

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukainen

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

Asemakaavan muutos A-2678 (Rajakatu 7)

ALOITE/HAKIJA

Asemakaavan muutos laaditaan yksityisen aloitteesta.

SUUNNITTELUALUE

Kaavoitettava alue sijaitsee Lahden keskustassa.



Kuva: Suunnittelualan sijainti (opaskartta)

TAVOITE

Tavoite on kulttuurihistoriallisia arvoja käsittävän seurakuntarakennusten tontin asemakaavan tarkistaminen.

Maankäyttötavoite

Lähtökohtana on muuttaa vanhentunut asemakaava vastaamaan todennäköistä maankäyttöä. Pääkäyttötarkoitukseksi esitetään asumista.

Vaihtoehtoja / Luonnos

Tarkoituksena oli tutkia erilaisia vaihtoehtoja. Omistajan panostus talojen kuntoon on tehnyt vaihtoehdot tarpeettomaksi. Asemakaavassa esitetään vaihtoehto, jossa tontin rakennukset säilytetään asuintiloina. Sen lisäksi esitetään uutta pientaloa pihalle.

Näin suojellaan arvokkaita seurakunnallisia rakennuksia, mahdollistetaan kohtumääräistä uudisrakentamista ja samalla huolehditaan siitä, että kaupunkikuva säilyy.

LÄHTÖTIEDOT

Aluetta koskevat seuraavat voimassa olevat kaavat ja suunnitelmat:

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 11.3.2008 vahvistamassa Päijät-Hämeen maakuntakaavassa suunnittelualue on C4 "Lahden keskustatoimintojen alue". Kuvaus: Maakuntakeskuksen keskusta-alue sijaitsee kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella ja pohjavesialueella.

Yleiskaava

Lahden oikeusvaikutteinen yleiskaava 2025 on saanut lainvoiman 6.10.2014. Yleiskaavassa suunnittelualue on C-1 "Ydinkeskusta".

Alueen nykytilan kuvaus: Alueen asutokanta sijaitsee miltei kokonaan kerrostaloissa, joita on rakennettu kaikkina Lahden kaupunkina olon vuosikymmeninä. Alueella on toteutumaton rakennusoikeutta. Aukkaita on noin 10300. Alueella on monipuoliset julkiset ja kaupalliset palvelut. Alueella sijaitsee vähittäiskaupan suuryksikkö. Alueen arvopuistoja ovat Kaupungintalon puisto, Alatori, Kirkkopuisto ja Erkonpuisto. Alueella on kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennetun ympäristön kohteita (RKY, MARY, LaRY).

Suunnitteluohje: Kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön tai sen läheisyyteen kohdistuvat muutokset tulee suunnitella paikan henkeä kunnioittaen. Keskustakaupan isot yksiköt keskitetään ydinkeskustan alueelle. Saimaankadun ja Kauppakadun välisiin kortteleihin voidaan tutkia tornitalojen sijoittamista. Kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennettua ympäristöä koskevissa suunnitelmissa huolehditaan, että kohteen ja sen lähiympäristön tunnusomaiset piirteet säilyvät. Tärkeitä Apoli – teemoja on: Keskustan kaupunkimaisema, kaupunkikuva, maamerkit, näkymät, hyvä suunnittelu, laadukas rakentaminen, viimeistelty viherympäristö.

Asemakaava

Korttelin 96, tontin 4 asemakaava (kaava: 29551 / A) on vuodelta 1966 (1.12.66). Tontti sijaitsee Lahden keskustassa.

Lähtötiedot on esitetty tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

NYKYTILANTEEN KUVAUS

Rakennettu ympäristö

Alue sijaitsee Lahden keskustassa. Kohde on Lahden selvityksessä "Kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista"; Lahti 2000.

Maaperä ja pohjavesi

Alue sijaitsee I-luokan tärkeällä pohjaveden muodostumisalueella.

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Osalliset (Maankäyttö- ja rakennuslaki 62 §)

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

Tämän kaavatyön osallisia ovat:

- Vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Maankäyttö ja aluehankkeet
- Kaupunkiympäristö
- Rakennus- ja ympäristövalvonta
- Lahden museot
- Hämeen ELY -keskus / maankäyttö
- Lahti Aqua Oy
- Lahti Energia Oy
- LE -Sähköverkko Oy

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä koko kaavoitustyön ajan internetissä osoitteessa www.lahti.fi/kaavoitus sekä ehdotusvaiheen ajan kirjastossa. Suunnitelmaa täydennetään tarvittaessa työn aikana.

Seuraavalla sivulla on esitetty osallistumismahdollisuudet kaavoituksen eri vaiheissa. Kaavatyön aikana saatu palaute kirjataan kaavaselostukseen, jossa myös kerrotaan, miten palaute on otettu huomioon kaavoituksessa.

Asemakaavaluonnosta ja sen mahdollisia vaihtoehtoja esittelevä yleisötilaisuus (kerrotaan, jos järjestetään) järjestetään työn alkaessa /luonnosvaiheessa ja/tai ennen asemakaavan tai asemakaavan muutosehdotuksen käsittelyä teknisessä lautakunnassa. Yleisötilaisuudesta ilmoitetaan Uusi Lahti -lehdessä, tarvittaessa Nastola-lehdessä ja kaavan kotisivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö järjestetään erikseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan Hämeen ELY-keskukselle tiedoksi. Kunnan ja alueellisen ympäristökeskuksen välinen viranomaisyhteistyö (MRL 66 §) pidetään tarvittaessa. Kaavan luonnosvaiheen valmistelumateriaalista pyydetään viranomaisilta tarvittavat lausunnot. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot tarvittaessa, mikäli kaava on oleellisesti muuttunut luonnosvaiheesta.

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA AIKATAULU

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Tavoitteellinen aikataulu on (mikäli asemakaavan muutoksesta ei jätetä muistutuksia / ei valiteta):

- valmisteluvaiheen kuuleminen, asemakaavaluonnos 01/2017
- arvioitu teknisen ja ympäristönlautakunnan käsittely, asemakaavaehdotus 02/2017
- virallinen nähtävillä olo 30 vrk (MRA 27§, 32§) 03/2017
- arvioitu kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsittely 04-05/2017

KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI (MRL 9§, MRA 1§)

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitysten perusteella on voitava arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset.

Asemakaavan vaikutukset arvioidaan lähtötietojen pohjalta asiantuntijatyönä. Vaikutusarvioinnissa

hyödynnetään myös osallisten mielipiteitä ja kommentteja. Vaikutusarviointi esitetään kaavaselostuksessa.

Arvioitavat vaikutukset ovat:

1 ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön

2 rakennettuun ympäristöön

ASEMAKAAVAN LAATIJA

Lahden kaupunki

Tekninen ja ympäristötoimiala / Maankäyttö ja aluehankkeet

Kaavoitusarkkitehti Theodora Rissanen

Askonkatu 2, 15100 Lahti

(käyntiosoite: Askonkatu 2, 5. kerros)

gsm: 050 387 8717

sähköposti: etunimi.sukunimi@lahti.fi

Päiväys ja allekirjoitus

Lahdessa 10.1.2017



Theodora Rissanen, kaavoitusarkkitehti

Lahden ajankohtaiset hankkeet www.lahti uudistuu.fi

Tietoa kaavoituksesta ja kaavoituskatsaus

<http://www.lahti.fi/kaavoitus>

kaavan kotisivu

[linkki](#)

Lahden tekninen ja ympäristötoimiala / Maankäyttö ja aluehankkeet
Askonkatu 2, 15140 Lahti

ThR/KK

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA AIKATAULU

Asemakaavaamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Tavoitteellinen aikataulu, mikäli asemakaavasta ja/tai asemakaavanmuutoksesta ei jätetä muistutuksia tai valiteta, on esitetty seuraavana (kuukausi/vuosi).

10 **1** Aloitusvaihe

/16

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu vuoden 2016 kaavoituskatsauksessa.

01 **2** Luonnosvaihe

/17

Luonnosvaiheessa laaditaan idealuonnoksia ja selvityksiä sekä arvioidaan luonnoksen tai luonnosvaihtoehtojen vaikutuksia. Lisäksi käydään neuvotteluja osallisten kanssa. Luonnosvaiheessa järjestetään osallisten ennakkokuuleminen ja tarvittaessa yleisötilaisuus. Osallisille lähetetään osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos. Materiaalit lisätään myös kaavatyön verkkosivuille. Yleisötilaisuudesta ilmoitetaan Uusi Lahti -lehdessä, tarvittaessa Nastola-lehdessä ja kaupungin verkkosivuilla www.lahti.fi.

Osallistuminen

Osalliset voivat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä kirjallisesti tai suullisesti. Mielipiteen voi jättää sähköpostilla suoraan kaavan laatijalle etunimi.sukunimi@lahti.fi. Tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunnot. Annetut mielipiteet ja lausunnot julkaistaan nimineen kaupungin verkkosivuilla.

02 **3** Ehdotusvaihe

/17

Ehdotusvaiheessa laaditaan kaavaehdotus valitun kaavaluonnoksen pohjalta. Suunnittelussa huomioidaan ennakkokuulemisessa esitetyt mielipiteet. Kaavaehdotus esitellään tekniselle ja ympäristölautakunnalle, jonka päätöksellä se asetetaan nähtäville 30 vuorokaudeksi Lahti-Pisteeseen (Kirkkokatu 31, pääkirjaston aula), Nastolan yhteis palvelupisteeseen (Pekkalantie 5) sekä kaupungin verkkosivuille. Nähtävillä olosta kuulutetaan Uusi Lahti -lehdessä, Nastola-lehdessä ja kaupungin verkkosivuilla sekä ilmoitustaululla. Nähtävillä olon jälkeen kaavan laatija valmistelee vastineet mahdollisiin muistutuksiin. Jos muistutukset eivät aiheuta ehdotukseen olennaisia muutoksia, kaava etenee vastineineen hyväksymisvaiheeseen. Muussa tapauksessa tekninen ja ympäristölautakunta asettaa muutetun kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville.

Osallistuminen

Osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen nähtävillä olon aikana. Muistutus osoitetaan tekniselle ja ympäristölautakunnalle, ja sen voi toimittaa pääkirjaston Lahti-pisteeseen, Nastolan yhteis palvelupisteeseen tai sähköpostilla osoitteeseen diaari.teky@lahti.fi. Muistutuksen tehneille lähetetään perusteltu vastaus. Lausuntoja pyydetään tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä, mikäli kaava on oleellisesti muuttunut luonnosvaiheesta. Muistutukset julkaistaan nimineen kaupungin verkkosivuilla.

04 **4** Hyväksymisvaihe

-05

/17

Kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen ja mahdolliset muistutukset vastineineen sekä esittää kaupunginvaltuustolle kaavan hyväksymistä. Kaupunginvaltuusto hyväksyy ehdotuksen. Vaikutukseltaan vähäisen kaavan muutosehdotuksen hyväksyy tekninen ja ympäristölautakunta. Hyväksymispäätöksestä lähetetään tieto kaava-aloitteen tekijälle, muistutuksen tehneille ja viranomaisille.

Osallistuminen

Osalliset voivat valittaa kaupunginvaltuuston tai teknisen ja ympäristölautakunnan päätöksestä Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen 30 päivän valitusaikana. Hallinto-oikeuden päätöksestä on mahdollisuus valittaa edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

06 **5** Voimaantulo

/17

Kaava saa lainvoiman noin 1,5–2 kuukauden kuluttua kaupunginvaltuuston päätöksestä, mikäli kaavasta ei valiteta. Kaavan voimaantulosta lähetetään kirje kaavan anojalle.