Lahti



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavatunnus A-2851
Asemakaavan muutos
Vahva-Jussin lenkki 34, Asemantausta

14.10.2026

Alueidenkäyttölain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka koskee asemakaavan muutosta A-2851 (Vahva-Jussin lenkki 34)

ALOITE/HAKIJA

Asemakaava laaditaan maanomistajan aloitteesta.

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Asemantaustan (25.) kaupunginosassa noin kilometrin etäisyydellä Lahden matkakeskuksesta länteen osoitteessa Vahva-Jussin lenkki 34.
Suunnittelualueen tontilla on sijainnut 5-kerroksinen Starck Johannin pääkonttorirakennus, joka on purettu vuonna 2025. Tontti on pääosin hiekkakenttää eikä tontilla ole istutettua eikä luonnonmukaista aluetta. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa autopaikkojen korttelialueeseen, kaakossa Kullankukkulanpolkuun, etelässä Kullankukkulanpuistoon ja lännessä Vahva-Jussin lenkin katualueeseen. Suunnittelualueen pinta-ala on 2828 m2.



Kuva 1 Kaavakohteen sijainti opaskartalla.

KAAVATYÖN TAVOITE

Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa vanhusten sekä muiden erityisryhmien palveluasuntojen ja tarvittavien palvelutilojen rakentaminen alueelle.

LÄHTÖTIEDOT

Maakuntakaava

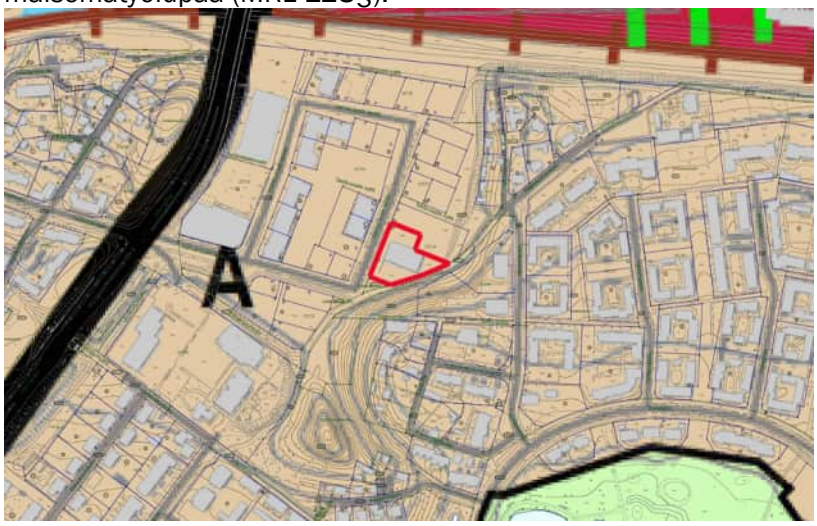
Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan maankäyttö ja rakennusasetuksen 93 § mukaisten kuulutusten myötä 14.5.2019.

Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C).

Yleiskaava

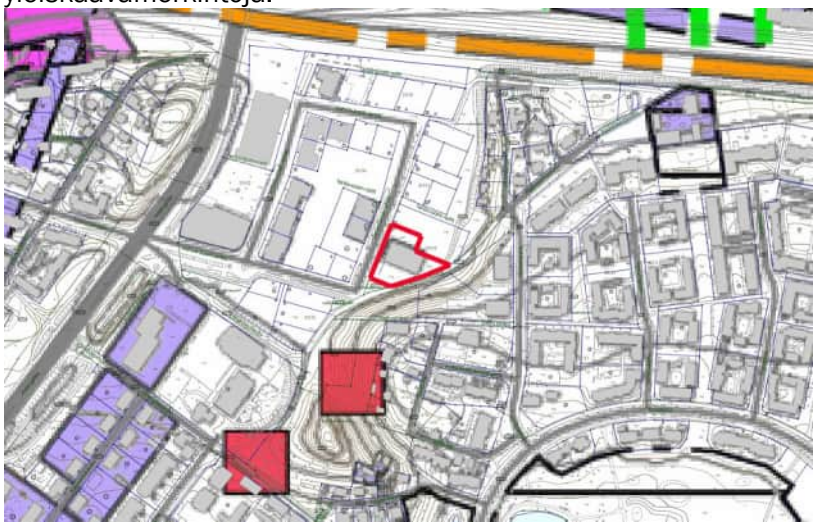
Lahden oikeusvaikutteinen yleiskaava 2035 (Y-205) (kv 9.12.2024 § 128) sai lainvoiman 12.2.2025.

Yleiskaava (Y- 205) kartta 1: kestävä yhdyskuntarakenne. Suunnittelualuetta koskee merkintä A ASUINALUE. Alue varataan pääasiassa asumiselle. Asuinalueet tulee suunnitella ja rakentaa elinympäristöltään viihtyisäksi ja turvalliseksi sekä kaupunkiluonnoltaan monipuoliseksi. Alueella tulee tarkemmassa suunnittelussa mahdollistaa lähipalvelujen kehittyminen alueen tarpeiden mukaisesti. Alue sisältää palveluvarauksia (julkiset/kaupalliset) ja viheralueita, joiden sijoittelussa kiinnitetään huomiota niiden määrään ja saavutettavuuteen kävellen ja pyörällä sekä palveluvarauksissa myös joukkoliikenteellä. Viheralueet suunnitellaan sijainniltaan ja kooltaan täydentämään laajempaa viherverkostoa ja ekologisia yhteyksiä. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa kohteissa edellytetään maisematyölupaa (MRL 128§).



Kartta 1: kestävä yhdyskuntarakenne

Yleiskaava (Y- 205) kartta 2: kulttuuriympäristö. Suunnittelualueella ei ole kulttuuriympäristöön liittyviä yleiskaavamerkintöjä.

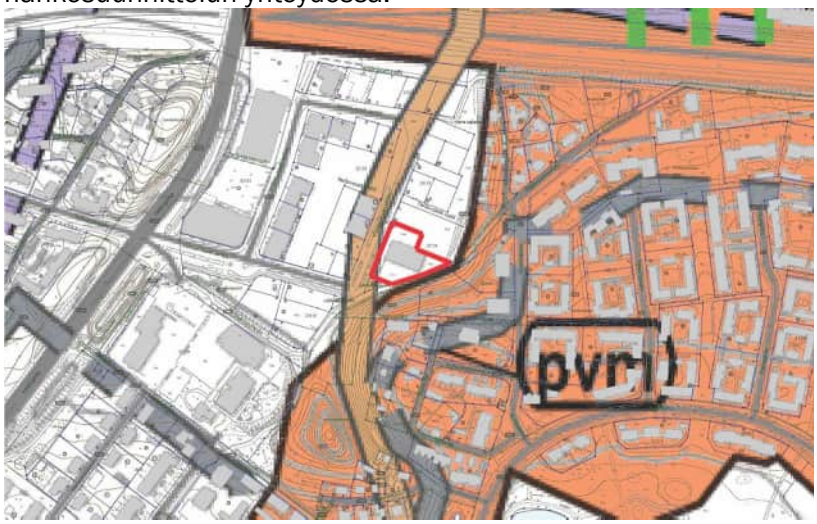


Yleiskaava (Y- 205) kartta 3: luonto- ja viherympäristö. Suunnittelualueella ei ole luonto- ja viherympäristöön liittyviä yleiskaavamerkintöjä.



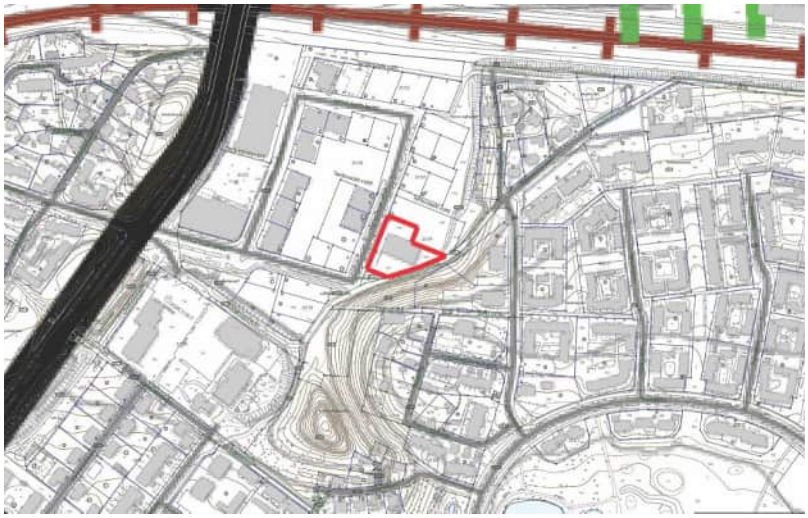
Kartta 3: luonto- ja viherympäristö

Yleiskaava (Y- 205) kartta 4: vesiensuojelu ja -hallinta. Suunnittelualue rajautuu kaakossa seuraavasti: HULEVESIEN HALLINNAN KEHITTÄMISALUE. Alueen hulevesien määrällistä tai laadullista hallintaa tulee kehittää rakentamisen, asemakaavoituksen, katu- ja kunnallistekniikan parantamisen sekä hankesuunnittelun yhteydessä.



Kartta 4: vesiensuojelu ja -hallinta

Yleiskaava (Y- 205) kartta 5: kiertotalous. Suunnittelualueella ei ole kiertotalouteen liittyviä yleiskaavamerkintöjä.


Kartta 5: kiertotalous

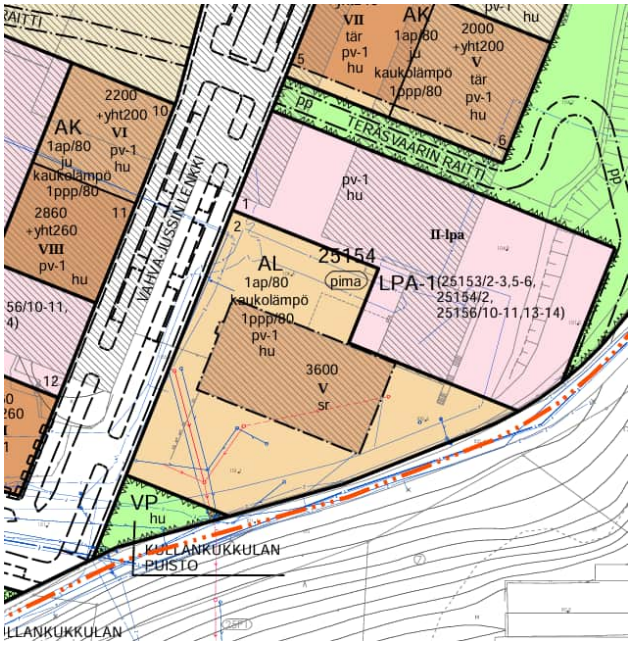
Yleiskaava (Y- 205) kartta 6: kestävä liikkuminen. Suunnittelualuetta rajaava Kullankukkulanpolku on merkitty seuraavin yleiskaavamerkinnöin:
● ● ● ◆ ● ◆ ● ● ● ● ◆ PYÖRÄILYN TAVOITTEELLINEN ALUEREITTI. Sijainti on ohjeellinen ja määritellään tarkemmassa suunnittelussa. Pyöräliikenne erotetaan tarpeen mukaan kävelystä ja autoliikenteestä. Tärkeimpien aluereittien ja joukkoliikenteen runkoreittien solmukohdissa tulee olla pyöräliikenteen liityntäpysäköintipaikka.


Kartta 6: kestävä liikkuminen

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 3600 kem^2 5-kerrokseen. Uudisrakennukset on osoitettu liitettäväksi kaukolämpöverkkoon.
Autopaikkamitoitus: 1 ap/80 kem^2. Polkupyörämitoitus: 1 ppp/80 kem^2. Tontin pysäköinnille on varattu pysäköintipaikat tonttia rajaavalle autopaikkojen korttelialueelle (LPA).
Tontti sijaitsee vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella (pv-1). Alueella ei saa vaarantaa pohjaveden laatua eikä määrää.
Tontille on osoitettu hulevesimääräys (hu): Tontin kuivatuksesta on laadittava suunnitelma, josta käy ilmi, miten tontilla kerääntyvät hulevedet imeytetään ja / ohjataan siihen tarkoitukseen erikseen suunniteltuun käsittelypaikkaan tai sadevesiviemäriin.

Kaavamuutosalueelta purettu Starckin entinen pääkonttorirakennus oli osoitettu suojelumerkinnällä sr: suojeltava rakennus. Rakennuksessa suoritettavat korjaus- ja muutostyöt eivät saa vähentää rakennuksen kulttuurihistoriallista, arkkitehtonista ja kaupunkikuvallista arvoa.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta A-2643a (Kv, 10.9.2018, lainvoimainen 1.11.2018).

Selvitykset

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

Kaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset:

- Starkin vanha pääkonttori, sisäilma- ja kosteustekninen kuntotutkimus, 2021 (Vahanen rakennusfysiikka OY)
- Starkin entisen pääkonttorin rakennushistoriallinen selvitys, 2023 (Insinööritoimisto Lepistö)

Kaavatyötä koskevien selvitysten antamat lähtökohdat on esitetty tarkemmin kaavaselostuksessa.

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
- Lahden kaupunkisuunnittelu
- Lahden kaupunkitekniikka
- Lahden rakennus- ja ympäristövalvonta
- Lahti Aqua Oy
- Lahti Energia Oy, kaukolämpö
- Lahti Energia Sähköverkko Oy; siirtoverkko, muuntamot
- Päijät Hämeen liitto

- Lupa- ja valvontavirasto, Ympäristöosasto
- Lahden museot / Päijät Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Päijät-Hämeen Pelastuslaitos
- Posti
- DNA Oy
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Lahden eteläinen kumppanuuspöytä
- Vanhusneuvosto
- Vammaisneuvosto

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. Kunnan ja Lupa- ja valvontaviraston 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

Kaavan toteuttaminen ei vaadi maankäyttösopimusta.

KAAVAN LAATIJA

Lahdessa 14.10.2026

Kaavoitusarkkitehti Jaana Huovinen

LISÄTIETOJA

Kaavatyön verkkosivu
Asemantausta, Vahva-Jussin lenkki 34

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 asemakaavanmuutoksesta ei jätetä muistutuksia tai valiteta, on esitetty seuraavana (kuukausi/vuosi).

1 ALOITUSVAIHE, maaliskuu/2025

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 5.3.2025.

2 LUONNOSVAIHE, marras-joulukuu/2026

Luonnosvaiheessa laaditaan idealuonnoksia ja selvityksiä sekä arvioidaan luonnoksen tai luonnosvaihtoehtojen vaikutuksia. Lisäksi käydään neuvotteluja osallisten kanssa. Luonnosvaiheessa järjestetään osallisten kuuleminen ja tarvittaessa yleisötilaisuus. Osallisille lähetetään kuulemiskirje. Kaavatyöhön liittyvä aineisto on nähtävillä kaavatyön verkkosivulla ja Palvelutorin Osallistumistila Kympissä sekä pääkirjastossa. 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, helmi-maaliskuu/2027

Ehdotusvaiheessa laaditaan kaavaehdotus valitun kaavaluonnoksen pohjalta. Kaavaehdotus esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle, jonka päätöksellä se asetetaan nähtäville 30 vuorokaudeksi Palvelutorin Lahti-Pisteeseen sekä kaupungin verkkosivuille. Lisäksi kaava-aineisto on nähtävillä pääkirjastossa. 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, huhti-toukokuu/2027

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

5 VOIMAANTULO, heinäkuu-elokuu/2027

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.