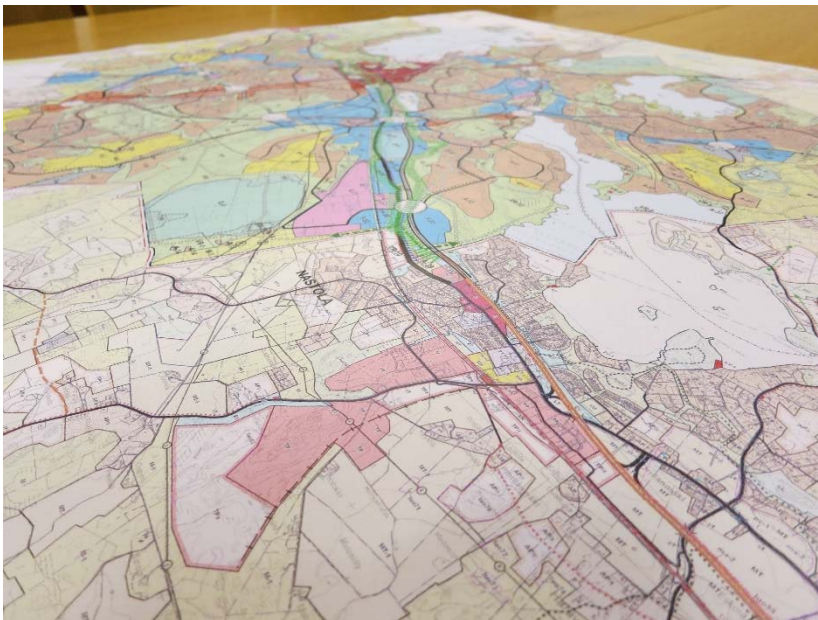


Lahden kaupunki

# Lahti kasvaa radan varteen

Lahden yleiskaavojen toteutusohjelma  
Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset  
2017-2020



## Saatteeksi

Uuden Lahden strategiassa (Kv 11.4.2016) muodostettiin visio Lahdesta kansainvälisesti rohkeana ihmisten ja yritysten ympäristökaupunkina. Valtuustokausittain tarkistettava yleiskaava on strategian kuva, joka luo pitkän aikavälin vision kaupungin tulevaisuudesta – millainen kaupunki Lahti on asua ja yrittää vuosikymmenien päästä. Toteutusohjelma antaa näkymän lähitulevaisuuteen, seuraavaksi valtuustokaudeksi, ja tarjoaa työkalupakin tavoitteiden edistämiseksi fyysisessä toimintaympäristössä. Toteutusohjelmassa on mukana kaikki Lahden alueella voimassa olevat ajantasaiset osayleiskaavat ja sen laadinnassa on otettu huomioon yhdistymissopimus sekä sivistystoimialan ja sosiaali- ja terveystoimialan hanke-esitykset.

Tulevaisuutta ja toimintaympäristön muutoksia on vaikea ennakoida monimutkaisessa ja kiivastempoisessa maailmassa. Epävarmuutta on mahdollista hallita jatkuvan vuorovaikutteisen suunnittelun avulla. Tarkistamalla yhteistä visiotamme yleiskaavassa ja ohjelmoimalla sen toteutus neljän vuoden välein pystymme vastaamaan yllättäviinkin muutoksiin ja tekemään vuosien päähän kantavia päätöksiä nykyhetkessä.

Yleiskaavan toteutusohjelma kertoo yleispiirteisellä tasolla, mitä investointitarpeita kaupungilla on lähitulevaisuudessa. Näkökulma on kaupunkiympäristössä, maanhankinnassa ja tonttitarjonnassa. Mistä tulee hankkia maata ja millaisia tontteja kaavoittaa, jotta voimme vastata tavoitteen mukaiseen väestönkasvuun? Millaisia liikenteen kehittämistarpeita kehitys tuo tullessaan? Myös elinkeinoelämän tulevaisuuden tarpeita – niin nykyisten yritysten kuin Lahteen sijoittuvienkin – tulee ennakoida.

Yleiskaavan toteutusohjelma perustuu palveluiden osalta yleiskaavassa muodostettuun yleispiirteiseen visioon tulevaisuuden palveluista. Kaupungin palveluohjelmassa suunnitellaan, miten julkiset palvelut järjestetään. Toimitilaohjelma puolestaan määrittää palveluiden tarvitsemien tilojen käyttöä ja ylläpitoa. Yleiskaavan toteutusohjelman tehtävänä on hahmottaa palveluiden sijoittumista kaavoituksen ja tonttitarpeen näkökulmasta kaupungin kehityksen ja väestönkasvun perusteella. Toteutusohjelma tarkentuu talousarviossa ja toimialojen hanke-esityksissä ja -suunnittelussa.

Strategian vision toteutuminen vaatii avointa ja vastuullista yhteistyötä. Yleiskaavojen toteutusohjelma on laadittu laajan asiantuntijaverkoston yhteistyönä. Mukana työssä ovat olleet konsernipalveluista Markku Ukkonen, Pia Rantanen ja Denis Mustonen, sivistystoimialalta Jaana Suvisilta, Lassi Kilponen ja Heikki Turunen, Tekniseltä ja ympäristötoimialalta Veli-Pekka Toivonen, Juha Helminen, Ari Juhanila, Jukka Lindfors, Kristiina Kartimo, Anne Karvinen-Jussilainen, Johanna Palomäki, Sanna Suokas, Jaakko Tikkala, Maria Silvast ja Petri Peltonen sekä Miika Laakso Lahden Seudun Kehitys LADEC Oy:stä.

Yleiskaavan toteutumista myös seurataan. Seurannan tulokset ja analyysi raportoidaan valtuustokauden lopulla. Toteutusohjelmasta ja siihen liittyvästä seurantaraportista uudet valtuutetut saavat aineksia strategia- ja talousarviotyöskentelyyn vuosille 2017-2020. Toteutusohjelma ja seurannan tulokset raportoidaan kaupungin sähköisessä julkaisujärjestelmässä samaan tapaan kuin valtuuston 27.6.2016 hyväksymän yleiskaavan selostus.

## Sisällys

1. Lähtökohdat.....	4
1.1 Lahden yleiskaavaprosessi .....	4
1.2 Kaavatilanne .....	4
2. Kestävästi kasvava Lahti .....	7
2.1 Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen.....	7
2.2 Energia- ja ilmastopoliittiset toimenpiteet .....	7
3. Maapolitiikka .....	9
3.1 Yleiset tavoitteet.....	9
3.2 Maanhankinta.....	9
3.3 Maankäyttösopimukset .....	9
3.4 Tonttien luovutus.....	10
3.5 Vuokrasopimusten uusiminen .....	12
3.6 Kaavojen rakentumisen edistäminen .....	12
4. Asumisen Lahti.....	13
4.1 Väestönkasvun rakenne ja vaikutus asuntomarkkinoihin.....	13
4.2 Lahden asuntomarkkinat .....	13
4.3 Asuntotuotanto .....	13
4.4 Kaupungin oma asuntotuotanto ja omistajapolitiikka .....	14
4.5 Vanhusten asuminen ja senioriasuminen .....	14
4.6 Erityisryhmien asuminen .....	15
4.7 Asuinalueiden kehittäminen.....	15
5. Lahden keskusta-alueet.....	16
5.1 Kehittämishankkeet.....	16
5.2 Asemakaavoitus.....	16
6. Palveluiden ja kaupan Lahti .....	17
6.1 Julkiset palvelut .....	17
6.2 Julkisten palveluiden hankkeita .....	18
6.3 Päivittäistavarakaupan kehitys vuoteen 2020 .....	19
6.4 Erikoistavarakaupan kehitys vuoteen 2020 .....	20
7. Elinkeinojen Lahti .....	21
7.1 Elinkeinopoliittiset tavoitteet .....	21
7.2 Toimitila- ja työpaikka-alueet .....	21
8. Luonnonläheinen Lahti .....	22
9. Liikkuminen Lahdessa .....	23
10. Toteutuksen ajoitus .....	25
11. Jatkotoimenpiteet .....	26
11.1 Yleiskaavatyön 2017-2020 selvitystarpeita.....	26

## 1. Lähtökohdat

### 1.1 Lahden yleiskaavaprosessi

Kaupungin strategia: Menestymme kansainvälisesti rohkeana ihmisten ja yritysten ympäristökaupunkina.

<http://lahdenvuosi.fi/strategia>

Kaavoituksen sanasto: <https://www.lahti.fi/palvelut/kaavoitus/kaavoitussanasto>

#### Yleiskaavoitus

Tavoitevaihe 2017: Valtuustoa informoidaan yleiskaavaprosessista ja edellisen yleiskaavan toteuttamisesta. Valtuusto päättää yleiskaavan tavoitteiden muutostarpeista. Käynnistetään uudet sekä edelliseltä kierrokselta saadun palautteen mukaan täydentämistä edellyttävät selvitykset.

Luonnosvaihe 2018: vaihtoehtojen laatiminen yhteistyössä kaikkien osallisten kanssa

Ehdotusvaihe 2019: vaikutusten arviointi ulkopuolisena asiantuntijatyönä

Hyväksymisvaihe 2020: kaupunginvaltuusto päättää yleiskaavan hyväksymisestä, toteutusohjelma 2021-2025 ja seuranta 2017-2020.

#### Toteutus

Hyväksymisvaiheessa laaditaan toteutusohjelma, joka toistaiseksi sisältää nykyisen Lahden alueella olevat osayleiskaavat, mutta joka jatkossa tulee koskemaan koko kaupungin alueen sisältävää yleiskaavaa.

Toteutusohjelma on informatiivinen kuvaus siitä, millaisilla keinoilla ja millä aikataululla kaupungin yleiskaavoja toteutetaan seuraavan nelivuotiskauden aikana. Tulevina valtuustokausina toteutusohjelmaa kehitetään toimialoja ja kaupunkiorganisaation yksiköitä palvelevaksi, mm. palveluita ja investointeja sisältäväksi suunnitelmaksi kaupungin kehittämiseksi.

#### Seuranta

Toteutusohjelman laatimisen yhteydessä koostetaan seurantaraportti edellisen valtuustokauden 2013-2016 yleiskaavan toteutumisesta. Seurannan pohjana käytetään Suomen ympäristökeskuksen kehittämiä kestävä kaupunkiseudun (seutuke) mittareita, joita täydennetään tarvittaessa.

#### Toteutusohjelman tavoitteet

Tavoitteena on luoda edellytykset kaupungin strategian mukaisen, vähintään yhden prosentin väestönkasvun toteutumiseksi sosiaalisesti, taloudellisesti ja ympäristöllisesti kestävällä tavalla. Ohjelmalla lisätään kaupungin houkuttelevuutta ja elinvoimaisuutta mm.

- mahdollistamalla monipuolinen asunto- ja tonttutuotanto
- tukemalla elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä
- turvaamalla ekosysteemipalvelut
- mahdollistamalla jalankulun, pyöräilyn ja joukkoliikenteen kehittäminen
- toteuttamalla hyvän elämisen edellytykset kaikille.

Toteutusohjelma sisältää tavoitteiden saavuttamiseksi tarpeelliset maa- ja asuntopoliittiset toimenpiteet ja työkalut.

### 1.2 Kaavatilanne

Lahden yleiskaavaa tarkistetaan valtuustokausittain. Yleiskaavatyössä 2017-2020 laaditaan strategiaprosessissa asetettavien tavoitteiden pohjalta koko kaupungin yleiskaava uudelle Lahden kaupungille. Työn lähtökohtana on voimassa olevat osayleiskaavat ja niiden ajantasaisuuden arviointi. Koko

kaupungin yleiskaavan esitystapa on yleispiirteisempi kuin osayleiskaavoissa ja yleiskaavatyössä 2017-2020 osayleiskaavat integroidaan osaksi koko kaupungin yleiskaavaa.

Lahden läntisissä osissa, entisen Lahden kaupungin alueella, on voimassa oikeusvaikutteinen Lahden yleiskaava 2025 Y-201 (KV 14.5.2012). Yleiskaavaa tarkistettiin 2013-2016, ja siitä tuli kaupunginvaltuuston 27.6.2016 päätöksellä Lahden läntisen osien osayleiskaava Y-202 johtuen 2016 alussa tapahtuneesta Lahden ja Nastolan yhdistymisestä. Muutoksen suhteessa voimassa olevaan yleiskaavaan on kuvattu yleiskaavan selostuksessa: <http://lahdenvuosi.fi/yleiskaavaselostus/miten-yleiskaava-syntyi/yleiskaavaan-tehdyt-muutokset>

Lahden läntisissä osissa on kolme ajantasaista osayleiskaavaa, joiden määräyksiä noudatetaan kyseisillä alueilla:

- Okeroisten osayleiskaava (OYK1)
- Miekkion, Renkomäen ja Ämmälän oikeusvaikutteinen osayleiskaava (OYK2)
- Enonsaaren oikeusvaikutteinen osayleiskaava (OYK3)

Osayleiskaavojen rajaukset käyvät ilmi Lahden läntisten osien osayleiskaavan pääkartalta. Osayleiskaavoilla on ratkaistu kaupunkimaisen taajaman reuna-alueiden maankäyttö. Enonsaarella, Ämmälässä ja Okeroisissa osayleiskaava ohjaa suoraan rakentamista rajattuja osa-alueita lukuun ottamatta. Renkomäki puolestaan on kasvava pientaloalue, jossa osayleiskaava ja yleiskaava ohjaavat asemakaavoitusta.

Lahden yleiskaava 2025 Y-201 määräyksineen ja suunnitteluohjeineen sekä Lahden läntisten osien osayleiskaava Y-202 löytyvät Lahden karttapalvelusta Kaavoitus-teeman alta. <http://kartta.lahti.fi/ims>  
Lisätietoja: <https://www.lahti.fi/palvelut/kaavoitus/yleiskaavoitus>

#### Vanhan Nastolan kunnan yleiskaavoitustilanne on hyvä

Vanhan Nastolan kunnan alueella yleiskaavoittaminen on toteutettu osayleiskaavoilla ja kolmen suurimman järven eli Iso-Kukkasen, Salajärven ja Ruuhijärven ranta-alueella on rantayleiskaava. Osayleiskaavat kattavat suurimman osan kunnan alueesta. Yleiskaava puuttuu suuremmilta osin Nastolan kirkonkylästä, Ruuhijärven kylästä ja osittain Immilän, Arrajoen ja Villähteen kylien alueelta. Taajama-alueen maankäyttö on kuitenkin kirkonkylässäkin ratkaistu asemakaavalla. Ehdotusvaiheessa oleva Uudenkylän osayleiskaava tulee kattamaan Uudenkylän kyläalueen kokonaisuudessaan, sekä osan Immilän ja Arrajoen kylistä, sekä pienen osan Nastolan kirkonkylän alueesta.

Osayleiskaavat ja rantayleiskaava ovat oikeusvaikutteisia ja kaavoja voidaan käyttää MRL 72§:n mukaisesti rakennusluvan myöntämisen perusteena rantavyöhykkeellä sijaitsevilla RA-, A-, ja AM-alueilla.

#### Arvio Nastolan osayleiskaavojen ajantasaisuudesta

##### **Villähde-Koiskala oyk** (Vahvistunut 2009)

- Asuinrakentaminen on keskittynyt hyvin kaavan AP-alueille. Kaavassa on paljon asumisen reservialueita, joista asemakaavoitettuja ovat Kynnäränkannas, Niemelänniemi ja Vappulanmetsä. Kynnäränkannaksen ja Vappulanmetsän alueilla kunnallistekniikka on rakennettu ja alueet ovat lähteneet rakentumaan.
- Kaavan työpaikka-alueet on asemakaavoitettu, mutta kysyntää tonteille ei ole ollut toivotulla tavalla. Reservialueita ei ole ollut tarve ottaa käyttöön. Villähteen asemaseudulle tutkitaan kaavarunkotarkastelulla työpaikka-alueiden rinnalle myös muita maankäyttömuotoja. Tavoitteena saada lisää asuinrakentamista aseman läheisyyteen.
- Lomarakentaminen ja hajarakentaminen ovat toteutuneet hyvin kaavan tavoitteiden mukaisesti.
- Kaavan ajantasaisuus tarkastetaan seuraavalla yleiskaavakierroksella. Muutostarpeita voi esiintyä vanhan kuntarajan läheisyydessä sekä Villähteellä, että Koiskalassa, Villähteen asemaseudulla ja Kauppakaaren alueella.

**Luoteis-Nastolan oyk (Vahvistunut 2013)**

- Kaavassa on varattu isoja asuin- ja työpaikka-alueiksi tarkoitettuja alueita asemakaavoitettavaksi. Alueiden asemakaavoittamista ei ole käynnistetty eikä alueille ole rakentamispaineita.
- Kaavassa on esitetty kyläalueita (AT), joiden rakennusoikeudet on kaavassa mitoitettu ja alueet ovat suunnittelutarvealuetta. Tavoitteena on ollut ohjata hajarakentamista kaavan kyläalueille. Kyläalueet ovat kuitenkin osoittautuneet haasteellisiksi suunnittelun kannalta. Mitoitus on johtanut tulokseen, jonka mukaan esimerkiksi Kumiantien ja Mäkeläntien varteen on osoitettu runsaasti uusia rakennuspaikkoja, jotka toteutuessaan johtavat kylärakenteen kannalta epäedulliseen nauhamaisen rakenteen syntymiseen. Suurta rakennuspainetta alueelle ei ole toistaiseksi ollut.
- Maantien 140 varressa Pyhäntaan kylässä toiminnassa oleva teollisuusalue on kaavassa merkitty maa- ja metsä talousalueeksi.
- Kaavan ajantasaisuus tarkastetaan tarvittaessa seuraavalla yleiskaavakierroksella.

**Iso-Kukkasen, Salajärven Ja Ruuhijärven rantayleiskaava (Vahvistunut 2008)**

- Kaavalla ohjataan vanhan Nastolan alueen kolmen suurimman järven maankäyttöä. Kaavamerkinnot ja määräykset ovat ohjanneet hyvin rakentamista. Yleisin poikkeamistarve kaavamääräyksistä on rakennuksen etäisyys rantaviivasta johtuen rantojen maastonmuodoista tai rakennuspaikkojen muodosta.
- Lomarakennuksien käyttötarkoitusten muuttaminen vakituiseen asuinkäyttöön on noussut esiin yleisenä kysymyksenä erityisesti kaavan niillä alueilla, jonne on rakennettu vesi- ja viemäriverkosto. Rakennusjärjestys ohjaa käyttötarkoitusten muutosten linjaamista.

**Kallio-, Pitkä- Ja Särkijärven alueen osayleiskaava (Vahvistunut 1999)**

- Kaava-alue on kaavanmukaisesti pysynyt maa- ja metsätalouskäytössä ja lomarakentamista alueelle on toteutunut maltillisesti.
- Alueen järvillä on pääasiassa ranta-asemakaavat, jotka ohjaavat hyvin rakentamista.
- Kaava tulisi päivittää ottaen huomioon alueelle perustettu Lapakiston luonnonsuojelualue. Alueen lomarakentamisen määrää ja sijoittumista tulisi tarkastella uudelleen. Luonnonsuojelualueen lisäksi alueelle kulkevien yhdysreittien metsätalousalueiden kaavamääräyksiä tulisi tarkistaa siten, että metsänhoidossa tulisi ottaa huomioon alueen ulkoilu- ja virkistysarvot.
- Lisäksi Pajulahden urheiluopiston läheisyydessä olevien alueiden kaavamääräykset tulisi tarkistaa vastaamaan alueen käyttötarpeita.
- Kaavan ajantasaisuus tarkastetaan seuraavalla yleiskaavakierroksella.

**Turpeensalmen osayleiskaava (Vahvistunut 2007)**

- Alueen pohjavesiolosuhteiden vuoksi alue ei tule rakentumaan osayleiskaavan mukaisena, vaan alue tulee jäämään suurelta osin lähivirkistysalueeksi.
- Kaavan ajantasaisuus tarkastetaan seuraavalla yleiskaavakierroksella.

## 2. Kestävästi kasvava Lahti

### 2.1 Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen

Lahti kasvaa yhdyskuntarakennetta eheyttäen. Yhdyskuntarakenteen eheyttämiselle tai eheyttävälle yhdyskuntasuunnittelulle on vuosien varrella laadittu useita määritelmiä. Määritelmä, jonka mukaan ”Eheyttävä yhdyskuntasuunnittelu on yhdyskuntien voimavarojen ja elinolojen laaja-alaista kehittämistä paikallisten lähtökohtien ja laajan yhteistyön pohjalta”, kuvaa hyvin Lahden kaupungin strategiaa. Yhdyskunnan voimavaroina ja elinvoimana ovat väestö, työpaikat, yritykset, rakennuskanta ja infrastruktuuri. Elinoloihin vaikuttavat sen eri osatekijät: ympäristö, palvelut, liikenne ja sosiaalinen toimivuus. Tässä yleiskaavojen toteutusohjelmassa yhdyskuntarakenteen eheyttämisellä tarkoitetaan kaupungin fyysisen rakenteen kehittämistä toimivaksi sekä ekologisesti, taloudellisesti ja sosiaalisesti kestäväksi.

Kaupunki edistää täydennys- ja lisärakentamista eri tavoin erityisesti joukkoliikenne-, pyörä- ja kävelyreittien varrella. Kerrostalorakentaminen on toteutunut ja toteutuu muusta käytöstä vapautuneille maa-alueille maankäytösopimusmenettelyllä nykyisen kaupunkirakenteen sisällä. Pientaloalueet laajentavat nykyistä kaupunkirakennetta mm. Villähteellä, Koiskalassa ja Renkomäessä. Pyhantaan, Ruuhijärven, Seestan ja Kumian kyläalueita kehitetään.

Kaupunki kehittää palveluverkkoa sekä parantaa jalankulun, pyöräilyn ja joukkoliikenteen käytön edellytyksiä.

Kaupunki osallistuu aktiivisesti kuntien väliseen yhdyskuntasuunnittelun yhteistyöhön.

- oikoradan yhteistyöaloite
- kaupunkiseudun MAL-yhteistyö

#### Uuden Lahden vyöhykkeet

Yhdyskuntarakenteen eheyden kannalta olennaista on, missä järjestyksessä yleiskaavan aluevarauksia toteutetaan. Ensijaiset kasvun ja uudisrakentamisen paikat ovat olevan kaupunkirakenteen sisällä. Ekologisesti toimivaa ja virkistykseen sopivaa viherverkostoa vaalitaan. Kaupunkirakenne voi laajentua hallitusti. Uutta rakentamista ja asumisen vaihtoehtoja tarjotaan myös elinvoimaisilta kyläalueilta, joissa on palveluita, toimiva vesihuolto tai hyvät kulkuyhteydet. Kyläalueiden kehittämisessä otetaan huomioon maaseutuohjelma ja elinkeinot sekä kulttuuriympäristön ja luonnon arvot.

[Z:\TEKY\Yleiskaava\Lähtötietoaineisto\Yhdyskuntarakenne\2015\\_2016 Uuden Lahden vyöhykkeet\20151027\\_TELA\\_YK\\_ehdotus\\_Vyöhykkeet.jpg](Z:\TEKY\Yleiskaava\Lähtötietoaineisto\Yhdyskuntarakenne\2015_2016 Uuden Lahden vyöhykkeet\20151027_TELA_YK_ehdotus_Vyöhykkeet.jpg)

### 2.2 Energia- ja ilmastopoliittiset toimenpiteet

Lahti on allekirjoittanut Aalborgin kestävä kehityksen sitoumukset vuonna 2007. Kestävä kehityksen tavoitteet pyritään huomioimaan kokonaisvaltaisesti kaikessa toiminnassa.

Lahden kestävä energian toimintasuunnitelman (SEAP) tavoitteen mukaan vuonna 2020 kestävä energiankäyttö ja paikallisten uusiutuvien energialähteiden hyödyntäminen on kaikkialla näkyvää lahtelaista arkipäivää. Lahden kaupunki, lahtelaiset ja kaupungissa toimivat yritykset käyttävät energiaa ja muita resursseja kestäväällä tavalla. Toimintasuunnitelman asukaskohtaisesti laskettava kasvihuonekaasupäästöjen vähentämistavoite on 35 prosenttia vuoden 1990 päästötasosta vuoteen 2020 mennessä. Toimintasuunnitelmaa on päivitetty vuonna 2015 (SEAP 2015).

Tärkeänä tukipilarina kestävän energian toimintasuunnitelmalle on energiankäytön vähentämiseen tähtäävä kuntien energiatehokkuussopimus. Lahden kaupunki valmistelee uutta sopimusta vuosille 2017-2025 ja päätös tehdään syksyllä 2016.

Lahden kaupungin konserniyhtiöt toteuttavat kestävän energian toimintasuunnitelmaa ja kaupungin strategiaa omien ohjelmiansa tai toimintalinjaustensa kautta. Esimerkiksi Lahden Talot on mukana kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen sisältyvässä vuokra-asuntoyhteisöjen toimenpideohjelmassa (VAETS). Lahti Energia Oy ja LE-Sähköverkko Oy kuuluvat elinkeinoelämän energiatehokkuussopimuksen energiapalvelujen toimenpideohjelmaan. Lisäksi Lahti Energian Kymijärven voimalaitos kuuluu elinkeinoelämän energiatehokkuussopimuksen energiantuotannon toimenpideohjelmaan.

Päästövähennystavoitteen saavuttamisen vauhdittamiseksi Lahden kaupunki tarjoaa yrityksille mahdollisuutta yrityskohtaisesti määriteltävään ilmastopäästöjen pienentämiseen yhteistyössä Ladecin ja Lahden ammattikorkeakoulun kanssa.

Sitran perustamassa Pääkaupunkiseudun Smart & Clean -säätiossa ovat mukana kumppaneina Helsinki, Espoo, Kauniainen, Vantaa ja Lahti, yrityksiä, valtio sekä Uudenmaan liitto. Säätio kokoaa ja tuottaa projekteja, joilla luodaan alueelle puhtaisiin ja älykkäisiin ratkaisuihin perustuvia liiketoimintamahdollisuuksia. Ratkaisut liittyvät muun muassa liikenteeseen, ruokaan, asumiseen ja energiaan. Työn tuloksena seudulle syntyy asukkaiden ja yritysten arkeen soveltuvia tuotteita ja palveluita.

Lahden kaupunki edistää energia- ja resurssitehokasta rakentamista ja asumista sekä niihin liittyvää kehittämistä ja liiketoimintaa:

- Asemakaavoihin merkitään rakennusten lämmitystavaksi kaukolämpö kaukolämpöverkon alueella, koska kaukolämpöä tuotetaan Lahdessa kierrätys- ja biopolttoaineita käyttävässä lämmön ja sähkön yhteistuotantovoimalaitoksessa sekä tulevaisuudessa myös uudessa, pääasiassa biopolttoaineita käyttävässä kaukolämpövoimalassa.
- Asemakaavoituksessa otetaan huomioon ilmastomuutokseen varautuminen mm. hulevesien hallintaa koskevin määräyksin, kävely ja polkupyöräily liittyen myös lasten itsenäisen liikkumisen mahdollistamiseen, ja polkupyöräpaikoitus.
- KEKO-ekotehokkuustyökalu otettiin käyttöön 1.1.2016. Työkalulla arvioidaan merkittävimpien kaavojen vaikutukset päästöihin, luonnonvarojen kulutukseen sekä luonnon monimuotoisuuteen ja ekosysteemipalveluihin. Kaavojen ekotehokkuutta pyritään parantamaan valtakunnalliseen keskiarvoon verrattuna.
- Ranta-Kartanon, Niemen ja aseman alueella on tavoitteena, että kaikki uudisrakentaminen on matala- ja nollaenergiatasoa vuoteen 2020 mennessä.
- Energia- ja resurssitehokkuus on arvostelukriteerinä suunnittelukilpailuissa ja huomioidaan tontinluovutusehdoissa.
- Ohjaukseen ja neuvontaan panostetaan. Vuonna 2016 on verkossa avattu uusi energiatietopalvelu ([energiavalinta.fi](http://energiavalinta.fi)), josta kunnan jäsen, yritys tai yhteisö voi valita rakennukseensa sopivimman uusiutuvan energian lähteen ja palveluntuottajan.
- Osallistutaan Smart & Clean -säätion kehittämisprojekteihin.



## 3. Maapolitiikka

### 3.1 Yleiset tavoitteet

Kaupungin maapolitiikalla ymmärretään kaupungin maanhankintaan ja -luovutukseen, yksityisen maan kaavoittamiseen sekä yksityisessä omistuksessa olevien rakentamiskelpoisten tonttien rakentamisen edistämiseen liittyviä tavoitteita ja toimenpiteitä. Kaupungin maapolitiikka määrittää työkaluksi, jolla luodaan ja varmistetaan edellytykset suunnitella ja toteuttaa pitkäjänteisesti kaupungin maankäyttöä, ohjata elinkeinotoimintaa, rakentamista sekä muuta toimintaa. Maapolitiikalla varmistetaan kaavoituksen tarkoituksenmukainen toteutuminen, maanomistajien yhdenvertainen kohtelu, kaupungille aiheutuvien investointien kannattavuus sekä kustannusten optimointi. Sillä luodaan toimintaedellytyksiä kaavoitukselle ja sitä kautta asuntotuotannolle sekä elinkeinotoiminnalle.

Maapolitiikan päätavoite on turvata edellytykset kaupungin strategian mukaiselle 1 prosentin väestön kasvulle laadullisesti riittävän vetovoimaisella tonttitarjonnalla asumisen ja elinkeinoelämän tarpeisiin.

Maapolitiikan keskeisiä tavoitteita ovat:

- yleiskaavassa rakentamiseen osoitettu varanto 10 vuotta (tiivillä yhdyskuntarakenteella)
- kaupungin raakamaavaranto 5 vuotta
- asemakaavoitettu tonttivaranto 5 vuotta
- maanomistajien ja tonttien saajien yhdenvertainen kohtelu
- raakamaan ja luovutettavien tonttien hintatason kohtuullisena pitäminen
- pitkäjänteinen positiivinen vaikutus kaupungin talouteen

### 3.2 Maanhankinta

Kaupungin maanhankinnan merkittävin tehtävä on raakamaan hankkiminen yhdyskuntarakentamisen tuleviin tarpeisiin hyvissä ajoin ennen asemakaavoitusta. Johdonmukaisella, aktiivisella ja yhdenvertaisella maanhankinnalla varmistetaan maan riittävyys niin asuin- kuin työpaikkarakentamiseen. Lisäksi sillä turvataan niin yleisen virkistyskäytön kuin luonnonsuojelunkin tavoitteita. Kaupungin maanhankinnan keskeisenä tavoitteena on, että kaupunki saa kaavoituksen tuoman arvonnousun mahdollisimman täysimääräisenä kompensoimaan sille kaavan totuttamisesta aiheutuvia kustannuksia.

- Kaupungin maanhankinta kohdennetaan pääsääntöisesti ennakoiden yleiskaavassa rakentamiseen osoitetuille alueille.
- Kaupunki pyrkii hankkimaan raakamaan vapaaehtoisin kaupoin.
- Kaupunki voi maksaa kauppahinnan myös vaihtomaana tai muuna vastikkeena, mikäli sopivia kohteita löytyy.
- Kaupungilla on valmius käyttää maankäyttö- ja rakennuslain sallimia muita keinoja, kuten lunastusta, mikäli vapaaehtoiset keinot eivät johda tavoitteeseen kohtuullisessa ajassa tasapuolisin ehdoin.
- Kaupunki seuraa raakamaan hintatasoa pyrkien pitämään sen käypänä ja vakaana.

### 3.3 Maankäytösopimukset

Maankäyttö ja rakennuslaissa (MRL) säädetään maanomistajan velvollisuudesta osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin: Asemakaavoitettavan alueen maanomistaja, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä ensisijaisesti sopimaan maanomistajan kanssa.

Velvollisuuden täyttämässä on maanomistajia kohdeltava tasapuolisesti. Mikäli sopimusta ei synny, on kunnalla toissijaisesti mahdollisuus periä kehittämiskorvausta.

Lahdessa maankäyttö Sopimuksia käytetään ensisijaisesti vain alueen käyttötarkoituksen muuttuessa jo kaavoitetulla asemakaava-alueella. Asemakaavoittamattomilla alueilla maankäyttö Sopimusmenettelyä käytetään vain pinta-alaltaan pienillä alueilla, joissa hanke liittyy kaupungin laajempaan asemakaavoitushankkeeseen. Muussa tapauksessa maankäyttö Sopimusmenettelyn käyttämiselle pitää olla erittäin painavat erityiset perusteet.

Korvauksena hyödyn saajalta peritään lähtökohtaisesti puolet kaavoituksen tuomasta arvonnoususta, kuitenkin vähintään kaupungille aiheutuvien kustannusten verran ellei hankkeella nähdä olevan myös yleistä hyötyä, jolloin kaupunki voi osallistua esitettyä laajemmin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Korvaus voidaan periä rahana tai maana (tontteina ja yleisinä alueina). Sopimuksilla turvataan alueen rakentuminen sovitussa aikataulussa (tontit ja infra) sekä hyödyn saajien osallistaminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Sopimuksilla, jotka koskevat kaavan käyttötarkoituksen muuttamista, toteutetaan myös tavoitteiden mukaista tiiviimpää rakentamista.

### 3.4 Tonttien luovutus

Tonttien luovutuksella kaupunki turvaa osaltaan strategian mukaisten asutuotantotavoitteiden toteutumisen sekä mahdollistaa kaikenkokoisten yritysten sijoittumisen alueelle. Luovuttamalla asuintontteja eri rahoitus- ja hallintamuodoille kaupunki huolehtii asuntoalueiden sosiaalisesta eheydestä. Yritystonttien luovutuksella kaupunki mahdollistaa työpaikkarakentamisen edellytysten kehittymisen ja tätä kautta uusien työpaikkojen syntyminen kaupunkiin.

#### Hinnoittelu

Tonttien arvon määrittelyä ohjaa EU komission tiedonanto julkisten viranomaisten tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyvistä tuista (EYVL C 209). Tiedonannon mukaisesti kiinteistön markkinahinta saadaan joko tarjouskilpailulla, jolle ei saa asettaa ehtoja, tai ilman tarjouskilpailua yhden tai useamman riippumattoman arvioijan laatimalla arviolla.

Kaupunki luovuttaa yritystontit, joko riippumattoman arvioitsijan laatiman selvityksen pohjalla (liiketontit) tai lautakunnan hyväksymillä alueittaisilla vyöhykehinnoin, jotka pohjautuvat ulkopuolisiin arvioitsijan selvityksiin ja jatkuvaan hintaseurantaan. Erityistapauksissa yritystontit voidaan luovuttaa myös tarjouskilpailulla.

Vaparaohitteiseen kerros- ja rivitalotuotantoon tontit luovutetaan pääsääntöisesti käypään markkinahintaan. Markkinahinnan määrittäminen perustuu ulkopuolisten arvioitsijoiden laatimiin alueittaisiin- ja yksittäisiä tontteja koskeviin arvoihin sekä jatkuvaan kauppohen hintaseurantaan. Erityistapauksissa tontit voidaan luovuttaa myös tarjouskilpailulla. Valtion tukemaan asuntotuotantoon luovutettavat tontit hinnoitellaan ARAn hyväksymällä enimmäistonttihinnalla. ARAn hyväksymällä enimmäistonttihinnalla tontti voidaan luovuttaa myös sellaiseen asuntotuotantoon, jonka tavoitteena on kehittää uusia asuntotuotannon toteutusmalleja, asuntotuotannon tavoite on estää asuinalueen sosiaalista eriytymistä tai tuleva asuntotuotanto on muutoin rinnasteinen ARA-tuotantoon (esim. palveluasuminen). Kyseisissä tapauksissa harkinnan tekee kaupunki.

Tontit pyritään ensisijaisesti vuokraamaan. Tontit voidaan kuitenkin myös myydä, koska kaikille toimijoille vuokraaminen ei ole taloudellisesti järkevä vaihtoehto. Luovutusmuoto harkitaan tapauskohtaisesti.

## Tuottajamuotoisen asuntotuotannon tontit

Kaupunki luovuttaa tuottajamuotoisen asuntorakentamisen (kerros- ja rivitalo) tontit pääsääntöisesti jatkuvaan hakuun perustuvalla neuvottelumenettelyllä, missä luovutuksensaajien valinnassa tavoitteena on muun muassa

- yhdenvertainen kohtelu ja tasapuolisuus eri toimijoiden kesken
- kilpailun edistäminen (valtion tukemaan tuotantoon osoitetut tontit luovutetaan suoraan rakennuttajille)
- rakentamisen nopea aloitus ja toteuttaminen
- asuntopoliittisten tavoitteiden toteutuminen (asumisen monimuotoisuus/hallintamuoto).

Jatkuvan haun menettelyssä tietoa vapaista tonteista jaetaan rakentajaneuvotteluissa ja kaupungin www-sivuilla.

Tontin- tai korttelinluovutuskilpailulla luovutetaan alueet, joissa on kaupunkikuvallista tai muuta erityisarvoa (Apoli):

- laatukilpailut (tontit, joissa on kaupunkikuvallista erityisarvoa)
- hintakilpailut (yksittäiset hyvällä paikalla sijaitsevat tontit, joilla ei ole koko kaupungin hintatasoa nostavaa vaikutusta)
- muut kilpailut, kuten korttelisuunnittelu, kumppanuuskaavat (kumppanin valinta ennen kaavoitusta).

## Omakotitontit

Kaupungin tavoitteena on luovuttaa uusia omakotitontteja pientalorakentamiseen vuositasolla 50 -100 kappaletta monipuolisesti eri puolilta Lahtea. Vuosittain luovutettavien uusien tonttien määrä riippuu kaupungilla vapaassa haussa olevien kunnallisteknisesti valmiiden tonttien määrästä, joka pyritään pitämään maksimissaan 100 tontin tasolla.

Uusien tonttien haku on 2 kertaa vuodessa (kevät/syky). Tontit luovutetaan teknisen- ja ympäristölautakunnan hyväksymällä pisteytyksellä (perhekkoko, tulotaso, ikä, nykyinen asumismuoto). Muut luovutusmuodot ovat tarjouskilpailu ja arvonta. Vapaaksi jääneet ja peruuntuneet tontit ovat haettavissa kuukausittaisessa haussa, josta päätökset tekee kaupungingeodeetti samoin perustein.

Tontit luovutetaan aina ensin vuokraamalla. Vuokra on 5 % tontin maapohjan arvon ja lohkomiskustannusten summasta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra-aika on 50 vuotta, mutta tontin saa ostaa omakseen täytettyään rakentamisveloitteen. Omakotitonttien hinnoittelun lähtökohdalla on, että tonttien luovutushinnoilla pitää pystyä minimissään kattamaan tonttien tuottamisesta aiheutuvat kustannukset.

Muita ehtoja:

- tontille on rakennettava 3 vuodessa luovutuksesta, viivästymisestä sopimussakko
- rakentamattoman tontin edelleen luovutus on sanktioitu

## Yritystontit

Yritystontit luovutetaan jatkuvaan hakuun perustuvalla neuvottelumenettelyllä. Tontit ovat esillä kaupungin ja osin LADECin www-sivuilla. Tontit luovutetaan ensisijaisesti suoraan loppukäyttäjälle ja toissijaisesti loppukäyttäjän yhteistyötaholle. Erylistapauksessa tontti voidaan varata tai luovuttaa kiinteistökehittäjälle tai rakennusliikkeelle. Tontit luovutetaan, joko vuokraamalla tai myymällä. Erytisarvoa omaavien tonttien kohdalla voidaan pitää tarjouskilpailu.

Tonttien luovutuksessa noudatetaan seuraavia periaatteita:

- tontin luovutushintana on markkinahinta
- jos vuokrataan, vuosivuokra on 5 % pääoma-arvosta
- rakentamisveloitteen toteuttaminen on 2-3 vuotta luovutuksesta (viivästyisestä sopimussakko)
- teollisuustonttien rakentamisveloite on noin 50 % rakennusoikeudesta, liiketonttien noin 75 % rakennusoikeudesta
- tonttia ei saa luovuttaa rakentamattomana eteenpäin (sopimussakko)
- luovutuksissa huomioidaan kaupungin elinkeinopoliittiset tavoitteet

### 3.5 Vuokrasopimusten uusiminen

Kaupungilla on noin 4 700 maanvuokrasopimusta, joista noin 350 päättyy seuraavan neljän vuoden aikana. Lisäksi vuoden 2020 loppuun mennessä päättyy 40 maatalousmaan ja 9 metsästysoikeuden vuokrasopimusta. Pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten uusimisessa menetellään lähtökohtaisesti vastaavasti kuin uusia sopimuksia solmittaessa. Asuintontin vuokralaiselle ilmoitetaan vuokra-ajan päättymisestä ensimmäisen kerran 3 vuotta ja toisen kerran vuosi ennen päättymistä. Muiden tonttien osalta ilmoitusmenettely on tapauskohtainen, osin vuokralaisen velvollisuutena. Lähtökohtaisesti vuokrasopimukset uusitaan 50 vuodeksi. Uuden vuokran määräytymisen peruste on sama kuin uutta vuokrasopimusta tehtäessä vastaavanlaiseen käyttötarkoitukseen (vyöhykehinta tai vastaava).

### 3.6 Kaavojen rakentamisen edistäminen

Kaavojen tehokkaalla toteutumisella varmistetaan kaupungin investointien ja palveluiden täysimääräinen käyttö. Toteutumisen varmistamiseksi liitetään sekä maanvuokrasopimukseen että kauppakirjoihin rakentamisveloite, jolla tontin vuokramies tai ostaja veloitetaan rakentamaan tontti määritellyssä ajassa. Jotta veloitteen toteutuminen voidaan varmistaa, on se sanktioitu sopimussakoin. Myös maankäyttösopimukseen pyritään sisällyttämään vastaavia elementtejä.

Rakentamattomille rakennuspaikoille voidaan määrätä kiinteistöverolaissa määrättyjen ehtojen täytyessä muita kiinteistöjä korkeampi kiinteistöveroprosentti. Korotettu kiinteistövero on käytössä Lahdessa. Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti vuonna 2016 on 3 %.

Rakentamiskehotus voidaan antaa kahden vuoden kuluttua asemakaavan voimaantulosta, mikäli tontin sallitusta kerrostalasta ei ole käytetty vähintään puolta. Lahti ei ole käyttänyt rakentamiskehotusta, mutta vastaisuudessa sen käyttöä voidaan harkita ensisijaisesti rakentamisen ongelmakohdissa.

## 4. Asumisen Lahti

### 4.1 Väestönkasvun rakenne ja vaikutus asuntomarkkinoihin

Kaupungin strategian tavoite on 1 % vuotuinen väestönkasvu eli noin tuhat asukasta vuodessa. Toteutunut väestönkasvu on ollut noin 700 asukasta vuodessa, vaikka väliin mahtuu heikompiakin vuosia (92 henkilöä vuonna 2015).

Väestönkasvu perustuu sekä kuntien välisen muuttoliikkeeseen että nettosiirtolaisuuteen, kun taas luonnollinen väestönlisäys on ollut negatiivista. Kuntaliitos Nastolan kanssa ei merkittävästi muuta näitä trendejä.

Lahteen on viime vuosina tullut 200-300 maahanmuuttajaa vuodessa. Oleskeluluvan saavien turvapaikanhakijoiden määrä on ollut koko maassa kasvussa. Tämä koko Suomea koskeva kehitystrendi tarjoaa myös Lahdelle ja sen asuntomarkkinoille uusia mahdollisuuksia, mutta myös haasteita. Valtaosa maahanmuuttajista on pystynyt järjestämään asuntoasiansa itse, mikä on osoitus Lahden asuntomarkkinoiden toimivuudesta.

Maahanmuutosta johtuva väestönkasvu on lisääntynyt v.2016 vain hieman keskimääräisestä tasosta turvapaikanhakijoiden määrän selkeästi kasvusta huolimatta. Tämä johtunee siitä, että suurella osalla turvapaikanhakijoista päätöksentekoprosessi on kesken ja myös siitä, että osa heistä kirjautuu tilastoissa maan sisäiseen muuttoliikkeeseen. Asiaa on myöhemmin analysoitava tarkemmin.

### 4.2 Lahden asuntomarkkinat

Lahdessa on tasapainoiset ja toimivat asuntomarkkinat. Kaupungin kannattaa pyrkiä turvaamaan riittävä, kohtuuhintainen ja monipuolinen asuntotarjonta sekä elinkeinopoliittisista että sosiaalipoliittisista syistä.

Asuntojen hinta- ja vuokrataso on Lahdessa edullinen erityisesti pääkaupunkiseutuun verrattuna, mikä on merkittävä vahvuus kaupungin kehitysnäkymien kannalta. Vanhojen asuntojen keskimääräinen hintataso on 1840 €/m<sup>2</sup>, uusien kerrostalojen 3700 €/m<sup>2</sup> ja rivitalojen 2550 €/m<sup>2</sup>. Osa pääkaupunkiseudun nopeasti kasvavasta väestöstä voisi hyvinkin löytää kodin Lahdesta, oikean kaupungin palveluiden ääreltä ja hyvien liikenneyhteyksien päästä.

Vuokra-asuntojen tarjonta on lisääntynyt viime vuosina selvästi ja se on monipuolista. Ajan trendi on vapaarahoitteisten vuokratalojen ja muidenkin sijoitusasuntojen rakennuttaminen ja hankkiminen. Rakentaminen on painottunut voimakkaasti kysyntää vastaavasti pieniin vuokra-asuntoihin.

Keskimääräinen vuokrataso on ARA-vuokra-asunnoissa 11,50 €/m<sup>2</sup>/kk ja vapaarahoitteisissa 12,80 €/m<sup>2</sup>/kk. Uusissa pientasuntokohteissa vuokra on jopa yli 16 €/m<sup>2</sup>/kk, mutta asunnon pieni koko pitää asumiskulut kohtuullisina.

Asumisoikeusasuntojen kysyntä on edelleen hyvä ja rakentaminen on jatkunut vilkkaana. Vuonna 2016 valmistui 222 asumisoikeusasuntoa ja rakenteille lähtee 150 asuntoa mm. Kaarikadun alueelle. Myös opiskelija-asuntojen tarjonta on vastannut kysyntään.

### 4.3 Asuntotuotanto

Kaupunki pystyy tarjoamaan kysyntään nähden riittävästi omakoti- ja rivitalotontteja, mutta kerrostalorakentamisesta suurin osa toteutetaan yksityisille tonteille maankäyttösopimusmenettelyllä. Vuositasolla asuntotuotantotavoitteena on 700 asuntoa, joista 450 kerrostaloasuntoa, 100 rivitaloasuntoa ja 150 omakotiasuntoa. Omakotitonttien tarjonta on monipuolistunut kuntien yhdistymisen seurauksena,

kun itäisissä kaupunginosissa on tarjolla maaseutumaista omakotiasumista. Maaseutumaista asumista ohjataan saavutettavuudeltaan hyviin sijainteihin, kyliin sekä vesi- ja viemärihuollon piiriin.

Vuonna 2015 valmistui 744 asuntoa. Näistä oli kerrostaloasuntoja 575 kpl, joista lähes kaikki erityyppisiä vuokra-asuntoja. Sijoitusasuntojen, erityisesti pienten vuokra-asuntojen rakentaminen jatkuu edelleen poikkeuksellisen voimakkaana. Tämä trendi on asuntomarkkinoilla valtakunnallinen, mutta Lahdessa sijoittajien joukossa on paljon muitakin kuin suuria institutionaalisia sijoittajia rakennusliikkeiden aktiivisen markkinoinnin ansiosta.

Tällä hetkellä (elokuu 2016) Lahdessa on rakenteilla peräti 1200 asuntoa, pääosin erityyppistä vuokra-asuntotuotantoa. Omistusasuntotuotannon odotetaan vilkastuvan ja ennakkomarkkinoinnissa onkin useita kerros- ja rivitalokohteita. Rakenteilla tai ennakkomarkkinoinnissa olevat omistuserrostalokohteet sijoittuvat valtaosin keskusta alueelle, mutta vuokra- ja asumisoikeusasuntoja rakennetaan tasaisemmin eri puolille kaupunkia, tavoitteiden mukaisesti myös lähiöiden täydennysrakentamisena, esim. Metsäkangas, Riihelä, Tonttila ja Mukkula.

#### 4.4 Kaupungin oma asuntotuotanto ja omistajapolitiikka

Kaupunki on suunnitelmallisesti luopunut omistamastaan asuntokannasta. Asuntojen omistaminen on kaupunkikonsernissa keskitetty Lahden Talot Oy –konsernille, jossa on eri yhtiöissä ARA-vuokra-asuntoja, erityisryhmien vuokra-asuntoja sekä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Lahden kaupunki myi vuonna 2015 omistamansa Oppilastalo Oy:n osakkeet Lahden Talolle, joten yhtiön asuntotarjonta monipuolistui entisestään. Lisäksi Kiinteistö Oy Naskunvuon 370 asuntoa Nastolassa on siirtynyt yhtiön omistukseen vuonna 2016. Nastolan vuokra-asuntojen järjestelmällinen kunnossapito- ja kehittämistoiminta on käynnistetty. Pieniä vuokra-asuntoja tarjotaan lisää eri ihmisryhmille soveltuviin paikkoihin, esim. senioreille tarkoitettuja asuntoja rakennetaan palvelujen ääreen mm. Mukkulaan ja Kaarikadulle asemantaustaan.

Lahden Talot on kaupungin kiristyvässä vuokra-asuntojen tarjontatilanteessa lisännyt asuntojen uudistuotantoa ja rakenteilla on tällä hetkellä viisi uutta vuokrataloa. Myös Nastolan Rakokiven alueelle on suunnitteilla uudisrakentamista. Lahden Talot rakennuttaa omistukseensa yhteistyössä SOTE:n kanssa kaupungin tarvitsemat vanhusten palvelutalot sekä erityisryhmien asunnot. Jo vuonna 2017 toteutuva Päijät-Hämeen Hyvinvointikuntayhtymä aiheuttaa tähän yhteistyöhön merkittäviä muutoksia, kun Lahden SOTE siirtyy kuntayhtymään pois kaupunkiorganisaatiosta. Kiinteistöjen ja asuntojen omistamiseen ja vuokraamiseen liittyvät yhteistyömuodot on järjestettävä uudella tavalla. Valtakunnallinen SOTE- ja maakuntauudistus seuraa tämän jälkeen vuonna 2019.

#### 4.5 Vanhusten asuminen ja senioriasuminen

Lahden uudessa strategiassa sekä ikäihmisten hyvinvointisuunnitelmassa on määritelty lahtelaisia ikäihmisiä ja heidän turvallista asumistaan koskevat tavoitteet. Tavoitteena on eri tavoin tukea omassa kodissa asumista ja nostaa sen osuutta edelleen. Ikäihmisten tuetun asumisen rakenneuudistus on nyt toteutettu siten, että tehostetun palveluasumisen paikkoja on yli 1000 kpl eli yli 7 %:lle yli 75 vuotiaista ja laitospaikoista asumista alle 1 %:lle. Vuosina 2016 - 17 valmistuu yli 300 uutta palveluasuntoa pääosin vapaarahoitteisina valtakunnallisten toimijoiden omistukseen. Painopiste on kuitenkin edelleen kaupungin omilla palvelutaloissa, jotka ovat Lahden Palveluasunnot Oy:n tai Lahden Vanhusten Asuntosäätiön omistuksessa. Nastolassa sijaitsevat kaksi palvelutaloa ovat siirtymässä kaupungilta Lahden Talot Oy:n omistukseen.

Kaupungin uuden strategian yhdeksi kärkitavoitteeksi on määritelty elämäntapa- ja asumisympäristöjen perustuvien avoimien asuin- ja palveluympäristöjen, esimerkiksi ns. seniorikortteleiden toteuttaminen. Painopiste

siirtyy ympärivuorokautisen hoivan palveluasuntojen rakentamisesta esteettömän ja turvallisen ikäystävällisen asuinympäristön ja asuntokannan tarjoamiseen kaupungin eri toimialojen yhteistyönä. Lahden Talot rakennuttaa esteettömiä, eri hallintamuotoja tarjoavia senioriasuntoja suunnitelmallisesti palvelujen ääreen uusien sekä jo olemassa olevien seniorikorttelien yhteyteen mm. Kaarikadun monipuoliselle uudisalueelle sekä Lehtiojan palvelutalon yhteyteen. Myös Lahden Vanhusten Asuntosäätiö ja Harjulan Settlementtisäätiö suunnittelevat monipuolisia palveluja tarjoavien senioritalojen rakentamista ja ovat hakeneet ARA:n investointiavustusta vuodelle 2017.

#### 4.6 Erityisryhmien asuminen

Soveltuvia tontteja myös vahvaa asumisen tukea tarvitsevien ihmisten asumisratkaisuihin etsitään yhteistyössä maankäytön ja sosiaali- ja terveystoimialan kanssa. Uusin hanke on Lahden Talot Oy:n omistukseen vuonna 2016 valmistuva ja SOTE:lle välivuokrattava Torkon talo. Asunnottomuus vähenee Lahdessa edelleen ja Lahti on mukana uudessa asunnottomuuden ennaltaehkäisyn toimenpideohjelmassa AUNE v. 2016 - 19 sekä siihen kytkeytyvässä ESR-rahoitteisessa kuntastrategiat - ohjelmassa. Asumisneuvontaan panostetaan entistä enemmän ja mukana on entistä vahvemmin myös maahanmuuttajien kotouttaminen. Mitään varsinaisia asumisen tukiratkaisuja ei lisääntyvän maahanmuuttajajoukon avuksi kuitenkaan tarvittane.

Vuonna 2017 toteutuvat Päijät-Hämeen Hyvinvointikuntayhtymä ja vuonna 2019 toteutuva SOTE- ja aluehallintouudistus aiheuttavat merkittäviä muutoksia myös vanhusten palveluasumisen ja erityisryhmien asumisen järjestämiseen. Vastuut näistä tehtävistä siirtyvät maakunnille ja uudistus aiheuttaa muutoksia myös hoivakiinteistöjen omistamiseen. Lahdessa vanhusten ja erityisryhmien asuinkiinteistöt eivät ole kaupungin, vaan pääsääntöisesti Lahden Talot Oy:n omistuksessa. Tarvittaviin muutoksiin vuokrasopimus-ym. järjestelyissä on ryhdyttävä valmistautumaan hyvissä ajoin sitä mukaa kun SOTE-uudistuksen yksityiskohtaisemmasta sisällöstä päätetään.

#### 4.7 Asuinalueiden kehittäminen

Kaupungin keskeisenä strategisena tavoitteena on keskusta-alueiden vetovoiman lisääminen. Keskustan uudistaminen jatkuu (ks. [www.lahti uudistuu.fi](http://www.lahti uudistuu.fi)), ja Rakokiven alueen elinvoiman kehittämiseen tähtäävä asemakaavan muutostyö on käynnistetty.

Lähiöiden väestö vähenee ikärakenteen muuttuessa. Täydennysrakentaminen ja uudet asukkaat ovat tarpeen, jotta lähiöissä säilyisi palveluita ja toimiva joukkoliikenne. Lahti on ollut mukana kaikissa ARA:n rahoittamissa valtakunnallisissa lähiöohjelmissa. Viimeisin asuinalueohjelma päättyi vuonna 2016 ja Lahden hankkeen nimi oli "Koko Liipola oppimisympäristönä". Tavoitteena oli jälleen täydennysrakentamisen ja asuinalueiden uudistamisen sekä esteettömyyden edistäminen. Pysyvinä tunnusmerkkeinä ja kehittämistuloksina olivat kaupungin ensimmäisen monitoimitalon Liipolan Onnin valmistuminen sekä toimialojen yhteistyön tiivistyminen lasten ja lapsiperheiden syrjäytymisen ehkäisemiseksi. Lähiöohjelmien kohdealueilla Tonttilassa, Metsäkankaalla, Riihelässä ja Liipolassa on käynnistynyt tavoitteiden mukainen täydennysrakentaminen.

Nastolan kaupunginosa ja erityisesti Rakokiven alue on seuraava asuinalueen kehittämisen kohdealue. Rakokiveen on suunniteltu mm. esteetöntä seniori-ikäisille soveltuvaa asumista Lahden Talot Oy:n omistukseen Linnunlaulun palvelutalon ja liikekeskuksen yhteyteen.

## 5. Lahden keskusta-alueet

### 5.1 Kehittämishankkeet

Lahden ydinkeskusta kehittyi vetovoimaisena maakuntakeskuksena. Toriparkin toteuttamisen aktivoima kortteleiden saneeraus ja täydennysrakentaminen jatkuvat. Keskustan yleissuunnitelman mukaan toteutetut liikenteen ja yleisten alueiden muutokset ovat lisänneet viihtyisyyttä. Keskustan asukasmäärän kasvu ja vetovoimaisuus houkuttelevat keskustaan kaupungin elinvoiman kannalta tärkeitä uusia palveluja ja muiden alojen työpaikkoja. Keskitetty palvelupiste on tärkeä osa ydinkeskustan palvelutarjontaa. Ydinkeskustassa Lahti Piste sijaitsee kaupunginkirjaston yhteydessä ja Nastolan kirkonkylässä entisen kunnantalon tiloissa. Ydinkeskustan kehittäminen jatkuu Ranta-Kartanon alueella kadunrakennuksella vuosina 2017-2019 ja alueen ensimmäisen asuinkorttelin rakentamisella. Alueelle tutkitaan hotellin ja uimahallin sijoittamista.

Urheilukeskuksen alueella kunnostetaan Karpalon mäkiä ja samalla tutkitaan mahdollisuutta saada alueelle uusia talvilajeja, selvitetään pysäköintijärjestelyjä ja kehitetään stadionia. Kisapuistossa katsomorakennus uusitaan ja aluetta kehitetään eri liikuntalajien tarpeisiin.

Eteläisen kehätien toteuttamisen myötä Mannerheiminkatua voidaan kehittää kaupunkibulevardina, mikä liittyy radanvarren uudet asuin- ja työpaikkakorttelit tiiviimmin ydinkeskustaan. Uudet innovatiiviset hulevesi-, energia- ja muut ympäristöratkaisut löytävät radanvarresta kokeilualustan.

Rakokiven keskustaa kehitetään itsenäisenä yksityisten ja julkisten palvelujen keskittymänä. Alueen liikenneverkkoa ja julkisia tiloja kehitetään ja asumista lisätään monipuolisten kaupallisten palvelujen säilymisen ja kehittämisen turvaamiseksi. Uudet koulu- ja päiväkotiratkaisut houkuttelevat uutta asumista liikekeskuksen alueelle ja sen välittömään läheisyyteen. Myös palveluasumista alueella lisätään. Jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiä kehitetään asuinalueiden lisäksi myös Nastolan asemalle.

### 5.2 Asemakaavoitus

Lahden ydinkeskustaan on vuosittain asemakaavoitettu uutta asumisen rakennusoikeutta noin 4 000 k-m<sup>2</sup> ja rakennettu noin sata asuntoa. Liike-, toimisto- ja muuta toimitilarakennusoikeutta on kaavoitettu noin 3 000 k-m<sup>2</sup> vuodessa. Myös keskustan julkisia palveluita on kehitetty kaupungin kasvun ja toiminnan kehittämisen mukaisesti mm. oppilaitosten asemakaavoja tarkistamalla. Vuosien 2015 ja 2016 aikana keskustassa on ollut vireillä 12 asemakaavan muutosta, joista matkakeskus lähiympäristöineen on ollut kokonaisvaltaisin maankäyttölinen kehityshanke. Yleiskaavan yhteydessä laadittu Keskustan toteutusohje toimii hyvin kaupunkirakenteen kerroksellisuudesta muistuttavana toimintaperiaatteena. Keskustan kehittyminen edellyttää tällä toteutusohjelmakaudella vuosittain 2-4 asemakaavan muutosta.

Rakokiven keskuksen maankäyttöä tarkastellaan kokonaisuutena. Erityisesti liikenneverkkoa ja torin sijoittamista kehitetään niin, että liikerakentamisen ja asumisen lisääminen on mahdollista. Uusien julkisten palveluiden toimivuus ja saavutettavuus ovat erityisen tärkeitä.



## 6. Palveluiden ja kaupan Lahti

### 6.1 Julkiset palvelut

Yleiskaavassa muodostetaan pitkän aikavälin visio tulevaisuuden julkisten palveluiden järjestämistä varten. Visiota tarkistetaan neljän vuoden välein yleiskaavatyön yhteydessä. Visio tarkentuu lyhyemmän aikavälin toimenpiteiksi yleiskaavan toteutusohjelmassa ja kaupungin taloussuunnittelussa.

Julkisten palvelujen sijoittumiseen ja tilaratkaisuihin vaikuttavat asuinalueiden väestökasvuennusteet, asukkaiden päivittäisen asioinnin tarpeet ja sähköisten palvelujen käytön lisääntyminen. Palveluverkon suunnittelua ohjaavat myös rakennusten kunto ja saavutettavuus, saneeraustarpeet sekä kuntatalous. Edellisten lisäksi sijainti- ja tilaratkaisuihin vaikuttavat valtakunnalliset ja seudulliset tavoitteet, esimerkkinä 2017 toimintansa aloittava hyvinvointikuntayhtymä.

Lähitulevaisuudessa huomio kohdistuu kaupungin päiväkotij- ja kouluverkon suunnitteluun, jossa otetaan huomioon lasten mahdollisuus itsenäisiin koulumatkoihin sekä uuden opetussuunnitelman toiminnalliset vaatimukset ja lapsilähtöinen oppimisympäristö koulussa ja koulun lähiympäristössä. Kunnan, yritysten ja kolmannen sektorin palveluja kootaan monitoimitaloihin, jotka sijoittuvat tiiviin kaupunkirakenteen alueelle joukkoliikennereittien läheisyyteen.

Kaupungin palveluverkon suunnittelussa otetaan huomioon palvelupisteiden saavutettavuus julkisella liikenteellä, pyöräillen ja kävellen. Palveluiden kehittäminen nykyisissä rakennuksissa edellyttää yleensä asemakaavan muutosta rakennusoikeuden tai muiden toteuttamisedellytysten lisäämiseksi. Julkisen palvelun tontteja muutetaan myös uuteen käyttötarkoitukseen ja rakennuksia peruskorjataan tai korvataan uusilla. Uustuotantoa toteutetaan myös uusille palvelutarjoajille.

#### **Yleiskaavassa muodostettu visio tulevaisuuden julkisista palveluista**

Julkisia palveluita tarjotaan kolmella erilaisella laajuudella riippuen alueen luonteesta. Palvelutarjonta on laajinta lähialueilla, joita ovat keskustan palvelukeskittymän vaikutusalue (1), alueellisten palvelukeskittymien (2) ja lähialueyksiköiden (3) vaikutusalueet. Keskustan palvelukeskittymä käsittää vain kaupungin keskustassa sijaitsevat palvelut. Esimerkkinä Lahti-Pisteen, Verohallinnon tai Kelan palvelut sekä orkesteri ja teatteri.

Alueelliseen palvelukeskittymään kuuluvat keskustan ulkopuolella samassa kiinteistössä tai lähellä toisiaan toimivat palvelut. Esimerkkeinä Liipolan ja Jalkarannan monitoimitalot (koulu, päiväkotij ja kirjasto) sekä alueen kaupalliset palvelut (lähikauppa, posti, kioski, parturi...)

Lähialueyksiköitä ovat asuinalueiden yksittäiset toisistaan erillään olevat palvelut. Esimerkkinä päiväkotij, lähikoulu tai lähikirjasto.

Lähialueilla palvelut ovat hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä, kävellen tai pyöräillen. Muut alueet ovat etäpalvelualueita, jossa palvelut ovat saavutettavissa omalla autolla, joukkoliikenteellä tai kuljetuksin. Lisäksi on harvaan asuttua aluetta, jolla palvelut ovat saavutettavissa vain omalla autolla tai kuljetuksin.

<http://lahdenvuosi.fi/yleiskaavaselostus/lahti-vuonna-2025-tarina/palveluiden-ja-kaupan-lahti>

## 6.2 Julkisten palveluiden hankkeita

Julkisten palveluiden hankkeissa on myös ne kaupunginjohtajan talousarvioesityksessä luetellut hankkeet, jotka on suunniteltu alkamaan tai valmistuvat vuosien 2017-2020 aikana. Toteutusohjelma tarkentuu talousarviossa ja toimialojen hanke-esityksissä ja -suunnittelussa. Sulussa oleva numero hankkeen perässä viittaa karttaan (liite 2).

### Sivistystoimialan hankkeita

Sivistystoimialan investointihankkeet on päätetty palveluverkkoon liittyvien päätösten yhteydessä sekä talousarviossa ja -suunnitelmassa. Osa tässä listassa esitetyistä hankkeista on vasta ideoitavana ja kokonaisuus edellyttää vielä selvityksiä, tarkempaa suunnittelua ja päätöksentekoa.

- Tiirismaan lukion ja Wellamo-opiston siirtyminen Muotoiluinstituutin tiloihin, Muotoiluinstituutin rakennuksen muutostyö ja korjaukset sekä uusien liikuntatilojen rakentaminen keskustan alueelle (1)
- Launeen monitoimitalon rakentaminen (2): Launeen ja Salinkallion koulujen ja Mustikkamäen päiväkodin siirtyminen uuteen kiinteistöön
- Hennalan päiväkodin ratkaisut
- Tiirismaan-Lotilan-Harjun koulujen yhdistyminen hallinnolliseksi yksiköksi ja Tiirismaan kiinteistön uudisrakennus tai perusparannus (3)
- Lotilan koulun muutostyöt (4)
- Harjun koulun perusparannus ja muutostyöt (5)
- Harjun koulukiinteistön jatkokäyttö pienten lasten talona
- Kivimaan koulun uudisrakennus ja vanhan osan saneeraus (6) ja Mukkulan koulun tilaratkaisut sekä varhaiskasvatuksen tilaratkaisut (7)
- Ali-Juhakkalan koulun toimitilaratkaisut
- Länsiharjun koulun perusparannus ja laajennus sekä varhaiskasvatuksen tilaratkaisut (8)
- Renkomäen koulun perusparannus ja laajennus sekä varhaiskasvatuksen tilaratkaisut (9)
- Myllypohjan koulun perusparannus ja laajennus (10)
- Salpausselän koulun perusparannuksen valmistuminen (11)
- Kunnaksen koulun perusparannus (12)
- Rakokiven koulun uudisrakennus sekä varhaiskasvatuksen tilaratkaisut (13)
- Villähteen koulun perusparannus ja laajennus sekä varhaiskasvatuksen tilaratkaisut (14)
- Kukkasen koulun perusparannus (15)
- Nastopolin kiinteistön ratkaisu (16)
- Kivimaan uimahallin perusparannus (17)
- Kisapuiston kehittäminen (18)
- Urheilukeskuksen perusparannukset (19)
- Urheilukeskuksen ja Ranta-Kartanon alueen kokonaisratkaisut sekä liikunnan että museotoiminnan osalta (Master Plan ja TAJOMU-suunnitelma)
- Lähiliikuntapaikkaverkoston kehittäminen
- Uuden uimahallikapasiteetin ratkaisut
- Tekojääratahankkeen sijoittumISRatkaisut
- Aikuiskoulutuskeskuksen rakennuksen käyttöselytys
- Museon varastotilanteen selvitys ja mahdolliset uudet tilat
- Radio- ja tv-museon peruskorjauksen valmistuminen (20)
- Hiihtomuseon perusparannuksen valmistuminen (21)

## Sosiaali- ja terveystoimialan hankkeita

- Pääterveysaseman perusrannus- ja muutostyöt (1)
- Jalkarannan sairaalan muutostyöt (2)
- Nastolan terveysaseman peruskorjaus (3)

## 6.3 Päivittäistavarakaupan kehitys vuoteen 2020

### Päivittäistavarakaupan kehitys 2013-2015

Lahdessa sijaitsi vuoden 2015 lopussa 47 koko päivittäistavaroiden valikoimaa myyvää päivittäistavarakauppaa, joista viisi oli hypermarketteja. Myymälämäärä on vähentynyt tarkastelujakson aikana kolmella supermarketilla ja yhdellä pienellä valintamyymälällä. Poistumien myötä myymäläverkkoon on tullut aukkoja erityisesti Pirttiharjun kaupunginosassa.

Myymälöiden määrän vähentymisestä huolimatta Lahden nykyinen päivittäistavarakaupan myymäläverkko on varsin kattava. Enintään 500 metrin etäisyydellä ruokakaupasta asui Lahdessa vuonna 2015 noin 57 % asukkaista. Päivittäistavarakaupan saavutettavuus vaihtelee kuitenkin alueesta riippuen. Kerrostalovaltaisilla ja tiheästi asutuilla alueilla kauppa on keskimäärin lähempänä kuin pientalovaltaisilla alueilla.

Nastolassa sijaitsi vuoden 2015 lopussa 7 koko päivittäistavaroiden valikoimaa myyvää päivittäistavarakauppaa.

### Päivittäistavarakaupan kehitys vuoteen 2020

Ikääntyvien osuus väestöstä kasvaa tulevaisuudessa huomattavasti, mikä korostaa lähipalveluiden merkitystä. Myös perhekoot ovat pienentyneet. Pienet asutokunnat eivät välttämättä halua asioida isoissa päivittäistavarakaupan suuryksiköissä, vaan heille riittää pienempikin myymälä, koska ostettavaa on vähemmän. Varsinainen verkkokaupan läpimurto Suomessa on vielä tulematta. Toimijat kuitenkin kehittävät liiketoimintastrategiaansa myös ruuan verkkokaupan näkökulmasta.

Kaupan aukioloajat vapautuivat 1.1.2016 alkaen, jolloin pienet kaupat menettivät tärkeän kilpailuetunsa. Myös maankäyttö- ja rakennuslain luonnoksessa esitetty vähittäiskaupan suuryksikön kokorajan nostamisen on arvioitu kasvattavan myymälöiden kokoa erityisesti päivittäistavarakaupassa.

Kaavoituksella ohjataan kaupan sijoittumista ja mitoittamista, mutta sillä ei voida taata kaupan palvelujen toteutumista eikä turvata kaupan kannattavuutta. Kaavoittamalla uudet asuntoalueet väestömäärältään riittävän suuriksi varmistetaan kaavalliset edellytykset uusille kaupan alueille. Vähimmäisväestömäärä uudelle kaupan päivittäistavarakaupalle on 3 000, kaksi kauppaa edellyttää 4 500 - 5 000 asukasta.

Kaupunki pyrkii aktiivisesti edistämään riittävää päivittäistavarakaupan tonttitarjontaa. Liiketontteja kaavoitetaan keskeisille paikoille tai asuntoalueen sisääntuloväylän suulle. Myös pienille päivittäistavarakaupan yksiköille osoitetaan kaavoissa uusia sijoittumispaikkoja. Hyvin suunniteltu yhdyskuntarakenne tarjoaa kaupalle kilpailukykyisiä sijaintipaikkoja ja helpottaa kaupan oman myymäläverkon suunnittelua.

Kartassa on esitetty Lahden nykyiset päivittäistavarakaupat ja kaavallisesti potentiaalisia päivittäistavarakaupan sijaintipaikkoja. Kaikki potentiaaliset sijainnit eivät välttämättä tule toteutumaan. Vierekkäiset sijainnit voivat myös olla vaihtoehtoja toisilleen.

## 6.4 Erikoistavarakaupan kehitys vuoteen 2020

Keskusta-alueet ovat erikoiskaupan ensisijaisia sijoittumispaikkoja. Keskustan kehittämishankkeiden tavoitteena on luoda ydinkeskustaan viihtyisiä ja laadukas kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä suosiva kaupunkikeskusta. Keskusta-alueen tavoitteellinen kehittäminen on erikoiskaupan kannalta tärkeää, koska muutoin kaupat hakeutuvat keskustojen ulkopuolelle. Tämä heikentää tasapainoista kauppapalveluverkkoa sekä vähentää keskustan merkitystä kauppapaikkana. Keskustan erikoiskaupan tiloja muunnellaan tarpeiden mukaan lisäämällä rakennusoikeutta.

Keskustan ulkopuoliset merkittävimmät erikoiskaupan keskittymät sijaitsevat Uudenmaankadun varrella (Renkomäki, Uudenmaankadun kaupan alue, Laune), Karistossa, valtatie 24 varrella Holmassa ja Rakokivessä. Renkomäessä kaupallinen tarjonta tulee lähivuosina lisääntymään. Rakokiven liike- ja palvelukeskuksen kehitetään yhteistyössä elinkeinoelämän edustajien ja kiinteistöomistajien kanssa. Tavoitteena on mm. mahdollistaa kaupallisten palvelujen kehittäminen. Maakuntakeskuksena Lahti palvelee yli maakunta- ja kuntarajojen.

Keskusta-alueiden ulkopuolella tavoitellaan erityisesti kauppaa, joka ei suuren kokonsa puolesta sovellu keskustatoimintojen alueille ja joissa myytävät tuotteet vievät paljon tilaa. Kaupan alueita kehitetään tavalla, joka edistää niissä asioimista kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.

Kauppapaikkoja tarjotaan myös uuden tyyppisille toimijoille. Liiketoimintaan tulee uusia innovaatioita ja toimintatapoja, jotka tarvitsevat erilaisia myymäläratkaisuja. Osa uusista liikekonsepteista hakee kauppapaikkansa keskustoista, osa keskustojen ulkopuolelta. Toimintojen keskustojen ulkopuolella tulee olla kuitenkin tasapainossa keskustan elinvoimaisuuden kanssa.

Asemakaavamerkintöjä tullaan ajantasaistamaan, koska paljon tilaa vaativat kaupat katsotaan vähittäiskaupan suuryksiköiksi siirtymäajan jälkeen 15.4.2017.

## 7. Elinkeinojen Lahti

### 7.1 Elinkeinopoliittiset tavoitteet

Kaupunki edistää uusien työpaikkojen syntymistä osoittamalla uusia elinkeinoelämän alueita, pyrkimällä turvaamaan nykyisten yritysten toimintaedellytykset ja mahdollistamalla niiden laajentumisen.

Elinkeinoelämän nopeat muutokset pyritään ottamaan huomioon hyödyntämällä erilaisia lupamenettelyjä mahdollisimman joustavasti. Toiminnan sijoittumiseen vaikuttavista erityiskysymyksistä kuten pohjaveden suojelusta muodostetaan selvä kanta. Aikatauluista pyritään pitämään kiinni niin kaavoituksessa kuin kunnallisteknisissä investoinneissa, sillä aloituksen siirtymisellä voi olla merkittäviä toiminnallisia ja taloudellisia vaikutuksia.

Kaupungin aluerakentamis- ja investointikohteet voivat toimia uusien tuotteiden ja palveluiden kokeilu- ja kehitysympäristöinä ja sitä kautta tukea alueen elinkeinoelämän kasvua. Uusien asuin- ja liiketoiminnan alueiden suunnitellussa mahdollistetaan referenssien syntyminen alueen pk-yrityksille. Muun muassa Päijät-Hämeen keskussairaalan alueen kehittyminen yhtenä Suomen merkittävimmistä keskussairaaloista sekä terveysalan keskittymistä tarjoaa mahdollisuudet uudelle yritystoiminnalle.

Alueen korkeakoulutoiminta on keskittymässä Niemen alueelle, Lahden Tiedepuiston ja Mikkulankatu 19:n kiinteistöihin. Niemen alueen kehittämistä kampusmaiseksi kokonaisuudeksi edistetään mm. joukkoliikenne-, kävely- ja pyöräily-yhteyksiä kehittämällä sekä mahdollistamalla kampus- ja tiedepuistotoimintaa tukevien palvelujen syntymistä ja opiskelija-asumista.

Tuetaan matkailun ja siihen liittyvien palveluiden syntyminen edellytyksiä muun muassa Liikuntakeskus Pajulahden ja Vesijärven ranta-alueiden läheisyyteen ja tuetaan näihin liittyviä logistisia yhteyksiä.

Uutta kaupan ja elinkeinoelämän rakennusoikeutta kaavoitetaan vuosittain 40 000 k-m<sup>2</sup>. Kaavoituksessa otetaan huomioon uusien elinkeinoaluetta palvelevien alueiden syntyminen kehätien vaikutusalueelle ja niille riittävien logististen yhteyksien turvaaminen sekä keskusta-alueiden kehittyminen. Lahden aseman seudulle ja radan varteen on rakentumassa merkittävä asumis- ja työpaikka-alueiden kokonaisuus, joka nivoutuu osaksi Lahti-Helsinki -kasvukäytävää.

### 7.2 Toimitila- ja työpaikka-alueet

Toimitilarakentaminen toteutuu suurelta osin olemassa olevien tonttien uudelleen rakentamisen ja nykyisten kiinteistöjen laajentamisen kautta. Liike- ja toimistotiloja on erityisesti Lahden ydinkeskustan ja Rakokiven keskuksen asemakaavan muutoksissa. Niemen alueella varaudutaan Lahden Ammattikorkeakoulun ja sen yhteistyötahojen kehittämistarpeisiin. Monipuolinen opiskelu-, tutkimus- ja työpaikkakeskittymä voi sisältää myös palveluja ja asumista. Satama-alueen ja rantaraitin kehittäminen ovat osa Niemen alueen kokonaisuutta. Asumisen ja toimitilojen sekoittuneita alueita pyritään toteuttamaan myös Hennalan, Sopenkorven ja Villähteen alueella. Radanvarren työpaikkakeskittymän täydentämistä jatketaan Matkakeskuksen ja radan molemmin puolin. Radanvarren kehittäminen laajenee Villähteen, Nastolan ja Uudenkylän asemien ympäristöön. Toimitila- ja työpaikka-alueiden laajentaminen erityisesti Nastolan ja Uudenkylän aseman läheisyydessä on perusteltua jo olemassa olevan yritystoiminnan rinnalla. Eteläisen kehätien rakentuminen lisää Pippon liittymän näkyvyyttä. Renkomäen liittymän ympäristössä on vielä jonkin verran toteutumaton toimitilarakentamisen aluetta, mutta laajemmat tulevaisuuden kaavoituskohteet sijoittuvat Nastolan, Uudenkylän ja Koiskalan valtatie liittymien läheisyyteen.

Kiertotalous ja muut uudet ympäristöliiketoiminnan muodot vaikuttavat uusien toimitila- ja työpaikka-alueiden sijoittumiseen ja aluevarauksiin.

## 8. Luonnonläheinen Lahti

Viheralueohjelma valmistui vuonna 2013. Viheralueohjelma päivitetään vuoden 2017-2018 aikana koskemaan koko Lahden kaupungin aluetta. Viheralueohjelman mukaisesti vuonna 2015 on valmistunut metsien hoidon ja käytön periaatteet -toimenpideohjelma. Vuonna 2017 aloitetaan laatimaan viherpalveluverkkotarkastelua sekä Lahden vieraslajilinjausta. Myös pohjavedensuojelusuunnitelmat ja vesiensuojeluohjelmat pannaan täytäntöön. Reitistökartat on päivitetty ja ne ovat saatavilla myös sähköisesti kaupungin Internet-sivuilla. Uusia reitistökarttoja on suunnitteilla mm. Joutjärven ympäri sekä entisen Nastolan alueelle. Teivaalla / Salpausselän alueella on tavoitteena selkeyttää opastusta ja merkitä paitsi kartalle myös maastoon alueen pääreitit.

Kaupungin omistamille rakentamattomille ranta-alueille ei ole osoitettu rakentamista. Vesijärven rannan ulkoilureitistä on tehty yleissuunnitelma ja Mukkulan entiselle leirintäalueelle on perustettu tapahtumapuisto.

Luonnonsuojelualueiden verkostoa täydennetään. Pesäkallion luonnonsuojelualue laajennettiin 2014 ja Viuhan luonnonsuojelualue perustettiin vuonna 2016. Kintterön suon luonnonsuojelualue perustamiseen liittyvät selvitykset on aloitettu vuonna 2016 ja luonnonsuojelualue on tarkoitus perustaa 2017. Sylvöjärven eteläosaan Sammalsillan alueelle on rakennettu esteetön luontopolku ja lintutorni vuonna 2016. Alue on tarkoitus perustaa luonnonsuojelualueeksi vuonna 2017.

Asemakaavoituksen yhteydessä turvataan tärkeimmät yleiskaavassa määritellyt ekosysteemipalvelut

- säilytetään riittävän suuret yhtenäiset metsäalueet ja virkistysalueet
- huolehditaan alueiden hulevesien hallinnasta Lahden hulevesiohjelman prioriteettijärjestyksen mukaisesti
- laaditaan tarvittaessa kaavarunkotyön tai asemakaavoituksen yhteydessä hulevesien hallintasuunnitelma
- pohjavesialueilla laaditaan kaavoituksen yhteydessä pohjavesiselvitys, mikäli sellaista ei ole aiemmin laadittu
- edistetään vettä läpäisevien pintamateriaalien sekä viherkattojen käyttöä ja ohjeistetaan niistä rakentamistapaohjeissa
- pohjavesialueilla testataan valtakunnallisen viherkerroin-työkalun käyttöönottoa

## 9. Liikkuminen Lahdessa

Ohjelmakierroksella keskitytään kestävän kaupunkiliikenteen suunnitteluun erityisesti osana seuraavaa yleiskaavakierrosta. Keskeistä tässä on kestävien kulkumuotojen (kävely, pyöräily, joukkoliikenne) käytön edistäminen asenteisiin, yhdyskuntarakenteeseen ja infrastruktuuriin kohdistuvilla toimilla sekä kehittämällä kaikkia liikkumismuotoja tasa-arvoisesti. Keskustan kehittämistä ja yhdyskuntarakenteen tiivistämistä tukevat vahvasti eteläisen kehätien rakentaminen ja valtatie liikenteen siirtyminen pois keskustasta.

Asukkaiden liikkumismahdollisuuksia ja elämänlaatua halutaan parantaa Lahdessa. Jokaisella asukkaalla pitäisi olla tasavertaiset mahdollisuudet liikkumiseen. Lapsiystävällisessä kaupungissa hyvät liikkumismahdollisuudet kävellen, pyörällä ja joukkoliikenteellä ovat erityisen tärkeitä.

Lahdessa pyöräillään 17 prosenttia kaikista matkoista (Suhonen, 2016), kun koko Suomen keskiarvo on vähän yli 8 prosenttia. Lahden pyörätieverkosto on kattava, mutta sen laadun parantaminen on välttämätöntä pyöräilyn suosion lisäämiseksi. Pyöräilyn suosio on kasvanut Lahdessa merkittävästi 2000-luvulla. Ohjelmakaudella määritellään, minkälaista pyöräinfrastruktuuria Lahteen halutaan kehittää tulevaisuudessa vastaamaan pyöräilyn suosioon. Pyöräilyn pääreitit otetaan keskeiseksi painopisteeksi maankäytön ja kunnallisteknisessä suunnittelussa sekä liikenneinfrastruktuurin kehittämisessä. Jatketaan keskustan pääpyöräreittien rakentamista. Pyöräilyn pääreittien talvihoitoluokka on nostettu vuonna 2016 katuverkkoon kuuluvilla pääpyöräiteillä korkeimpaan luokkaan ja pyöräteiden talvikunnossapidon kehittämistä edelleen.

Kävelyn kulkutapaosuus on Lahdessa muihin keskisuuriin kaupunkeihin nähden suuri. Lahdessa kävellään 25 % kaikista matkoista (Lahden seudun liikennetutkimus 2010). Ohjelmakaudella kehitetään mielenkiintoista kävely-ympäristöä kaupunkiin ja jatketaan erityisesti keskustan käveltävyyden parantamista. Epäviihtyisä ympäristö ei houkuttele kävelemään, vaikka kevyen liikenteen yhteydet olisi järjestetty.

Lahden kävelyn ja pyöräilyn kehittämissuunnitelma on laadittu vuonna 2012. Suunnitelmaan sitoutuminen ja sen jalkauttaminen sekä seuranta ovat jääneet puutteellisiksi. Suunnitelma on kuitenkin edelleen pääosin ajantasainen, ja siinä esitetyillä toimenpiteillä pystytään tehokkaasti vastaamaan strategian tavoitteeseen lisätä kävelyä ja pyöräilyä. Kävelyn ja pyöräilyn kehittämissuunnitelmassa esitetyjä toimenpiteitä ryhdytään toteuttamaan entistä määrätietoisemmin.

Lahden seudun liikenteen joukkoliikennejärjestelmä uudistui onnistuneesti kesällä 2014. Houkuttelevan joukkoliikennejärjestelmän kehittämistä jatketaan. Joukkoliikenteen kilpailutuksien yhteydessä otetaan huomioon kehittyvien liikennepalveluiden tuomat mahdollisuudet. Joukkoliikenteen toiminta- ja sopimusmalleja kehitetään rohkeasti.

Toriparkin toteuttaminen, päätös eteläisen kehätien rakentamisesta ja Rantakartanon katujen toteuttaminen vuodesta 2017 alkaen luovat hyvät edellytykset keskustan yleissuunnitelman toteuttamiselle. Yleissuunnitelman mukaisen liikenneverkon toteuttaminen edellyttää vielä keskustan kehän toteuttamista. Läpiajoliikenteen vähentyminen keskustassa parantaa turvallisuutta, ilmanlaatua ja vähentää melua, pölyä sekä moottoriajoneuvoliikenteen estevaikutusta siellä, missä oleskellaan eniten. Nämä luovat edellytykset viihtyisän, elinvoimaisen ja kaikilla kulkutavoilla saavutettavan keskustan kehittämiseen.

Eteläisen kehätien rakentaminen ja siihen liittyvän Lahden eteläisen sisääntulotien kehittäminen vahvistavat kestävän liikkumisen kehittämisen edellytyksiä Lahdessa ja parantavat Lahden valtakunnallista ja seudullista saavutettavuutta. Eteläisen kehätien rakentaminen ja valtatie liikenteen siirtyminen pois keskustasta tukevat vahvasti keskustan kehittämistä ja yhdyskuntarakenteen tiivistämistä.

Kestävien kulkumuotojen edistäminen vaatii vahvaa poliittista sitoutumista. Ohjelmakierroksella keskitytään kestävän kaupunkiliikenteen suunnitteluun, ja kehitetään kestävän liikkumisen ja maankäytön vuorovaikutteista suunnitteluprosessia. Kestävän kaupunkiliikenteen suunnittelulla pystytään parantamaan erityisesti kaupungin sisäistä saavutettavuutta. Yhtenä keskeisinä painopisteinä ovat liikkumisen digitaalisen tiedon kerääminen ja jakaminen.

Lähde:

Suhonen, K. 2016. Car Usage And Dependence in Lahti Finland. The University of Leeds.





## 11. Jatkotoimenpiteet

Yleiskaavan toteutusohjelman sisältö on annettu tiedoksi sivistys- ja sosiaali- ja terveyslautakunnalle sekä Nastolan aluejohtokunnalle, ja se viedään päätettäväksi tylaan, elinvoima ja työllisyysjaostoon ja kaupunginhallitukseen marraskuussa 2016. Käynnistetään yleiskaavaprosessi 2017-2020 tavoitteiden tarkistamisella. Seurataan ohjelman toteutumista ja kehitetään seurantamenetelmää. Seuranta varten vuosittain kerättäviä tilastotietoja ovat mm.:

- maan myynti, hankinta ja vuokraus
- tontti- ja raakamaavaranto
- asemakaavoitettu kerrosala
- tonttien luovutukset
- asuntotuotanto ja sen sijoittuminen
- toteutunut kerrosala
- väestönkasvu ja -muutokset
- asuntomarkkinat.

Seurantatuloksiin perustuen valmistellaan yleiskaavan toteutusohjelmaa seuraavalle valtuustokaudelle.

### 11.1 Yleiskaavatyön 2017-2020 selvitystarpeita

Lähtötietoja on tarpeen yhdenmukaistaa koko kaupungin tasolla. Tarve kohdistuu erityisesti alueille, joilla osayleiskaava on vanhentunut tai puuttuu kokonaan. Selvitystarpeita ovat:

- Viherverkosto
- Lahden tärkeimmät ekosysteemipalvelut
- Kulttuuriympäristö ja maisema
- Kestävän liikkumisen suunnitelmaa (SUMP) varten tarvittavat lähtötiedot, henkilöliikennetutkimus (HLT)
- Koko kaupungin elinkeinorakenne, elinkeinoelämän alueiden tulevaisuus
- Luonto- ja ympäristöselvitykset kaavoittamattomilta alueilta, mm. uhanalaiset lajit
- Radanvarren mahdollisuudet, asemien saavutettavuus
- Lähipalveluiden saavutettavuus
- Lasten Lahti -tutkimuksen jatko