

Lahti



Asemakaavan selostus

Asemakaavatunnus A-2952
Asemakaavan muutos
Mukkula, Johanneksenkatu 4

19.3.2026
LUONNOS

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan tarkoitus	3
1.4	Asemakaavaan liittyvät asiakirjat.....	3
2	TIIVISTELMÄ.....	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2	Asemakaava.....	4
3	LÄHTÖKOHDAT.....	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
3.2	Suunnittelutilanne	15
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	22
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	22
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	22
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	22
4.4	Asemakaavan tavoitteet	23
4.5	Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	23
4.6	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
5	ASEMAKAAVAN KUVAAUS	25
5.1	Asemakaavan rakenne	25
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	27
5.3	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen.....	27
5.4	Kaavan vaikutukset.....	28
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	32
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	32
5.7	Nimistö	32
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	33
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	33
7	KAAVAN LAATIJA	34
8	SEURANTALOMAKE.....	35

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 10. päivänä maaliskuuta 2026 päivättyjä asemakaavakarttoja (luonnos) nro A-2952 (Mukkula, Johanneksenkatu 4)



Kuva 1 Kaavakohteen sijainti opaskartalla.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

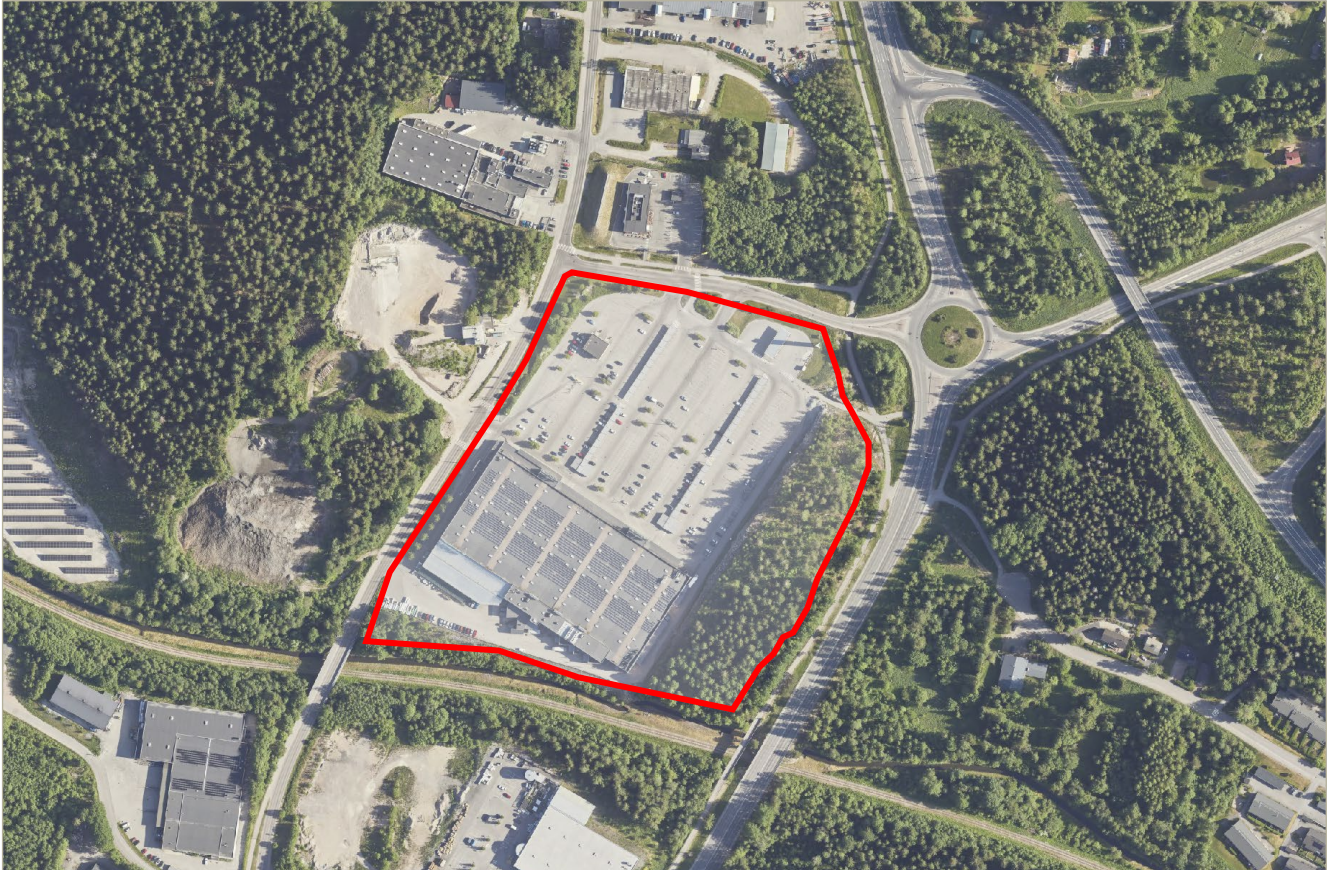
Asemakaavan muutos koskee: Mukkulan (7.) kaupunginosan korttelin 5102 tonttia 4 ja yleisen tien alueen osaa.

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

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään sitova tonttijako.

1.2 Kaava-alueen sijainti

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



1.3 Kaavan tarkoitus

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

1.4 Asemakaavaan liittyvät asiakirjat

A-2952 Kaavaluonnoskartta
A-2952 Kaavaselostus
A-2952 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
A-2952 Tonttijakokartta M-x-xx

A-2952 Luontoselvitys 2025
A-2952 Liikenneselvitys (tekeillä)
A-2952 Holman alueen kaupallinen selvitys (tekeillä)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu yksityisen aloitteesta.

Kaavatyön vaihe	Päivämäärä
Vireilletulo	6.3.2024
Aloituskokous	12.03.2025
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	23.3.2026
Luonnosvaiheen kuuleminen	2.4. – 16.4.2026
Ehdotusvaiheen nähtävillä olo	xx.xx. - xx.xx20xx

2.2 Asemakaava

Asemakaavan keskeinen sisältö tiivistä ja ymmärrettävästi selostettuna.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

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

Alla olevissa ilmakuvissa näkyy suunnittelualueen kehitys viimeisen 65 vuoden ajalta.



Ortokuva 1960



Ortokuva 1976

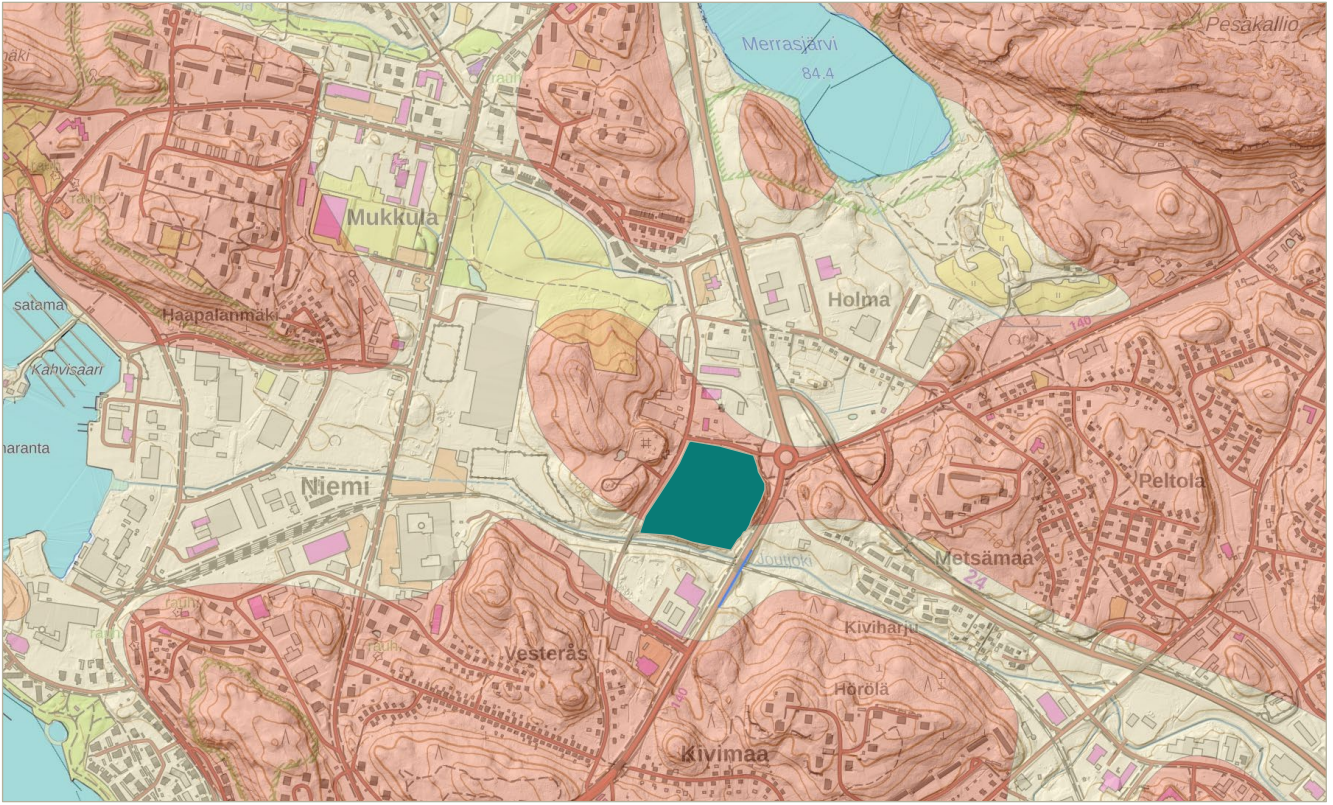


Ortokuva 2005



Ortokuva 2024

3.1.2 Luonnonympäristö



Maisema

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

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

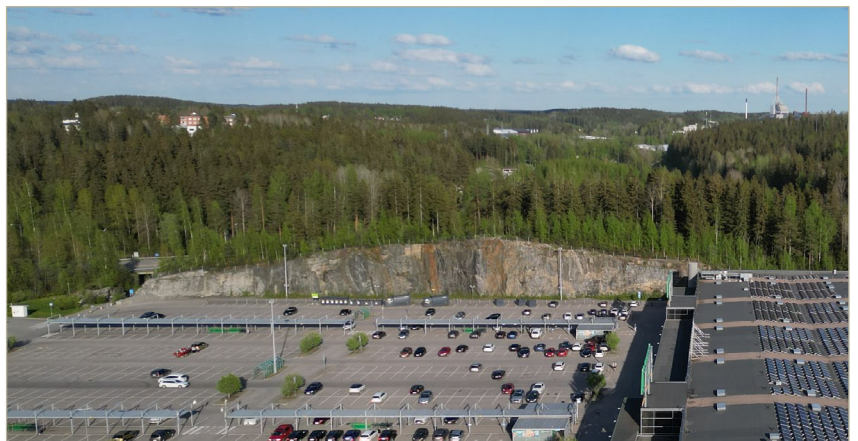
Maisemakuvallisesti Lahdenkadun ja market-alueen väliin jäävä metsäinen kallioselänne on merkittävä elementti. Lahdenkatua molemmin puolin rajaavat metsäiset alueet ja marketalueen puolelle sijoittuva kallioselänne rajaavat tiemaisemaa luoden porttiaiheen saavuttaessa Lahteen pohjoisen suunnasta. Liikenneympyrän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





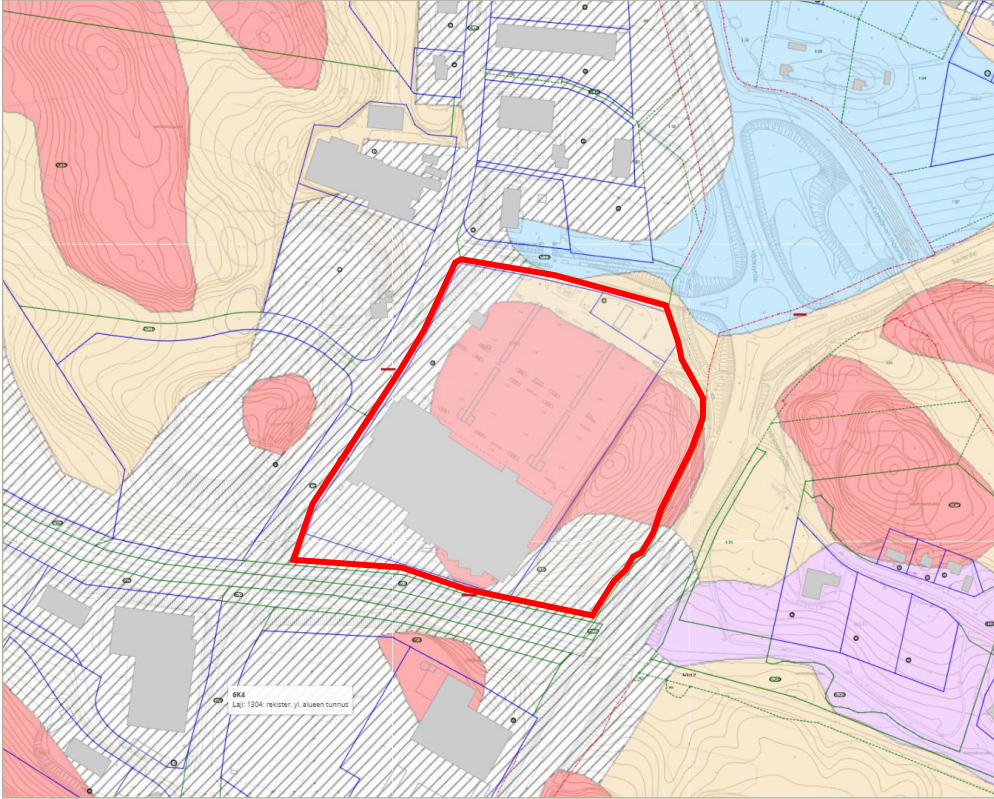
Nykyinen kallioinen metsäkaistale on jäännös selänteestä, jolle 1964 kaavoitettiin teollisuustontti. Tonttia ei rakennettu mutta sitä louhittiin raskaasti, kun tonttia tasattiin viereisen kadun korkoon. Vuoden 2003 kaavassa rakennusoikeutta ja louhintatarvetta pienennettiin, jotta metsäinen mäki voitiin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

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



Luonnonolot

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

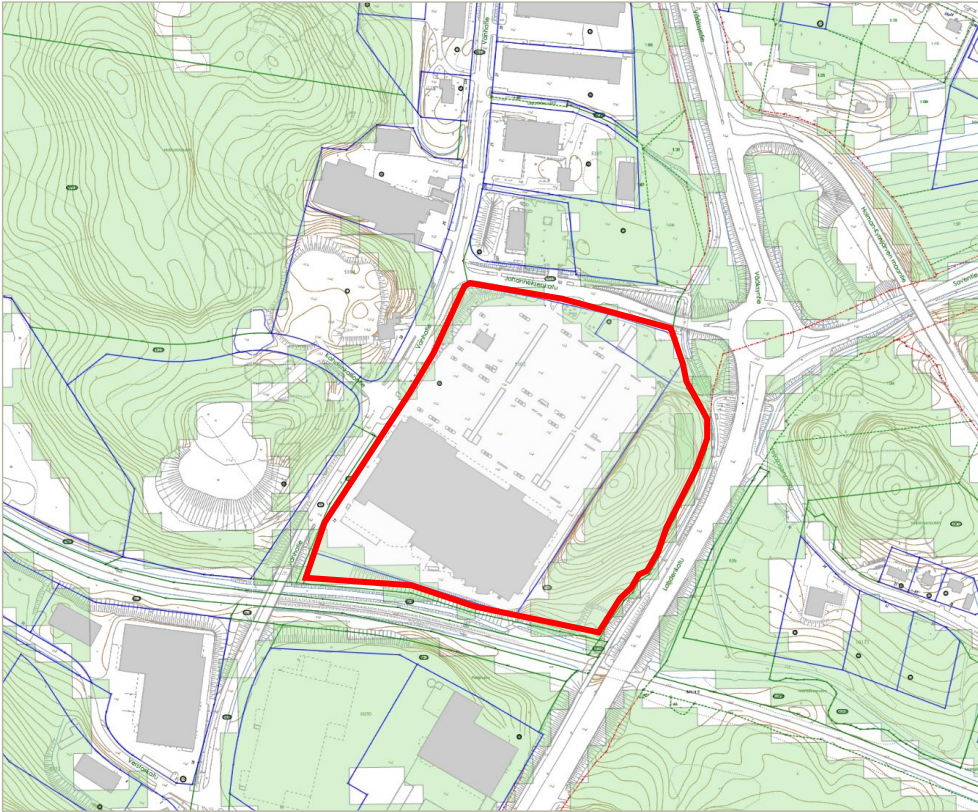


Suunnittelualueen maaperäkartta (GTK).

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

Suunnittelualueella ei ole luonnonmuistomerkkejä.

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



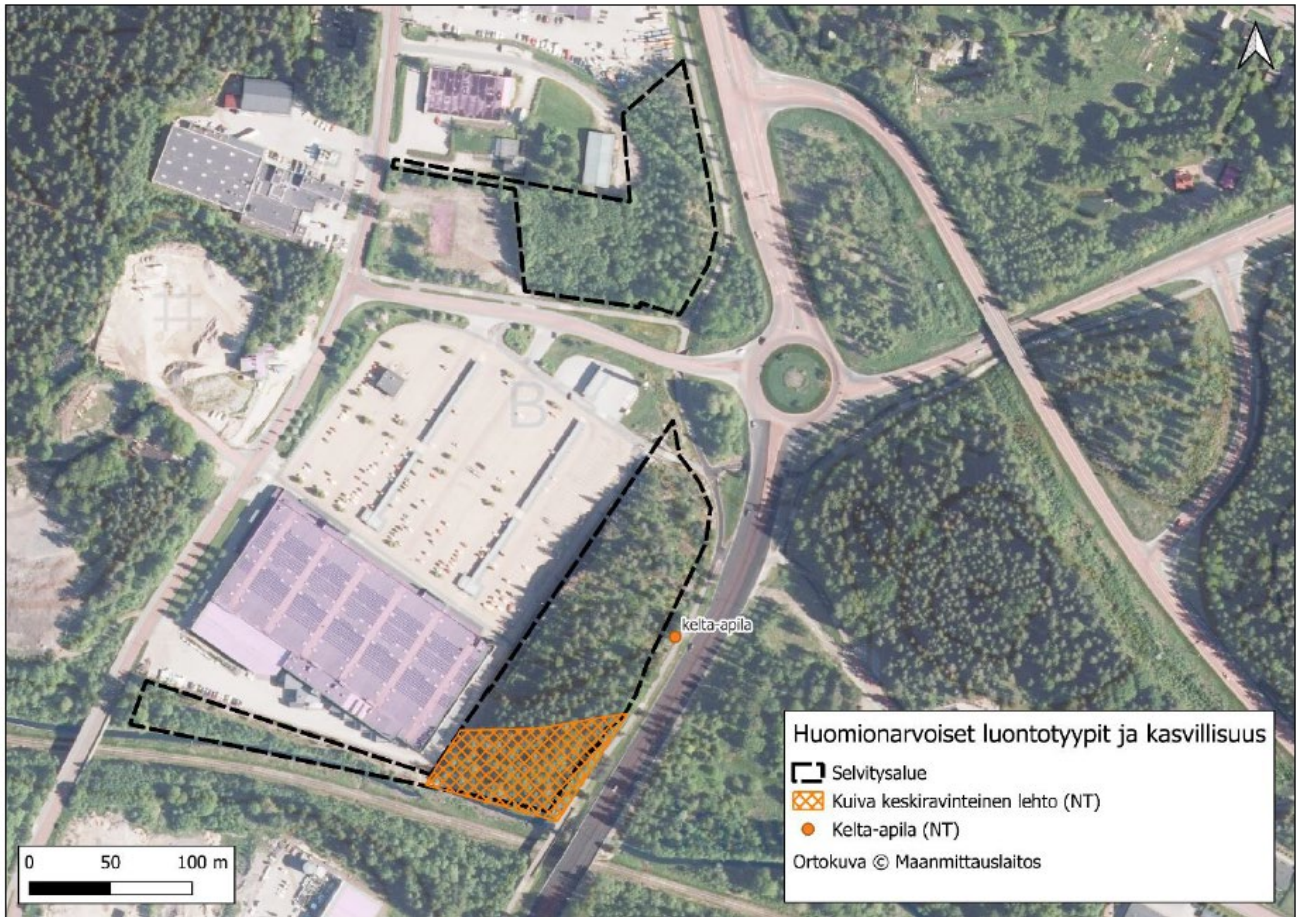
Suunnittelualueen metsäverkosto.

Luonnon monimuotoisuus

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

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

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



Huomionarvoiset luontotyytit ja kasvillisuus selvitysalueella. NT = silmälläpidettävä.



Kuiva keskiravinteinen lehto (NT) selvitysalueella.

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



Pohjavesi, vesistöt, vesitalous

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

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö-

Kaupunki- /taajamakuva

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö ovat autoliikenteen määrittämää ympäristöä suurine liikennevirtoineen. Holman liikenneympäristö on alueen keskeinen solmukohta. Suunnittelualueen pysäköintialue on noin puolet suunnittelualueen pinta-alasta. Ympäristö on myös vihreää ja metsäsäistä.



Asuminen

Suunnittelu alueella ei ole asumista

Palvelut

Alueella toimii päivittäistavarakaupan suuryksikkö ja bensiinin jakelupiste.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

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

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



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

Virkistys

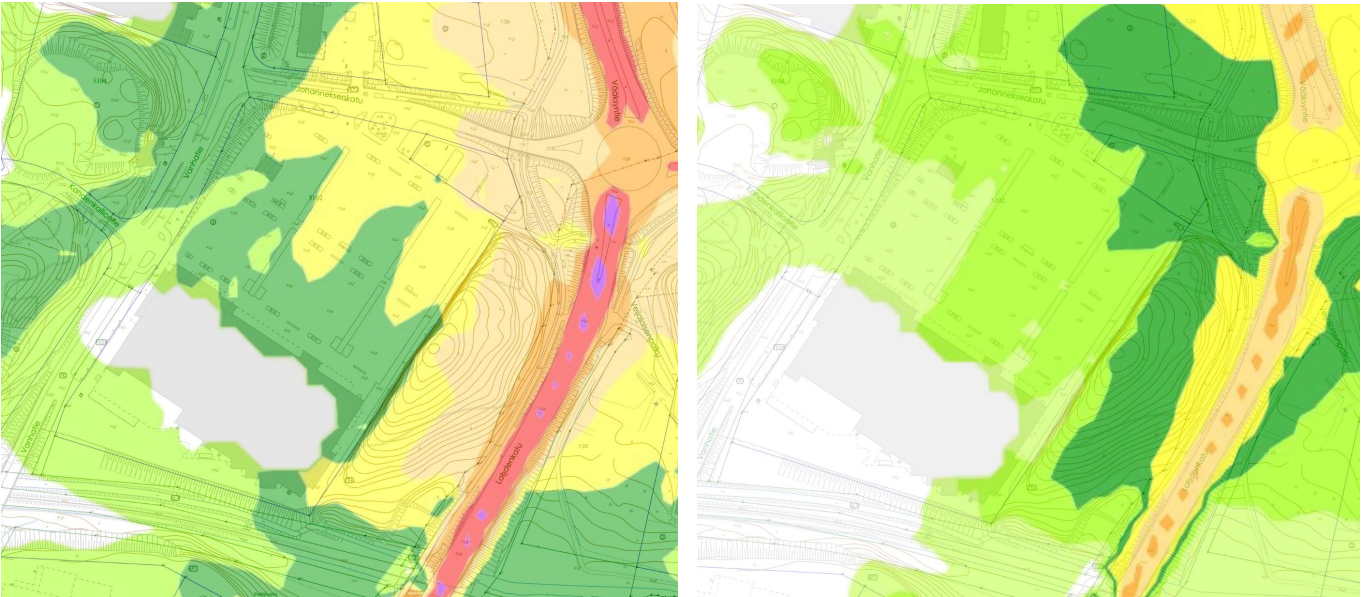
Suunnittelualueella ei sijaitse virkistysalueita

Liikenne

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

Rakennettu kulttuuriympäristö

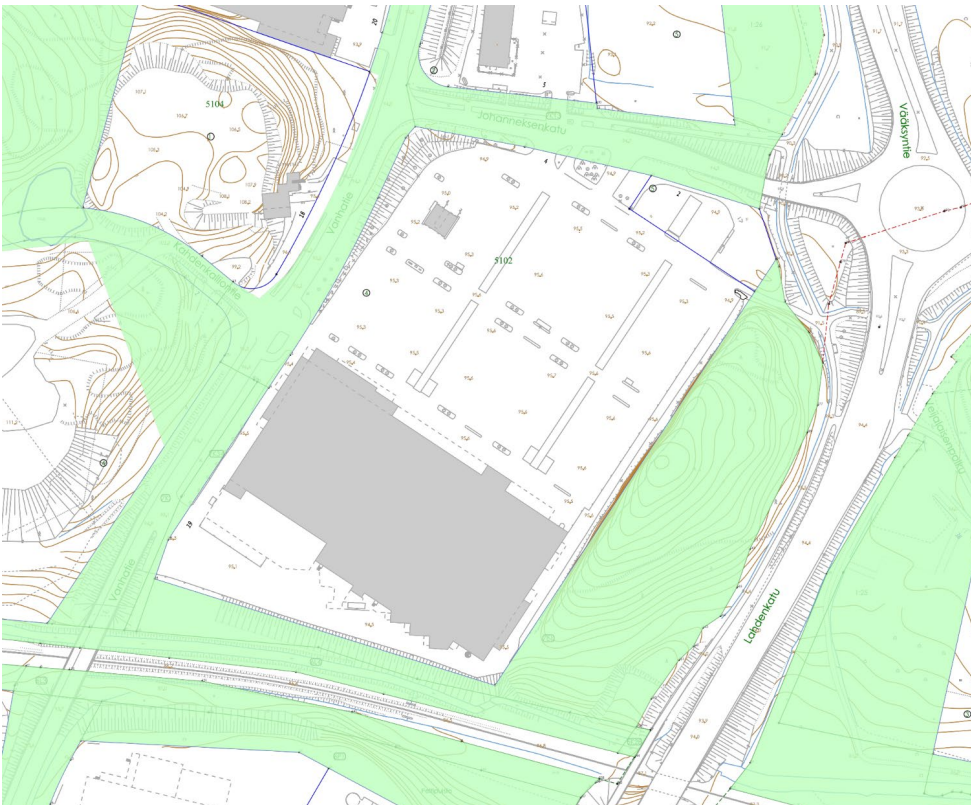
Alueella ei ole kulttuuriympäristökohteita



Päivämelukartta ja yömelukartta

3.1.4 Maanomistus

Nykyinen KM-tontti ja LH-3 tontti ovat yksityisessä omistuksessa. Kaupungin omistus on esitetty alla olevassa kuvassa vihreällä. Kaavam muutoksen tavoitteena oleva KM-tontin laajennus sijoittuu kaupungin omistamalle EV-alueelle.



3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Maakuntakaava

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

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

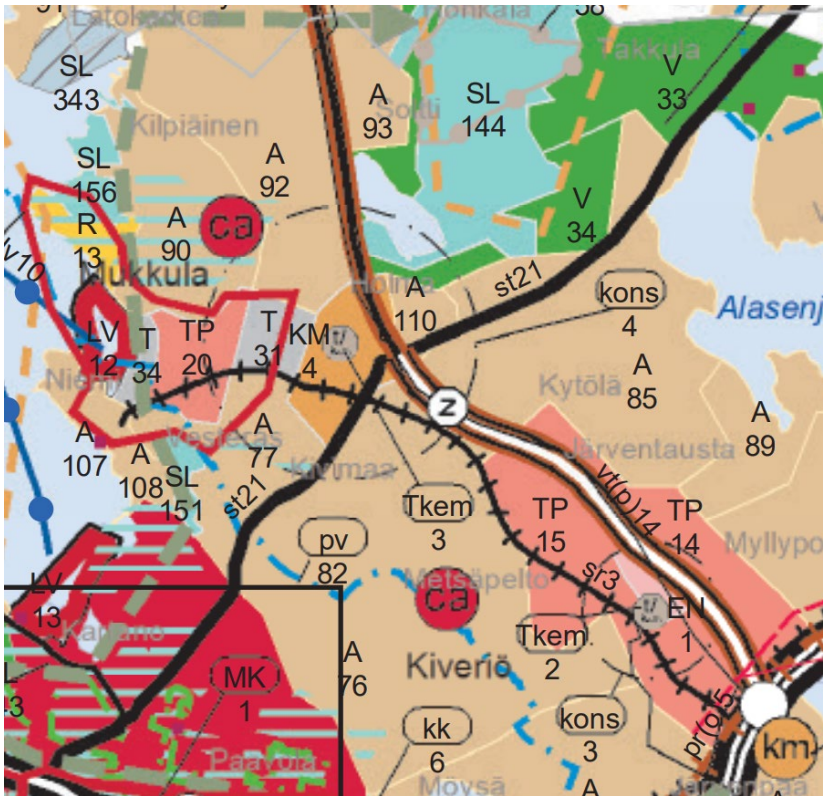
Suunnittelumääräys

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

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

Aluekohtainen suunnittelumääräys (KM4 Holma)

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



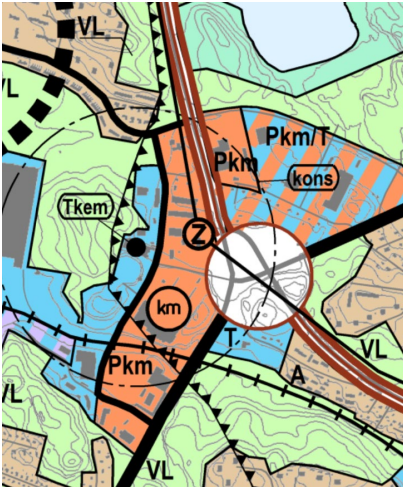
Yleiskaava

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

Yleiskaava (Y- 205) kartta 1: kestävä yhdyskuntarakenne

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

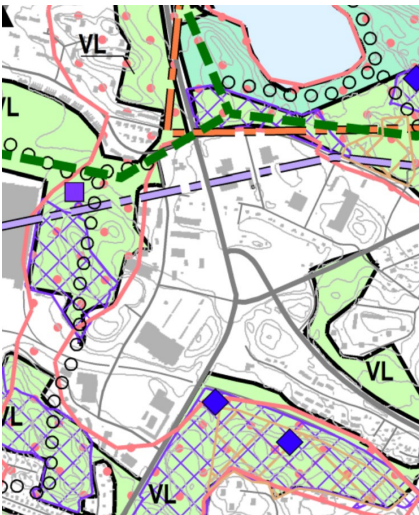
Alueella on vähittäiskaupan suuryksikkö, joka sisältää päivittäistavaramyyntiä kohdamerkintä (km). Alueen lounaiskulma on kaupunkipientalojen vyöhykettä.



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



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



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

Suunnittelualue rajautuu eteläosasta merkittävään hulevesien purku-uomaan. Merkinnällä osoitetaan avoimena säilytettävä uoma.



Yleiskaava (Y- 205) kartta 5: kiertotalous

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



Yleiskaava (Y- 205) kartta 6: kestävä liikkuminen

Suunnittelualue sijoittuu kestävä liikunnan vyöhykkeelle 1, jossa tulee edistää joukkoliikenteen kannalta riittävän tehokasta, ympäristöönsä sopivaa täydennysrakentamista. Toiminnan tukeutuvat helposti saavutettavaan joukkoliikenteeseen ja laadukkaisiin pyöräilyreitteihin sekä palvelukeskittymissä myös kävelyyn. Lahdenkadun, Vääksyntien, Savontien ja Veijalaisentien varsille on osoitettu pyöräilyn tavoitteellinen aluereitti. Suunnittelualueen eteläpuolelle on osoitettu rautatie ja koilliskulmaan eritasoliittymä.

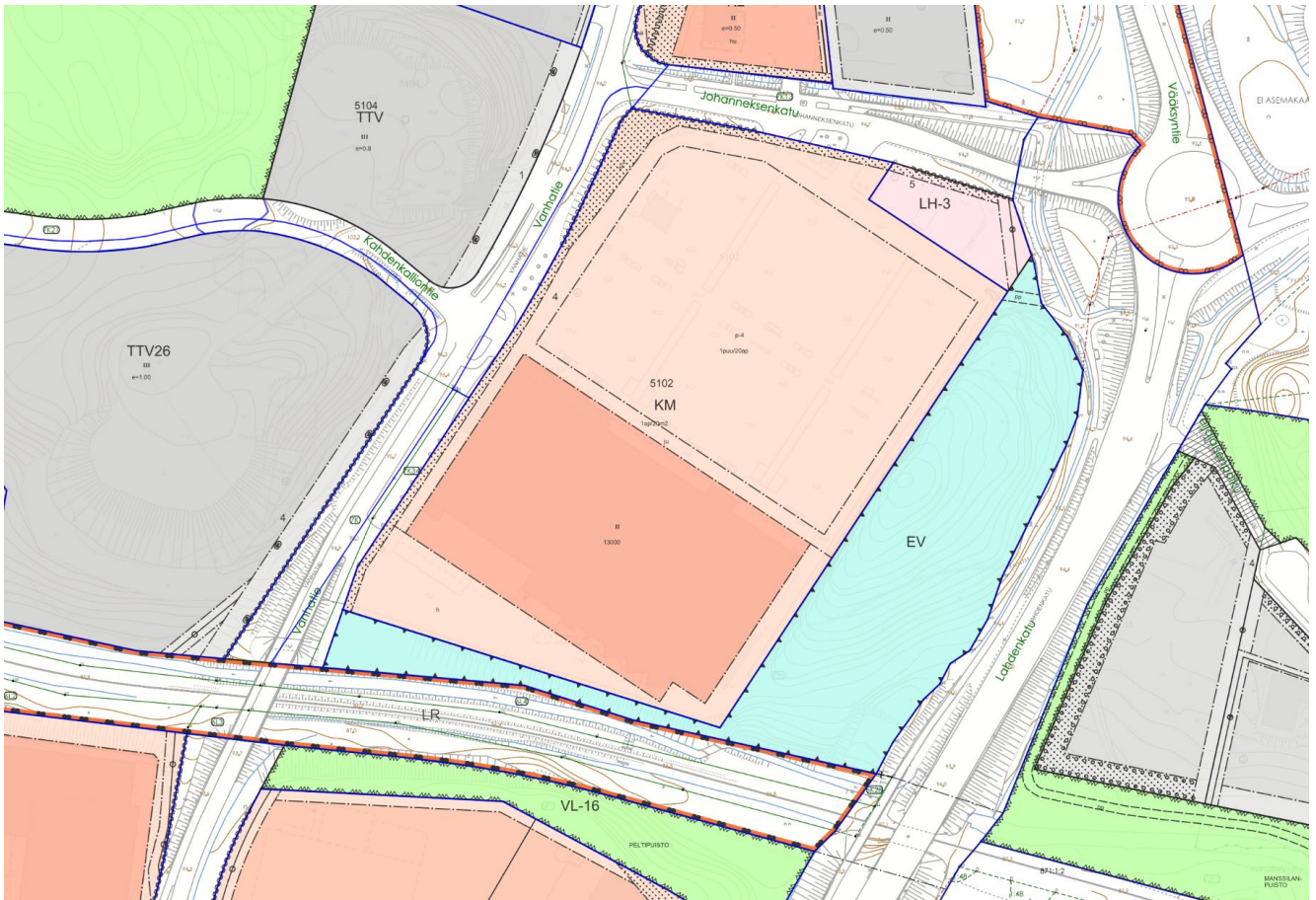
**Yleiskaavamääräyksiä täydentävät suunnitteluohjeet**

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

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on:

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



Ote voimassaolevasta asemakaavasta 398A-2162

Lisäksi alueelle mahdollisesti laaditut asemakaavaluonnokset

Lähiympäristön kaavatilanne

Rakennusjärjestys

Lahden kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2025.

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat tai ohjelmat

Suunnittelualueen pohjoispuolella Vanhantien varrella on vireillä asemakaavan muutos.

Kaupungin strategia

Lahden kaupunkistrategian (KV 27.10.2025 § 113) mukaisesti

...kaava mahdollistaa uudet yritysinvestoinnit.

...kaava tukee olemassa olevien yritysten toimintamahdollisuuksia.

...kaavan yhteydessä on arvioitu kaavatalousvaikutukset.

Apoli

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

3.2.2 Selvitykset

Luontoselvitys (2025)

Liikenneselvitys on käynnissä 3-4/2026

Holman alueen kaupallinen selvitys on käynnissä

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavatyöhön ryhdytty nykyisen päivittäistavarakaupan toimijan yritystoiminnan laajentamistarpeen vuoksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.2.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille yksityisen aloitteesta.

4.2.2 Sopimukset

Asemakaavatyön yhteydessä tehdään maankäyttösopimus yksityisten maanomistajien kanssa.

4.2.3 Pohjakartan tarkistaminen

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

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Kaupungin hallintokunnat
- Naapurikunnat
- Päijät-Hämeen liitto
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Uudenmaan ELY-keskus / 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 4.3.2025 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2025 kaavoituskatsauksessa

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen aloituskokous pidettiin 12.03.2026. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestetään 2.4.–16.4.2026. Sen yhteydessä viranomaisille toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnosvaihtoehdot ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot. Kaavatyötä sekä sen tavoitteita ja vaihtoehtoja on esitelty kaupungin ja ELY-keskuksen yhteisissä kokouksissa vuoden 2025 aikana.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

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

Nykyisen 16 metriä korkean puustoisien kallioiden arvoa säilyttämisen edellytyksiä tutkitaan kaavatyön kokonaisuuden yhteydessä.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

4.5 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

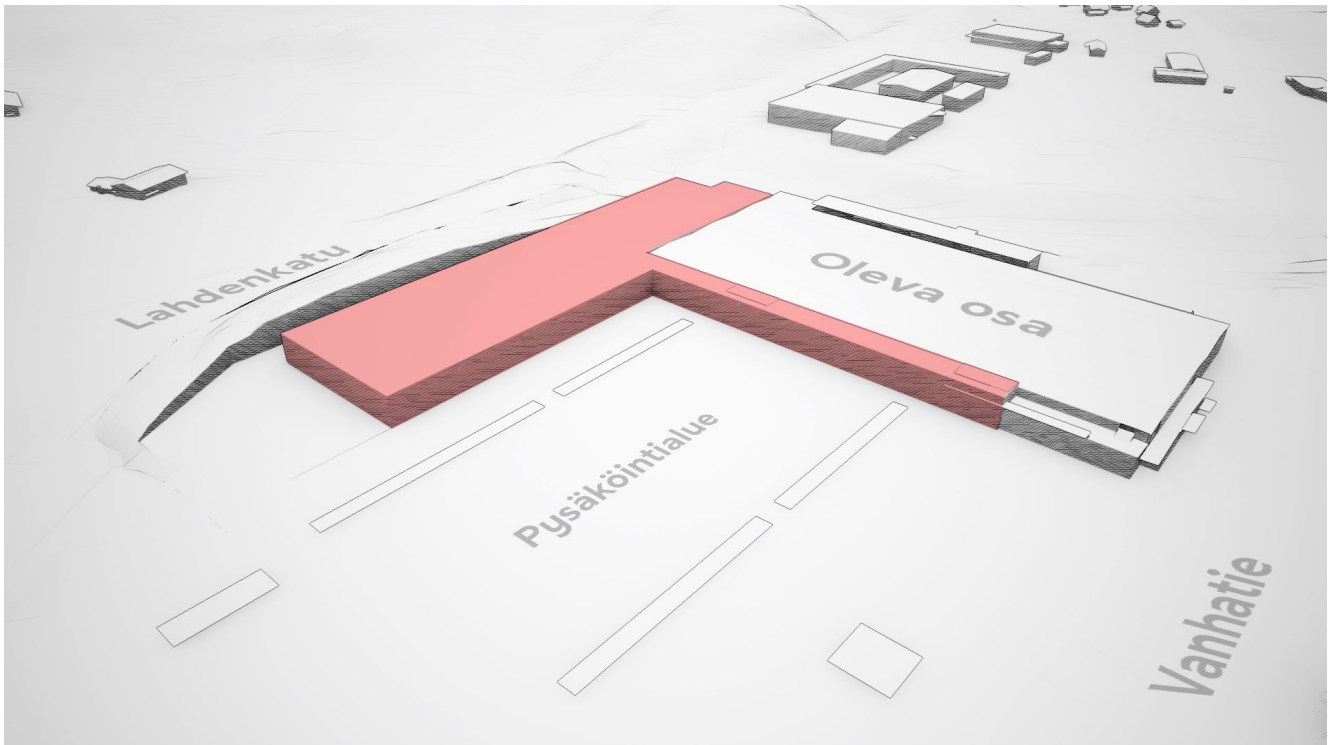
Suunnitelmassa esitetään kaksi vaihtoehtoa päivittäistavarakaupan laajennusosan ja sen vaatimien huolto- ja kulkureittien toteuttamiseksi suunnittelualueella. Molemmissa vaihtoehdoissa suunnittelualueella olevaa kallioselännettä louhitaan n. 0,76 ha kokoiselta alueelta laajennusosan tieltä.

Vaihtoehdossa 1 päivittäistavarakaupan laajennusosa toteutetaan koillis-lounaissuunnassa lyhyempänä ja luoteis-kaakkoissuunnassa leveämpänä kuin vaihtoehto 2. Vaihtoehdossa 1 suunnittelualueen koilliskulmaan jää yhtenäinen luonnontilainen metsäalue, mutta päivittäistavarakaupan laajennusosan ja Lahdenkadun väliin jäävä metsäkaistale on kapeampi kuin vaihtoehdossa 2.

Vaihtoehdossa 2 päivittäistavarakaupan laajennusosa toteutetaan koillis-lounaissuunnassa pidempänä ja luoteis-kaakkoissuunnassa kapeampana kuin vaihtoehto 1. Vaihtoehdossa 2 päivittäistavarakaupan laajennusosan ja Lahdenkadun väliin jää leveämpi metsäkaistale kuin vaihtoehdossa 1, mutta suunnittelualueen koilliskulmaan ei jää samanlaista yhtenäistä metsäaluetta kuin vaihtoehdossa 1.



Vaihtoehto 1: ilmakeku pohjoisesta, päivittäistavarakaupan laajennus punaisella.



Vaihtoehto 2: ilmakeku pohjoisesta, päivittäistavarakaupan laajennus punaisella.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

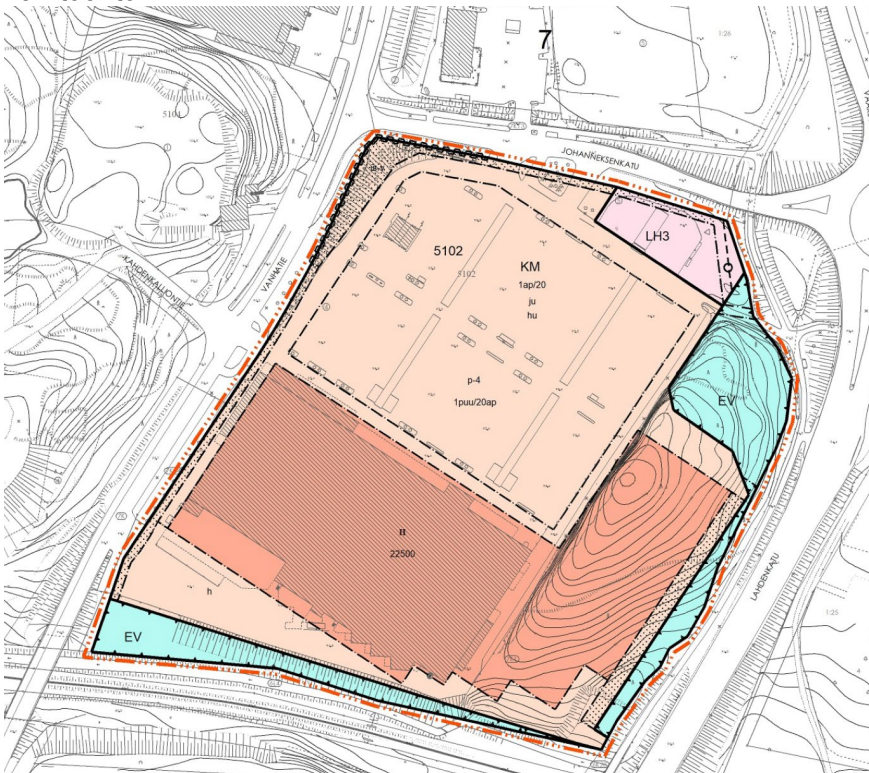
5.1.1 Kokonaisrakenne

Asemakaavan muutoksesta on kaksi erilaistaluonnosvaihtoa, joissa kaupan 10 000 kem² laajennus sovitetaan Lahdenkadun suojaviheralueella (EV). Nykyinen EV alue on kalliota ja kohoaa noin 16 metrin korkeuteen korttelin pysäköintialueelta. EV alue muuttuu molemmissa vaihtoehtoissa osittain KM alueeksi

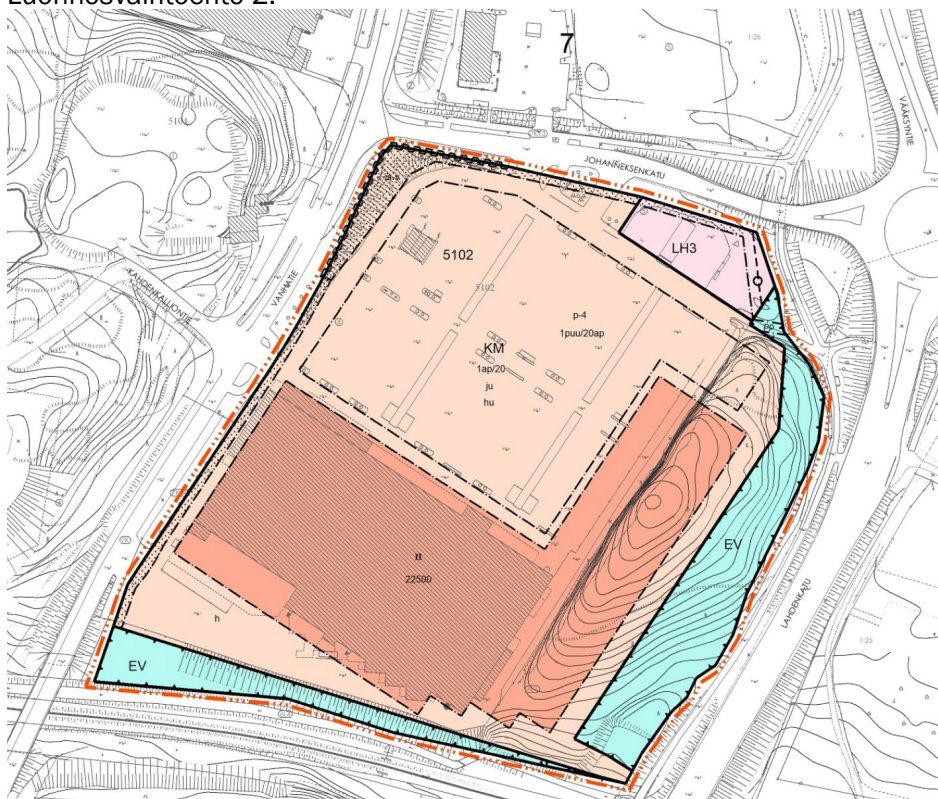
Molemmissa kaavavaihtoehtoissa rakennusoikeus on 22500 kem², eli lisärakentamisen määrä nykyiseen olisi 10 000 kem² laajentamisen korkeuden ollessa sama kaksi kerrosta kuin nykyisessä asemakaavassa. Pysäköintialue pysyy molemmissa suunnitelmissa nykyisen kokoisena.

Molemmissa vaihtoehtoissa puhkaistaan Lahdenkadulta myös liittymän huoltoliikenteellä suunnittelualueen kaakkoisnurkasta.

Vaihtoehto 1:



Luonnosvaihtoehto 2:



5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Luonnosvaihtoehto 1:

Liikerakennusten korttelialue (KM):	
tonttien pinta-ala yhteensä	60767 m ²
tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	22500 k-m ²
tehokkuus	e = 0,37

(EV)	
tonttien pinta-ala yhteensä	7302 m ²

(LH-3)	
tonttien pinta-ala yhteensä	2227 m ²

Luonnosvaihtoehto 2:

Liikerakennusten korttelialue (KM):	
tonttien pinta-ala yhteensä	58991 m ²
tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	22500 k-m ²
tehokkuus	e = 0,38

(EV)	
tonttien pinta-ala yhteensä	9077 m ²

(LH-3)	
tonttien pinta-ala yhteensä	2227 m ²

5.1.3 Palvelut

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

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan myötä alueen geodeettiset arvot heikkenevät, kun kalliota louhitaan mahdollisen rakentamisen tieltä.

Asemakaavassa tullaan ehdotusvaiheessa määräämään julkisivujen osalta tarkempia määräyksiä, kun mahdollinen vaihtoehto on valittu.

5.3 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

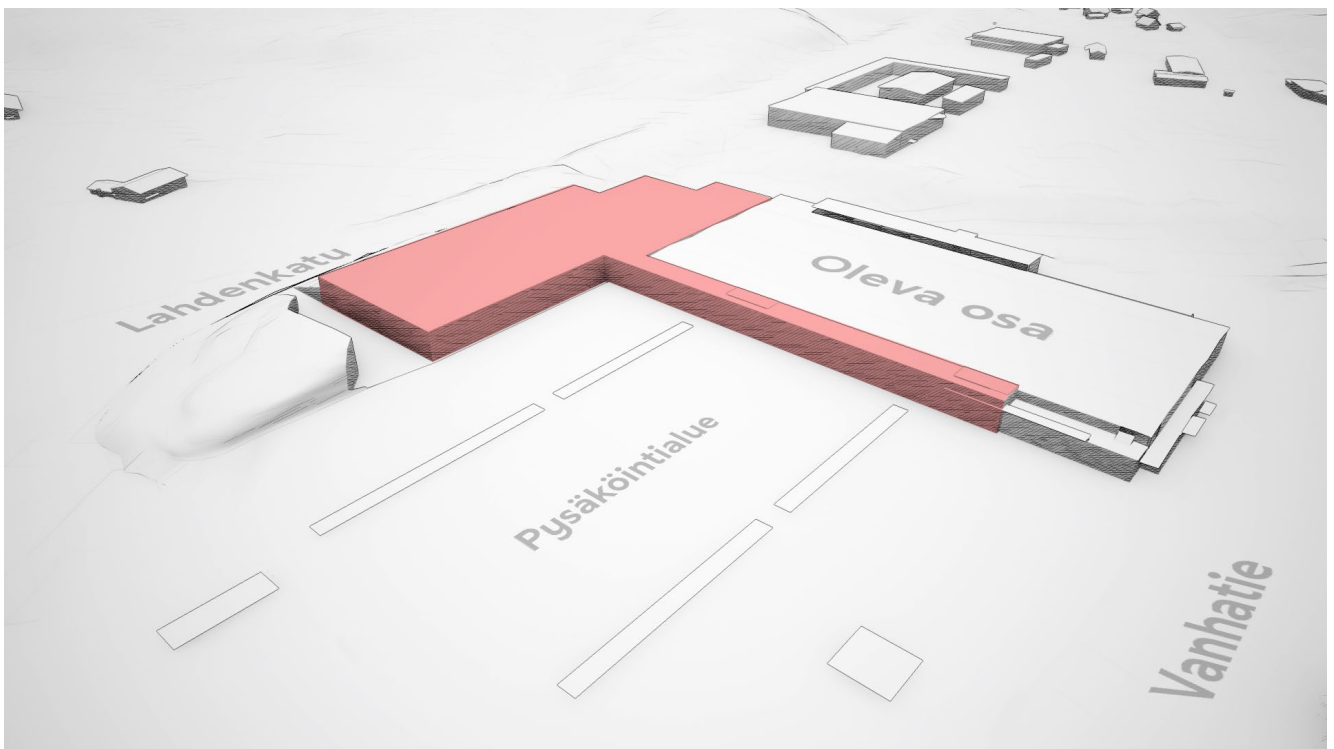
Lahden oikeusvaikutteista yleiskaavaa 2025 laadittaessa on otettu huomioon AKL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset, ja asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen. Asemakaavan muutos on Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 mukainen.

5.4 Kaavan vaikutukset

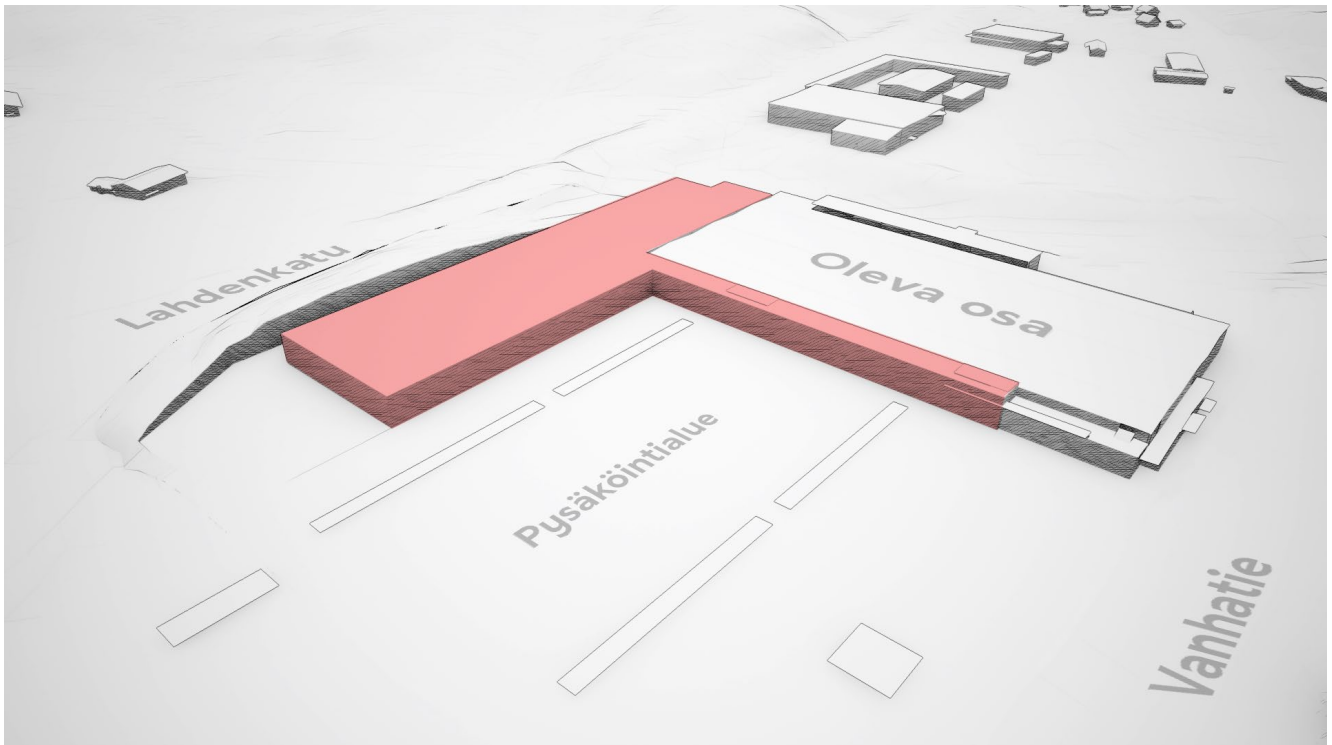
5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

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

Suunnitelma parantaa alueen palvelutarjontaa hieman, sillä päivittäistavarakaupan laajentuessa kaupan valikoiman voidaan olettaa kasvavan ja monipuolistuvan. Suunnittelualueen palvelut ovat saavutettavissa nykyiseen tapaan kävellen, pyöräillen, joukkoliikenteellä ja henkilöautolla asioiden, tosin suunnittelualueen lähialueen vähäisen asutuksen vuoksi kävellen tapahtuva asiointi on vähäistä. Kävelijöille ja joukkoliikenteellä saapuville on vaihtoehdossa 1 puhkaistu uusi jalankulkuväylä kallioselänteiden läpi Lahdenkadulta saavuttaessa.



Vaihtoehto 1: ilmakuva pohjoisesta, päivittäistavarakaupan laajennus punaisella.



Vaihtoehto 2: ilmakeku pohjoisesta, päivittäistavarakaupan laajennus punaisella.

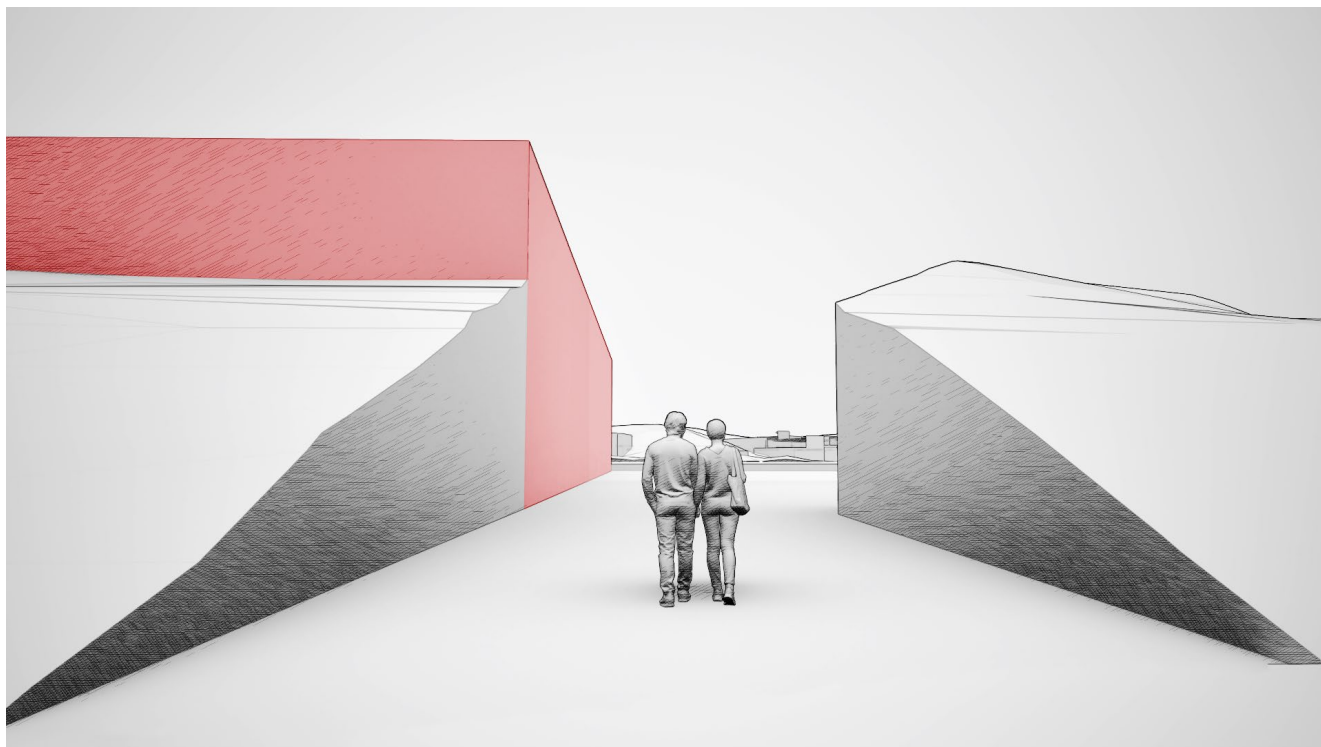
5.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kallioperää louhitaan kummassakin vaihtoehdossa päivittäistavarakaupan laajennusosan tieltä suunnittelualueen itäreunalla sijaitsevan, 16 m korkeuteen nykyisen pysäköintialueen pinnasta kohoavan kallioselänteeseen kohdalla. Kyseisen maastonmuoto on nykyisellään laajuudeltaan n. 1,2 ha, koillis-lounaissuunnassa n. 210 m pitkä (viitataan jäljempänä pituussuuntana) ja luoteis-kaakkoissuunnassa n. 80 m leveä (viitataan jäljempänä leveyssuuntana). Kallioselännettä louhitaan laajennusosan ja sen välttämättömien huolto- ja kulkureittien tieltä n. 95,5 m korkoon, eli päivittäistavarakaupan olemassa olevan pysäköintialueen maanpinnan tasoon.

Vaihtoehdossa 1 kallioperää louhitaan n. 0,76 ha verran pysäköintialueen pinnan tasoon. Pituussuunnassa kallioselännettä louhitaan n. 150 m matkalta ja leveyssuunnassa n. 60 m matkalta. Kallioselänteeseen puhkaistaan leveyssuunnassa jalankulkureitti Lahdenkadulle n. 10 m leveänä. Vaihtoehdossa 2 kallioperää louhitaan samoin n. 0,76 ha verran pysäköintialueen pinnan tasoon. Pituussuunnassa kallioselännettä louhitaan n. 210 m matkalta ja leveyssuunnassa n. 40 m matkalta.

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

Suunnitelmalla ei ole merkittäviä vaikutuksia ilmaan ja ilmastoon.



Vaihtoehto 1:n kallioselänteeseen puhkaistu kanjonimainen jalankulkuväylä Lahdenkadun suunnasta, päivittäistavarakaupan laajennus punaisella.

5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualueen kaakkoiskulmassa sijaitseva pieni, n. 0,45 ha kuiva keskiravinteinen lehtokuvio (silmällä pidettävä luontotyyppi) jää molemmissa vaihtoehtoisissa valtaosin päivittäistavarakaupan laajennusosan sekä sen huoltoreittien alle. Vaihtoehdossa 2 kuivaa keskiravinteista lehtokuviota jää jäljelle n. 0,18 ha, vaihtoehdossa 1 ei käytännössä lainkaan.

Kallioselänteellä sijaitseva kuusi- ja mäntyvaltainen metsä jää suurilta osin louhittavan alueen kohdalle. Vaihtoehdossa 1 suunnittelualueen koilliskulmaan, kallioselänteen koilliskärkeen jää yhtenäinen luonnontilainen metsäalue, jota vaihtoehdossa 2 ei jää jäljelle. Päivittäistavarakaupan laajennuksen ja Lahdenkadun väliin jäävä metsäkaistale on vaihtoehdossa 1 kapea, vain n. 25 m leveä, ja puiden elinmahdollisuudet tällä kaistalla eivät ole niin hyvät kuin vaihtoehdossa 2, jossa päivittäistavarakaupan laajennusosan ja Lahdenkadun välinen metsäkaistale on n. 40 m leveä.

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

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

Holman alueelle sijoittuvat palvelut ovat saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Todennäköistä kuitenkin on, että Holman alueella asioidaan pääosin henkilöautolla. Lähiasutuksen suhteellisen vähäinen määrä rajoittaa kävelyn osuutta asiointimatkoilla.

Hypermarketin laajennushankkeen kaupan lisärakentamisella voi olla vaikutuksia alueen muiden erikoiskaupan- ja päivittäistavaramyymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Koska kyseessä on

nykyisen kaupan laajennus, jäävät vaikutukset kuitenkin paljon rajallisimmiksi kuin kokonaan uuden hypermarketin rakentamisessa. Prisma on arvioinut, että asiakasmäärä kasvaisi laajennuksen jälkeen 15-20 %.

5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

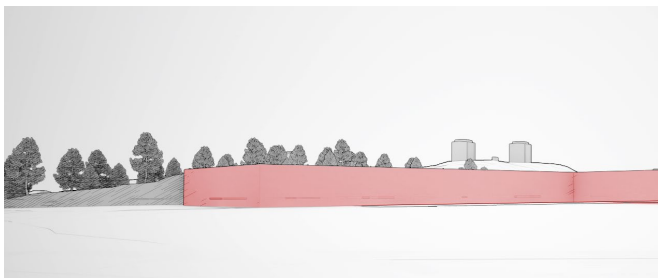
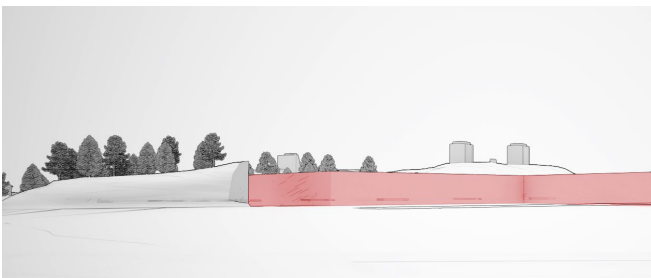
Suunnittelualueen merkittävimmän elementin, noin 16 m korkeuteen nykyisen pysäköintialueen pinnasta kohoavan kallioselänteeseen muokkaamisella on vaikutuksia kaupunkikuvaan ja maisemaan.

Holman liikenneympyrästä tarkasteltuna kaupunkikuvallinen ja maisemallinen ilme säilyy paremmin nykyisen kaltaisena vaihtoehdossa 1, sillä suunnittelualueen koilliskulmaan jäävä luonnontilainen metsäalue peittää näkymän päivittäistavarakaupan laajennuksen suuntaan.



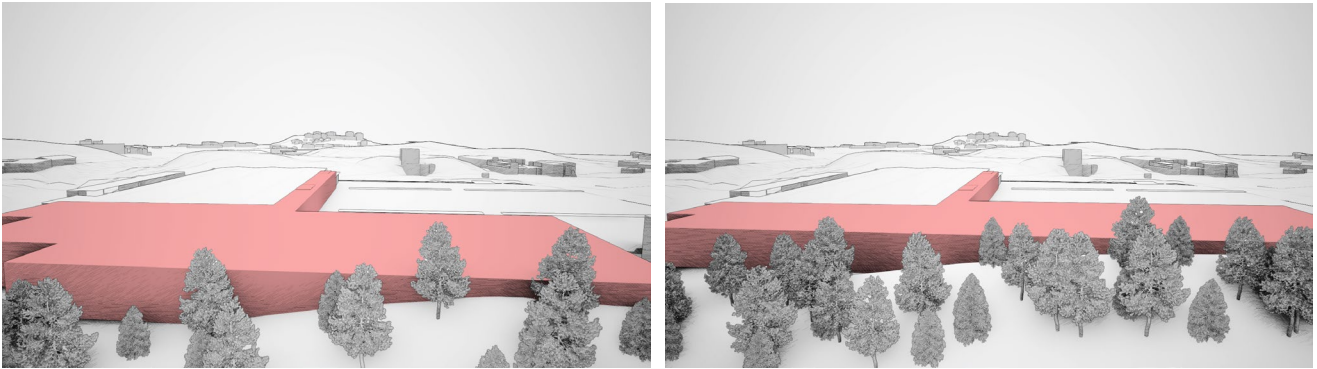
Näkymä Holman liikenneympyrältä päin: vaihtoehto 1 (vasemmalla) ja vaihtoehto 2 (oikealla).

Vanhatien ja Johanneksenkadun risteyksestä, pysäköintialueen yli tarkasteltuna vaihtoehto 2:n päivittäistavarakaupan laajennusosa näkyy pidempänä kuin vaihtoehdossa 1. Vaihtoehdossa 1 laajennusosa näyttäytyy ikään kuin kallioon upotettuna parkkipaikan yli tarkasteltuna.



Näkymä Vanhatien ja Johanneksenkadun risteyksestä päin: vaihtoehto 1 (vas.) ja vaihtoehto 2 (oik.)

Lahdenkadulta tarkasteltuna päivittäistavarakaupan laajennus näkyy vähintään osittain kallioselänteeseen takaa kadulle molemmissa vaihtoehdoissa, mutta vaihtoehdossa 1 enemmän kuin vaihtoehdossa 2, sillä vaihtoehdossa 2 laajennusosan ja Lahdenkadun väliin jää leveämpi kaistale kallioselännettä, ja siten myös enemmän säilyvää puustoa. Vaihtoehdossa 2 kallioselänne säilyy korkeampana päivittäistavarakaupan laajennuksen ja Lahdenkadun välissä verrattuna vaihtoehto 1:een: vaihtoehdossa 1 säilyvän maaston ylin maanpinnan taso kyseisessä kohdassa on korossa 102 m, vaihtoehdossa 2 korossa 105 m. Päivittäistavarakaupan laajennuksen räystäskorko tulee 105,15 metriin, mikä on sama kuin olemassa olevassa osassa.



Näkymä ilmasta Lahdenkadun suunnasta: vaihtoehto 1 (vas.) ja vaihtoehto 2 (oik.)

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

5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

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

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Meluhaitat, pölyhaitat, hajuhaitat yms. häiriöt, joita alueella edelleen on ja niiden torjunta.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavakartan liitteenä, erityismerkinnät ja niiden perustelu avataan selostuksessa tarkemmin.

5.7 Nimistö

Alueelle ei tule uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Havainnollistavat kuvat, rakentamistapaohjeet ym.

7 KAAVAN LAATIJA

Lahdessa 19.03.2026

Kaavoitusarkkitehti

Tuomas Helin

8 SEURANTALOMAKE