



LAHTI

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTI- SUUNNITELMA

27.10.2021

päivitetty 13.10.2022

A-2794
Asemakaavan muutos

Aleksanterinkatu
12, 14 ja 19-21,
(Aleksanterinkadun yli-
kulkusilta)

Keski-Lahti

Lahti.fi

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

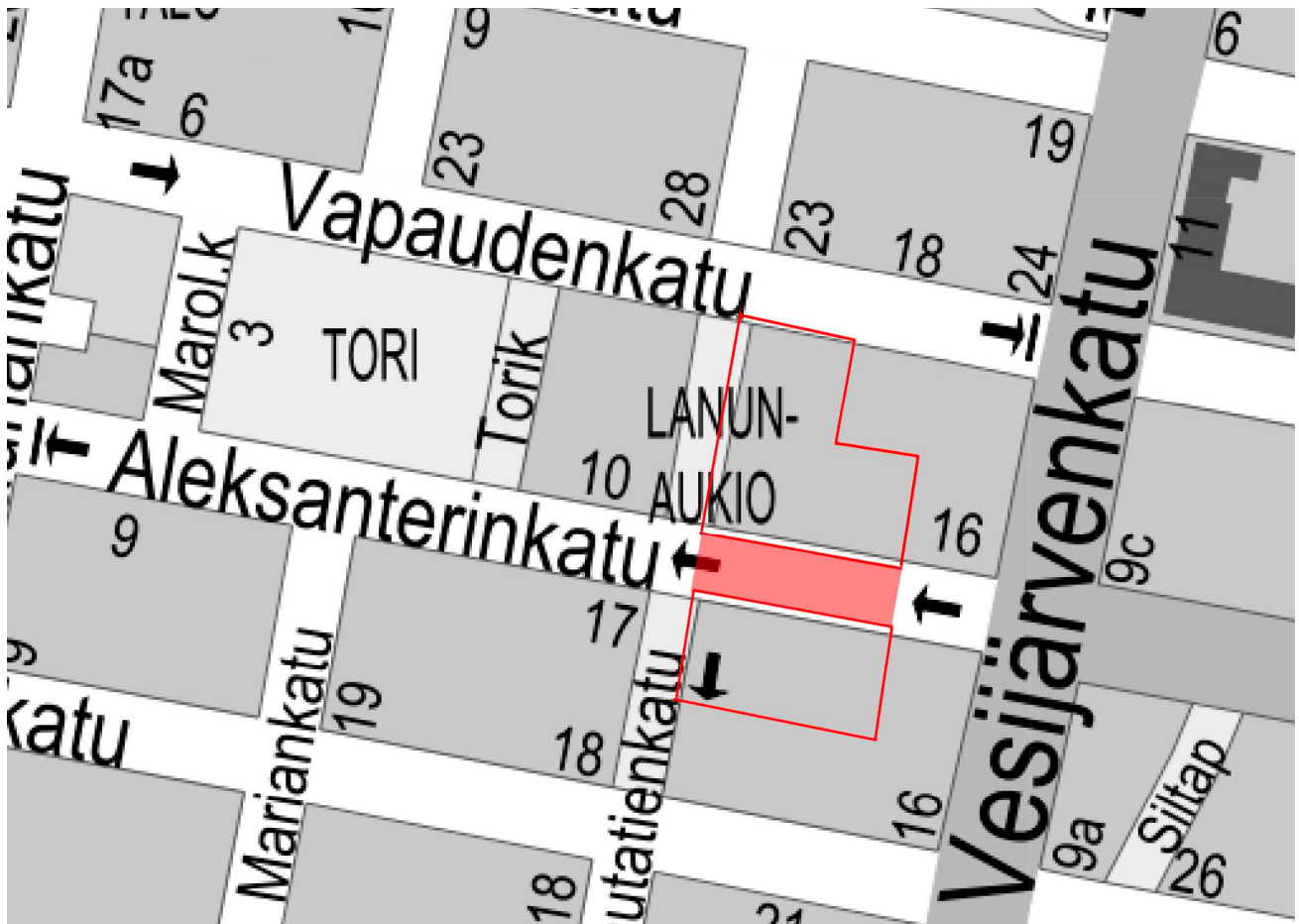
Asemakaava A-2794
(Aleksanterinkatu 12,14 ja 19-21, Keski-Lahti)

ALOITE/HAKIJA

Asemakaavan muutos laaditaan maanomistajan aloitteesta.

SUUNNITTELUALUE

Asemakaavan muutos koskee Keski-Lahden (1.) kaupunginosan korttelin 10 tontteja 3 ja 4 sekä korttelin 14 tonttia 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 julkista Aleksanterinkadun katutilaa.



Suunnittelualue sijaitsee merkittäväällä ja kauaksi näkyvällä paikalla Aleksanterinkadun varrella ja yllä. Näkyvyyden, keskeisyyden ja ihmisvirtojen vuoksi suunnittelualue - etenkin julkisen katutilan ylittävältä osaltaan - määrittelee Lahden ydinkeskustaa ja Aleksanterinkatua.

Seurahuoneen (Aleksanterinkatu 14) rakennus on määritelty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi kohteeksi jo vuonna 2000 "Selvitys Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista". 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 asemakaan muutostyön yhteydessä.

Lahden meluselvitys 2007:n mukaan kaavamuutosalueen ympäristön äänten 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 Aleksanterinkadun yli kulkevan sillan avulla huomioiden keskustan viihtyisyyden ja kaupunkitilan kehittämisen sekä historialliset ja maisemalliset arvot.



Havainnekuva näyttää, miten ylikulkusilta asettuu Aleksanterinkadun ylle jalankulkijan näkökulmasta.

Ylikulkusilta sijoittuisi Aleksanterinkatu 19-21 ja Aleksanterinkatu 12 kiinteistöjen välille Aleksanterinkadun julkisen katutilan yläpuolelle. Silta muodostaisi sisäyhdyden Keskustalossa toimivan Sokos Hotelli Lahden Seurahuoneen osuuden ja Sokos Lahden 3. kerroksen välille.

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 toteuttamiseksi. 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)



Havainnekuva näyttää miten ylikulkusilta asettuisi Aleksanterinkadunkatutilaan maamerkiksi – kauaksi näkyen.

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.

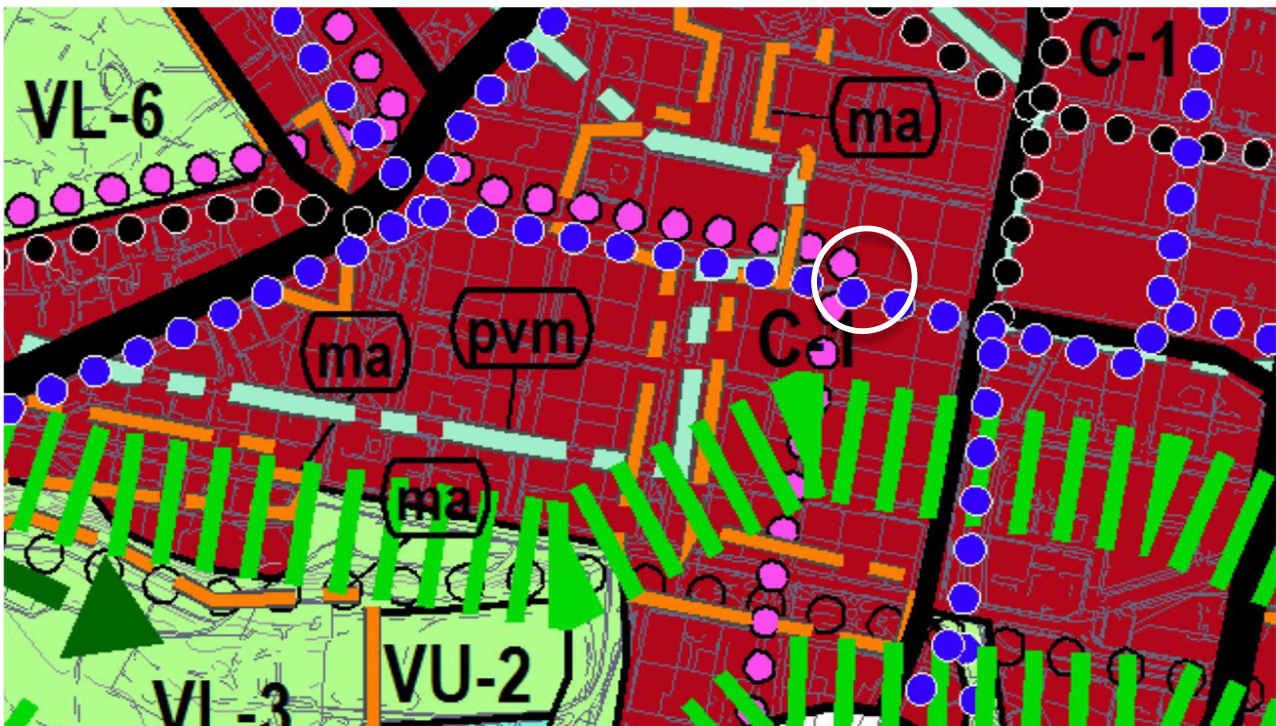




Ote Maakuntakaavasta 2014.

Osayleiskaava:

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

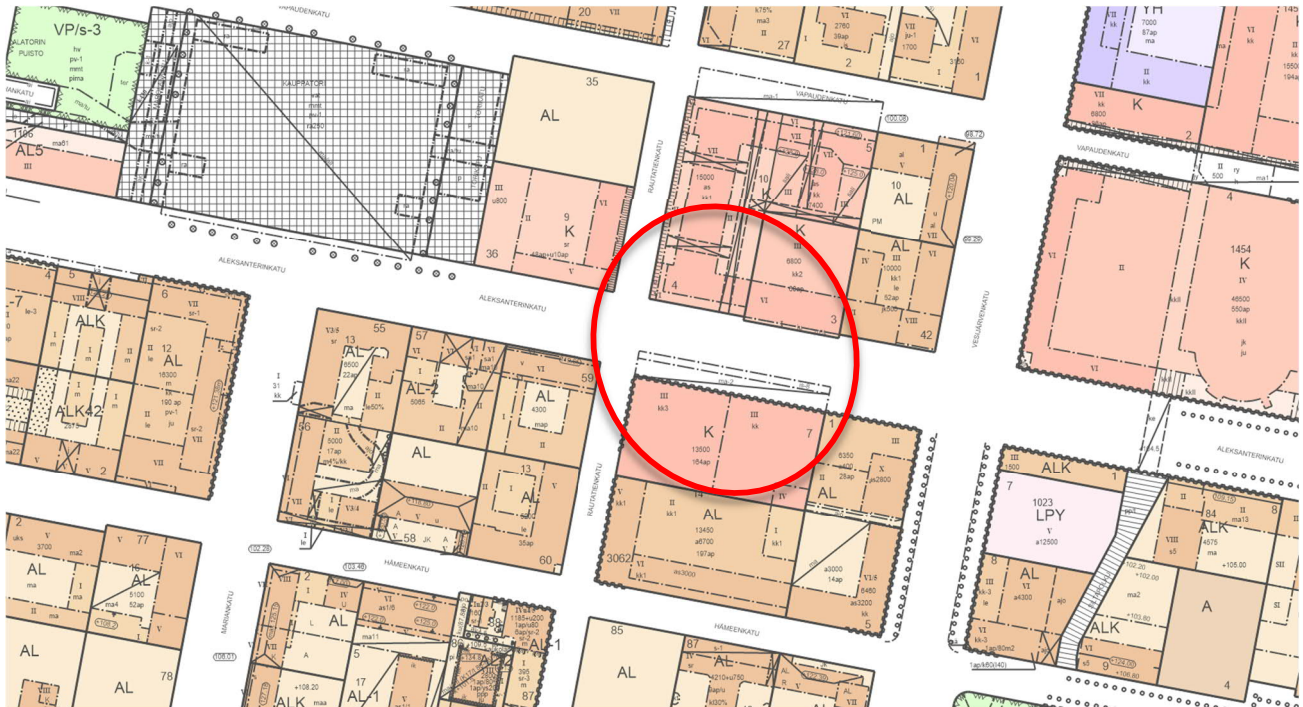


Ote Osayleiskaavasta 2016. Aleksanterinkatu asuin- ja liikerakennuksineen luokiteltu yleiskaavassa on maakunnallisesti arvokkaaksi rakennettu ympäristöksi (MARY 2006).



Asemakaava:

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



Ote Ajantasa-asetakaavasta (20.2.2020).



SELVITYSTIEDOT (Maankäyttö- ja rakennusasetus 25 §)

Alueesta on laadittu seuraavat selvitykset:

Lahden yleiskaava 2025 yhteydessä tehdyt perusselvitykset.

Kaavatyön yhteydessä ylikulkusiltavaihtoehtoa tutkittaessa järjestettiin arkkitehtuurikutsukilpailu, jonka kautta saadun neljän (4) ehdotuksen avulla voitiin arvioida ja havainnollistaa ylikulkusillan sopimista kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen Aleksanterinkadun ympäristöön.

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
- Poliisi

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä koko kaavoitustyön ajan internetissä osoitteessa 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.



Asemakaavaluonnosta ja sen vaihtoehtoja ja etenemistä esittelevät yleisötilaisuus järjestettiin 3.6.2021 ja 24.11.2021.

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 alkoi kesäkuussa 2020 luonnoskuulemisella, jossa esiteltiin kolme vaihtoehtoa suunnittelualueelle: ylikulkusilta, alikulkutunneli, ja korttelien välisen kävely-yhteyden kehittäminen katutilassa

Luonnoskuulemisen jälkeen elokussa 2020 päädyttiin ylikulkusilta-vaihtoehdon tutkimiseen ja käynnistettiin arkkitehtuurikutsukilpailun suunnittelu. Tätä varten kaupungin asiantuntijaryhmä ja asemakaavan muutoksen hakija Hämeenmaa määriteltiin suunnitelun lähtökohdaksi tavoitteita, arvoja ja realistinen toteutusbudjetti.

Kilpailu järjestettiin kutsukilpailuna 25.1.-31.3.2021, johon kilpailun järjestäjä valitsi osanottajat ja jossa noudatettiin Suomen Arkkitehtiiliiton (SAFA) kilpailusääntöjä. Kilpailutyöt tulivat julkisesti nähtäväksi ja arvioitavaksi 9.-30.4.2021. Tuomaristo huomio kerätyn palautteen työssään ja valitsi voittajan 25.5.2021.

Kaavaluonnoksen pohjaksi otettiin kilpailun voittanut 'Seitti'-ehdotus.

2. luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 28.10-11.11.2021. Viranomaislausuntoja otettiin vastaan 28.10-15.11.2021. Tässä luonnosaiheessa oli esillä 'Seitti'-ehdotuksen mukainen ylikulkusiltaratkaisu.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville 16.12.2021 (§ 85).

Kaavaehdotus oli nähtävänä 30.12.2021–7.2.2022 kaupungin verkkosivuilla ja paperikopioina Palvelutorin Lahti-Pisteessä ja pääkirjastossa. Ehdotuksesta jätettiin 18 muistutusta.

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 kehittämiseen.

SOPIMUKSET

Kaavan toteuttaminen vaatii maankäyttösopimuksen.

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN 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 27.10.2021

Tuomas Helin,
kaavoitusarkkitehti

Kaavan kotisivu

<https://www.lahti.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkiympariston-suunnittelu/asemakaavoitus/kaavatyokohteet/keski-lahti-aleksanterinkatu-19-21/>

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 ennakkuuleminen 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.

Ensimmäisen luonnoskuulemisen jälkeen päädytään ylikulkusilta-vaihtoehtoon, josta järjestettiin arkkitehtuurikutsukilpailu. Voittaja-ehdotuksen perusteella on tehty uusi kaavaluonnos

Osallistuminen

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

12/
21

3

EHDOTUSVAIHE

Ehdotusvaiheessa laaditaan kaavaehdotus valitun pohjalta. Suunnittelussa huomioidaan ennakkuulemisessa esitetyt mielipiteet. Kaavaehdotus esitellään tekniselle ja ympäristölautakunnalle, jonka päätöksellä se asetetaan nähtäville 30 vuorokaudeksi Palvelutorille sekä kaupungin verkkosivuilla. 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. Muistutuksen tehneille lähetetään perusteltu vastaus. Lausuntoja pyydetään tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä, mikäli kaava on oleellisesti muuttunut luonnosvaiheesta. Muistutukset julkaistaan kaupungin verkkosivuilla.



-
- 10 /22 **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.

-
- 01 /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.

