Kaupunkiympäristölautakunta Päätöspäivämäärä 17.11.2026

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 17.11.2026

Maankäyttösopimuksen ja kauppakirjan hyväksyminen liikerakennusten tontti 398-7-5102-4 ja Yleinen alue 398-7-9908-1 Johanneksenkatu 4

6146/10.00.01.04/2026

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

suunnittelujohtaja Juha Helminen, p. 050 387 8710

maankäyttöinsinööri Petri Solonen, p. 050 398 5396

Päätös

Esittelijä

suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevat Mukkulan kaupunginosan korttelialueen 5102 tonttia 4 (398-7-5102-4) ja Yleistä aluetta 398-7-9908-1 koskevan 6.11.2026 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ja Yleistä aluetta 398-7-9908-1 koskevan 6.11.2026 allekirjoitetun kauppakirjan.

Perusteluosa

Tiivistelmä

Kaupunki ja Hämeenmaan Kiinteistöt Oy sopivat maankäyttösopimuksella ja kiinteistön kauppakirjalla Holman Prisman tontin ja kaupparakennuksen laajentamisesta edellytyksellä, että asemakaavaehdotus A-2952 saa lainvoiman.

Aloite ja tavoite

Hämeenmaan Kiinteistöt Oy (jäljempänä Hämeenmaa) on tehnyt aloitteen asemakaavamuutoksesta osoitteessa Johanneksenkatu 4 sijaitsevan omistamansa Holman Prisman tontille 398-7-5102-4 sekä kaupungin omistamalle yleiselle alueelle 398-7-9908-1. Asemakaavatyön tavoitteena on Holman Prisman vähittäiskaupan suuryksikön tontin laajentaminen viereiselle Lahdenkadun suojaviheralueelle, sekä rakennusoikeuden lisääminen kaupan laajennusta varten. Asemakaavamuutos edellyttää maankäyttösopimuksen sekä alueen luovutuksen tekemistä kiinteistön kauppakirjalla.

Lähtötilanne

Kyseinen tontti 4 ja yleinen alue sijaitsevat Holman liiketoiminta-alueella liikenneympyrän tuntumassa noin kolmen kilometrin etäisyydellä Lahden keskustasta pohjoiseen.

Tontilla 4 on voimassa 29.5.2008 lainvoiman saanut asemakaava A-2401, jonka mukaan tontti on liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Tontilla on rakennusoikeutta 13 000 k-m2, joka on käytetty kokonaan.

Yleisellä alueella on voimassa 27.9.2004 lainvoiman saanut asemakaava A-2162, jonka mukaan yleinen alue 398-7-9908-1 on suojaviheraluetta (EV).

Asemakaavaehdotus

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2025 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä. Asemakaavaehdotus A-2952 on ollut julkisesti nähtävillä 3.9. – 5.10.2026.

Asemakaavaehdotuksessa sopimusalueen suojaviheralue (EV) muutetaan osaksi muodostettavaa liikerakennusten (KM) tonttia 6, jolloin tontin pinta-ala laajenee 49 623 m2:stä 68 070 m2:ön ja rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 13 000 k-m2:stä 24 000 k-m2:iin.

Maankäyttösopimus

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan maankäyttösopimuksen saa solmia vasta kun asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Koska asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, ovat kaupunkisuunnittelun vastuualueen ja Hämeenmaan edustajat neuvotelleet ja 6.11.2026 allekirjoittaneet nyt hyväksyttäväksi esitettävän maankäyttösopimuksen.

Korvaukset

Hämeenmaa maksaa kaupungille asemakaavamuutoksen toteuttamisesta 30 000 euroa sekä korvauksena yhdyskuntarakentamisen kustannuksista 1 172 849 euroa. Yhdyskuntarakentamisen korvaus tullaan käyttämään pääsääntöisesti asemakaava-alueen ja sen lähiympäristön kunnallistekniikan toteuttamiseen ja perusparantamiseen. Toteutettavia kohteita ovat mm. Holman risteysalueen uudelleenjärjestelyt. Maankäyttösopimuksella Hämeenmaa osallistuu alueidenkäyttölakia laajemmin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Korvauksen ja kauppahinnan suuruudet ovat määritelty valtuuston hyväksymien Asunto- ja Maapoliittisten periaatteiden sekä arviointitoimisto Innan 14.8.2026 laatiman arviokirjan perusteella.

Kauppakirja

Asemakaavaehdotuksen toteuttaminen edellyttää, että kaupunki myy Hämeenmaalle asemakaavaehdotuksen A-2952 liikerakennusten (KM) korttelialueen 5102 tonttiin 6 sisältyvän 18 447 m2:n suuruisen yleisen alueen 398-7-9908-1. Kyseisen tontinosan kauppahinnaksi on määritelty 894 300 €. Kaupunkisuunnittelun vastuualueen ja Hämeenmaan edustajat ovat 6.11.2026 allekirjoittaneet nyt hyväksyttäväksi esitettävän kauppakirjan.

Huoltotie

Koska toteutuessaan asemakaavamuutos ja kaupparakennuksen laajentaminen sulkevat nykyisen rakennuksen itäpuolella kulkevan huoltotien, on Hämeenmaan tarkoituksena toteuttaa uusi huoltotie Lahdenkadulta tontin laajennusosan kautta rakennuksen eteläpuolelle.

Maankäyttösopimuksella osapuolet sopivat, että Hämeenmaa laatii kustannuksellaan Kaupunkisuunnittelun ja Kaupunkitekniikan vastuualueen ohjauksessa rakentamissuunnitelman huoltotien liittymästä Lahdenkadulle, Lahdenkadun liittymäkaistasta sekä kevyen liikenteen väylän muutoksista. Kaupunkisuunnittelun ja/tai Kaupunkitekniikan tulee hyväksyä rakentamissuunnitelma ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä. Hämeenmaa toteuttaa kustannuksellaan em. rakentamissuunnitelman toimenpiteet. Kaupunkitekniikka valvoo, että rakentamistoimenpiteet rakentamiseen liittyvine liikennejärjestelyineen toteutetaan suunnitelman mukaisesti.

Esityksen strategianmukaisuus

Esitys tukeutuu Lahti 2035 Tehty kestäväksi strategiaan kaupungin olemalla vetovoimainen investointikohde sekä ihanteellinen kasvualusta kaikenkokoisten yritysten menestystarinoille.

Vaikutusten ennakkoarviointi

Vaikutusten arviointia on tehty ja tehdään asemakaavamuutoksen laatimisen yhteydessä.

Asianosaisena

Hämeenmaan Kiinteistöt Oy

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Hämeenmaan Kiinteistöt Oy