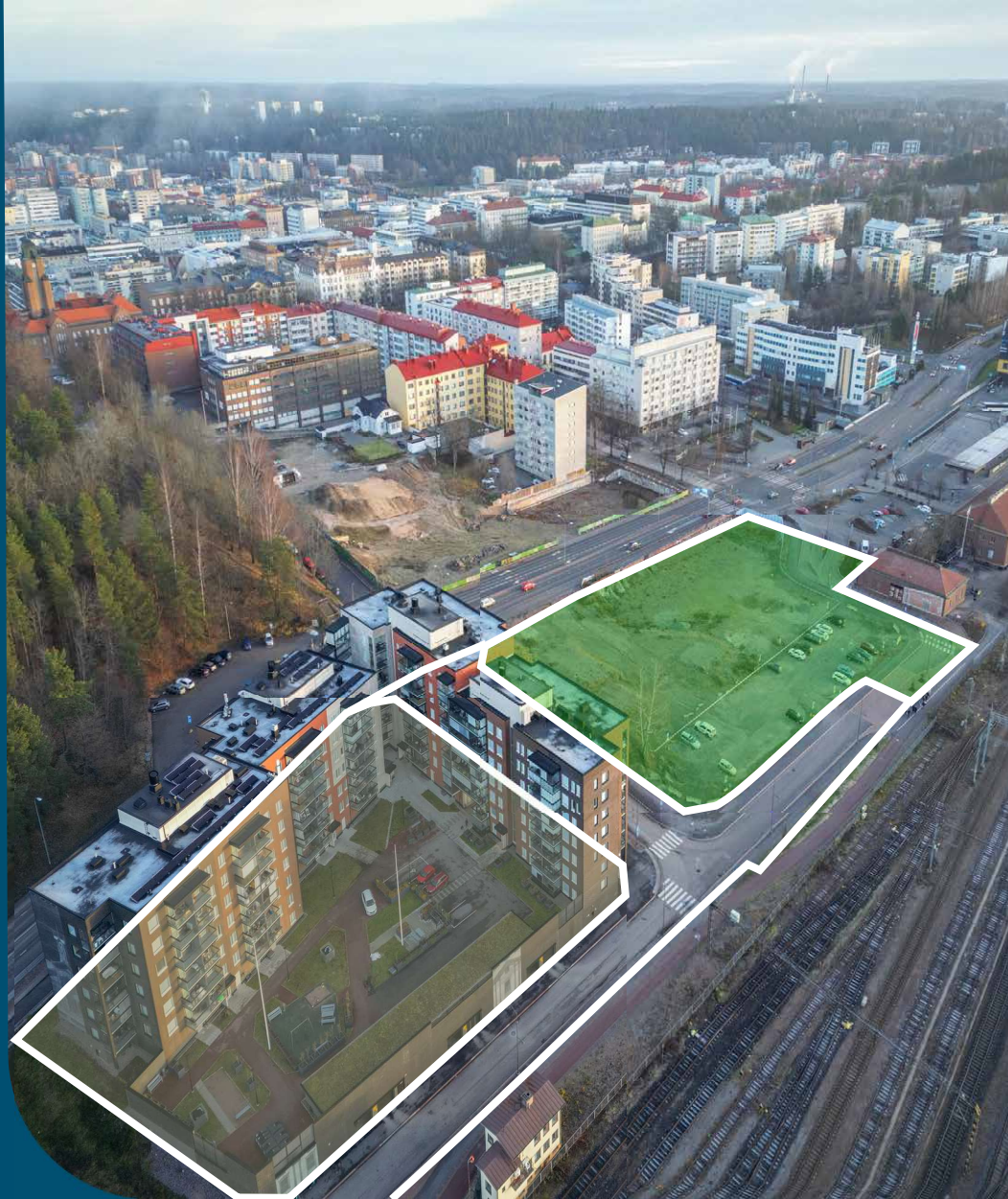


Lahti



Asemakaavan selostus

Asemakaavatunnus A-2846

Asemakaavan muutos

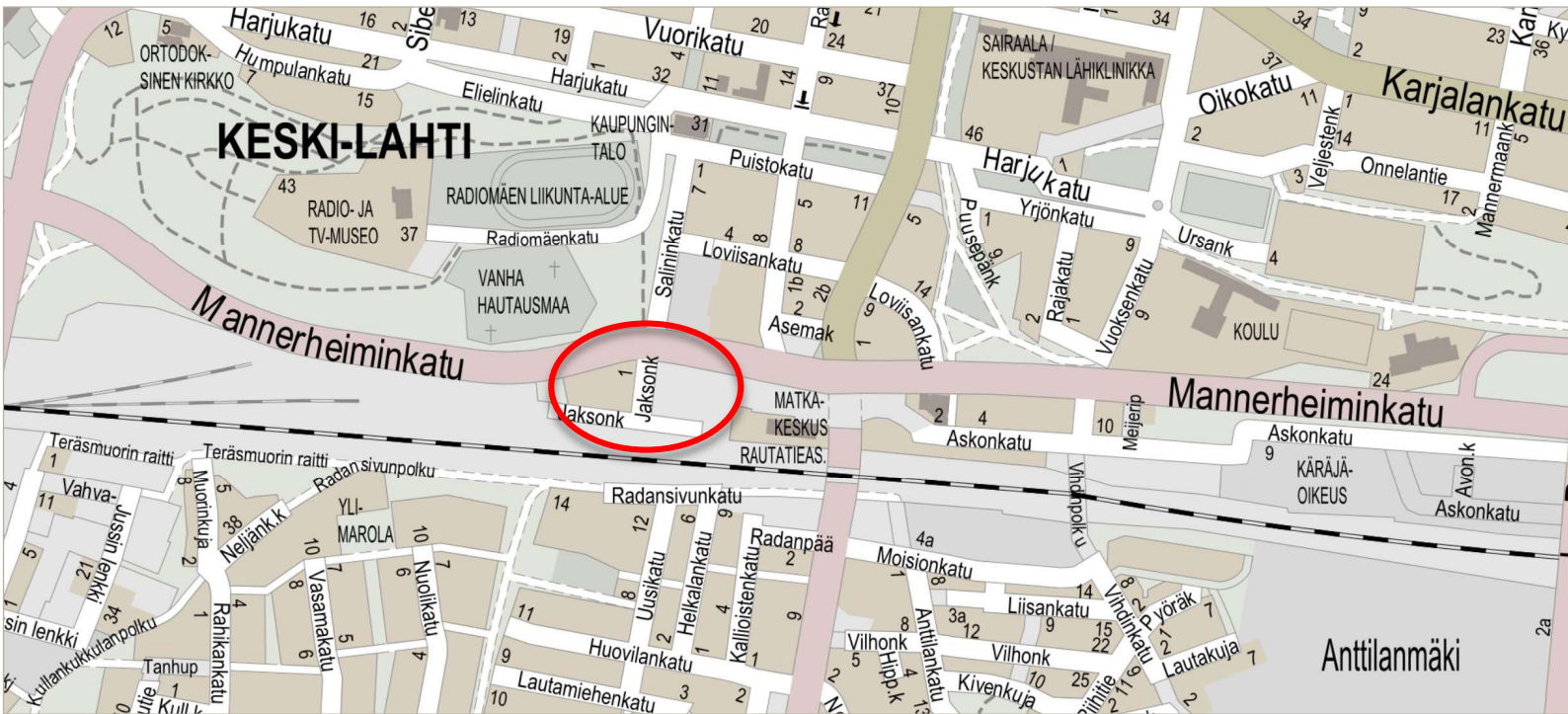
Jaksonkadun korttelit 165 ja 166, Keski-Lahti

27.8.2026

LUONNOS

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3	Kaavan tarkoitus	3
1.4	Asemakaavaan liittyvät asiakirjat.....	3
2	TIIVISTELMÄ.....	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2	Asemakaava.....	4
3	LÄHTÖKOHDAT.....	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.2	Suunnittelutilanne	6
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	16
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	16
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.4	Asemakaavan tavoitteet	17
4.5	Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	17
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	22
5.1	Asemakaavan rakenne	22
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	24
5.3	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen.....	24
5.4	Kaavan vaikutukset.....	24
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	27
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	27
5.7	Nimistö	27
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	28
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	28
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	28
7	KAAVAN LAATIJA	29
8	SEURANTALOMAKE.....	30

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 25. päivänä elokuuta 2026 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2846 sekä myöhemmin tehtävää kaavan mukaista tonttijakoa.



Kaavakohteen sijainti opaskartalla.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Keski-Lahden (1.) kaupunginosan kortteleita 165 ja 166 sekä katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 165 ja 166 sekä katualueita.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään sitova tonttijako.

1.2 Kaava-alueen sijainti

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

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,8 ha.



Ortokuva alueesta.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Lahden matkakeskusta tukevien toimintojen, kuten alueet pysäköintilaitokselle, päivittäistavarakaupalle ja asuinkerrostalorakentamiselle kortteliin 165 sekä mahdollistaa korttelin vaiheittainen toteutus.

AK-korttelin 166 osalta kaavamuutoksessa päivitetään asemakaava vastaamaan poikkeusluvilla myönnettyä toteutusta.

Kaavamuutoksen tavoitteena on myös tarkentaa Mannerheiminkadun rajauksia korttelin 165 ja 166 kohdalla sekä muuttaa Jaksonkadun eteläosan ja Asematorin linjauksia.

1.4 Asemakaavaan liittyvät asiakirjat

A-2846 Kaavaluonnoskartta

A-2846 Kaavaselostus ja seurantalomake

A-2846 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu Lahden kaupungin aloitteesta.

Kaavatyön vaihe	Päivämäärä
Vireilletulo	4.3.2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	12.12.2024
Luonnosvaiheen kuuleminen	3.9. – 17.9.2026
Ehdotusvaiheen nähtävillä olo	-

2.2 Asemakaava

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

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

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

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

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

3.1.2 Luonnonympäristö

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

Maisema

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

Luonnonolot

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

Pohjavesi, vesistöt, vesitalous

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

3.1.3 Rakennettu ympäristö

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

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

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

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

Liikenne

(liikenneverkko ja sen mitoitus, liikenneturvallisuus, kevyt ja julkinen liikenne, pysäköinti, huoltoajo)

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

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee vilkkaasti liikennöity Mannerheiminkatu. Kadun liikennemäärät ja etenkin raskaanliikenteen määrä on vähentynyt 2020-luvulla uuden ohitien vuoksi. Mannerheiminkatu on myös muuttunut valtontiestä kaupungin kaduksi.

Mannerheiminkadulla kulkee myös pyöräilyn pääreitti

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa, korttelin 165 ja katualueiden osalta.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Maakuntakaava

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

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



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.

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

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

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



Yleiskaava (Y- 205) kartta 2.

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

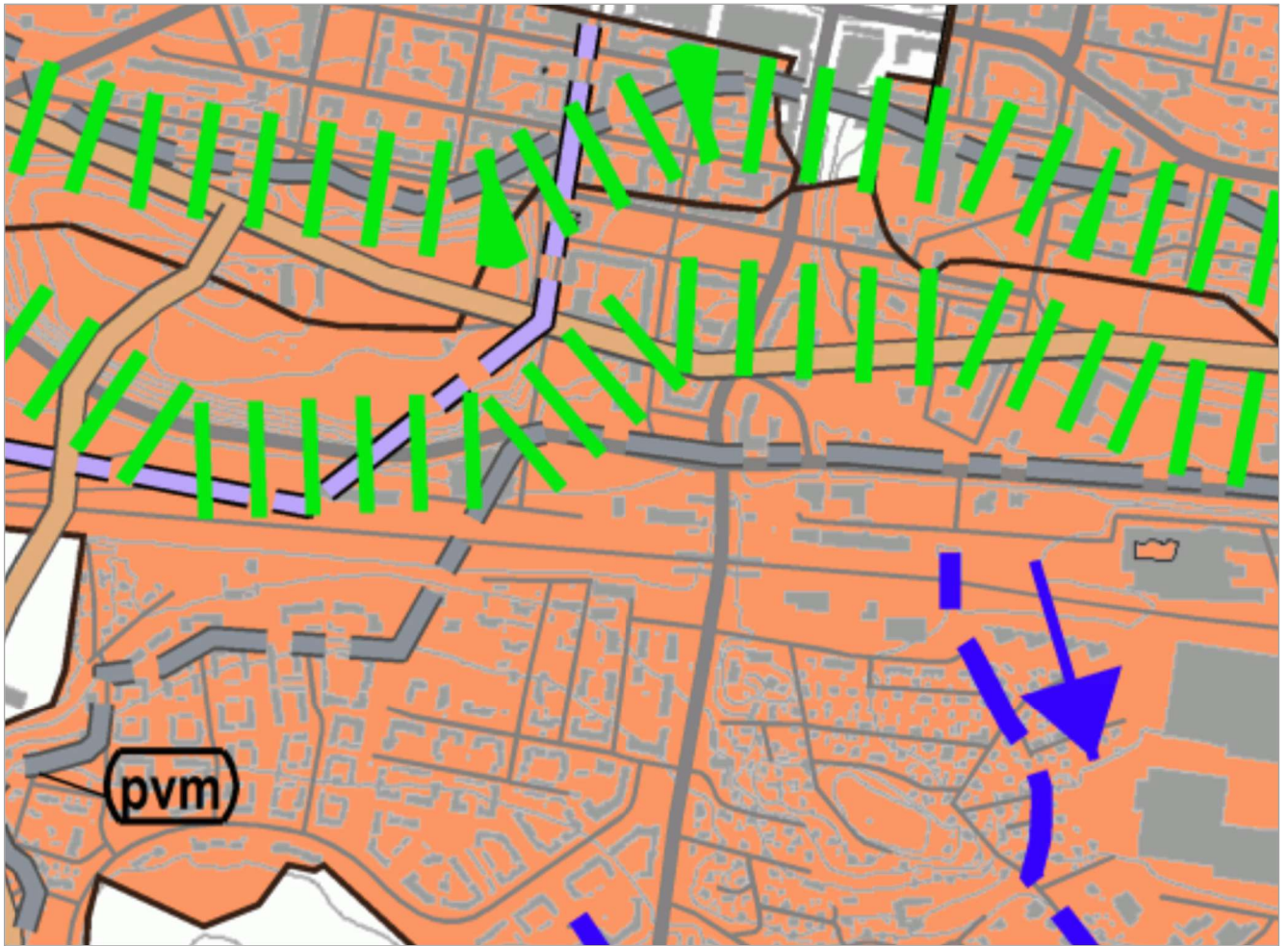
Suunnittelualue kuuluu tärkeään ekosysteemien tuotantopalvelualueeseen.



Yleiskaava (Y- 205) kartta 3.

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

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



Yleiskaava (Y- 205) kartta 4.

Yleiskaava (Y- 205) kartta 5: kiertotalous

Suunnittelualueella ei ole kiertotalousmerkintöjä.



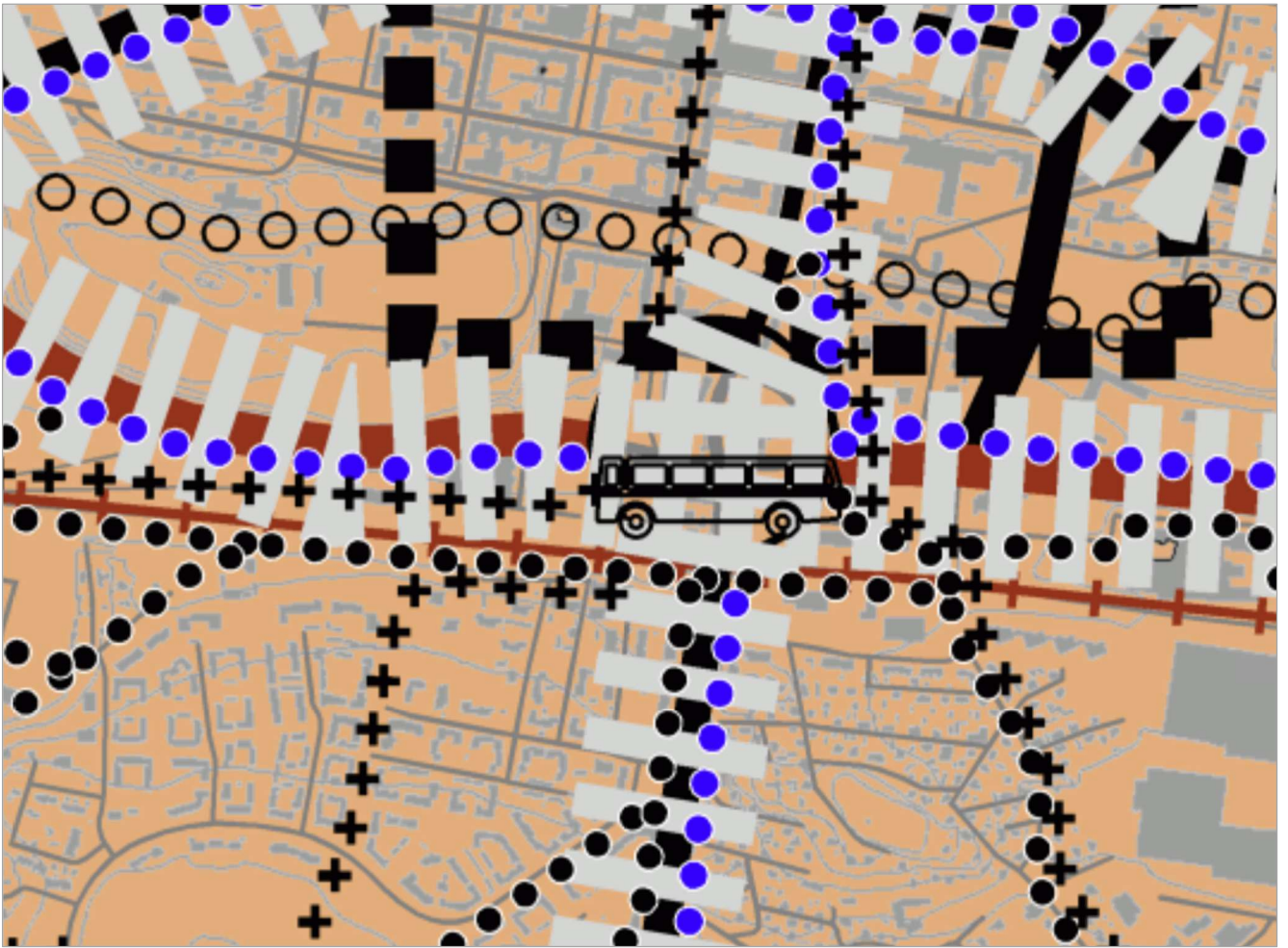
Yleiskaava (Y- 205) kartta 5.

Yleiskaava (Y- 205) kartta 6: kestävä liikkuminen

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

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

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



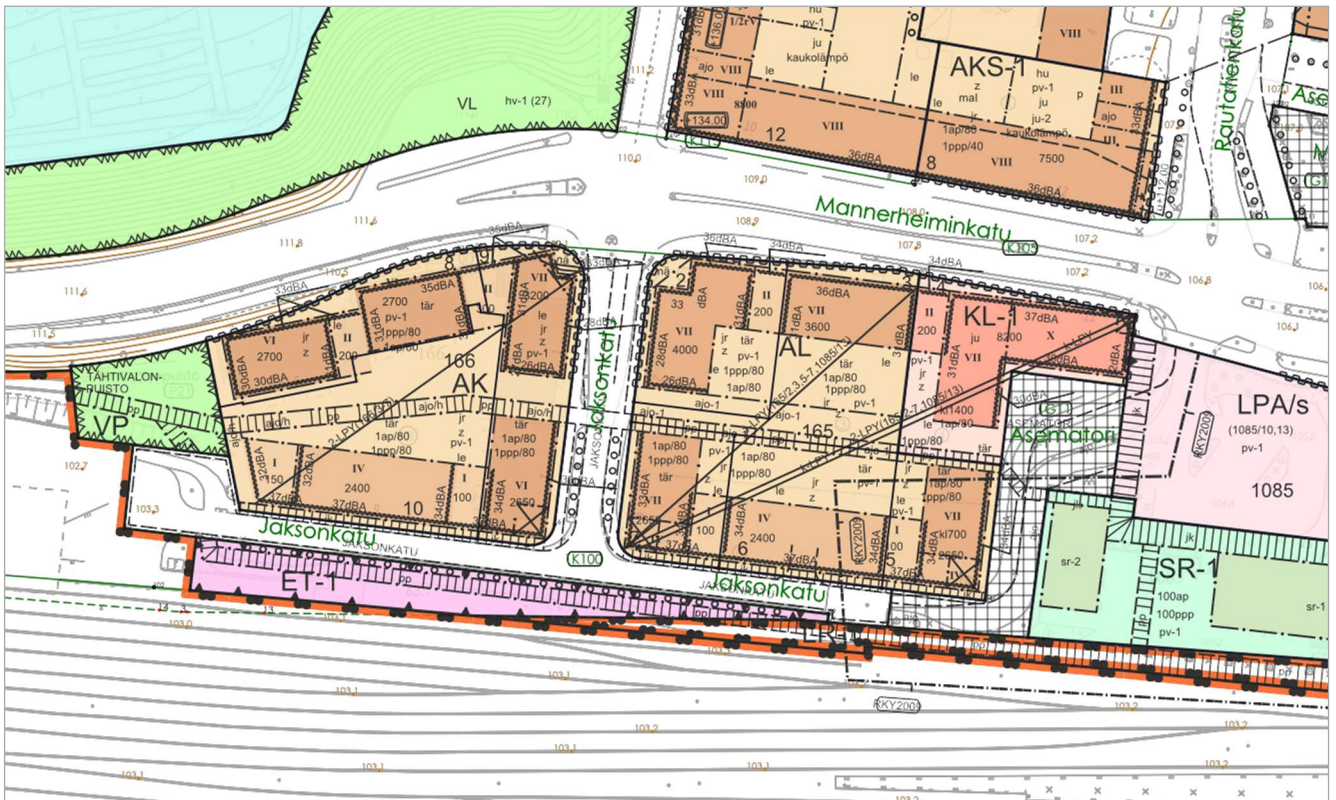
Yleiskaava (Y- 205) kartta 6.

Asemakaava

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

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

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



Voimassa oleva asemakaavaote.

Rakennusjärjestys

Lahden kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2025.

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat tai ohjelmat

Alueen maankäytön suunnittelun yhteydessä tehdään tarkennettu katusuunnitelma eri liikennemuotojen (ml. korttelin 165 huoltoajoneuvoliikenne) toimivuudeksi.

Kaupungin strategia

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

...kaava mahdollistaa opiskelija-asumisen rakentamisen.

...kaava mahdollistaa uudet yritysinvestoinnit.

...kaava tukee olemassa olevien yritysten toimintamahdollisuuksia.

...kaava tukee asukkaiden aktiivista elämäntapaa.

...kaava mahdollistaa segregaaion vähenemisen.

...kaava mahdollistaa matkailijamäärän kasvun.

...kaavan yhteydessä on arvioitu kaavatalousvaikutukset.

...kaava edistää kestäväää ja saavutettavaa kaupunkirakennetta.

...kaava parantaa keskustan viihtyisyyttä.

Kaava edistää vuoden 2026...

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

Kaava tukee vuoden 2026...

...toiminnallisia tavoitteita toteuttamalla keskustavision jatkohankkeita.

Apoli

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

...kaava vahvistaa alueen tai kaupunginosan ominaispiirteitä.

...kaava kohentaa kaupungin pääväylien ympäristöjä.

...kaava mahdollistaa kaupunkivihreän lisäämisen keskusta-alueella.

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

3.2.2 Selvitykset

- korttelitasoinen viitesuunnitelma kortteliin 165
- pysäköintilaitostarkastelu kortteliin 165
- asemakaavaa ja asemakaavan muutosta suunniteltaessa on tukeuduttu muilta osin yleiskaavan selvityksiin.
- päivitetty meluselvitys tehdään kaavatyön aikana

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.2.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

4.2.2 Sopimukset

Asemakaavatyön yhteydessä tehdään tarvittaessa yhteisjärjestelysopimuksia.

4.2.3 Pohjakartan tarkistaminen

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

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Osallisia ovat:

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

4.3.2 Vireilletulo

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

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

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

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutokseen liittyvä aloituskokous järjestettiin 12.11.2021.

Luonnosvaiheen kuuleminen järjestetään 3.9.–17.9.2026. Sen yhteydessä viranomaisille toimitetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ja pyydetään niistä viranomaislausunnot.

Kaavamuutokseen liittyviä vaiheita on esitelty ELY- ja LVV-kaavaneuvottelussa 2022-2025.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

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

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

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

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

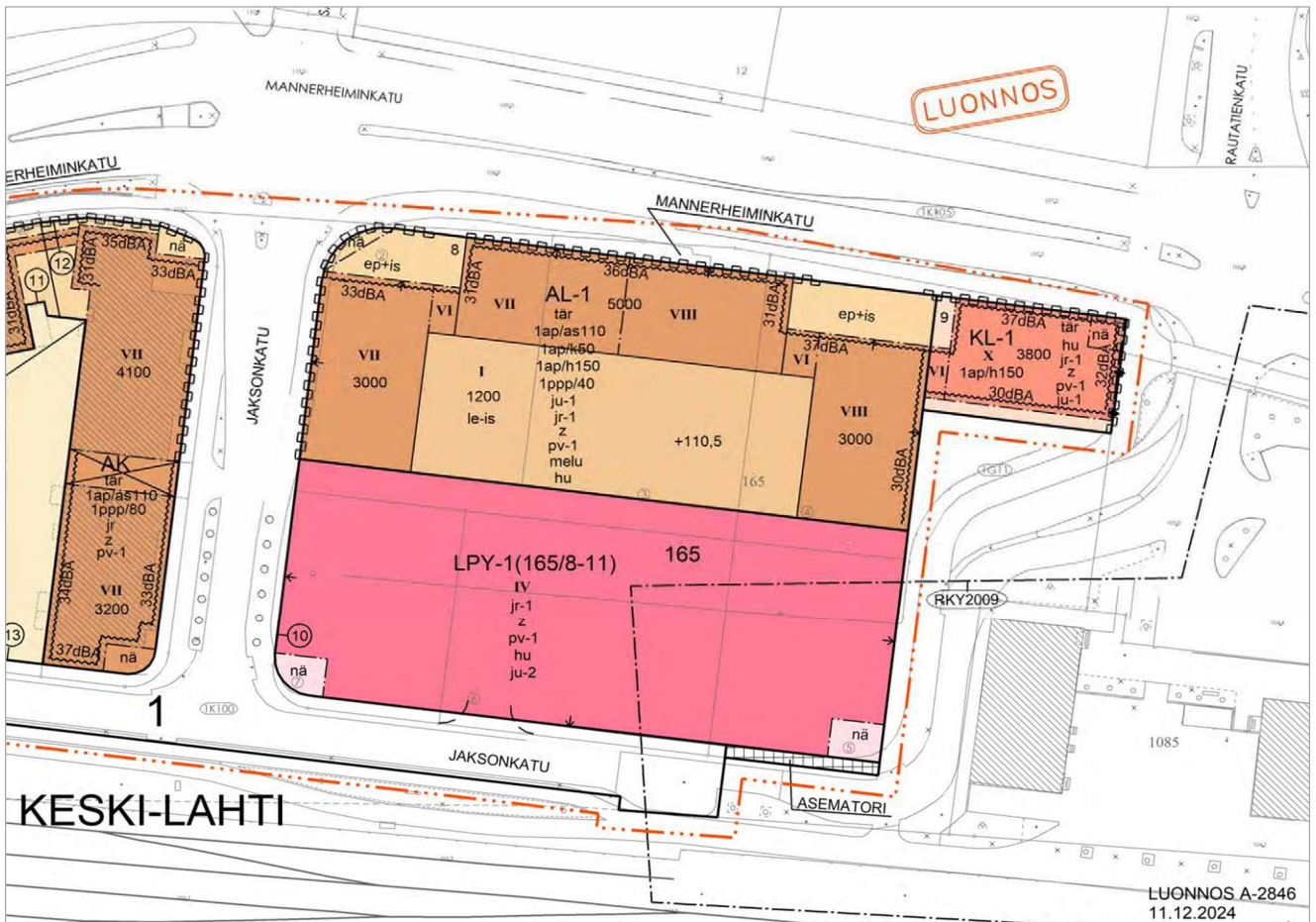
Itäisen korttelin 165 rakentamisen määrä on pienentynyt kaavatyön aikana huomattavasti. Myös korttelirakenne on yksinkertaistunut tämän myötä niin, että vaiheittainen toteutus on mahdollinen. Etenkin liikerakennuksen ja tämän huoltoreittejä ja toimivuutta on tarkasteltu yksityisen toimijan kanssa sopivaksi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

4.5 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

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

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

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



Yllä vuoden 2024 kaavaluonnos



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

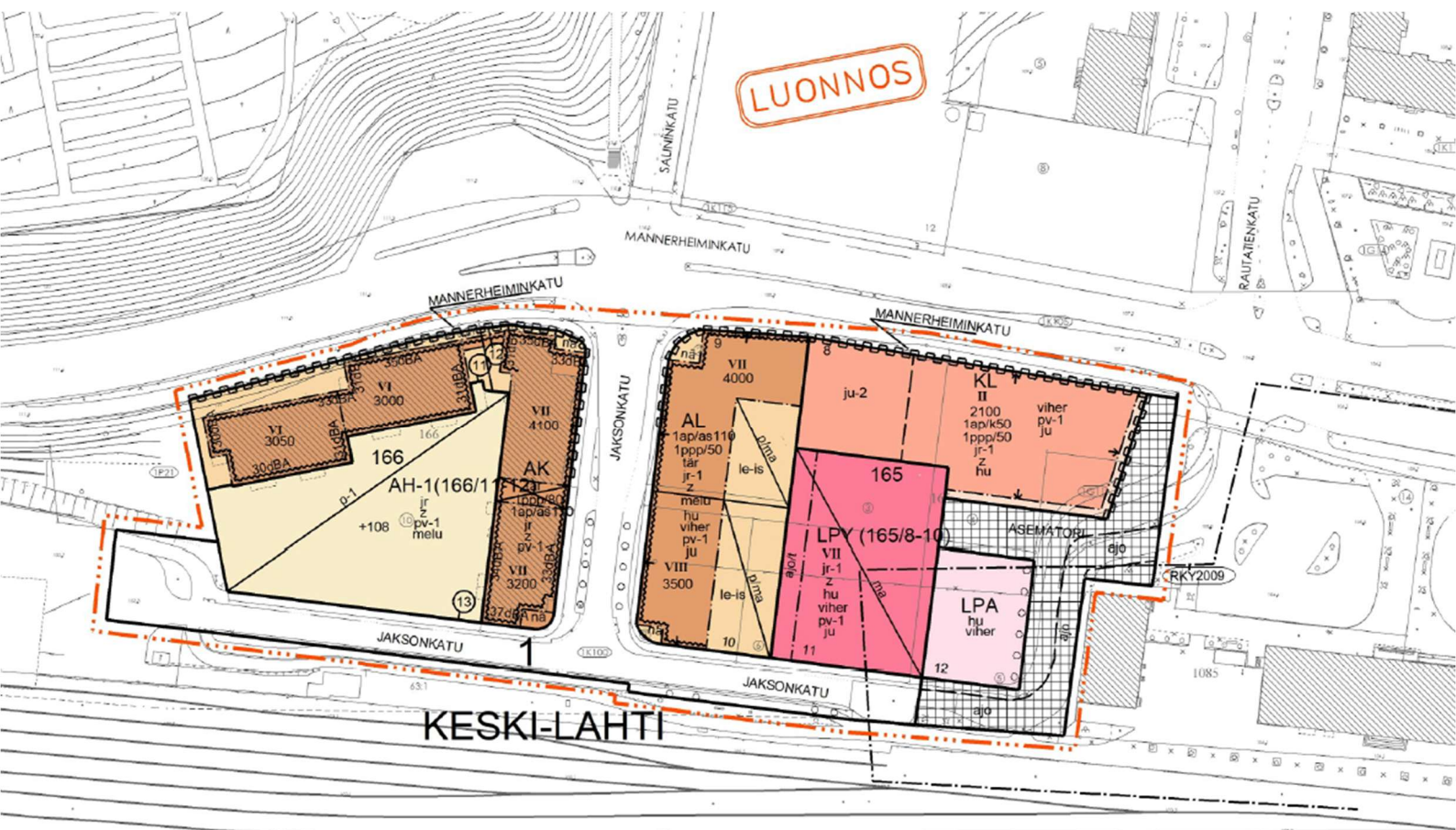


Vuoden 2024 kaavaluonnos havainnollistettuna ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Kuva yläviistosta Radiomäen suunnasta katsottuna.



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

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



Yllä vuoden 2026 kaavaluonnos.



Vuoden 2026 kaavaluonnos havainnollistettuna ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Kuva yläviistosta radanpuolelta katsottuna



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



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

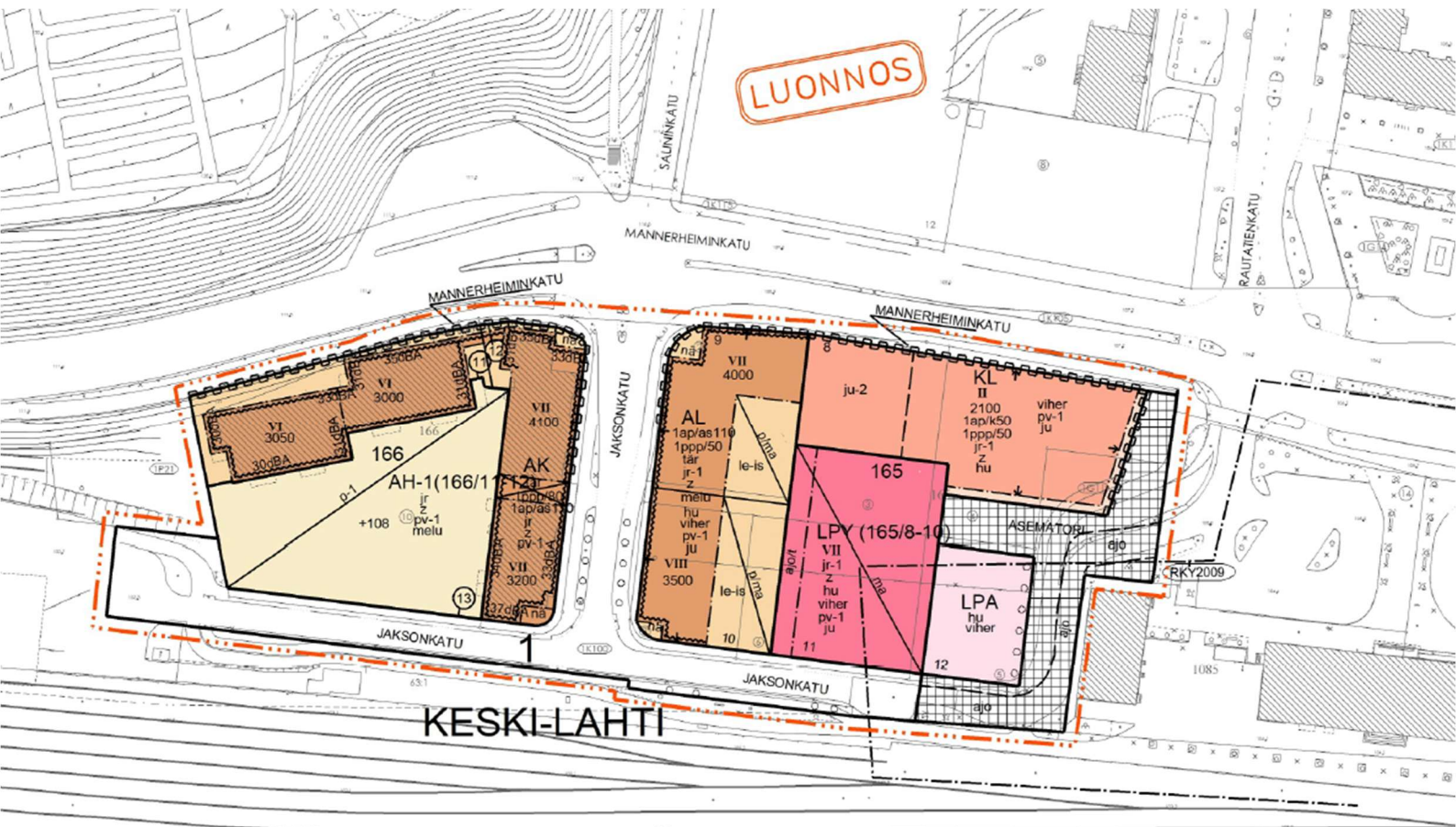
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Esitellään vaihtoehdot ja niiden keskeinen sisältö ja karsinnan perusteet

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

5.1.1 Kokonaisrakenne



Asemakaavaluonnoskarta.

Suunnittelualueen läntinen kortteli 166 on jo toteutunut kokonaisuudessaan 2023 kansipihallisena asuinkerrostalojen korttelina AK. Tämän kaavamuutoksen yhteydessä korttelin tehdään kaavan osalta tekniset tarkistukset.

Itäinen kortteli 165 on rakentamaton ja tähän on osoitettu Mannerheiminkatu vasten liikerakennusten korttelialue (KL). Liikerakennus on mahdollista toteuttaa 2-kerroksisena, rakennusoikeutta tälle on osoitettu 2100m².

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

Korttelin länsireuna on osoitettu asuin- ja toimistorakentamiselle (AL). Nämä voidaan toteuttaa 7- tai 8-kerroksisina. Pihat on mahdollista toteuttaa myös kansipihoina.

Suunnittelualueen itäreuna on Asematorin aluetta, jossa kortteliyhdistyy matkakeskuksen

kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

Asematorin osaksi tulee pieni maanpäälliselle pysäköinnille osoitettu LPA-alue, joka osoitetaan liikerakennuksen (KL) toimijan käyttöön.

Tonteille on asetettu viherkertoimet.

5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Rakentamaton kortteli 165:

Asuinkerrostalojen ja toimistojen korttelialueet (AL):

tonttien pinta-ala yhteensä	2719 m ²
tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	7500 k-m ²
tehokkuus	e = 4,91
asuntoja (laskettuna 1 as / 70 k-m ²)	107 kpl
asukkaita (laskettuna 1 as / 40 k-m ²)	n. 188 hlöä
autopaikkoja (1 ap / 110 asuink-m ²)	69 kpl

Liikerakennusten korttelialue (KL):

tonttien pinta-ala yhteensä	2248 m ²
tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	2100 k-m ²
tehokkuus	e = 0,93

Yleisten pysäköintilaitosten korttelialue (LPY):

tontin pinta-ala yhteensä	1790 m ²
autopaikkoja	320 kpl

Autopaikkojen korttelialue (LPA):

tontin pinta-ala yhteensä	703 m ²
autopaikkoja	22 kpl

Rakentunut kortteli 166:

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK):

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

Asumista palvelevat korttelialueet (AH-1):

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

5.1.3 Palvelut

Kaava-alueella sijoittuu kortteliin 165 liikerakennus, joka mahdollistaa päivittäistavarakaupan sijoittumisen kortteliin. Päivittäistavarakauppa lisäisi koko radanvarren ja asemanseudun palveluja.

Lisäksi korttelin 165 yleinen pysäköintilaitos palvelee korttelin omien toimintojen lisäksi matkakeskuksen liityntäpysäköintiä. Muissa palveluissa korttelit tukeutuvat keskustan palveluihin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on huomioitu erillisin asemakaavamääräyksin melusuojaukset, hulevesien käsittely ja viherkerroin.

5.3 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

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

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

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

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

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

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

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

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

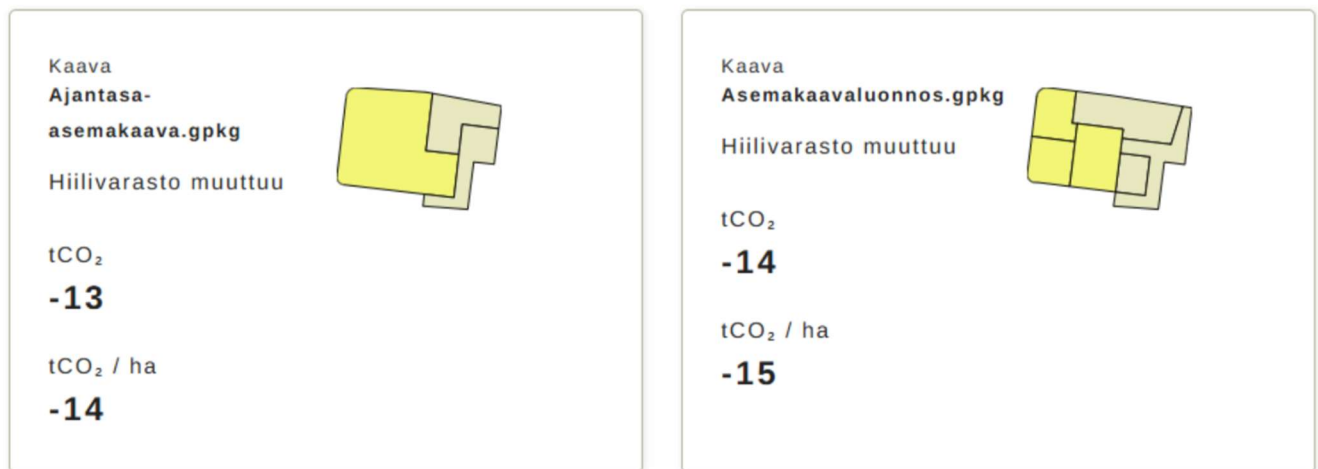
Rakennetun pinnan määrä lisääntyy täydennysrakentamisen myötä, mikä kasvattaa hulevesien muodostumista. Hulevesien hallinta toteutetaan kaupungin hulevesijärjestelmän ja rakentamisen yhteydessä laadittavien suunnitelmien mukaisesti.

Ilmanlaatuun kohdistuvat vaikutukset liittyvät pääasiassa rakentamisen aikaiseen pölyyn ja työmaaliikenteeseen. Vaikutukset ovat väliaikaisia ja rajoittuvat rakennusvaiheeseen. Kaavamuutoksen toteutuessa alueen liikennemäärien voidaan arvioida kasvavan uuden pysäköintilaitoksen ja tähän osoitettavan liityntäpysäköintipaikkojen vuoksi. Myös uusi kauppa toimintona tuo paikalle myös uutta liikennettä. Myös asumiselle ja toimistorakentamiselle osoitetut tontit tuovat alueelle liikennettä. Alueen keskustasijainnin ja olemassa olevan katuverkon kapasiteetin vuoksi täydennysrakentaminen matkakeskusten viereen nähdään ilmastovaikutuksiltaan kuitenkin myönteiseksi rakentamisen päästöistä huolimatta.

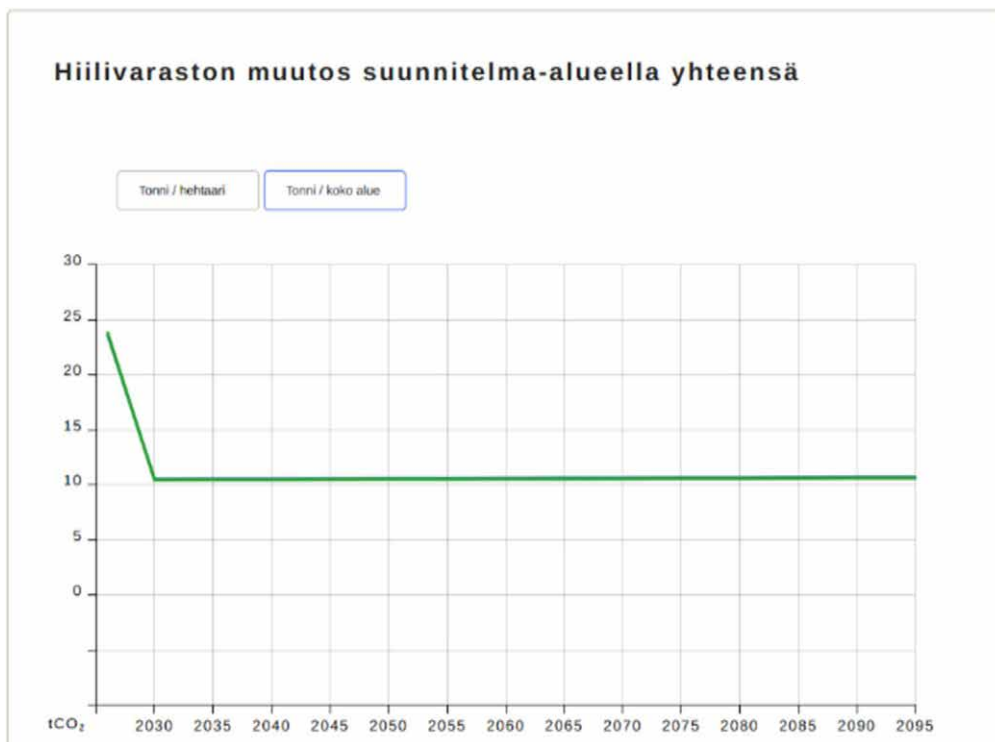
Kaavamuutos tukee yhdyskuntarakenteen tiivistämistä ja olemassa olevan infrastruktuurin tehokasta hyödyntämistä. Uusi rakentaminen sijoittuu keskeiselle alueelle palvelujen, työpaikkojen sekä joukkoliikenteen yhteyksien läheisyyteen, mikä edistää kestävien kulkutapojen käyttöä vähentäen liikkumisen tarvetta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

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

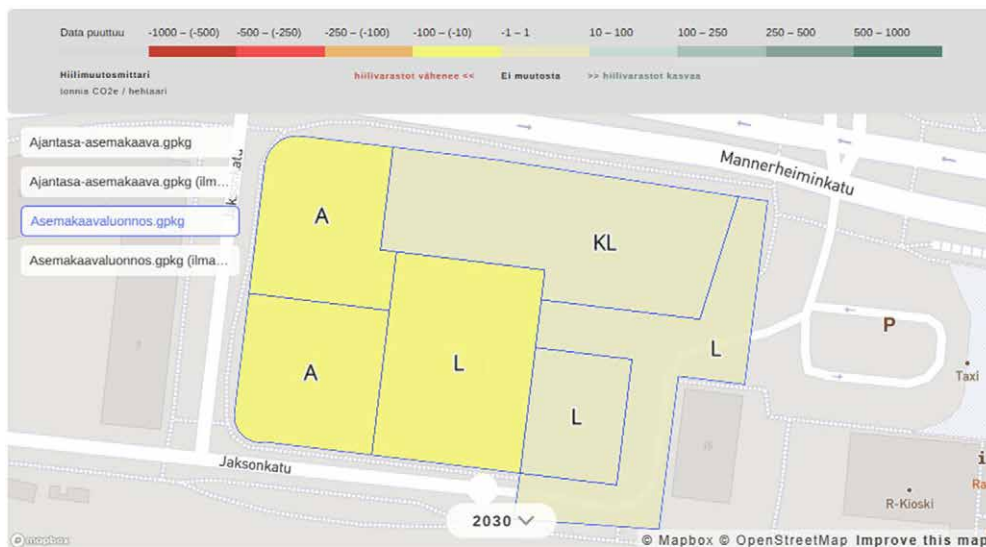
Kaavan vaikutus hiilivarastoon vuonna 2030 ▾



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



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



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

5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavan muutos sijoittuu Keski-Lahden rakennettuun kaupunkiympäristöön, jossa luonnontilaiset alueet ovat vähäisiä ja ympäristö on voimakkaasti ihmisen muokkaamaa. Suunnittelualue koostuu pääosin rakennuksista, päällystetyistä piha- ja katualueista sekä toteutumattoman korttelin 165 kohdalla

päälystämättömästä väliaikaisesta pysäköintikentästä. Tämän vuoksi kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia kasvi- tai eläinlajien esiintymiseen.

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

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

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

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

5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

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

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

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Rakennusvaiheen esiintyvät ympäristön häiriötekijät kuten mahdolliset melu- ja pölyhaitat ovat hetkellisiä, mutta nämä haitat tulee minimoida.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavakartan liitteenä, erityismerkinnät ja niiden perustelu avataan selostuksessa tarkemmin.

5.7 Nimistö

Ei uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Havainnollistavat kuvat, rakentamistapaohjeet ym.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Pysäköintilaitoksen on tarkoitus olla toiminnassa vuonna 2029

7 KAAVAN LAATIJA

Lahdessa 27.8.2026

Kaavoitusarkkitehti
Kaavoitusarkkitehti

Tuomas Helin
Pasi Widgren

8 SEURANTALOMAKE