

# Lahti



# *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*

Asemakaavatunnus A-2855  
Asemakaavan muutos  
Hämeenkatu 9, Keski-Lahti

6.9.2023, päivitetty 28.10.2024

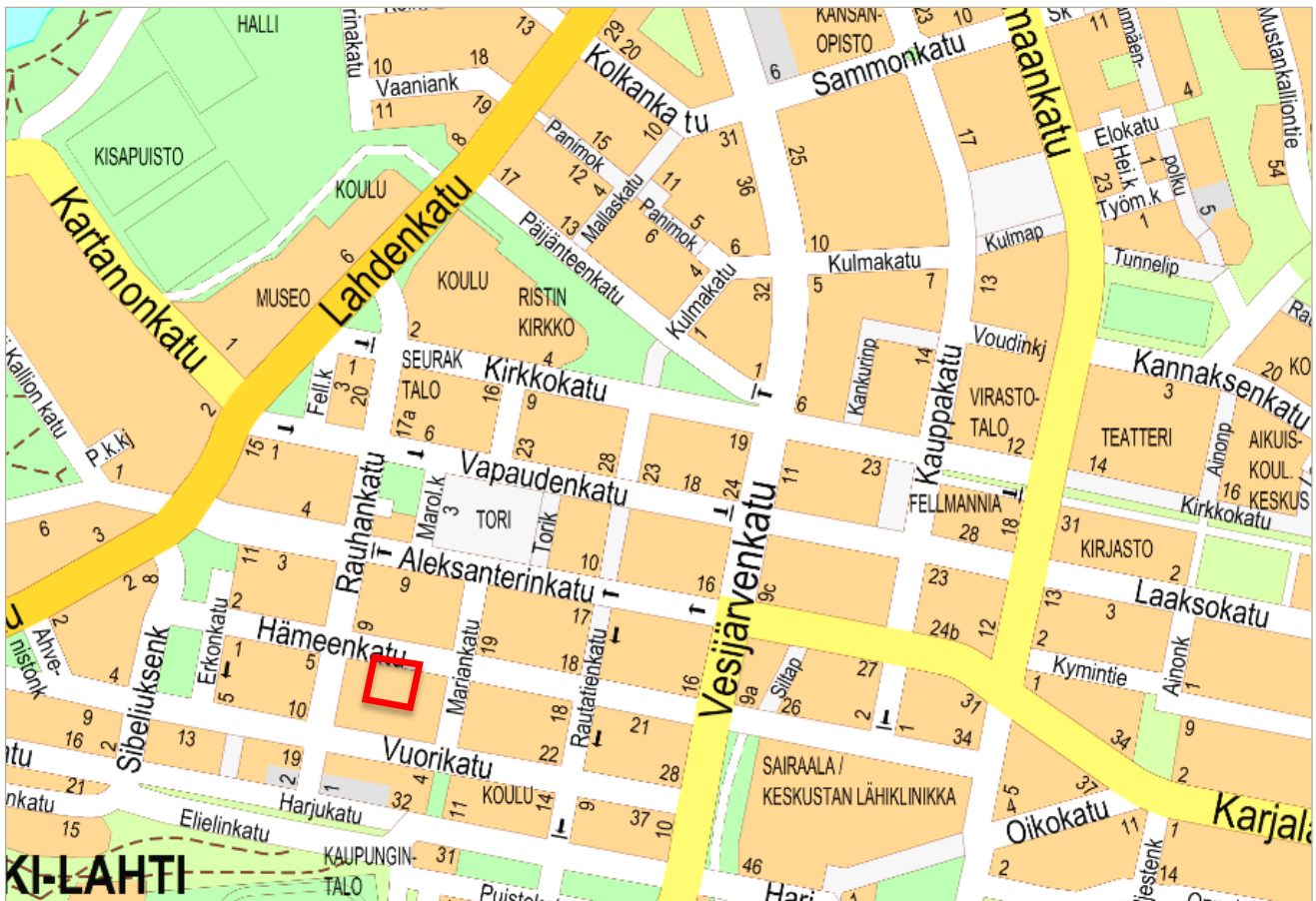
**Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka koskee asemakaavan muutosta A-2855 (keski-Lahti, Hämeenkatu 9 / Lahden Seudun Maakuntatalo)**

## ALOITE/HAKIJA

Asemakaava laaditaan maanomistajan hakemuksesta.

## SUUNNITTELUALUE

Kaavoitettava alue sijaitsee ydinkeskustassa.



Kuva 1 Kaavakohteen sijainti opaskartalla.

## KAAVATYÖN TAVOITE

Tavoite on muuttaa liikerakennuksen korttelialue asuinliikerakennusten korttelialueeksi, niin että pohjakerroksen katutilaan avautuvat tilat säilytetään liiketiläkäytössä. Kaavatyön yhteydessä tutkitaan asumisen edellyttämät pysäköinti-, piha-, leikki- ja oleskelualueiden ym. asuintoimintojen edellyttämät tilat.

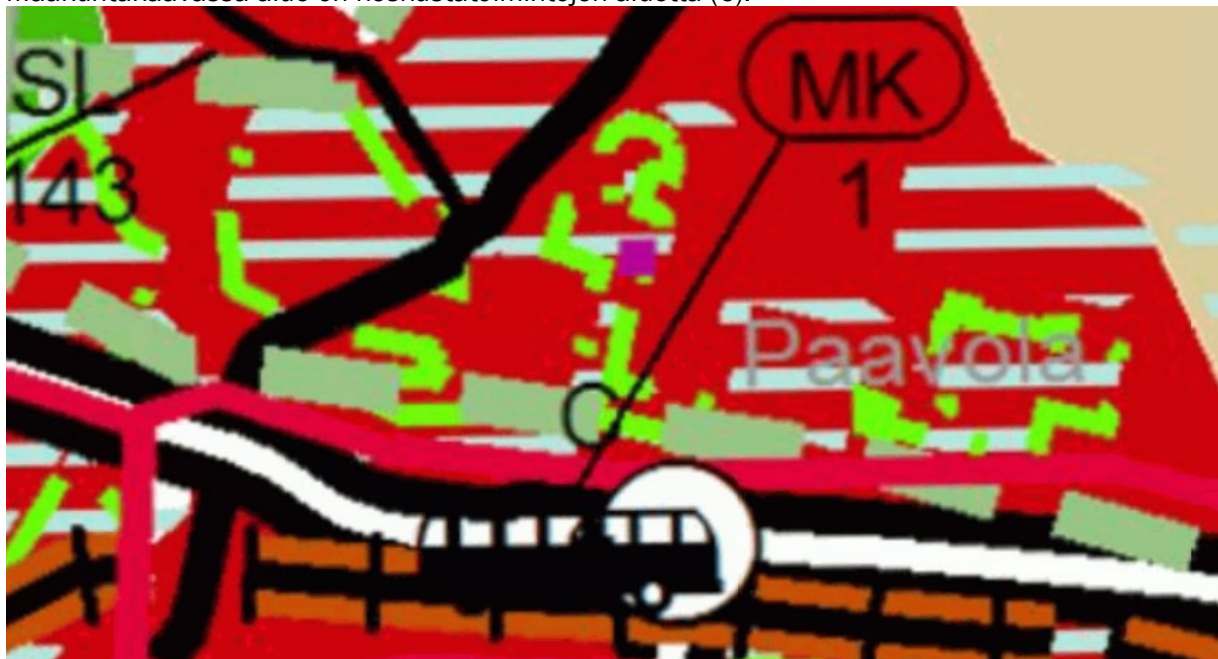
## LÄHTÖTIEDOT

### Maakuntakaava

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



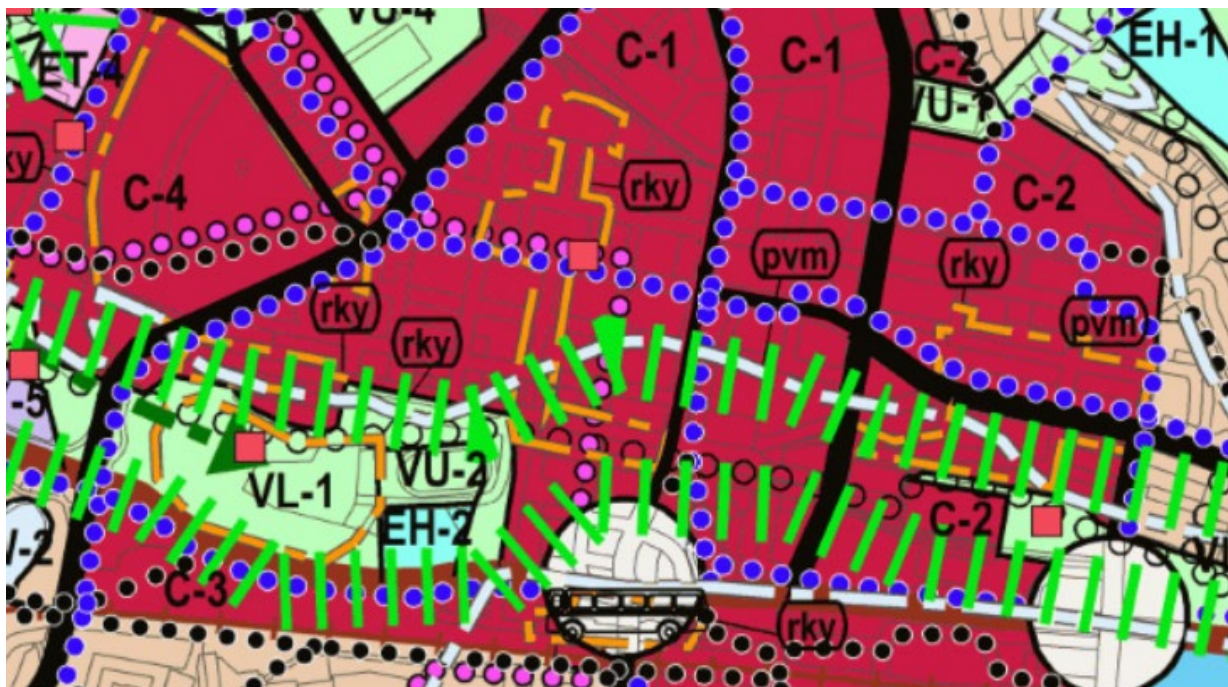
Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C).



ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta

#### Yleiskaava

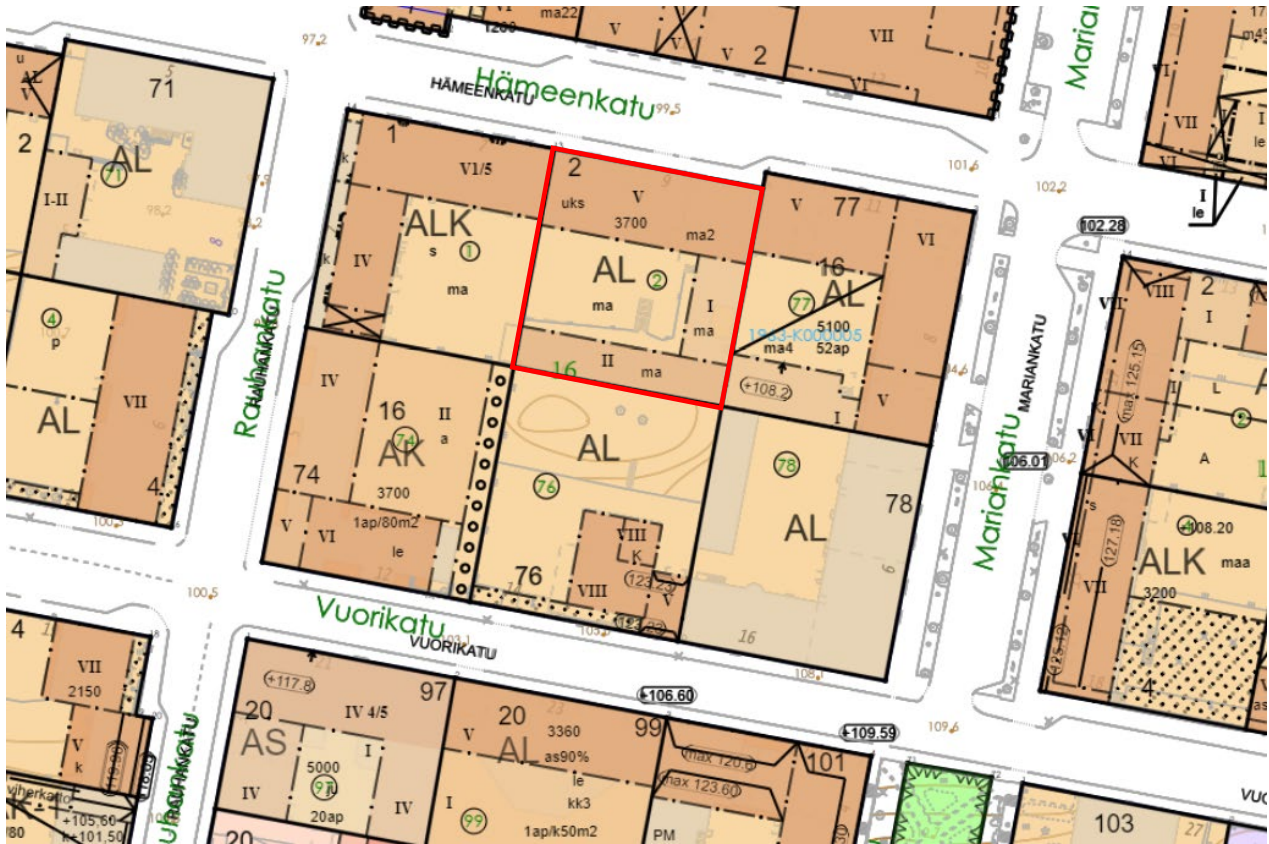
Lahden oikeusvaikutteinen yleiskaava 2030 Y-203 (kv 25.1.2021 § 14) sai lainvoiman 2.12.2022. Suunnittelualue kuuluu keskustatoimintojen alueeseen (C-1).



ote yleiskaavasta

**Asemakaava**

Tontilla on voimassa 13.5.1964 vahvistettu asemakaava 23822/A.



ote voimassa olevasta asemakaavasta

Tontti on merkitty kaavamääräyksessä liikerakennusten korttelialueeksi (AL).

Kerrosluku on V. Kerrosluku on Hämeenkadun varressa V krs, pihalla I ja II krs.

Rakennusoikeus on 3 700 km<sup>2</sup>. Tontille sallitaan 4 asuntoa. Asuntojen keskipinta-alan on oltava vähintään 55 m<sup>2</sup> (3 700).

Ullakkokerrokseen saa kokonaiskerrosalasta käyttää 150 m<sup>2</sup> yhden kokoushuoneiston rakentamiseen sekä sijoittaa 35 m<sup>2</sup>:n suuruisen saunan, jota ei lasketa kerrosalaksi (uks).

Tontille saa tehdä maanalaisen tilan (ma).

Hämeenkadun varressa olla kaksikerroksinen maanalainen tila. 2-kerroksisesta maanalaisesta tilasta alimmaista ei saada rakentaa, ellei tilaa tehdä voimassa olevien määräysten mukaiseksi yleiseksi väestönsuojaksi, jota väestönsuojeluviranomaisten luvalla toistaiseksi saadaan käyttää muuhun tarkoitukseen, ei kuitenkaan työhuoneeksi. Tontille nro 2 on järjestettävä 39 autopaikkaa (ma2).

**Lähtötiedot**

Suunnittelualue kuuluu yleiskaavan keskustan aluerajaukseen. Rakennusta ei ole luokiteltu rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi kohteeksi, eikä alueella ole muinaismuistoja.

Suunnittelualue sijoittuu pohjavesialueelle.

Korttelin 16 tontilla 17 on rasitteena tontin 2 (Lahden Seudun Maakuntatalon) jätehuone, 2 autopaikkaa sekä kulkuyhteys.

Lähtötiedot on esitetty tarkemmin kaavan selostuksessa.



### Selvitykset

Lähtökohtana ovat Päijät-Hämeen maakuntakaavan ja Lahden yleiskaavatyön yhteydessä tehdyt perusselvitykset:

- Selvitys Lahden sodanjälkeisestä rakennusperinnöstä, 2012. Lahden kaupunginmuseo.
- Alue kuuluu yleiskaavan keskustan aluerajaukseen, jonka sisällä rakennusten suojelukysymykset tarkastellaan tapauskohteisesti

Kaavatyön yhteydessä ei ole tarpeen laatia erillisiä selvityksiä.

Kaavatyötä koskevien selvitysten antamat lähtökohdat on esitetty tarkemmin kaavan selostuksessa.

## OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

### Osalliset

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 maaomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Kaupungin hallintokunnat
- Hämeen Ely-keskus/ympäristö
- Lahden kaupunginmuseo/Päijät-Hämeen vastuualuemuseo
- Erytistehtäviä hoitavat yhteisöt: Lahti Energia Oy/ lämpö, Le-Sähköverkko Oy/siirtoverkko, muuntamot, Lahti Aqua Oy, Päijät-Hämeen Pelastuslaitos, Päijät-Hämeen Jätehuolto Oy, TeliaSonera, Elisa, DNA Oy, Itella Oy

Muut yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

### Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä koko kaavoitustyön ajan Lahden kaupungin verkkosivuilla osoitteessa [www.lahti.fi/kaavoitus](http://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 ennen asemakaavan muutosehdotuksen käsittelyä kaupunkiympäristölautakunnassa. 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. Kaava ei liity tiealueisiin, lausuntoa ei ole tarpeen pyytää Uudenmaan ELY-keskukselta. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot tarvittaessa, mikäli kaava on oleellisesti muuttunut luonnosvaiheesta.

## KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA AIKATAULU

Kaavoituksen eteneminen ja kaavaprosessin suunniteltu aikataulu on esitetty tämän asiakirjan lopussa.

## KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

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. 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 kehittymiseen.

## SOPIMUKSET

Kaavamuutos edellyttää maankäyttösopimuksen laatimisen.

## KAAVAN LAATIJA

Lahdessa 6.9.2023

Kaavoitusarkkitehti Marja Mustakallio

päivitetty 28.10.2024 aikataulu, selvitystiedot -kohta

## LISÄTIETOJA

Kaavatyön verkkosivu

<https://www.lahti.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkiympariston-suunnittelu/asemakaavoitus/kaavatyokohteet/keski-lahti-hameenkatu-9/>

Tietoa kaavoituksesta ja kaavoituskatsaus

[www.lahti.fi/kaavoitus](http://www.lahti.fi/kaavoitus)

Lahden ajankohtaiset hankkeet

[Uudistuva Lahti - tutustu uudistuviin alueisiin - Lahti](#)

Palvelutorin Lahti-Piste

Aleksanterinkatu 18, Trio-kauppakeskus, 2. kerros

p. 03 814 2355

<https://www.lahti.fi/lahti-piste/>

## KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA AIKATAULU

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

### 1

#### ALOITUSVAIHE, 9/2023

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 6.9.2023 erillisellä kuulutuksella.

### 2

#### LUONNOSVAIHE, 11/2024

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](http://www.lahti.fi).

##### Osallistuminen

Osalliset voivat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä kirjallisesti tai suullisesti kaavoittajalle. Mielipiteen voi jättää sähköpostilla osoitteeseen [kirjaamo@lahti.fi](mailto:kirjaamo@lahti.fi). Tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunnot. Annetut mielipiteet ja lausunnot julkaistaan kaupungin verkkosivuilla. Mielipiteet julkaistaan ilman henkilötietoja.

### 3

#### EHDOTUSVAIHE, 3/2025

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 pääkirjastossa.

Nähtävillä olosta ilmoitetaan kuulutuksilla Lahden kaupungin verkkosivuilla, Palvelutorin Lahti-Pisteen ilmoitustaululla, Uusi Lahti -lehdessä sekä tarvittaessa. Nähtävillä olon jälkeen kaavan laatija valmistelee 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](mailto:kirjaamo@lahti.fi). Kaikille muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa tai sähköpostiosoitteensa lähetetään yhteenvedo muistutusten vastineista. Lausunnot pyydetään tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä, mikäli kaava on oleellisesti muuttunut luonnosvaiheesta. Muistutukset julkaistaan kaupungin verkkosivuilla ilman henkilötietoja.

### 4

#### HYVÄKSYMISVAIHE, 4/2025

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, 6/2025**

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.