



LAHTI

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTI- SUUNNITELMA

25.5.2020

A-2794
D/775/10.02.03.00.04/2019

Asemakaavan muutos

Aleksanterinkatu 12, 14
ja 19-21,
Keski-Lahti

Lahti.fi

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

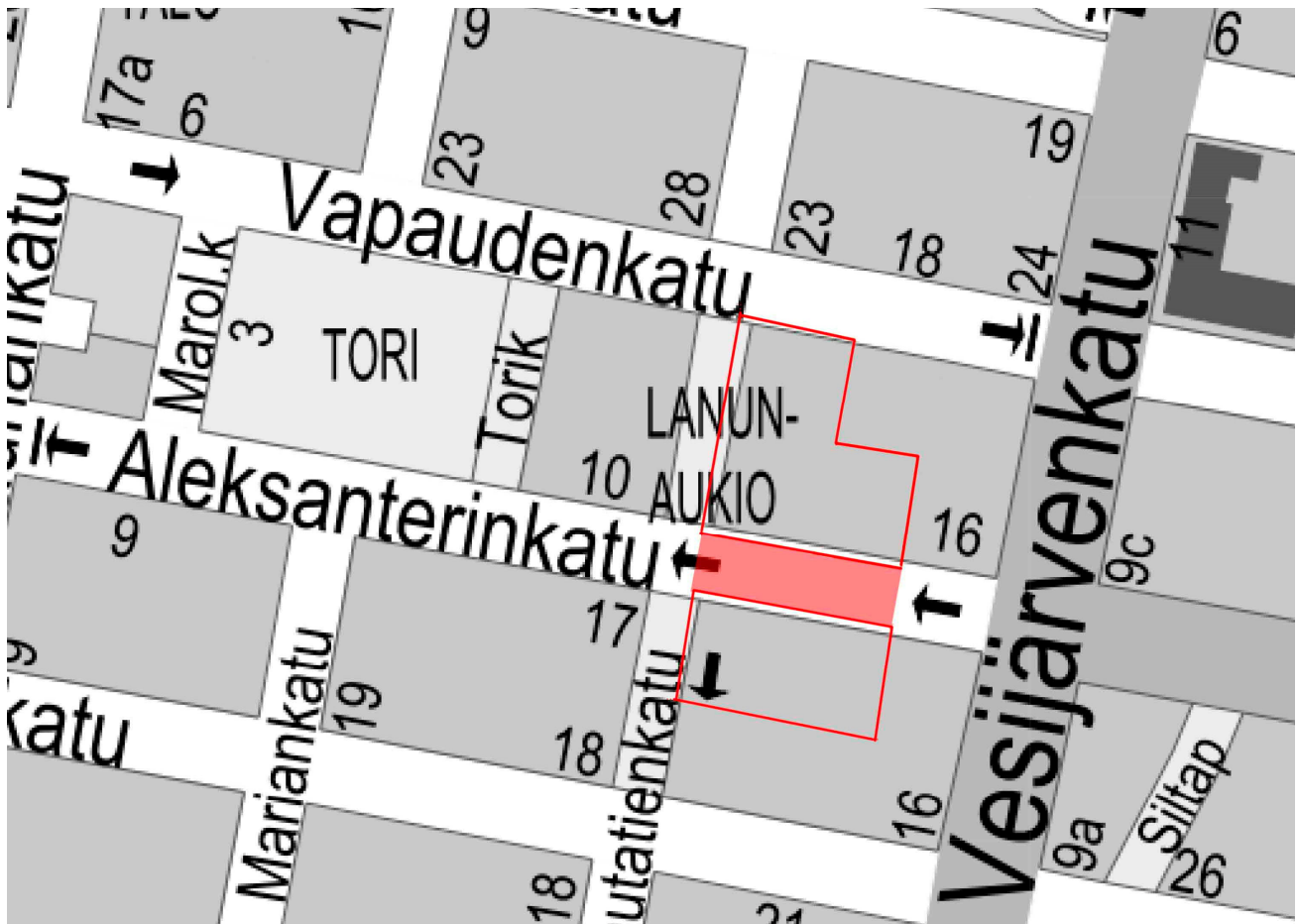
Asemakaava A-2794
(Aleksanterinkatu 12 ja 19-21, Keski-Lahti)

ALOITE/HAKIJA

Asemakaavan muutos laaditaan maanomistajan aloitteesta.

SUUNNITTELUALUE

Asemakaavan muutos koskee Keski-Lahden (1.) kaupunginosan korttelin 10 tontteja 3, 4 ja 7 eli kiinteistöjä Aleksanterinkatu 19-21 (kiinteistötunnus 398-1-14-7), Aleksanterinkatu 12 (kiinteistötunnus 398-1-10-3) ja Aleksanterinkatu 14 (kiinteistötunnus 398-1-10-4), sekä näiden rakennusten välistä Aleksanterinkadun katu-tilaa.



Aleksanterinkatu 12:n itäpuolella sijaitsevat rakennukset Aleksanterinkatu 14:n ja 16:n tonteilla ovat kirjan "Selvitys Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista" mukaan kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita. Aleksanterinkatu on maakunnallisesti arvokasta rakennettua ympäristöä (MARY 2006).

Lahden meluselvitys 2007:n mukaan kaavamuutosalueen ympäristön äänen voimakkuus on päiväsaikaan keskimäärin 65 - 75 dB:n välillä ja yöllä 55 - 65 dB:n välillä.



Ulkokuva 1: Sokos Lahti, Aleksanterinkatu 19-21 (2017).





Ulkokuva 2: Keskustalo, Aleksanterinkatu 12 (2017).

TAVOITE

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Hämeenmaan hotellitoiminnan kehittäminen ottaen huomioon keskusta viihtyisyys jollakin seuraavista kolmesta vaihtoehdosta:

Ylikkusillan rakentamisella Aleksanterinkadun yli, kiinteistöjen Aleksanterinkatu 19-21 ja Aleksanterinkatu 12 välille. Silta muodostaisi sisäyhteyden Keskustalossa toimivan Sokos Hotelli Lahden Seurahuoneen osuuden ja Sokos Lahden 3. kerroksen välille.

tai

Alikkulutus rakentamisella Aleksanterinkadun ali, kiinteistöjen Aleksanterinkatu 19-21 ja Aleksanterinkatu 14 välille. Tunneli muodostaisi sisäyhteyden Keskustalossa toimivan Sokos Hotelli Lahden Seurahuoneen osuuden ja Sokos Lahden kellarikerroksen välille.

tai

Korttelien välisen kävely-yhteyden kehittäminen katutilassa kiinteistöjen Aleksanterinkatu 21 ja Aleksanterinkatu 14 välille. Yhteys rakennusten välillä kulkisi ulkokautta Aleksanterinkadun poikki. Tältä osin katualue käsiteltäisiin muuta katua poikkeavalla tavalla,



Hakija (Hämeenmaan Kiinteistöt Oy sekä Kiinteistö Oy Lahden Keskustalo) perustelee kaavamuutoksen tarpeellisuutta seuraavasti:

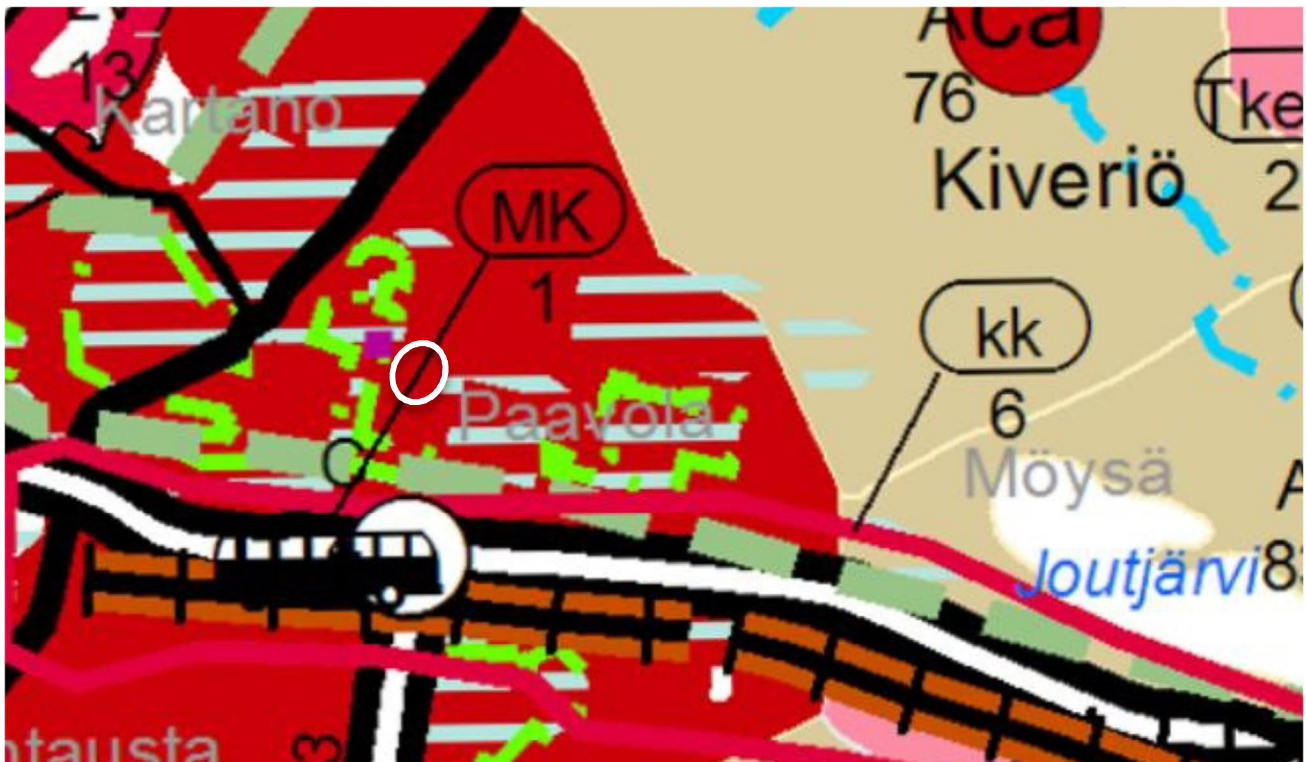
"Sokos Hotelli Lahden Seurahuoneella ei pystytä vastaamaan kysyntään nykyisellä huonekapasiteetilla. KOy Lahden Aleksanterinkatu 19-21 3. krs. tarjoaa erinomaisen tilan tarvittavan lisähuonekapasiteetin toteuttamiselle. Hotellin laajuus vastaa erinomaisesti myös koko Lahden alueen tarpeeseen lisätä majoituskapasiteettia. Lisääntyvät majoittajat ja kasvava kysyntä tuovat mukanaan hyötyjä koko Lahden seudun yrityksille. Hotellin laajentuminen ja kannattava toiminta Aleksanterinkadun toisella puolella vaatii kuitenkin toimiakseen sisäyhteyden mainittujen kiinteistöjen välille." (Hämeenmaan Kiinteistöt Oy, Lahti 19.3.2019)

LÄHTÖTIEDOT

Aluetta koskevat alla esitetyt voimassa olevat kaavat ja suunnitelmat.

Maakuntakaava:

- Päijät-Hämeen maakuntavaltuuston 3.12.2016 hyväksymä Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan MRA 93 § mukaisen kuulutuksen myötä 13.5.2019.

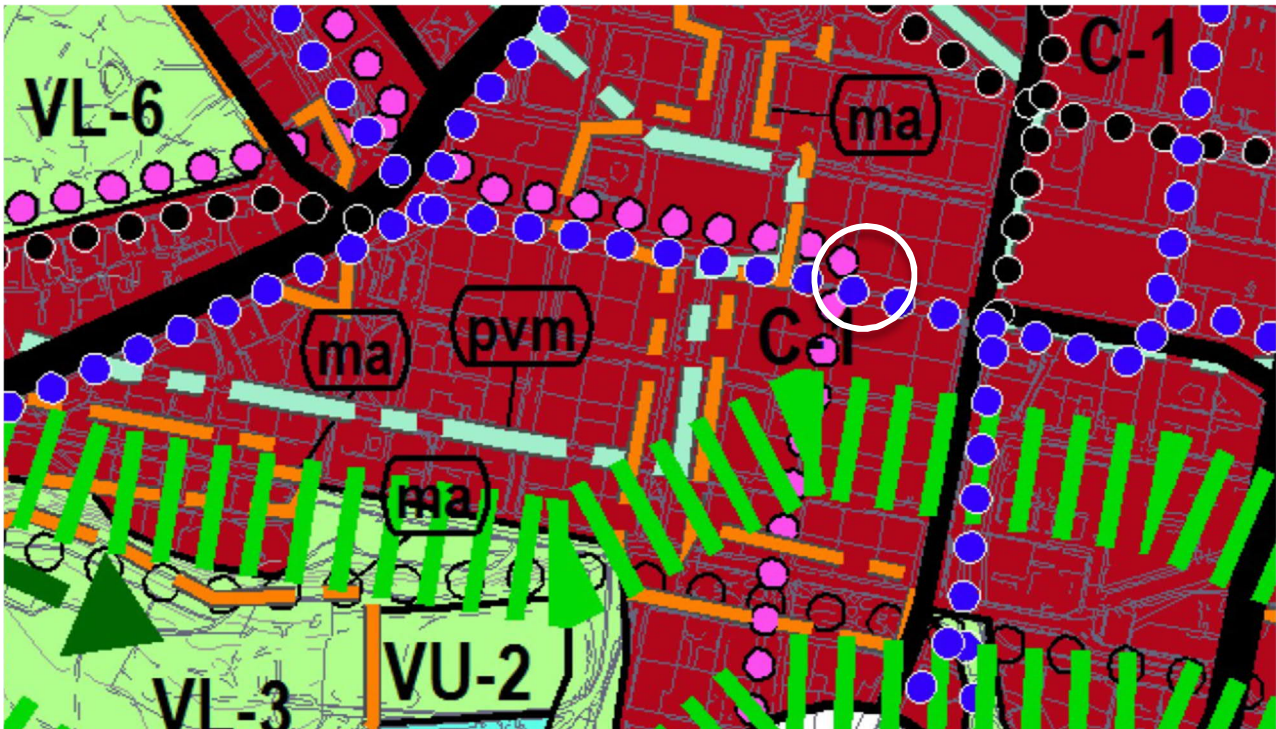


Ote Maakuntakaavasta 2014.



Osayleiskaava:

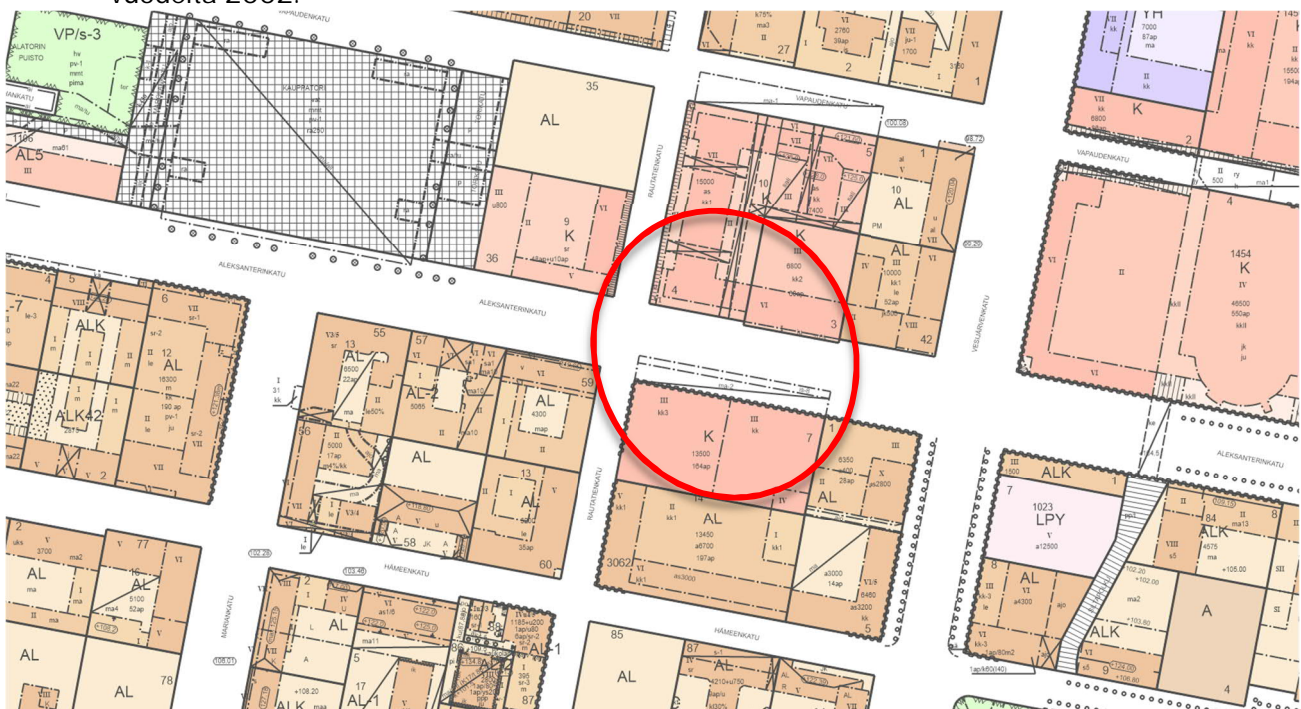
- Lahden osayleiskaava Y-202 (kv 27.6.2016 § 70) sai lainvoiman 5.10.2017.



Ote Osayleiskaavasta 2016.

Asemakaava:

- Aleksanterinkatu 19-21:ä koskeva asemakaava on vuodelta 1981 ja Aleksanterinkatu 12:sta koskeva vuodelta 2002.



Ote Ajantasa-aseamakaavasta (20.2.2020).



SELVITYSTIEDOT (Maankäyttö- ja rakennusasetus 25 §)

Alueesta on laadittu seuraavat selvitykset:

Lahden yleiskaava 2025 yhteydessä tehdyt perusselvitykset.

Kaavatyön yhteydessä tullaan laatimaan lisäksi seuraavat selvitykset:

- Liikenneselvitys
- Selvitys katutilan käytöstä
- Kaupunkimaiseman säilymisen tarkastelu

Selvitystarvetta arvioidaan myös kaavatyön edetessä yhteistyössä viranomaisten ja yhteistyötahojen kanssa. Kaavatyötä koskevien selvitysten antamat lähtökohdat esitetään tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

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
- Lahden maankäyttö ja aluehankkeet
- Lahden kunnallistekniikka
- Lahden rakennus- ja ympäristövalvonta
- Lahden elinvoima ja kilpailukyky
- Lahden kaupunginmuseo
- Lahti Aqua Oy
- Lahti Energia Oy, lämpöliiketoiminta
- LE-Sähköverkko Oy
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Posti Group Oyj
- DNA Oy, Etelä-Suomi
- TeliaSonera Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Lahden Seudun Kehitys LADEC Oy
- Päijät-Hämeen Yrittäjät
- Lahden Yrittäjät ry
- LahtiCity ry

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä koko kaavoitustyön ajan internetissä osoitteessa www.lahti.fi/kaavoitus sekä ehdotusvaiheen ajan katutilassa Aleksanterinkatu 12 ja 14 edessä, sekä osallistumistila Kymppissä. Suunnitelmaa täydennetään tarvittaessa työn aikana.

Sivulla 9 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 alkaessa luonnosvaiheessa ja ennen asemakaavan muutosehdotuksen käsittelyä teknisessä ja ympäristölautakunnassa. 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 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

Suunnittelutyö alkaa luonnoskuulemisella, jossa esitellään yllämainitut kolme vaihtoehtoa suunnittelualueelle: **ylikulkusilta, alikulkutunneli, ja korttelien välisen kävely-yhteyden kehittäminen katutilassa**

Jos kuulemissa päädytään ylikulkusilta-vaihtoehtoon käynnistyy suunnittelu arkkitehtikilpailulla. Kilpailu järjestetään kutsukilpailuna, johon kilpailun järjestäjä valitsee osanottajat ja jossa noudatetaan Suomen Arkkitehtiiliiton (SAFA) kilpailusääntöjä. Kilpailutyöt tulevat julkisesti nähtäväksi ja arvioitavaksi.

Sillan rakentaminen muuttaa olennaisesti rakennusten julkisivuja sekä kaupunkimaisemaa ja on näin ollen maankäyttö- ja rakennuslain 126a §:n mukaan toimenpideluvanvarainen toimenpide.

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

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. maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
3. alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen ja turvallisuuteen,
 - liikenteen osalta arvioidaan vaikutuksia Aleksanterinkadun katutilaan, varsinkin kevyen liikenteen kuten jalankulun ja pyöräilyn, näkökulmasta.
4. kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön,
 - kaupunkikuvan osalta arvioidaan vaikutuksia Aleksanterinkadun katutilan tärkeisiin elementteihin, kuten puuriveihin ja talvivalaistukseen, ja niiden säilymiseen.



5. elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

SOPIMUKSET

Kaavan toteuttaminen vaatii maankäyttösopimuksen.

ASEMAKAAVAN LAATIJA

Lahden kaupunki
Kaupunkiympäristön palvelualue / Maankäyttö ja aluehankkeet
Kaavoitusarkkitehti Tuomas Helin
044 482 6337
tuomas.helin@lahti.fi
Askonkatu 2, 5.kerros
15100 Lahti

Päiväys ja allekirjoitus
Lahdessa 25.05.2020

Tuomas Helin,
kaavoitusarkkitehti

Kaavan kotisivu

[linkki](#)

Tietoa kaavoituksesta ja kaavoituskatsaus

www.lahti.fi/kaavoitus

Lahden ajankohtaiset hankkeet

www.lahti.fi/palvelut/aluehankkeet



KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA AIKATAULU

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

03 /20 **1** ALOITUSVAIHE
Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 5.3.2020.

04 /20 **2** LUONNOSVAIHE
Luonnosvaiheessa laaditaan idealuonnoksia ja selvityksiä sekä arvioidaan luonnoksen tai luonnosvaihtoehtojen vaikutuksia. Lisäksi käydään neuvotteluja osallisten kanssa. Luonnosvaiheessa järjestetään osallisten ennakkokuuleminen ja 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.

Jos luonnosvaihtoehtojen kuulemisen jälkeen päädytään ylikulkusilta-vaihtoehtoon, käynnistyy tästä arkkitehtuurikilpailu. Kilpailutyöt tulisivat nähtävillä ja kommentoitaviksi Lahden kaupungin verkkosivuille ja osallistumistila Kymppiin. Kilpailutöiden saamat kommentit huomioidaan osana töiden lopullista arviointia, jonka suorittavat myöhemmin ilmoitettavat kilpailutuomarit.

Osallistuminen

Osalliset voivat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä kirjallisesti tai suullisesti kaavoittajalle. Mielipiteen voi jättää sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo@lahti.fi. Tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunnot. Annetut mielipiteet ja lausunnot julkaistaan kaupungin verkkosivuilla.

1/ 21 tai **3** EHDOTUSVAIHEEN AIKATAULU RIIPPUU VALITUSTA RATKAISUSTA
Ehdotusvaiheessa laaditaan kaavaehdotus valitun kaavaluonnoksen tai mahdollisen kilpailutyön pohjalta. Suunnittelussa huomioidaan ennakkokuulemisessa esitetyt mielipiteet. Kaavaehdotus esitellään tekniselle ja ympäristölautakunnalle, jonka päätöksellä se asetetaan nähtäville 30 vuorokaudeksi Palvelutorille sekä kaupungin verkkosivuille. Lisäksi kaava-aineisto on nähtävillä kaava-alueen lähikirjastossa.

9/ 20 Nähtävilläolosta ilmoitetaan kuulutuksilla Lahden kaupungin verkkosivuilla, pääkirjaston 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 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 Kirkkokadun Lahti-Pisteeseen tai sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo@lahti.fi. Muistutuksen tehneille lähetetään perusteltu vastaus. Lausuntoja pyydetään tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä, mikäli kaava on oleellisesti muuttunut luonnosvaiheesta. Muistutukset julkaistaan kaupungin verkkosivuilla.



-
- 4** **HYVÄKSYMISVAIHEEN AIKATAULU RIIPPUU VALITUSTA RATKAISUSTA**
- 3/2
1
tai
- 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.
- 12/
20
- Osallistuminen**
- Osalliset ja kunnan jäsenet voivat valittaa kaupunginvaltuuston tai teknisen ja ympäristölautakunnan päätöksestä Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen 30 päivän valitusaikana. Hallinto-oikeuden päätöksestä on mahdollisuus valittaa edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.
-

- 5
/21
tai
- 5** **VOIMAANTULON AIKATAULU RIIPPUU VALITUSTA RATKAISUSTA**
- Kaava saa lainvoiman noin 1,5–2 kuukauden kuluttua kaupunginvaltuuston päätöksestä, mikäli kaavasta ei valiteta. Kaava kuulutetaan lainvoimaiseksi kaupungintalon ilmoitustaululla ja kaupungin verkkosivulla.
- 2
/21

