

LAHTI



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTI- SUUNNITELMA

18.8.2017

A-2594

Asemakaavan muutos

Alatori
Keski-Lahti

Lahti.fi

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

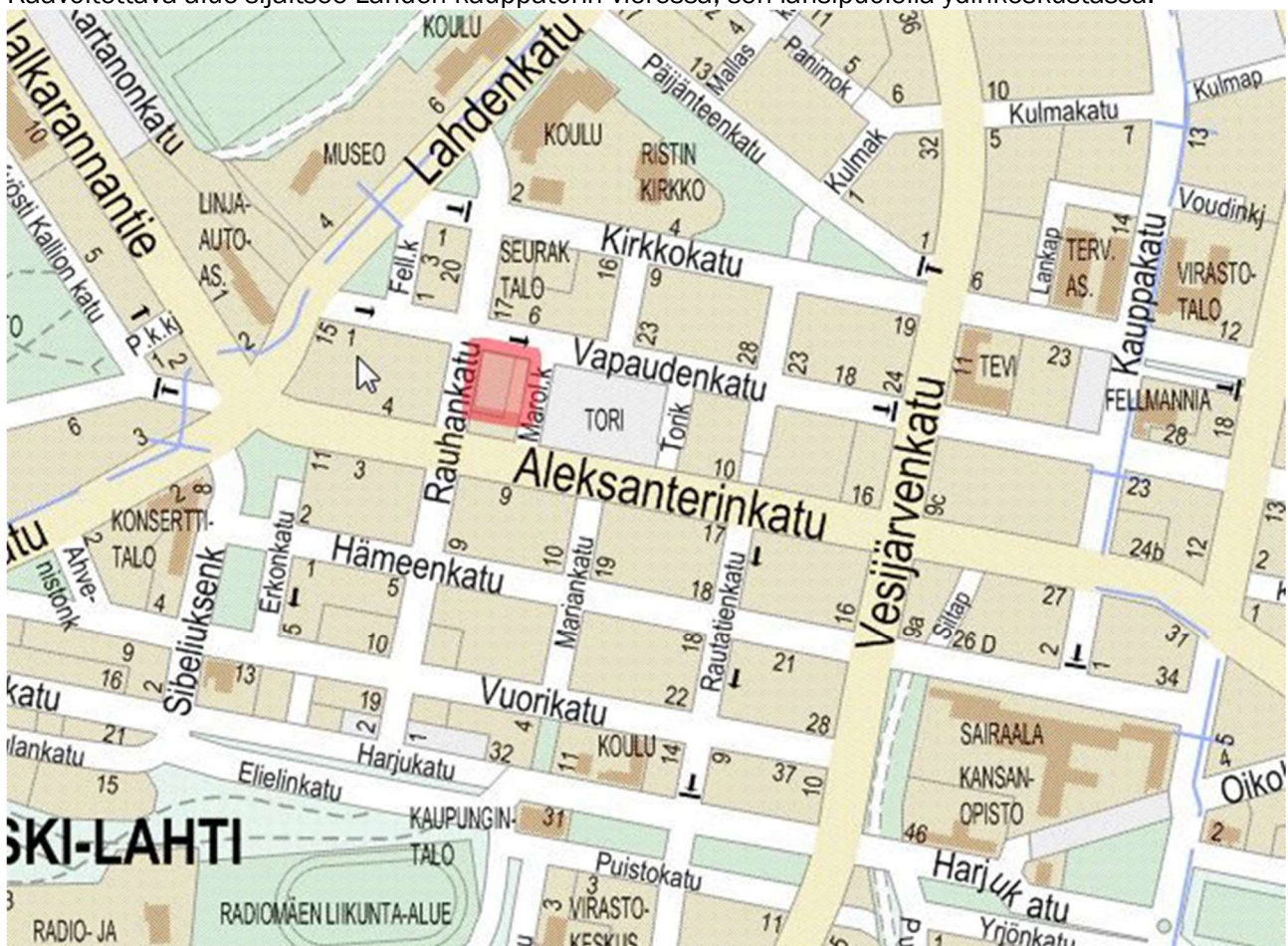
Asemakaavan muutos A-2594 Alatori

ALOITE/HAKIJA

Asemakaavan muutos laaditaan Lahden kaupungin aloitteesta.

SUUNNITTELUALUE

Kaavoitettava alue sijaitsee Lahden kauppatorin vieressä, sen länsipuolella ydinkeskustassa.



TAVOITE

Tavoitteena on saattaa Alatorin asemakaava ajan tasalle, ja tutkia mahdollisen sähkölinja-autojen latauspisteen sijoittuminen alueelle. Lahden kaupungin strategian mukaisesti Alatorin kehittäminen lisää keskustan vetovoimaisuutta ja parantaa palveluita sekä lapsiystävällisyyttä.



LÄHTÖTIEDOT

Aluetta koskevat seuraavat voimassa olevat kaavat ja suunnitelmat:

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2016

Lahden läntisten osien osayleiskaava Y-202 (kv 27.6.2016 § 70) lainvoimainen 1.12.2016 muilta osin kuin mihin valitukset kohdistuvat

18.1.2010 lainvoiman saaneessa asemakaavassa suunnittelualue on puistoa, VP/s-3 ” Puisto, joka on valtakunnallisesti merkittävää ympäristöä. Puistoa kehitetään ja hoidetaan erikseen laadittavan alatorin puistosuunnitelman mukaisesti. Puistosuunnitelmassa määritellään toimenpiteet ja toiminnat niin, että ne ohjaavat alatorin kehittämistä valtakunnallisesti arvokkaan ympäristön osana. Puistosuunnitelmasta on pyydettävä museoviraston lausunto” ja katualuetta. Marolankadun alla on rakennusoikeutta 430 kem² ja maantasossa 50 kem².





Lähtötiedot on esitetty tarkemmin kaavan selostuksessa.



SELVITYSTIEDOT (Maankäyttö- Ja Rakennusasetus 25 §)

Alueesta on laadittu seuraavat selvitykset:

- Lahden yleiskaava 2025 yhteydessä tehdyt perusselvitykset
- pohjavesi
- RKY (2009)
- LaRY ("Harmaa kirja ja Moderni")
- Arkeologiset kaivaukset 2013
- PIMA 2007-2012

Nykytilanteen kuvaus

Alatori on ollut vuonna 1995 laaditun ja vuonna 2001 tarkennetun vihersuunnitelman mukaisena puistona. Pilaantuneet maat puhdistettiin 2013, jonka jälkeen paikalle rakennettiin puisto 2015 yleissuunnitelmaan (2013) pohjautuen Jan Erik Andersonin erillisen suunnitelman mukaisesti.

Puiston lounaisosaan sijoittuu torinaluspysäköintiin johtava ajoluiska. Pilaantuneiden maiden ennakoitua laajempi puhdistustarve aiheutti "Metro" ravintolan, eli kulttuurihistoriallisesti arvokkaan 1952 rakennetun yleisen käymälän purkamiseen. Tämä mahdollisti torinaluspysäköinnin ajoluiskan laajentamisen sujuvammaksi ja turvallisemmaksi.



Kuva: Puistosuunnitelman luonnos 2013



Historiaa

Lahti kaavoitettiin ensimmäistä kertaa vuonna 1878 tuhoisan tulipalon jälkeen. Lääninarkkitehti Alfred Caween laati 22 rakennuskorttelia käsittävän ruutukaavan, jonka keskellä oli nykyinen kauppatori, tuolloin nimellä Aleksanders torg. Kauppatorin molemmin puolin oli symmetrisesti kaavoitettu ruutukaavan järjestelmän mukaiset korttelit, joissa kummassakin oli kaksi tonttia. Kaavan vahvistamisen jälkeen kruunu varasi käyttöönsä torin länsipuolisen korttelin, tontit n:o 33 ja 34. Tarkoituksena oli rakentaa tontille raatihuone ja koulu.

Jotta Lahden kauppalan alue olisi saatu ulottumaan sen eteläpuolella kulkevaan rautatiehen saakka, pakkolunastettiin maata ja laadittiin jo vuonna 1882 uusi kaava, joka toteutti aikaisempaa ruutuperiaatetta. Senkin laati Caween. Seuraava kaava on vuodelta 1896, laatijana W. O. Lille. Sen tavoitteena oli mm. korjata edellisen kaavan korttelirakennetta eteläisen alueen kohdalla. Moelmmat kaavat säilyivät kauppatorin ja kruunulle lunastettujen tonttien osalta entisellään.

Lille laati vuonna 1901 jälleen uuden kaavan, joka vahvistui 1905. Sen tarkoituksena oli mm. tutkia kauppalan läpi vedettävän rautatien ympäristön maankäyttö. Tässä kaavassa nykyisen Alatorin paikalle, tonteille 33 ja 34 on merkitty Raastupa, ja kauppatori on nimellä Raastuvan tori.

Kaupungininsinööri Kaarlo Tavastin vuonna 1909 laatima kaava vahvistui 1911. Kauppatori on nimellä Raatihuoneen tori, sen tonteilta 33 ja 34 on poistettu merkintä raatihuoneesta - kaupungintalon rakentaminen muualle oli jo vireillä.

Alatorin ensimmäinen asemakaava on vahvistettu 30.1.1924. Siinä alue on esitetty umpikorttelina kahteen tonttiin jaettuna korttelialueena, jolle saa toteuttaa monikerroksisia kivirakennuksia, joiden aseman tontilla määräävät tonttikarttaan merkittävät rakennusrajat, sekä korkeuden Lahden kaupungin rakennusjärjestys, ellei erikoisia rajoituksia ole säädetty ja tonttikirjaan merkitty.

Seuraava asemakaavan muutos on vahvistettu 7.1.1942, jossa alueen pohjois-, itä- ja eteläreunaan on osoitettu noin 15 metriä leveä 2-kerroksisen liike- ja konttoritalon rakennusala. Kattokorkeus on määrätty. Itäisivun rakennukseen on esitetty yleinen porttikäytävä jalankulkijoita varten ja länsisivulle jalkakäytävänä oleva tontin osa, jonka alle saa rakentaa kellaritiloja. Keskelle on esitetty länteen avautuva puisto, jota kiertää Toripuisto-katu.

Kaupunginhallitus siunasi Alatorin puistosuunnitelman 28.10. 1952 ja myönsi puiston perustamisrahat 26.5.1953.





Kuva: Ilmakuva 1960

Alatorin puisto uudistettiin 2015 Jan Erik Andersonin suunnitelman mukaisesti. Jan-Erik Andersson voitti kutsukilpailun Lahden keskustassa sijaitsevan Alatorin taiteellisesta suunnittelusta. Anderssonin ehdotus "Toinen herääminen" lähtökohtana oli Lahden Alatorin historia.



Kuva: Alatorin pergola-teos. Jan Erik Andersson 2015



Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella

virkestys

Suunnittelualueella sijaitseva viheralue on kaupunkipuistona merkittävä

Liikenne

kaava-alueella sijaitsee torinaluspysäköinnin sisäänajoluiska. Aluetta sivuaa joukkoliikenteen pääreitti. Alueen pohjoisosassa on bussipysäkki.

Tekninen huolto (kunnallistekniikka, vesi- ja energiahuolto, jätehuolto) sijaitsee suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä.

Ympäristön suojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella oli pilaantuneita maa-aineksia, jotka poistettiin 2013 aikana.

Sosiaalinen ympäristö

Alatorin puistoa kehitetään kaupungin strategian mukaisesti lapsiystävälliseksi kaupunkipuistoksi.

Kulttuurihistorialliset kohteet

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:

Naapurikunnat:

- Hollola
- Orimattila
- Asikkala

P-H Maakunnan liitto

Valtion aluehallinnon viranomaiset:

- Hämeen ELY -keskus
- Uudenmaan ELY -keskus
- Kaupunginmuseo, museovirasto

Väestöryhmää edustavat yhteisöt:

eläkeläisten, vammaisten tai työttömien yhdistykset, naisjärjestöt, lasten ja nuorten yhteisöt

- Vanhusneuvosto
- Vammaisneuvosto
- Nuorisovaltuusto lah-den.nuva@gmail.com

Elinkeinoharjoittajia edustavat yhteisöt

- Lahden Keskustaehyittäjät
- Lahden Yrittäjät ry



- Päijät-Hämeen Yrittäjät
- Hämeen kauppakamari

Erityistehtäviä hoitavat yhteisöt, kuten:

- Lahti Aqua Oy
- Lahti Energia Oy
- LE -Sähköverkko Oy
- Lahden Seudun Kuntatekniikka Oy
- Päijät-Hämeen Jätehuolto Oy
- P-H Pelastuslaitos
- Itella Oyj
- DNA Oy
- TeliaSonera Finland
- Elisa Oy

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä koko kaavoitustyön ajan internetissä osoitteessa www.lahti.fi/kaavoitus 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 ja sen mahdollisia vaihtoehtoja esittelevä **yleisötilaisuus** (kerrotaan, jos järjestetään) järjestetään työn alkaessa /luonnosvaiheessa ja/tai ennen asemakaavan tai asemakaavan muutosehdotuksen käsittelyä teknisessä lautakunnassa. 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

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.

ASEMAKAAVAN LAATIJA

Lahden kaupunki
Tekninen ja ympäristötoimiala / Maankäyttö ja aluehankkeet
Asemakaava-arkkitehti Kimmo Sutinen

15100 Lahti
(käyntiosoite: Askonkatu 2, 5. kerros)
gsm: 050 3985160
sähköposti: etunimi.sukunimi@lahti.fi

Päiväys ja allekirjoitus

Lahdessa 18.8.2017

Kimmo Sutinen

Asemakaava-arkkitehti

Lahden ajankohtaiset hankkeet

www.lahti.fi/ajankohtaiset

Tietoa kaavoituksesta ja kaavoituskatsaus

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

kaavan kotisivu

[linkki](#)



KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA AIKATAULU

Asemakaavan / asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto / tekninen ja ympäristölautakunta. Tavoitteellinen aikataulu, mikäli asemakaavasta ja/tai asemakaavamuutoksesta ei jätetä muistutuksia tai valiteta, on esitetty seuraavana (kuukausi/vuosi).

5
/17 **1 ALOITUSVAIHE**
Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 2014

9
/17 **2 LUONNOSVAIHE**
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. 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 **3 EHDOTUSVAIHE**
Ehdotusvaiheessa laaditaan kaavaehdotus valitun kaavaluonnoksen pohjalta. Suunnittelussa huomioidaan ennakkokuulemisessa 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. Muistutuksen tehneille lähetetään perusteltu vastaus. Lausuntoja pyydetään tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä, mikäli kaava on oleellisesti muuttunut luonnosvaiheesta. Muistutukset julkaistaan nimineen kaupungin verkkosivuilla.



01**/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.

03**/18****5 VOIMAANTULO**

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

