Kaupunginhallitus Päätöspäivämäärä 23.11.2026

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 23.11.2026

Asemakaavan muutosehdotus A-2952, Mukkula, Johanneksenkatu 4, (Holman Prisman laajennus) sekä siihen liittyvä tonttijaon muutosehdotus M-26-79

4337/10.02.01.00/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

kaavoitusarkkitehti Tuomas Helin p. 044 482 6337

tonttijaon osalta maanmittausinsinööri Eija Eskelinen p. 040 833 8675

Päätös

Esittelijä

kaupunginjohtaja Kyynäräinen Niko

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

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

Perusteluosa

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 Vanhaantiehen. Eteläpuolella on rautatieyhteys Niemeen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 7,8 ha. Kaava laaditaan yksityisen maanomistajan hakemuksesta.

Asemakaavatyön tavoitteena on vähittäiskaupan suuryksikön (Holman Prisma) korttelialueen asemakaavan laajentaminen viereiselle Lahdenkadun

suojaviheralueelle, sekä rakennusoikeuden lisääminen kaupan laajennusta varten. Rakennusoikeuden kasvaa nykyisestä 13000 kem2:stä 24000 kem2:iin.

Vaikutusten arviointi

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Suunnitelman vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön ovat vähäisiä. 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.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

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.

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).

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.

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. Kaupalliset toiminnot kilpailevat osittain myös Lahden keskustan kaupallisten toimintojen kanssa.

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.

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.

Holman liikenneympyrästä tarkasteltuna kaupunkikuvallinen ja maisemallinen ilme säilyy kaavasuunnitelmassa nykyisen kaltaisena, sillä suunnittelualueen koilliskulmaan jäävä luonnontilainen metsäalue peittää näkymää päivittäistavarakaupan laajennuksen suuntaan.

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.

Tarkempi vaikutusten arviointi on selostettu kaavaselostuksen kohdassa 5.4.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 5.3.2025 julkaistussa kaavoituskatsauksessa Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 19.3.2026 ja luonnosvaiheen kuuleminen on pidetty 2.4.–16.4.2026.

Luonnosvaiheen kuulemisen aikana saatiin 9 kpl lausuntoja. Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

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 Normaalin 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.

Vastine:
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. Normaalin 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.

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

Vastine:

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.

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 liitto suosittelee, että osallisten listaan lisätään TUKES. Kaava-asiakirjoissa toivotaan myös mainittavan vireillä oleva Päijät-Hämeen maakuntakaava 2060 alueen kaavoitustilanteen osalta.

Vastine:
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.

Vastine:

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 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.

Vastine:

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 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.

Vastine:

Kaavatyön liikennevaikutukset otetiin mukaan Elinvoimakeskuksen ja Lahden kaupungin yhdessä tekemään Holman alueen liikenneselvitykseen. Asemakaavassa on huomioitu kaavasuunnittelussa.

Liikenneselvitys löytyy kokonaisuudessaan asemakaavan liitteistä.

Kaavamuutosehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset

Asemakaavan muutosehdotus on ollut maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyssä järjestyksessä julkisesti nähtävillä 03.09.—05.10.2026. Ehdotuksesta jätettiin 5 lausuntoa. Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta. Lausunnot ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

Lupa- ja valvontavirasto 28.10.2026

LVV toteaa, että luonnosvaiheen lausunnossa esiin nostetut asiat ovat pääosin huomioitu kaavan ehdotusvaiheen aineistossa. LVV pitää valistettavana, että

kaavan toteuttamisen myötä suunnittelualueella sijaitseva lehtoalue tulee häviämään. LVV:lla ei ole muuta huomautettavaa kaavaehdotukseen.

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.

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 suojattava 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. Ympäristöpalvelut kehottaa lisäämään kaavaselostukseen mahdollisen tulevan louhinnan ja murskaamisen ajoituksen.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes 15.10.2026

Ei lausuttavaa.

Kaupunginhallitus Päätöspäivämäärä 23.11.2026

Vastineet lausuntoihin

Vastine Lupa- ja valvontaviraston lausuntoon:

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.

Vastine Väyläviraston lausuntoon:

Ei vaikutusta asemakaavaratkaisuun.

Vastine Lahden ympäristöpalveluiden lausuntoon:

is-1 ja is-2 kaavamääräysten tehtävä on 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 asemakaavan perusteella, vaan toteuttajan suunnitelmien mukaan.

Lausuntojen perusteella kaavaehdotusta on muutettu seuraavasti:

- Hulevesimääräyksestä on yksinkertaistettu ympäristövalvonnan neuvosta poistamalla määräyksen viimeinen virke.

Muutosten vähäisyyden vuoksi kaavaehdotusta ei ole tarpeellista asettaa uudelleen nähtäville.

Muutokset kaavaehdotukseen nähtävilläolon jälkeen

Asemakaavan nähtävilläoloaikana tulleiden lausuntojen ja muistutusten johdosta kaavaan on tehty seuraavia muutoksia: hulevesimääräyksestä on yksinkertaistettu poistamalla määräyksen viimeinen virke.

Selostus ja seurantalomake on korjattu tältä osin.

Tonttijako

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään tonttijaon muutos M-26-79.

Kaavan laatimisesta perittävät maksut

Asemakaavan muutos vaatii maankäyttösopimuksen.

Toimivallan peruste

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Kv: valitusosoitus Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Toimenpiteet

Kh: kv

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä hakijalle ([redacted]), 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

Päätöshistoria

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 18.08.2026
§ 92

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asettaa asemakaavan muutosehdotuksen A-2952 sekä tonttijaon muutosehdotuksen M-26-79 julkisesti nähtäville.

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

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2952 sekä siihen liittyvän tonttijaon muutosehdotuksen M-26-79.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.