

Lahti



Asemakaavan selostus

Asemakaavatunnus A-2826
Asemakaavan muutos
Möysä, Viipurintie 1, Ruolan ostoskeskus

9.4.2026
LUONNOS

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan tarkoitus	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	28
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	33
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	33
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	33
4.3	Asemakaavan tavoitteet	34
4.4	Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	38
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	44
5.1	Asemakaavan rakenne	44
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	49
5.3	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen	49
5.4	Kaavan vaikutukset	49
5.5	Ympäristön häiriötekijät	51
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	51
5.7	Nimistö	51
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	52
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	52
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	52
6.3	Toteutuksen seuranta	52
7	KAAVAN LAATIJA	53
8	SEURANTALOMAKE	54

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 9. huhtikuuta 2026 päivättyä asemakaavakartan luonnosta nro A-2826.



Kaava-kohteen sijainti opaskartalla.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Ruolan korttelin 567 tontteja 17 ja 18 ja sekä yleistä pysäköinti- ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat liikerakennusten korttelialue (LPA), sekä liikerakennusten korttelialue (KL) sekä yleistä katualuetta.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään sitova tonttijako.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Ruolan kaupunginosassa. Alue rajautuu pohjoisesta Karjalankatuun ja Viipurintiehen, idässä Mikonkadun takana sijaitsevalle liiketilan ja opiskelija-asuntokerrostalojen korttelialueeseen. Idässä suunnittelualue rajautuu Ruolan asuinkerrostalojen 1960-luvun kokonaisuuteen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,9 ha.



Ilmakuva vuodelta 2024.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on päivittäistavarakaupan mahdollistaminen nykyisen liikerakennusten sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueella. Nykyisin suunnittelualueella sijaitsevat Ruolan ostoskeskus ja Möysän liiketalo. Suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti arvokkaan ympäristön arvorajaukseen.

Asemakaavaan liittyvät asiakirjat
A-2826 Kaavaluonnoskarta
A-2826 Kaavaselostus ja seurantalomake
A-2826 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
A-2826 Tonttijakokartta M-x-xx
A-2826 Havainnollistava aineisto

A-2826 Ruolan ostoskeskuksen rakennushistoriallinen selvitys 2022
A-2826 Liikenneselvitys 2025

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu yksityisen aloitteesta.

Kaavatyön vaihe	Päivämäärä
Vireilletulo	4.3.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	20.11.2022
Kaavakävely	25.3.2023
Yleisötilaisuus	14.3.2024
Luonnosvaiheen kuuleminen	9.4. – 23.3.2026

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on päivittäistavarakaupan mahdollistaminen nykyisen liikerakennusten sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle. Nykyisin suunnittelualueella sijaitsevat Ruolan ostoskeskus ja Möysän liiketalo, joiden purkaminen mahdollistetaan suuremman liikerakennusten tieltä. Suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti arvokkaan ympäristön arvoraajaan.

Asemakaavan muutoksessa tutkitaan myös Mikonkadun liikenneturvallisuutta ja kääntämistä kiertoliittymään.

3 LÄHTÖKOHDAT

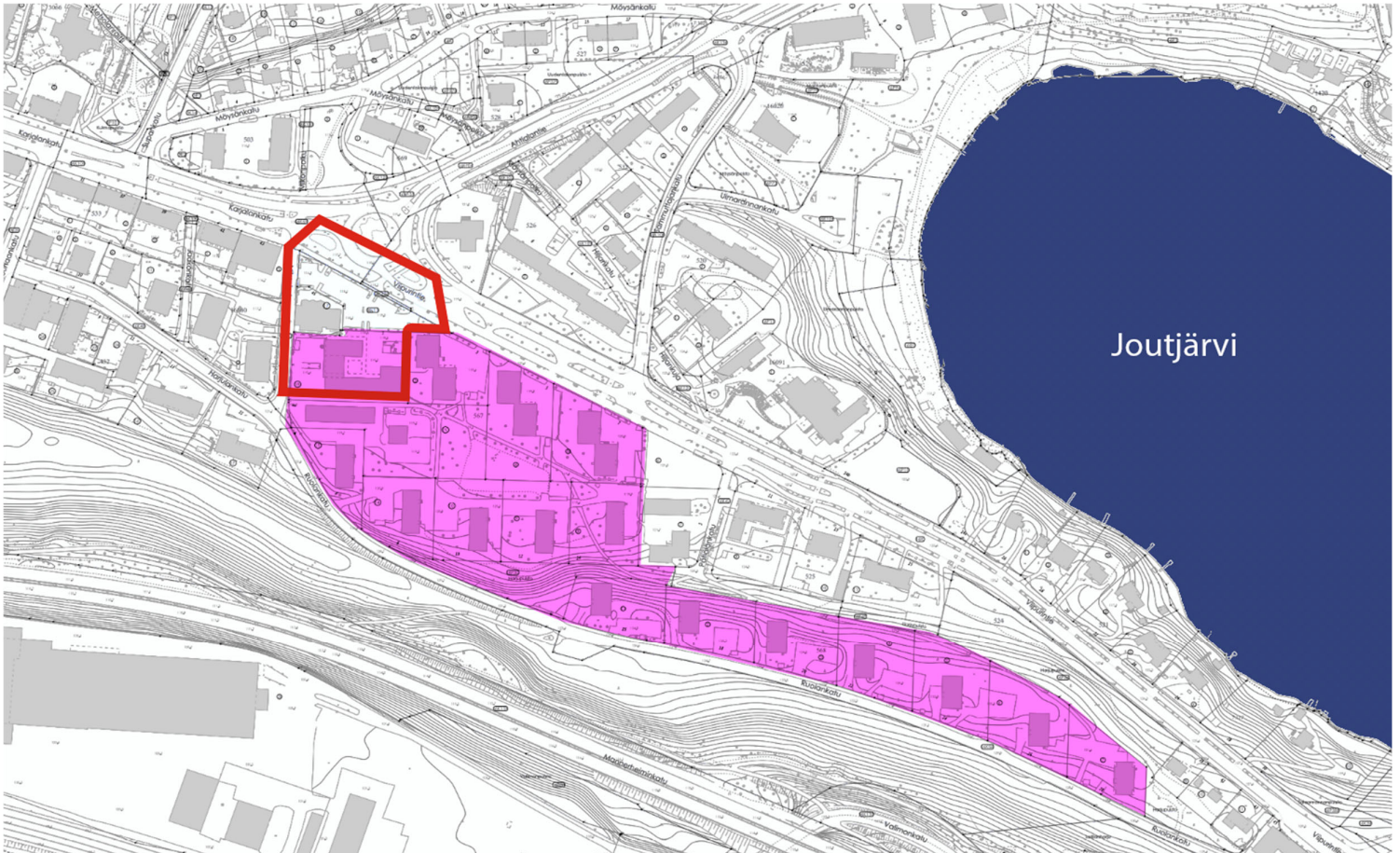
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

Ruolan alue on kokonaisuutena ensimmäisiä aluerakentamiskohteita Suomessa. Se edustaa myös varhaisia elementtitekniikalla toteutettuja aluekokonaisuuksia. Epävirallisen nimensä alue sai alueen rakennukset rakentaneen turkulaisen Rakennustoimisto Ruola Oy:n mukaan. Alueelle rakennettu ostoskeskus on suunniteltu kiinteäksi osaksi aluetta. Alue ostoskeskuksineen edustaa aikansa ideaa itsenäisistä asunalähiöistä, joilla on omat kattavat palvelurakenteensa.

Ruolan alue on osa Lahden Möysän kaupunginosaa ja käsittää yli 18 hehtaarin laajuisen alueen Joutjärven lounaispuolella Viipurintien, Ruolankadun ja Mikonkadun rajaamana. Ostoskeskus, joka sijoittuu alueen länsireunaan, on melko tyypillinen lähiökeskus, joka suunniteltiin palvelemaan pääasiallisesti alueen asukkaita. Arkkitehtuuriltaan se liittyy ympäristönsä samanikäiseen rakennuskantaan ja siinä on nähtävissä rakentamisaikansa tyypillisiä suunnittelun ihanteita ja piirteitä.

Ostoskeskuksen ja Ruolan alueen asuinkerrostalot ja muut rakennukset, samoin kuin asemakaavan, on suunnitellut asuinrakennusten suunnittelijana tunnettu arkkitehti Olli Vahtera. Alueen rakennukset valmistuivat aikavälillä 1961-1965. Ostoskeskus valmistui vuonna 1965.



Yllä punaisella rajattuna kaavamuuosalue. Vaaleanpunaiselle on esitetty Ruolan alueen arvoraajas Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaana ympäristöä.

Kaavamuuos alue rajautuu Ruolan alueen länsireunaan ostoskeskuksen tontille ja tämän eteen 1980-luvulla rakentuneeseen Möysän liiketaloon sekä näiden edustalla olevaan pysäköintialueeseen.



Ilmakuva pohjoisesta maaliskuussa 2026. Suunnittelun alueen etuosassa näkyy yleinen pysäköintialue. Ruolan ostoskeskus jää kadulta katsottuna pysäköinnin ja edessä olevan Möysän liiketalon taakse. (Kuva: Pasi Widgren).

Rakennukset

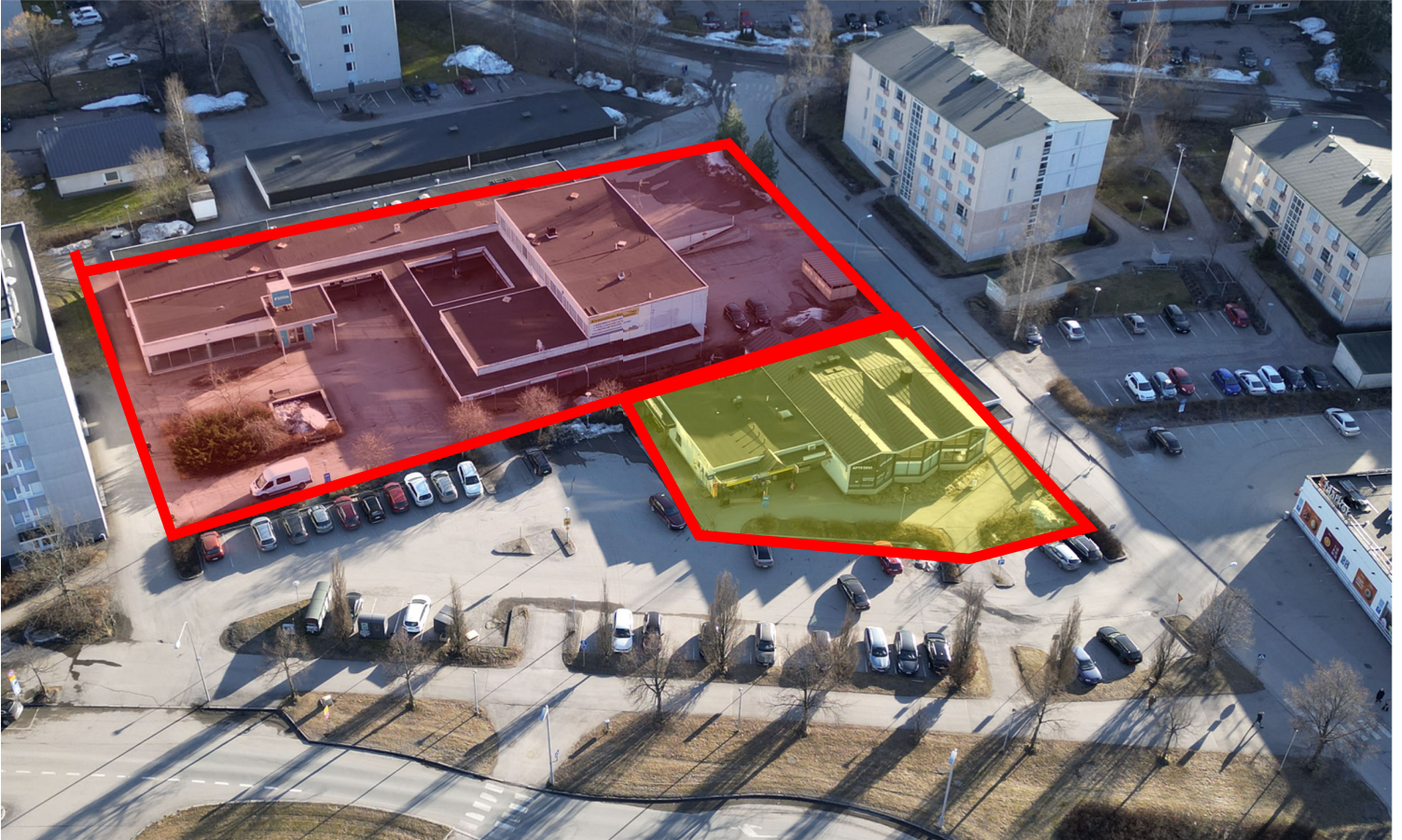
Ruolan ostoskeskuksen rakennuksessa toimivat nykyisin muun muassa liikuntayritys, hierontapalvelu, valokuvaamo, ravintola ja toisen kerroksen toimistossa kaupungin kotihoidon palvelut. Toimijat ovat siis rajatun asiakasjoukon käyttämiä palveluita, jos vertaa rakennuksessa alkuaikoina toimineisiin elintarvikemyymälöihin, apteekkiin, pankkiin ja kirjastoon, jotka ovat olleet laajemman asiakaskunnan käyttämiä palveluita. Tämä ilmiö toistuu Ruolan ostoskeskusten aikalaisissa ja myöhemminkin rakentuneissa pienissä lähiosostoskeskuksissa.

Alkuperäisen ostoskeskuksen viereen 1980-luvun lopulla rakennetussa Möysän liiketalossa palvelevat R-kioski, kukkakauppa ja Lahden hierontakoulu. Pitkään rakennuksessa toiminut apteekki siirsi toimintansa pois rakennuksesta 2026.

Rakennushistoriallisessa selvityksessä (2023) on todettu mm. seuraavaa:

Ostoskeskukset yhdessä sekä tien toisella puolella toimiva K-kauppa tarjoavat alueen asukkaille palveluita melko kattavasti. Alkuperäisen Ruolan aluesuunnitelman jälkeen tulleet muutokset täydennyksineen ja laajennuksineen ovat heikentäneet juuri Ruolan ostoskeskuksen ympäristöä, joka on yhdistää Ruolan alueen keskustamaisempaan Karjalankadun ympäristöön.

Ruolan ostoskeskuksen kerroskorkeuden korotukset, epäsymmetriset laajennusosat, tontin viher- ja istutusalueiden poisto ja korvaaminen asfalttipinnalla on helpottanut varmasti alueen ympärivuotista huoltoa, mutta myös heikentänyt piha-alueen ja kokonaisuuden viihtyvyyttä ja arvoja. Samoin osittain ilman rakennuslupia tehdyt muutokset julkisivuihin ovat rikkoneet alkuperäistä selkeyteen ja symmetrisyyteen perustunutta suunnitelmaa. Itse rakennus on kaikilta osiltaan kattavan peruskorjauksen tarpeessa.



Suurimpana Ruolan ostoskeskukseen vaikuttavana muutoksena on ostoskeskuksen luoteispuoleiselle naapuritontille vuonna 1989 rakennettu Möysän liiketalo. Liiketalo sijoittuu aivan ostoskeskuksen viereen peittäen usealta suunnalta näkymän ostoskeskukselle. Möysän liiketalon arkkitehtuuri on runsasaiheista. Rakennuksen keskivaiheilla on muusta linjasta ulos työntyvä osuus, jonka ikkunajulkisivu ja vesikattopinnat ovat muodoltaan haitarimaiset.

Liikerakennus sijoittuu oman tonttinsa takaosaan niin, että se peittää ostoskeskuksen pääjulkisivun ja tekee rakennuksen pohjoisen puoleisesta liikenneväylästä takapihamaisen kujan. Rakennuksen taustajulkisivulle sijoitetut ilmalämpöpumput ja jätehuolto yhdessä hoitamattoman kasvillisuuden kanssa korostaa edellä mainittua tunnelmaa.

Ruolan ostoskeskuksen vahva horisontaalinen linja olisi vaatinut ympärilleen tilaa, jotta rakennus hahmottuu kokonaisuudessaan etäämmältä lähestyttäessä. Vaikka ostoskeskus ja Möysän liiketila yhdessä läheisen elintarvikeliikkeen kanssa tarjoavatkin kohtuullisen kattavat palvelut alueen asukkaille, on kokonaisuus arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti tarkasteltuna hyvin sekava. Jopa orientoituminen paikalla on jokseenkin haastavaa.

Esteettisesti tämä monen erityyppisen liikekeskuksen kilpaileva kokonaisuus ei ole onnistunut.

Möysän liiketalolla ja Ruolan ostoskeskuksella on eri omistajat, minkä lisäksi edustalla oleva yleinen pysäköintialue on kaupungin aluetta. Pienet erilliset tontit ja eri omistus ovat muovanneet kokonaisuudesta etenkin pihatilojen ja reittien osalta jäsentämättömän



Näkymä yleiseltä pysäköintialueelta Möysän liiketalon edustalta. Taustalla näkyy Ruolan ostoskeskusta, (Kuva: Jonna Haikonen/Henna Aspegren).

Ruolan ostoskeskuksen muuttuminen

Rakennuksessa tehdyt laajennukset; 1970-luvulla toiseen kerrokseen ja vuonna 1989 ensimmäiseen kerroksen ovat muuttaneet oleellisesti sekä rakennuksen massoittelevaa ja symmetriaa että rakennusmassojen ja katosten muodostamia liikkumisväyliä sekä rakennuksen hahmoa ja ideaa.

Vähäisiä muutoksia julkisivuissa on toteutettu myös luvatta. Tästä esimerkkinä mm. kuvassa taustalla sisäpihalle avautuvan liiketilan ikkunaseinän verhous profiilipellillä.

Julkisivupinnoille on myös lisätty erityyppisiä valaisimia ja pysäköintialueen puoleiseen julkisivuun myös autojen lämmityspistokkeita.

Alla olevassa kuvassa (*Kuva: Jonna Haikonen/Henna Aspegren*) näkyvän katoksen aukon kohdan viheralue on poistettu muutostyössä, jonka suunnitelmapiirustus on päivätty vuonna 1994 (Insinööritoimisto Honkanen & Huuromäki Ky) ja jolle ei ole haettu tai mahdollisesti edellytetty haettavan lupaa. Kyseisessä muutostyössä on korjattu rakennuksen sisäpihan puoleiset sokkelit ja liikenneväylät.





Laajennuksen muusta räystäspinnasta korotettu sisäänkäynti ja teräspilareilla kannatettu erillinen katos ei ole rakennuksen alkuperäistä ideaa vastaava. (Kuva: Jonna Haikonen/Henna Aspegren).



(Kuva: Jonna Haikonen/Henna Aspegren).



*Varasto muuttaa myös näkymiä ja reittiä rakennuksen takaa pysäköintialueelta katetulle kulkuväylälle.
(Kuva: Jonna Haikonen/Henna Aspegren).*



Laajennuksen myötä rakennuksen päädyn syvyysmitta on kasvanut kaksinkertaiseksi ja näkymä raitilta lähestyttäessä on muuttunut oleellisesti. Punaisella katkoviivalla merkityn rakennuksen alkuperäisen julkisivupinnan linjan etupuolella näkyi raittia pitkin lähestyttäessä katoksen reuna. (Kuva: Jonna Haikonen/Henna Aspegren).

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

Suunnittelualue on nykyisin matalaa yksi- ja kaksikerroksista rakentamista. Itäpuolella sijaitsee korkeampaa seitsemän kerroksista kerrostaloasumista. Länsipuolella sijaitsee 4 ½ korkeaa harjakattoista rakentamista ja Karjalankadun sekä Mikonkadun kulmassa yksi kerroksinen päivittäistavara kauppa.

Nykyinen Ruolan Ostoskeskus jää Karjalankadulta katsottaessa hyvinkin piiloon 1980-luvulla rakennetun Möysän liiketalon taakse. Myös yleinen pysäköintialue on ostoskeskuksen edessä. Yleinen pysäköintialue rajautuu avoimeen ja tasaiseen katuymppäristöön, joka on parhaimmillaan yli 80 metriä leveä, joten näkymä ja maisema ovat hyvin laakeita ja autoliikennevaltaisia.

Suunnittelualueen eteläpuolella nousee Salpausselän harju, jonka päällä ja rinteessä sijaitsee myös kerrostalorakentamista. Harjun puustoinen huippu sijaitsee noin 15 metriä korkeammalla kuin suunnittelualue.



Ilmakuva koillisesta katsottuna osoittaa miten suuren laakean tilan ostoskeskusten, pysäköintialueen ja leveän katualue muodostavat yhdessä. (Kuva: Pasi Widgren)

Luonnonolot

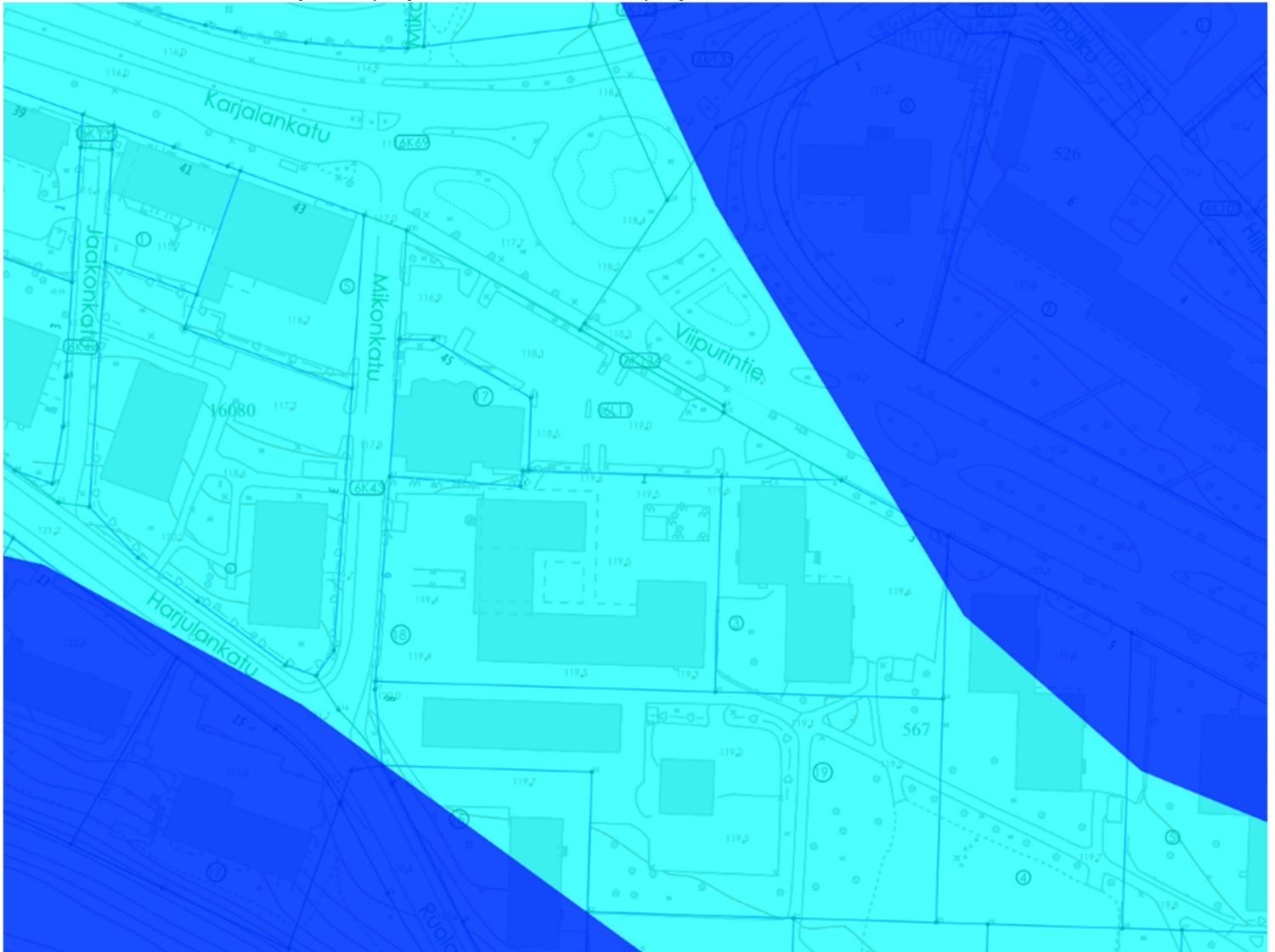
Suunnittelualue on topografialtaan pääosin tasaista, viettäen loivasti etelästä harjulta alaspäin kohti Karjalankatua. Pintamateriaali on pääosin asfalttia ja rakennuksia, kasvillisuutta rakennetuilla tonteilla on vähän.

Maaperältään alue on täytemaata.

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

Pohjavesi, vesistöt, vesitalous

Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella, mutta ei pohjaveden muodostumisalueella.



Maa- ja metsätalous

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä ei ole maa- ja metsätalouden ympäristöä.

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella ei sijaitse luonnonsuojelualueita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö**Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella**

Suunnittelualueella ei sijaitse asumista.

Kaupunki- /taajamakuva

Kaupunkirakenteellisesti Ruolan ostoskeskuksen alue osuu erilaisten alueiden rajakohtaan. Karjalankatu jatkuu keskustan suuntaan hyvin tiiviinä ja kaupunkimaisena, niin että rakennukset rakentuvat katuun kiinni. Möysän kiertoliittymään saavuttaessa kaupunkirakenne muuttuu oleellisesti rakentamisen muuttuessa väljemmäksi. Ruolan aluekokonaisuudessa ostoskeskuksen osa on omassa reunassaan selkeästi erilainen ja matala palveluiden osa, jonne alueen reitit johtavat.



Ilmakuva lännestä Ruolan asuinalueelle, ostoskeskus etualalla. Valokuvaamo Kuvakiila, 1965. Ruolan alue on valmistunut vasemmalla etualalla sijaitsevan ostoskeskuksen.



Ilmakuva maaliskuussa 2026 (Pasi Widgren)

Asuminen

Suunnittelualueella ei sijaitse asumista.

Palvelut

Nykyisessä Ruolan Ostoskeskuksessa toimivat liikuntayritys, valokuvaamo ja ravintola. Viereisessä Möysän liiketalossa toimii R-kioski, kukkakauppa ja Lahden hierontakoulu, Vieressä Mikonkadun ja Karjalankadun kulmassa sijaitsee K-market ja lankakauppa.

Ruolan Ostoskeskuksen alkuperäisiä palveluja ovat olleet mm. elintarvikemyymälät, apteekki, pankki ja kirjasto. Ostoskeskuksen palvelut ovat siis muuttuneet laajan asiakaskunnan käyttämistä palveluista rajatumman asiakaskunnan käyttämiksi palveluiksi, mikä on tyypillistä myös muille aikalaisille ja myöhemminkin rakentuneille lähiostoskeskuksille.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

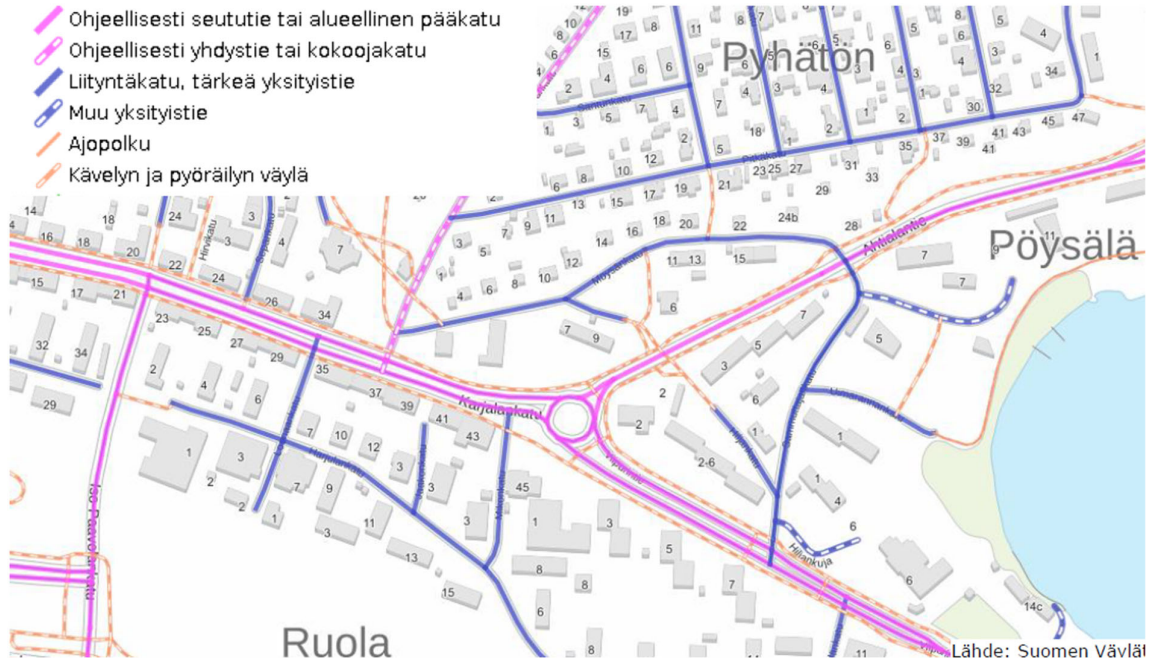
Ks. edellä kohta Palvelut.

Virkistys

Suunnittelualueella ei ole kaupungin virkistyskohteita, kuten puistoja, liikuntapaikkoja tai leikkialueita. Suunnittelualueella lähimmät virkistyskohteet ovat Lotilanharju ja Möysän uimaranta. Kaupalliset virkistyspalvelut ks. edellä kohta Palvelut.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee liikenteellisessä solmukohdassa. Möysän kiertoliittymässä kohtaavat kolme alueellista pääkatua: Karjalankatu, Ahtialantie ja Viipurintie. Alueelta on hyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet kaikkiin ilmansuuntiin. Väylät ovat yhdistettyjä pyöräteitä ja jalkakäytäviä.

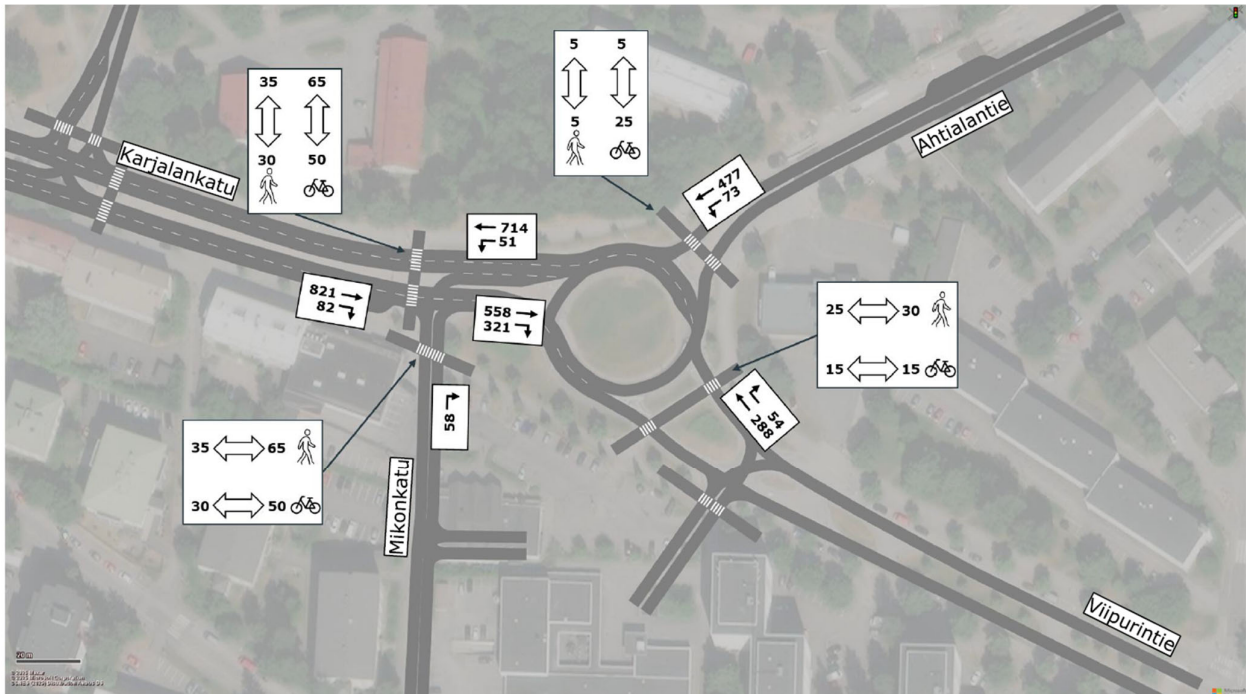


Kuva: Liikenneverkon toiminnallinen luokka (Digiroad)

Suunnittelualueelta on myös hyvät linja-autoyhteydet. Lähimmät pysäkit ovat noin 200 metrin päässä Karjalankadulla (Supankatu I), Viipurintiellä (Sammuttajankatu L) sekä Ahtialantiellä (Möysänkadun pysäkkipari). Tontin ohi kulkee 5 linjaa, kukin 10 – 20 minuutin vuorovälillä.

Karjalankatu on 2+2-kaistainen katu, muut kadut ovat 1+1-kaistaisia. Möysän liikenneympyrä on osittain kaksikaistainen kiertoliittymä. Karjalankadun ja Mikonkadun liittymä on suuntaisliittymä, jossa kääntyminen Mikonkadulta vasempaan on kielletty. Muut tarkasteltavan liittymät ovat valo-ohjattuja kolmihaaraliittymiä. Nopeusrajoitus tarkastelualueella on 40 km/h.

Asemakaavatyön tueksi on laadittu liikenne selvitys Rambollin toimesta 2025. Liikenneselvitys löytyy kokonaisuudessaan asemakaavaselostuksen liitteistä. Liikenneselvityksen tavoitteena oli varmistaa liikenneverkon toimivuus ja esittää tarpeen mukaan toimenpiteet liikenteellisen toimivuuden varmistamiseksi.



Lokakuussa 2025 (11.9.2025 klo 15:30-16:45) tehtiin alueella liikennelaskenta dronekuvauksella. Oheisessa kuvassa on esitetty laskennoilla määritetyt nykytilan iltahuipputunnin liikennemäärät sekä suojateiden ylittäneet jalankulkijat ja pyöräilijät.

Liikenteen nykytila

Nykytilassa tarkastelualueella kulkee paljon läpiajavaa liikennettä, lännestä saapuu lähes 1000 ajoneuvoa huipputunnin aikana, joista noin 10 % kääntyy Mikonkadulle. Suurin osa Karjalankadulta kiertoliittymään saapuvista ajoneuvoista jatka Ahtialantielle.

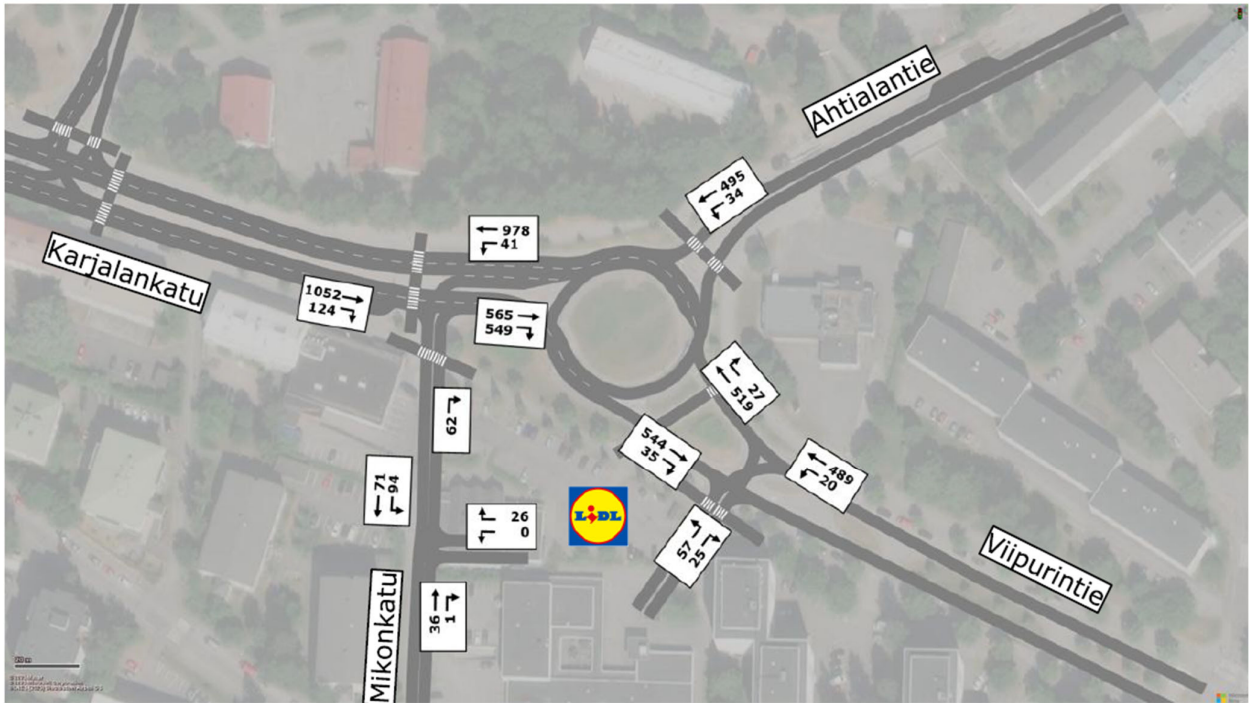
Karjalankatua idästä Mikonkadulle kääntyy noin 50 ajoneuvoa huipputunnin aikana ja yli 700 jatkaa länteen.

Mikonkadun kohdalla olevat suojatiet olivat jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden näkökulmasta vilkkaimmat.

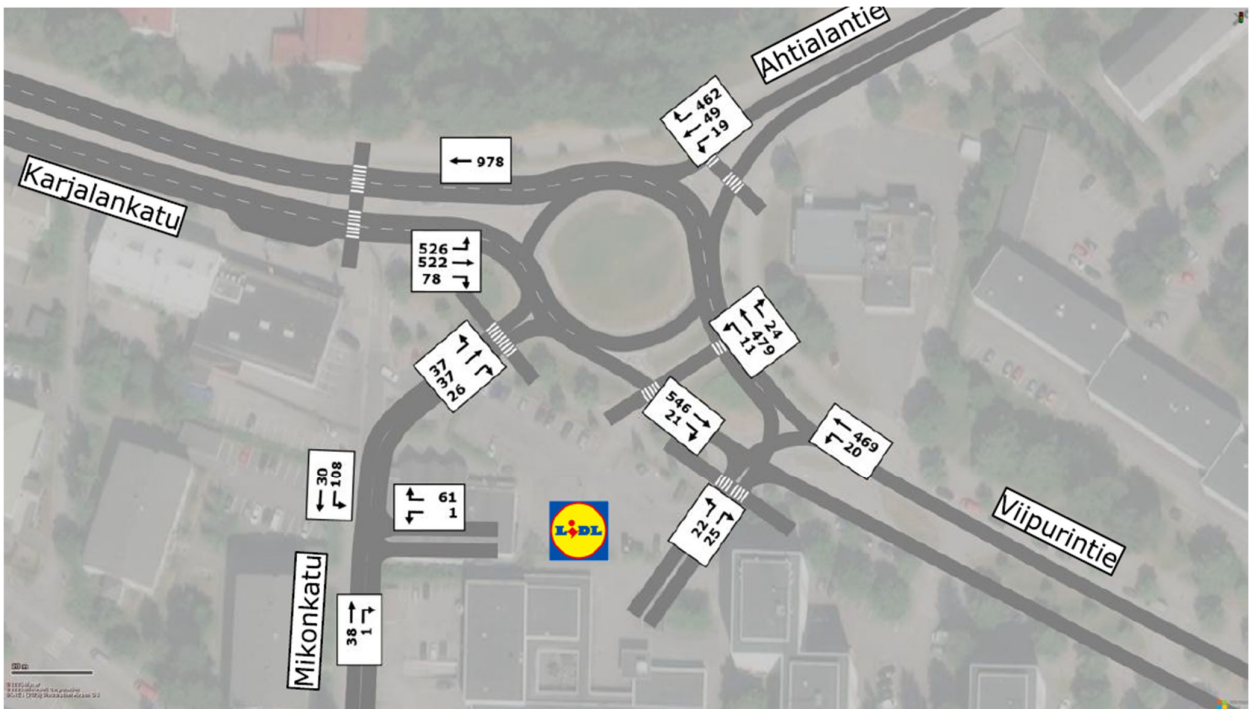
Liikenne ennuste

Liikenne-ennuste on laadittu vuodelle 2040 Päijät-Hämeen liikennemallin mukaisesti.

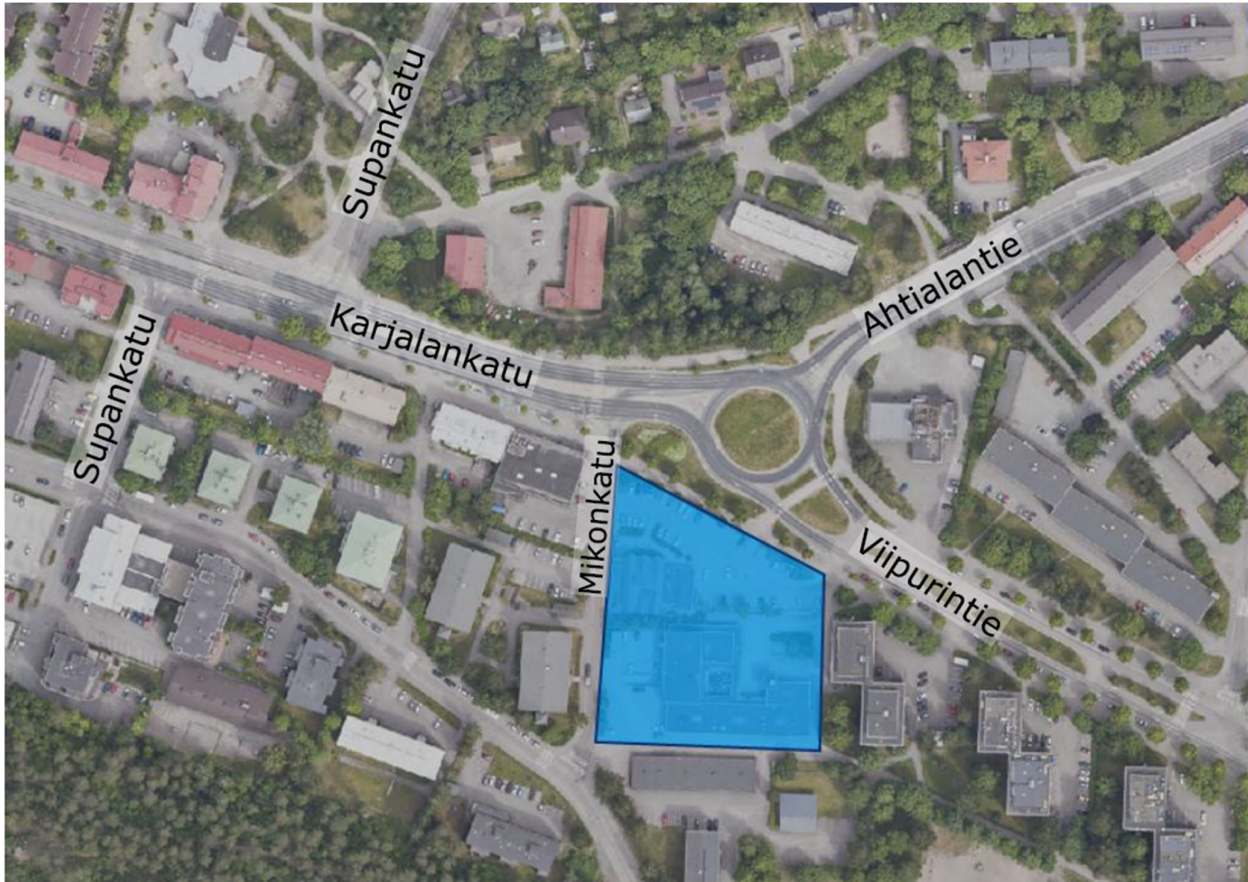
Lisäksi uuden kaavan mahdollistaman päivittäistavara kaupan liikennetuotokseksi arvioitiin 1200 ajoneuvoa (2400 matkaa).



Liikenne ennusteen 2040 ja päivittäistavara-kaupan arvioitu 1200 ajoneuvoa



Liikennejärjestelyiden selkiyttämiseksi tutkittiin Mikonkadun ohjaamista suoraan kiertoliittymään samoilla liikenne-ennusteilla.



Yhteenveto nykytilanteesta

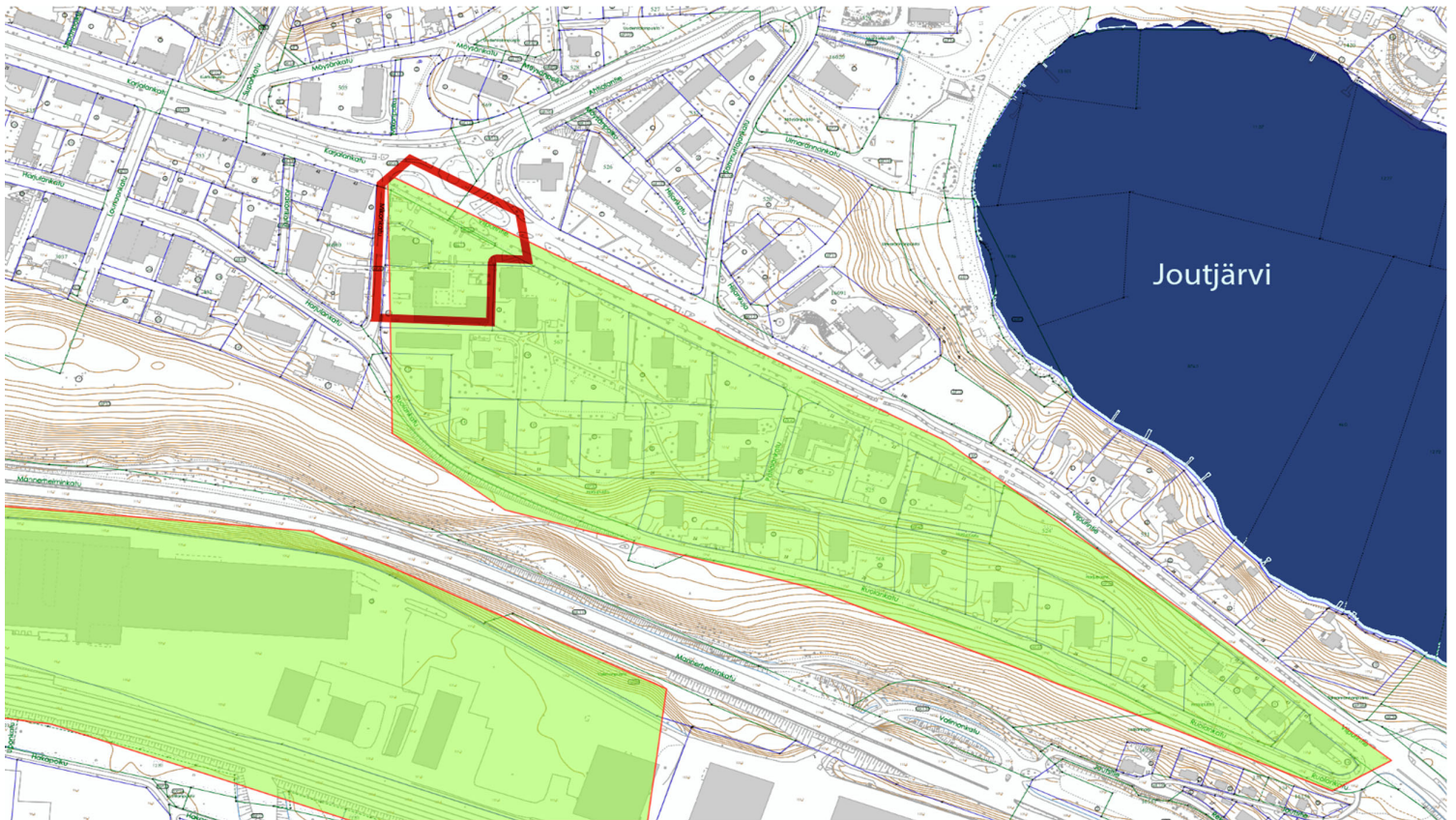
Nykytilassa Mikonkadulta pääsee kääntymään vain oikealle Karjalankadulle kohti kiertoliittymää ja keskustan suuntaan joutuu käydä kääntymässä kiertoliittymässä. Mikonkadulta Karjalankadulle liittyminen on sujuvaa ja muodostuvat jonot ovat vain hetkellisiä. Enimmäisjono on noin 30 metriä ja keskimääräinen viivytys noin 6 sekuntia.

Viipurintie on nykyverkolla erittäin ruuhkautunut ja myymälän pihalta vasemmalle kääntyminen Viipurintielle on ruuhka-aikana haastavaa ja ajoneuvon viivytys voi olla hyvinkin pitkä. Oikealle kääntyminen on suhteellisen sujuvaa. Viipurintien lisäkaista helpottaa myymälän pihalta Viipurintielle poistumista merkittävästi.

Liikenneselvityksen mukaan Mikonkadun kääntäminen kiertoliittymään parantaa hieman kiertoliittymän toimivuutta verrattuna nykyverkkoon. Ahtialantieltä Mikonkadulle tai Viipurintielle ajettaessa Mikonkadun ajoneuvot ehtivät liittyä kiertoliittymään, sillä aikaa, kun Karjalankadun ajoneuvot väistävät Ahtialantien liikennettä. Nykyverkolla Mikonkadun ajoneuvot jonottaisivat Karjalankadulla. Lisäksi Ahtialantien jononpituudet ja viivytykset ovat pienempiä tässä vaihtoehdossa.

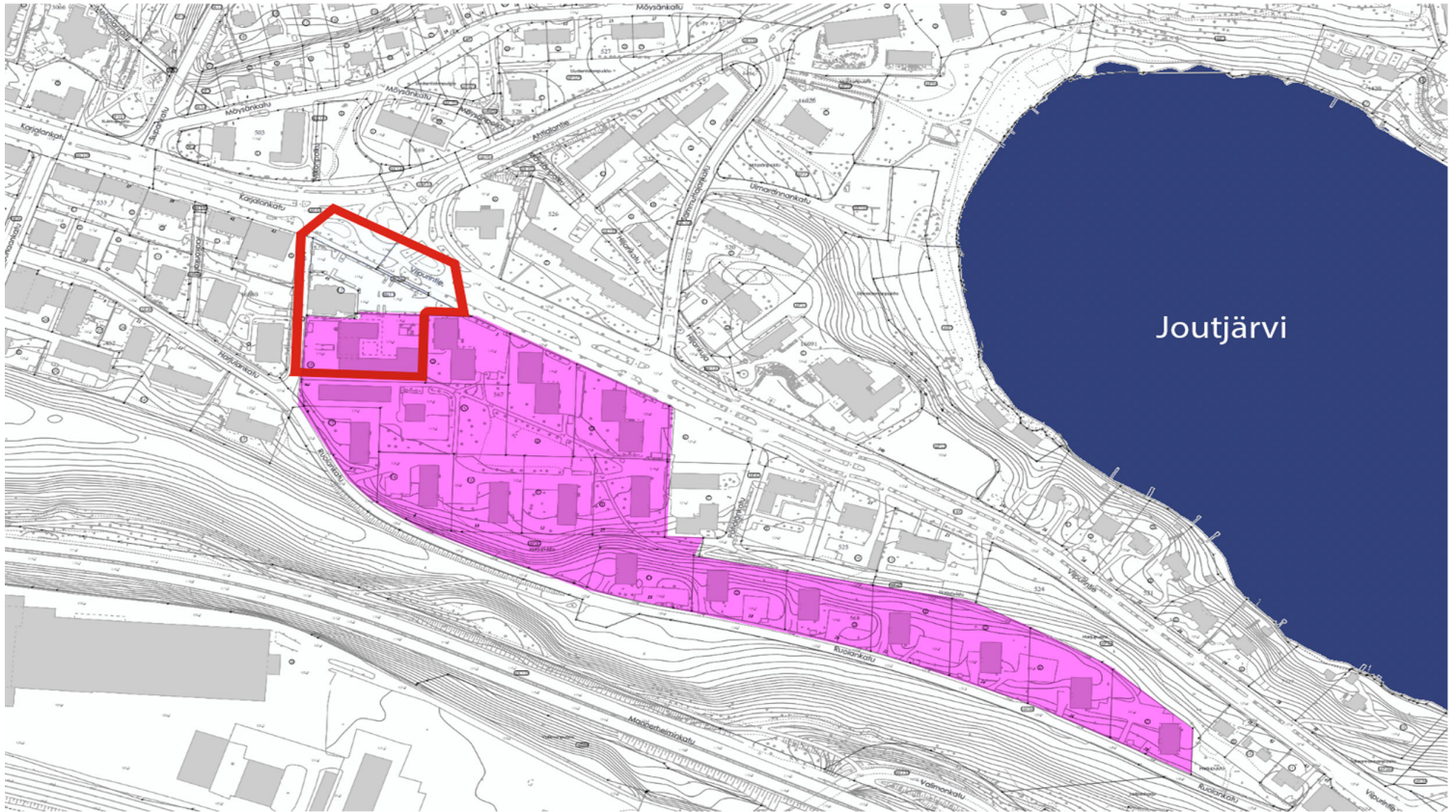
Rakennettu kulttuuriympäristö

Ruolan Ostoskeskus kuuluu maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Ruola on 1960-luvulla suunniteltu ja rakennettu asuinalue, joka oli ensimmäisiä Suomessa toteutettuja aluerakentamisen kohteita. Ruola edustaa hyvin aikansa lähiöteoriaa, joka käsittää erilaisten kerrostalotyyppien lisäksi aluetta sisäisesti palvelevien kaupallisten ja sosiaalisten palveluiden rakennuksia. Ruolan Ostoskeskus on rakennettu Ruolan asuinalueen länsipäähän kokoojareitin päätteeksi matalana, alueen kokonaissommitelmaa täydentävänä osana.



Yllä punaisella rajattuna kaavamuutosalue. Vihreällä on esitetty Ruolan alueen maakunnallisesti arvokkaan alueen raja, joka rajaukseltaan väljempi kuin viereisellä sivulla esitetty Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön raja.

Ruolan Ostoskeskuksesta on tehty v. 2022 rakennushistoriaselvitys, jossa selvitetty mm. ostoskeskuksen rakennusaikaisia suunnittelu- ja rakennusperiaatteita sekä ostoskeskukseen myöhempiä tehtyjä muutoksia. Ruolan ostoskeskus edustaa ajalleen tyypillistä ns. sisäpihamallia, jossa rakennukset muodostavat U-mallisen kokonaisuuden jättäen rakennusten keskelle sisäpihan, jonka keskeisiä elementtejä ovat jalankulkua ohjaavat katokset, suihkulähde sekä istutukset. Rakennukset itsessään ovat tasakattoisia ja matalia – pääosin yksikerroksisia – ja liiketilat avautuvat suurin lasiseinäpinnoin sisäpihalle päin, ulkopuolen seinäpintojen ollessa suljetumpia. Kaikki myöhemmät muutostyöt, kuten v. 1989 sisäpihan puolen laajennusosa, eivät ole onnistuneet noudattamaan rakennusten alkuperäisiä suunnitteluperiaatteita, kuten vahvaa horisontaalista ilmettä ja jalankulkukatosten yhtenäisyyttä.



Yllä punaisella rajattuna kaavamuuosalue. Vaaleanpunaiselle on esitetty Ruolan alueen arvorajaus Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaana ympäristöä.



Ruolan ostoskeskus. Kuva vuodelta 1967. Työväen arkiston valokuvakokoelmat. Toisessa kerroksessa Rakennustoimisto Ruola Oy:n toimistotila.



Sukeltaja-patsas, 1984, kuva Irina Nurmi. Lahden museoiden kuvakokoelmat.

Arvio alkuperäisyyden asteesta

Rakennustorillaisessa selvityksessä on arvioitu Ruolan ostoskeskuksen alkuperäisyyden astetta seuraavalla tavalla:

”Ostoskeskuksessa on tehty verrattain paljon muutoksia sen valmistumisen jälkeen. Toisen kerroksen toimisto-osaa on laajennettu pohjoisjulkisivua kohti, jolloin alkuperäisen rakennuksen eräänlainen symmetrisyys on kadonnut. Suunnittelijana on kuitenkin rakennuksen alkuperäinen suunnittelija, arkkitehti Olli Vahtera ja laajennuksessa käytetyt materiaalit ja julkisivusommittelu vastaavat hyvin alkuperäisten rakenteiden ideaa ja ilmettä.

Ensimmäistä kerrosta sisäpihan puolella kiertävä lasijulkisivu on rakentamisajankohdan ihanteiden mukainen ja tuo myymälätiloihin luonnonvaloa ja läpinäkyvyyden kautta keveyttä ilmeeseen. Rakennuksessa nykyisin tapahtuva liiketoiminta ei edellytä varsinaisia näyteikkunoita ja joissain tapauksissa edellytetään jopa näköyhteyden sulkemista. Näyteikkunoiden eriväriset teippaukset ovatkin tuoneet uuden aiheen julkisivuun. Rakennusmassojen väliin jäävän käytävän kohdalla näyteikkunoiden sisäpuolelle on asennettu kalterit, jotka muuttavat alkuperäistä näkymää myös.

Ulkovaipparakenteissa myöhemmin tehdyt muut muutokset ovat yleensä kevyitä, yksittäisissä liikehuoneistoissa tehtyjä näyteikkunoiden ja ovien uusimisia, jotka voidaan helpohkosti palauttaa yhteneviksi muiden julkisivupintojen kanssa, mutta vuonna 1989 tehty elintarvikemyymälän laajennus on muuttanut sekä rakennuksen ulkonäköä että ostokeskuksen liikenneväylien ja sisäpihan ideaa. Lisäksi laajennus on ristiriidassa alueen muiden rakennusten väljän sijoittelun idean kanssa.

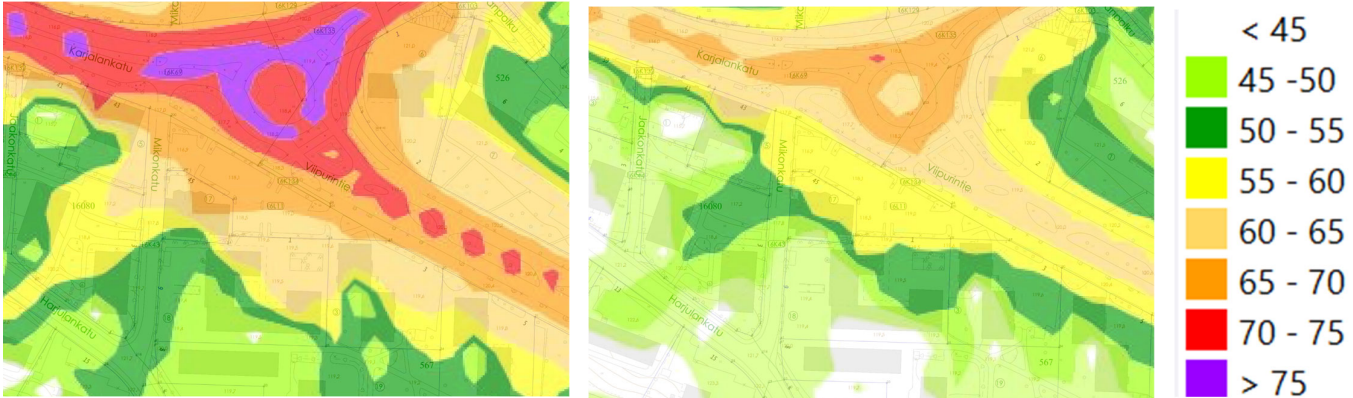
Laajennus katkaisee alkuperäisen katoksen vaakasuuntaisen linjan pääjulkisivussa ja samalla uusi rakennusmassa katkaisee katoksen alla kulkeneen liikenneväylän. Myös ravintolan ulkoanniskelualue on sijoitettu alkuperäiselle liikenneväylälle. Laajennus rikkoo myös alkuperäisen suorakaiteen muotoisen rakennusmassan linjan.

Alkuperäisessä ideassa kaikki liikerakennukset näyttäytyvät julkisivussa saman arvoisina. Mikään liiketila ei ole hierarkkisesti tärkeämpi kuin toinen eikä saa korostettua asemaa sommittelussa. Laajennuksen lasinen ja muusta julkisivusta korotettu massa rikkoo tämän hierakian ja sitä korostaa erityisesti sisäänkäynnin yläpuolelle sommiteltu tasakattoinen, teräspilareilla kannatettu katos, joka muodostaa lähes tornimaisen aiheen. Sisäänkäynnin korostettu hahmo antaa virheellisesti ajatuksen erityisestä, toiminnallisesti muita tärkeämmästä tilasta, kuten sisäänkäyntialasta, yhteishallista tai muutoin juhlavasta tilasta. Sen sijaan liiketilassa toimii yksityinen liikuntakeskus, jolla on hyvin rajattu asiakaskunta. Lasiseinän materiaali ja mitoitus edustaa oman rakentamisaikansa tuotteita eikä sopeudu alkuperäiseen arkkitehtuuriin.

Tontin liikenne ja erityisesti takapihan pysäköinti rakennuksen länsipuolella on toteutettu suunnitelmasta poiketen siten, että pysäköintiruudut on osoitettu rakennuksen seinustalle. Näin estyy mahdollisuus kulkea rakennuksen ympäri seinän viera pitkin. Sitä estää myös länsijulkisivun kulmaan vuoden 1990 luvassa esitetty uusi lautaverhottu varasto.”

Tekninen huolto

Ruolan ostoskeskuksen tontin poikki kulkee johtorasite luoteiskaakkoissuunnassa. Samoin Möysän liiketalon tontin pohjoisreuna on varattu johtorasitteille. Myös yleisen pysäköintialueen läpi kulkee johtorasitteita.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Vuoden 2022 päivä ja yömelukartoista voidaan nähdä alueen liikenteen meluvaikutusalueella ja etenkin liiketilojen yläpuolella.

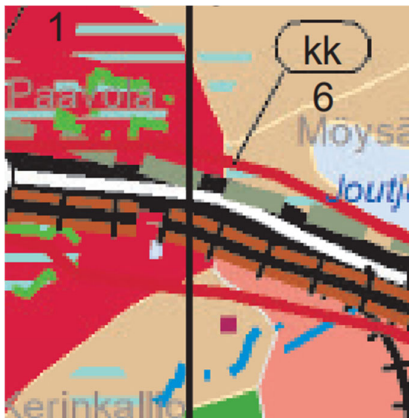
3.1.4 Maanomistus

Möysän liiketatalon tontti ja Ruolan ostoskeskuksen tontti ovat yksityisen omistuksessa. Katu-alue ja yleisen pysäköinnin LP-1 alue ovat kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne**3.2.1 Kaava-alueita 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 taajamatoimintojen aluetta (A). Alue kuuluu Lahden, Hollolan ja Nastolan kaupunkialueeseen (ka), vedenhankintaa varten tärkeään pohjavesialueeseen (pv), kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokas alueeseen (ma, Ruolan asuinalue) sekä kehittämisen kohdealueeseen (kk6, Lahden radanvarsi).

**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.

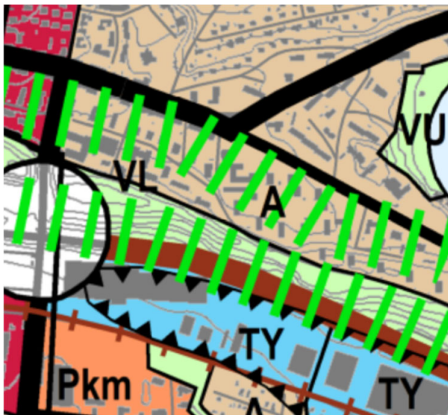
Suunnittelu- ja toteutusohjeet

Alueiden suunnittelussa tulee edistää hyvän arkkitehtuurin toteutumista. Lahden arkkitehtuuria koskevat tavoitteet ja periaatteet on esitetty Lahden arkkitehtuuripoliittisessa ohjelmassa. Lisäksi alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon kulttuurihistorialliset selvitykset.

Yleiskaava (Y- 205) kartta 1: kestävä yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on pääasialliselta käyttötarkoitukseltaan asuinalue (A). Asuinalueet tulee suunnitella ja rakentaa elinympäristöltään viihtyisäksi ja turvalliseksi sekä kaupunkiluonoltaan monipuoliseksi. Alueella tulee tarkemmassa suunnittelussa mahdollistaa lähipalvelujen kehittyminen alueen tarpeiden mukaisesti. Alue sisältää palvelualuevarauksia (julkiset/kaupalliset) ja viheralueita, joiden sijoittelussa kiinnitetään huomiota niiden määrään ja saavutettavuuteen kävellen ja pyörällä sekä palvelualuevarauksissa myös joukkoliikenteellä. Viheralueet suunnitellaan sijainniltaan ja kooltaan täydentämään laajempaa viherverkostoa ja ekologisia yhteyksiä. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa kohteissa edellytetään maisematyölupaa (MRL 128 §).

Suunnittelualue sijoittuu Salpausselälle, joka on yleiskaavassa osoitettu strategisella Salpausselkä-merkinnällä. Maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon reunamuodostuman merkitys maiseman, geologian, pohjaveden, luonnonympäristön, ilmaston, kulttuurihistorian ja virkistykseen kannalta. Alue on myös kaupunkientalojen vyöhykettä.

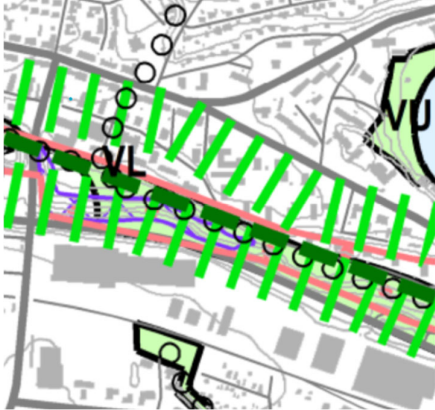


Yleiskaava (Y- 205) kartta 2: kulttuuriympäristö

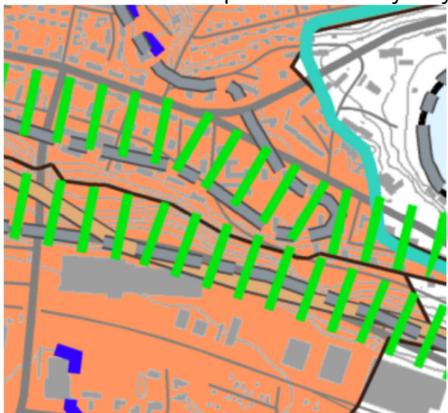
Suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön tai sen läheisyyteen kohdistuvat muutokset tulee suunnitella alueen arvoja kunnioittaen ja ominaispiirteitä vaalien.

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

Suunnittelualue kuuluu tärkeään ekosysteemien tuotantopalvelualueeseen (pohjavesialueeseen).

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

Suunnittelualue on pohjavesialueella (pv) ja hulevesien hallinnan kehittämisaueella. Alueen hulevesien määrällistä tai laadullista hallintaa tulee kehittää rakentamisen, asemakaavoituksen, katu- ja kunnallistekniikan parantamisen yhteydessä.

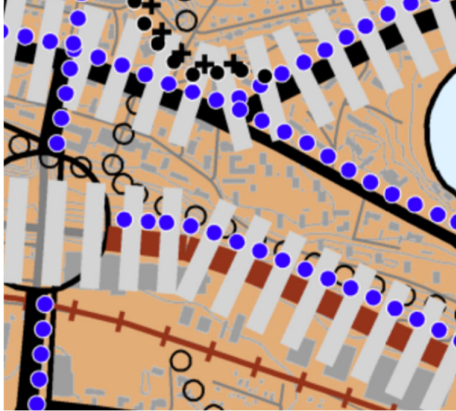
**Yleiskaava (Y- 205) kartta 5: kiertotalous**

Suunnittelualueella ei ole kiertotalousmerkintöjä.



Yleiskaava (Y- 205) kartta 6: kestävä liikkuminen

Suunnittelualue sijoittuu kestävä liikuttamisen vyöhykkeelle 1, jossa tulee edistää joukkoliikenteen kannalta riittävän tehokasta, ympäristönsä sopivaa täydennysrakentamista. Toiminnat tukeutuvat helposti saavutettavaan joukkoliikenteeseen ja laadukkaisiin pyöräilyreitteihin sekä palvelukeskittymissä myös kävelyyn. Karjalankadulla kulkee keskeinen joukkoliikennekäytävä, joka jatkuu Ahtialantiellä. Karjalankadulla, Ahtialantiellä ja Viipurintiellä kulkevat pyöräilyn tavoitteelliset pääreitit. Pääreittien ja joukkoliikenteen runkoreittien solmukohdissa tulee olla pyöräliikenteen liityntäpysäköintimahdollisuus.



Yleiskaavamääräyksiä täydentävät suunnitteluohjeet alueelle A (1)

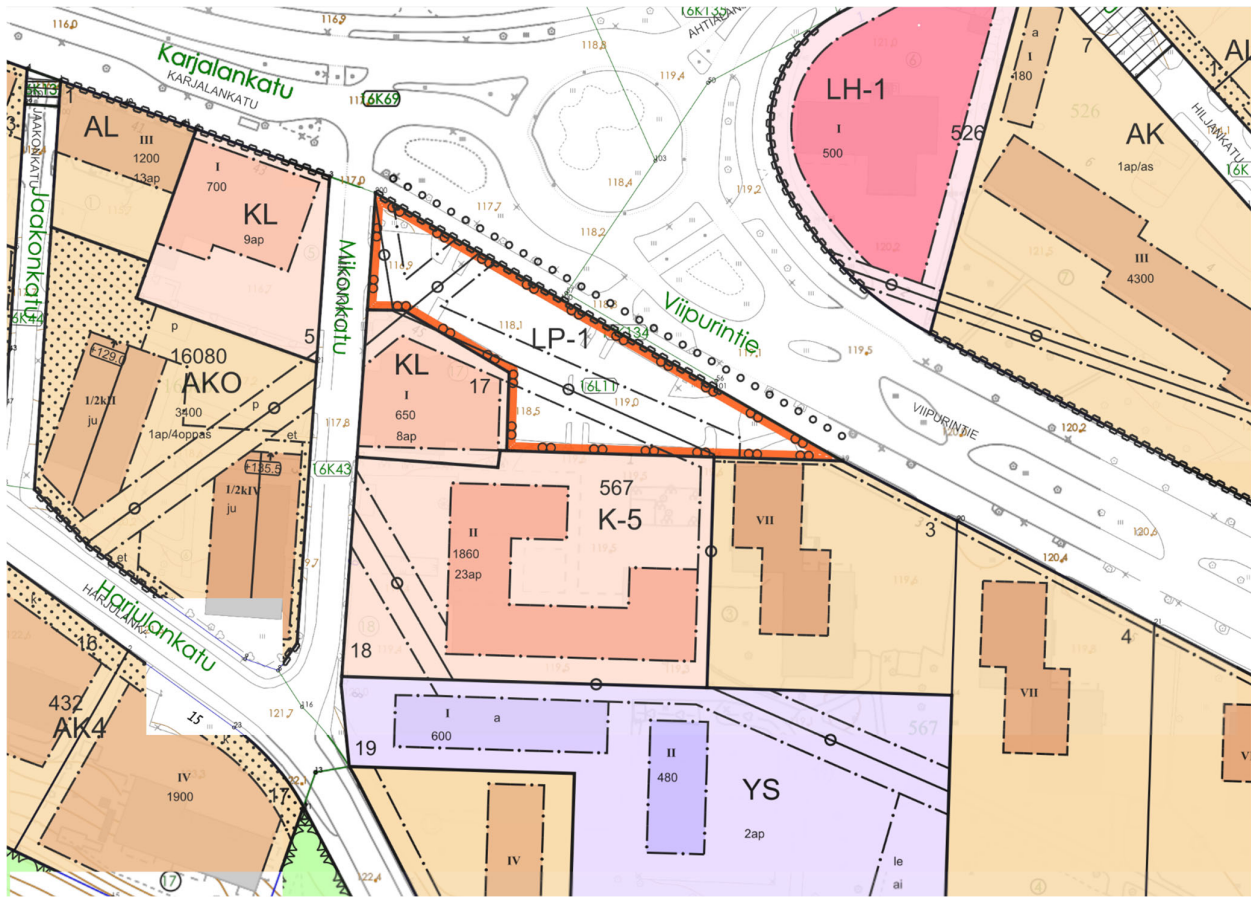
Lähiöostoskeskukseen saa sijoittaa 10 000 k-m² kaupan tiloja. Ostoskeskuksen kehittämisen yhteydessä tulee parantaa myös sen ympäristön viihtyisyyttä. Liikenneympäristön suunnittelussa kiinnitetään erityisesti huomiota kävely - ja pyöräteiden jatkuvuuteen, turvallisuuteen ja viihtyisyyteen, sekä lasten turvallisiin koulumatkoihin.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava 398A-493, joka on saanut lainvoiman 3.8.1986. Kaava-alue käsittää ostoskeskuksen tontin, sen pohjoispuolelle sijoittuvan viereisen ostoskeskuksen tontin ja yleisen pysäköintialueen, Mikonkadun ja Jaakonkadun sekä näiden rajaaman osan Harjulankatua sekä Karjalankadun ja Jaakonkadun kulmaan sijoittuvan tontin.

Kaavamääräysten mukaan Ruolan ostoskeskuksen tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-5), jolle saadaan sijoittaa myös julkisen hallinnon ja palvelujen tiloja. Asuinhuoneistoja sallitaan vain kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten.,

Möysän Liiketalon kohdalta liiketilojen aluetta (KL), yleisen pysäköintialueen osalta LP-1 aluetta



Rakennusjärjestys

Lahden kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2025.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskielloja

Kaupungin strategia

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

...kaava mahdollistaa uudet yritysinvestoinnit.

...kaavan yhteydessä on arvioitu kaavatalousvaikutukset.

3.2.2 Selvitykset

- Ruolan ostoskeskuksen rakennushistoriallinen selvitys 2022
- Ruolan ostoskeskuksen kuntokartoitus 2022

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.1.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille yksityisen aloitteesta.

4.1.2 Sopimukset

Asemakaavatyön yhteydessä tehdään maankäytösopimus yksityisten maanomistajien kanssa.

4.1.3 Pohjakartan tarkistaminen

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

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 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
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Lahden kaupunginmuseo
- Erityistehtäviä hoitavat yhteisöt
- Muut yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu AKL 63 §, 3 mom. mukaisesti 4.2.2022 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa.

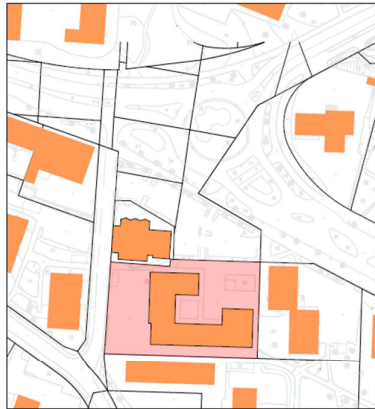
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamutoshankkeen kotisivulle 20.11.2022. Alueella järjestettiin yhdessä Lahden museoiden kanssa kaavakävely 25.3.2023. Kaavatyötä käsittelevä yleisötilaisuus järjestettiin 14.3.2024. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille toimitettiin postitse kaavaluonnos ja OAS luonosvaiheen yhteydessä 16-30.4.2026 Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

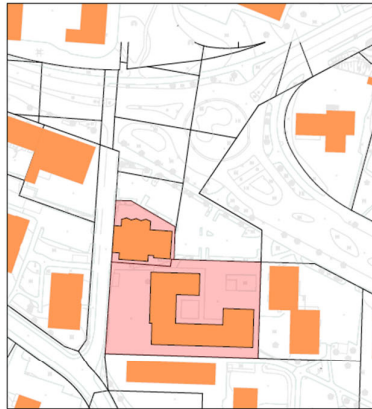
Kuuleminen järjestetään keväällä 2026. Sen yhteydessä viranomaisille toimitetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnosvaihtoehdot ja pyydetään niistä viranomaislausunnot. Asemakaavaa on esitelty ELY-kaavaneuvottelussa 2022-2025.

alkuperäisen rakennuksen yksinkertaista ja hillittyä linjaa siten, että säilytettävä osuus ei jäisi aiheiltaan toisarvoiseksi.”

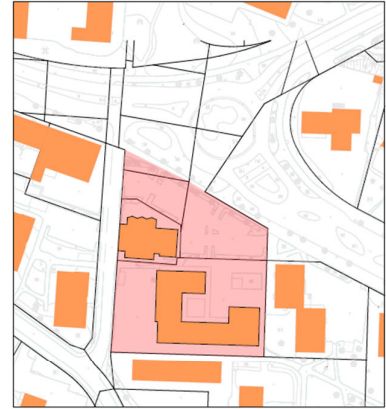


I

RUOLAN OSTOSKESKUKSEN TONTTI



II

RUOLAN OSTOSKESKUKSEN TONTTI
RUOLAN LIIKETALON TONTTI

III

RUOLAN OSTOSKESKUKSEN TONTTI
RUOLAN LIIKETALON TONTTI
KAUPUNGIN LP-TONTTI

Asemakaavatyön aikana toimija tutki erilaisia vaihtoehtoja, toimintojen mahtumista nykyisiin rakennuksiin, näiden soveltumista muokkauksiin ja viereisten tonttien tuomia mahdollisuuksia.

Asemakaavatyön aikana ja ennen tämän vireille tuloa ainoa konkreettisesti kiinnostunut toimija alueelle on ollut nykyisen kaavamutoksen hakija LIDL.

Ensisijaisesti toimijan kanssa tutkittiin nykyiseen ostoskeskuksen rakennukseen sijoittumista ja tämän rakennuksen uusiokäyttöä. Yllä luetellut mitoitusperusteet, kerroskorkeudet osoittautuivat kuitenkin haasteiksi, kun kaupan suunnittelua vietiin pidemmälle. Ostoskeskuksessa on toiminut päivittäistavarakauppa myös aiemmin, mutta nykyajan tila-, säilytys- ja logistiikkatarpeet ovat erilaisia kuin olemassa olevan rakennuksen toiminta-aikana.

Nykykaupan mitoituksen huomioiden tutkittiin myös vaihtoehtoa, että rakennus purettaisiin osittain ja täydennys rakennettaisiin osittain uuden kaupanmitoituksella nykyisellä tontillaan. Tämä olisi mahdollistanut nykyisen maanalaisen pysäköinnin hyödyntämisen edes osittain työntekijöiden pysäköintinä, sillä 1960-luvun pysäköintimitoitus on huomattavasti pienempää kuin nykyinen minimipysäköinnin mitoitus.

Pihlajamäen ostoskeskus

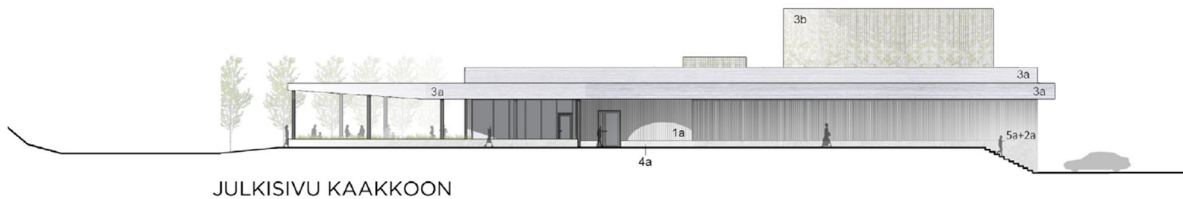
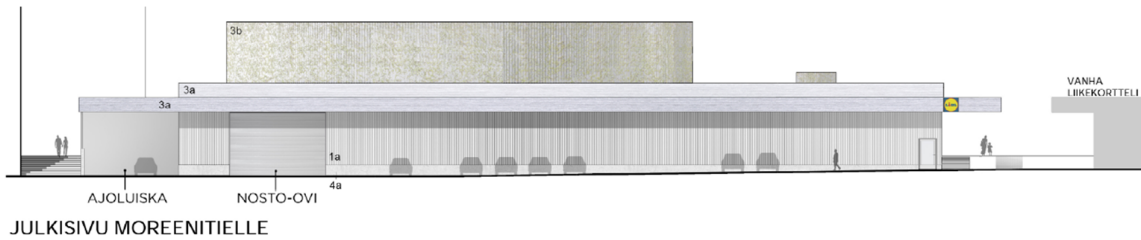
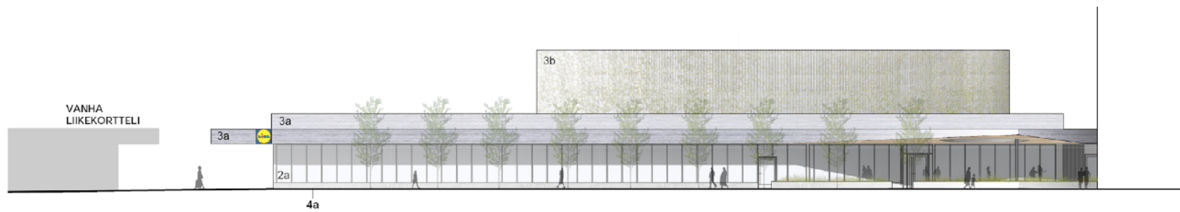
Merkittävä esimerkki ja malli Ruolan ostoskeskuksen kaavatyön aikana on ollut Pihlajamäen ostoskeskus, jossa vanha ostoskeskus on osittain säilytetty ja suojeltu. Uuteen osaan puretun osan tilalla on sijoittunut päivittäistavarakauppa LIDL niin, että uudisrakennus on sijoitettu ja sopeutettu olevan ostoskeskuksen arkkitehtuuriin ja rakentamisen määrään. Tämä toimi kaavatyön tavoitteena ja samaan aikaan toteutuksessa olleena esimerkkinä ostoskeskusympäristön säilyttämisestä ja uudistamisesta samaan aikaan. Hankkeen merkittävin ero Ruolan ostoskeskukseen on sen ympärillä oleva lisätila, sillä ostoskeskuksen korjaaminen ja säilyminen on pystytty rahoittamaan ja turvaamaan viereen osoitetulla asuinrakentamisen lisärakennusoikeudella. Tämän takia Pihlajamäen osittain säilyttävä ja suojeltu esimerkki on jäänyt Ruolan asemakaavatyössä vain tavoitteeksi.



Yllä havainnekuva Pihlajamäen ostoskeskuksen viitesuunnitelmasta.



Yllä havainnekuva Pihlajamäen ostoskeskuksen viitesuunnitelmasta.

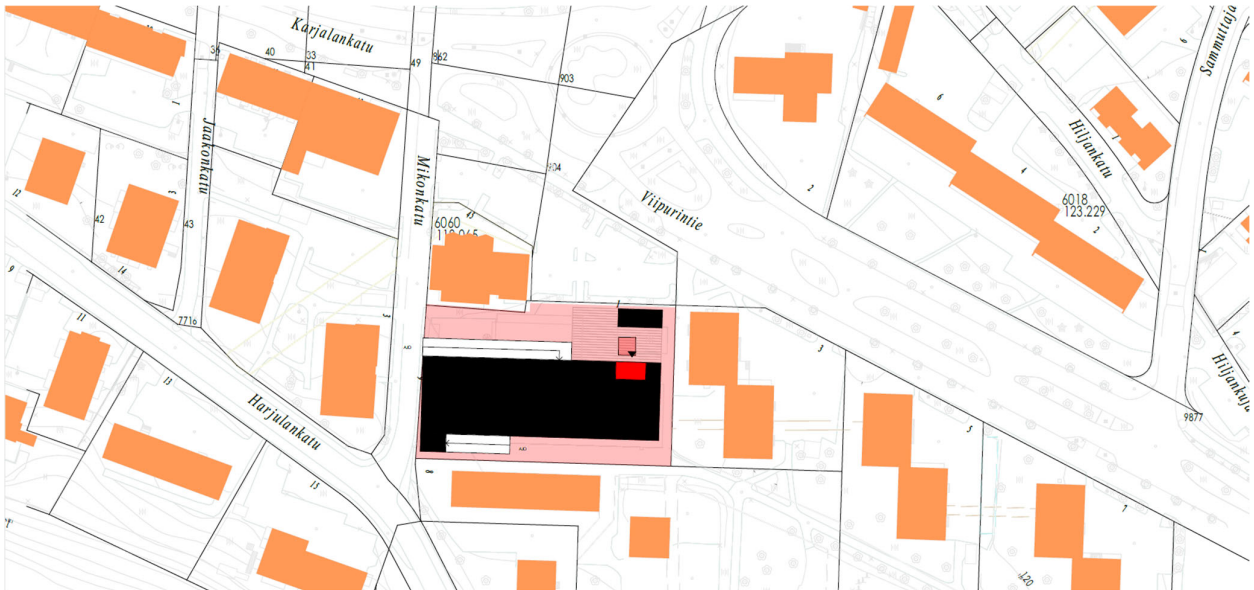


Yllä Pihlajamäen ostoskeskuksen uuden osan julkisivuja.

4.4 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

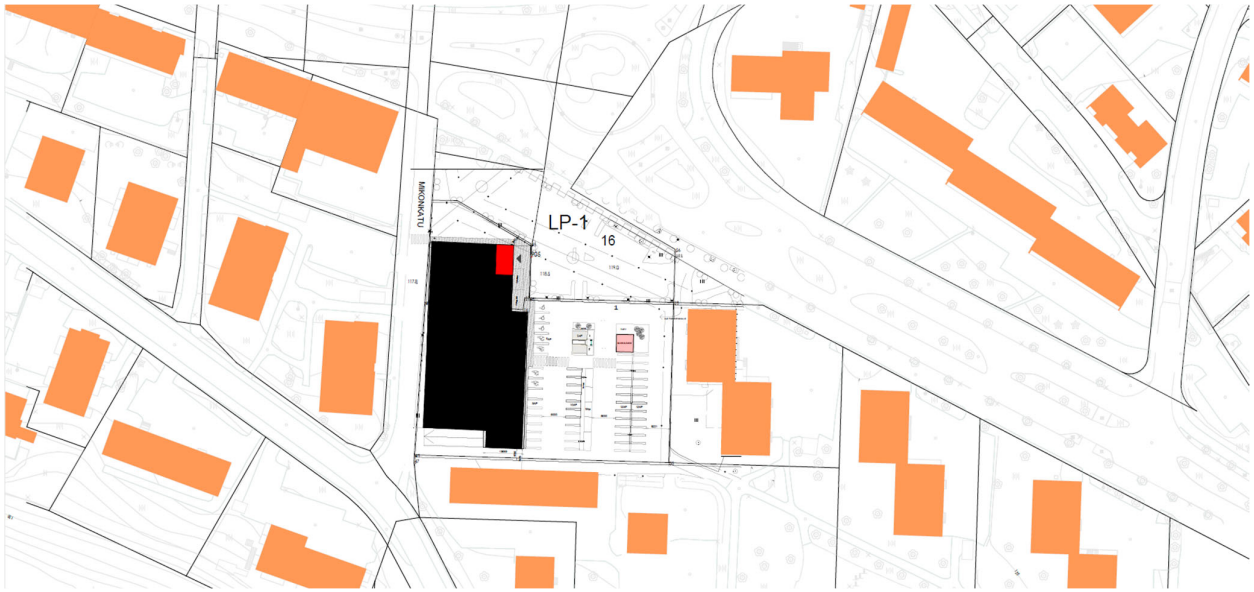
Nykykaupan mitoituksen huomioiden tutkittiin myös vaihtoehtoa, että rakennus purettaisiin osittain ja täydennys rakennettaisiin osittain uuden kaupanmitoituksella nykyisellä tontillaan. Tämä olisi mahdollistanut nykyisen maanalaisen pysäköinnin hyödyntämisen edes osittain työntekijöiden pysäköintinä, sillä 1960-luvun pysäköintimitoitus on huomattavasti pienempää kuin nykyinen minimipysäköinnin mitoitus.



Yllä nykyisen rakennuksen säilyttämisen jälkeen mietitty vaihtoehto, jossa kauppa pysyisi omalla tontillaan ja säilyttäisi pohjakerroksen pysäköinnin

RUOLAN OSTOSKESKUKSEN TONTTI

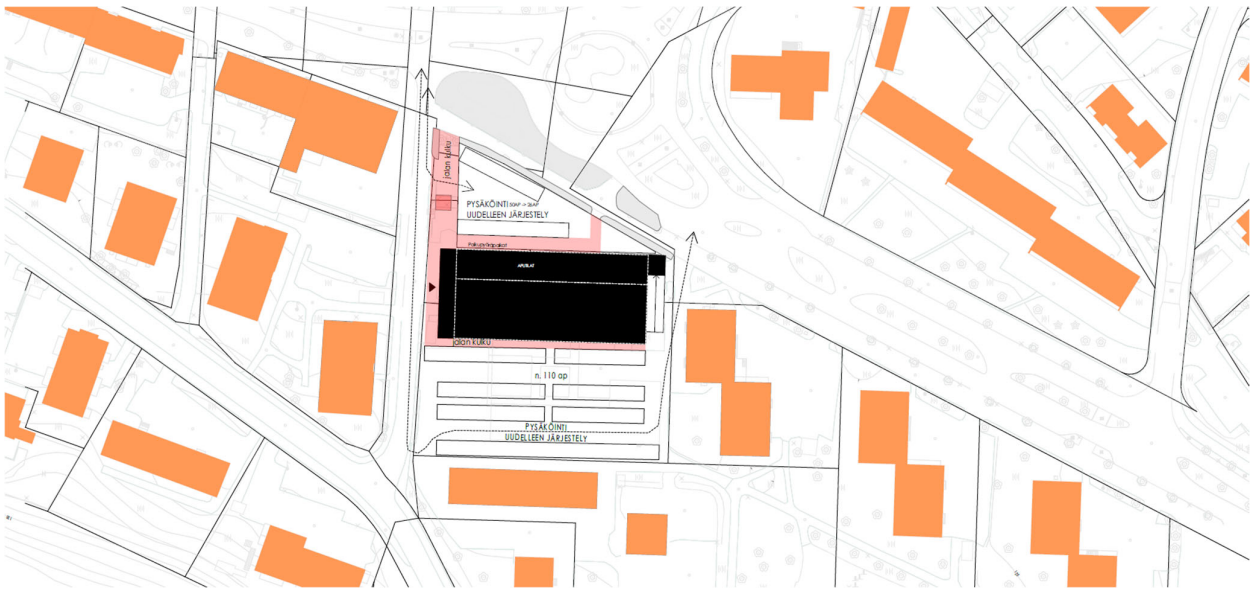
- Suihkulähteen siirto pohjoisemmaksi parantaisi kokonaisuutta
- Uusi pysäköinti maan alle



Alkuvaiheessa tutkittiin myös uuden rakennusmassan sijoittumista pohjois-eteläsuunnassa yhdistämällä kaksi tonttia. Haasteeksi osoittautui kahden tontin väliset korkoerot.

RUOLAN OSTOSKESKUKSEN JA LIIKETALON TONTIT

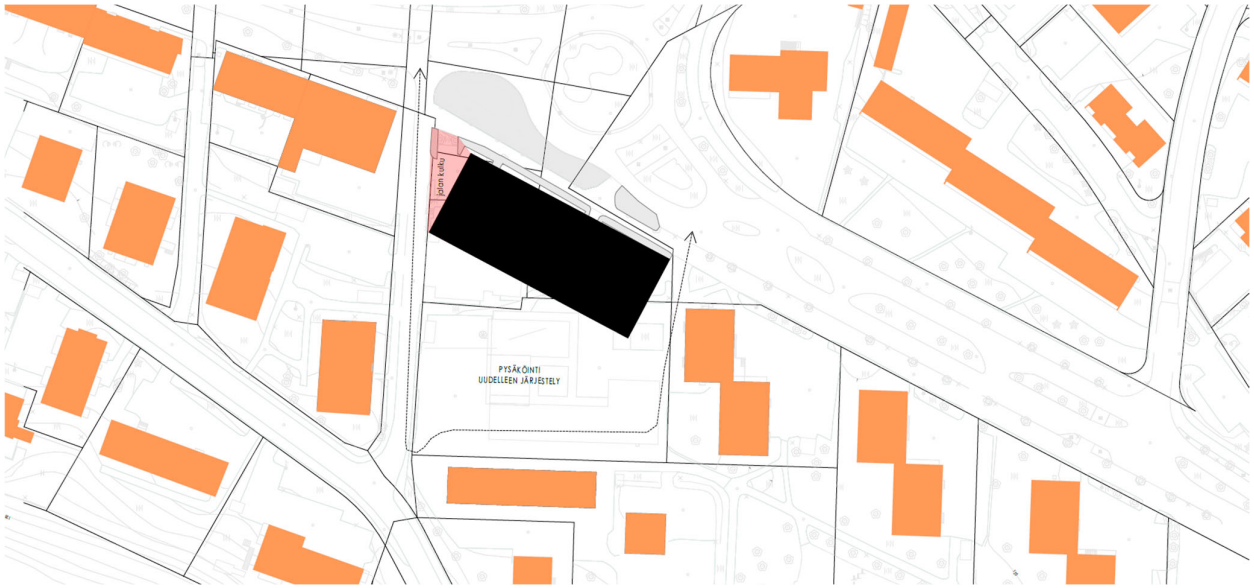
- suihkulähteen paikka ennallaan
- korkoerot haaste, kaupungin LP-alue pitäisi tasata myös



Alkuvaiheessa tutkittiin myös etuaukion kehittämistä niin, että yleistä pysäköintialuetta oltaisiin muutettu jalankulku ja oleskelupainotteiseksi. Pysäköinti olisi osoitettu tällöin pääosin kaupan rakennuksen taakse.

RUOLAN OSTOSKESKUKSEN, LIIKETALON JA LP-ALUEEN TONTIT

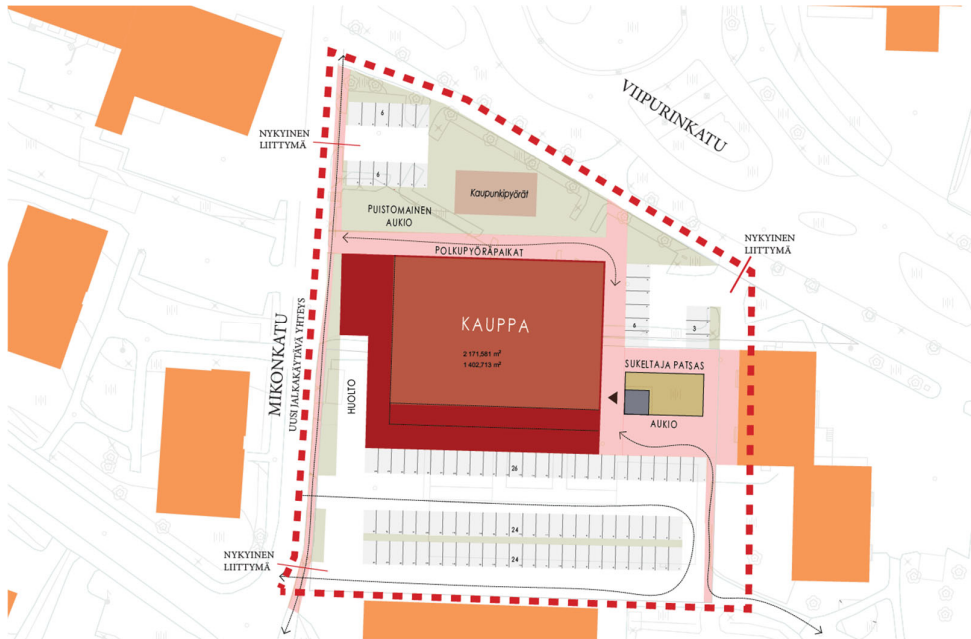
- Ostoskeskuksen johtorasite jää rauhaan
- Eniten pysäköintipaikkoja,
- Karjalankadun edustan paikat puolittuvat, paikotus rakennuksen taakse
- koko alue voidaan tasata korkoeroineen kerralla



Myös kaupunkirakenteen jatkaminen Karjalankadun mukaisena katuun kiinni rakentamisena oli esillä, mutta tässä vaihtoehdossa maakunnallisesti arvokas Ruolan aluerakentamisen kokonaisuus olisi jäänyt toisarvoiseksi ja pysäköinti olisi osoitettu kaupan rakennuksen taakse.

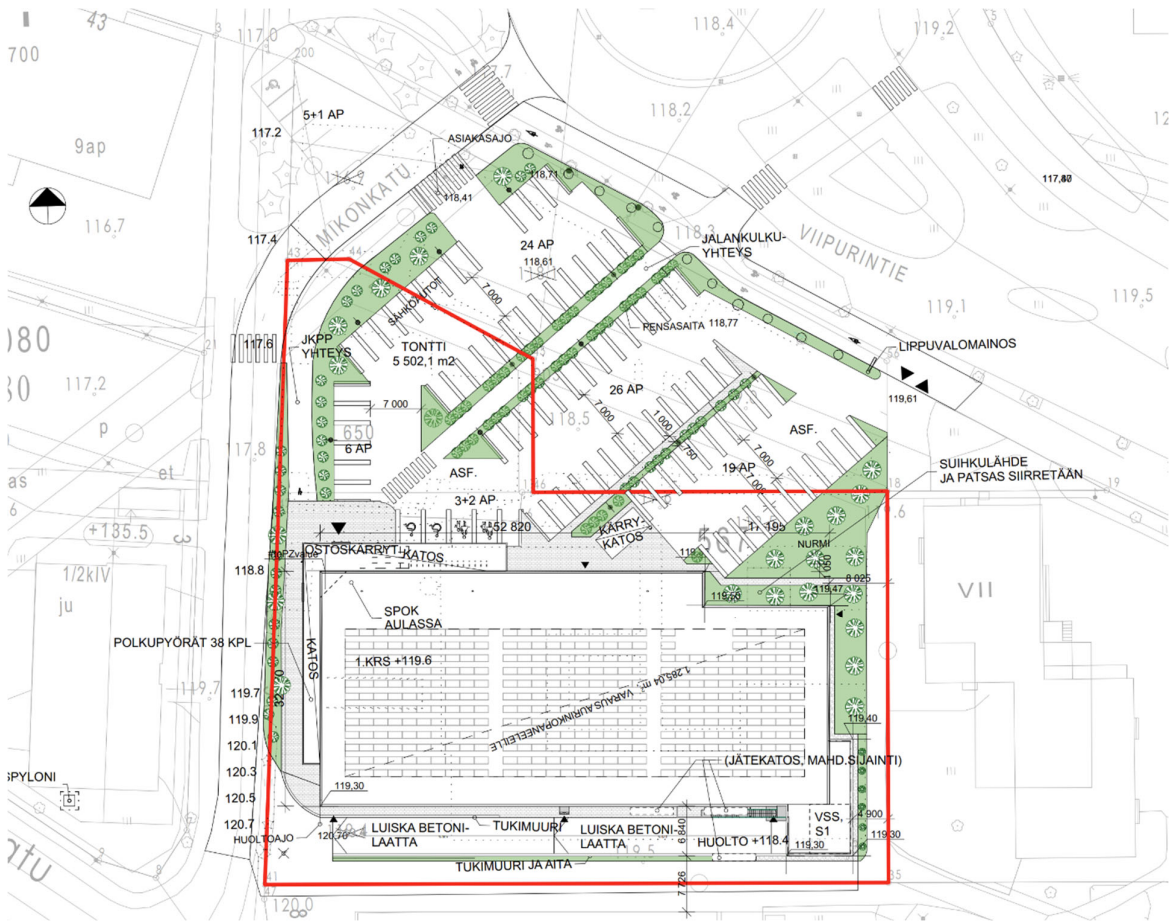
RUOLAN OSTOSKESKUKSEN, LIIKETALON JA LP-ALUEEN TONTIT

- Ostoskeskuksen johtorasite jää rauhaan
- Eniten pysäköintipaikkoja, kaikki jäävät tontin taakse
- Rakennus katuun kiinni, kaupunkimainen



Lisäksi tutkittiin myös ratkaisua, jossa Ruolan alueen rakenne ja sukeltajapatsas olivat keskiössä. Kaupan rakennuksen neliömäisellä muodolla mahdollistettiin kevyenliikenteen reittien ja sukeltajapatsaan liittyminen kauppaan. Pysäköinnit olisi sijoittunut tässä ratkaisussa kaupan taakse ja etuosaa olisi kehitetty puustomaisena aukiona. Alla olevassa kuvassa esitetty etuaukion luonteita.





Viimeisin ratkaisu, joka on kompromissi kahden alueen (Karjalankadun rakenne ja Ruolan rakenne) yhdistämisen, nykytilan ja toimijan tarpeiden mukaan. Mikonkadun käänntö parantaa alueen liikenneturvallisuutta ja selkeyttää liikennettä. Kaupan sijaitsee alueen takaosassa kuten Ruolan alkuperäinen ostoskeskus ja etuosa on varattu yleiselle pysäköinnille. Kevyen liikenteen reitit johtavat erisuunnissa kaupan ovelle. Sukeltajapatsaan sijoitusta ei ole vielä päätetty tässä suunnitelmassa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

5.1.1 Kokonaisrakenne

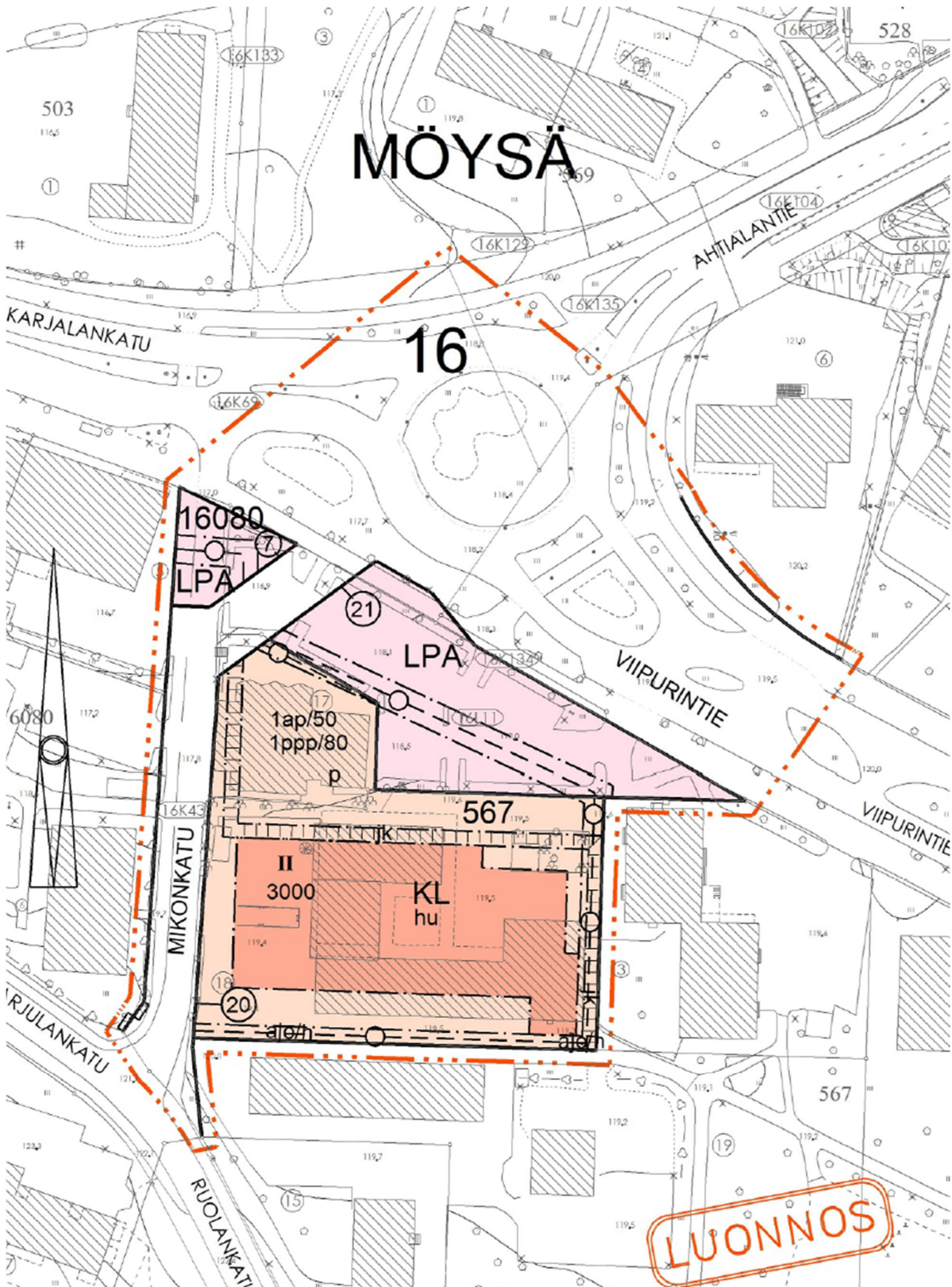
Molemmissa asemakaavan muutoksen vaihtoehtoisissa alue koostuu yleiseen pysäköintiin tarkoitettu LPA-alueesta, kaupan tontille osoitettavasta pysäköinnistä, sekä 3000 kem² laajuisesta kaupan rakennusalueesta.

Mikonkatu on osoitettu kulkemaan kääntymään suoraan liikenneympyrään ja jakaen LPA-alueen kahdeksi osaksi.

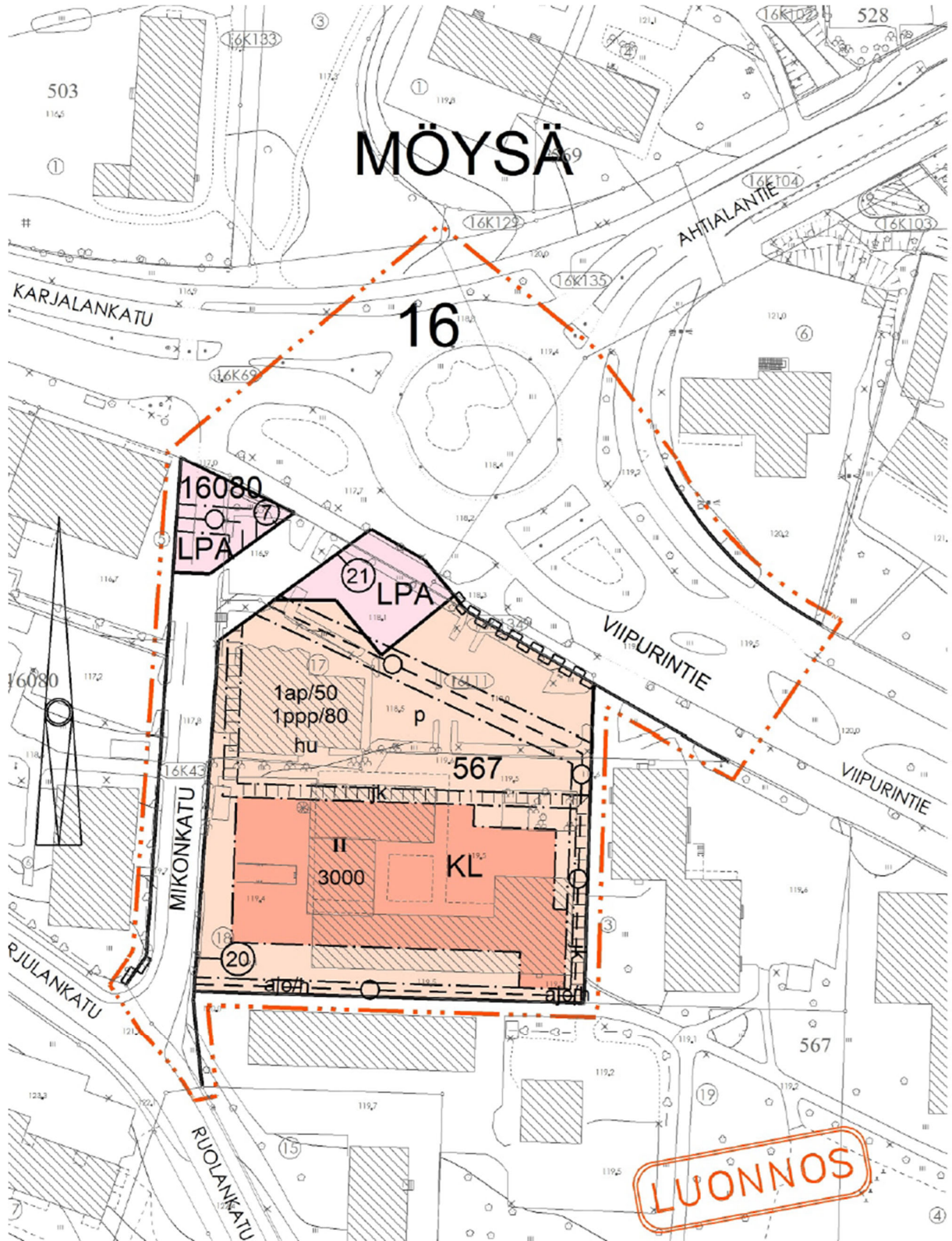
Molemmissa vaihtoehtoisissa Möysän liiketalon tontti ja Ruolan ostoskeskuksen tontti on yhdistetty samaksi kokonaiseksi tontiksi. Erot vaihtoehtojen välillä ovat yleiseen pysäköintiin tarkoitettun LPA-alueen määrässä. Kaavaluonnosvaihtoehdossa 1 LPA-alue on enemmän ja vaihtoehdossa 2 LPA-alue on pienempi ja KL-tontti suurempi. Molemmissa vaihtoehtoisissa pysäköinnille osoitettu alue on sama, toisessa suurempi osa sijaitsee KL-tontilla.

Ruolan alueen kokonaisuuden osana ja palveluiden sijaintikohtana alueen kevyenliikenteen reitit ja polut johtavat nykyiselle ostoskeskukselle ja sukeltajapatsaalle (joka on sijainnut viime vuodet varastossa). Tämän vuoksi asemakaavan muutoksen on osoitettu KL tontille kevyen liikenteen reitti koillisesta (Ruolan kerrostaloalueen pihapiiristä) uudisrakennuksen etuosan kautta luoteeseen.

Uudet johtorasitteet on osoitettu pysäköintialueen läpi sekä KL-tontin itä- ja eteläreunoihin.



Vaihtoehto 1



Vaihtoehto 2



Yllä Kaupan mahdollista massoitteua. Julkisivuja tullaan tarkentamaan asemakaavan ehdotusvaiheessa.

vaan osoittaa uudelle rakennukselle rakennusalueen rajat, joten rakennukset lähtökohtaisesti puretaan ja nykyisten rakenteiden hiilivarastot menetetään.

5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavan vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin ja luonnon monimuotoisuuteen ovat vähäisiä. Suurin vaikutus asemakaavalla ja sen uudella rakennuksella, joka korvaisi nykyisen Möysän liiketalon ja Ruolan Ostoskeskuksen on luonnonvaroihin, sillä nykyiset rakennukset purettaisiin ja uusi 3000 kem² rakennus toteutettaisiin

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

Asemakaavalla vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen ovat merkittävät, kuten myös liikenteeseen. Yhdyskunta- ja energia talouteen kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia. Mikonkadun kääntämisestä Möysän liikenneympyrään on lähtökohtaisesti alueen liikennettä selkeyttävä vaikutus ja liikenneturvallisuutta parantava, sillä nykyinen pysäköinti Mikonkadulle tapahtuu peruuttamalla päivittäistavarakaupan (K-market) kiinteistöltä.

Kaavallisesti alue säilyy edelleen liiketilojen alueena, mutta laajempi päivittäistavarakaupan rakennus korvaa nykyiset pienet ostoskeskusten liiketilat. Tämä yksipuolistaa alueen palveluita. Sama muutos palveluille tapahtuisi, jos kykenisi korjaamaan ja kunnostamaan nykyiset liiketilat käyttöönsä. Rakennuksille kerääntyneen suuren korjausvelan vuoksi, nykyisten omistajien investoiminen suureen korjaukseen johtaisi myös vuokratasojen huomattavaan nousuun. Nykyinen edullinen vuokrataso on mahdollistanut pienten toimijoiden sijoittumisen alueelle.

5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavalla on merkittävä vaikutus, kaupunkikuvaan, maisemaan, rakennettuun ympäristöön ja etenkin kulttuuriperintöön. Asemakaavan muutoksen myötä sallitaan Lahden vanhimman ostoskeskuksen ja sen eteen myöhemmin 1980-sijoittuneen Möysän liiketalon purkaminen. Ruolan ostoskeskus kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristön rajauksen piiriin ja kiinteä osa Ruolan alkuperäistä aluerakentamisen kokonaissuunnitelmaa.

Aikojen saatossa tehdyt rakennuksen korotukset, täydennysosat ja korjausten yhteydessä tehdyt muutokset, sekä erittäin pienelle tontille Ruolan ostoskeskuksen eteen rakennettu Möysän liiketalo ovat taas heikentäneet alueen arvoja, selkeyttä ja kokonaisuutta, joka aluerakentamisella aikanaan saavutettiin.

Maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti asemakaavan muutoksen seuraukset ovat maltillisempia rakentamisen määrän pysyessä lähellä nykytilaa ja rakennusten korkeuksien säilyessä ympäristöään matalampina. Uudisrakennus mahdollisesti selkeyttää nykyistä aluetta, mutta tämä vaatii etualueen pysäköinti ja pihatoimintojen herkkää suunnittelua.

Julkisivumateriaaleilta ja arkkitehtuurilta edellytetään laadukkuutta ja asemakaavassa tullaan ehdotusvaiheessa esittämään julkisivu- ja istutusmääräyksiä rakennusta ja pihapiiriä koskien.

5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Asemakaava parantaa yritysten välistä kilpailua mahdollistamalla päivittäistavarakaupan yksikön rakentamisen alueelle.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

-

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavakartan liitteenä, erityismerkinnät ja niiden perustelu avataan selostuksessa tarkemmin.

5.7 Nimistö

ei tule uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Havainnollistavat kuvat, rakentamistapaohjeet ym.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kuvataan toteuttamisessa huomioitavia tekijöitä (esim. maanhankinta, infran rakentaminen jne.). Arvioitu toteutuksen aikataulu.

6.3 Toteutuksen seuranta

Määritellään asiat, joiden toteutumista tulee seurata kaavaa toteutettaessa ja sen jälkeen.

7 KAAVAN LAATIJA

Lahdessa 9.4.2026

Kaavoitusarkkitehti

Tuomas Helin

8 SEURANTALOMAKE