



LAHTI

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTI- SUUNNITELMA

20.10.2017

A-2646
D/2381/10.02.03.00.04
/2017

Asemakaavan muutos

Loviisankatu 2-4
(poliisitalo),
Keski-Lahti

Lahti.fi

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

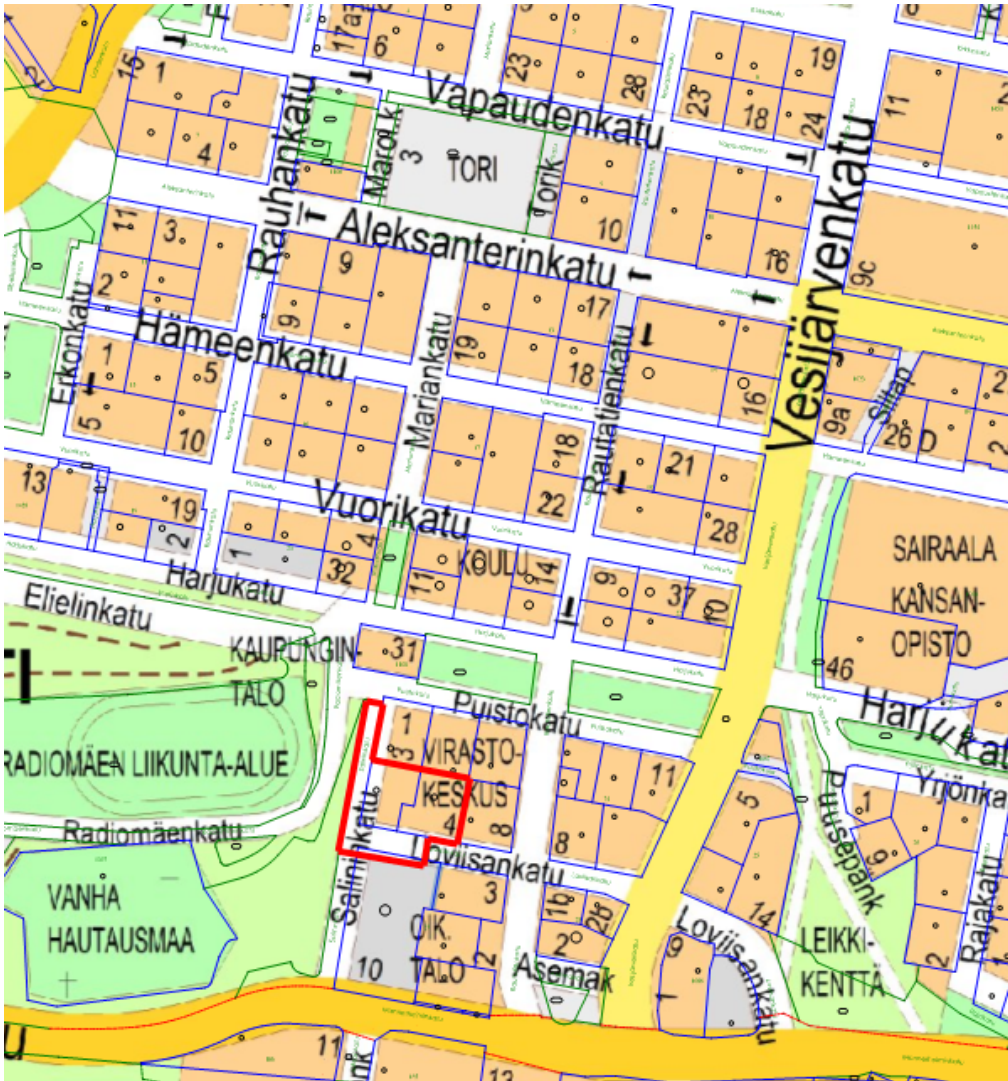
Asemakaavan muutos A-2646
Loviisankatu 2-4, poliisitalo, Keski-Lahti

ALOITE/HAKIJA

Asemakaavan muutos laaditaan Lahden kaupungin ja yksityisen maanomistajan aloitteesta.

SUUNNITTELUALUE

Kaavamuutosalue sijaitsee Keski-Lahdessa, ja se koskee korttelin 23 tontteja 10 ja 11 sekä katualuetta. Aluetta rajaa etelässä Loviisankatu, lännessä Salininkatu ja pohjoisessa sekä idässä rakennetut asuinkerrostalotontit. Suunnittelualueen laajuus on noin 6140 m².



Sijaintikartta.



TAVOITE

Tavoitteena on muuttaa poliisilaitoksen käytöstä poistuvat hallinto-, virasto- ja toimistokäyttöön osoitetut tontit asuin- ja palvelusalueiksi.

LÄHTÖTIEDOT

Aluetta koskevat seuraavat voimassa olevat kaavat ja suunnitelmat:

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan MRA 93 § mukaisten kuulutusten myötä.

Kuulutukset on julkaistu liitossa ja kunnissa 10.3.2017 alkaen ja kuntien virallisissa lehdissä viikolla 11. Maakuntahallitus määräsi 20.2.2017 § 19 Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman ja että maakuntakaava kumoaa voimaan tullessaan ympäristöministeriön 11.3.2008 vahvistaman Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2006. Maakuntakaavasta on jätetty Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen 10 valitusta. Hallinto-oikeus voi kieltää päätöksen täytäntöön panon.

- Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta C.

Lahden läntisten osien osayleiskaava Y-202 (kv 27.6.2016 § 70) on saanut lainvoiman 5.10.2017.

- Osayleiskaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C-1). Alue kuuluu myös Salpausselän alueen rajaukseen.

Asemakaava:

- 11.7.1985 vahvistettu asemakaava, jossa tontti 10 on osoitettu hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi YH ja tontti 11 toimistorakennusten korttelialueeksi KT. Tontille 10 on osoitettu rakennusoikeutta 7500 k-m² ja tontille 11 5000 k-m². Sallittu kerrosluku vaihtelee II-VII välillä. Autopaikkoja on edellytetty rakennettavaksi 44 tontille 10 ja 109 tontille 11. Asemakaavassa on lisäksi kellaritiloja ja räystäskorkeutta koskevia määräyksiä.
- Loviisankadun ja Salininkadun katualueita koskeva ka-määräys osoittaa katualueen osan, jolle saa rakentaa viereisille tonteille johtavat ajoluiskat. Näiden ja katupinnan alapuolelle saadaan rakentaa kahteen tasoon auto- ja varastotiloja ja enintään 300 m² tonttiin 11 kuuluvaa rakennusoikeutta.

Suojelu:

- Alue on pohjaveden muodostumisaluetta.
- Salininkadun varteen puiston puolelle tonttia 11 vastapäätä on merkitty uhanalaisen ketoneilikan kasvupaikka.
- Alue kuuluu Lahden keskusta-alueeseen, jota kokonaisuudessaan koskee yleinen vaatimus rakennetun ympäristön arvon huomioimisesta rakennustoimenpiteisiin ryhdyttäessä.

Lähtötiedot on esitetty tarkemmin kaavan selostuksessa.

SELVITYSTIEDOT (Maankäyttö- Ja Rakennusasetus 25 §)

Alueesta on laadittu seuraavat selvitykset:

- Selvitys Lahden sodanjälkeisestä rakennusperinnöstä, Riitta Niskanen ja Tuija Vertainen (toim.), Lahden historiallisen museon julkaisu 3, 2012
- Lahden yleiskaavan 2025 yhteydessä tehdyt perusselvitykset
- EU-meluselvitys 2012
- Jaksonkadun-Salininkadun toimivuustarkastelu, WSP Oy, 2017



Selvitystarvetta arvioidaan kaavatyön edetessä yhteistyössä viranomaisten ja yhteistyötahojen kanssa.

Kaavatyötä koskevien selvitysten antamat lähtökohdat on esitetty tarkemmin kaavan 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:

- Maanomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat, yritykset ja toimijat
- Teknisen ja ympäristötoimialan yhteistyötahot
- Hämeen ELY-keskus / alueidenkäyttö
- Tilakeskus
- Lahden kaupunginmuseo
- Päijät-Hämeen Pelastuslaitos
- Päijät-Hämeen Jätehuolto Oy
- Posti Oyj
- DNA Oy

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä koko kaavoitustyön ajan internetissä osoitteessa www.lahti.fi/palvelut/kaavoitus/keski-lahti-loviisankatu-2-4 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 esitellään keskustan kaavoituksen **yleisötilaisuudessa**. Yleisötilaisuudesta ilmoitetaan Uusi Lahti -lehdessä ja kaavan kotisivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö järjestetään erikseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan Hämeen ELY-keskukselle tiedoksi. Kaavan luonnosvaiheen valmistelumateriaalista pyydetään viranomaisilta tarvittavat lausunnot. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot tarvittaessa, mikäli kaava on oleellisesti muuttunut luonnosvaiheesta.

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA 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 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.

SOPIMUKSET

Kaavan toteuttaminen vaatii maankäyttösopimuksen.

ASEMAKAAVAN LAATIJA

Lahten kaupunki
Kaupunkiympäristön palvelualue / Maankäyttö ja aluehankkeet
Kaavoitusarkkitehti Armi Patrikainen

Askonkatu 2, (5. kerros)
15100 Lahti
gsm: 050 398 5114
sähköposti: etunimi.sukunimi@lahti.fi

Päiväys ja allekirjoitus

Lahdessa 20.10.2017

Armi Patrikainen, kaavoitusarkkitehti

Tietoa kaavoituksesta ja kaavoituskatsaus

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

kaavan kotisivu

<https://www.lahti.fi/palvelut/kaavoitus/keski-lahti-loviisankatu-2-4>



KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA AIKATAULU

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

2015-
2017

1 ALOITUSVAIHE

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu ensimmäisen kerran kaavoituskatsauksessa 4.3.2015. Kaavatyöstä on ilmoitettu myös vuosien 2016 ja 2017 kaavoituskatsauksissa.

10
/17

2 LUONNOSVAIHE

Luonnosvaiheessa laaditaan idealuonnoksia ja selvityksiä sekä arvioidaan luonnoksen tai luonnosvaihtoehtojen vaikutuksia. Lisäksi käydään neuvotteluja osallisten kanssa. Luonnosvaiheessa järjestetään osallisten ennakkuuleminen ja yleisötilaisuus. Osallisille lähetetään osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos. Materiaalit lisätään myös kaavatyön verkkosivuille. Yleisötilaisuudesta ilmoitetaan Uusi Lahti -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.

11
/17-
01
/18

3 EHDOTUSVAIHE

Ehdotusvaiheessa laaditaan kaavaehdotus valitun kaavaluonnoksen pohjalta. Suunnittelussa huomioidaan ennakkuulemisessa esitetyt mielipiteet. Kaavaehdotus esitellään tekniselle ja ympäristölautakunnalle, jonka päätöksellä se asetetaan nähtäville 30 vuorokaudeksi Lahti-Pisteeseen (Kirkkokatu 31, pääkirjaston aula sekä Nastolassa Pekkalan tie 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 Lahti-pisteeseen tai sähköpostilla osoitteeseen diaari.teky@lahti.fi, 1.1.2018 jälkeen osoitteeseen kirjaamo@lahti.fi. Muistutuksen tehneille lähetetään perusteltu vastaus. Lausuntoja pyydetään tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä, mikäli kaava on oleellisesti muuttunut luonnosvaiheesta. Muistutukset julkaistaan nimineen kaupungin verkkosivuilla.

02
/18-
03
/18

4 HYVÄKSYMISVAIHE

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.

04
/18

5 VOIMAANTULO

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

