoja varten varattuihin alueisiin, liittymäkieltoihin, autopaikkojen järjestämiseen, hule- ja pohjavesiin sekä maaperän pilaantuneisuuteen liittyvistä asioista.

Vaikutusten arviointi

Kaavalla ei kokonaisuutena merkittävästi muuteta alueen nykytilaa, vaan mahdollistetaan kaavallisesti nykyinen, monipuolinen toiminta Autokorin kiinteistöllä. Tämä parantaa entisestään kiinteistön käyttömahdollisuuksia, kun erillisten toimintojen osalta ei jatkossa edellytetä poikkeamislupia niiden poiketessa aiemman kaavan mukaisesta teollisuuskäytöstä. Kaavan uusi, laajempi elinkeinoelämän alue Koritien kiinteistön länsipuolella mahdollistaa alueelle myös uudisrakentamista ja siten uusia työpaikkoja. Alueen asukkaiden kannalta parannus

aiempaan kaavaan nähden on se, että uusi kaava huomioi asuin ympäristön asettamat rajoitteet toiminnan ympäristöhäiriöille.

Kaavan suojelumerkinnät vahvistavat vanhojen ja alueen asukkaiden elinympäristölle tärkeiden rakennusten säilymistä. Kaavalla osoitetaan myös istutusvelvoitteita (is) elinkeinoelämän tonttien ja asuintonttien välisille reunavyöhykkeille.

Koppatien länsipuolella kaava mahdollistaa yhden suuren omakotitontin jakamisen kolmeen osaan, mikä lisää jonkin verran vaikutuksia, häiriötä ja liikennettä viereisten asuintonttien kannalta rakentamisen määrän ja asukkaiden lisääntymisen vuoksi. Tiivistyvä kortteli ei kuitenkaan poikkea normaalista asuinpientalokorttelista rakentamisen määrän suhteen. Valtatietä 12 vasten olevat asuinrakennukset korttelissa 1033 on mahdollista purkaa eikä niiden kiinteistöjen osalta sallita uusia rakentamislupia asuinkäyttöön.

Liikennemelun vuoksi kaavalla määrätään korttelikohtaisesti erityyppisillä melun suojaamiseen liittyvillä määräyksillä, mitkä ovat alueen asukkaiden kannalta merkittäviä muutoksia aiempaan, sallivampaan kaavaan nähden. Mikäli valtatie 12:n varteen ei ole toteutettu erillistä melusuojausta, kaava aiheuttaa tontin rakentajalle uusien rakentamislupien ja muutoslupien yhteydessä velvoitteita melusuojauksen toteuttamiseen kaavan mukaisesti. Koritien päässä olevilla omakotitonteilla uusi kaava on toisaalta aiempaa sallivampi rakennusalojen suhteen sekä määrittelee selkeämmin rakennusoikeuteen, kerroslukuun ja muihin määräyksiin liittyvät oikeudet ja velvoitteet.

Koritien ja Koppatien välisellä asuinkorttelilla kaavan mukaiset uudet korttelialueen rajat edellyttävät joiltain osin uusia kiinteistötoimituksia sekä maa-alueiden ostoja ja myyntejä tonttien ja kaupungin kesken. Samoin valtatie 12:n parantamista koskevan tiesuunnitelman mukaiset, uudet maantien alueen rajat edellyttävät muutoksia nykyiseen kiinteistöjakoon. Villähteentie 541 -kiinteistölle ei ole kaavan

mukaisesti mahdollista myöntää asumiseen liittyviä rakennuslupia, koska alue on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi. Tilanne ei tältä osin käytännössä muutu aiempaan kaavaan nähden, missä tontti on ollut kaavoitettuna teollisuuskäyttöön.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja maaperä tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamistyöhön ryhtymistä. Kaavan toteuttaminen edellyttää jonkin verran maaperän muokkaamista erityisesti kaavan itäosan rakentamattomalla tontilla. Kaavalla edellytetään hulevesien käsittelyyn kiinnitettäväksi erityistä huomiota pohjaveden muodostumisalueella.

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia luonnonympäristöön. Uutta asemakaavaa osoitetaan ainoastaan Autokorin länsipuolella olevalle varastokenttäalueelle.

Vaikutuksia on arvioitu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu ensimmäisen kerran vuoden 2017 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä. Kaavatyö on sisältynyt vuosien 2017–2022 kaavoituskatsauksiin. Kaavatyöhön liittyvä yleisötilaisuus pidettiin 3.12.2019. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin ensimmäisen kerran 11.–27.3.2020 ja toisen kerran suunnittelualueen laajennuttua 3.–17.3.2022. Luonnosvaiheiden kuulemisten yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Asemakaavaehdotus oli kaupunkiympäristölautakunnan käsiteltävänä 17.8.2022 (§ 112) ja julkisesti nähtävillä 1.9.–3.10.2022. Nähtävilläoloaikana pyydettiin ehdotusvaiheen lausunto Hämeen ELY-keskukselta.

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

Tonttijako

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään tonttijako ja tonttijaon muutos M-26-94 korttelin 33 tontteja 7 ja 8 koskien, korttelin 1033 tonttia 2 koskien sekä korttelin 2033 tonttia 2 koskien sekä tonttijaon muutos M-26-95 korttelin 34 tonttia 6 koskien sekä korttelin 1034 tontteja 7–10 koskien.

Kaavan laatimisesta perittävät maksut

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen liittyen on tarkoitus tehdä maankäyttösopimus yksityisen kiinteistönomistajan kanssa.

Aiempi käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli kaavaehdotusta kokouksessaan 17.8.2022 § 112. Asian esittelijän suunnittelujohtaja Petri Honkasen päätösehdotus oli seuraava:

”Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2758 sekä tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotukset M-22-130, M-22-131, M-22-132 ja M-22-133 asetettavaksi julkisesti nähtäville.

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

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2758, jolla muodostuu Lahden kaupungin Villähteen (34.) kaupunginosan korttelit 34, 1033, 1034 ja 2033 sekä lähivirkistys-, suojaviher- ja katualuetta ja Lahden kaupungin Villähteen kaupunginosan (34.) kortteleita 34, 1033, 1034 ja 2033 koskevat tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotukset nro M-22-130 - M-22-133.”

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaavaehdotuksesta saatu lausunto

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus A-2758 on ollut maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyssä järjestyksessä julkisesti nähtävillä 1.9.–3.10.2022. Ehdotuksesta saatiin Hämeen ELY-keskukselta pyydettyinä lausunnot. Lausunnot on kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä. Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta.

Ehdotusvaiheen lausunnossaan Hämeen ELY-keskus toteaa, että kaavaratkaisun laatimisen pohjalla käytetyt tutkimukset ja selvitykset ovat liikennemelun osalta puutteellisia eikä kaavaehdotus tästä syystä ole maankäyttö- ja rakennuslain vaatimusten mukainen ja hyväksyttävä. Lausunnossa todetaan, että kaavaehdotuksessa esitetyt ratkaisut eivät perustu melumallinnuksiin ja niiden riittävyys jää epäselväksi. ELY-keskus katsoi, että kaava edellyttää ajoitusmääräystä tai nyky- ja ennustilanteen melumallinnuksia, joissa osoitetaan millaisilla vähimmäissuojusrakenteilla melun ohjearvot toteutuvat ja asuminen on terveellistä, turvallista ja viihtyisää.

Muutokset kaavaehdotukseen nähtävilläolon jälkeen

Asemakaavaehdotuksen 2022 jälkeen on laadittu erillinen meluselvitys ja sen pohjalta uusi asemakaavaehdotus. Kaavaehdotuksessa on huomioitu myös valtatie 12:n tiesuunnitelman mukaiset maantien aluetarpeet. Tehtyjen muutosten vuoksi uusi kaavatunnus on A-2758a. Kaavaehdotukseen 2026 tehtiin seuraavia muutoksia aikaisempaan kaavaehdotukseen 2022 nähden:

- Autokorin kiinteistön länsipuolen alue toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-1).
- Melumääräysten täsmentäminen laaditun meluselvityksen suositusten mukaisesti (mm. ajoitusmääräys, uudisrakennusten sijoituspaikka tontilla, rakennuksen uudella korvaamista koskeva kieltä, meluesteen rakentamisvelvoite, julkisivujen ääneneristävyysvaade).
- Koritien katualue noin 10 m leveä (aiemmin loppupäästä 8 m).

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 9

- Yhdyspolun päähän kääntöpaikka, kääntöpaikan sijoitus ennen polun kääntymistä laskuun.
- Yhdyspolun katuosuuden nimeäminen Koppatieksi.
- Koppatien länsipuolella olevan kiinteistön jakaminen kolmeen osaan (aiemmin neljään) tonttiliittymän järjestämismahdollisuuden takia sekä maankäyttösopimusteknisistä syistä.
- Muutos Autokorin tontin liittymäkieltomerkintään.
- Koritien päässä olevan kiinteistön RN:o 13:795 jättäminen pois asemakaavasta.
- Asemakaavan kumoaminen Koritien päässä puistoalueelta maanomistajan toiveesta.
- Asemakaavan kumoaminen korttelin 33 eteläkärjestä maanomistusrajojen mukaisesti.
- Sr-merkintöjen rajaaminen Autokorin tontilla vain vanhimmille rakennusosille kiinteistönomistajan kanssa käytyjen keskustelujen perusteella.
- Koritien puolivälissä virkistysalueen muutos suojaviheralueeksi (EV) liikennemelun takia sekä ajorasite tontille.
- Valtatie 12:n tiesuunnitelman mukaiset maantien alueen (LT) rajat.
- Koritie 9 -kiinteistön osoittaminen autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) maanomistajan toiveesta.
- Koritie 11 -kiinteistön osoittaminen osaksi suojaviheraluetta (EV) sen pienialaisuuden vuoksi.

Tehtyjen muutosten vuoksi uusi kaavatunnus on A-2758a. Uusi kaavaehdotus on siihen tehtyjen muutosten johdosta tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Tehdyt muutokset on huomioitu myös uudelleen nähtäville asetettavissa tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotuksissa.

Toimivallan peruste

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 9

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Kyla: kuulutus, kirje + kuulutus osallisille, kh

Kh: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille, kv

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille, ote pöytäkirjasta ilman liitteitä sitä pyytäneille kunnan jäsenille, sähköinen tiedoksianto Lupa- ja valvontavirastolle.

Lainvoimaisuuskysely Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta.

Lainvoimaiseksi tulon jälkeen: kuulutus,
sähköisesti:

kuulutus Lupa- ja valvontavirasto,

kuulutus + kartta Hämeen Maanmittauslaitos,

kuulutus + kartta Päijät-Hämeen liitto,

kuulutus kaupunkiympäristön palvelualueen kaupunkisuunnittelu

Liitteet

Numero Otsikko

50 A-2758a Kaavaselostus ja seurantalomake

51 A-2758a Kaavaehdotuskartta

52 A-2758a Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 9

Numero	Otsikko
53	A-2758a Luonnosvaiheen lausunnot 2020
54	A-2758a Luonnosvaiheen mielipide 2020
55	A-2758a Luonnosvaiheen lausunnot 2022
56	A-2758a Luonnosvaiheen mielipiteet 2022
57	A-2758a Ehdotusvaiheen lausunto
58	A-2758a Arkeologinen tarkastusraportti
59	A-2758a Meluselvitys
60	A-2758a Tonttijakokartat

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 9

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 15.10.2026

124 Kaupunkisuunnittelun taksojen tarkistaminen

5433/02.02.05.00/2026

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

kiinteistöinsinööri Mika Järvelä, p. 050 398 5386

Päätös

Esittelijä

suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä liitteen mukaisen Lahden kaupunkisuunnittelun taksan. Uudet taksat tulevat voimaan 1.1.2027 ja ovat voimassa 31.12.2028 saakka.

Perusteluosa

Tausta ja nykytilan kuvaus:

Kaupunkisuunnittelun palveluyksiöiden taksat on tarkistettu ja päätetty viimeksi 13.11.2024 kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä. Taksoja pyritään tarkistamaan määrävälein tavoitteena, että niiden kehitys vastaa minimissään yleistä kustannustason nousua.

Taksojen tarkistuksen yhteydessä on arvioitu nykyisten taksojen tasoa sekä taksojen vastaavuutta kaupunkisuunnittelun toimintaan. Vuonna 2025 taksojen tuotto oli

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 9

180 000 €. Nyt esitettyjen korotusten vaikutuksen tuottoihin on arvioitu olevan noin 10 000 €. Uudet taksat astuvat voimaan 1.1.2027.

Paikkatiedon, asemakaavoituksen ja maastomittauksen osalta ei esitetä taksoihin korotuksia, koska edellisellä kierroksella näiden toimintojen taksat uudistettiin rakenteellisesti ja niitä korotettiin samalla tasolle, joka on yhä riittävä.

Kiinteistönmuodostuksen ja yleiskaavoituksen osalta taksoihin on tehty kustannustason nousua vastaavat, noin 3–5 %:n korotukset.

Maapolitiikan osalta tonttien luovutukseen ja varaamiseen liittyviin taksoihin tehdään 50–200 euron (9–25 %) korotus. Poikkeuksena esitetään, että 1 000 euron vähimmäismaksu maa-alueiden luovuttamisesta varastointiin ym. ilman oikeutta rakentaa max. 5 vuotta yritystonttien hinnalla pidetään ennallaan. Päätösten (lautakunta, viranhaltijapäätös) muuttamisiin sekä lausuntoihin liittyviin taksoihin esitetään 20–50 euron (7–25 %) korotusta. Sakkomaksuun vuokraoikeuden siirron ilmoittamatta jättämisestä esitetään korotusta 160 eurosta 250 euroon. Käytännön kokemus on osoittanut, että kesken vuokranlaskutuskauden tullut myöhästynyt siirtoilmoitus voi aiheuttaa kaupungille vähintään neljän uuden vuokranlaskun ja vuokralaskujen perumisen tekemisen. Esitetään myös, että kaupunki luopuu oikeaksi todistettujen luovutuskirjojen antamisesta, koska niiden luovuttaminen kuuluu Maanmittauslaitokselle.

Toimivallan peruste

Lahden kaupungin hallintosääntö 2026/17 yleiset määräykset, yhteiset talousasiat - toimivaltamatriisi: muut talouteen liittyvät päätökset

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 9

Toimenpiteet

Säädöskokoelma

Ote ja liitteet tiedoksi kaupunkisuunnittelun esihenkilöille

Liitteet

Numero	Otsikko
--------	---------

61	Lahden kaupunkisuunnittelun taksa 1.1.2027 Muutokset
----	--

62	Lahden kaupunkisuunnittelun taksa 1.1.2027
----	--

63	Vaikutusten ennakkoarvointi kaupunkisuunnittelun taksojen korotus
----	---

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 9

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 15.10.2026

125

Yritystonttien hinnoittelu perusteena olevien vyöhykehintojen vahvistaminen aikavälille
1.12.2026 - 30.11.2028

5368/10.00.00.03/2026

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

suunnittelujohtaja Juha Helminen, p. 050 387 8710

maankäyttöinsinööri Jouni Lehto, p. 0400 959 790

Päätös

Esittelijä

suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää yritystonttien yleiset hinnoitteluperiaatteet seuraavin ehdoin:

1. Tonttien hinnoittelussa noudatetaan 1.12.2026 alkaen liitteenä olevan kartan M-26-87 mukaista hinnoittelua ja vyöhykejakoa.
2. Yritystonttien luovutushinta muodostuu tontin pinta-alan ja vyöhykehinnan tulosta.
3. Vuokrattavien tonttien elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 5% tontin luovutushinnasta.
4. Tontin myynnin yhteydessä kaupunki perii ostajalta tontin lohkomiskustannukset voimassa olevan hinnaston mukaisesti.
5. Tapauskohtaisilla hintavyöhykkeillä ja esirakennetuilla alueilla sijaitsevien

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 9

tonttien osalta kaupunkiympäristölautakunta vahvistaa hinnat tapauskohtaisesti ja päättää tonttien luovutusehdoista.

6. Suunnittelujohtaja tai tonttipäällikkö voi harkintansa mukaan johtosäännön rajoissa tonttikohtaisesti keskimääräisestä poikkeavien laatutekijöiden perusteella alentaa tai korottaa tontin tai tontinosan hintaa tapauskohtaisten hintavyöhykkeiden ulkopuolella.

7. Tontin vuokralaisella on oikeus ostaa vuokraamansa tontti kaupunkiympäristölautakunnan 11.9.2024 § 107 hyväksymillä vyöhykehinnoilla edellytyksellä, että vuokralainen on viimeistään 31.12.2026 kirjallisesti kaupungin tonttitoimistolle ilmoittanut tontin ostamisesta.

8. Tämä hinnoittelupäätös on voimassa 30.11.2028 asti tai siihen saakka, kun uusi vyöhykehintapäätös saa lainvoiman.

Perusteluosa

NYKYTILANNE

Kaupunkiympäristölautakunta päättää kahden vuoden välein kaupungin yritystonttien hinnoitteluperusteista. Edellinen hinnoittelupäätös on syksyltä 2024, jolloin vyöhykehintoja korotettiin 2–3 €/m² ja kehätien viereiset alueet liitettiin Launeen hintavyöhykkeeseen. Liiketonttien hinnoittelusta lautakunta päättää tonttikohtaisesti.

Vyöhykehinnat koskevat ensisijaisesti uusia luovutettavia tontteja, tontteja, joiden päättyvät vuokrasopimukset uusitaan ja vuokralaisille myytäviä tontteja ja tontinosia. Vyöhykehintojen muutokset eivät vaikuta vuokrattujen tonttien vuokriin vuokrakauden aikana, vaan vuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin muutoksiin. Vuokrakauden päätyttyä vuokrasopimuksia uusittaessa vuokrat päivitetään vastaamaan päättymisajankohdan vyöhykehintoja. Kaupungilla on noin 200 vuokrattua yritystonttia.

Yritystonttien luovutusperiaatteet on hyväksytty Lahden kaupungin asunto- ja maapoliittisissa linjauksissa 2023–2028. Yritystonttien luovutushinta muodostuu tontin pinta-alan ja vyöhykehinnan tulosta. Vuokrattavien tonttien elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 5 % tontin luovutushinnasta. Tontteja myytäessä kaupunki perii ostajalta myyntihetkellä voimassa olevan lohkomiskustannuksen (esitys hetkellä 1 575 euroa alle 2 000 m²:n tontit).

HINNOITTELUN NYKYTILANNE

Voimassa olevassa vyöhykehinnoinnissa kaupunki on jaettu kahdeksaan vyöhykkeeseen. Vyöhykkeiden neliöhinnat ovat 7–20 €/m² (keskiarvo 15 €/m²). Keskustan, Kujalan ja Metsä-Pietilän yritystontit sekä esirakennetut erityisarvoa omaavat tontit sijaitsevat vyöhykehinnoinnissa tapauskohtaisilla vyöhykkeillä, joilla hinnat määritellään tonttikohtaisesti.

ARVIO YRITYSTONTTIEN VYÖHYKEHINNOISTA

Newsec Advisory Finland Oy on määrittänyt, kaupunkisuunnittelun vastualueen toimeksiannosta asemakaavoitettujen yritystonttien markkinaperusteisen hinnoittelun. Tehdyn arvion mukaan voimassa oleva yritystonttien vyöhykehinnointi on edelleen markkinaehtoinen ja vastaa alueiden nykyistä hintatasoa. Arvioinnissa ei ole tullut esille sellaisia muutoksia markkina-arvoissa, jotka edellyttäisivät vyöhykehintojen tarkistamista ylöspäin.

INDEKSIT

Indeksien kehitys edellisten hinnantarkistusten jälkeen on ollut seuraava:

- elinkustannukset noin +2,6 %
- maanrakennusindeksi noin +4,7 %.

TONTTITILANNE

Kaupungilla on tällä hetkellä vapaasti haettavissa noin 45 yritystonttia, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 42,5 hehtaaria. Vapaana olevat yritystontit ovat pääsääntöisesti yksittäisiä tontteja olemassa olevilla yritysalueilla, joihin kunnallistekniikka on jo rakennettu. Tontteja on luovutettu vuosittain keskimäärin 5 kappaletta.

KUNTIEN JA KAUPUNKIEN HINTOJA

Lähikaupungeista Riihimäellä yritystonttien hinnat ovat välillä 9–14 €/m², Hyvinkäällä 13,50–15,50 €/m², Hämeenlinnassa 3–33 €/m², Kouvolassa 5–20 €/m² ja Mäntsälän kunnassa 15–18 €/m².

Lahden seudun kunnissa ja kaupungeista Asikkalassa yritystonttien hinnat ovat välillä 5–9,5 €/m², Hollolassa 2–34,5 €/m², Orimattilassa 4–11 €/m², Heinolassa 3–9,5 €/m² ja litissä 3 €/m².

ESITYS

Vertailu kaupunkien hintataso ja kilpailukyky huomioiden kaupunkisuunnittelu esittää, että yritystonttien vyöhykehintoihin ja -alueisiin ei tehdä muutoksia.

Strategianmukaisuus:

Esitys tukee Lahti 2035 Tehty kestäväksi strategian seuraavien tavoitteiden toteutumista:

Olemme vetovoimainen investointikohde sekä ihanteellinen kasvualusta kaikenkokoisten yritysten menestystarinoille.

Vaikutustenarviointi:

Vaikutustenarviointi on tehty asemakaavoituksen yhteydessä.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 9

Toimenpiteet

-

Liitteet

Numero	Otsikko
--------	---------

64	Kartta M-26-87 Yritystonttien vyöhykehinnat 1.12.2026-30.11.2028
----	--

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 9

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 15.10.2026

126

Valtuustoaloite: Lahti selvittää toimenpiteet asemakaavojen läpimenoaikojen lyhentämiseksi

3470/00.01.01.03/2026

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

kaupunginarkkitehti Johanna Palomäki, p. 050 3878715

Päätös

Esittelijä

suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa vastauksenaan valtuustoaloitteeseen perusteluosassa esitetyn.

Perusteluosa

Lahden Perussuomalaisten valtuustoryhmä jätti 8.6.2026 seuraavan valtuustoaloitteen:

”Kaavoitustyö on yksi kaupungin elinvoiman kannalta tärkeimmistä kokonaisuuksista. Nopeat kaavoitusprosessit tukevat kasvua, luovat työtä ja toimeliaisuutta sekä parantavat kaupungin kilpailukykyä suhteessa verrokkikaupunkeihin.

Asemakaavojen läpimenoajat vuosina 2021-2025 oli Raklin selvityksen mukaan 19,3

kk (kaikkien kaupunkien mediaanien keskiarvo). Läpimenoajat kaavan vireilletulosta hyväksymiseen vaihtelevat merkittävästi. Lahden mediaaniaika oli 25,7 kk ja eli yli kaksi vuotta. Esimerkiksi Rovaniemellä vastaava luku oli 11,9 kk, Porissa 13,1 kk, Jyväskylässä 13,9 kk ja Vaasassa 18,6 kk. Huolestuttavinta Lahden tilanteessa on kehityssuunta. Vuosina 2014–2015 läpimenojen mediaani oli Lahdessa 12,8 kk eli mediaaniaika on yli tuplaantunut kymmenessä vuodessa. Vielä hurjemmaksi ero muodostuu, kun verrataan tilannetta vuosiin 2004–2005, jolloin läpimenoaikojen mediaani oli Lahdessa vain 4,7 kk.

Lahden Perussuomalaiset esittävät, että Lahti selvittää toimenpiteet asemakaavojen läpimenoaikojen lyhentämiseksi. Perussuomalaiset esittävät, että ensisijaisena tehtävänä on tarkastella kaupungin kaavoitusprosessia ja sen eri vaiheita sekä vaatimuksia ja pyrkiä löytämään toimenpiteet, joilla vauhditetaan läpimenoa. Raklin selvityksen yhtenä johtopäätöksenä on, että kaavoituksen isommat rahalliset resurssit eivät suoraan tarkoita suurempaa kerrosalaa tai nopeampaa kaavoitusta. Valtuustoaloitteen liitteenä on Raklin Mediatilaisuuden 4.6.2026 esittelemä aineisto 'Asemakaavojen ja rakentamislupien läpimenoajat.'

[Asemakaavojen ja rakentamislupien läpimenoajat](#)"

Vastaus valtuustoaloitteeseen

Valtuustoaloite on aiheellinen. Asemakaavoituksen sujuvuudella on merkitystä Lahden elinvoimalle ja yritysten investoinneille, ja kaupunkisuunnittelussa otetaan Raklin asemakaavojen läpimenoaikaselvityksen tulos vakavasti. Lahden vuosien 2021–2025 mediaaniaika 25,7 kuukautta on liian pitkä. Kaupunkisuunnittelu on asettanut tavoitteeksi asemakaavojen mediaaniläpimenoajan lyhentämisen alle 20 kuukauteen.

Raklin selvityksen mediaaniluku ei yksin kuvaa varsinaiseen kaavan valmisteluun käytettyä aikaa. Lahdessa vuosittaiset uudet kaavatyöt on kuulutettu vireille yhdessä kaavoituskatsauksen kanssa, vaikka osa kaavoista on tullut tosiasiallisesti valmisteluun vasta useita kuukausia myöhemmin. Eduskunnan käsiteltävänä oleva uusi alueidenkäyttölaki mahdollistaisi kaavojen kuuluttamisen jatkossa vireille aiempaa ketterämmin digitaalisesti silloin, kun valmistelutyö oikeasti käynnistyy. Lain on tarkoitus tulla voimaan 1.1.2027.

Osa erityisesti yksityisten kiinteistönomistajien hakemista kaavoista on tullut vireille ennen kuin hankkeen tavoitteet tai toteuttamisedellytykset ovat olleet riittävän selviä. Raklin selvityksen tarkastelujakso 2021–2025 oli rakentamisen matalasuhdannetta, joka Lahdessa pysäytti tai hidasti useita jo vireille tulleita hankkeita. Tämän vuoksi työohjelmassa on ollut pitkään kaavoja, joilla ei ole ollut tosiasiallisia edellytyksiä edetä.

Korjaavina toimenpiteinä on asemakaavoitukseen perustettu säännöllisesti kokoontuva työohjelmaryhmä, jonka tehtävänä on ohjelmoida asemakaavoituksen työohjelmaa ja seurata käynnissä olevia kaavahankkeita. Työohjelmaryhmässä kehitetään kaavoitustöiden (hankkeiden) esiselvitystä, jonka avulla kaavan tavoitteet ja olennaiset lähtötiedot selvitetään heti kaavan hakijan ensimmäisten yhteydenottojen jälkeen ennen kaavan vireilletuloa. Tämän tarkoituksena on varmistaa mahdollisimman aikaisin, että hankkeella on edellytykset edetä strategisten tavoitteiden mukaiseksi, toteutuskelpoiseksi asemakaavaksi eikä prosessi pysähdy ratkaisematta jääneisiin lähtökohtiin. Viimeisten kolmen vuoden aikana työohjelmasta on myös poistettu yli 40 asemakaavatyötä, jotka eivät olleet edenneet yli vuoteen.

Kaavoitustyö on perinteisesti ollut vahvasti kaavan laatijan vastuulla. Kaavoituksen toimintatapaa on muutettu siten, ettei vaikeiden suunnittelukysymysten ratkaiseminen ja tietämys hankkeesta jää yksittäisen kaavan laatijan varaan.

Asemakaavoitukseen on tänä vuonna perustettu kolme monialaista asemakaavatyöryhmää, jotka kokoontuvat kaksi kertaa kuukaudessa. Ryhmiin kuuluu asemakaavoittajien lisäksi yleiskaavoituksen sekä liikenne- ja viherympäristön suunnittelun asiantuntijoita. Tarvittaessa mukaan kutsutaan muita asiantuntijoita. Vastuu kaavasta säilyy kaavan laatijalla, mutta vaikeita suunnittelukysymyksiä ratkotaan yhdessä ja ryhmälle muodostuu kokonaiskuva hankkeen etenemisestä. Uusi toimintatapa tukee kaavojen sujuvaa etenemistä ja vahvistaa suunnittelun jatkuvuutta myös henkilöstömuutoksissa.

Kaupunkiympäristön palvelualueella tarkastellaan syksyllä 2026 asemakaavaprosessia myös yli yksikkörajojen. Tavoitteena on tunnistaa yhteistyön pullonkauloja kaupunkisuunnittelun, kaupunkitekniikan sekä rakennus- ja ympäristövalvonnan välillä ja poistaa prosessista tarpeettomia viiveitä.

Vaikutuksiltaan vähäisten yksityisten asemakaavamuutosten käsittelyä on lisäksi pilotoitu yhdistämällä useita kaavamuutoksia samaan prosessiin. Yhdistetyille hankkeille laaditaan yhteinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaselostus ja ne käsitellään luottamuselimissä samana asiakohtana. Menettely vähentää yksittäiseen kaavahankkeeseen käytettävää työmäärää ja nopeuttaa käsittelyä. Käytäntöä jatketaan, kun käsiteltävänä on riittävä määrä siihen soveltuvia kaavahakemuksia.

Asemakaavojen etenemisen seuranta on otettu osaksi kaupunkisuunnittelun vuonna 2026 uudistettua mittaristoa. Kaavoituksessa seurataan kuukausittain työohjelman avaintehtävien etenemistä ja vuosittain asemakaavojen läpimenoaika.

Läpimenoajan lisäksi seurataan kaavaprosessin eri käsittelyvaiheita. Näin voidaan tunnistaa, missä vaiheissa viiveitä syntyy ja puuttua niihin. Tavoitteena on saada asemakaavojen mediaaniläpimenoaika alle 20 kuukauteen suunnittelun laadusta ja riittävästä vuorovaikutuksesta tinkimättä.

Valtuustoaloitteessa olevan hyperlinkin tiedot:

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 9

Linkissä olevan pdf-tiedoston tarkka osoite, joka johtaa Raklin verkkosivuille:

<https://www.rakli.fi/wp-content/uploads/2026/06/rakli-asemakaavojen-ja-rakentamislupien-lapimenomalli-mediatilaisuus-4-6-2026.pdf>

Viittauspäivämäärä 1.10.2026

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Kyla: Kh

Kh: Kv

Liitteet

Numero	Otsikko
--------	---------

65	Valtuustoaloite, Lahti selvittää toimenpiteet asemakaavojen läpimenoajan lyhentämiseksi
----	---

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 9

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 15.10.2026

127

Valtuustoaloite: Maankäytön vaikutusten vertailu

3473/00.01.01.03/2026

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

suunnittelujohtaja Juha Helminen, p. 050 387 8710

kaupunginarkkitehti Johanna Palomäki, p. 050 387 8715

Päätös

Esittelijä

suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa vastauksenaan valtuustoaloitteeseen perusteluosassa esitetyn.

Perusteluosa

Valtuutettu Satu Jaatinen ja 17 muuta valtuutettua jättivät 8.6.2026 seuraavan valtuustoaloitteen:

"Tausta

Päijät-Hämeessä suunnitellaan teollisuuspuistoa. Heinolassa on kaavoitettu 200 hehtaaria teolliseen käyttöön, Orimattilassa 150 hehtaaria datakeskukselle ja Hollolassa 370 hehtaaria kierrätyspuistolle ja maaliikennekeskukselle. Alueella on järeät Lakeus- ja Harjulinjat.

Pääkaupunkiseudulla teollisuustontit ovat käytännössä loppu ja Lahdessa ne alkavat olla vähissä. Onkin perusteltua pohtia aiempaa tarkemmin, millainen maankäyttö tuottaa Lahdelle millaista hyötyä. Pelkästään Lahdessa on noin 10 000 työtöntä työnhakijaa. Jos emme ole kaukaa viisaita, tontit täyttyvät nopeasti, mutta alueelle syntyvä työllisyys ja tulot eivät kasva riittävästi.

Aloite

Me allekirjoittaneet esitämme, että Lahden kaupunki laatii valtuutetuille, mahdollisesti yhteistyössä maakunnan ja kuntien kanssa, vertailun eri teollisuudenaloista ja yritystyypeistä. Vertailussa tarkastellaan yleisellä tasolla eri alojen kykyä luoda paikallista työllisyyttä, verotuloja ja pääomia suhteessa maankäyttöön sekä vaikutuksia paikallisiin asukkaisiin, yritysten yhteisverkostoon, ympäristöön ja infrastruktuuriin.

Tarkoituksena ei ole sulkea mitään toimialaa tai yritystä pois. Vertailu vahvistaa kaupungin neuvotteluasemaa tonttineuvotteluissa, luo tietoa päätöksentekoon ja auttaa käyttämään rajallista tonttimaatamme viisaasti. Samassa yhteydessä on tärkeää tarkastella myös asumisen kaavoitusta, jotta Lahti säilyttää vetovoimansa viihtyisänä asuinpaikkana, luonnon ja vesistöjen keskellä.

Perustelut

Maa-ala, sähköliittymät ja infrastruktuuri on rajallinen resurssi ja kaavoitus kestää kauan. Eri teollisuudenalat käyttävät maata, energiaa ja infrastruktuuria sekä tuottavat työpaikkoja ja tuloja eri tavoin.

Esimerkiksi Lahdessa toimiva Peikko työllistää noin 350 henkilöä noin kahdeksan hehtaarin tontilla ja sillä on laaja alihankintaverkosto. DayOne datakeskus työllistää noin 100 henkilöä noin 10 hehtaarin tontilla ja sen sähkönkulutus ja hukkalämpö on

suurta, mikä voi tukea Lahti Energiaa. Miten muuten yritykset eroavat?

Kaavoituksessa on tärkeää huolehtia siitä, että maata on riittävästi varattuna eri toimialoille ja alueen tulevaisuuden työllisyydelle ja talouskasvulle, alueen houkuttelevuuden ja ympäristön terveyden varmistamiseksi.

Vastaus valtuustoaloitteeseen

Kaupunkisuunnittelu on pyytänyt valtuustoaloitteesta Business Lahti Oy:n lausunnon, koska aloitteessa esitetty eri toimialojen ja yritystyyppien vertailu koskee maankäytön lisäksi keskeisesti yritysten sijoittumista, investointeja sekä niiden työllisyys- ja elinvoimavaikutuksia. Business Lahti Oy:n lausunto on saapunut 17.8.2026, ja se muodostaa kaupungin vastauksen valtuustoaloitteeseen. Lausunnon on valmistanut Business Lahti Oy:n yritysympäristön kehittämisestä vastaava johtaja Isto Vanhamäki. Lausunnossa todetaan seuraavaa:

Lausunto valtuustoaloitteeseen maankäytön vaikutusten vertailusta

Valtuustoaloitteessa (8.6.2026) nostetaan esiin ajankohtainen ja strategisesti merkittävä kysymys siitä, miten rajallisia maa-alueita, energiarekursseja ja infrastruktuuria tulisi hyödyntää muuttuvassa investointiympäristössä. Aloitteen tavoitetta eri toimialojen maankäytöllisten, taloudellisten ja työllisyysvaikutusten vertailemisesta voidaan pitää perusteltuna sekä kaupungin elinvoiman että pitkäjänteisen maankäytön suunnittelun näkökulmasta. Aloitteen lähtökohtana oleva näkemys siitä, että päätöksenteon tueksi tarvitaan entistä parempaa tietoa eri investointien vaikutuksista, on kannatettava.

Aloitteeseen liittyen on laadittu vertailu julkisesti saatavilla olevien tietolähteiden perusteella hyödyntäen muun muassa Tilastokeskuksen, Taloustutkan, yritysten julkisia tietoja sekä median uutisointia. Vertailu tarjoaa suuntaa antavan kuvan eri

toimialojen työllisyydestä, palkkatasosta, liikevaihdosta sekä toteutuneista investointiesimerkeistä.

On huomioitavaa, että toimialojen välinen vaikutusten arviointi sisältää merkittäviä epävarmuuksia. Julkiseen aineistoon perustuva tarkastelu ei mahdollista kaikkien investointien välillisten vaikutusten, toimitusketjujen, aluetaloudellisten kerrannaisvaikutusten tai pitkän aikavälin verokertymien kattavaa arviointia. Mikäli halutaan toteuttaa syvälinen ja systemaattinen vertailu eri toimialojen maankäyttö-, talous-, työllisyys-, ympäristö- ja ekosysteemivaikutuksista, edellyttäisi tämä laajempaa selvitystyötä ja ulkopuolista asiantuntijaresurssia.

Vertailussa on tärkeää huomioida myös toimialojen erilainen investointikyvykyys. Vaikka jokin toimiala näyttäisi työllisyys- tai verovaikutusten näkökulmasta erityisen houkuttelevalta, ei se automaattisesti tarkoita, että kyseiselle toimialalle olisi realistisesti saatavissa investointeja Lahteen. Kansalliset ja kansainväliset investointivirrat kohdistuvat eri toimialoille hyvin eri tavoin. Esimerkiksi ulkomaisten investointihankkeiden tarkastelu osoittaa, että investointeja kohdistuu Suomessa merkittävästi muun muassa terveys- ja sosiaalipalveluihin, cleantechiin, vähittäiskauppaan, rakentamiseen sekä ICT- ja digitalisaatiotoimialoille. Lisäksi monet kansainväliset investoinnit tapahtuvat yrityskauppojen tai olemassa oleviin tuotantolaitoksiin kohdentuvien lisäinvestointien kautta. Maankäytön suunnittelussa on huomioitava sekä toimialan tuottama hyöty että sen todellinen kyky houkuttaa investointeja alueelle.

Potentiaalisten investointien houkuttelussa täytyy huomioida alueelliset kilpailukykytekijät osaamisen ja tutkimus-/tuotekehitysinfrastruktuurin osalta. Investoinnit vaativat ympärilleen alueellisen osaamisverkoston, joka tukee investoivan yrityksen osaamis- ja kasvutarpeita. Tämä huomioiden Lahden kaupungin näkökulmasta investointien houkuttelu kannattaa kohdentaa alueen vahvuihin kärkiosaamisaloihin ja liiketoimintaekosysteemien fokusalueille, jotka

tuottavat sijoittuvalle yritykselle lisäarvoa. Lahden kilpailukykyä vahvistavat myös sen erinomainen logistinen sijainti osana Suomen kasvukäytävää sekä alueen korkeakoulu- ja yliopistotarjonta, joka tuottaa yritysten tarvitsemia osaajia teollisuuden, teknologian, liiketoiminnan ja kestävän kehityksen tarpeisiin.

Lisäksi yksittäisen investoinnin vaikutuksia ei tule arvioida ainoastaan investoivan yrityksen suorien työpaikkojen tai verotulojen perusteella. Investointien ympärille muodostuu usein laajemmin alueellista liiketoimintaekosysteemiä hyödyttäviä ja kasvua muodostavia liitännäistoimintoja, jotka synnyttävät kysyntää esimerkiksi logistiikan, kunnossapidon, rakentamisen, energia- ja materiaalipalvelujen sekä erilaisten asiantuntijapalvelujen toimialoille. Näiden kerrannaisvaikutusten suuruus vaihtelee merkittävästi toimialojen välillä. Esimerkiksi valmistavan teollisuuden investoinnit rakentavat usein laajoja alihankinta- ja palveluverkostoja, kun taas joidenkin muiden toimialojen vaikutukset kohdistuvat enemmän suoriin työpaikkoihin tai kiinteistöverotuloihin.

Taloudellisia vaikutuksia tarkasteltaessa on myös huomioitava verotuottojen muodostumisen mekanismit. Yhteisöveron määrä riippuu yksittäisen yrityksen taloudellisesta tuloksesta ja kannattavuudesta, minkä vuoksi sitä on vaikea ennustaa tai käyttää yksittäisen investoinnin vertailuperusteena. Jo samalla toimialalla yhteisöverokertymät voivat vaihdella huomattavasti eri vuosina yritysten taloudellisen tilanteen mukaan. Kuntatalouden näkökulmasta merkittävin ja ennakoitavin verohyöty muodostuu usein työllisyyden kautta syntyvistä kunnallisverotuloista sekä investointien välillisistä vaikutuksista alueen elinvoimaan.

Vertailutaulukkoon kerätyt luvut sekä investointiesimerkit osoittavat, että teollisuus näyttäytyy vertailussa vahvana sekä työllisyyden, liikevaihdon että yhteisöverokertymän näkökulmasta. Toimipaikkojen määrässä ja liikevaihdossa korostuu tukku- ja vähittäiskauppa. Kuljetuksen ja varastoinnin suorat taloudelliset tunnusluvut ovat vertailussa pienempiä, mutta toimialalla voi olla merkittävä rooli

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 9

muiden investointien mahdollistajana logistiikan, materiaa livirtojen ja toimitusketjujen kautta. Datakeskusten osalta on otettu alueen ulkopuolelta vertailukohdaksi Haminan Google, joka on toistaiseksi ainoa pidempään toiminnassa ollut suuren mittakaavan keskus. Teollisuudenalojen välillä on merkittäviä eroja, mikä korostaa tapauskohtaisen tarkastelun tarvetta. Vertailun perusteella ei siten ole tarkoituksenmukaista tehdä yksiselitteistä toimialojen paremmuusjärjestystä, vaan sitä tulee käyttää päätöksenteon tausta-aineistona yhdessä investointien toteutumismahdollisuuksien, maa- ja energiatarpeiden, osaamis pohjan sekä ekosysteemivaikutusten kanssa.

Yhteen vetona voidaan todeta, että valtuustoaloitteessa esiin nostettu tarve tarkastella maankäyttöä investointien näkökulmasta on tärkeä ja tukee strategista päätöksentekoa. Tehty vertailu antaa hyödyllistä taustatietoa eri toimialojen ominaisuuksista ja investointiesimerkeistä. Maankäyttöratkaisujen valmistelussa on jatkossakin huomioitava samanaikaisesti investointien toteutumismahdollisuudet, työpaikkavaikutukset, verotulot, infrastruktuuritarpeet sekä investointien ympärille rakentuvien ekosysteemien laajemmat vaikutukset kaupungin elinvoimaan.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Kyla: Kh

Kh: Kv

Liitteet

Numero Otsikko

66 Valtuutettu Satu Jaatisen ym. valtuustoaloite Maankäytön vaikutusten vertailu (peitetty)

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 9

Número	Otsikko
--------	---------

67	Maankäytön vaikutusten vertailu, Business Lahden toimialojen vertailutaulukot
----	---

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 9

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 15.10.2026

128

Varikonkadun katusuunnitelma ja Mytjäisten rannan, Tallinpassinpuiston puistosuunnitelma

5054/10.03.01.00/2025

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

projektipäällikkö Markku Silvenius, p. 050 559 4191

Päätös

Esittelijä

kaupungininsinööri Lastikka Mika

Päätösehdotus

Lautakunta päättää hyväksyä Varikonkadun katusuunnitelman sekä Mytjäisten rannan, Tallinpassinpuiston puistosuunnitelman (suunnitelmat 2026-13-101-K ja 2026-14-101-P).

Perusteluosa

Tiivistelmä

Suunnittelukohteena on usean asemakaava-alueen katualue sekä suojaviher-, puisto- ja uimaranta-alueen yhdistelmä, jotka sijaitsevat Lahden Sopenkorven (26.) kaupunginosassa. Suunnittelualue sisältää Varikonkadun pohjoispään sekä uimarannan puistoalueet, pois lukien rata-alueeseen rajautuvan etelä-itäpuolen. Alustavat kustannusarviot on laadittu rakennusosalaskelmalla ja ne ovat 80 000 €

(alv 0 %) katusuunnitelman osalta sekä 265 000 € (alv 0 %) puistorakentamisen osalta. Kohteet on suunniteltu rakennettavaksi vuoden 2027 aikana.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavat/ asemakaavan muutokset 398A-2513a (27.11.2017), 39811078/A (10.9.1951), 39814941/A (21.2.1956), 398A-2413 (1.11.2027), 398A-1716 (5.5.1998) ja 398A-2802 (24.3.2022).

Varikonkatu ja uimarannan puistoalueet sisältyvät kahteen eri kaavallisesti suojeltuun Päijät-Hämeen rakennetun kulttuuriympäristön kohteeseen: Mytjäisten pientaloalueeseen ja Mytjäisten varikkoalueeseen.

Suunnittelun tavoitteena on parantaa uimarannan alueen pysäköintiratkaisuja ja uimarannan puistoalueen virkistyskäytön mahdollisuuksia.

Suunnitelman sisältö

Varikonkatu

Ajorataan ei tehdä muutoksia, ajoradan nykyinen leveys säilyy. Kadun pohjoispuolen reunaan lisätään 4 kpl pysäköintiruutuja niin, että katua reunustava noppakivikouru säilytetään. Pysäköintiruutujen leveys on 2,0 m. Pysäköintiruudut toteutetaan noppakivipintaisina.

Kadun päässä nykyisin hiekkapintaista pysäköintialuetta laajennetaan niin, että pysäköintipaikkoja on 16 kpl. Pysäköintiruudut sijoittuvat kadun molemmille puolille. Pysäköintialue ja ajorata toteutetaan asfalttipintaisina. Pysäköintialueen hulevedet ohjataan niittyrintaisen painanteen kautta hulevesiviemäriin.

Varikonkadun katuviheralueelle toteutetaan uusia täydentäviä puu- ja pensasistutuksia.

Uimarannan puistoalueet

Uimarannan puistoalueella toimenpiteillä parannetaan alueen ilmettä, viihtyisyyttä ja toiminnallisuutta. Mytjärven lounaisrannalla laajennetaan olemassa olevaa auringonottonurmea ja lisätään uusia pukusuoja. Alueelle lisätään myös uusia puistopuita tuomaan varjostusta. Rannan vesakkoa siistitään. Rantaan lisätään uusia piknik-pöytäryhmiä ja penkkejä. Nykyiset pukusuojaat uusitaan ja niiden edustalle rakennetaan kivetty oleskelutasanne, jota reunustaa istuskelumuurit ja veteen johtavat puiset portaat.

Laituri, hyppytorni ja pukusuojarakennuksen edustan terassi uusitaan erillisen suunnitelman ja toteutuksen mukaisesti.

Laiturin vieressä laajennetaan hiekkaranta-aluetta. Mytjärven itärannalla harvennetaan rantapuustoa ja lisätään oleskelupaikka.

Yhteyksiä puistoalueelle parannetaan, Hämeenlinnantien ja Helsingintien suunnasta tulevat jalkakäytävät asfaltoidaan ja tehdään pieniä tasausmuutoksia. Muut uimarannan reitit kunnostetaan kivituhkapintaisina. Osa rinteen hulevesistä ohjataan hulevesipainanteen kautta imeytyspainanteeseen, josta on ylivuoto kivetyssä loivapiirteisessä kourussa puistoraitin yli järveen. Pyöräpysäköintipaikkoja lisätään rannan sisääntuloreittien yhteyteen. Uimarannan valaistus uusitaan.

Asianosaisten kuuleminen

Katu- ja puistosuunnitelma ovat olleet nähtävillä 15.9.-29.9.2026 Palvelutorin osallistumistila Kymmissä sekä kaupungin verkkosivuilla. Alueen lähikiinteistöille jaettiin tiedote nähtävillä olosta kirjeitse ja kuulutus nähtävillä olosta julkaistiin 9.9.2026 ESS Viikko -lehdessä sekä kaupungin verkkosivuilla.

Katusuunnitelmasta tuli kaksi (2) muistutusta nähtävillä oloaikana. Muistutukset koskivat kadunvarsipysäköinnin vaikutuksia talojen näkösuojalle, vanhan puutaloalueen maisema-arvoille ja vihreydelle, katualueen ja pihaliittymien käytettävyydelle, näkemäalueille ajoneuvoliikenteessä, asukaspysäköinnille ja

talvikunnossapidolle. Muistutuksissa otettiin kantaa myös erillisen uuden pysäköintialueen rakentamisen mahdollisuudesta.

Puistosuunnitelmasta tuli yksi (1) muistus nähtävillä oloaikana. Muistutus koski uimakoppien tulipaloriskejä tonttirajan tuntumaan asemoituna, rantakasvillisuuden säilyttämistä, uimarannan käytettävyyttä ja alueen asukkaiden osallistamista tulevan työmaavaiheen aikana sekä suojakasvillisuuden säilyttämisen tarvetta asemakaavassa suojeltujen rakennusten tuntumassa. Muistutuksessa otettiin kantaa myös alueen luontoarvojen tunnistamiseen monimuotoisuuden säilyttämisen ja turvaamisen näkökulmasta.

Muistutukset kokonaisuudessaan löytyvät liitteistä.

Vastineet muistutuksiin:

Varikonkatu

Pysäköinti alueella on ollut ongelmallista, kun nykytilanteessa pysäköintitilaa on vähän ja käyttäjiä on uimarannalla ajoittain paljon uimakauden aikana. Kadun itä-eteläpuolen talot ovat tonttirajassa kiinni, minkä takia pysäköintiä suunnitellaan länsi-pohjoispuolelle, missä talot eivät ole kiinni tonttirajassa.

Kaupunki ei suunnittele rakennettavaksi uutta erillistä pysäköintialuetta Väinönkadun päässä olevalle puistoalueelle, jolla on oma merkityksensä alueen suojaviheralueena Hämeenlinnantien suuntaan.

Väinönkadun ja Varikonkadun kulmaan suunnitellun pysäköintiruudun sijainti on tarkastettu siten, ettei se aiheuta näkemäestettä.

Varikonkadulla ei ole millekään tontille nimettyä asukaspysäköintiä, vaan katualueella olevat pysäköintipaikat ovat kaikkein käytössä.

Muistutuksessa mainittu karttaliitteen kohta 5 ei ole virallista pysäköintiä, eikä sitä tällä suunnitelmalla aiota virallistaa. Kaupunki laatii erillisen

liikenteenohjaussuunnitelman rakennussuunnitteluvaiheessa. Siinä tullaan käsittelemään kokonaisuutena sekä tässä katusuunnitelmassa esitettyjen pysäköintien aikarajoitukset, että muistutuksessa esitetyn kohdan 5 puistoalueen pysäköinti.

Uimarannan puistoalueet

Kaupunki huomioi muistutuksessa esitetyn ilkivaltaisen tulipaloriskin mahdollisuuden tonttirajan tuntumaan asemoitujen uimakoppien osalta ja asemoi uimakopit toisen uimakoppiryhmän yhteyteen tai jättää näiden kahden uimakopin lisäyksen toteuttamatta kokonaisuudessaan.

Muistutuksessa käsitelty aluskasvillisuuden poisto länsipuolen ranta-alueella suunnitelman mukaisessa laajuudessa, on pääasiassa puiston aiemman tilankäytön palauttamista, ei uuden rakentamista. Puistoalue kohdalla on ollut avointa puistorakennetta 2020-luvun alkupuolelle saakka. Koska kyse on nykyisen hoidetun uimarannan pintojen, kalusteiden, rakennusten ja kulkureittien uusimisesta pääsääntöisesti nykyisellä jalanjäljellä, ei laajaan luontoselvitykseen olla nähty tarvetta. Suunniteltu työ ei ulotu rantakasvillisuuteen, vesialueeseen, puustoon, EV-alueelle tai rakentamattomaan rantavyöhykkeeseen vähäistä enempää. Kaupungin viimeisimmistä lintu-, eläin- ja kasvikartoituksista ei alueen osalta löydy huomioitavia suojeluarvoja tai rajoitusalueita. Alueella on muutamia lepakkohavaintoja ja nyt suunnitelluksi tehtävillä toimenpiteillä ei heikennetä näiden luonnoneläinten elinolosuhteita.

Muistutuksessa käsitelty uimarannan käytettävyys tai sulkeminen käytöltä mahdollisen tulevan peruskunnostuksen aikana perustuu aina rakentajan ja tilaajan yhdessä tekemään riskikartoitukseen yleis- ja työturvallisuudesta, sekä työmaan itsensä työtila- ja työturvallisuusvaatimukseen. Kaupunki tulee muun ohella huomioimaan tässä kohteessa poistettavan kasvillisuuden työt tiedottamalla

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 9

lähiasukkaiden suuntaan, mahdollisten omiin pihoihin siirtojen toteuttamiseksi yhteistyössä.

Lautakunnan toimivalta asiassa perustuu Lahden kaupungin hallintosäännön 2026/17 Kaupunkiympäristön palvelualueen erillissääntöjen toimivaltataulukkoon, kohta: yleisten alueiden pito.

Muutoksenhaku

Hallintovalitus

Toimenpiteet

Ote ilman liitteitä: asianosaiset, ohjelmointivastaava, projektipäällikkö

Liitteet

Numero	Otsikko
68	Katu ja puistosuunnitelmaselostus
69	2026-13-101-K
70	2026-14-101-P
71	Varikonkadun katusuunnitelma ja Mytjäjäisten rannan, Tallinpassinpuiston puistosuunnitelma, muistutukset

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 9

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 15.10.2026

129 Kaupunkitekniikan työohjelman 2027 aloitusluvat

898/10.03.01.00/2026

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

projektipäällikkö Riku Tiittanen p. 044 482 0837

Päätös

Esittelijä

kaupungininsinööri Lastikka Mika

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää, että seuraavien hankkeiden urakoitsijan valinnan voi käynnistää:

- Jalkarannantien saneeraus
- Mannerheiminkadun jk/pp väylärakentaminen
- Karistonrinteen asuinalueen rakentaminen
- Perhepuiston sisääntulon leikkiväline
- Lahti Aquan ja Lahden kaupungin vuoden 2027 yhteishankkeet
- Perhepuiston huoltorakennus

Perusteluosa

Kaupunkiympäristön palvelualueen käyttösuunnitelmaan liittyvää investointien työohjelmaa vuodelle 2027 on valmisteltu vuoden 2026 aikana. Aiempien vuosien kokemus on, että urakoiden sopimushinnat ovat lähellä suunnitelmavaiheen

kustannusarvioita, kun hankinta ehditään suorittaa lähellä vuodenvaihdetta, viimeistään ennen työohjelmavuoden maaliskuuta. Toisaalta samalla varmistetaan se, että hankkeet kiinnostavat useampaa tarjoajaa. Julkisen käyttöomaisuuden kokonaisbudjetti vuonna 2026 on 29.037.000 euroa. Ennuste 1.10.2026 osoittaa, että liikkumavaraa budjetissa on tällä hetkellä n. 133.000 euroa, josta tällä esityksellä varataan n. 15.000 euroa.

Hankkeet:

- Jalkarannantien liikennejärjestelyt ja alikulkujen saneeraus. Hankkeessa parannetaan Jalkarannantien liikennejärjestelyjä välillä Mononkatu-Kiikkulankatu. Jalkarannantielle rakennetaan kaksi uutta kiertoliittymää, ja kolme alikulkua korjataan, joista yksi uusitaan kokonaan. Tavoitteena on parantaa liikenneturvallisuutta. Hankkeen kustannusarvio on noin 3 miljoonaa euroa. Aloituksesta ei aiheudu kustannuksia tälle vuodelle.
- Mannerheiminkadun jk/pp, Sotkankadun osuus. Hankkeessa parannetaan Mannerheiminkadun jalankulku- ja pyöräily-yhteyttä sekä Sotkankadun liikennejärjestelyjä. Tavoitteena on toteuttaa laadukas, sujuva ja turvallinen pyöräilyn pääreitti sekä mahdollistaa uuden Pekanmäen alikulun toteuttaminen. Hankkeen kustannusarvio on noin 1,7 miljoonaa euroa. Aloituksesta ei aiheudu kustannuksia tälle vuodelle.
- Karistonrinteen asuinalueen kunnallistekniikan rakentaminen. Hankkeessa toteutetaan uuden asuinalueen katujen, vesihuollon ja valaistuksen rakentamista. Kaupungin osuus hankkeen kustannusarviosta on noin 1,3 miljoonaa euroa. Aloituksesta ei aiheudu kustannuksia tälle vuodelle.
- Perhepuiston sisääntulon leikkiväline sisältyy Keskuspuiston hyväksyttyyn yleissuunnitelmaan. Leikkivälinevalmistajille ja maahantuojille suunnatun tarjouskilpailun tavoitteena on toteuttaa puiston pääsisäänkäynnille omaleimainen ja vetovoimainen leikkiväline, joka toimii alueen maamerkkinä. Hankkeen

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 9

- kustannusarvio on noin 150 000 euroa, joka sisältää välineen ja putoamislustojen hankinnan sekä asentamisen. Aloituksesta ei aiheudu kustannuksia tälle vuodelle.
- Lahti Aquan ja Lahden kaupungin vuoden 2027 yhteishankkeet. Hankkeet sijoittuvat Asikkalankadulle, Heinolan vanhatielle, Kisällinkadulle, Ilmarisentielle, Joutjoentielle, Kahvakadulle, Ratavartijankadulle, Ilonankadulle, Mäkitorpankadulle ja Savistentielle. Hankkeissa saneerataan Lahti Aquan vesihuoltoa ja ennallistetaan katualueet nykyiselleen. Kaupungin osuus hankkeiden kustannuksista on arviolta 2 378 000 euroa. Aloituksesta ei aiheudu kustannuksia tälle vuodelle.
 - Perhepuiston alueella sijaitseva nykyisten pienten huolto- ja wc-rakennusten (6 kpl, yhteensä noin 85 brm²) ryhmä on käyttöikänsä päässä, eikä vastaa puiston nykyisiä toiminnallisia tarpeita. Rakennusryhmää suunnitellaan purettavaksi ja korvattavaksi uudella yhdistetyllä WC- ja palvelurakennuksella. Rakennustyyppiksi on suunniteltu elementti-moduulirakennetyypistä ratkaisua. Hankkeen kustannusarvio on noin 600.000 euroa, joka sisältää rakennusmoduulihankinnan, sekä perustus ja asennustyöt. Aloituksesta aiheutuu kustannuksia tälle vuodelle hankkeen konsulttipalveluiden hankinnan kautta noin 15 000 euroa.
- Aloitustilusta haettavien projektien suunnitelmavalmius on hyvä ja projektipäälliköillä on valmiudet käynnistää urakoitsijoiden valinta loppuvuoden aikana.

Kaupunkiympäristölautakunnan toimivalta työohjelmapäätösten osalta perustuu hallintosäännön 2026/17 Yhteiset talousasiat -toimivaltataulukon.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote ilman liitteitä: projektipäälliköt, taloussihteerit

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 9

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 15.10.2026

130

Oikaisuvaatimus kunnossapitopäällikön päätöksestä 24/2026, liukastumisvahinko

250/03.02.00.00/2026

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

juristi Lauri Uski p. 044 482 6810

Päätös

Esittelijä

kaupungininsinööri Lastikka Mika

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hylätä oikaisuvaatimuksen

Perusteluosa / aiempi käsittely

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 8.9.2026 (§ 108) yksimielisesti palauttaa asian valmisteluun, jossa oikaisuvaatimuksen tekijä on vaatinut kunnossapitopäällikön 5.6.2026 tekemän viranhaltijapäätöksen oikaisemista siten, että Lahden kaupunki korvaa 7.1.2025 Kolkankatu 19 A:n kohdalla tapahtuneesta liukastumisesta aiheutuneet vahingot.

Aiempi käsittely

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 08.09.2026

§ 108

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 9

Lautakunta päätti yksimielisesti palauttaa asian valmisteluun.

Esittelijä

kunnossapitopäällikkö Leppäaho Pasi

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hylätä oikaisuvaatimuksen.

Perusteluosa

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksen tekijä on vaatinut kunnossapitopäällikön 5.6.2026 tekemän viranhaltijapäätöksen oikaisemista siten, että Lahden kaupunki korvaa 7.1.2025 Kolkankatu 19 A:n kohdalla tapahtuneesta liukastumisesta aiheutuneet vahingot. Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii muun muassa tähän mennessä ja tulevaisuudessa aiheutuvien kulujen, hoitotuen, kivun ja säryn sekä muun tilapäisen haitan, pysyvän haitan, työkyvyttömyyden ja ansionmenetyksen korvaamista sekä maksusitoumuksia.

Oikaisuvaatimuksen mukaan oikaisuvaatimuksen tekijä liukastui kaupungin kunnossapitovastuulla olevalla jäisellä ja hiekoittamattomalla kevytväylällä. Hänen mukaansa kevytväylä oli aurattu, mutta aurauksen yhteydessä sileäksi kiillottunut ja sen jälkeen hiekoittamatta jätetty. Oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, että liukkaudentorjunta oli kokonaan laiminlyöty ja että kaupungin laiminlyönnin ja vahingon välillä on syy-yhteys.

Oikaisuvaatimuksessa vedotaan lisäksi kunnossapitovelvollisen korostettuun huolellisuusvelvollisuuteen ja väitettyyn käännettyyn todistustaakkaan. Oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, ettei kaupunki ole osoittanut huolehtineensa liukkaudentorjunnasta asianmukaisesti.

Perustelut

Korvausvastuun edellytykset

Lahden kaupungin korvausvastuu kadun ja yleisen alueen kunnossapidosta aiheutuneessa vahingossa edellyttää, että kaupungin kunnossapidossa on tapahtunut sellainen laiminlyönti, huolimattomuus tai muu virheellinen menettely, jonka ja aiheutuneen vahingon välillä on syy-yhteys.

Pelkästään se, että henkilö liukastuu kaupungin kunnossapitovastuulla olevalla väylällä ja että väylä on ollut liukas, ei sellaisenaan osoita kaupungin laiminlyönteä kunnossapitovelvollisuuttaan.

Asiassa ei ole riidanalaista, etteikö oikaisuvaatimuksen tekijä olisi kaatunut ilmoittamassaan paikassa. Korvausvastuun kannalta ratkaisevaa on kuitenkin se, onko kaupungin kunnossapidossa ollut sellainen puute, jonka perusteella kaupungin voidaan katsoa toimineen huolimattomasti.

Väitetty jäisyys ja hiekoittamattomuus

Oikaisuvaatimuksen tekijä on kuvannut vahinkopaikan olleen jäinen, liukas ja hiekoittamaton sekä katsonut, ettei liukkaudentorjunnasta ollut lainkaan huolehdittu.

Lautakunta toteaa, että väylän liukkaus vahinkohetkellä ei vielä osoita kunnossapidon laiminlyöntiä. Talviolosuhteissa väylän kunnossapitoa on arvioitava kokonaisuutena ottaen huomioon muun muassa sää- ja keliolosuhteet, niiden muuttuminen ja ennakoitavuus, väylän kunnossapitoluokka sekä kunnossapitotoimenpiteiden toteuttamismahdollisuudet.

Kunnossapitovelvollisen ei voida edellyttää pystyvän poistamaan kaikkea liukkautta kaikissa sääolosuhteissa välittömästi. Korvausvastuu syntyy, mikäli kunnossapidossa voidaan todeta sellainen poikkeama siitä tasosta, jota olosuhteissa on kohtuudella voitu edellyttää, että kyse on huolimattomuudesta tai laiminlyönnistä.

Asiassa ei ole oikaisuvaatimuksessa esitetty sellaista uutta selvitystä, jonka perusteella alkuperäisessä päätöksessä tehtyä arviota kaupungin kunnossapitotoimien asianmukaisuudesta olisi aihetta muuttaa.

Korostettu huolellisuusvelvollisuus

Oikaisuvaatimuksessa vedotaan siihen, että kunnossapitovelvollisella olisi liukastumisvahingoissa korostettu huolellisuusvelvollisuus. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa viitataan niin sanottuun käännettyyn todistustaakkaan ja siihen, että kunnossapidosta vastaavan tulisi osoittaa toimineensa riittävän huolellisesti.

Lautakunta toteaa, että kunnossapitovelvolliselta edellytetään katujen talvikunnossapidossa huolellisuutta ja että liukkaudentorjunnan riittävyttä arvioidaan ottaen huomioon kulloinkin vallinneet olosuhteet. Tämä ei kuitenkaan tarkoita, että jokainen kaupungin kunnossapitovastuulla tapahtunut liukastuminen johtaisi automaattisesti kaupungin korvausvastuuseen.

Myöskään oikaisuvaatimuksessa esitetty viittaus niin sanottuun käännettyyn todistustaakkaan ei poista korvausvastuun edellytystä, jonka mukaan asiassa tulee olla perusteet katsoa kunnossapidon olleen olosuhteisiin nähden puutteellista.

Lautakunta katsoo käytettävissä olevan selvityksen perusteella, ettei kaupungin toiminnassa ole osoitettu tällaista puutetta.

Oikaisuvaatimuksessa esitetty Vakuutuslautakunnan ratkaisu

Oikaisuvaatimuksessa vedotaan Vakuutuslautakunnan ratkaisuun 251/09, jossa on ollut kysymys tilanteesta, jossa jalkakäytävä oli aurattu mutta jätetty hiekoittamatta lumisateen jälkeen. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan ratkaisu osoittaa, että aurauksen yhteydessä väylä tulee välittömästi hiekoittaa.

Lautakunta toteaa, ettei yksittäinen Vakuutuslautakunnan ratkaisu ratkaise nyt käsillä olevaa asiaa. Korvausvastuun arviointi tehdään kunkin vahinkotapahtuman tosiseikkojen ja siinä vallinneiden sää- ja keliolosuhteiden perusteella.

Mainitussa ratkaisussa arvioitavana olleet olosuhteet eivät sellaisenaan osoita, että tässä asiassa olisi toimittu vastaavalla tavalla tai että kaupungin olisi tullut menetellä samalla tavoin.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaista uutta selvitystä, jonka perusteella nyt käsiteltävää vahinkotapahtumaa olisi aiheutta arvioida kyseisen ratkaisun perusteella toisin kuin alkuperäisessä päätöksessä.

Syy-yhteys

Oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, että kunnossapidon laiminlyönnin ja liukastumisen välillä on syy-yhteys. Hänen mukaansa ilman kunnossapidon laiminlyöntiä vahinkoa ja siitä seuranneita vammoja, hoitoa ja muita seurauksia ei olisi syntynyt.

Lautakunta toteaa, että vahingon ja väitetyn kunnossapidon laiminlyönnin välinen syy-yhteys edellyttää ensinnäkin sitä, että kaupungin kunnossapidossa on todettu korvausvastuun perustava laiminlyönti tai huolimattomuus.

Koska asiassa ei ole osoitettu kaupungin laiminlyöneen kunnossapitovelvollisuuttaan, myöskään korvausvastuun edellyttämää syy-yhteyttä kaupungin menettelyn ja vahingon välillä ei voida todeta.

Se, että oikaisuvaatimuksen tekijälle on aiheutunut liukastumisesta vammoja ja niistä edelleen hoito- ja muita kustannuksia, ei muuta kunnossapidon asianmukaisuutta koskevaa arviota.

Vahingon laajuutta koskevat vaatimukset

Oikaisuvaatimuksen tekijä on vaatinut muun muassa kaikkien tähän mennessä aiheutuneiden ja tulevien kulujen, hoitotuen, kivun ja säryn sekä muun tilapäisen haitan, pysyvän haitan, työkyvyttömyyden ja ansionmenetyksen korvaamista. Lisäksi hän on vedonnut jatkuvaan kipuun ja elämänlaadun heikentymiseen.

Lautakunta toteaa, että vahingonkorvausvaatimusten määrä ja laajuus tulevat arvioitaviksi vasta, mikäli kaupungin korvausvastuun edellytykset täyttyvät.

Koska kaupungin korvausvastuuta ei tässä asiassa ole todettu, ei ole tarpeen ottaa kantaa yksittäisten henkilövahinkoon perustuvien korvausvaatimusten määrään tai korvattavuuteen.

Kokonaisarvio

Lautakunta on arvioinut oikaisuvaatimuksessa esitetyt väitteet ja siinä viitatus oikeudelliset näkökohdat.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaista uutta selvitystä tai seikkaa, jonka perusteella voitaisiin todeta kaupungin laiminlyöneen Kolkankadun kevytväylän kunnossapidon tai liukkaudentorjunnan.

Se, että väylä on ollut vahinkohetkellä liukas ja että oikaisuvaatimuksen tekijä on käyttänyt talvikeliin soveltuvia varusteita ja ilmoituksensa mukaan liikkunut varovaisesti, ei yksinään osoita kaupungin tuottamusta. Oikaisuvaatimuksen tekijä on nimenomaisesti ilmoittanut käyttäneensä muun muassa nastakenkiä ja liikkuneensa varovaisesti.

Lautakunta katsoo, ettei asiassa ole tapahtunut sellaista kaupungin kunnossapitovelvollisuuden laiminlyöntiä, huolimattomuutta tai virheellistä menettelyä, jonka perusteella Lahden kaupunki olisi vahingonkorvausvelvollinen.

Näin ollen kunnossapitopäällikön päätöksen lopputulosta ei ole aihetta muuttaa.

Oikaisuvaatimus hylätään.

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 9

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus

Toimenpiteet

Ote: oikaisuvaatimuksen tekijälle

Liitteet

Numero	Otsikko
--------	---------

72	Viranhaltijapäätös 24/2026: Liukastumisvahinko 7.1.2025, Kolkankatu 19 A jalkakäytävä, Lahti
----	---

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 9

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 15.10.2026

131

Oikaisuvaatimus kunnossapitopäällikön päätöksestä 17.6.2026 / kaatumisvahinko

3594/03.02.00.00/2026

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

kunnossapitopäällikkö Pasi Leppäaho, 050 398 5729

Päätös

Esittelijä

kaupungininsinööri Lastikka Mika

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hylätä takaisinsaantivaatimuksen uudelleen käsittelypyynnön.

Perusteluosa

Perustelut

Pohjola Vakuutus Oy on 7.7.2026 pyytänyt Lahden kaupunkia käsittelemään uudelleen yhtiön 24.6.2026 tekemän takaisinsaantivaatimuksen, joka koskee huhtikuussa 2024 Okeroistentie 56 kohdalla sattunutta pyöräilijän kaatumista.

Pohjolan mukaan vahingonkärsijä on kaatunut polkupyörällä tiessä olleeseen noin 50–60 cm pituiseen ja 5–10 cm syvyiseen painaumaan/vaurioon. Pohjolan mukaan vahinkopaikan asfaltissa on ollut lisäksi muita vaurioita sekä soraa ja kiviä. Pohjola katsoo, että Lahden kaupunki vastaa kadun kunnossapidosta viime kädessä, vaikka

vahinkopaikalla on ollut valokaapeliverkon rakentamiseen liittyvä työmaa ja työmaan kunnossapitotehtävät on ollut osoitettu urakoitsijalle.

Kunnossapitovastuu

Asiassa on riidatonta, että Okeroistentiellä on vahinkotapahtuman aikaan ollut työmaa ja että Lahden kaupunki ei ole ollut työmaan toteuttaja eikä vastannut työmaan järjestelyistä tai alueen merkitsemisestä. Pohjolan uudelleen käsittelypyynnön mukaan työmaa-alue on kuitenkin ollut osa yleistä katualuetta eikä Okeroistentietä ole suljettu liikenteeltä.

Pohjola vetoaa siihen, että kadun kunnossapito kuuluu kunnalle ja että kunnossapitotehtävien siirtäminen sopimuksella urakoitsijalle ei poista kaupungin lakiin perustuvaa vastuuta.

Lahden kaupunki toteaa, ettei pelkkä kadunpitäjän asema kuitenkaan merkitse sitä, että kaupunki olisi vastuussa kaikista katualueella tapahtuvista vahingoista. Korvausvastuun syntyminen edellyttää lisäksi, että kaupungin menettelyssä voidaan todeta tuottamus tai laiminlyönti sekä syy-yhteys tämän menettelyn ja aiheutuneen vahingon välillä.

Tässä asiassa vahinkopaikalla on ollut rakennustyömaa, jonka toteuttaminen ja työmaa-alueen järjestelyt sekä kunnossapito ovat kuuluneet työmaan toteuttajalle ja työmaasta vastaavalle toimijalle. Kaupunki ei ole itse suorittanut vahinkoon väitetysti johtanutta työmaalla tapahtunutta toimintaa eikä hallinnut työmaa-alueita.

Vahinkopaikan kunto ja kaupungin toiminta

Pohjola on uudelleen käsittelypyynnössään vedonnut erityisesti siihen, että Okeroistentiellä olisi ollut vahinkopaikalla syvä painauma tai muu tien vaurio, jonka vuoksi katu ei ole ollut turvallinen käyttää.

Kaupunki on ollut tietoinen työmaa-alueesta ja siellä suoritettavista toimenpiteistä. Kaupunki on myös ohjeistanut työmaan toteuttajaa huolehtimaan työalueen siisteydestä sekä asfalttialueella olevien kaivantojen turvallisuudesta.

Asiassa saadun selvityksen perusteella työmaan toteuttaja on ilmoittanut huolehtineensa katualueesta kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti. Pohjolan toimittamissa valokuvissa on kuitenkin todettu olevan nähtävissä tievaurioita ja tien pinnalla soraa ja kiviä. Valokuvat on otettu neljä päivää vahinkotapahtuman jälkeen.

Pelkästään valokuvista ei kuitenkaan voida luotettavasti päätellä vahinkotapahtuman tarkkaa tapahtumahetken olosuhdetta, vaurion syntyajankohtaa tai sitä, millaisessa kunnossa kyseinen kohta on ollut juuri vahinkohetkellä.

Asiassa ei myöskään ole esitetty selvitystä siitä, että Lahden kaupunki olisi laiminlyönyt sille kuuluvan velvollisuuden valvoa tai ohjata työmaan toteuttajaa tavalla, joka olisi ollut syy-yhteydessä vahinkoon. Kaupungin on osoitettu antaneen työmaan toteuttajalle ohjeita työalueen siisteydestä ja turvallisuudesta.

Kaupungin ja työmaan toteuttajan vastuun arviointi

Vaikka kadun kunnossapidon järjestämisvastuu kuuluu lähtökohtaisesti kadunpitäjälle, tämä ei tarkoita, että kaupunki olisi automaattisesti korvausvastuussa sellaisesta vahingosta, joka on aiheutunut ulkopuolisen toimijan hallinnassa olevan työmaan toteuttamisesta tai työmaa-alueen puutteellisesta kunnossapidosta.

Asiassa ei ole osoitettu, että vahinko olisi aiheutunut sellaisesta kaupungin omasta kunnossapitotoimenpiteestä, laiminlyönnistä tai muusta menettelystä, josta kaupunki voisi olla vahingonkorvausvastuussa.

Pohjola on uudelleen käsittelypyynnössään katsonut, että kaupungin vastuu syntyy siitä riippumatta, mille taholle työmaan kunnossapitotehtävät on sopimuksella

osoitettu. Kaupunkiympäristölautakunta katsoo kuitenkin, että asiassa on arvioitava erikseen, onko kaupungin omassa toiminnassa ollut sellainen laiminlyönti tai huolimattomuus, joka on aiheuttanut vahingon. Tällaista laiminlyöntiä ei käytettävissä olevan selvityksen perusteella ole osoitettu.

Työmaan toteuttajalla on ollut tosiasiallinen vastuu työmaa-alueen järjestelyistä, turvallisuudesta ja kunnossapidosta. Asiassa ei ole esitetty sellaista selvitystä, jonka perusteella Lahden kaupungin voitaisiin katsoa laiminlyöneen oman valvonta- tai kunnossapitovelvollisuutensa.

Takaisinsaantivaatimus

Pohjola Vakuutus Oy vaatii Lahden kaupunkia maksamaan yhtiölle takaisin vahingonkärsijälle maksamansa korvaukset työtapaturma- ja ammattitautilain 270 § perusteella.

Takaisinsaantivaatimus edellyttää, että Lahden kaupunki on vahingosta korvausvastuussa. Koska kaupungin korvausvastuuta vahingosta ei ole käytettävissä olevan selvityksen perusteella osoitettu, ei myöskään takaisinsaantivaatimuksen hyväksymiselle ole edellytyksiä.

Pohjolan uudelleen käsittelypyynnössä ei ole esitetty sellaista uutta selvitystä, jonka perusteella Lahden kaupungin 17.6.2026 tekemää päätöstä olisi aihetta muuttaa.

Kaupunkiympäristölautakunta katsoo, ettei asiassa ole osoitettu Lahden kaupungin laiminlyöneen sille kuuluvaa kadun kunnossapito- tai valvontavelvollisuutta tavalla, joka olisi syy-yhteydessä huhtikuussa 2024 Okeroistentie 56 kohdalla sattuneeseen pyöräilijän kaatumiseen.

Vahinkopaikalla on ollut työmaa, jonka toteuttaja on vastannut työmaa-alueen järjestelyistä ja kunnossapidosta. Kaupunki on antanut työmaan toteuttajalle ohjeita alueen siisteydestä ja turvallisuudesta. Asiassa ei ole osoitettu, että kaupungin oma toiminta tai laiminlyönti olisi aiheuttanut vahingon.

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 9

Näin ollen Lahden kaupunki ei ole asiassa vahingonkorvausvastuussa eikä Pohjola Vakuutus Oy:llä ole perusteita kohdistaa takaisinsaantivaatimusta Lahden kaupunkiin.

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus

Toimenpiteet

Ote: oikaisuvaatimuksen tekijälle

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 9

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 15.10.2026

132

Tiedoksi merkittävät asiat

Päätös

Esittelijä

kaupunkikehitysjohtaja Alho Olli

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta merkitsee asiat tiedoksi.

Perusteluosa

Tiedoksi tuodaan seuraavat asiat:

- Leikkialuetoimikunnan pöytäkirja 19.8.2026 (6/2025-2027)
- kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranhaltijoiden viranhaltijapäätökset ajalta 4.9.–9.10.2026

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

-

Liitteet

Numero Otsikko

73 Viranhaltijapäätökset ajalta 4.9.-9.10.2026

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 9

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 15.10.2026

133
Muut asiat

Päätös

Esittelijä
kaupunkikehitysjohdaja Alho Olli

Päätösehdotus
Kaupunkiympäristölautakunta merkitsee asiat tiedoksi.

Perusteluosa
-

Muutoksenhaku
Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet
-