

Lahti



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavatunnus A-2886

Asemakaavan muutos

Vipusenkatu 10a, 10b, 12, 14 16, Kytölä

Voimakatu 14, Myllypohja

16.4.2025 (päivitetty 12.5.2025)

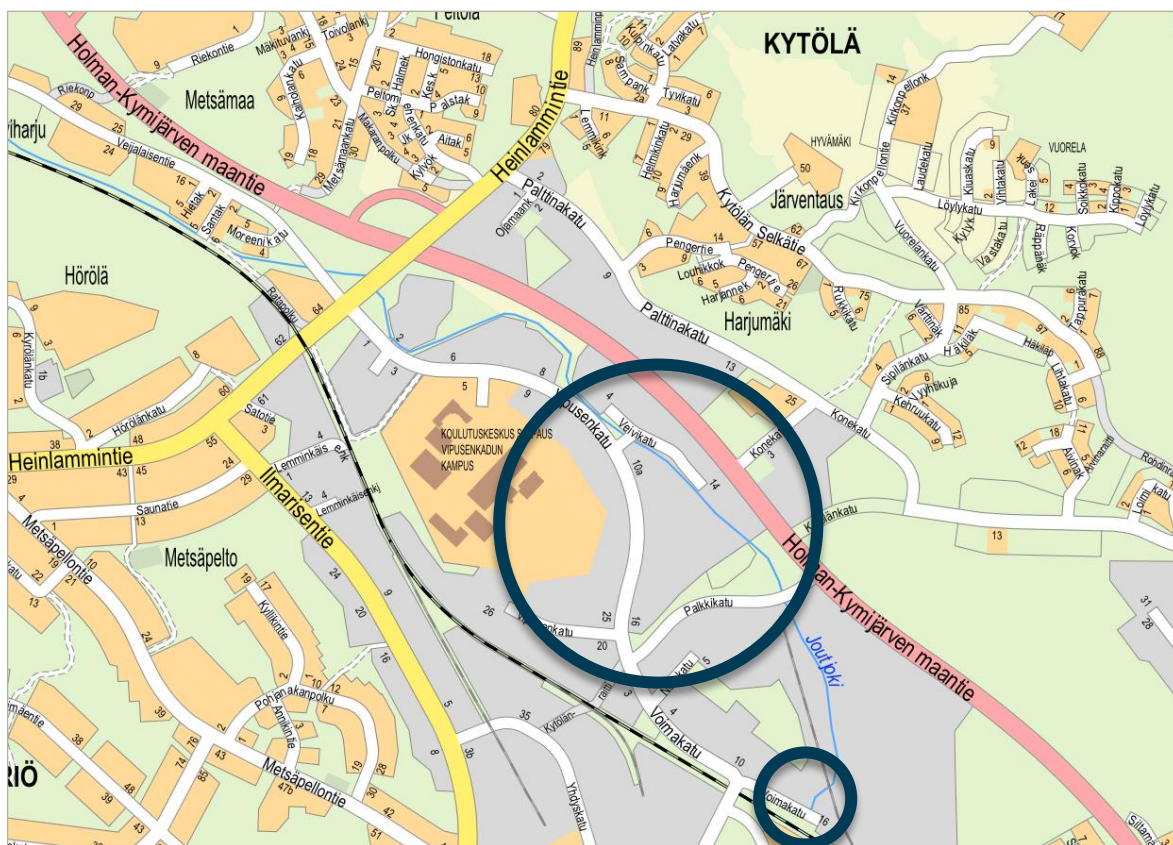
Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka koskee asemakaavan muutosta A-2886 (Vipusenkatu 10a, 10b, 12, 14, 16 sekä Voimakatu 14, Myllypohja)

ALOITE

Asemakaava laaditaan maanomistajan aloitteesta.

SUUNNITTELUALUE

Kaavoitettava alue sijaitsee Lahden kaupungin Kytölän (10.) kaupunginosassa korttelissa 10025 sekä korttelissa 15489. Suunnittelualue sijaitsee noin 3,4 km Lahden kauppatorilta koilliseen.



Kaavakohteiden sijainti opaskartalla.

KAAVATYÖN TAVOITE

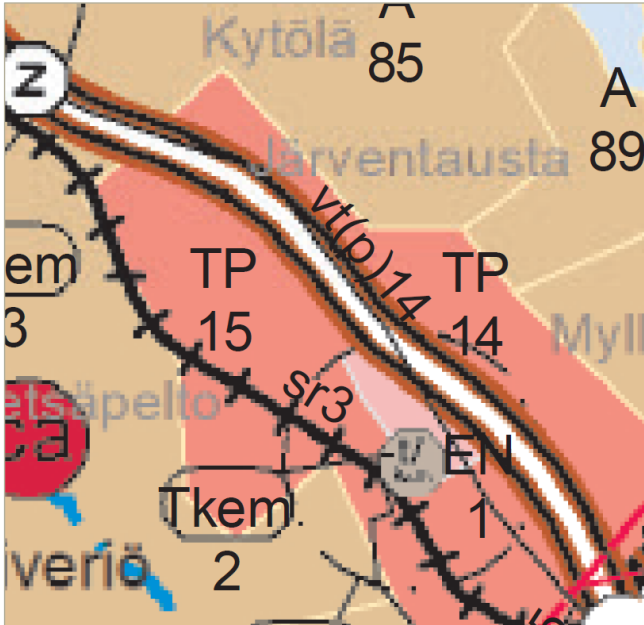
Kaavatyön tavoitteena on muodostaa Vipusenkadun varrella korttelissa 10025 olevista tonteista 2, 4, 5 ja 7 sekä osa Ojapuiston puistoalueesta yhdeksi tontiksi. Yhdistetyllä tontilla asemakaavamääräykset yhtenäistetään siten, että rakentaa saa kolmeen kerrokseen tehokkuudella $e=0,50$.

Kaavatyössä on lisäksi tavoitteena liittää korttelissa 15489 oleva ET-alue siihen rajautuvaan teollisuustonttiin 8.

LÄHTÖTIEDOT

Maakuntakaava

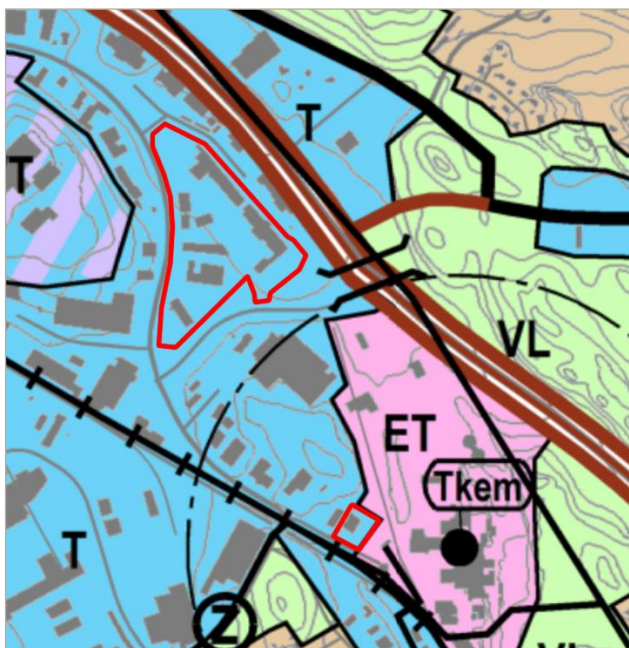
Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93 § mukaisten kuulutusten myötä 14.5.2019. Maakuntakaavassa alue on osoitettu kuuluvaksi työpaikka-alueeseen (TP).



Ote maakuntakaavasta.

Yleiskaava

Lahdessa on voimassa valtuustokaudella 2021–2025 laadittu, koko kaupungin kattava oikeusvaikutteinen Lahden yleiskaava 2035 (Y-205), joka hyväksyttiin Lahden kaupunginvaltuustossa 9.12.2024 (§ 128), ja se sai lainvoiman 12.2.2025. Lahden suunta -työhön kuului myös Kestävän kaupunkiliikunnan ohjelma, joka hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 9.12.2024 § 129. Lahden yleiskaava 2035 (Y-205) laadittiin ensimmäistä kertaa kuuden oikeusvaikutteisen kaavakartan kokonaisuutena.



Kartta 1: Yleiskaava / Kestävä yhdyskuntarakenne



Kartta 2: Yleiskaava / Kulttuuriympäristö

Lahden yleiskaavassa sekä Vipusenkadun alueen että Voimakadun suunnittelualueet ovat osoitettu kuuluvaksi elinkeinoelämän alueeksi (T): "Alue varataan yrityksille ja työpaikoille. Aluetta ei ole tarkoitettu päivittäistavarakaupalle. Kaupungin sisääntuloväylien varrella vaalitaan maiseman ominaispiirteitä ja Lahdelle leimallisten maamerkkien näkyvyyttä. Ympäristön tulee olla viihtyisä, turvallinen ja esteettisesti laadukas niin autoilijan, pyöräilijän kuin jalankulkijankin näkökulmasta. Suunnittelussa edistetään saavutettavuutta kävelen, pyörällä ja joukkoliikenteellä.

Suunnittelualueilla ei ole kulttuurihistoriallisia arvoja.

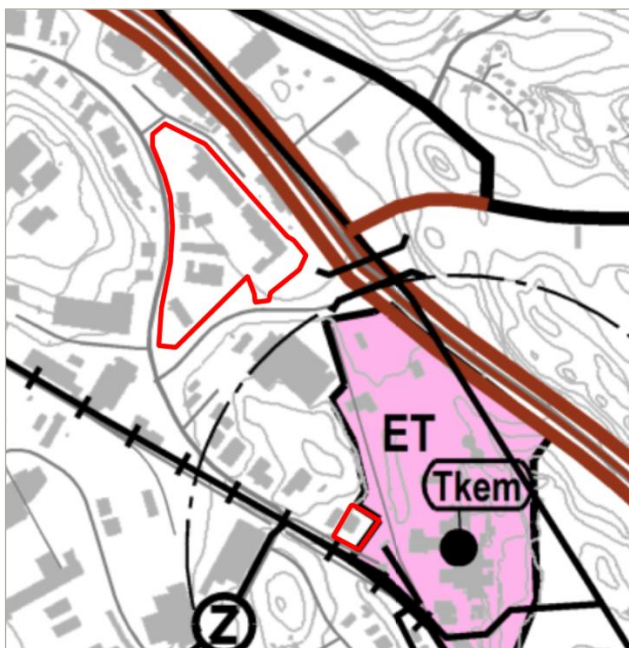


Kartta 3: Yleiskaava / Luonto- ja viherympäristö

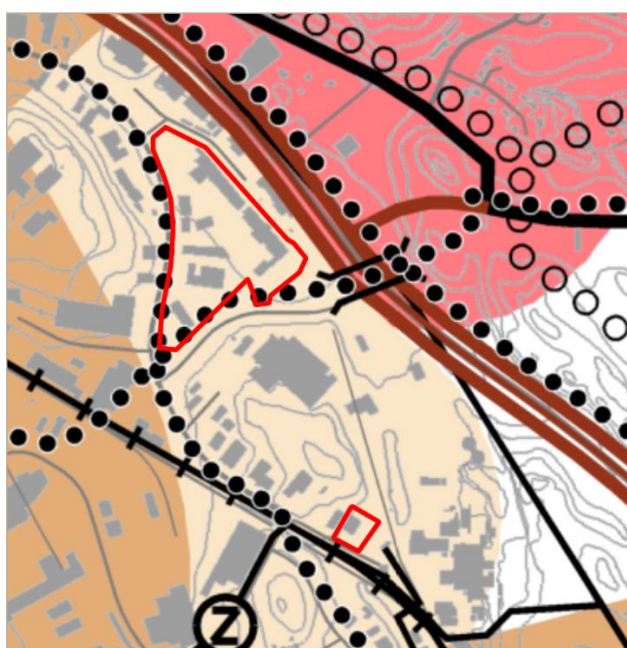


Kartta 4: Yleiskaava / Vesiensuojelu ja -hallinta

Vipusenkadun suunnittelualueen läpi kulkee merkittävä avoimena säilytettävä hulevesien purku-uoma.



Kartta 5: Yleiskaava / Kiertotalous



Kartta 6: Yleiskaava / Kestävä liikkuminen

Suunnittelualueella ei ole kiertotalouteen liittyviä yleiskaavamääräyksiä.

Suunnittelualueet sijoittuvat Kestävän liikkumisen vyöhykkeelle 2: "Toimintojen tulee tukeutua joukkoliikenteeseen, laadukkaisiin pyöräilyreitteihin sekä palvelukeskitymissä kävelyyn." Vipusenkadun ja Palkkikadun yhteyteen on osoitettu ohjeellisena pyöräilyn tavoitteellinen aluereitti.

Asemakaava

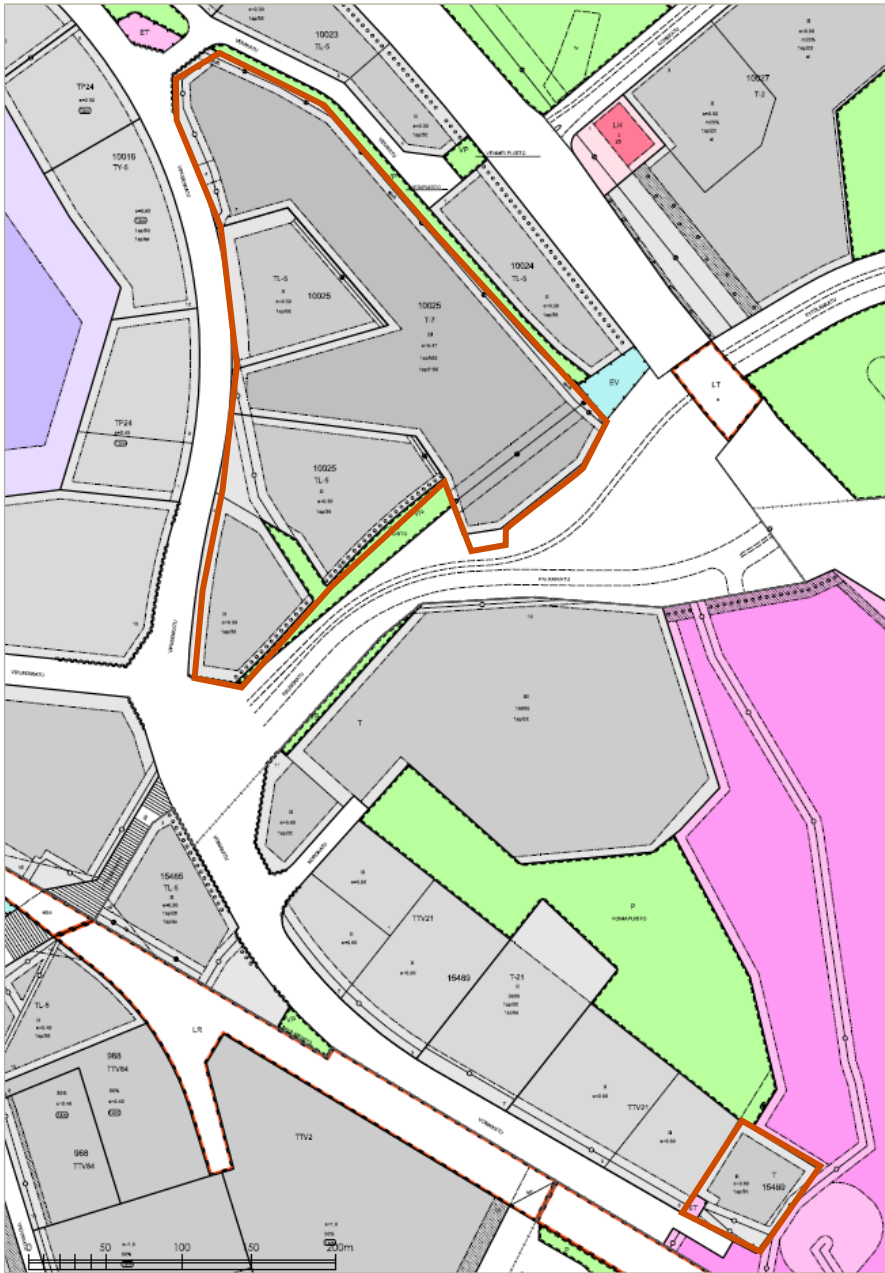
Vipusenkadun suunnittelualueella tontilla 7 on voimassa vuonna 2015 laadittu asemakaava. Tontti on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Tontin rakennetusta kerrosalasta 20 % saa käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä toimistotiloja varten. Tontin rakennetusta kerrosalasta 20 % saa käyttää erillistä liiketoimintaa varten. Asuinhuoneistoja sallitaan vain kiinteistön hoidon jatkuvasti läsnä olevaa henkilökuntaa varten (T-7). Tontin reuna-alueilla on avo-ojaa, johtoja ja sähkölinjaa varten varattuja alueen osia.

Tonttien 2, 4 ja 5 on voimassa vuodelta 1987 laadittu asemakaava. Tontit on merkitty teollisuutta, varastointia sekä niihin liittyvää liiketoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Asuinhuoneistoja sallitaan ainoastaan kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten (TL-5). Autopaikkoja tulee järjestää yksi kolmea työntekijää kohti (1ap/3tt). Tonttien alueella on johtorasitteita. Rakentamista sallitaan kahteen kerrokseen tehokkuudella $e=0,30$. Tonttien 4 ja 5 välissä on Ojapuiston osa, minkä kohdalla on maanalaisia johtoja.

Voimakadun suunnittelualueella on voimassa vuonna 1990 laadittu asemakaava.

Asemakaavoissa suunnittelualueet ovat osoitettu

- (T) Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi
- (TL) Teollisuutta, varastointia ja niihin liittyvää liiketoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi
- (VP) Puistoksi
- (ET) Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi.



Suunnittelualuearajaus osoitettu punaisella viivalla.

Muut kaavoitusta ohjaavat suunnitelmat

Korttelin 10025 alueelle on laadittu vuonna 1988 kortteli- ja istutussuunnitelma ja siihen liittyvät viihesuunnitteluohjeet.

Selvitykset

Lähtökohtana ovat Päijät-Hämeen maakuntakaavan ja Lahden yleiskaavatyön yhteydessä tehdyt perusselvitykset.

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Osalliset

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
- Kaupungin palvelualueet
- Päijät-Hämeen liitto
- Pelastuslaitos
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Uudenmaan ELY-keskus / liikenne
- Lahden kaupunginmuseo
- Erityistehtäviä hoitavat yhteisöt, mm. verkostoyhtiöt (DNA Oy, Telia Finland Oyj, Elisa Oyj, Lahti Aqua Oy, Lahti Energia Oy, Lahti Energia Sähköverkko Oy, Gasgrid Finland Oy)

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä koko kaavoitustyön ajan Lahden kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.lahti.fi/kaavoitus sekä Palvelutorin Lahti-Pisteessä ja Ahtialan kirjastossa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa työn aikana.

Viimeisillä sivuilla 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 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

Kaavoituksen eteneminen ja kaavaprosessin suunniteltu aikataulu on esitetty tämän asiakirjan lopussa.

KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

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 kehittymiseen.

SOPIMUKSET

Kaavan yhteydessä ei laadita maankäyttösopimusta. Asemakaavan vahvistumisen jälkeen hakija sitoutuu ostamaan tonttiin liitettävät alueet.

KAAVAN LAATIJA

Lahdessa 12.5.2025

Kaavoitusarkkitehti

Pasi Widgren

LISÄTIETOJA

Kaavatyön verkkosivu

<https://www.lahti.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkiympariston-suunnittelu/asemakaavoitus/kaavatyokohteet/kytola-vipusenkatu-10a-10b-12-14-ja-16/>

Tietoa kaavoituksesta ja kaavoituskatsaus

www.lahti.fi/kaavoitus

Palvelutorin Lahti-Piste

Aleksanterinkatu 18, Trio-kauppakeskus, 2. kerros

p. 03 814 2355

<https://www.lahti.fi/lahti-piste/>

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA AIKATAULU

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

1

ALOITUSVAIHE, 05/2024

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 6.3.2024.

2

LUONNOSVAIHE, 03-04/2025

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 kaavoittajalle. Mielipiteen voi jättää sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo@lahti.fi. Tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunnot. Annetut mielipiteet ja lausunnot julkaistaan kaupungin verkkosivuilla. Mielipiteet julkaistaan ilman henkilötietoja.

3

EHDOTUSVAIHE, 05/2024

Ehdotusvaiheessa laaditaan kaavaehdotus valitun kaavaluonnoksen pohjalta. Suunnittelussa huomioidaan ennakkokuulemisessa esitetyt mielipiteet. Kaavaehdotus esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle, jonka päätöksellä se asetetaan nähtäville 30 vuorokaudeksi Palvelutorin Lahti-Pisteeseen sekä kaupungin verkkosivuille. Lisäksi kaava-aineisto on nähtävillä kaava-alueen lähikirjastossa.

Nähtävilläolosta ilmoitetaan kuulutuksilla Lahden kaupungin verkkosivuilla, Palvelutorin 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 kaupunkiympäristölautakunta asettaa muutetun kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville.

Osallistuminen

Osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen nähtävilläolon aikana. Muistutus osoitetaan kaupunkiympäristölautakunnalle, ja sen voi toimittaa Palvelutorin Lahti-Pisteeseen tai sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo@lahti.fi. Kaikille muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa tai sähköpostiosoitteensa lähetetään yhteenveto muistutusten vastineista. Lausunnot pyydetään tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä, mikäli kaava on oleellisesti muuttunut luonnosvaiheesta. Muistutukset julkaistaan kaupungin verkkosivuilla ilman henkilötietoja.

4

HYVÄKSYMISVAIHE, syksy/2025

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

Osallistuminen

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

5**VOIMAANTULO, loppuvuosi/2025**

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