Lahti



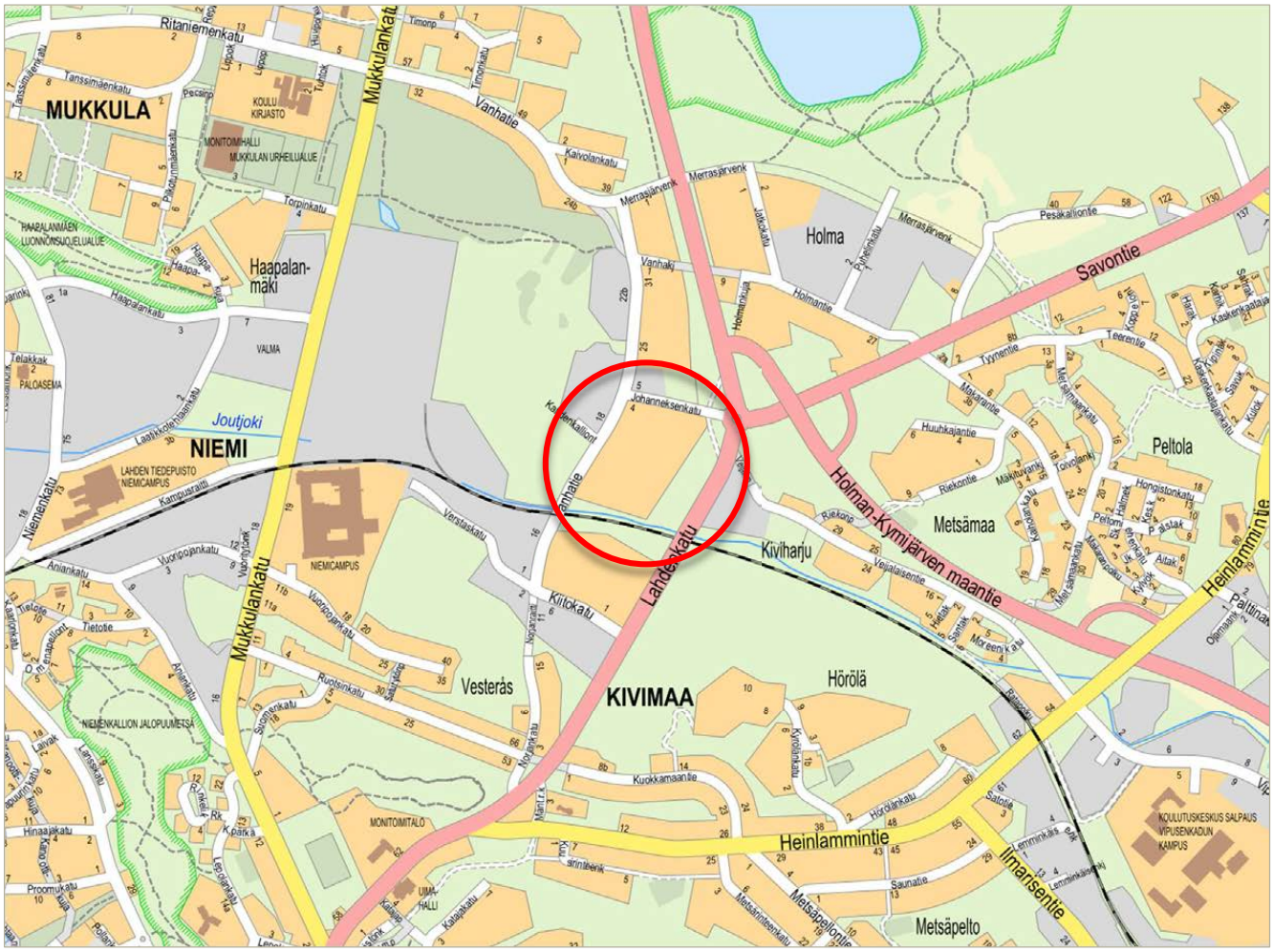
Asemakaavan selostus

Asemakaavatunnus A-2952
Asemakaavan muutos
Mukkula, Johanneksenkatu 4

5.11.2026

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 2
1.1 Tunnistetiedot 2
1.2 Kaava-alueen sijainti 3
1.3 Kaavan tarkoitus 3
1.4 Asemakaavaan liittyvät asiakirjat 3
2 TIIVISTELMÄ 4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 4
2.2 Asemakaava 4
3 LÄHTÖKOHDAT 5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 5
3.2 Suunnittelutilanne 15
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 23
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 23
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 23
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 23
4.4 Asemakaavan tavoitteet 24
4.5 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset 24
4.6 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet 28
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 34
5.1 Asemakaavan rakenne 34
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 36
5.3 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen 36
5.4 Kaavan vaikutukset 36
5.5 Ympäristön häiriötekijät 41
5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset 41
5.7 Nimistö 41
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 42
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus 42
7 KAAVAN LAATIJA 43
8 SEURANTALOMAKE 44

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 7. päivänä elouuta 2026 päivättyä asemakaavakarttaa A-2952 (Mukkula, Johanneksenkatu 4) sekä siihen liittyvää tonttijakoa M-26-79



Kuva 1 Kaavakohteen sijainti opaskartalla.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee: Mukkulan (7.) kaupunginosan korttelin 5102 tontteja 4 ja 5 ja yleisen tien alueen osaa sekä suojaviheraluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:
Mukkulan (7.)kaupunginosan korttelin 5102 tontit 6 ja 7

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2024 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu ensimmäisen kerran 6.3.2024 kaavoituskatsauksen yhteydessä.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään sitova tonttijako.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Lahden kaupungin Mukkulan (7.) kaupunginosassa korttelissa 5102. Etäisyys on Lahden kauppatorilta noin 3 km pohjoiseen. Alue rajautuu itäosastaan Lahdenkatuun, pohjoisosastaan Johanneksenkatuun ja länsipuolelta Vanhatiehen. Eteläpuolella on rautatieyhteys Niemeen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 7,8 ha.



1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavatyön tavoitteena on vähittäiskaupan suuryksikön (Holman Prisma) korttelialueen asemakaavan tarkistaminen ja laajentaminen viereiselle Lahdenkadun suojaviheralueelle liiketoiminnan kehittämisen mahdollistamiseksi.

1.4 Asemakaavaan liittyvät asiakirjat

A-2952 Kaavaluonnoskartta
A-2952 Kaavaselostus
A-2952 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
A-2952 Tonttijakokartta M-26-79

A-2952 Luontoselvitys 2025
A-2952 Holman alueen liikenteellinen selvitys 2025
A-2952 Holman alueen kaupallinen selvitys 2026

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu yksityisen aloitteesta.

Kaavatyön vaihe	Päivämäärä
Vireilletulo	5.3.2025
Aloituskokous	12.03.2025
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	23.3.2026
Luonnosvaiheen kuuleminen	2.4. – 16.4.2026
Ehdotusvaiheen nähtävillä olo	3.9. – 5.10.2026

2.2 Asemakaava

Asemakaavatyön tavoitteena on vähittäiskaupan suuryksikön (Holman Prisma) korttelialueen asemakaavan laajentaminen viereiselle Lahdenkadun suojaviheralueelle, sekä rakennusoikeuden lisääminen kaupan laajennusta varten. Rakennusoikeuden kasvaa nykyisestä 13000 kem^2:stä 24000 kem^2:iin.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee liikenteellisessä solmukohdassa Holman kiertoliittymän välittömässä läheisyydessä, Holman kaupallisten palvelujen alueella. Suunnittelualueella on sijainnut päivittäistavarakaupan suuryksikkö vuodesta 2008 lähtien. Etelästä alue rajautuu Joutjokeen ja rautatiehen. Suunnittelualueen itäreunassa sijaitsee yhtenäinen kallio, joka rajautuu Lahdenkatuun. Idässä kortteli rajautuu Vanhaankatuun ja Pohjoisessa Johanneksenkatuun. Suunnittelualueen koillisosassa sijaitsee huoltoasemarakennusten korttelialue, jolle saa sijaitsee polttonesteiden jakeluasema.

Alla olevissa ilmakuvissa näkyy suunnittelualueen kehitys viimeisen 65 vuoden ajalta:

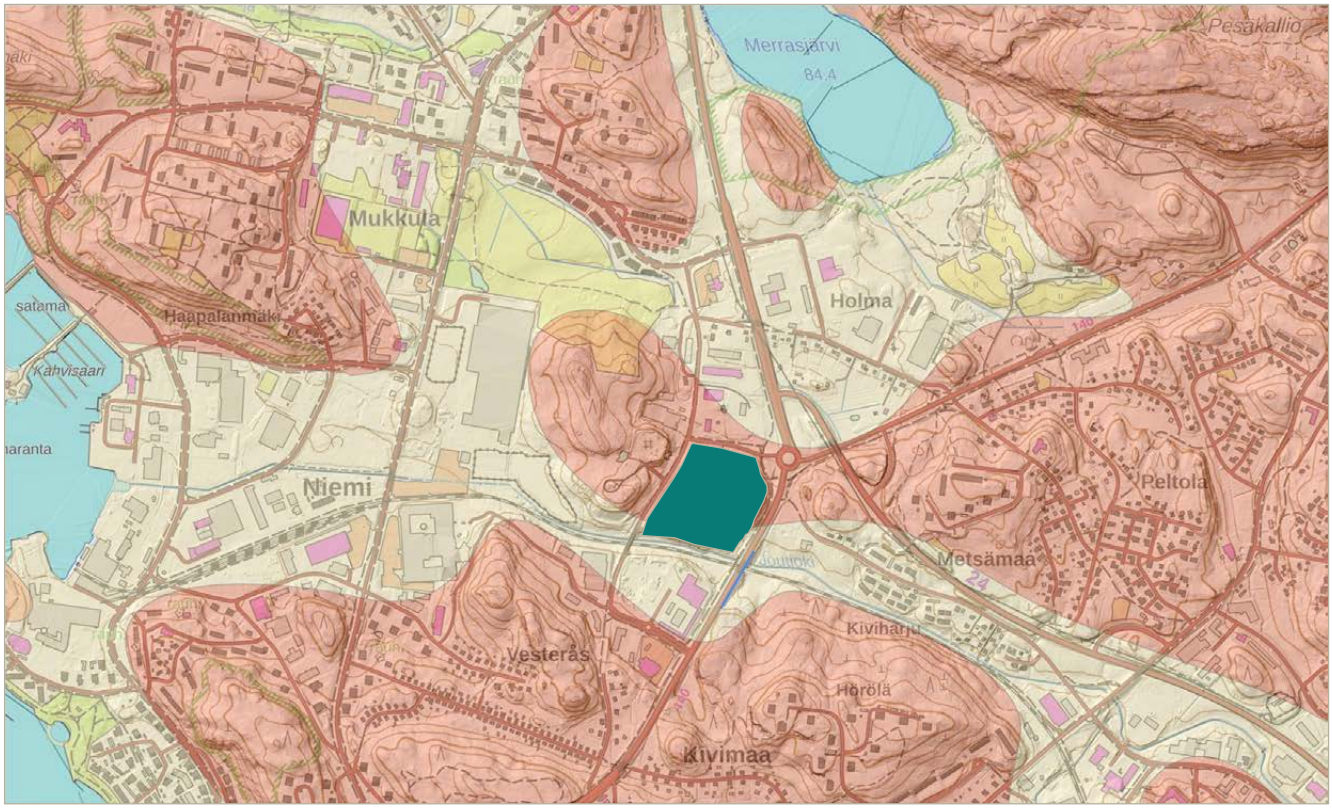

Ortokuva 1960


Ortokuva 1976


Ortokuva 2005


Ortokuva 2024

3.1.2 Luonnonympäristö



Maisema

Kaava-alue sijoittuu maisemarakenteessa kallio-moreeniselänteelle, joka erottaa Joutjoen ja Merrasojan laaksot toisistaan. Kallioselänteiden välitse kulkee maantie 140 (Lahdenkatu).

Kaava-alue sijoittuu Kivimaa-Myllypohjan kallioselänteet -nimiselle Lahden paikallisesti määritettyyn maisematyyppialueeseen. Alueelle tyypillistä on pienipiirteinen kallioselänteiden ja hienomman maa-aineksen muodostama maisemakuvaltaan vaihteleva alue. Viheralueet sijoittuvat pääasiassa kallioisten ja jyrkkäpiirteisten mäkien päälle sekä rinteisiin tai kaikista alavimmille paikoille.

Maisemakuvallisesti Lahdenkadun ja market-alueen väliin jäävä metsäinen kallioselänne on merkittävä elementti. Lahdenkatua molemmin puolin rajaavat metsäiset alueet ja marketalueen puolelle sijoittuva kallioselänne rajaavat tiemaisemaa luoden porttiaiheen saavuttaessa Lahteen pohjoisen suunnasta. Liikenneympyrän pohjoispuolella maasto on tasaisempaa ja tieympäristö tavanomaisempaa.





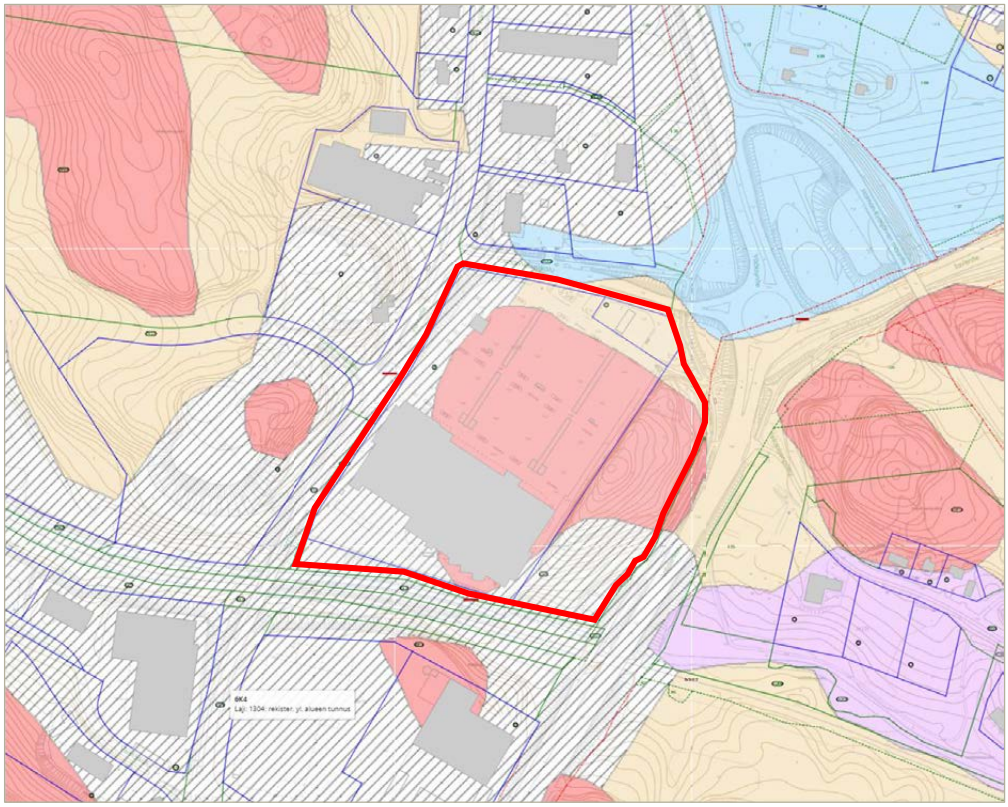


Nykyinen kallioinen metsäkaistale on jäänne selänteestä, jolle 1964 kaavoitettiin teollisuustontti. Tonttia ei rakennettu mutta sitä louhittiin raskaasti, kun tonttia tasattiin viereisen kadun korkoon. Vuoden 2003 kaavassa rakennusoikeutta ja louhintatarvetta pienennettiin, jotta metsäinen mäki voitiin säilyttää maisemallisen merkityksensä vuoksi.

Lahdenkadun suuntaan selänteen merkitys muodostuu kookkaasta puustosta sekä erityisesti liikenneympyrän suuntaan näkyvä metsäinen silhuetti ja jyrkkä kalliorinne. Nykyiselle marketalueen pysäköintipaikalle rajan muodostaa louhittu rinne, joka toimii alueella jopa eräänlaisena ympäristötaide-elementtinä.

Luonnonolot

Suunnittelualue on maaperältään valtaosaltaan kalliomaata (maaperäkartassa punainen). Suunnittelualueen pohjoisosassa on hiekkamoreenia (vaalea ruskea). Viivoitettu alue on kartoittamatonta.

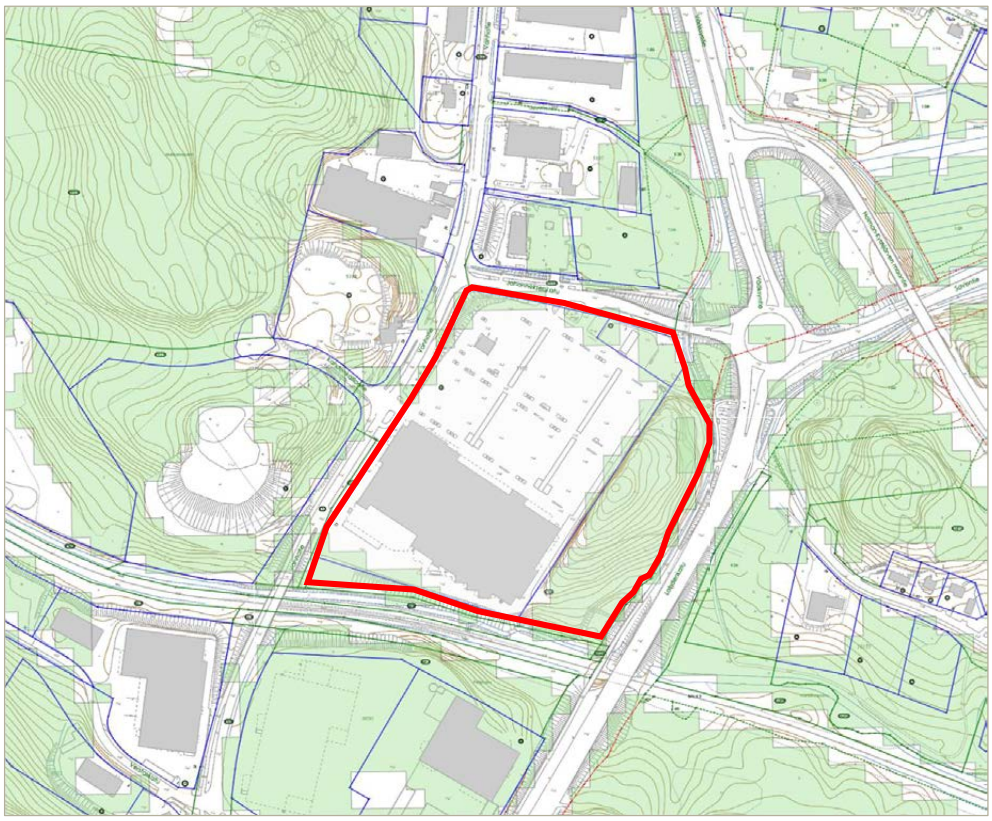


Suunnittelualueen maaperäkartta (GTK).

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

Suunnittelualueella ei ole luonnonmuistomerkkejä.

Kaava-alueen metsäalue on suurimmalta osin kasvupaikkatyypiltään lehtomaista – tuoretta kangasta, jonka pääpuulaji on kuusi. Marketalueeseen rajautuvalla osalla, joka on kiinni nykyisessä kallioleikkauksessa, kasvupaikka on kuiva kangas ja pääpuulaji mänty. Puusto on läntisintä kuivaa kangasta lukuun ottamatta varttunutta 50–90-vuotiasta metsää.



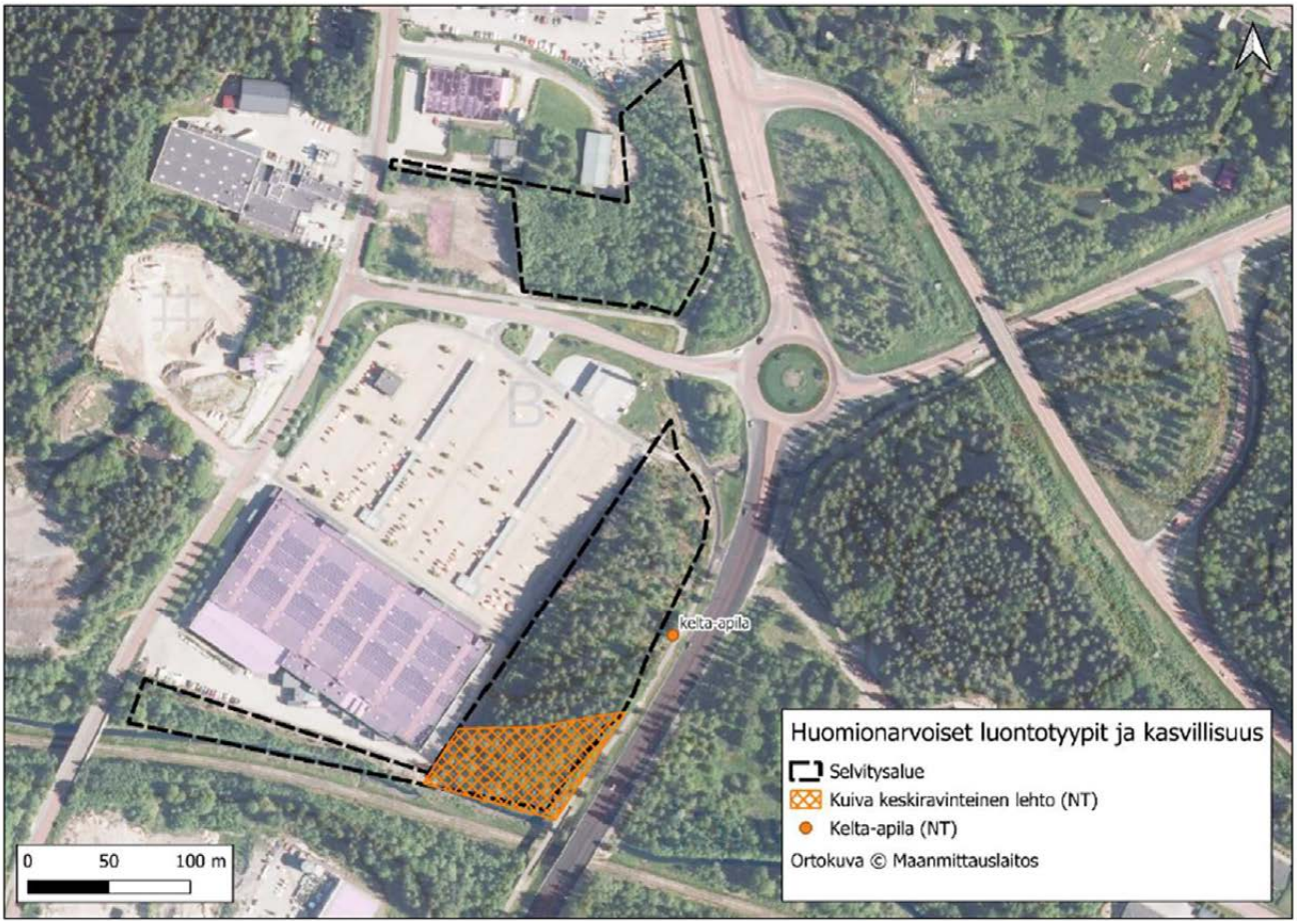
Suunnittelualueen metsäverkosto.

Luonnon monimuotoisuus

Selvitysaluetta ei ole aiemmissa selvityksissä tai kaavoituksessa tunnistettu tärkeäksi ekologisen verkoston osaksi. Selvitysalueen etelä- ja länsipuolelta kulkee kuitenkin yleiskaavan merkittävän luontoverkoston alue sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (kuva 13), joka yhdistyy pohjoispuolen laajaan luonnonsuojelualueeseen (kuva 3).

Selvitysalueella on yksi huomionarvoinen luontotyyppikuvio: kuiva keskiravinteinen lehto (0,45 ha). Alueella ei ole luonnonsuojelulain tai vesilain suojeltuja luontotyyppejä. Lehtoalue lukeutuu metsälain erityisen tärkeäksi elinympäristöksi.

Pieni kuiva keskiravinteinen lehtokuvio (kuva 4 ja 5) sijaitsee selvitysalueen eteläosassa. Se on silmälläpidettävä (NT) luontotyyppi. Lehdot ovat myös luontodirektiivin luontotyyppejä. Lehto sijaitsee kallionrinteen alaosassa ja rajautuu eteläpuolelta Joutjokeen, itäpuolelta Lahdenkatuun ja länsipuolelta Prisman tonttiin. Valtapuina on varttunutta haapaa, kuusta ja rauduskoivua, lisäksi kasvaa joitain mäntyjä. Runsaimmat muut kasvilajit ovat mm. pihlaja, lillukka, ahomansikka, sananjalka, puolukka, mustikka, metsäkastikka, valkovuokko, kielo, keltanolaji ja kurjenkello. Alueella on melko paljon jälkiä ihmisvaikutuksesta: maata on kaivettu ja läjitetty erityisesti lähellä jokea ja jonkin verran kantoja on näkyvissä. Kuvion arvoa parantaa kuitenkin puuston monilajisuus ja vaihteleva rakenne, ja myös eri-ikäisyys, vaikkei aivan vanhaa puustoa olekaan. Lahopuuta on hieman.



Huomionarvoiset luontotyypit ja kasvillisuus selvitysalueella. NT = silmälläpidettävä.



Kuiva keskiravinteinen lehto (NT) selvitysalueella.

Muualla selvitysalueella ei ole huomionarvoisia luontotyyppejä. Lehdon pohjoispuolella kallionrinteessä on tasaikäistä varttunutta kuusimetsää, joka vaihettuu mäntyvaltaiseksi kalliometsäksi. Korkeimmilla kohdilla on pieniä avoimia kalliolaikkuja. Kalliota on louhittu Prisman tontin alta, ja jäljelle on jäänyt pieni osa alkuperäisestä. Tämä on heikentänyt kallion luonnontilaa, samoin kuin kallionlaella kulkeva polku ja ihmisten oleskelusta aiheutunut kuluma ja roskaantuneisuus. Kallion reuna-alueilla kasvaa sukkession alkuvaiheessa olevia nuoria puita ja taimia. Joillain kallioalueilla kasvaa hieman isomaksaruohoa, mutta ei merkittäviä määriä. Kallionlaella kasvaa muutamia pieniä tammia. Selvitysalueen eteläosassa ulottuu länteen ohut kaistale joen varren lehtipuuvaltaista metsää.

Selvityksessä suositellaan vieraslajien poistoa alueelta. Joen varrella olevaan kivilouhikkoon suositellaan lepakoiden talvehtimispaikan kartoitusta.



Pohjavesi, vesistöt, vesitalous

Alueen eteläpuolitse kulkee Joutjoki, joka virtaa Joutjärvestä Vesijärveen ja toimii Kymijärven voimalan lauhdevesien purku-uomana. Kaava-alue kuuluu Joutjoen valuma-alueeseen, jonne myös pysäköintialueen veden on ohjattu.

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö-

Kaupunki- /taajamakuva
Suunnittelualue ja sen lähiympäristö ovat autoliikenteen määrittämää ympäristöä suurine liikennevirtoineen. Holman liikenneympyrä on alueen keskeinen solmukohta. Suunnittelualueen pysäköintialue on noin puolet suunnittelualueen pinta-alasta. Ympäristö on myös vehreää ja metsäsäistä.



Asuminen
Suunnittelu alueella ei ole asumista

Palvelut
Alueella toimii päivittäistavarakaupan suuryksikkö ja bensiinin jakelupiste.

Työpaikat, elinkeinotoiminta
Lahden yleiskaavassa 2035 (Y-205) suunnittelualue sijaitsee Holman kaupallisten palvelujen alueella Pkm (8). Vähittäiskaupan enimmäismitoitus alueella on yleiskaavamääräyksiä täydentävien alueellisten suunnitteluohjeiden mukaan 71 000 k-m². Voimassa olevissa asemakaavoissa liikerakentamisen rakennusoikeutta alueella on yhteensä 44 850 k-m². Suunnitellun asemakaavan

mukaisen rakennusoikeuden 10 000 k-m²:n lisäyksen jälkeen liikerakentamisen rakennusoikeus olisi noin 54 850 k-m², joka alittaa selvästi Lahden yleiskaavan 2035 enimmäismitoituksen 71 000 k-m².

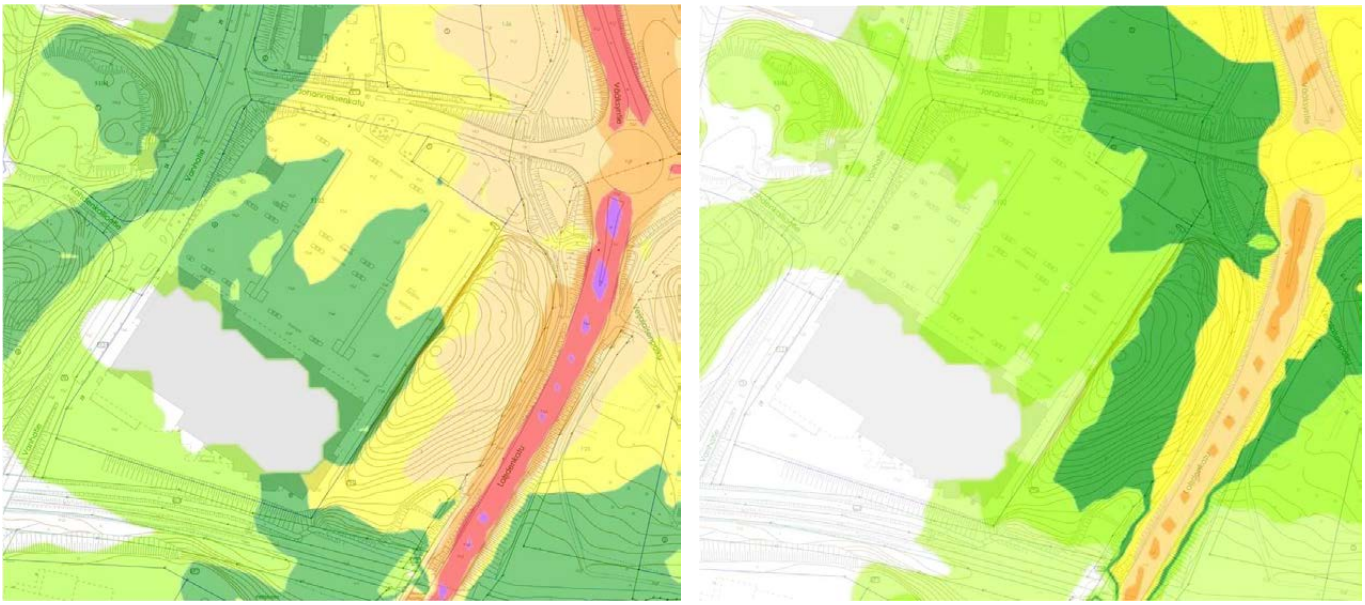


Lahden yleiskaavan 2035 Holman kaupallisten palvelujen alueelle Pkm (8) sijoittuvat asemakaavan kaavayksiköt.

Virkistys
Suunnittelualueella ei sijaitse virkistysalueita

Liikenne
Suunnittelualueesta huomattava osa on pysäköintialuetta. Kaupan yksikön huoltoliikenne on ohjattu kaupan taakse alueen eteläosaan.

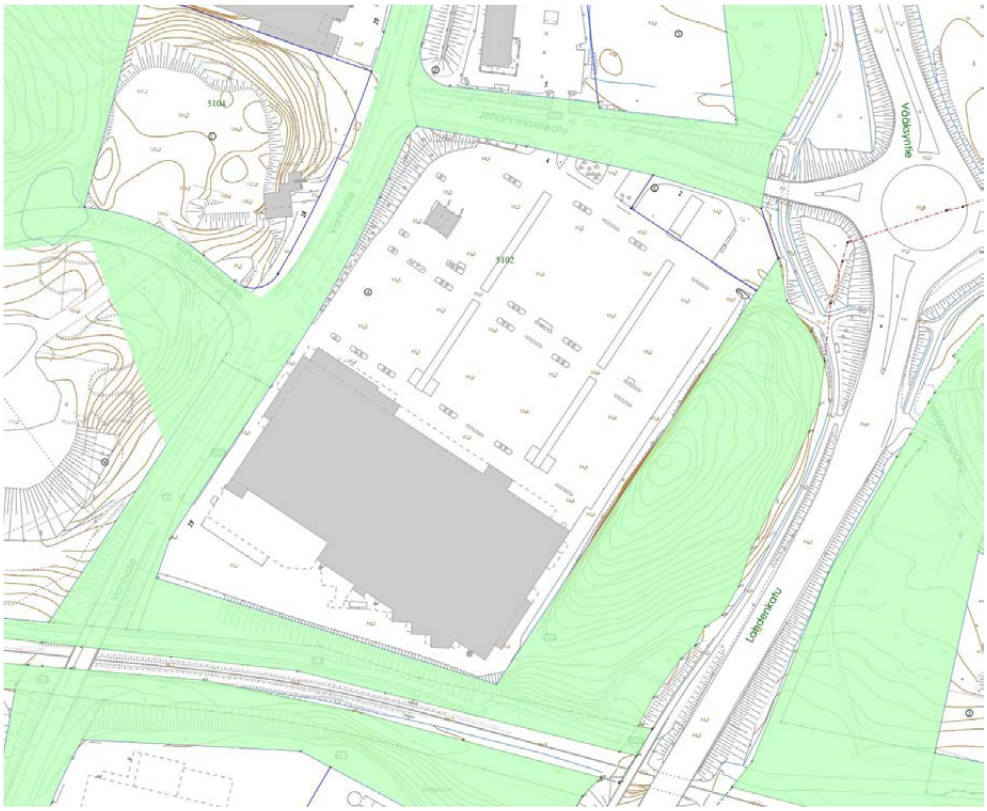
Rakennettu kulttuuriympäristö
Alueella ei ole kulttuuriympäristökohteita



Päivämelukartta ja yömelukartta

3.1.4 Maanomistus

Nykyinen KM-kortteli ja LH-3 kortteli ovat yksityisessä omistuksessa. Kaupungin omistus on esitetty alla olevassa kuvassa vihreällä. Kaavamuutoksen tavoitteena oleva KM-korttelin laajennus sijoittuu kaupungin omistamalle EV-alueelle.



3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

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

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu vähittäiskaupan suuryksiköiden alueena (KM). Alueelle voi sijoittua merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä.

Alue sijoittuu suuronnettomuusvaarallisen laitoksen konsultointivyöhykkeelle (Seveso direktiivi III).

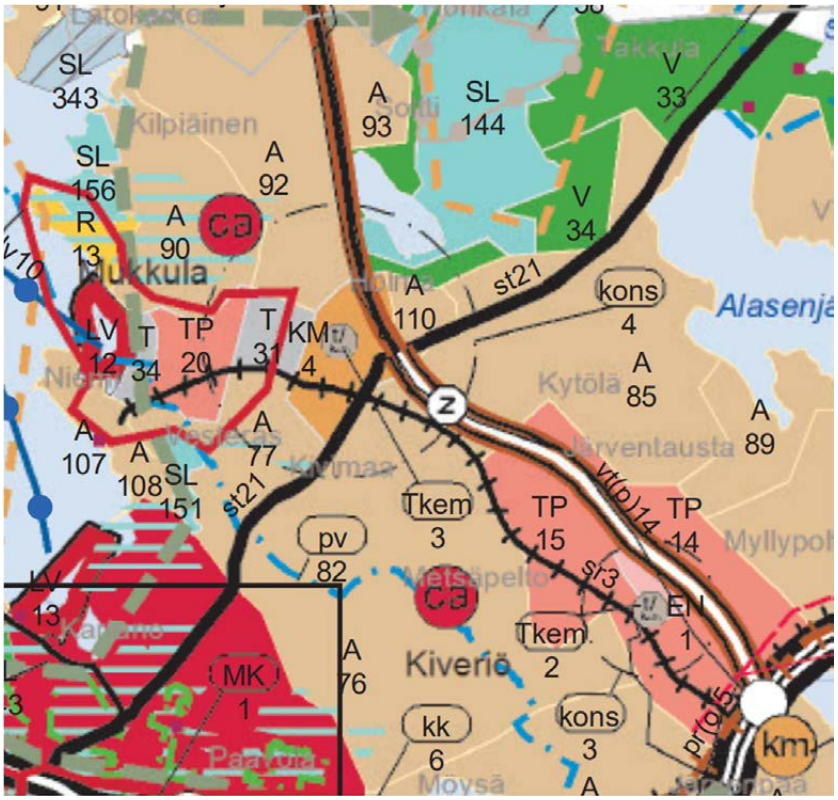
Suunnittelumääräys

Vähittäiskaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon kaupunkiseudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei heikennetä keskusta-alueiden palveluita eikä palvelutarjonnassa aiheudu alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuteen haitallisesti vaikuttavia muutoksia.

Tarkemmalla suunnittelulla tulee huolehtia, että yksittäisen vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän kerrosalamäärä, rakennustapa ja mittasuhteet voidaan sopeuttaa ympäristöönsä. Vähittäiskaupan suuryksiköiden tarkempaa sijaintia suunniteltaessa tulee minimoida liikenteen aiheuttamat haittavaikutukset.

Aluekohtainen suunnittelumääräys (KM4 Holma)

Alueen vähittäiskaupan enimmäismitoitus on 71 000 k-m², josta voi olla päivittäistavarakauppaa 8 000 k-m², erikoiskauppaa, joka voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa 47 000 k-m² ja muuta erikoistavarakauppaa 13 000 k-m².

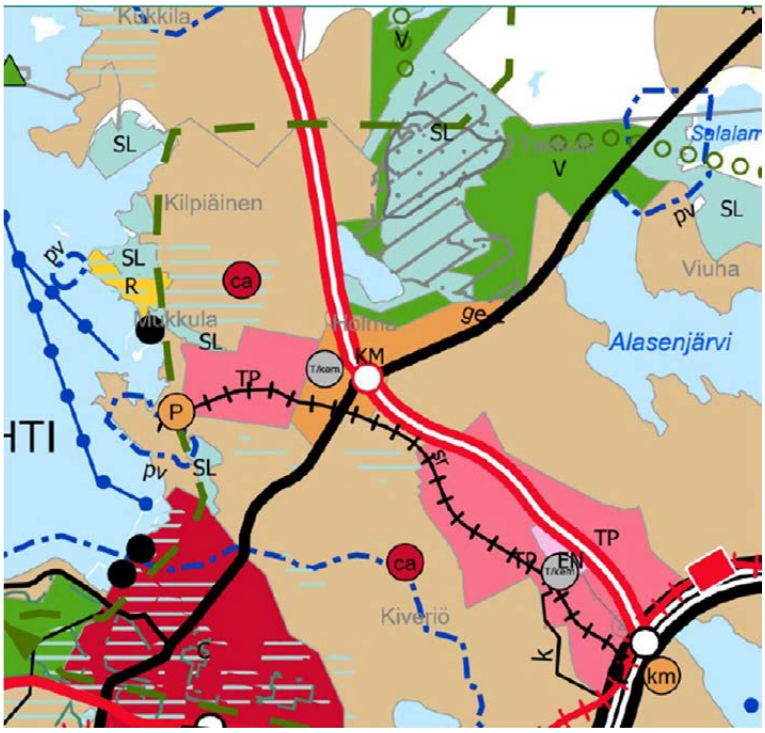


Maakuntakaava 2060

Päijät-Hämeessä on vireillä Päijät-Hämeen maakuntakaava 2060. Kaavaluonnos oli nähtävillä 29.9.–4.11.2025. Maakuntakaavaluonnoksessa alueelle on osoitettu kaupallisten palvelujen alue (KM). Maakuntakaava ei luonnoksen mukaan muuta myymälätilojen enimmäismitoitusta, mutta Holman kaupallisten palvelujen alue on pinta-alaltaan kasvanut verrattuna nykyiseen, lainvoimaiseen maakuntakaavaan. Valmisteilla olevan alueidenkäyttölain muutoksen tavoitteena on keventää vähittäiskaupan suuryksiköiden sääntelyä, joten velvoite keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisten kaupan alueiden enimmäismitoituksen osoittamiseen maakuntakaavassa voi poistua. Uuden alueidenkäyttölain on tarkoitus tulla voimaan vuonna 2026. Tulevaisuudessa maakuntakaavan tehtäväksi jäisi arvioida vähittäiskaupan tasapaino ja maakunnallinen merkittävyys osana kokonaismaankäyttöä. Vielä on epäselvää mitä tämä käytännössä tarkoittaa.

Alueella sijaitsee teollisuus- ja varastoalue, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen.

Suunnittelumääräys:
Alueen mitoitus ja sijainti tulee määrittää niin, että se tukee maakunnallista palveluverkkoa eikä heikennä keskusta-alueiden elinvoimaa. Alueen suunnittelussa on turvattava hyvät liikenneyhteydet kaikilla kulkumuodoilla. Vähittäiskaupan myymälätilojen enimmäismitoitus Holmassa on 71 000 k-m2.



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavaluonnoksesta. Maakuntakaavaluonnoksessa alue sijoittuu kaupallisten palvelujen alueelle (KM).

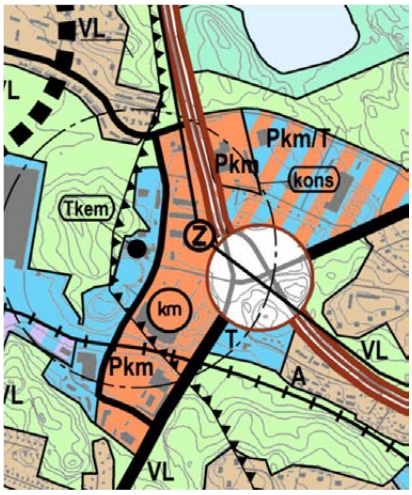
Yleiskaava

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

Yleiskaava (Y- 205) kartta 1: kestävä yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on pääasialliselta käyttötarkoitukseltaan kaupallisten palvelujen aluetta (Pkm). Alue varataan seudullisesti merkittäville kaupan palveluille (vähittäiskaupan suuryksikkö). Kaupungin sisääntuloväylien varrella vaalitaan maiseman ominaispiirteitä ja Lahdelle leimallisten maamerkkien näkyvyyttä. Ympäristön tulee olla viihtyisä, turvallinen ja esteettisesti laadukas niin autoilijan, pyöräilijän kuin jalankulkijan näkökulmasta. Suunnittelussa edistetään saavutettavuutta kävellen, pyörällä ja joukkoliikenteellä.

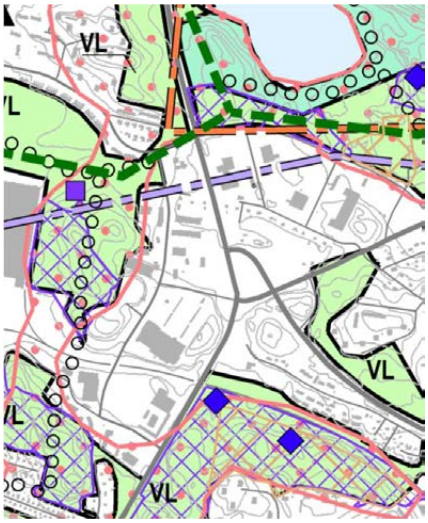
Alueella on vähittäiskaupan suuryksikkö, joka sisältää päivittäistavaramyyntiä kohdemerkintä (km). Alueen lounaiskulma on kaupunkipientalojen vyöhykettä.



Yleiskaava (Y- 205) kartta 2: kulttuuriympäristö
Suunnittelualueella ei ole kulttuuriympäristörajauksia.



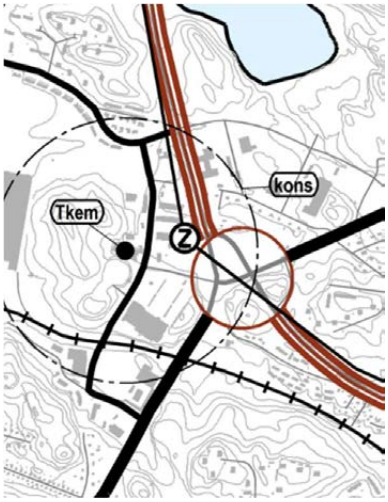
Yleiskaava (Y- 205) kartta 3: luonto- ja viherympäristö
Suunnittelualueella ei ole luonto- ja viherympäristörajauksia.



Yleiskaava (Y- 205) kartta 4: vesiensuojelu ja -hallinta
Suunnittelualue rajautuu eteläosasta merkittävään hulevesien purku-uomaan. Merkinnällä osoitetaan avoimena säilytettävä uoma.



Yleiskaava (Y- 205) kartta 5: kiertotalous
Suunnittelualue sijaitsee suuronnettomuusvaarallisen laitoksen konsultointivyöhykkeellä. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista konsultointivyöhykkeelle tulee palo- ja pelastusviranomaiselle sekä tarvittaessa Turvallisuus- ja kemikaalivirastolle (TUKES) varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.



Yleiskaava (Y- 205) kartta 6: kestävä liikkuminen
Suunnittelualue sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeelle 1, jossa tulee edistää joukkoliikenteen kannalta riittävän tehokasta, ympäristöönsä sopivaa täydennysrakentamista. Toiminnan tukeutuvat helposti saavutettavaan joukkoliikenteeseen ja laadukkaisiin pyöräilyreitteihin sekä palvelukeskittymissä myös kävelyyn. Lahdenkadun, Vääksyntien, Savontien ja Veijalaisentien varsille on osoitettu pyöräilyn tavoitteellinen aluereitti. Suunnittelualueen eteläpuolelle on osoitettu rautatie ja koilliskulmaan eritasoliittymä.



Yleiskaavamääräyksiä täydentävät suunnitteluohjeet
Suunnittelualue sijaitsee Holman kaupallisten palvelujen alueella Pkm (8). Vähittäiskaupan enimmäismitoitus alueella yleiskaavamääräyksiä täydentävissä alueellisissa suunnitteluohjeissa on 71 000 k-m².

Asemakaava

Suunnitelualueella on kaksi voimassa olevaa asemakaavaa
- 398A-2401 (lainvoima 29.05.2008)
- 398A-2162 (lainvoima 27.09.2004)

Näissä asemakaavoissa on:

- liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM)
- suojavirhealuetta (EV)
- huoltorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa polttonesteiden jakeluaseman (LH-3).



Ote voimassa olevasta asemakaavatilanteesta.

Rakennusjärjestys

Lahden kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2025.

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat tai ohjelmat

Suunnittelualueen pohjoispuolella Vanhantien varrella on vireillä asemakaavan muutos.

Kaupungin strategia

Lahden kaupunkistrategian (KV 27.10.2025 § 113) mukaisesti

...kaava mahdollistaa uudet yritysinvestoinnit.
...kaava tukee olemassa olevien yritysten toimintamahdollisuuksia.
...kaavan yhteydessä on arvioitu kaavatalousvaikutukset.

Apoli

Lahden arkkitehtuuripoliittisen ohjelman 2022 (KV 5.9.2022 § 86) mukaisesti kaavamuutoksen vaikutukset ovat ristiriitaisia ja riipputavat paljon toteutuksen laadusta.

3.2.2 Selvitykset

Luontoselvitys (2025)
Holman alueen liikenteellinen selvitys 2025
Holman alueen kaupallinen selvitys 2026

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavatyöhön ryhdytty nykyisen päivittäistavarakaupan toimijan yritystoiminnan laajentamistarpeen vuoksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.2.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille yksityisen aloitteesta.

4.2.2 Sopimukset

Asemakaavatyön yhteydessä tehdään maankäyttösopimus yksityisten maanomistajien kanssa.

4.2.3 Pohjakartan tarkistaminen

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

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Osallisia ovat:
- Alueen maanomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Kaupungin hallintokunnat
- Naapurikunnat
- Päijät-Hämeen liitto
- Lupa- ja valvontavirasto/ ympäristö
- Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus / liikenne
- Lahden museot
- Liikennevirasto / Rataosasto
- VR-Yhtymä Oy
- Erityistehtäviä hoitavat yhteisöt
- TUKES (Turvallisuus- ja kemikaalivirasto)

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu AKL 63 §, 3 mom. mukaisesti 4.3.2025 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2025 kaavoituskatsauksessa

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 23.03.2026.. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille toimitettiin postitse kaavaluonnos ja OAS. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestetään 2.4.–16.4.2026. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen aloituskokous pidettiin 12.03.2025. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestetään 2.4.–16.4.2026. Sen yhteydessä viranomaisille toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnosvaihtoehdot ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot. Kaavatyötä sekä sen tavoitteita ja vaihtoehtoja on esitelty kaupungin ja ELY-keskuksen yhteisissä kokouksissa vuoden 2025 aikana.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavatyön tavoitteena on vähittäiskaupan suuryksikön (Holman Prisma) korttelialueen asemakaavan tarkistaminen ja laajentaminen viereiselle Lahdenkadun suojaviheralueelle liiketoiminnan kehittämisen mahdollistamiseksi.

Holman alueen kehittyminen ja muuttuminen kaupan alueeksi on kaupungin oman tavoite.

Ympäristö on merkittävä sisääntulo kohta Lahteen saavuttaessa. Tavoitteena on luoda siistiä ja edustavaa katu- sekä liikeympäristöä Holman kautta saapuville.

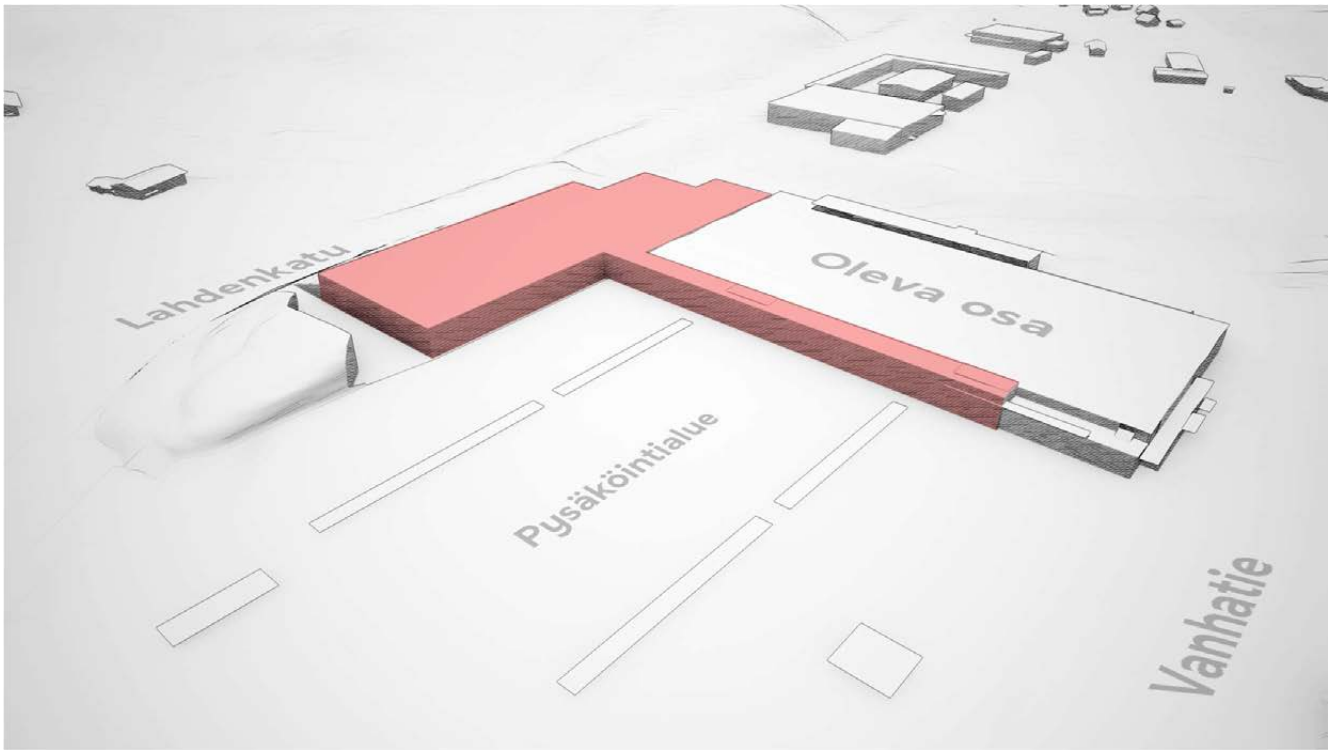
Katualueen suojavyöhykkeen kallion ja puuston säilyttäminen riittävänä tutkitaan kaavatyön kokonaisuuden yhteydessä.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

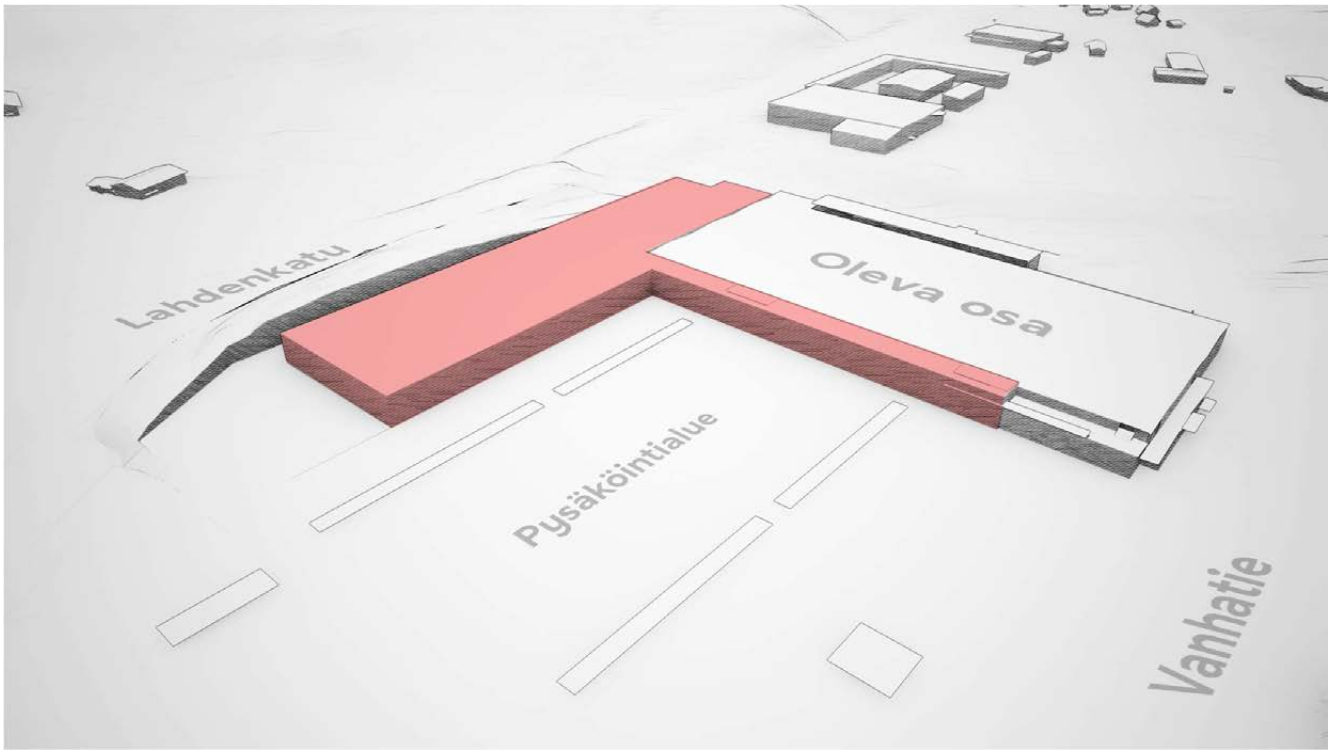
4.5 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Luonnosvaiheessa suunnitelmasta esitettiin kaksi luonnosvaihtoehtoa päivittäistavarakaupan laajennusosan ja sen vaatimien huolto- ja kulkureittien toteuttamiseksi suunnittelualueella. Molemmissa vaihtoehdoissa suunnittelualueella olevaa kallioselännettä esitettiin louhittavaksi n. 0,76 ha kokoiselta alueelta laajennusosan tieltä, mutta eri muotoisina.



Vaihtoehto 1: ilmakuva pohjoisesta, päivittäistavarakaupan laajennus punaisella.



Vaihtoehto 2: ilmakuva pohjoisesta, päivittäistavarakaupan laajennus punaisella.

Vaihtoehdossa 1 päivittäistavarakaupan laajennusosa ehdotettiin toteutettavaksi koillis-lounaissuunnassa lyhyempänä ja luoteis-kaakkoissuunnassa leveämpänä kuin vaihtoehto 2. Vaihtoehdossa 1

suunnittelualueen koilliskulmaan jää yhtenäinen luonnontilainen metsäalue, mutta päivittäistavarakaupan laajennusosan ja Lahdenkadun väliin jäävä metsäkaistale on kapeampi kuin vaihtoehdossa 2.

Vaihtoehdossa 2 päivittäistavarakaupan laajennusosa toteutetaan koillis-lounaissuunnassa pidempänä ja luoteis-kaakkoissuunnassa kapeampana kuin vaihtoehto 1. Vaihtoehdossa 2 päivittäistavarakaupan laajennusosan ja Lahdenkadun väliin jää leveämpi metsäkaistale kuin vaihtoehdossa 1, mutta suunnittelualueen koilliskulmaan ei jää samanlaista yhtenäistä metsäaluetta kuin vaihtoehdossa 1. Asemakaavan muutoksesta on kaksi erilaistaluonnosvaihtoa, joissa kaupan 10 000 kem² laajennus sovitetaan Lahdenkadun suojaviheralueella (EV). Nykyinen EV alue on kalliota ja kohoaa noin 16 metrin korkeuteen korttelin pysäköintialueelta. EV alue muuttuu molemmissa vaihtoehdoissa osittain KM alueeksi

Molemmissa kaavaluonnosvaihtoehdoissa rakennusoikeus on 22500 kem2, eli lisärakentamisen määrä nykyiseen olisi 10 000 kem2 laajentamisen korkeuden ollessa sama kaksi kerrosta kuin nykyisessä asemakaavassa. Pysäköintialue pysyy molemmissa suunnitelmissa nykyisen kokoisena.

Molemmissa luonnosvaihtoehdoissa puhkaistaan Lahdenkadulta myös liittymän huoltoliikenteellä suunnittelualueen kaakkoisnurkasta.

Vaihtoehto 1 kaavaluonnos:



Luonnosvaihtoehto 1:

Liikerakennusten korttelialue (KM):	
tonttien pinta-ala yhteensä	60767 m²
tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	22500 k-m²
tehokkuus	e = 0,37

(EV)
tonttien pinta-ala yhteensä 7302 m²

(LH-3)
tonttien pinta-ala yhteensä 2227 m²

Vaihtoehto 2 kaavaluonnos:



Luonnosvaihtoehto 2:

Liikerakennusten korttelialue (KM):
tonttien pinta-ala yhteensä 58991 m²
tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus 22500 k-m²
tehokkuus e = 0,38

(EV)
tonttien pinta-ala yhteensä 9077 m²

(LH-3)
tonttien pinta-ala yhteensä 2227 m²

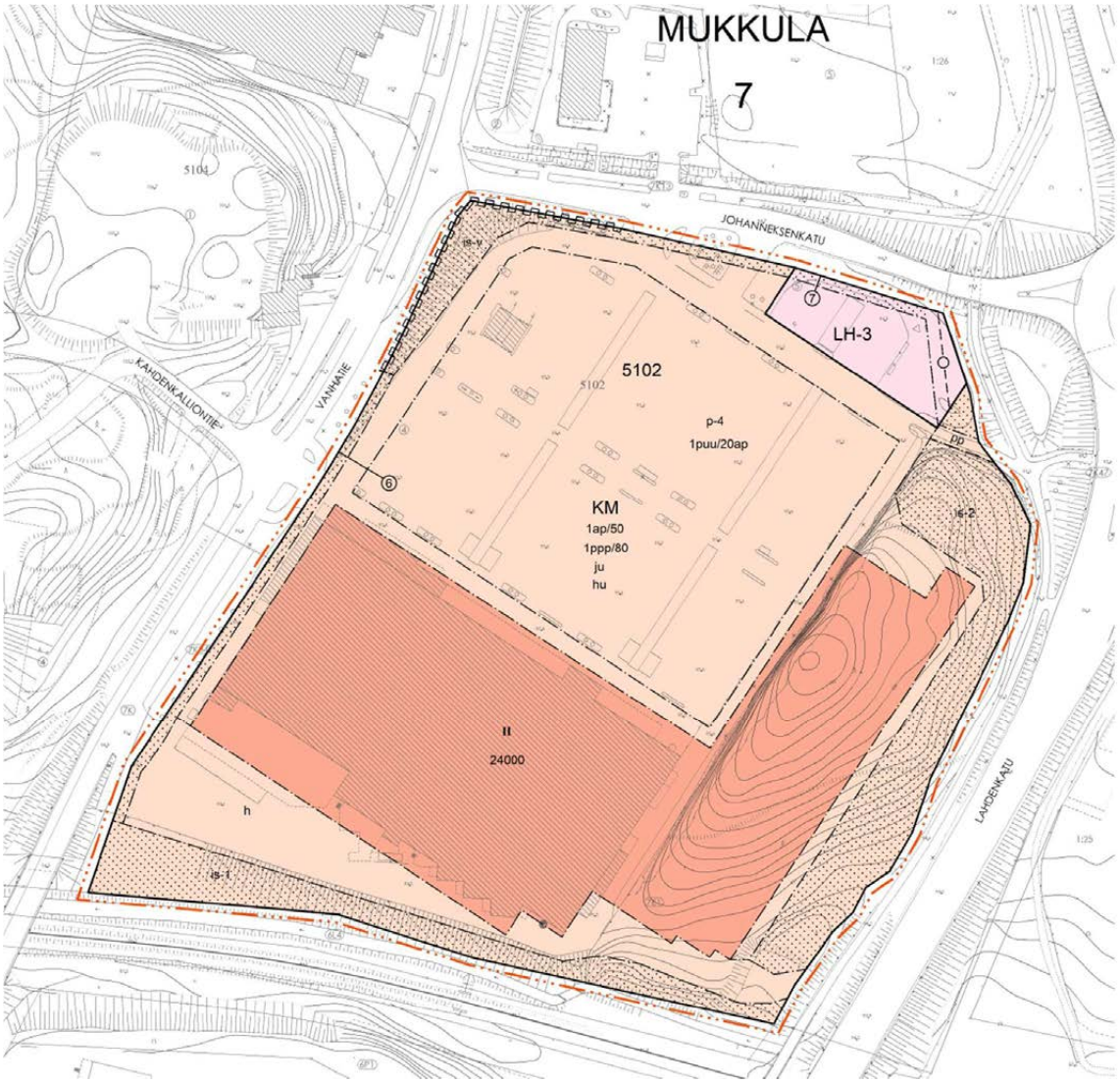
4.6 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaluonnosvaiheen jälkeen tästä saatujen lausuntojen perusteella kaavaehdotusvaiheeseen valittiin ratkaisu, joka on yhdistelmä luonnosvaiheen vaihtoehtoja 1 ja 2.

Lisärakentamisen pituus ja paksuus ovat keskiarvo luonnosvaihtoehdoista. Tarkempi rakennus- ja katusuunnittelu ohjasivat myös kaakkoisnurkassa olevan huoltoreitin ja sen uuden liittymän sijaintia. Pysäköintialue säilyy nykyisen asemakaavan mukaisena ja kokoisena.

Kaavaluonnosvaiheen jälkeen KM-kortteliin on liitetty etelässä Joutjokea vasten oleva kapea EV-alue sekä idässä Lahdenkadun suuntainen EV-alue. Näin Alueiden hoito ja kunnossapito siirtyy Kaupan kiinteistön vastuulle. Eteläosan EV-alue on pääasiassa rakennettua rinnettä, jonne on istutettu puustoa. Itäpuolen EV-alue on alkuperäistä kalliota ja sen päällä olevaa suurempaa puustoa. Nämä korttelin reuna-alueet osoitetaan erillisillä is-määräyksillä, jotka määräävät vehreyden ja nykytilan säilyttämisen alueella.

Valitulla ratkaisulla on pyritty turvaamaan Lahdenkatua vasten olevan kallion ja sen puuston säilymisen turvaaminen riittävästi samalla tavoitellun lisärakentamisen kanssa.



4.6.1 Luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Tiivistelmät lausunnoista ja mielipiteistä ja niiden huomioon ottaminen (taulukoiden tai lomakkeella).

Lausunnon keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
Lupa- ja valvontavirasto 29.5.2026 LVV toteaa, että suunniteltavat kaavavaihtoehdot ovat voimassa olevien maakuntakaavan ja yleiskaavan mukaisia. LVV pyytää tarkentamaan vaikutustenarviointia rakentamisajalta, sekä ilmastovaikutusten osalta. Arvioinnissa voidaan hyödyntää Kilva- ja Hiilikartta-työkaluja. Myös viereisen Nor-maalin suuronnettomuus alue pyydetään huomioimaan kaavaselostuksessa. TUKES:ilta vielä erillinen lausunto asemakaavan muutoksesta LVV toteaa että luontoselvityksen perusteella suunnittelualueelta tunnistettiin huomionarvoisena alueen uhanalaisuudeltaan silmälläpidettävä lehtoalue. Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että luonnosvaihtoehdossa 2 säästyvästä 0,18 hehtaarin suuruisesta alueesta huolimatta käytännössä kummankin luonnosvaihtoehdon mukainen rakentaminen hävittää alueen.	Vaikutusten arviointia on täydennetty ja tarkennettu ilmastovaikutusten ja rakentamisajan osalta. Ilmastovaikutusten arviointi on tehty LVV:n suositteleman Hiilikartta työkalun avulla. TUKES:ilta on pyydetty erillinen lausunto asemakaavan muutokseen liittyen. Nor-maalin suuronnettomuusriskin alueen tiedot on myös täydennetty kaavaselostukseen maakuntakaavan kuvakseen.. Luontoselvityksen 0,18 hehtaarin lehtoalue katoaa suurimmilta osin myös päivitetyssä kaavasuunnitelmassa.
Lahden museot 14.4.2026 Ei lausuttavaa	-
Lahden rakennusvalvonta 24.4.2026 Rakennusvalvonta totea luonnosversio 1:n olevan Lahdenkadun varrella olevan puuston kannalta kestämätön suojavyöhykkeen jäädessä kapeaksi. Luonnosvaihtoehto 2:sta rakennusvalvonta toteaa suojaavana EV-alueen olevan pohjoisesta liian kapea olevan puuston säilymisen kannalta. Luontoselvityksessä todettu kuiva pieni keskiravinteinen lehto häviää, menetettyä luontokohdetta tulisi kompensoida vahvemmilla istutusmääräyksillä ja laajemmilla is-alueilla. Etelässä kulkeva liito-oravareitin vuoksi EV-aluetta ja sen määräystä tulisi vahvistaa suunnittelualueen eteläosassa. Pysäköintialue tulee määrätä vahvemmin jaettavaksi istutuksin tai määrätä kaavassa riittävän leveiksi.	Kaavaehdotuksessa on yhdistetty rakennuksen massaa siirtämällä luonnosvaihtoehdot 1 ja 2, niin että suojaava EV-alue jää puuston säilymisen kannalta riittävän leveäksi Lahdenkadun suunnassa. Samalla suunnittelualueen koillisnurkasta on poistettu pysäköintialueen laajennus ja kallio ja viheralue jää tältä osin koskemattomaksi. Kaavan rajausta on laajennettu niin, Joutjoen rinteessä etelänpuoleinen viheryhteys on voitu osoittaa is-1 kaavamääräyksellä säilytettäväksi ja varmistaa liito-oravan kulkureitti. Pyöräpysäköinti on lisätty kaavaan Pysäköintialue ei laajene tälle, eikä tälle tehdä kaavassa muutoksia.

Kaavan ju-määräys ei kovin vahvasti ohjaa kaupunkikuvallista laatua. Kaupunkikuvallisesti VE2 on kannatettavampi, koska liikerakennuksen takaseinän ja huoltopihan näkyminen kokonaan poistettavan kalliometsän sijasta Lahdenkadun suuntaan ei ole muutos parempaan. Pyöräpysäköinti tulee lisätä kaavaan	Kaavaehdotuksen ju-määräystä on muutettu niin, että kaikkien julkisivujen ja julkisivuissa käytettyjen materiaalien tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoisia.
LE-Sähköverkko 9.4.2026 Ei lausuttavaa	-
Päijät-Hämeen liitto 15.4.2026 Päijät-Hämeen liittoo suosittelee, että osallisten listaan lisätään TUKES. Kaava-asiakirjoissa toivotaan myös mainittavan vireillä oleva Päijät-Hämeen maakuntakaava 2060 alueen kaavoitustilanteen osalta.	TUKES on lisätty osallisten listaan ja virastolta on pyydetty erillinen lausunto. Uudesta Maakunta-kaavasta 2060 ja sen sisällöstä suunnittelualueen osalta on lisätty kaavaselostukseen.
Väylävirasto 16.4.2026 Väylävirasto toteaa, että asemakaavan toteuttaminen muodostaa louhimistarpeen Lahdenkadun viereisellä suojaviheralueella rautatien läheisyydessä. Louhintatyön tilaavat ja toteuttavat tahot ovat vastuussa siitä, että louhintatyöt eivät aiheuta vaaraa junaliikenteelle tai vaurioita rautatietä ja laitteita. Louhintatöiden osalta tulee pyytää Väylävirastolta lausunto ja hyväksyttää louhintoja koskevat suunnitelmat Väylävirastolla. Louhintatyön riskejä tulee arvioida sekä louhintojen vaikutuksia radan rakenteisiin ja laitteisiin seurata riittävillä menettelyillä (mm. tärinämittaus) töiden aikana. Seurannasta ja muista toimenpiteistä tulee tehdä ehdotus ja sopia siitä Väyläviraston /rataisännöitsijän kanssa. Louhintatöiden riskinarviointi tulee toimittaa rataisännöitsijälle hyvissä ajoin ennen louhintatöiden aloittamista. Louhintatarpeiden ollessa selvillä toimitetaan myös lopulliset louhintasuunnitelmat rataisännöitsijälle.	Kaavaselostukseen on kohtaan 6.2. lisätty asemakaavan toteuttamisen ja ajoittamisen seurantaan lisätty vaatimus louhintatöiden hyväksyttämisestä ja lausunnon pyytämisestä Väylävirastolta
Lahden ympäristöpalvelut 16.4.2026 Ympäristöpalvelut toteaa, että molemmissa kaavaluonnosvaihtoehdoissa kalliota louhitaan merkittävästi rakennusten, mutta myös etelän louhittavan uuden huoltoreitin kohdalta. Ympäristöpalvelut näkee kallion säilymisen maisemallisesti tärkeänä ja myös eteläpuolen puustoisen viheryhteyden sekä joenvarren	Kaavaehdotukseksi on valittu kaavaluonnosten yhdistelmä. Kalliota louhitaan edelleen merkittävästi, mutta säästyvän kallion osuus on pyritty asettamaan tarpeeksi leveäksi ja yhtenäiseksi puuston ja viheryhteyden säilymisen kannalta. Luontoselvityksen kuiva 0,18 hehtaarin lehtoalue katoaa suurimmalta osin. Kaavan rajausta on laajennettu niin, Joutjoen rinteessä etelänpuoleinen viheryhteys on voitu

lehtoalueen säilyttämisen mahdollistamiseksi. Vaihtoehto 2 säilyttää enemmän kalliota, mutta kallion louhinnan tarpeellisuutta pyydetään tarkastelemaan uudelleen. Luonnonarvoiltaan tärkein alue on eteläreunalla sijaitseva kuiva keskiravinteinen lehto. Kyseessä on silmälläpidettävä (NT) luontotyyppi. Lehtoalue on myös liito-oravalle soveltuvaa metsää, ja lepakot käyttävät sitä ruokailualueena, vaikka lepakoiden määrä alueella ei olekaan runsas. Joen varren lehtoalue suositellaan säilytettävän. Kaavassa tulisi ainakin turvata alueen eteläpuoleinen puustoinen viheryhteys. Ympäristöpalvelut pyytää tarkastelemaan uudelleen alueen eteläpuolelle suunniteltua huoltotielinjausta, jottei se katkaisisi puustoista viheryhteyttä.	osoittaa is-1 kaavamääräyksellä säilytettäväksi ja varmistaa liito-oravan kulkureitti.
Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus 14.4.2026 Lahden kaupunki ja Kaakkois-Suomen elinvoimakeskuksen liikenneosasto suunnittelevat yhteistyössä Holman kiertoliittymän parantamista, joka voi mahdollisesti vaikuttaa lausunnolla olevan kaava-alueen ratkaisuihin. Holman kiertoliittymän suunnitelma tulee huomioida kaava-alueen jatkosuunnittelussa.	Kaavatyön liikennevaikutukset otetiin mukaan Elinvoimakeskuksen ja Lahden kaupungin yhdessä tekemään Holman alueen liikenneselvitykseen. Asemakaavassa on huomioitu kaavasuunnittelussa. Liikenneselvitys löytyy kokonaisuudessaan asemakaavan liitteistä.
Turvallisuus- ja kemikaalivirasto 9.7.2026 Ei lausuttavaa	

4.6.2 Ehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Tiivistelmät lausunnoista ja muistutuksista ja niiden huomioon ottaminen (taulukoiden tai lomakkeella).

Lausunnon keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
Lupa- ja valvontavirasto 28.10.2026 Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että luonnosvaiheen lausunnossa esiin nostetut asiat ovat pääosin huomioitu kaavan ehdotusvaiheen aineistossa. Lupa- ja valvontavirasto pitää valitettavana, että kaavan toteuttamisen myötä suunnittelualueella sijaitseva lehtoalue tulee häviämään. Lupa- ja valvonta virastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavaehdotukseen.	Lahden kaupunkisuunnittelu pitää lehtoalueen häviämistä valitettavana. Asemaakaavan muutos on kompromissi, jossa jäljelle jäävä puusto ja kallio pyritään säilyttämään mahdollisimman yhtenäisenä ja suojataan tiukemmin is-1 ja is-2 määräyksin. Lausunnolla ei ole vaikutusta asemakaavaratkaisuun.
Väylävirasto 5.10.2026 Väylävirasto toteaa asemakaavan muodostavan louhintatarpeen Lahdenkadun viereiselle suojaviheralueelle rautatien läheisyyteen. Väylävirasto toteaa, että louhintatyöt eivät saa aiheuttaa vaaraa junaliikenteelle tai vaurioittaa rautatietä ja sen laitteita. Tulevassa louhintatyöstä tulee olla hyvissä ajoin yhteydessä Väylävirastoon jatko-ohjeiden saamiseksi.	Ei vaikutusta asemakaavaratkaisuun.
Lahden museot/ Päijät-Hämeen vastuualuemuseo 23.10.2026 Ei lausuttavaa.	-
Lahden ympäristöpalvelut 5.10.2026 Ympäristöpalvelut pitää asemakaavamääräyksiä is-1 ja is-2 tärkeinä varmistamaan jäljelle jäävän puuston säilymistä. Kyseiset alueet tulee huomioida ja suojat tarkasti rakentamisaikana. Ympäristöpalvelut toteaa, että kuiva keskiravinteinen lehtoalue (0,45ha) hävitetään kaavaratkaisussa käytännössä kokonaan. Kaavaselostukseen kehotetaan nostamaan luontoselvityksen laatijan Finnmapin esittämät jatkotoimenpiteet: Joen varrella olevaan kivilouhikkoon suositellaan lepakoiden talvehtimispaikkojen kartoitusta ja että vieraslajeja esiintyy Joutjoen varrella alueen eteläpuolella ja ne suositellaan poistettavaksi. Ympäristöpalvelut pitää kaavaselostuksen hulevesien osuutta liian suppeana ja kehottaa poistamaan hulevesiä koskevasta kaavamääräyksestä viimeisen lauseen.	is-1 ja is-2 kaavamääräysten tehtävä suojata puuston säilyminen. Lahden kaupunkisuunnittelu pitää lehtoalueen häviämistä valitettavana. Asemaakaavan muutos on kompromissi, jossa jäljelle jäävä puusto ja kallio pyritään säilyttämään mahdollisimman yhtenäisenä ja suojataan tiukemmin is-1 ja is-2 määräyksin. Kaavaselostukseen on nostettu esille Finnmapin jatkotoimenpiteet. Vieraslajien poisto on osoitettu tontilla toimijalle. Hulevesimääräyksestä on poistettu ympäristöpalvelujen suosituksesta viimeinen lause ja selostuksessa hulevesien osuutta on täydennetty. Mahdollisen asemakaavan toteutuminen ja louhimisen ajankohta eivät määräydy

Ympäristöpalvelut kehottaa lisäämään kaavaselostukseen mahdollisen tulevan louhinnan ja murskaamisen ajoituksen	asemakaavan perusteella, vaan toteuttajan suunnitelmien mukaan.
Turvallisuus ja kemikaalivirasto Tukes 15.10.2026 Ei lausuttavaa.	-

4.6.3 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan nähtävilläoloaikana tulleiden lausuntojen ja muistutusten johdosta kaavaan on tehty seuraavia muutoksia:

Hulevesi-määräyksestä on yksinkertaistettu ympäristövalvonnan neuvosta, poistamalla määräyksen viimeinen virke.

Selostus ja seurantalomake on korjattu tältä osin.

4.6.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavoitusta koskevat päätökset	Päivämäärä
Kaupunkiympäristölautakunta Asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettaminen	18.8.2026

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

5.1.1 Kokonaisrakenne

Asemakaavan muutoksesta mahdollistetaan nykyiselle 13000 kem^2 kokoiselle kaupan suuryksikölle, 11 000 kem^2 laajennus niin että rakentamisen kokonaismääräksi muodostuu 24 000 kem^2. Tontti laajenee Lahdenkadun suuntaan itään sekä etelään suuntaan Joutjoen rinteeseen. Kaavamuutoksen myötä Lahdenkadun suojaviheralue (EV), muuttuu liikerakennusten korttelialueeksi (KM).

Nykyinen EV-alue on Lahdenkadun suuntaan kalliota ja kohoaa noin 16 metrin korkeuteen nykyisen kaupan korttelin pysäköintialueelta. Asemakaavan muutoksen myötä kallion korkein kohta asettuu noin 8 metriä pysäköintialueen yläpuolelle. Etelässä noin 5 – 25 metriä leveä kiilamainen EV-alue on Joutjoen ja rautatien suuntaan rakennettua rinnettä, jonne on istutettu puustoa.

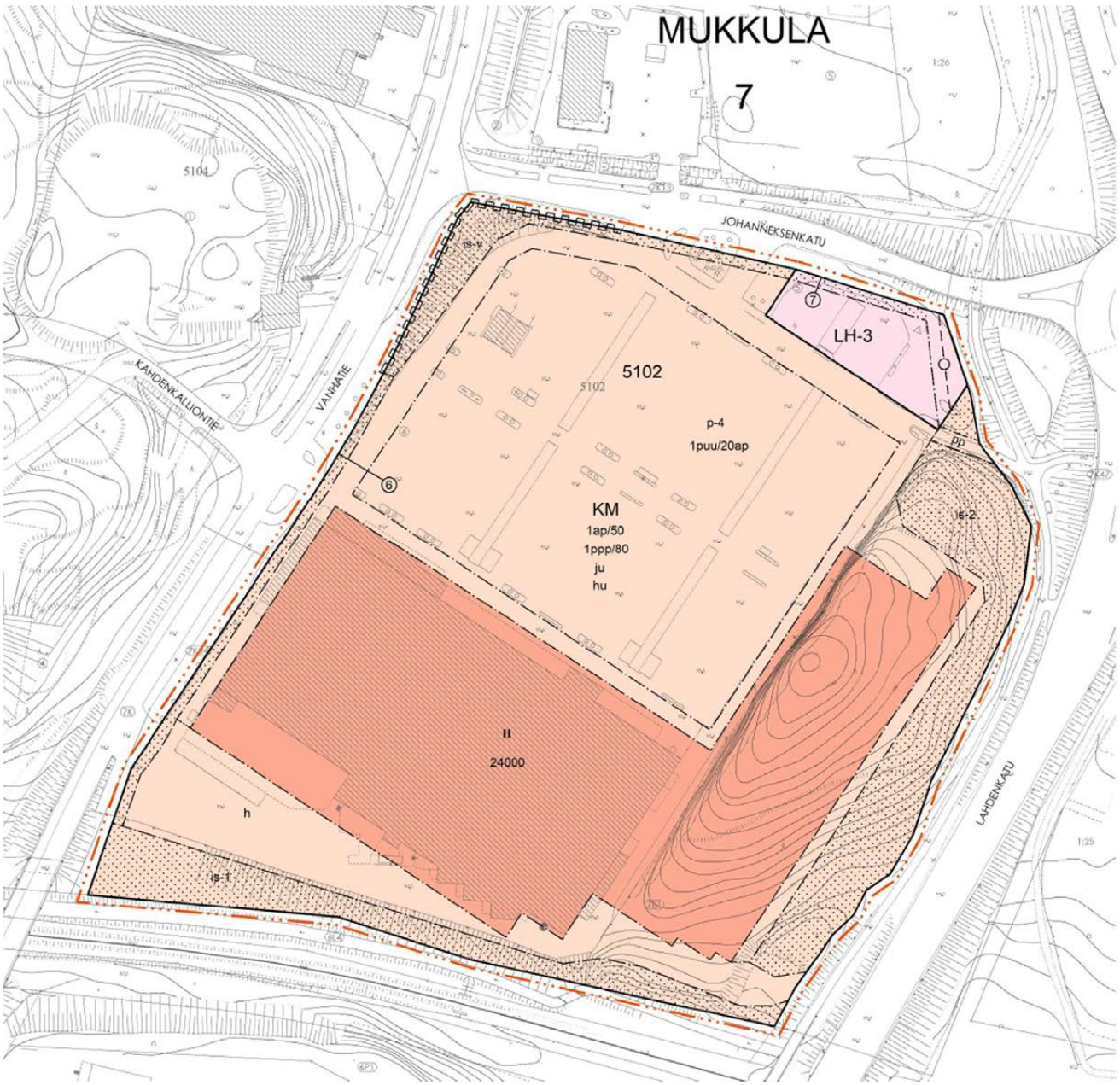
Itäinen osa tontista puustoineen ja kallioineen on asemakaavassa osoitettu is-2 alueeksi, jossa kallio ja puusto sekä puuston kasvuolosuhteet tulee säilyttää. Kalliota ei saa alueella louhia. Eteläinen osa tontista, eli Joutjoen ja kaupanhuoltoajon välinen rakennettu rinne on osoitettu is-1 alueeksi, jossa puusto ja puuston kasvuolosuhteet tulee säilyttää. Lajien liikkumisen kannalta tärkeä alue.

Julkisivujen osalta asemakaavassa on määrätty erillisellä julkisivumääräyksellä että kaikkien julkisivujen ja julkisivuihin käytettävien materiaalien tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia.

Pysäköintialue säilyy suunnitelmassa nykyisen kokoisena. Asemakaavassa on määrätty viherkerroin.

Lahdenkadulta mahdollistetaan liittymän rakentaminen huoltoliikenteellä suunnittelualueen kaakkoisnurkasta.

Pohjoisen huoltoaseman korttelialue säilyy entisenään.


MUKKULA
7
5104
JOHANNEKSENKATU
LH-3
5102
5102
p-4
1puu/20ap
KM
1ap/50
1ppp/80
ju
hu
pp
is-2
II
24000
h
is-1
KAHDENKALLIONTIE
VANHATIE
LAHDENKATU

5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Liikerakennusten korttelialue (KM):

tonttien pinta-ala yhteensä	68070 m²
tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	24000 k-m²
tehokkuus	e = 0,35

(LH-3)

tonttien pinta-ala yhteensä	2228 m²

Palvelut

Kaava-alueen toiminta on vähittäistavarakauppaa, eikä sille osoiteta palveluita. Alue tukeutuu kaupungin nykyiseen katuverkostoon ja Valtion hallinnoimaan tieverkostoon.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan myötä alueen geodeettiset arvot heikkenevät, kun kalliota louhitaan lisärakentamisen tieltä. Asemakaava mahdollistaa louhimisen 0,76 ha kokoiselta alueelta.

Julkisivujen osalta asemakaavassa on määrätty erillisellä julkisivumääräyksellä, että kaikkien julkisivujen ja julkisivuihin käytettävien materiaalien tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia.

5.3 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

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

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Suunnitelman vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön ovat vähäisiä. Suunnitelman mukainen asemakaavan muutos ei haittaa asumista, sillä asumista ei ole suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä.

Suunnitelma parantaa alueen palvelutarjontaa hieman, sillä päivittäistavarakaupan laajentuessa kaupan valikoiman voidaan olettaa kasvavan ja monipuolistuvan. Suunnittelualueen palvelut ovat saavutettavissa nykyiseen tapaan kävellen, pyöräillen, joukkoliikenteellä ja henkilöautolla asioiden, tosin suunnittelualueen lähialueen vähäisen asutuksen vuoksi kävellen tapahtuva asiointi on vähäistä.



Ilmakuva pohjoisesta, päivittäistavarakaupan laajennus punaisella.

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

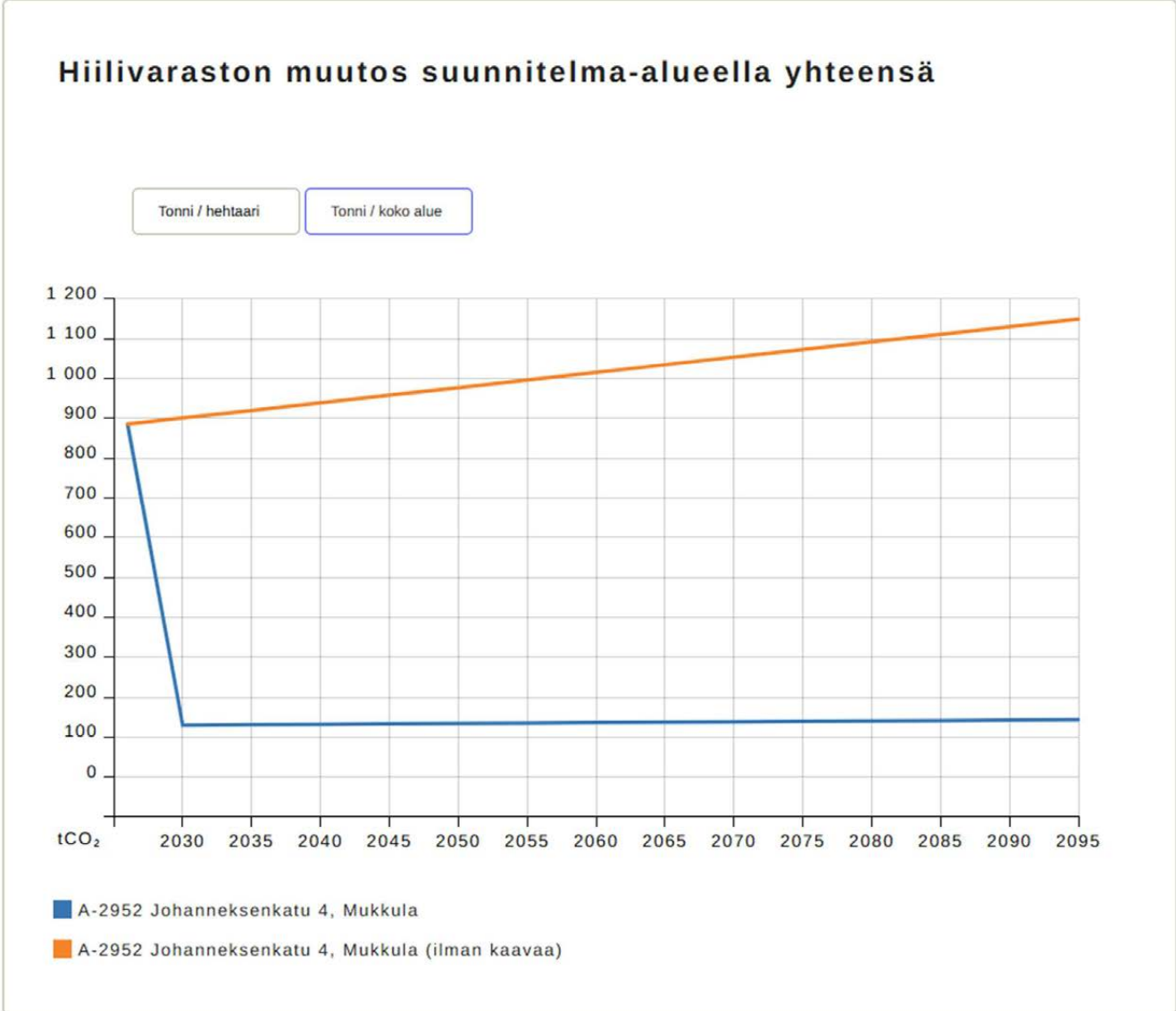
Kallioperää louhitaan päivittäistavarakaupan laajennusosan tieltä suunnittelualueen itäreunalla sijaitsevan, 16 m korkeuteen nykyisen pysäköintialueen pinnasta kohoavan kallioselänteen kohdalta. Kyseisen maastonmuoto on nykyisellään laajuudeltaan n. 1,2 ha, koillis-lounaissuunnassa n. 210 m pitkä (viitataan jäljempänä pituussuuntana) ja luoteis-kaakkoissuunnassa n. 80 m leveä (viitataan jäljempänä leveyssuuntana). Kallioselännettä louhitaan laajennusosan ja sen välttämättömien huolto- ja kulkureittien tieltä n. 95,5 m korkoon, eli päivittäistavarakaupan olemassa olevan pysäköintialueen maanpinnan tasoon. Kallioperää louhitaan n. 0,8 ha verran pysäköintialueen pinnan tasoon. Pituussuunnassa kallioselännettä louhitaan n. 170 m matkalta ja leveyssuunnassa n. 50 m matkalta.

Suunnittelualue kuuluu Joutjoen valuma-alueeseen. Nykyisellään kallioselänteen hulevedet valuvat luontaisesti Joutjokeen, pysäköintialueen, huoltopihan ja rakennuksen sadevedet ohjataan hulevesijärjestelmällä Joutjokeen. Rakennettavaksi osoitetun alueen kasvaessa suurempi osa hulevesistä johdetaan Joutjokeen hulevesijärjestelmällä.

Tontilla kuivatuksesta on laadittava suunnitelma, josta käy ilmi, miten tontilla kerääntyvät hulevedet imeytetään ja ohjataan siihen tarkoitukseen erikseen suunniteltuun käsittelypaikkaan. Maaperäolosuhteiden salliessa hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä tontilla imeyttämällä. Likaantuneiksi luokitellut liikenne- pysäköinti- ja vastaavien alueiden hulevedet tulee käsitellä laadullisesti ennen niiden tontilta poisjohtamista tai imeyttämistä.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset ilmastoon on arvioitu Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) julkaisemalla ”Hiilikartta” kaavoittajan karttatyökalulla. Kaavan vaikutus hiilivarastoon perustuu kasvillisuuden ja maaperän nykyiseen hiilivarastoon, kasvupaikkatyyppiin perustuvaan arvioon kasvillisuuden hiilen sidonnasta tai päästöistä, käyttäjän syöttämiin kaavan aluevaraustietoihin ja niihin liittyviin oletuksiin hiilivaraston säilymisestä eri käyttötarkoitusluokissa. Arvio puuston hiilivaraston kehityksestä tiettyyn vuoteen mennessä perustuu kasvupaikan luokituksiin.

Hiilikartta-työkalun mukaan suunnittelualueen hiilivarastot tulevat vähenemään asemakaavamuutoksen suunnitelmien toteuttamisen myötä. Hiilivarastot vähenevät suunnittelualueella nykytilanteeseen v. 2030 mennessä -771 tCO^2 (-110 tCO^2/ha), v. 2060 mennessä -879 tCO^2 (-125 tCO^2/ha), ja v. 2090 mennessä -988 tCO^2 (-141 tCO^2/ha).



Kaavio sidotun hiilen määrästä suunnittelualueen kasvillisuudessa ja maaperässä vuoteen 2095 asti, kun kaavasuunnitelma toteutetaan (sininen viiva), ja jos sitä ei toteutettaisi (oranssi viiva).

5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualueen kaakkoiskulmassa sijaitseva pieni, n. 0,45 ha kuiva keskiravinteinen lehtokuvio (silmällä pidettävä luontotyyppi) jää molemmissa vaihtoehdoissa valtaosin päivittäistavarakaupan laajennusosan sekä sen huoltoreittien alle. Kaavasuunnitelmassa kuivaa keskiravinteista lehtokuviota jää jäljelle n. 500 m².

Kallioselänteellä sijaitseva kuusi- ja mäntyvaltainen metsä jää suurilta osin louhittavan alueen kohdalle. Kallioselänteen kuusi- ja mäntyvaltaista metsää jää jäljelle n. 5 ha, josta suunnittelualueen koilliskulmaan, kallioselänteen koilliskärkeen jää selkein yhtenäinen luonnontilainen metsäalue. Päivittäistavarakaupan laajennuksen ja Lahdenkadun väliin jäävä metsäkaistale on kaavasuunnitelmassa kapea, n. 25 m leveä kaistale, josta Lahdenkadun puoleisen reunan puuston voidaan olettaa selviävän päivittäistavarakaupan

laajennusosan puoleisen reunan puustoa paremmin kaavasuunnitelman mukaisen päivittäistavarakaupan laajennusosan ja sen huoltoreittien toteuttamisesta.

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

Suunnittelualue sijaitsee olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa ja olemassa olevalla kaupan alueella, joten alueelle suunnitellulla liikerakentamisella ei ole varsinaista yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Suunnitellun liikerakentamisen toteutuminen vahvistaa Holmaa kaupan sijaintipaikkana ja asemaa Lahden kaupunkiseudun kaupallisessa palveluverkossa.

Holman alueelle sijoittuvat palvelut ovat saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Todennäköistä kuitenkin on, että Holman alueella asioidaan pääosin henkilöautolla. Lähiasutuksen suhteellisen vähäinen määrä rajoittaa kävelyn osuutta asiointimatkoilla. Myös Kivistönmäen korkeuserot vaikuttavat negatiivisesti jalan- ja pyörällä Holmassa asioimiseen keskustan suunnassa.

Hypermarketin laajennushankkeen kaupan lisärakentamisella voi olla vaikutuksia alueen muiden erikoiskaupan- ja päivittäistavaramyymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Koska kyseessä on nykyisen kaupan laajennus, jäävät vaikutukset kuitenkin paljon rajallisimmiksi kuin kokonaan uuden hypermarketin rakentamisessa. Prisma on arvioinut, että asiakasmäärä kasvaisi laajennuksen jälkeen 15–20 %.

5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualueen merkittävimmän elementin, noin 16 m korkeuteen nykyisen pysäköintialueen pinnasta kohoavan kallioselänteen muokkaamisella on vaikutuksia kaupunkikuvaan ja maisemaan.

Lahdenkadulta tarkasteltuna kaavasuunnitelman mukainen päivittäistavarakaupan laajennus näkyy osittain kallioselänteen takaa kadulle. Säilyvän kallioselänteen ylin maanpinnan taso kyseisessä kohdassa on korossa 103 m. Päivittäistavarakaupan laajennuksen räystäskorko tulee 105,15 metriin, mikä on sama kuin olemassa olevassa osassa.



Näkymä Lahdenkadulta Holman liikenneympyrältä päin.

Holman liikenneympyrästä tarkasteltuna kaupunkikuvallinen ja maisemallinen ilme säilyy kaavasuunnitelmassa nykyisen kaltaisena, sillä suunnittelualueen koilliskulmaan jäävä luonnontilainen metsäalue peittää näkymää päivittäistavarakaupan laajennuksen suuntaan. Laajennusosan yläosan rakenteet (punaisella yo. havainnekuvassa) voivat näkyä Holman liikenneympyrästä tarkasteltuna.

Vanhatien ja Johanneksenkadun risteyksestä, pysäköintialueen yli tarkasteltuna kaavasuunnitelman mukainen päivittäistavarakaupan laajennusosa (punaisella ao. havainnekuvassa) näyttäytyy ikään kuin kallioon upotettuna.



Näkymä pysäköintialueelta päin.

Suunnitelmalla ei ole merkittäviä vaikutuksia kulttuuriperintöön. Suunnittelualueella ei ole arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä tai arvokkaita maisema-alueita.

5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Prisman laajennus parantaa hypermarketin omia toiminta- ja kehitysedellytyksiä ja mahdollisuuksia palvella asiakkaitaan entistä paremmin. Laajentuneessa myymälässä on mahdollisuus tarjota nykyistä monipuolisempi tuote- ja palveluvalikoima.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Lisärakentaminen edellyttää kallion louhintaa ja räjäytystöitä. Näistä aiheutuu rakennusvaiheessa hetkellistä melu- ja pölyhaittaa, sekä mahdollisia hetkellisiä liikennevaikutuksia. Rakennusvaiheen haittavaikutukset tulee minimoida ja näiden riskejä tulee arvioida. Louhinta ja muiden haittaa aiheuttavien häiriötekijöitä toimenpiteistä tulee pyytää lausunto ja hyväksyttää niin Lahden kaupungilla kuin Väylävirastolla.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavakartan liitteenä.

5.7 Nimistö

Alueelle ei tule uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Louhintatöiden osalta tulee pyytää Väylävirastolta lausunto ja hyväksyttää louhintoja koskevat suunnitelmat Väylävirastolla. Louhintatyön riskejä tulee arvioida sekä louhintojen vaikutuksia radan rakenteisiin ja laitteisiin seurata riittävillä menettelyillä (mm. tärinämittaus) töiden aikana.

Seurannasta ja muista toimenpiteistä tulee tehdä ehdotus ja sopia siitä Väyläviraston /rataisännöitsijän kanssa. Louhintatöiden riskinarviointi tulee toimittaa rataisännöitsijälle hyvissä ajoin ennen louhintatöiden aloittamista. Louhintatarpeiden ollessa selvillä toimitetaan myös lopulliset louhintasuunnitelmat rataisännöitsijälle.

7 KAAVAN LAATIJA

Lahdessa 7.08.2026

Kaavoitusarkkitehti Tuomas Helin

8 SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Lahti	**Täyttämispvm**	7.8.2026
Kaavan nimi	ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: MUKKULAN (7.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 5102 TONTTEJA 4 JA 5 SEKÄ SUOJAVIHERALUETTA. ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU: MUKKULAN (7.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 5102 TONTIT 6 JA 7		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	398A2952
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	7,0298	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	7,0298

Ranta-asemakaava

	Rantaviivan pituus [km]		
Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**	
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**	

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**7,0298**	**100,00**	**24000**	**0,34**	**0,0000**	**11000**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	6,8070	96,8	24000	0,35	1,8477	11000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2228	3,2			0,0000	
E yhteensä					-1,8477	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**7,0298**	**100,00**	**24000**	**0,34**	**0,0000**	**11000**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	6,8070	96,8	24000	0,35	1,8477	11000
KM	6,8070	100,0	24000	0,35	1,8477	11000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2228	3,2			0,0000	
LH-3	0,2228	100,0			0,0000	
E yhteensä					-1,8477	
EV					-1,8477	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						