

Lahti



Kuva: Pasi Widgren

Asemakaavan selostus

Asemakaavatunnus A-2926
Asemakaavan muutos
Kisapuisto, Kartano

12.2.2026

LUONNOS

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Suunnittelualue.....	3
2 TIIVISTELMÄ.....	4
2.1 Aloite/hakija.....	4
2.2 Tavoite.....	4
2.3 Vireilletulo ja osallistumisen järjestäminen	4
2.4 Asemakaavan kuvaus.....	4
2.5 Asemakaavan toteutus	4
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista	5
3.2 Suunnittelutilanne	11
3.3 Selvitykset.....	14
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	16
4.1 Suunnittelun käynnistäminen.....	16
4.2 Asemakaavan tavoitteet	16
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	16
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	18
5.1 Kaavan rakenne.....	18
5.2 Kaavan vaikutukset	18
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	20
7 ASEMAKAAVAN LAATIJAT.....	20

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

Lahden kaupungin Kartanon (2.) kaupunginosan urheilu- ja katualuetta.

Asemakaavalla muutoksella muodostuu:

Lahden kaupungin Kartanon (2.) kaupunginosan ...

Asemakaavan pohjalta on laadittava erillinen sitova tonttijako.

1.2 Suunnittelualue

Suunnittelualue sijoittuu Kartanon kaupunginosaan Kartanonkadun, Kariniemenkadun ja Tarinakadun rajaamalle Kisapuiston alueelle. Suunnittelualue sijaitsee n. 500 m etäisyydellä Lahden kauppatorilta luoteeseen.



Suunnittelualueen sijainti kartalla.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Aloite/hakija

Asemakaavan muutos tehdään kaupungin aloitteesta.

2.2 Tavoite

Kaavatyön tavoitteena on Kisapuiston asemakaavan päivittäminen vastaamaan alueen tulevaisuuden kehittämistarpeita.

2.3 Vireilletulo ja osallistumisen järjestäminen

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu vuoden 2025 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 4.4.2025 (päivitetty 12.2.2026). Luonnosvaiheen kuuleminen järjestetään 19.2.–19.3.2026. Kuulemisen yhteydessä pyydetään myös viranomaislausunnot. Kaavatyötä on esitelty yleisötilaisuuksissa 27.3.2025 ja 27.1.2026. Kaavatyöhön liittyvä kysely on ollut avoinna Omalahiti.fi -verkkosivulla maaliskuussa 2025. Kaavatyöhön liittyen on järjestetty myös muita, kohdennettuja tilaisuuksia asiantuntijoille, päättäjille ja sidosryhmille.

2.4 Asemakaavan kuvaus

Kisapuiston alueelle on laadittu kolme kaavaluonnosvaihtoehtoa. Kaikissa vaihtoehdoissa Kisapuiston alue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU). Kaavaluonnokset eroavat toisistaan rakentamisen määrän, korkeuden ja sijoittelun, alueen läpikulkureittien linjausten, Kariniemenkadun alueen maankäytön sekä suojelukysymysten osalta. Vaihtoehto 1 säilyttää eniten alueen nykytilannetta ja sallii uudisrakentamisen vain maiseman ehdoilla. Vaihtoehto 2 sallii rakentamista enemmän Kartanonkadun varteen sekä Kispi-areenan yhteyteen. Vaihtoehto 3 edellyttää mittavia muutoksia alueen nykyiseen rakenteeseen ja osoittaa alueelle eniten uudisrakennusoikeutta. Kariniemenkadun osalta on tutkittu ajo-yhteyden katkaisemista sekä katualueen liittämistä joko Pikku-Vesijärven puistoon tai Kisapuistoon. Suojelukysymyksenä erityisesti vanhan pukusuojarakennuksen osalta on esitetty erityyppisiä ratkaisuja. Alueen sisäisten läpikulkureittien linjauksia on tutkittu eri kohtiin eri vaihtoehdoissa. Puistomaisena kehitettävän alueen rajausta on esitetty eri vaihtoehdoissa eri laajuiseksi.

2.5 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan muutos on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Historia

Pikku-Vesijärven täyttäminen aloitettiin 1920-luvulla, ja ajatuksena oli käyttää sitä keskustan laajentumisalueena. Resurssien puutteessa ja viimekädessä teknistaloudellisista syistä täyttöalue päätettiin jättää avoimeksi puistoalueeksi, johon jo 1930-luvun lopulla rakennettiin pelikenttä. Laajaksi urheilupuistoksi Kisapuistoa alettiin kehittää sotien jälkeen 1940-luvulla, kun liikunnan harrastaminen lisääntyi räjähdysmäisesti eri syistä. Hankkeen toteutumista vauhdittivat mahdollisuus osallistua Helsingin olympialaisiin tapahtumajärjestäjänä ja sen myötä alueen rakentamiseen saadut veikkausvoittovarot. (Rakennushistoria- ja maisemaselvitys 2024)

Urheilupuiston alue rakentui useassa vaiheessa, kun ensin 1950-luvun alussa täyttöalueelle rakennettiin uudet pesäpallo- ja jalkapallokentät, niiden avoimet katsomot ja pukusuojarakennus. Hiukan myöhemmin rakennettiin pieni yleisurheilukenttä sekä kaksi paria tenniskenttiä katsomoineen. Jälkimmäinen tenniskenttäpari oli ensimmäinen täyttöalueen ulkopuolelle, vanhalle ranta-alueelle sijoittunut urheiluaireena. Täyttömaita ylempänä sijainneet ranta-alueet suunniteltiin ja rakennettiin liikuntapaikoiksi vasta 1960-luvun lopulla tehdyn yleissuunnitelman mukaisesti. (Rakennushistoria- ja maisemaselvitys 2024)



Ote ilmakuvasta vuodelta 1947–1949 (Niemi H.S., Lahden museot).

Nykytilanne

Kisapuiston alue toimii tällä hetkellä monimuotoisena liikunnan, urheilun ja virkistysalueena. Alueella on jalkapallostadion ja harjoitustekonurmikenttä. Alueella on mm. pesäpalloa palveleva hiekkatekonurmikenttä, jonka päälle toteutetaan talvella tekojäärata ja -kaukalo. Kisapuiston alueella on myös kenttiä mm. lentopalloa, koripalloa, tennistä ja padelia varten. Alueella sijaitsee Lahden Tennis- ja Squashkeskus Oy Kispi-areenalla. Alueella on lisäksi erilaisia liikuntaa palvelevia rakennuksia ja rakenteita sekä alueen sisäisiä kulkureittejä ja pysäköintipaikkoja.

Nykytilanteessa Kisapuiston alueella erityisesti sen itäosa on puistomaista ja puustoista aluetta. Kisapuiston aluetta on aidattu pääosin metalliaidoin, Kartanonkadun varressa ja Kispi-areenan kohdalla on myös pensasaitaa. Vanhoista porttirakennelmista varsinkin Kartanonkadun puoleinen pääportti erottuu olympiarenkaineen. Kariniemenkadun varressa on puurivit molemmin puolin katua.

Maisema ja kaupunkikuva

Suunnittelualue on paikallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa. Kisapuiston maisemalliselle ilmeelle ominaista ovat vehreys, suuret puut sekä laajat kenttä- ja nurmipinnat. Alueella on suuri maisemakuvallinen merkitys puoliavoimena vehreänä keitaana, joka liittyy keskustan puistoalueet Pikku-Vesijärven puistoon ja Vesijärven rantaan. Suunnittelualue muodostaa tärkeän osan keskusta-alueen viherverkostossa. (Lahden kulttuurimaisemat 2024)

Kiinteän ranta-alueen ja alemmaksi jääneen täyttömaa-alueen korkeusero jakaa Kisapuiston aluetta kahteen osaan. Täyttömaalla olevilla kenttäalueilla ja ylempänä olevilla puistomaisilla alueilla on erilainen tunnelma. Kisapuiston visuaaliset yhteydet kaupungista Pikku-Vesijärven ja Kariniemenmäen suuntaan sekä puistoista Kisapuistoa reunustavien julkisten rakennusten, Kartanon ja Lyseon suuntaan ovat tekijöitä, jotka luovat urheilupuiston eri osille niiden tunnusomaisen tunnelman. (Rakennushistoria- ja maisemaselvitys 2024)

Vanha pukusuojarakennus alueen keskellä muodostaa maisemakuvassa merkittävän solmukohdan. Alueen halkaisevat, suorat kulkureitit muodostavat maisemakuvassa merkittäviä akseleita. Jalkapallostadionin ympäristö ja Kispi-areenan eteläpuolella olevat alueet ovat sen sijaan maisemakuvaltaan epämääräisempiä ja kehitettäviä alueita. (Maisema-analyysi 2025)

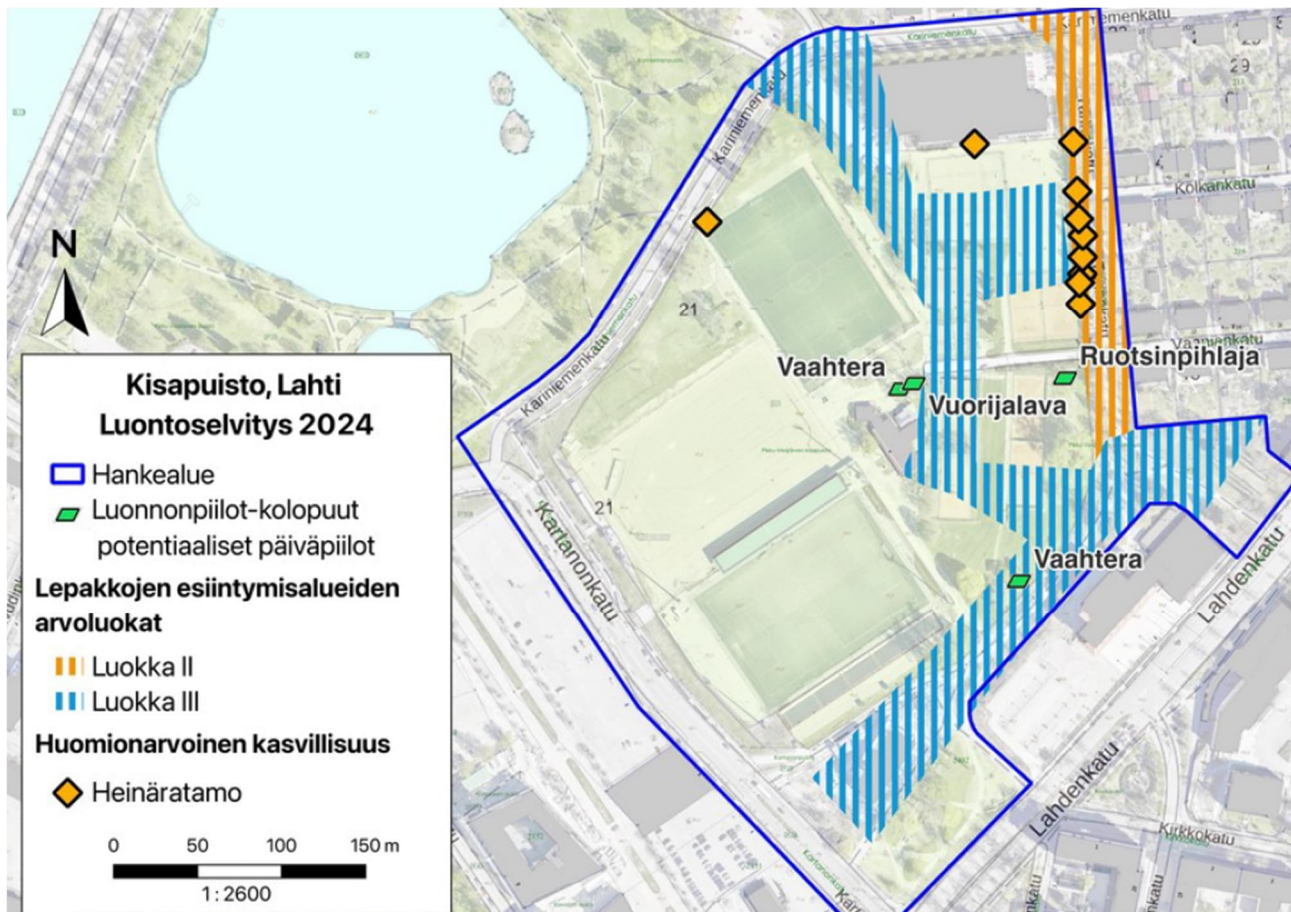


Kisapuiston alue ilmakuvassa 2024 (Pasi Widgren).

Luonnonympäristö

Alueelle laaditun luontoselvityksen (Luontoselvitys Metsänen, 2024) perusteella suunnittelualueella ei ole uhanalaisia luontotyyppejä tai ns. lakikohteita. Huomionarvoista kasvilajeista alueella tavattiin alueellisesti uhanalaista (RT) heinäratamoa. Heinäratamon huomionarvoiset kasvustot sijaitsevat Tarinakadun ja tenniskenttien välisellä piennarkaistalla. Lajia esiintyy myös Kispi-areenan eteläsivulla yksittäisenä kasvustona ja Kisapuiston luoteiskulman nurmialueella.

Alueelta tunnistettiin II- ja III-luokan lepakkoalueet. Tarinakadun II-luokan alue on paitsi saalistusalue, myös todennäköinen siirtymäreitti. Alueella on lisäksi neljä potentiaalista luonnonpiiloa. Lyseon lukiorakennuksesta on haastattelutiedon perusteella havaintoja lepakoista, jotka viittaavat päiväpiilopaikkaan.



Alueelta tunnistettuja luontoarvoja (Luontoselvitys 2024).

Suunnittelualueen pohjoispuolella Pikku-Vesijärven puistossa kulkee tärkeä ekologinen yhteys ja liito-oravien kulkureitti. Suunnittelualueen länsikulmasta on olemassa havainto vaskinuijapistiäisestä (silmäläpidettävä NT).

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on länsiosastaan suurelta osin vanhaa täyttömaata. Täyttömaan laatua ei kaikilta osin ole tutkittu ja on oletettavaa, että alueella on puhdistettavia maa-aineksia. Kispi-areenan alueella on aiemmin toiminut kaupungin puutarha, minkä vuoksi paikalla on maaperän pilaantuneisuuden selvitystarve.

Alueen itäosassa vanhan rantapenkereen alueella maaperä on tutkimuskairauksen perusteella savea/silttiä ja syvemmällä soraa/hiekkaa.

Pohja- ja pintavedet

Suunnittelualue on luokiteltua pohjavesialuetta. Suunnittelualueen keskellä on hulevesitulvaselvityksessä todettu tulva-alue. Suunnittelualue kuuluu yleiskaavan mukaiseen hulevesien hallinnan kehittämiseen. Suunnittelualueen pohjoisosassa kulkee merkittävä hulevesiviemäri.

Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Lahden kaupungin omistama. Kispi-areenan ja padel-kenttien alueita on vuokrattu.

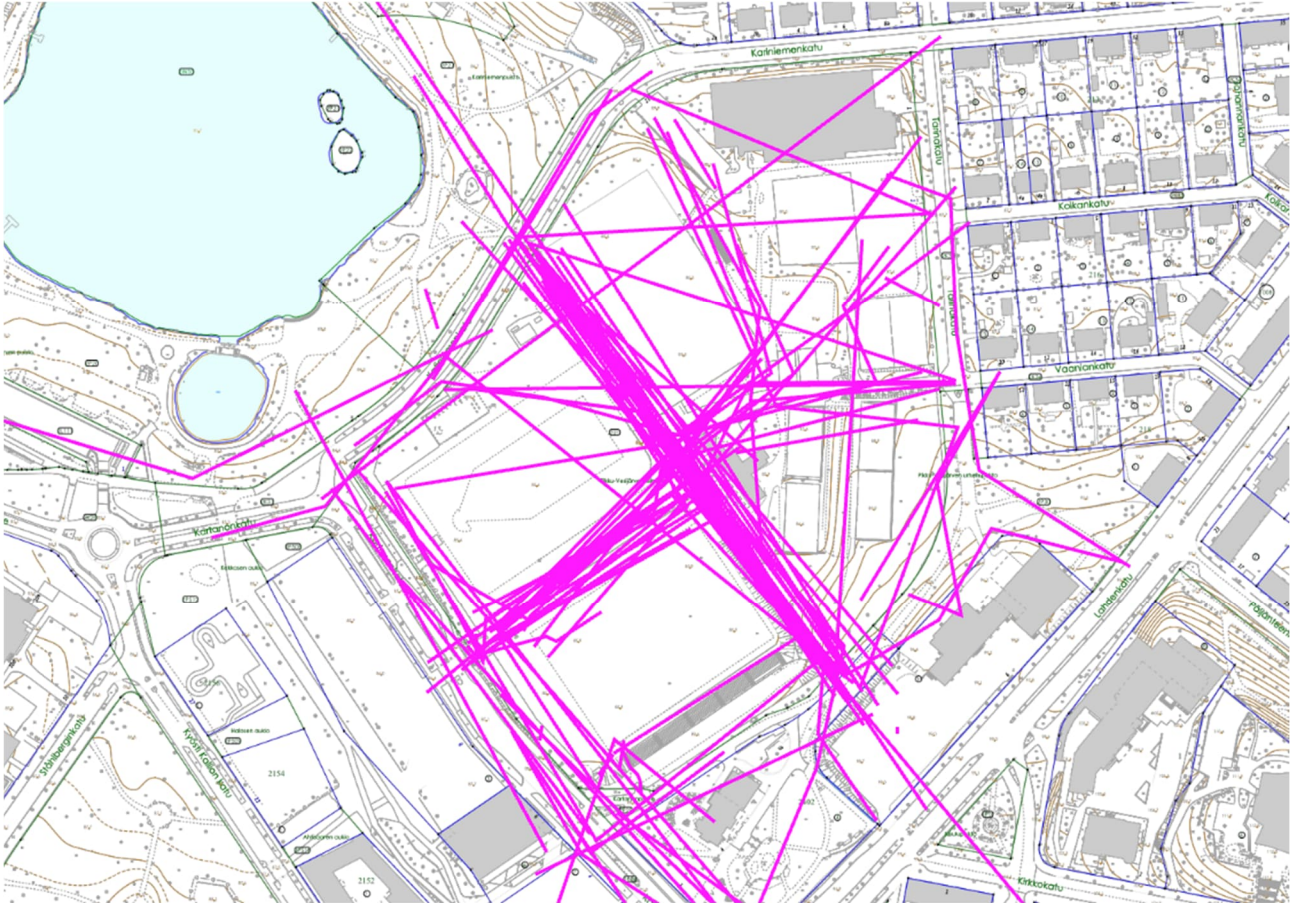
Puusto

Kisapuistossa on jonkin verran 1950-luvulta peräisin olevaa puustoa erityisesti alueen kaakkoisosassa. Vanhimmat puut ovat lehtosaarnia, tuoksupoppeleita ja puistolehmuksia. Alueella on runsaasti eri lajisia, nuorempia puita eri vuosikymmeniltä. (Rakennushistoria- ja maisemaselvitys 2024)

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu länsipuolelta Kartanonkatuun, pohjoispuolelta Kariniemenkatuun ja itäpuolelta Tarinakatuun. Liikenteeseen liittyviä ratkaisuja ja vaikutuksia on tarkoitettu tutkia erillisellä liikenneselvityksellä kaavatyön edetessä. Nykytilanteessa joukkoliikennereitit kulkevat Kartanonkadulla, missä sijaitsevat suunnittelualueen lähinnä olevat bussipysäkit. Alueen ympäristössä on nykytilanteessa useita pysäköintialueita sekä 440-paikkainen pysäköintitalo P-Kartano.

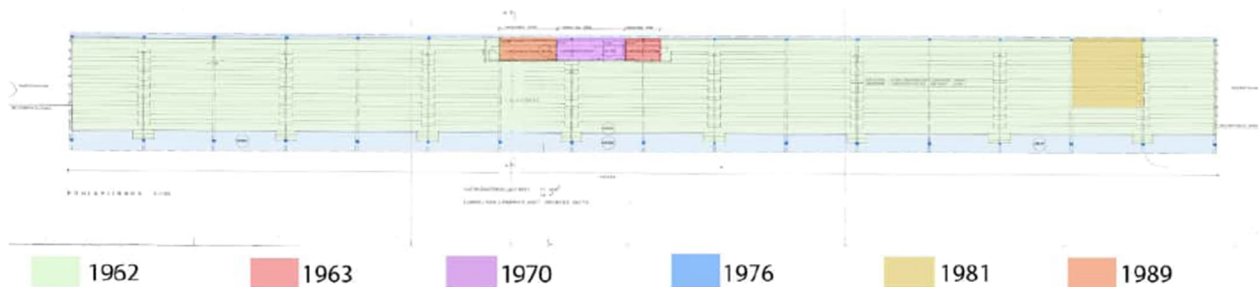
Kartanonkadulta kantautuu liikennemelua Kisapuiston alueelle enimmillään 60 dBA (Lahden meluselvitys 2022, päiväajan kansalliset tunnusluvut).



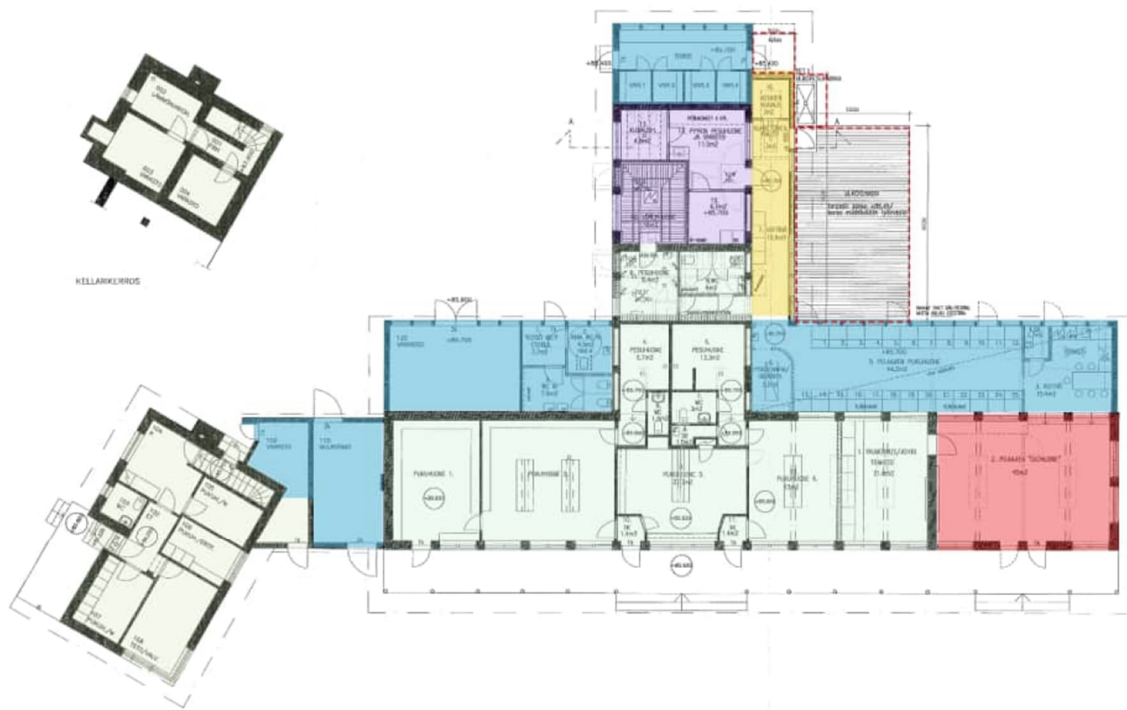
Omahti.fi -palvelussa keväällä 2025 järjestetyn kyselyn vastaajien läpikulkureitit Kisapuiston alueella.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen keskellä sijaitseva, yksikerroksinen pukusuoja- ja huoltorakennus on rakennettu 1950-luvulla ja sitä on laajennettu myöhemmin vuosikymmeninä useaan kertaan. Kispi-areenan ensimmäinen osa on rakennettu vuonna 1980 ja sen laajennus vuonna 1988. Alueelle on rakennettu mm. katsomorakenteita, portti- ja aitarakenteita, teknisiä rakennelmia erityisesti tekojääradan yhteyteen, liikuntapaikkoja, kulkureittejä ja valaisinpylväitä. Aluetta ympäröivät paikoin metalliaidat sekä vanhat porttirakennelmat.



Jalkapallostadionin pääkatsomon rakennusvaiheita (Rakennushistoria- ja maisemaselvitys).



1952 1960 1962 1988 2004 Ei toteutettu

Vanhan pukusuoja- ja huoltorakennuksen rakennusvaiheita (Rakennushistoria- ja maisemaselvitys).



Kispi-areena Tarinakadulta nähtynä (2024).

Kunnallistekniset verkostot

Suunnittelualueen läpi kulkee merkittäviä jätevesi-, hulevesi ja sähkölinjoja. Alueella on kaukolämpöverkostoa sekä sähkö- ja telekaapeleita.

Kulttuuriympäristön arvot

Suunnittelualue on pohjoiskärkeä lukuun ottamatta kokonaisuudessaan maakunnallisesti arvokasta aluetta (Päijät-Hämeen kulttuuriympäristöselvitys 2024). Suunnittelualue on kokonaisuudessaan paikallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (Lahden rakennetut kulttuuriympäristöt 2024).

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitseva Lahden kartano, jossa historiallinen museo toimii, valittiin vuonna 2025 yleisäänestyksessä Lahden kauneimmaksi rakennukseksi. Äänestyksen toteuttivat Visit Lahti ja Lahden kaupunki Lahti 120 -juhlavuoden kunniaksi.



Näkymä historiallisen museon toisesta kerroksesta kohti Vesijärveä (2025).



Näkymä kohti Olympiapiorttia Kartanonkadulta (2024).

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (saanut lainvoiman 14.5.2019) suunnittelualue on kokonaisuudessaan merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C). Suunnittelualue on merkitty kuuluvaksi pohjavesi- (pv) ja kaupunkialueeseen (ka). Alue on merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokkaaksi. Alueen luoteispuolella kulkee viheryhteystarve.



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014.

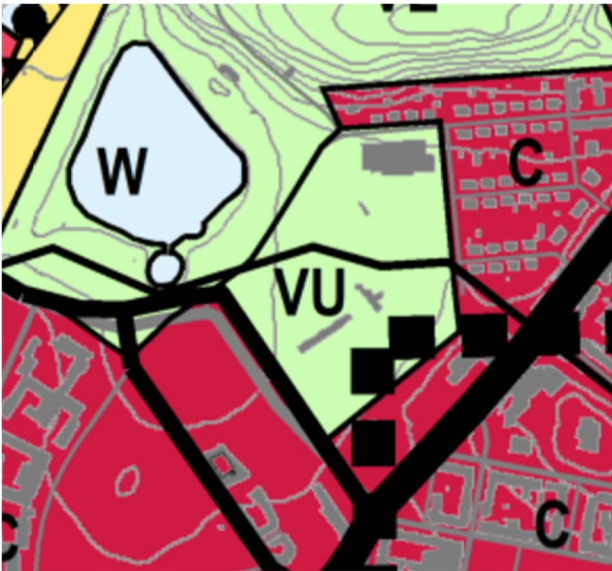
Yleiskaava

Lahden yleiskaava 2035 Y-205 (oikeusvaikutteinen, saanut lainvoiman 12.2.2025) koostuu kuudesta teemakartasta. Kisapuiston alue on osoitettu yleiskaavassa urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU). Yleiskaavan mukaan merkinnällä osoitetaan tärkeät urheilu- ja virkistyspalvelut. Rakennetun ympäristön tulee yleiskaavamääräyksen mukaisesti liittyä hienovaraisesti ympäröivään maisemaan ja luontoon.

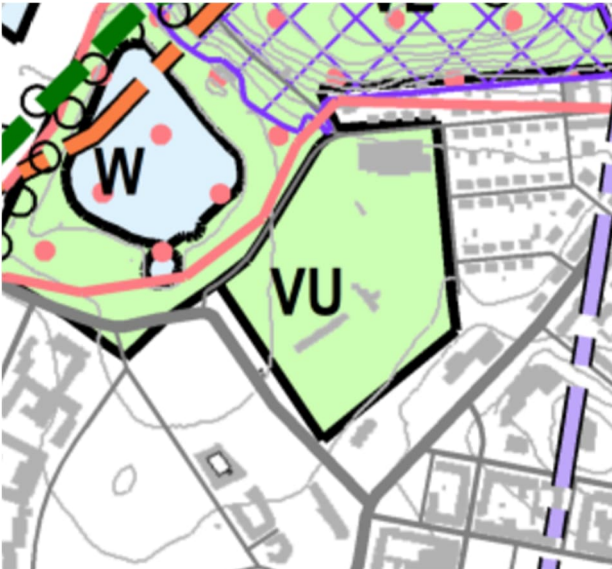
Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu sekä maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi että paikallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi. Alue kuuluu myös keskustan arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön aluerajaukseen.

Suunnittelualue kuuluu yleiskaavan mukaiseen hulevesien hallinnan kehittämisalueeseen. Suunnittelualueen pohjoisosassa kulkee merkittävä hulevesien purkureitti (hulevesiviemäri). Alueen poikki kulkee myös 110 kV sähkölinja.

Suunnittelualue kuuluu kestävän liikkumisen vyöhykkeeseen 1. Vyöhykkeellä tulee edistää joukkoliikenteen kannalta riittävän tehokasta, ympäristöönsä sopivaa täydennysrakentamista. Toiminnot tukeutuvat helposti saavutettavaan joukkoliikenteeseen ja laadukkaisiin pyöräilyreitteihin sekä palvelukeskittymissä myös kävelyyn. Suunnittelualueen länsipuolelle Ranta-Kartanon alueelle on merkitty keskeinen ja erityisen korkean palvelutason joukkoliikennekäytävä sekä pyöräilyn tavoitteellinen pääreitti. Kariniemenkadulle on osoitettu yleiskaavassa pyöräilyn tavoitteellinen aluereitti. Suunnittelualueetta kiertäen on merkitty myös kävelyn tavoitteellisia laatureittejä.



Otteet yleiskaavan Y-205 teemakartoista "Kestävä yhdyskuntarakenne" ja "Kulttuuriympäristö".



Otteet yleiskaavan Y-205 teemakartoista "Luonto- ja viherympäristö" ja "Vesiensuojelu ja -hallinta".

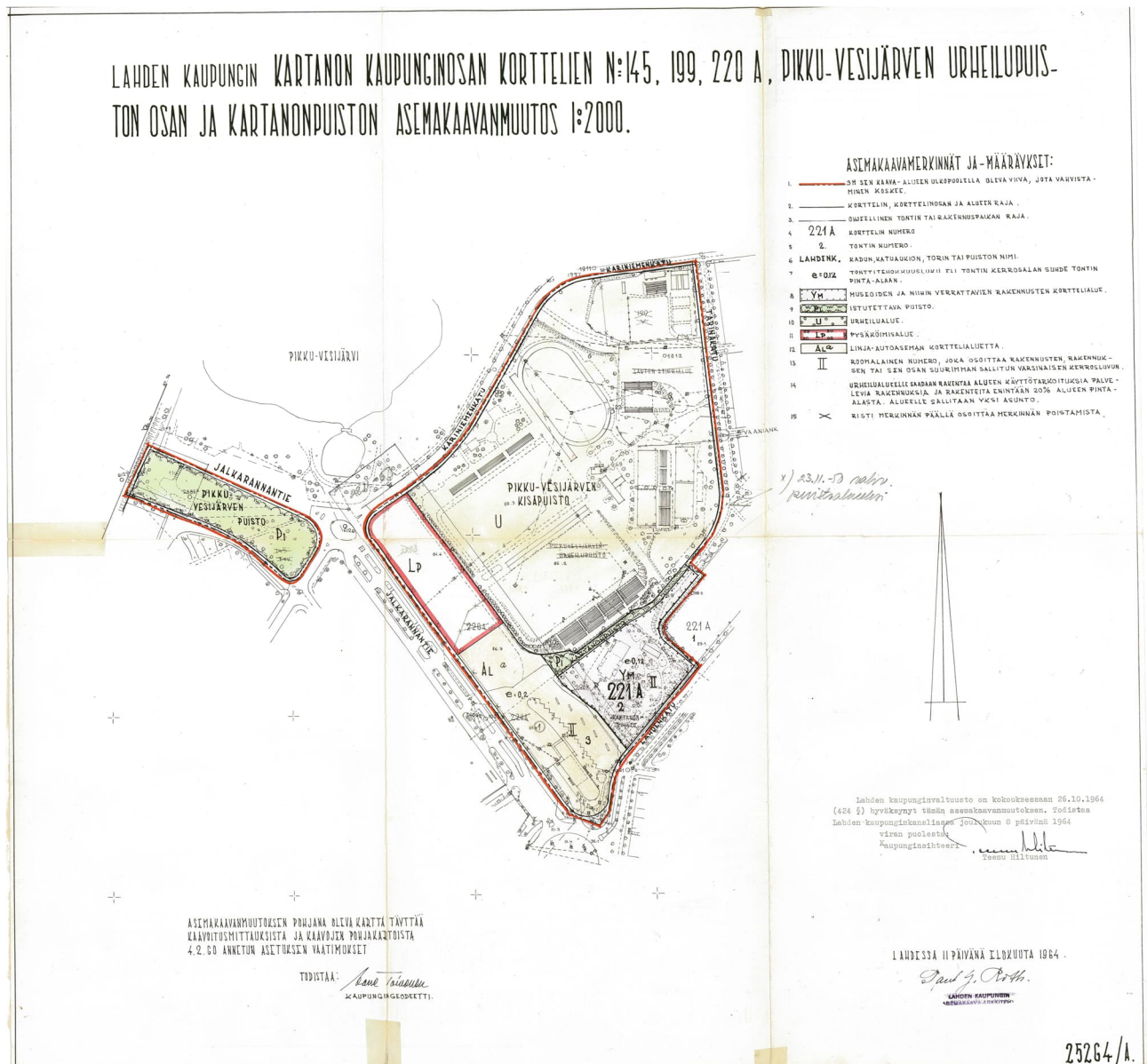


Otteet yleiskaavan Y-205 teemakartoista "Kiertotalous" ja "Kestävä liikkuminen".

Asemakaava

Kisapuiston alueella on voimassa asemakaava 25264/A vuodelta 1966. Kaavassa alue on osoitettu urheilualueeksi (U) ja sille sallitaan rakennettavaksi alueen käyttötarkoituksia palvelevia rakennuksia ja rakenteita enintään 20 % alueen pinta-alasta (alueen pinta-ala on noin 10 ha). Alueelle sallitaan asemakaavassa yksi asunto.

Kariniemenkadun alueella ovat voimassa asemakaavat 10674/A vuodelta 1950 sekä A-2428a vuodelta 2012.



Kisapuiston alueen voimassa oleva asemakaava vuodelta 1966.

Keskustavision 2040

Kisapuiston alue on yksi Lahden keskustavision 2040 kärkihankkeista. Keskustavision mukaisesti Kisapuiston kehittäminen vahvistaa Lahden keskustaa elävänä ja houkuttelevana liikkumisympäristönä asukkaille, vierailijoille, ammattilaisille ja arkiliikkuville. Reittiä kulttuuriakseliilta ja Lahden historialliselta museolta Vesijärvelle vahvistetaan vision mukaisesti esimerkiksi valaistuksen keinoin ja luodaan entistä monipuolisempi osa verkottunutta keskusta-aluetta.

Osana keskustavisiotyötä järjestettiin yhteistyössä Helsingin yliopiston kanssa Transformative Cities hankkeessa Keskustavision 2040 -peli, jossa tutkittiin keskustan kehittämismavaihtoehtoja hyvinvoinnin, luonnon monimuotoisuuden, ilmastonmuutoksen hillinnän ja siihen sopeutumisen kannalta. Kisapuiston alueelle ehdotettiin pelissä mm. vihreyden ja läpäisevien pintojen lisäämistä.



Ote keskustavisiosta 2040 esitetystä havainnekuvasta Kisapuiston aluetta koskien.

Rakennusjärjestys

Lahden kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2025.

Pohjakartta

Alueen pohjakartta tarkistetaan ennen kaavaehdotuksen laatimista. Pohjakartta täyttää AKL 54 §:ssä annetut kaavoitusmittausvaatimukset.

3.3 Selvitykset

Suunnittelualueetta koskien on tehty mm. seuraavia selvityksiä:

Selvitys	Keskeinen sisältö
Rakennushistoria- ja maisemaselvitys 2024 (Arkkitehdit Oy Latva ja Vaara)	Selvitys käsittelee suunnittelualueen ja sen ympäristön historiaa ja kehitysvaiheita ennen ja jälkeen 1950-luvun Kisapuiston rakentumisen ajankohtaa. Selvitys käsittelee myös alueen kasvillisuutta ja maisemallisia ominaispiirteitä historian näkökulmasta.
Luontoselvitys 2024 (Luontoselvitys Metsänen)	Suunnittelualueella ei ole uhanalaisia luontotyyppejä tai lakikohteita. Alueella tavattiin alueellisesti uhanalaista heinäratamoa. Alueelta tunnistettiin II- ja III-luokan lepakkoalueet. Selvityksessä erityisesti Tarinakadun ympäristö ja koi-vukuja tunnistettiin luontoarvoiltaan merkittäväksi (luontoarvoluokka 3).
Maisemakuullinen analyysi 2025 (Maria Silvast, Kaupunkisuunnittelu)	Analyysissa todetaan nykytilassa vanhan huoltorakennuksen ympäristö maisemassa merkittäväksi solmukohtaksi. Analyysin mukaisesti Kisapuiston alueen itäosa sekä Tarinakadun alue määritetään puistomaisina kehitettäväksi alueiksi. Erityisesti jalkapallstadionin ympäristö sekä Kispi-areenan etelä-puoleinen alue ja pysäköintialue tunnistetaan maisemakuvaltaan epämääräiseksi ja kehitettäväksi alueiksi. Analyysissa tunnistetaan myös muita arvoja ja kehitettäviä asioita alueella.

Suunnittelualueetta koskien laadittuja selvityksiä sekä niiden sisällön lyhyt kuvaus.

Suunnittelualueetta koskien on tehty mm. myös seuraavia julkaisuja, selvityksiä, suunnitelmia ja inventointeja:

- Lahden Kisapuisto yli 70 vuotta – upea liikuntakeskus keskellä kaupunkia (Pertti Vartiainen)
- Lahden Tennis- ja Squashkeskus Oy 40 vuotta (Pertti Vartiainen)
- Mailapelielämää Lahden Kisapuistossa (Pertti Vartiainen)
- EU:n ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys (2022)
- Liikuntapaikkasuunnitelma 2025–2035

- Lahden kulttuurimaisemat – selvitys paikallisesti arvokkaista kulttuurimaisemista (2024)
- Päijät-Hämeen kulttuuriympäristöselvitys (Lahden museot, 2024)
- Lahden rakennettujen kulttuuriympäristöjen päivitysinventointi (Ramboll, 2024)
- Lahden arkkitehtuuripoliittinen ohjelma APOLI (2022)



Näkymä suunnittelualueelle Kartanonkadun ja Kariniemenkadun risteyksestä (2024).



Näkymä suunnittelualueelle Kartanon ja Lyseon välistä kohti pohjoista (2024).



Näkymä suunnittelualueelle Lyseon edustalta kohti luodetta (2024).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan muutos tehdään kaupungin aloitteesta.

4.2 Asemakaavan tavoitteet

Kaavatyön tavoitteena on Kisapuiston asemakaavan päivittäminen vastaamaan alueen tulevaisuuden kehittämistarpeita.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset (MRL 62 §)

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tämän kaavatyön osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat ja muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Lahden kaupunkisuunnittelu
- Lahden kaupunkitekniikka
- Lahden rakennus- ja ympäristövalvonta / rakennusvalvonta, ympäristöpalvelut
- Lahden tilakeskus
- Lahden liikuntapalvelut
- Elinvoiman palvelualue
- Sivistyksen palvelualue / perusopetuspalvelut, nuorisopalvelut, lukiokoulutuspalvelut
- Lupa- ja valvontavirasto
- Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus
- Lahden museot
- Päijät-Hämeen liitto
- Poliisi
- Salpakierto Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Lahti Energia Oy
- Lahti Energia Sähköverkko Oy
- Lahti Aqua Oy
- Lahden Pysäköinti Oy
- Posti Group Oyj
- DNA Oy
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Salpausselän luonnonystävät ry
- Keskustan kumppanuuspöytä
- Palloliitto, Palloliiton turvallisuusasiantuntija
- Vanhusneuvosto
- Vammaisneuvosto
- Nuorisovaltuusto
- Lahden tennis- ja squashkeskus Oy
- Keskusta-alueen koulut
- LahtiCity ry
- Lahden kartanon ystävät ry
- Kariniemi-seura ry
- Päijät-Hämeen tutkimusseura ry
- Lahti-seura ry
- Keski-Lahden asukasyhdistys ry
- Aluetta käyttävät urheiluseurat

Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu vuoden 2025 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 4.4.2025 (päivitetty 12.2.2026). Luonnosvaiheen kuuleminen järjestetään 19.2.–19.3.2026. Kuulemisen yhteydessä pyydetään myös viranomaislausunnot. Kaavatyötä on esitelty yleisötilaisuuksissa 27.3.2025 ja 27.1.2026. Kaavatyöhön liittyvä kysely on ollut avoinna Omalahti.fi-verkkosivulla maaliskuuhun 2025. Kaavatyöhön liittyen on järjestetty myös muita, kohdennettuja tilaisuuksia asiantuntijoille, päättäjille ja sidosryhmille.

Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu Hämeen ELY-keskukselle tiedoksi. Viranomaisilta pyydetään kaavaluonnoksista lausunto luonnosvaiheessa.

Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet

Seuraavassa on kooste luonnosvaiheen kuulemisessa saaduista viranomaislausunnoista ja mielipiteestä lyhennetyssä muodossa sekä vastaukset niihin:

Osallinen	Lausunnon/mielipiteen keskeinen sisältö	Vastine ja vaikutukset kaavaan

Luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteen keskeinen sisältö sekä niiden huomioiminen kaavatyössä.



Ilmakuva Kisapuiston alueesta (Pasi Widgren).

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kisapuiston alueelle on laadittu kolme kaavaluonnosvaihtoehtoa. Kaikissa vaihtoehtoissa Kisapuiston alue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU). Kaavaluonnokset eroavat toisistaan rakentamisen määrän, korkeuden ja sijoittelun, alueen läpikulkureittien linjausten, Kariniemenkadun alueen maankäytön sekä suojelukysymysten osalta. Vaihtoehto 1 säilyttää eniten alueen nykytilannetta ja sallii uudisrakentamisen vain maiseman ehdoilla. Vaihtoehto 2 sallii rakentamista enemmän Kartanonkadun varteen sekä Kispi-areenan yhteyteen. Vaihtoehto 3 edellyttää mittavia muutoksia alueen nykyiseen rakenteeseen ja osoittaa alueelle eniten uudisrakennusoikeutta. Kariniemenkadun osalta on tutkittu ajoyhteyden katkaisemista sekä katualueen liittämistä joko Pikku-Vesijärven puistoon tai Kisapuistoon. Suojelukysymyksenä erityisesti vanhan pukusuojarakennuksen osalta on esitetty erityyppisiä ratkaisuja. Alueen sisäisten läpikulkureittien linjauksia on tutkittu eri kohtiin eri vaihtoehtoissa. Puistomaisena kehitettävän alueen rajausta on esitetty eri vaihtoehtoissa eri laajuiseksi.

Luonnosvaihtoehto 1

Asemakaavaluonnoksessa 1 säilytetään eniten alueen nykytilaa, vihreyttä ja avoimuutta. Kispi-areenalle ja stadionille osoitetaan omat korttelialueensa, jotka on mahdollista erottaa omiksi kiinteistöikseen ja tarvittaessa jakaa edelleen pienemmiksi tonteiksi. Jalkapallostadionin sijoittelu, massoittelu ja korkeus määritetään historiallisen museon ja siihen liittyvien maisema-arvojen ehdoilla siten, että museon näkyvyys ja siitä avautuvat näkymät järvelle päin turvataan mahdollisimman hyvin. Alueen läpikulkureitit itä- ja länsisuunnassa osoitetaan kaavalla. Kariniemenkatu säilytetään katualueena. Vanha huoltorakennus suojellaan sellaisenaan. Alueelle osoitetaan pienet rakennusalat oleville huolto- ja katsomorakenteille. Koko Kisapuiston aluetta koskien annetaan määräys sen hoitamisesta puistoisena alueena.

Luonnosvaihtoehto 2

Asemakaavaluonnos 2 mahdollistaa matalaa rakentamista Kartanonkadun varteen, mikä voi toimia joko urheilutoiminnan tarpeisiin tai erillisen liiketoiminnan tarpeisiin. Stadionille osoitetaan oma alueensa ja sen korkeus sallitaan ensimmäistä vaihtoehtoa korkeammaksi. Kiinteistöjä on mahdollista jakaa myöhemmin pienempiin osiin. Kispi-areenan laajentaminen sallitaan Tarinakadun varteen. Kariniemenkatu katkaistaan siten, että Pikku-Vesijärven puisto laajenee Kisapuistoon päin. Kispi-areenan viereen osoitetaan kaavassa pysäköintialue, joka toimii myös Kisapuiston aluetta palvelevana saattoalueena. Saatto- paikka on mahdollista toteuttaa myös katkaistun Kariniemenkadun länsipäähän. Vanhasta huoltorakennuksesta suojellaan vain vanhin osa ja sen yhteyteen sallitaan rakennusoikeutta uudisosalle. Kisapuiston läpi sallitaan kulkuyhteys pohjois-eteläsuunnassa, mutta Tarinakadulta alueelle tuleva kulku jätetään ennen kaikkea huoltoajoa varten. Alueen itäosaa ohjataan hoidettavaksi puistoisena alueena.

Luonnosvaihtoehto 3

Asemakaavaluonnoksen 3 mukaisesti alueelle sallitaan merkittävä määrä lisärakentamista Kartanonkadun varteen, mikä voi liittyä esimerkiksi korkeakoulutoimintaa varten palveleviin tiloihin, erillisiin liiketiloihin tai urheilutoimintaan. Sekä tekojäärata että jalkapallostadion esitetään siirrettäväksi ja käännettäväksi. Stadion sijoitetaan siten, että sen edustalle jää aukio historiallisen museon kohdalle. Kispi-areenalle sallitaan merkittävä laajennusmahdollisuus etelään päin. Kariniemenkatu esitetään luonnoksessa katkaistavaksi siten, että Kisapuisto laajenee Pikku-Vesijärven puistoon päin. Kispi-areenan vierelle osoitetaan vaihtoehtoa 2 laajempi pysäköintialue saattopaikkoineen. Alueen läpi kulkeva reitti osoitetaan idemmäksi, jolloin se muodostaisi jatkeen Päijänteenkadun ja Lyseon pohjoispuolella olevalle yhteydelle kohti Vesijärveä. Alueen itäosaa ohjataan vaihtoehtoista rajatuimpana hoidettavaksi puistoisena alueena.

5.2 Kaavan vaikutukset

AKL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Selvitysten perusteella on voitava arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavalla on merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön riippuen valittavasta kaavaluonnosvaihtoehdosta.

Kisapuiston alue muodostaa merkittävää kaupunkilaisten yhteistä ja laajasti käytössä olevaa urheilu-, liikunta- ja virkistysaluetta. Kaavaluonnoksista vaihtoehto 1 esittää vähiten muutoksia olemassa olevaan nykytilaan ja tuo toisaalta vähiten lisäpalveluita tai -lisämahdollisuuksia alueen kehittämiseen. Vaihtoehto 2 ja 3 mahdollistavat enemmän muutoksia nykytilaan ja toisaalta lisätoimintoja, jotka voivat palvella myös alueen asukkaita ja aluetta käyttäviä ihmisiä laajemmin.

Kisapuiston alueelle esitetyllä rakentamisella on vaikutuksia alueen läheisyydessä asuviin ihmisiin riippuen esitetystä vaihtoehdosta. Korkeimmillaan vaihtoehdon 3 mukainen rakentaminen peittää merkittäväällä tavalla näkymiä keskustan suunnalta Vesijärvelle ja puistoon päin. Myös Kispi-areenan laajentumismahdollisuus lisää Kariniemenkadun alueen asukkaiden suuntaan aiheutuvaa maisemallista vaikutusta sekä lisääntyvän rakennusoikeuden myötä kasvavaa liikennettä ja alueen käyttöä.

Kaikkissa vaihtoehdoissa on esitetty alueen läpi kulkevia reittejä, jotka on tunnistettu alueen käyttäjien kannalta tärkeiksi. Reittien paikat ja suuntaukset vaihtelevat vaihtoehdosta riippuen.

Kariniemenkadun katkaiseminen ajoneuvoliikenteeltä vaikuttaisi erityisesti aluetta läpikulkureittinä käytävien ihmisten liikkumiseen sekä toisaalta Kariniemenkadun alueen asukkaiden liikkumiseen lännen suuntaan. Ajoyhteyden katkaiseminen rajoittaisi läpikulkuliikennettä mutta toisaalta aiheuttaisi Kispi-areenan liikenteen suuntaamisen pelkästään itään ja asuinalueelle päin. Liikenteellisiä vaikutuksia ihmisten elinoloihin on tarkoitus tutkia erillisellä liikenneselvityksellä kaavatyön edetessä.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavalla on vaikutuksia maaperään alueen rakentamisen seurauksena. Rakentamistoimenpiteet täyttöalueella edellyttävät maaperän tarkempaa tutkimista sekä tarvittaessa puhdistamista tai massanvaihtoja. Erityisesti vanhan täyttöalueen kohdalla tapahtuva rakentaminen on maaperän rakennettavuuden osalta riskialtista. Rakentamisen myötä tapahtuva maaperän puhdistaminen osaltaan parantaa pohjavesialueeseen kohdistuvia riskejä.

Suunnittelualueella pohjavesi ja hulevesien hallinta tulee ottaa huomioon. Alueen maaperä ei lähtökohteisesti ole sopivaa hulevesien imeyttämiseen. Alueelle on tarpeen laatia tarkempia hulevesien hallintaan liittyviä suunnitelmia rakennushankkeiden edetessä tarkemmalle tasolle.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavaluonnokset säilyttävät luontoselvityksessä todetun, tärkeimmän lepakoiden II-luokan alueen Tarinakadun kohdalla. Luokan III alueelle vaikutukset vaihtelevat luonnosvaihtoehdosta riippuen. Alueelle laaditun maisema-analyysin mukaisesti erityisesti alueen itäosaa on tavoitteena kehittää puistoisena alueena, mutta sitä koskeva rajausta vaihtelee kaavaluonnoksissa. Alueen käyttö pääosin puistoisena urheilun ja virkistysalueena tukevat laajemmin ympäristön viheralueverkoston säilymistä ja kehittämistä.

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

Kaavaluonnokset säilyttävät Kisapuiston alueen tärkeänä urheilu- ja virkistyspalvelujen alueena. Vaihtoehdot esittävät erilaisia ratkaisuja siitä, kuinka Kisapuiston alue liittyy mahdollisesti Ranta-Kartanon alueelle sijoittuvaan korkeakoulukampukseen ja ympäristön muihin toimintoihin.

Alueella olevien kunnallisteknisten verkostojen tarkemmat vaikutukset kaavaluonnoksiin tutkitaan suunnittelutyön edetessä.

Kariniemenkadun katkaiseminen ajoneuvoliikenteeltä aiheuttaa muutoksia nykyisiin liikennevirtoihin, liikennemääriin ja niiden suuntautumiseen. Liikenteellisiä vaikutuksia on tarkoitus tutkia erillisellä liikenneselvityksellä kaavatyön edetessä.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaluonnosvaihtoehdot poikkeavat toisistaan merkittävästi vaikutukseltaan maisemaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön. Asemakaavaluonnoksessa 1 säilytetään eniten alueen nykytilaa, vihreyttä ja avoimuutta. Jalkapallostadionin sijoittelu, massoittelu ja korkeus määritetään historiallisen museon ja siihen liittyvien maisema-arvojen ehdoilla siten, että museon näkyvyys ja siitä avautuvat näkymät järvelle päin turvataan mahdollisimman hyvin. Vaihtoehto 2 ja 3 sallivat korkeampaa ja laajempaa rakentamista

museoon ja muihin alueen arvoihin vaikuttavaan maisemaan. Vaihtoehto 3:n mukainen stadionin sijainti jättää museon eteen aukiotilan, mutta Kartanonkadun varressa olevat korttelit peittävät muutoin merkittävällä tavalla museon ja Vesijärven välistä yhteyttä ja näkymiä.

Vaihtoehtoissa on esitetty erilaisia lähestymistapoja myös vanhan pukusuojarakennuksen suojelukysymykseen. Vaihtoehdossa 1 rakennus säilytetään sellaisenaan, kun vaihtoehdossa 2 suojellaan vain vanhin osa ja sen yhteyteen sallitaan rakennettavaksi pieni uudisosalaajennus. Vaihtoehto 3 esittää vanhan pukusuojarakennuksen purettavaksi kokonaan.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Kaavaluonnoksissa sallitaan vaihtoehdosta riippuen erilainen määrä elinkeinoelämän toimintoja, jotka voivat liittyä alueen pääkäyttötarkoitukseen, urheilu-, liikunta- ja virkistystoimintaan tai muodostaa erillisiä alueen ulkopuolelle avautuvia palveluita ja liiketiloja. Vaihtoehto 3 mahdollistaa merkittävän määrän erillistä liiketoimintaa. Kaavalla osoitettavat elinkeinoelämän mahdollisuudet lisäävät alueen sekä ympäristön toimivan kilpailun kehittymistä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan muutos on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman.

7 ASEMAKAAVAN LAATIJAT

Asemakaava-arkkitehti
Markus Lehmuskoski
050 398 5113

Kaavoitusarkkitehti
Tuomas Helin
044 482 6337

osoite: Lahden kaupunki
Kaupunkiympäristön palvelualue
Kaupunkisuunnittelu
Kirkkokatu 27
15110 LAHTI

s-posti: etunimi.sukunimi@lahti.fi



Kuva: Lassi Häkkinen