

Lahti



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavatunnus A-2846

Asemakaavan muutos

Jaksonkadun korttelit 165 ja 166, Keski-Lahti

12.12.2024

päivitetty 27.8.2026 ja 5.10.2026

Alueidenkäyttölain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka koskee asemakaavan muutosta A-2846 (Jaksonkadun korttelit 165 ja 166).

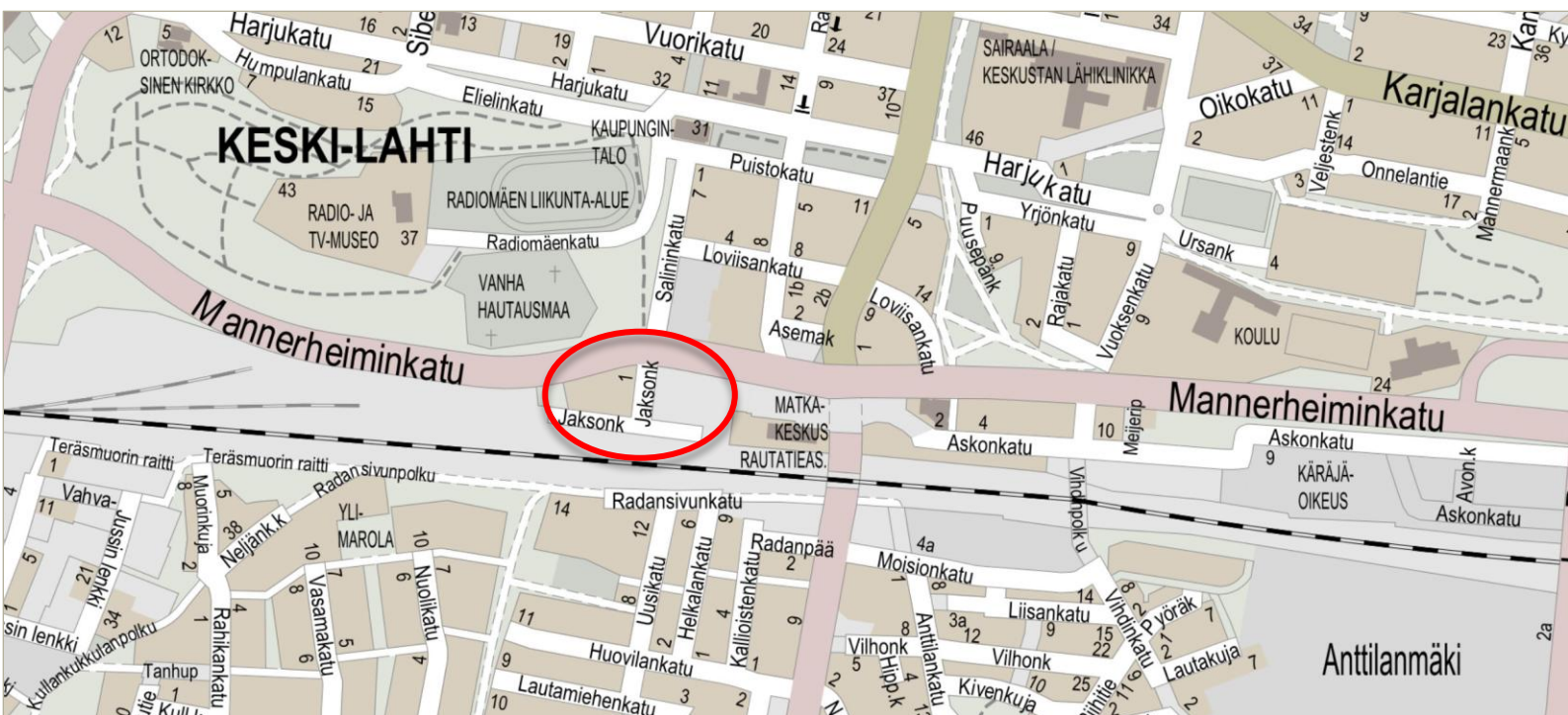
ALOITE/HAKIJA

Asemakaava laaditaan kaupungin aloitteesta.

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Mannerheiminkadun eteläpuolella rajautuen idässä Lahden matkakeskukseen ja sen edusaukioon. Kaava-alueen eteläpuolella on junarata. Etäisyys Lahden torilta on noin 650 metriä.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,8 ha.



Kaavakohteen sijainti opaskartalla.

KAAVATYÖN TAVOITE

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Lahden Matkakeskusta tukevat toiminnot, kuten alueet pysäköintilaitokselle, päivittäistavarakaupalle ja asuinkerrostalorakentamiselle, kortteliin 165 sekä korttelin vaihteittainen toteutus.

AK-korttelin 166 osalta kaavamuutoksessa päivitetään asemakaava vastaamaan poikkeusluvalla myönnettyä toteutusta.

Kaavamuutoksen tavoitteena on myös tarkentaa Mannerheiminkadun rajauksia korttelin 165 ja 166 kohdalla sekä muuttaa Jaksonkadun eteläosan ja Asematorin linjauksia.

LÄHTÖTIEDOT

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan maankäyttö ja rakennusasetuksen 93 § mukaisten kuulutusten myötä 14.5.2019.

Maakuntakaavassa alue on maakuntakeskuksen keskustatoimintojen aluetta (C4). Alueella on useita kulttuuriympäristö- tai maisema-arvojen alueita sekä viheryhteystarpeita. Alueen vieressä on kaksiajoratainen päätie tai -katu (Mannerheiminkatu). Alueen eteläpuolella on merkittävästi parannettava rataosa. Alue sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella ja kuuluu Lahden radanvarren kehittämisen kohdealueeseen (kk6): TEN-T Skandinavia - Välimeri ydinverkkokäytävän osa-alue, joka on kehitettävissä korkeatasoiseen, monimuotoiseen käyttöön matkakeskukseen tukeutuen.

Vireillä olevassa Päijät-Hämeen maakuntakaavan luonnoksessa 2060 Mannerheiminkatu on merkitty kehitettäväksi pääkaduksi. Muita muutoksia olemassa olevaan maakuntakaavaan kaavamuutosalueella ei ole.

Yleiskaava

Lahden oikeusvaikutteinen yleiskaava 2035 (Y-205) (kv 9.12.2024 § 128) sai lainvoiman 12.2.2025. Lahden yleiskaava sisältää kuusi eri teemaista, oikeusvaikutteista kaavakarttaa.

Yleiskaava (Y- 205) kartta 1: kestävä yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C). Alue varataan keskustatoiminnoille, kuten palveluille, hallinnolle, kaupalle, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikoille ja keskusta-asumiselle. Ensijainen paikka kaupan suuryksiköille ja palveluille. Maiseman ja rakennetun ympäristön ominaispiirteitä vaalitaan ja rakentamisen tulee olla laadukasta. Katuympäristön ja julkisen tilan suunnittelussa ja viimeistelyssä edistetään monimuotoista kaupunkiluontoa, hulevesien hallintaa sekä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen olosuhteita.

Kaavaan merkitty matkakeskus -kohdemerkintä. Rautatieasema, linja-auto-asema ja joukkoliikenteen keskeinen solmupiste. Tarkemmassa suunnittelussa tulee edistää matkakeskuksen saavutettavuutta eri kulkutavoilla sekä riittävää liityntäpysäköintiä.

Lahden keskusta-alueella on strateginen kehittämissmerkintä: Maakunnallinen palvelukeskittymä. Aluetta tulee kehittää hyvin saavutettavana maakunnallisena palvelukeskittymänä, jossa on monipuolisia palveluja. Ensijainen täydennysrakentaminen kohdealue.

Mannerheiminkatu on kaavakartalla uusi tai merkittävästi parannettava seututie tai pääkatu. Eritasoliittymämerkintä Mannerheiminkadulla. Rautatie on merkitty kaavakartalle uudeksi tai merkittävästi parannettavaksi rautatieksi. Rata-alueilla on voimassa MRL 43 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus. Merkittävästi parannettavalla rataosalla Hakosilta-Lahti-Kouvola on maankäytön suunnittelussa otettava huomioon lisäraiteiden aluetarve.

Suunnittelualue sijoittuu Salpausselän etelärinteeseen, joka on yleiskaavassa osoitettu strategisella Salpausselkä-merkinnällä. Maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon reunamuodostuman merkitys maiseman, geologian, pohjaveden, luonnonympäristön, ilmaston, kulttuurihistorian ja virkistysten kannalta.

Yleiskaava (Y- 205) kartta 2: kulttuuriympäristö

Suunnittelualue on keskustan arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Merkinillä osoitetaan keskustan arvokas rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuus, jolla on valtakunnallisia, maakunnallisia tai paikallisia arvoja. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön tai sen läheisyyteen kohdistuvat muutokset tulee suunnitella alueen arvoja kunnioittaen ja ominaispiirteitä vaalien. Suunnittelualue on osittain valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä.



Yleiskaava (Y- 205) kartta 1.



Yleiskaava (Y- 205) kartta 2.

Yleiskaava (Y- 205) kartta 3: luonto- ja viherympäristö

Suunnittelualue kuuluu tärkeään ekosysteemien tuotantopalvelualueeseen.

Yleiskaava (Y- 205) kartta 4: vesiensuojelu ja -hallinta

Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella ja osittain pohjaveden muodostumisalueella. Hulevesien hallinnan kehittämisaletta. Alueen hulevesien määrällistä tai laadullista hallintaa tulee kehittää rakentamisen, asemakaavoituksen, katu- ja kunnallistekniikan parantamiseen sekä hankesuunnittelun yhteydessä.



Yleiskaava (Y- 205) kartta 3.



Yleiskaava (Y- 205) kartta 4.

Yleiskaava (Y- 205) kartta 5: kiertotalous

Suunnittelualueella ei ole kiertotalousmerkintöjä.

Yleiskaava (Y- 205) kartta 6: kestävä liikkuminen

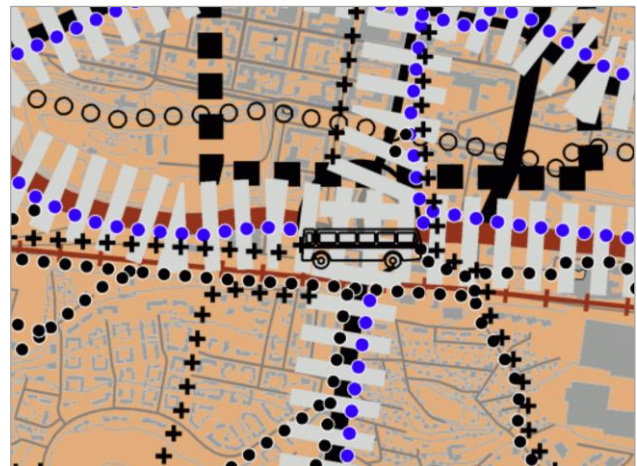
Alue kuuluu kestävästä liikkumisesta vyöhykkeeseen 1. Vyöhykkeellä tulee edistää joukkoliikenteen kannalta riittävän tehokasta, ympäristöönsä sopivaa täydennysrakentamista. Toiminnot tukeutuvat helposti saavutettavaan joukkoliikenteeseen ja laadukkaisiin pyöräilyreitteihin sekä palvelukeskittymissä myös kävelyn.

Mannerheiminkatu merkitty keskeiseksi joukkoliikennekäytäväksi. Mannerheiminkadulla pyöräilyn tavoitteellinen pääreitti. Pyöräiliikenteen pääreitin laatustandardi on korkealuokkainen ja erottuu muista reiteistä. Vilkkaimmilla väylillä pyöräiliikenne erotetaan tarpeen mukaan muusta liikenteestä. Pääreittien ja joukkoliikenteen runkoreittien solmukohdissa tulee olla pyöräiliikenteen liityntäpysäköintimahdollisuus.

Rautatien ja Mannerheiminkadun välissä sekä Rautatienkadulla kävelyn tavoitteellinen laatureitti. Muodostaa yhtenäisen verkoston palvelukeskittymissä. Reitillä on kiinnitettävä erityistä huomiota kävelyn olosuhteisiin, esteettömyyteen ja kunnossapidettävyyteen, arkkitehtuuriin ja kaupunkiympäristön mittakaavaan sekä viherympäristön monimuotoisuuteen ja terveyshyötyihin.



Yleiskaava (Y- 205) kartta 5.



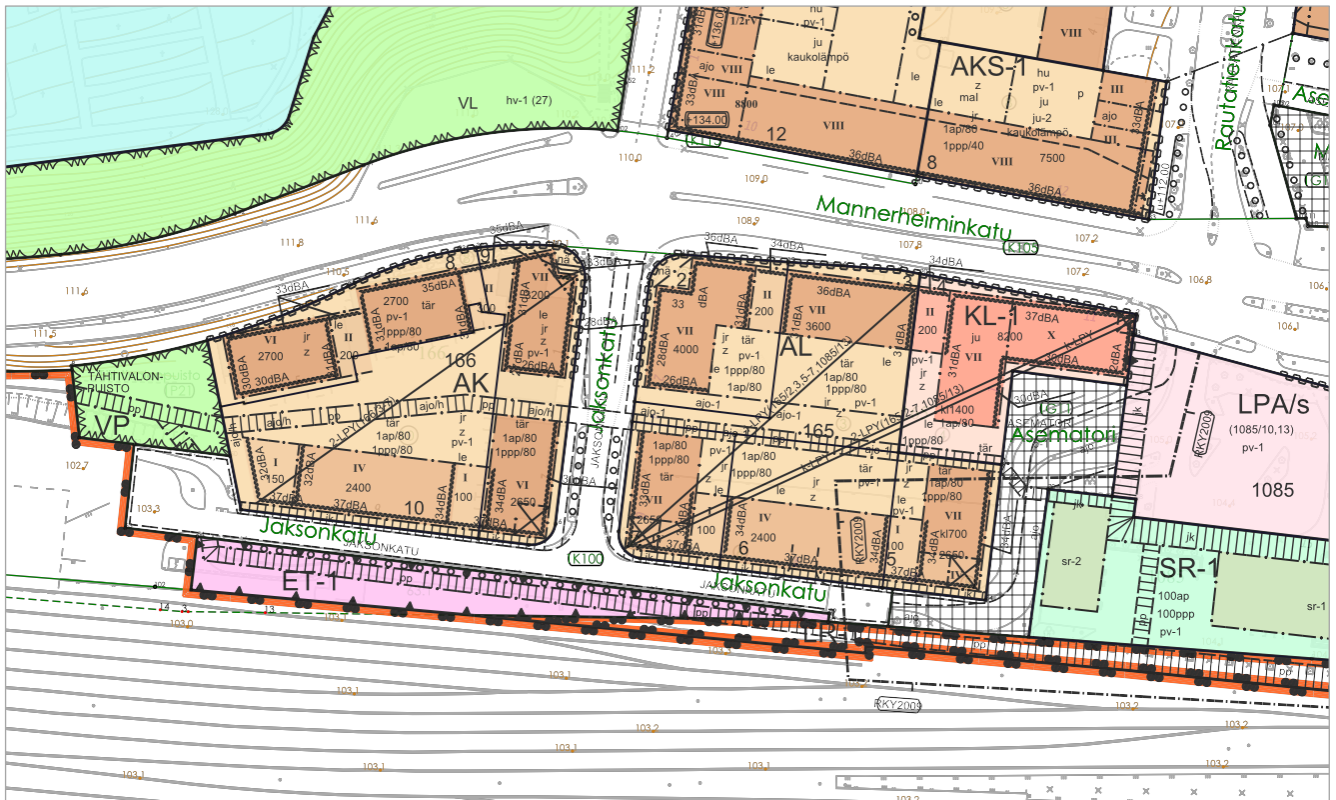
Yleiskaava (Y- 205) kartta 6.

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 165 on suunniteltu umpikortteliksi, jossa on mahdollistettu toiminnot asuinrakennuksille, asuin-, liike- ja toimistorakennuksille sekä hotellirakentamiseen. Alueen itäosaan on merkitty Asematorin alue katuaukioksi/toriksi. Korttelin pysäköinti on kaavassa osoitettu pääosin maan alle. Rakennusoikeutta korttelissa on yhteensä 26200 kem².

Asuinrakennusten korttelialueeksi osoitettu kortteli 166 muodostuu kahdesta AK-tontista. Asuinrakennukset ovat korkeimmillaan 7-kerroksisia. Rakennusoikeutta korttelissa on 13350 kem². Korttelin autopaikat sijoitetaan osin kansirakenteen päälle ja osin maan alla olevaan paikoitusasoon (AH-1). Ajoyhteys paikoitushalliin on eteläpuolelta. Ajoyhteys pihakannen päälle on idästä Jaksonkadulta.

Asemakaavan alueelle kortteliin 165 ulottuu valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristökokonaisuus (kartassa merkitty RKY2009-merkinnällä).



Voimassa oleva asemakaavaote.

Muut kaavoitusta ohjaavat suunnitelmat

Alueen maankäytön suunnittelun yhteydessä tehdään tarkennettu katusuunnitelma eri liikennemuotojen (ml. korttelin 165 huoltoajoneuvoliikenne) toimivuudeksi.

Selvitykset

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

Kaavatyön yhteydessä tullaan laatimaan lisäksi seuraavat selvitykset:

- korttelitasoinen viitesuunnitelma kortteliin 165
- pysäköintilaitostarkastelu kortteliin 165
- päivitetty meluselvitys
- asemakaavaa ja asemakaavan muutosta suunniteltaessa on tukeuduttu muilta osin yleiskaavan selvityksiin sekä matkakeskuksen liityntäpysäköinnin tarveselvitykseen

Kaavatyötä koskevien selvitysten antamat lähtökohdat on esitetty tarkemmin kaavaselostuksessa.

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Osalliset

AKL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Kaupungin hallintokunnat
- Päijät-Hämeen liitto
- Lupa- ja valvontavirasto / ympäristö
- Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus / liikenne
- Lahden kaupunginmuseo
- Liikennevirasto / Rataosasto
- VR-Yhtymä Oy
- Erityistehtäviä hoitavat yhteisöt

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä valmistuttuaan koko kaavoitustyön ajan Lahden kaupungin verkkosivuilla osoitteessa lahti.fi/kaavoitus. 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 Lupa- ja valvontavirastolle tiedoksi. Kunnan ja alueellisen ympäristökeskuksen välinen viranomaisneuvottelu (AKL 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

Asemakaavatyön yhteydessä tehdään tarvittaessa yhteisjärjestelysopimuksia.

KAAVAN LAATIJA

Lahdessa 5.10.2026

Kaavoitusarkkitehti
Kaavoitusarkkitehti

Tuomas Helin
Pasi Widgren

LISÄTIETOJA

Kaavatyön verkkosivu

lahti.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkiympariston-suunnittelu/asemakaavoitus/kaavatyokohteet/keski-lahti-jaksonkatu-matkakeskuksen-parkki

Tietoa kaavoituksesta ja kaavoituskatsaus

lahti.fi/kaavoitus

Palvelutorin Lahti-Piste

Aleksanterinkatu 18, Trio-kauppakeskus, 2. kerros

p. 03 814 2355

lahti.fi/lahti-piste

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA AIKATAULU

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

1

ALOITUSVAIHE, 2022-04/2026

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 4.3.2021.

2

LUONNOSVAIHE, 5-8/2026

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. Aineistot lisätään myös kaavatyön verkkosivuille. Yleisötilaisuudesta ilmoitetaan ESS Viikko -lehdessä ja kaupungin verkkosivuilla 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, 10-11/2026

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. Osallisille lähetetään tiedotekirje.

Nähtävilläolosta ilmoitetaan kuulutuksilla Lahden kaupungin verkkosivuilla, Palvelutorin Lahti-Pisteen ilmoitustaululla ja ESS Viikko -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

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja yhteisöiltä. Osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen nähtävilläolon aikana. Muistutus osoitetaan kaupunkiympäristölautakunnalle ja sen voi toimittaa Palvelutorin Lahti-Pisteeseen tai sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo@lahti.fi. Muistutukset julkaistaan kaupungin verkkosivuilla ilman henkilötietoja. Kaikille muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa tai sähköpostiosoitteensa, lähetetään ote pöytäkirjasta kaavan hyväksymiskäsittelyn jälkeen.

4

HYVÄKSYMISVAIHE, 12/2026

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 Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen 30 päivän valitusaikana. Hallinto-oikeuden päätöksestä on mahdollisuus valittaa edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

5

VOIMAANTULO, alkuvuosi/2027

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