



LAHTI

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTI- SUUNNITELMA

31.8.2021
päivitetty 4.6.2024

Asemakaavatunnus
A-2820

Asemakaavan muutos

Nastola ja Uusikylä
Wipaktie 2, (Wipak),
Konekorjaamontie 3 sekä
Varikontie 1 ja 3

Lahti.fi

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

Asemakaava A-2820

(Nastola ja Uusikylä, Wipaktie 2 (Wipak), Konekorjaamontie 3 sekä Varikontie 1 ja 3

ALOITE/HAKIJA

Asemakaavan muutos laaditaan maanomistajan aloitteesta.

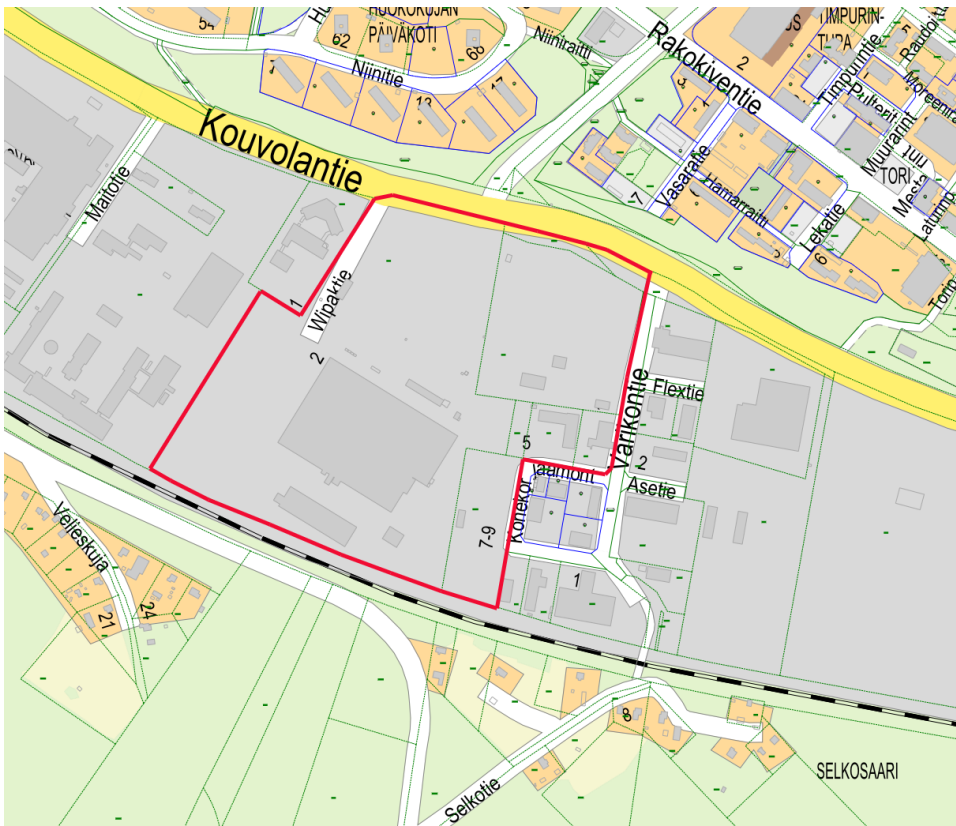
SUUNNITTELUALUE

Kaavoitettava alue sijaitsee Nastolan ja Uudenkylän kaupunginosien rajalla Kouvolantien ja rautatien välissä. Kaavamuutos koskee Wipakin teollisuustonttia sekä teollisuustontteja Konekorjaamontie 3 sekä Varikontie 1 ja 3.

TAVOITE

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on kahden Wipakin omistaman tontin yhdistäminen ja kaavamerkin-
töjen tarkistaminen.

Samalla tarkistetaan kaavamerkinnot ja tonttirajat kaupungin omistamalta tontilta Varikontie 1 sekä yksityi-
siltä tonteilta Varikontie 3 ja Konekorjaamontie 3.



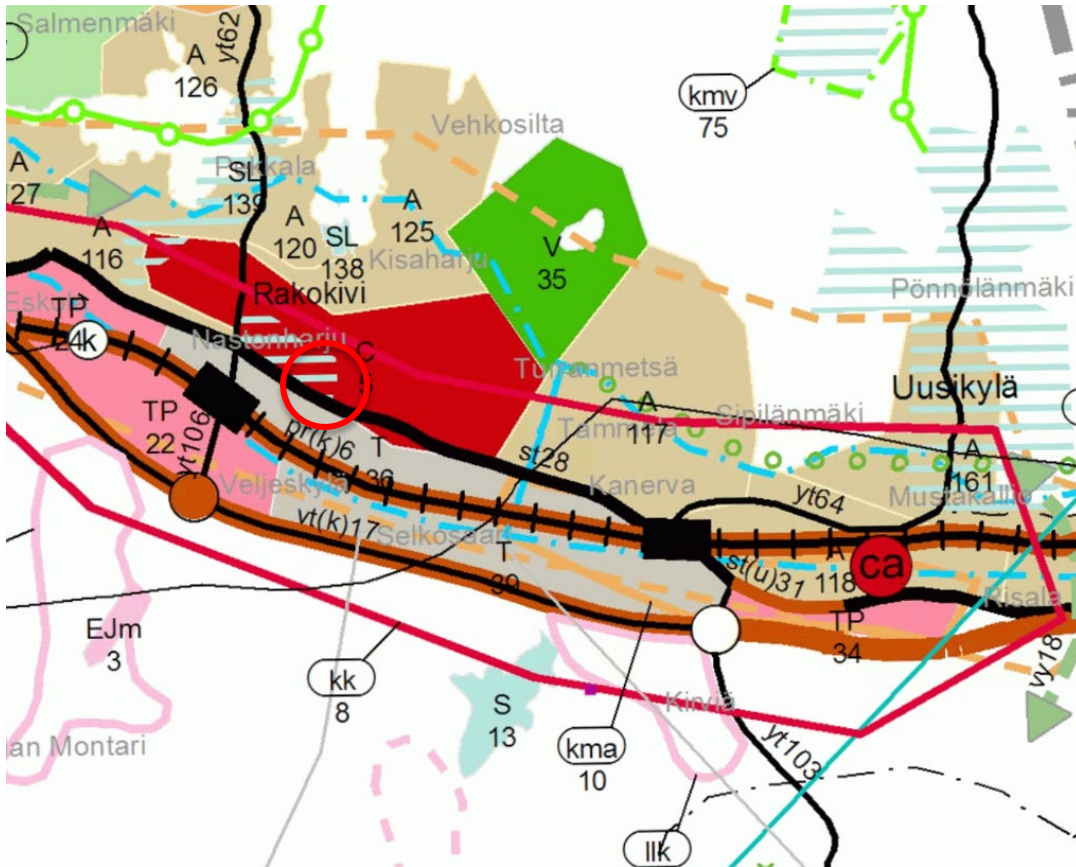
Kaava-alueen rajaus opaskartalla

LÄHTÖTIEDOT

Suunnittelutilanne

Aluetta koskevat seuraavat voimassa olevat kaavat ja suunnitelmat:

Päijät-Hämeen maakuntavaltuuston 3.12.2016 hyväksymä Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan MRA 93 § mukaisen kuulutuksen myötä 14.5.2019.



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta

Suunnittelualueella ei ole lainvoimaista yleiskaavaa.

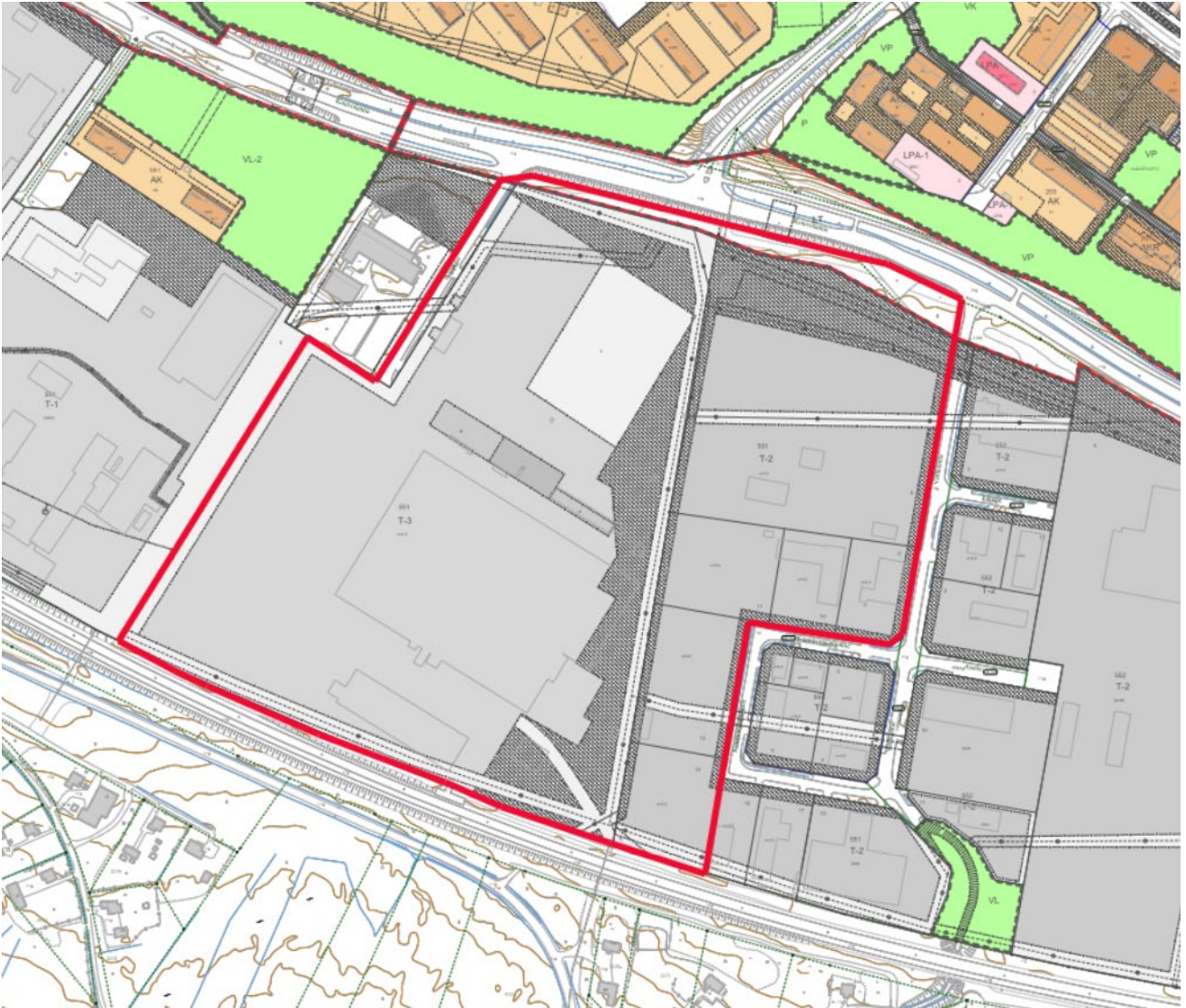
Lahden yleiskaavaehdotuksessa Y-203 alue on osoitettu elinkeinoelämän alueeksi T-42.

Wipakin alueella on voimassa teollisuusalueen rakennuskaava, joka on vahvistettu 30.12.1980.

Asemakaavassa Wipakin tontti on osoitettu teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa teollisuustiloja kuten tehtaita, teollisuushalleja ja korjaamoja niihin liittyvien varasto- ja muine aputiloihin sekä varistorakennuksia (T-3). Tontin tehokkuusluku on $e=0,6$. Tontille on osoitettu istutettava alueen osa, jolle on sallittu kulkuteiden ja autopaikkojen rakentaminen. Lisäksi asemakaavassa on esitetty muutama erillinen rakennusala, joille on määrätty suurin sallittu kerroskorkeus.

Wipakin itäpuolella Varikon teollisuusalueen rakennuskaava on vahvistettu 8.8.1983.

Asemakaavassa tontit on osoitettu teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi T-2. Rakennusoikeutta on osoitettu tehokkuusluvun $e=0,6$ mukaan. Kouvolantien varteen on osoitettu leveä istutettavan alueen osa.



Ote voimassaolevasta asemakaavasta

Wipak Oy on laajamittaisesti vaarallisten kemikaalien varastointia ja käsittelyä harjoittava laajamittainen lupalaitos, joka on Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) valvonnassa. Laitoksen konsultointivyöhyke on 0,2 kilometriä.

SELVITYSTIEDOT (Maankäyttö- ja rakennusasetus 25 §)

- Nastolan kulttuuriympäristöselvitys, 2020
- Nastolan historia IV, 2020
- Pohjatutkimus ja geotekninen suunnitelma, pohjatutkimuslausunto, pohja- ja pintaveden hallintasuunnitelma sekä geotyöohje, rakennusurakka. 2020. Geo-Ykkönen Oy.

Kaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset:

- Lahden Wipakin asemakaava-alueen luontoselvitys 2021. Luontoselvitys Metsänen 28.9.2021.
- Maastotarkastusraportti. 15.8.2022. Lahden museot

Kaavatyötä koskien selvitysten antamat lähtötiedot 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 kaavatyon osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Lahden kaupunkiympäristö
- Lahden kaupunkitekniikka
- Lahden rakennus- ja ympäristövalvonta
- Lahden kaupunginmuseo
- Elinvoima- ja työllisyyspalvelut
- Itäinen kumppanuuspöytä
- LADEC Oy
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Uudenmaan ELY-keskus / liikenne
- Päijät-Hämeen liitto
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- Liikennevirasto / Rataosasto
- VR-Yhtymä Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Päijät-Hämeen Jätehuolto Oy
- Lahti Energia Oy
- LE-Sähköverkko Oy
- Suomen Kaasuenergia Oy
- Lahti Aqua Oy
- DNA Oy
- TeliaSonera Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Nastola-seura ry
- Nastolan teollisuusryhmä
- Nastolan Yrittäjät ry

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä koko kaavoitustyön ajan Lahden kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.lahti.fi/kaavoitus. Suunnitelmaa täydennetään tarvittaessa työn aikana. Verkkosivulle lisätään kaavatyon yhteydessä mahdollisesti laadittavia selvityksiä sekä muuta työhön liittyvää.

Luonnosvaiheessa kaava-alueen maanomistajia sekä alueeseen rajoittuvien tai sitä vastapäätä olevien naapurikiinteistöjen omistajia ja kaupungilta tontin vuokranneita kuullaan erikseen kirjeitse. Lisäksi kuulemisaineisto viedään kaavatyon verkkosivulle. Lausuntoja pyydetään luonnosvaiheessa viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Luonnosvaiheen kuulemisen aikana saatu palaute kirjataan asemakaavan selostukseen, jossa myös kerrotaan, miten palaute on otettu huomioon kaavoituksessa.

Ehdotusvaiheessa ei lähetetä osallisille kirjeitä tai pyydetä lausuntoja (lukuun ottamatta MRA 28 § mukaisia tapauksia), ellei kaavaehdotus ole oleellisesti muuttunut luonnosvaiheesta tai ellei sitä ole erikseen pyydetty.

Asemakaavaluonnosta esittelevä **yleisötilaisuus** järjestetään työn alkaessa. Yleisötilaisuudesta ilmoitetaan Uusi Lahti -lehdessä, Nastola-lehdessä ja kaavan verkkosivulla.

Viimeisillä sivuilla on esitetty osallistumismahdollisuudet kaavoituksen eri vaiheissa.

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö järjestetään erikseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskukselle, Tukesille ja Päijät-Hämeen pelastuslaitokselle 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

Kaavoituksen eteneminen ja alustava 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,
5. kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön,
6. elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen.

SOPIMUKSET

Kaavamuutos ei vaadi maankäyttösopimusta.

ASEMAKAAVAN LAATIJA

Suunnitteluinsinööri Carita Uronen
puh: 044 416 3502
sähköposti: etunimi.sukunimi@lahti.fi

Lahten kaupunki
Kaupunkiympäristön palvelualue
Askonkatu 2
15100 Lahti

Kaavatyön verkkosivu

<https://www.lahti.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkiympariston-suunnittelu/asemakaavoitus/kaavatyokohteet/nastola-ja-uusikyla-konekorjaamontie-varikontie-wipaktie/>

Palvelutorin Lahti-Piste

Aleksanterinkatu 18, Trio-kauppakeskus, 2. kerros
p. 03 814 2355
<https://www.lahti.fi/lahti-piste/>

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA AIKATAULU

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Aikataulu on tavoitteellinen ja edellyttää, että kaavasta ei jätetä muistutuksia tai valiteta.

1 ALOITUSVAIHE / kevät 2021

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu vuoden 2021 kaavoituskatsauksen yhteydessä.

2 LUONNOSVAIHE / alkuvuosi 2022

Luonnosvaiheessa laaditaan idealuonnoksia ja selvityksiä sekä arvioidaan luonnoksen tai luonnosvaihtoehtojen vaikutuksia. Lisäksi käydään neuvotteluja osallisten kanssa. Luonnosvaiheessa järjestetään osallisten kuuleminen ja yleisötilaisuus.

Osallistuminen

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

3 EHDOTUSVAIHE / syksy 2022

Kaavaehdotus esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle, jonka päätöksellä se asetetaan nähtäville 30 vuorokaudeksi Palvelutorin Lahti-Pisteeseen (Aleksanterinkatu 18, Trio-kauppakeskuksen 2. kerros) sekä kaupungin verkkosivuille. Lisäksi kaava-aineisto on nähtävillä kaava-alueen lähikirjastossa. Nähtävillä olosta ilmoitetaan Lahden kaupungin verkkosivuilla, Palvelutorin Lahti-Pisteeseen ilmoitustaululla, Uusi Lahti -lehdessä sekä Nastola-lehdessä. Jos muistutukset eivät aiheuta ehdotukseen olennaisia muutoksia, kaava etenee vastineineen hyväksymisvaiheeseen. Muussa tapauksessa kaupunkiympäristölautakunta asettaa muutetun kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville.

Osallistuminen

Osalliset ja kunnan jäsenet voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen nähtävillä olon aikana. Muistutus osoitetaan kaupunkiympäristölautakunnalle, ja sen voi toimittaa Palvelutorin 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.

4 HYVÄKSYMISVAIHE / kesä 2024

Kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen ja mahdolliset muistutukset vastineineen sekä esittää kaupunginvaltuustolle kaavan hyväksymistä. Kaupunginvaltuusto hyväksyy ehdotuksen. Hyväksymispäätöksestä lähetetään tieto kaava-aloitteen tekijälle, muistutuksen tehneille ja viranomaisille.

Osallistuminen

Osalliset ja kunnan jäsenet voivat valittaa kaupunginvaltuuston päätöksestä Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen 30 päivän valitusaikana. Hallinto-oikeuden päätöksestä on mahdollisuus valittaa edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

5 VOIMAANTULO / syksy 2024

Kaava saa lainvoiman noin 1,5–2 kuukauden kuluttua kaupunginvaltuuston päätöksestä, mikäli kaavasta ei valiteta. Kaava kuulutetaan lainvoimaiseksi Lahden kaupungin verkkosivulla sekä Palvelutorin ilmoitustaululla.