

LAHTI



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTI- SUUNNITELMA

27.3.2018 päiv 1.2.2023

243/2021

Asemakaavatunnus
A-2736

Asemakaavan muutos

Keski-Lahti, Harjukatu 34
ja 36, Vuorikatu 27 ja 29
(Harjun koulu)

Lahti.fi

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukainen Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Asemakaava A-2736

Keski-Lahti, Harjukatu 34 ja 36, Vuorikatu 27 ja 29 (Harjun koulu)

ALOITE/HAKIJA

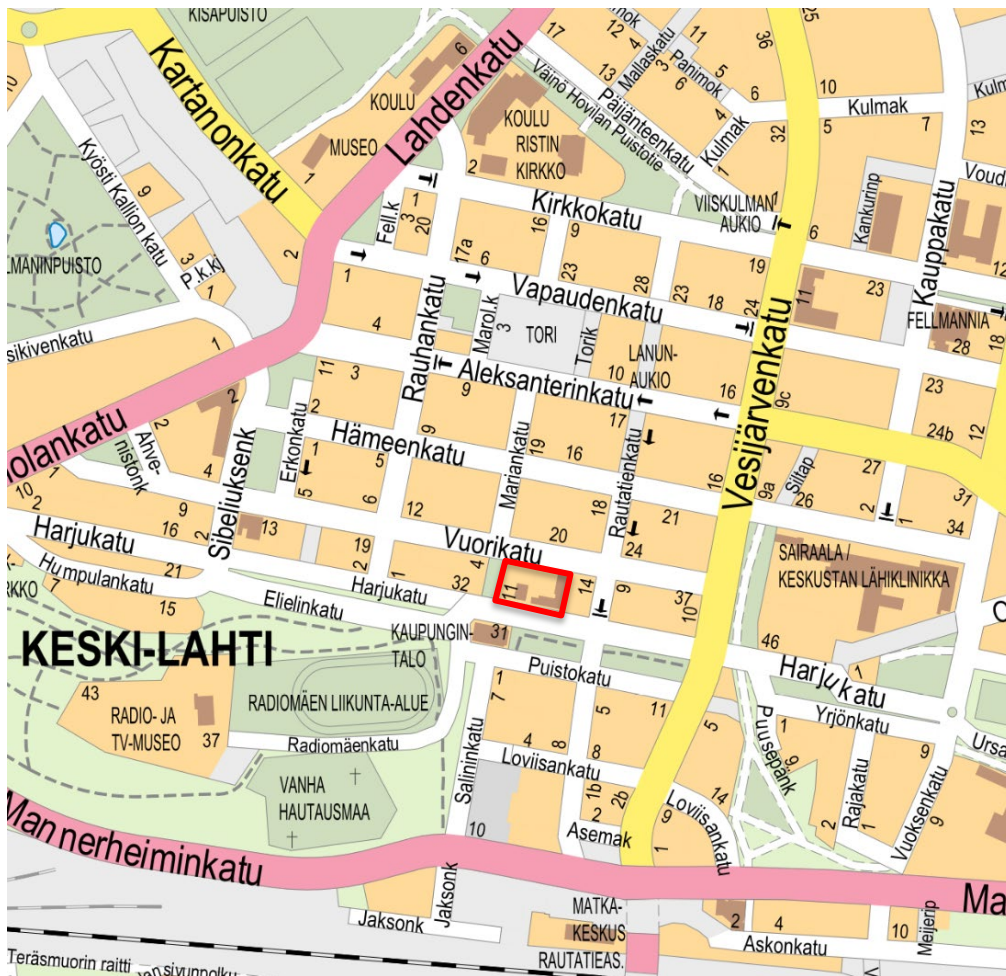
Asemakaava laaditaan kaupungin aloitteesta.

SUUNNITTELUALUE

Kaavamuutosalue sijaitsee ydinkeskustassa kaupungintalon ja Kaupungintalon puiston välittömässä läheisyydessä. Alue rajautuu etelässä Harjukatuun, lännessä Mariankadun puistikkoon, pohjoisessa Vuorikatuun, idässä korttelin 21 tontteihin 107 ja 108. Alueen pinta-ala on 5 680 m².

TAVOITE

Kaavan tarkoitus on tarkistaa tonttien käyttötarkoitusta ja mahdollistaa täydennysrakentaminen kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia käsittävillä tonteilla. Tonteilla sijaitsee Harjun koulu, Janhusen talo sekä Millerin talo.



LÄHTÖTIEDOT

Työ on tullut vireille 8.3.2018.

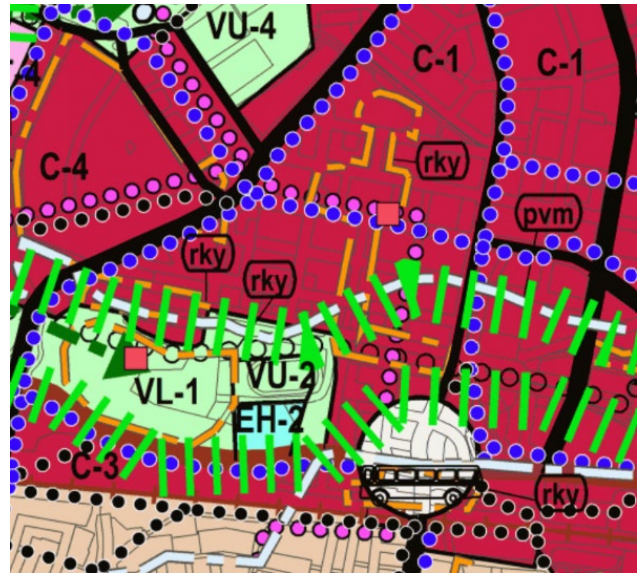
Aluetta koskevat seuraavat voimassa olevat kaavat ja suunnitelmat:

Päijät-Hämeen maakuntavaltuuston 3.12.2016 hyväksymä Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan MRA 93 § mukaisen kuulutuksen myötä 14.5.2019.

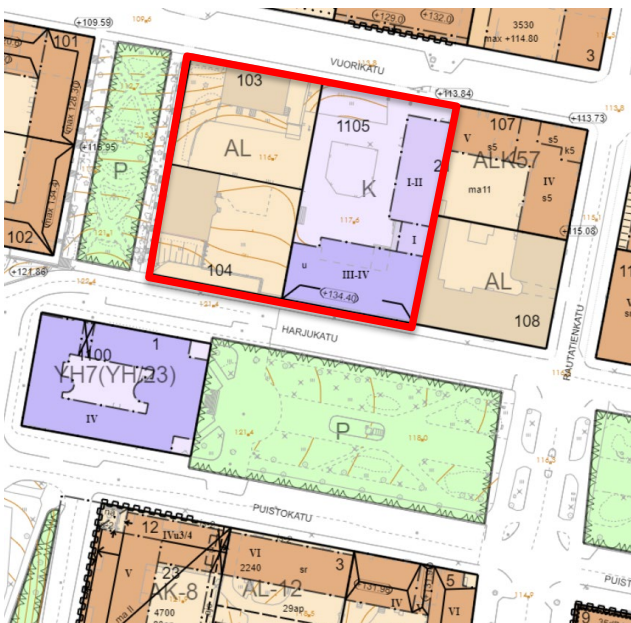
Lahden oikeusvaikutteinen yleiskaava 2030 Y-203 (kv 25.1.2021 § 14) sai lainvoiman 2.12.2022.



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014



Ote Lahden yleiskaavasta 2030 Y-203



Ote ajantasa-asemakaavasta (otettu 27.1.2023)

Asemakaava on hyväksytty tontin 1105 osalta 25.1.1956, 15100/A. Tonttien 103 ja 104 asemakaava on hyväksytty 30.1.1924. Kortteli kuuluu kauppalaan ensimmäisen asemakaavan alueeseen vuodelta 1878.

Harjun koulun tontin käyttötarkoitus on koulutontti (K). Kerrosluku on Harjukadun puolella III-IV ja lisäsiiven kohdalla I-II.

Janhusen ja Millerin talojen tonteilla kaava määrittelee tonteille rakennettavaksi monikerroksisia kivitaloja kadun varteen. Kaavaa täydentää rakennusjärjestyksen määräykset vuodelta 1924.

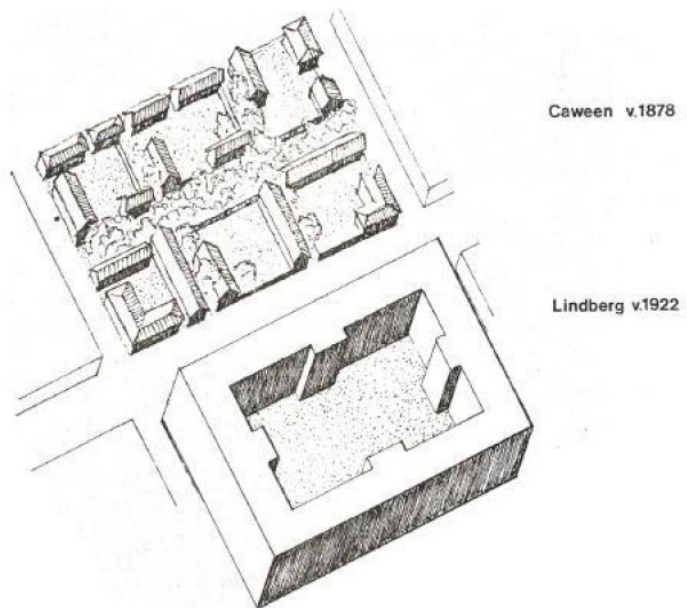
Kaavoissa laatimisajankohdan tavan mukaisesti auto-paikkamääräyksiä.

Alue kuuluu osana valtakunnallisesti merkittävänä rakennetun kulttuuriympäristön kohteena luokiteltuun alueeseen (RKY).

Alue on pohjaveden muodostumisen aluetta.



Vuonna 1924 vahvistettiin Carolus Lindbergin Lahden laajennettu asemakaava. Asemakaavassa tontille oli määritelty rakennettavaksi monikerroksisia kivitaloja kadun varteen. Asemakaavaa täydensivät vuoden 1924 rakennusjärjestyksen määräykset.



Vasemalla ote Lahden laajennetusta asemakaavasta, Carolus Lindberg 1924.

Oikealla ote kirjasta: Kaupunkirakenteen kehitys Lahdessa 1878-1931. Kuvan alemmassa korttelissa (Lindberg 1922) on kuvattu keskustan ruutukortteleiden rakennustavan muutos monikerroksisten kivitalojen umpikorttelirakenteeksi.

Kulttuuriympäristö:

- Mariankadun ja kaupungintalon puistoakselit ovat osin niihin liittyvine rakennuksineen valtakunnallisesti rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi luokiteltuja ympäristöjä (RKY).
- Alue käsittää Ristin kirkolta kaupungintalolle akselin ympäristöineen sekä kaupungintalon puiston.
- Rakennukset on mainittu selvityksessä Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet 2000, Lahden kaupungin museo.
- Yleiskaavan keskusta-alue-rajauksen sisällä muutoskohteet tarkastellaan tapauskohtaisesti.

Rakennettu ympäristö:

- Harjun koulu on professori Eliel Saarisen suunnittelema vuonna 1922. Muotokieleltään rakennus tukee Saarisen aiemmin suunnittelemaa kaupungintaloa. Koulua on laajennettu vuonna 1952 arkkitehti Irma Kolsin piirustusten mukaan mm. rapatulla juhla-/voimistelusaliosalla. Koulurakennus on olennainen osa kaupungintalon miljööä.
- Janhusen talo on kaupungininsinööri Jalmari Janhusen itselleen 1927 rakennuttama asuintalo. Rakennuksen on suunnitellut helsinkiläinen arkkitehti Georg Wigström. Talo on osittain III ja osittain IV kerroksinen liikerakennus, jonka mahtava klassistinen graniittiportaali avautuu Mariankadun puistikoon. Rakennus on tullut kaupungin omistukseen 1960 ja siinä on toiminut virastoja sekä myöhemmin vuokratiloja. Tällä hetkellä rakennus on tyhjiillään.
- Millerin talon rakennutti piiriläinlääkäri Karl Miller vuonna 1926 asuintaloksi sekä vastaanottotiloiksi. Rakennuksen suunnitteli helsinkiläinen arkkitehti Runar Eklund. Ulkorakennus ja kiviaita on purettu 1960-70 luvuilla. Millerin talo edustaa klassismia. Kaupunki osti rakennuksen 1963 vuonna 1963 ja se on toiminut toimistoina. Tällä hetkellä rakennus on lähes tyhjiillään.



Ympäristö:

- Alue sijaitsee pohjaveden muodostumisen alueella.
- Suunnittelualue rajaa Mariankadun ja kaupungintalon puistoakseleita.
- Tonttien piha-alueet ovat pääsääntöisesti Harjun alakoulun pihatoimintojen käytössä. Millerin talon vierustaa on täytetty pelialuetta varten, jolloin pintavesien valumisesta on aiheutunut rakenteellista haittaa Millerin talolle. Maanpinta laskee voimakkaasti Harjukadulta Vuorikadulle n. 7,5 m. Tontilla on jonkin verran puustoa ja nurmialueita reuna-alueilla.
- Alueen maaperä on hiekkaa (Salpausselän harjua).

Liikenne:

- Alue kuuluu keskustan jalankulkuvyöhykkeeseen. Matkakeskuksen bussipysäkeille on matkaan. 450 m ja torille n. 400 m.
- Millerin talolle ja Harjun koululle on ajoneuvoliittymä Vuorikadulta. Janhusen talon tontille on liittymä Harjukadulta. Tontin reunassa on pysäköintitasku, jonne pysäköidään Harjukadun suunnasta, 11 ap.

Lähtötiedot on esitetty tarkemmin kaavan selostuksessa.

SELVITYSTIEDOT (Maankäyttö- ja rakennusasetus 25 §)

Alueesta on laadittu seuraavat selvitykset:

Lähtökohtana ovat Päijät-Hämeen maakuntakaavan ja Lahden yleiskaavatyön yhteydessä tehdyt perusselvitykset, joista tämän työn kannalta merkityksellisiä ovat

- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY 2009
- MARY-maakunnallisesti arvokkaat rakennetut ympäristöt, Päijät-Hämeen maakunnallinen inventointi 2005
- Selvitys Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista, 2000, Lahden kaupunginmuseo
- Selvitys Lahden sodanjälkeisestä rakennusperinnöstä 2012, Lahden kaupunginmuseo
- Muinaismuistojen osalta tukeudutaan Museoviraston selvityksiin

Muita selvityksiä

- Rakennushistoriaselvitys, Lahden kaupungin kortteli XXI, tontit 103-106, Arkkitehdit Oy Latva ja Vaara, 2020.
- Tilakeskuksen teettämät kuntotutkimukset

Kaavatyön yhteydessä tullaan laatimaan lisäksi seuraavat selvitykset:

- kaavatyö edellyttää mahdollisesti rakennusten kuntoselvitysten tarkistamista tai täydentämistä.
- liikenneselvitys, jossa tutkitaan Harjukadun ajoneuvoliikenteen katkaisua. Harjukatu on osa sisäkehän katuverkkoa.

Kaavatyötä koskevien selvitysten antamat lähtökohdat on esitetty tarkemmin kaavan selostuksessa.

Muut suunnitelmat:

- Kaupungintalonpuiston puistosuunnitelma, kyla hyväksyi 12.10.2022 § 140.
- Kaupungintalon peruskorjaus on menossa vuonna 2022-2023.



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:

- Alueen maanomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- kaupungin hallintokunnat
- Päijät-Hämeen liitto
- Hämeen ELY-keskus/ympäristö
- Päijät-Hämeen vastuualuemuseo
- erityistehtäviä hoitavat yhteisöt
- Lahti City, Lahden Yrittäjät ry

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä koko kaavoitustyön ajan Lahden kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.lahti.fi/kaavoitus sekä Palvelutorin Lahti-Pisteessä ja pääkirjastossa. Suunnitelmaa täydennetään tarvittaessa työn aikana.

Viimeisillä sivuilla 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** järjestetään työn luonnosvaiheessa ja kaavaehdotuksen virallisen nähtävillä olon yhteydessä. Yleisötilaisuudesta ilmoitetaan Uusi Lahti -lehdessä, tarvittaessa Nastola-lehdessä ja kaavan verkkosivulla.

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö järjestetään erikseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan Hämeen ELY-keskukselle tiedoksi. Kunnan ja alueellisen ympäristökeskuksen välinen viranomaisneuvottelu (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

Kaavoituksen eteneminen ja alustava aikataulu on esitetty OAS:n lopussa/liitteenä.

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

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä 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. maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
3. kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
4. alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
5. kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön,
6. elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen.

SOPIMUKSET

Kaava ei edellytä maankäyttösopimusta.

ASEMAKAAVAN LAATIJA

Lahden kaupunki
Kaupunkiympäristön palvelualue / Kaupunkisuunnittelu
Kaavoitusarkkitehti Marja Mustakallio

15100 Lahti
(käyntiosoite: Askonkatu 2, 5. kerros)
puh: xxx
sähköposti: marja.mustakallio@lahti.fi

Päiväys ja allekirjoitus

Lahdessa 27.3.2018
Marja Mustakallio kaavoitusarkkitehti

päivitetty 1.2.2023 aikataulu, lähtötietoja, selvitykset



KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA AIKATAULU

Asemakaavan / asemakaavam muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto / kaupunkiympäristölautakunta. Taavoitteellinen aikataulu, mikäli asemakaavasta ja/tai asemakaavanmuutoksesta ei jätetä muistutuksia tai valiteta, on esitetty seuraavana (kuukausi/vuosi).

1

ALOITUSVAIHE, 3/2018

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 8.3.2018.

2

LUONNOSVAIHE, alkaa keväällä/2023

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 kaavoittajalle. Mieli-piteen voi jättää sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo@lahti.fi. Tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunnot. Annetut mielipiteet ja lausunnot julkaistaan kaupungin verkkosivuilla.

3

EHDOTUSVAIHE, tarkentuu myöhemmin/202x

Ehdotusvaiheessa laaditaan kaavaehdotus valitun kaavaluonnoksen pohjalta. Suunnittelussa huomioidaan ennakkokuulemisessa esitetyt mielipiteet. Kaavaehdotus esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle, jonka päätöksellä se asetetaan nähtäville 30 vuorokaudeksi Palvelutorin Lahti-Pisteeseen sekä kaupungin verkkosivuille. Lisäksi kaava-aineisto on nähtävillä kaava-alueen lähikirjastossa.

Nähtävilläolosta ilmoitetaan kuulutuksilla Lahden kaupungin verkkosivuilla, Palvelutorin Lahti-Pisteen ilmoitustaululla, Uusi Lahti -lehdessä sekä tarvittaessa Nastola-lehdessä. Nähtävilläolon jälkeen kaavan laatija valmistele vastineet mahdollisiin muistutuksiin. Jos muistutukset eivät aiheuta ehdotukseen olennaisia muutoksia, kaava etenee vastineineen hyväksymisvaiheeseen. Muussa tapauksessa kaupunkiympäristölautakunta asettaa muutetun kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville.

Osallistuminen

Osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen nähtävillä olon aikana. Muistutus osoitetaan kaupunkiympäristölautakunnalle, ja sen voi toimittaa Palvelutorin Lahti-Pisteeseen tai sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo@lahti.fi. Kaikille muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa tai sähköpostiosoitteensa lähetetään yhteenveto muistutusten vastineista. Lausuntoja pyydetään tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä, mikäli kaava on oleellisesti muuttunut luonnosvaiheesta. Muistutukset julkaistaan kaupungin verkkosivuilla.



4 HYVÄKSYMISVAIHE, tarkentuu myöhemmin/202X

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

Osallistuminen

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

5 VOIMAANTULO, tarkentuu myöhemmin/202X

Kaava saa lainvoiman noin 1,5–2 kuukauden kuluttua kaupunginvaltuuston tai kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä, mikäli kaavasta ei valiteta. Kaava kuulutetaan lainvoimaiseksi kaupungintalon ilmoitustaululla ja kaupungin verkkosivulla.

LISÄTIETOJA

Kaavatyön verkkosivu
[lisää linkki](#)

Tietoa kaavoituksesta ja kaavoituskatsaus
www.lahti.fi/kaavoitus

Lahten ajankohtaiset hankkeet
<https://www.lahti.fi/uudistuvalahti>

Palvelutorin Lahti-Piste
Aleksanterinkatu 18, Trio-kauppakeskus, 2. kerros
p. 03 814 2355
<https://www.lahti.fi/lahti-piste/>

