

LAHTI



# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTI- SUUNNITELMA

22.03.2023

päivitetty 25.5.2023

A-2897<sup>a</sup>  
Asemakaavan muutos

Aleksanterinkatu  
12, Keskustalo

Keski-Lahti

[Lahti.fi](http://Lahti.fi)

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

Asemakaava A-2897  
(Aleksanterinkatu 12, Keski-Lahti)

### ALOITE/HAKIJA

Asemakaavan muutos laaditaan maanomistajan aloitteesta.

### SUUNNITTELUALUE

Asemakaavan muutos koskee Keski-Lahden (1.) kaupunginosan korttelin 10 tonttia, Aleksanterinkatu 12 (kiinteistötunnus 398-1-10-4)



Suunnittelualue sijaitsee merkittävässä ja kauaksi näkyvässä paikalla Aleksanterinkadun ja Vapaudenkadun välissä avautuen Lanunaukiolle. Näkyvyyden, keskeisyyden ja ihmisvirtojen vuoksi kohde on merkittävä osa Lahden ydinkeskustaa ja Aleksanterinkatua.

Keskutalon (Aleksanterinkatu 12) kulttuurihistoriallinen merkitys on nostettu esille "Selvityksessä Lahden sodanjälkeisestä rakennusperinnöstä".



Aleksanterinkatu asuin- ja liikerakennuksineen on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi ympäristöksi (MARY 2006). Suunnittelualueen rakennusten suojelua tutkitaan asemakaavan muutostyön yhteydessä.

Lahden meluselvitys 2022:n mukaan kaavamuuotosalueen ympäristön äänten voimakkuus on päiväsaikaan keskimäärin 45 - 75 dB:n välillä ja yöllä 40 - 70 dB:n välillä.



Ulkokuva 2: Keskustalo, Aleksanterinkatu 12 (2017).

## TAVOITE

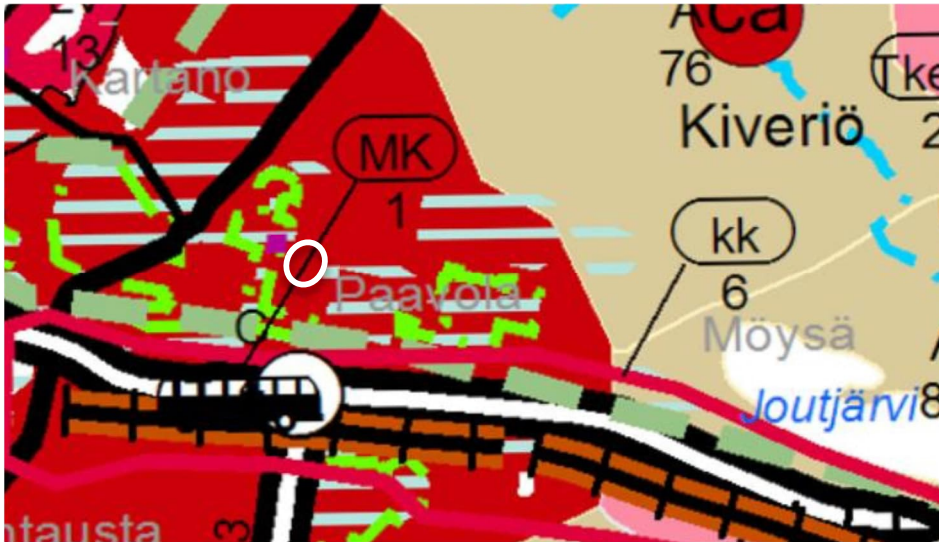
Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Keskustalon rakennusoikeudesta 30% asuinkäyttöön ja suojella Keskustalo rakennuksena.

**Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville 26.4.2023. Asemakaavan muutosehdotuksesta poistettiin lautakunnan esityksestä Keskustalon sr-merkintä.**



## LÄHTÖTIEDOT

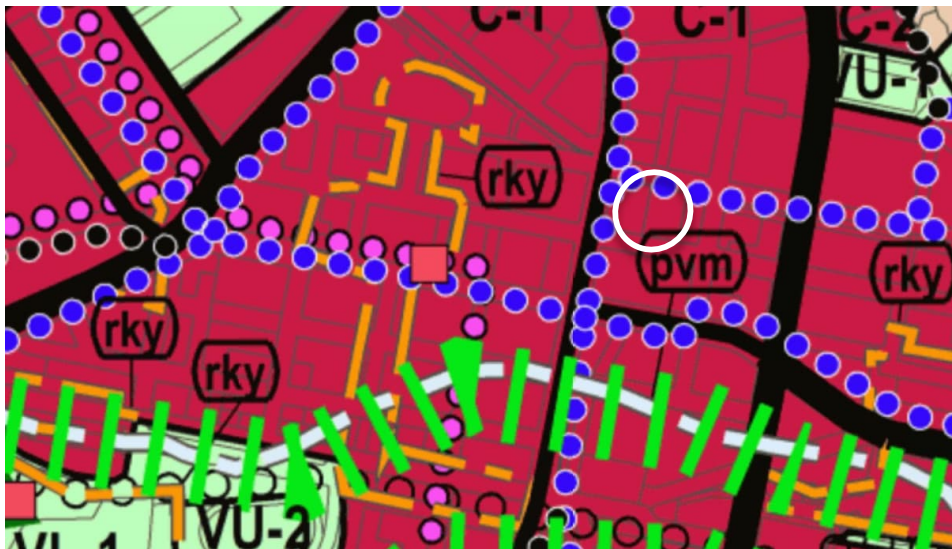
Aluetta koskevat alla esitetyt voimassa olevat kaavat ja suunnitelmat.



Ote Maakuntakaavasta 2014.

Maakuntakaava:

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



Ote Osayleiskaavasta 2030, jossa Aleksanterinkatu asuin- ja liikerakennuksineen on luokiteltu yleiskaavassa on maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi ympäristöksi (MARY 2006).

Yleiskaava:

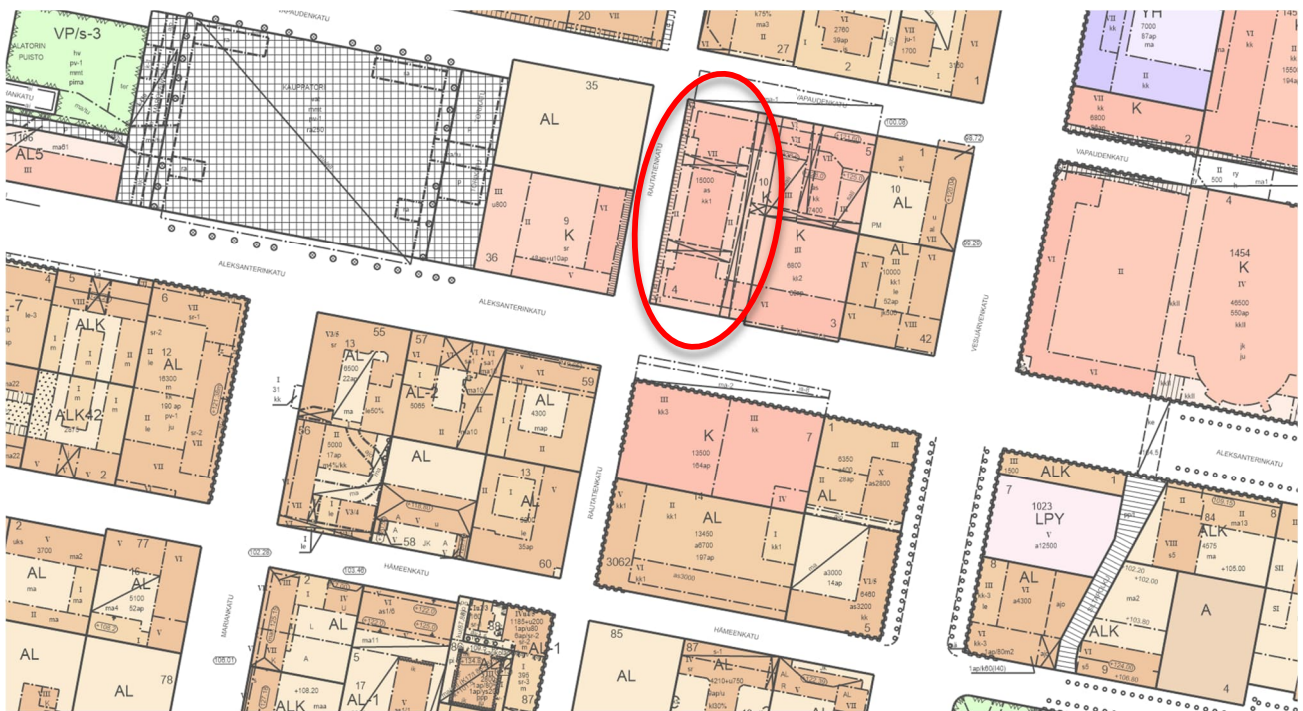
Lahden yleiskaava 2030 (Y-203) (kv 25.1.2021 § 14) sai lainvoiman 2.12.2022.



Asemakaava:

Aleksanterinkatu 12:sta koskeva asemakaava 398A-2067 on vuodelta 2002. Nykyisessä asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jonka ylämpään kerrokseen on saanut rakentaa asuntoja.

2010-luvulla rakennusvalvonnan myöntämällä poikkeusluvalla myös hotellin toimitiloja muista kerroksista on muutettu jo aikaisemmin asunnoiksi nykyisen asemakaavan sallimien asuntojen lisäksi.



Ote Ajantasaa-asemakaavasta (20.2.2020).



## SELVITYSTIEDOT (Maankäyttö- ja rakennusasetus 25 §)

Alueesta on laadittu seuraavat selvitykset:

Lahden yleiskaava 2030 yhteydessä tehdyt perusselvitykset.

Kaavatyö on ollut aikasemmin osana suurempaa kaavaa, jossa tutkittiin Hämeenmaan hotellitoiminnan kehittämistä Aleksanterinkadun ylikulkusillan avulla. Kaikki aikaisempaan kaavan kuuluva selvitystyö sisältyy koskee myös tätä kaavaa.

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
- 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](http://www.lahti.fi/kaavoitus) sekä osallistumistila Kymppissä. Suunnitelmaa täydennetään tarvittaessa työn aikana.

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



## 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

Suunnittelutyö alkoi syksyllä 2021, jolloin Keskustalon asumisen määrän päivittäminen tuli osaksi Aleksanterinyllykuskusiltaa käsittelevää asemakaavamuutosta a-2794. Keskustalon 30% asumisen mahdollistaminen ja suojeleminen on ollut siis luonnoskuultavana loppuvuonna 2021, eikä tästä tullut mielipiteitä ja lausuntoja. Kaupunki- ja ympäristölautakunta hyväksyi muutoksen Keskustalon osalta Aleksanterinyllykuskusillan asemakaavamuutoksen ehdotuksena alkuvuonna 2022. Aleksanterinyllykuskusillan kaavamuutosprosessi lopetettiin syksyllä 2022, mutta Keskustaloa koskevalta osalta kaavamuutos luvattiin viedä viedä eteenpäin.

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. kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
4. alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen ja turvallisuuteen,
  - liikenteen osalta arvioidaan vaikutuksia Aleksanterinkadun katutilaan, varsinkin kevyen liikenteen kuten jalankulun ja pyöräilyn, näkökulmasta.
5. kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön,
  - kaupunkikuvan osalta arvioidaan vaikutuksia Aleksanterinkadun katutilan tärkeisiin elementteihin, kuten puuriveihin ja talvivalaistukseen, sekä itse katunäkymään.
6. elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

## SOPIMUKSET

Kaavan toteuttaminen vaatii maankäyttösopimuksen.



## ASEMAKAAVANMUUTOKSEN LAATIJA

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

Päiväys ja allekirjoitus  
Lahdessa 22.03.2023

Tuomas Helin,  
kaavoitusarkkitehti

Kaavan kotisivu

<https://www.lahti.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkiympariston-suunnittelu/asemakaavoitus/kaavatyochoheet/keski-lahti-aleksanterinkatu-19/>

Tietoa kaavoituksesta ja kaavoituskatsaus

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

Lahden ajankohtaiset hankkeet

[www.lahti.fi/palvelut/aluehankkeet](http://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 /23 **1** ALOITUSVAIHE  
Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 1.3.2023.

---

03 /23 **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](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.

---

5/ 23 **3** EHDOTUSVAIHE  
Ehdotusvaiheessa laaditaan kaavaehdotus valitun 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.

Nähtävilläolosta ilmoitetaan kuulutuksilla Lahden kaupungin verkkosivuilla, pääkirjaston Lahti-Pisteen ilmoitustaululla, Uusi Lahti -lehdessä sekä tarvittaessa Nastola-lehdessä. Nähtävilläolon 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 Kirkkokadun Lahti-Pisteeseen tai sähköpostilla osoitteeseen [kirjaamo@lahti.fi](mailto:kirjaamo@lahti.fi). Muistutuksen tehneille lähetetään perusteltu vastaus. Lausuntoja pyydetään tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä, mikäli kaava on oleellisesti muuttunut luonnosvaiheesta. Muistutukset julkaistaan kaupungin verkkosivuilla.



- 
- 8 /23 **4** **HYVÄKSYMISVAIHE RATKAISUSTA**  
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 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.

- 
- 09 /23 **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.

