Lahti



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavatunnus A-2859
Asemakaavan muutos
Ilveskatu 2,4,6, Jalkaranta

5.11.2026

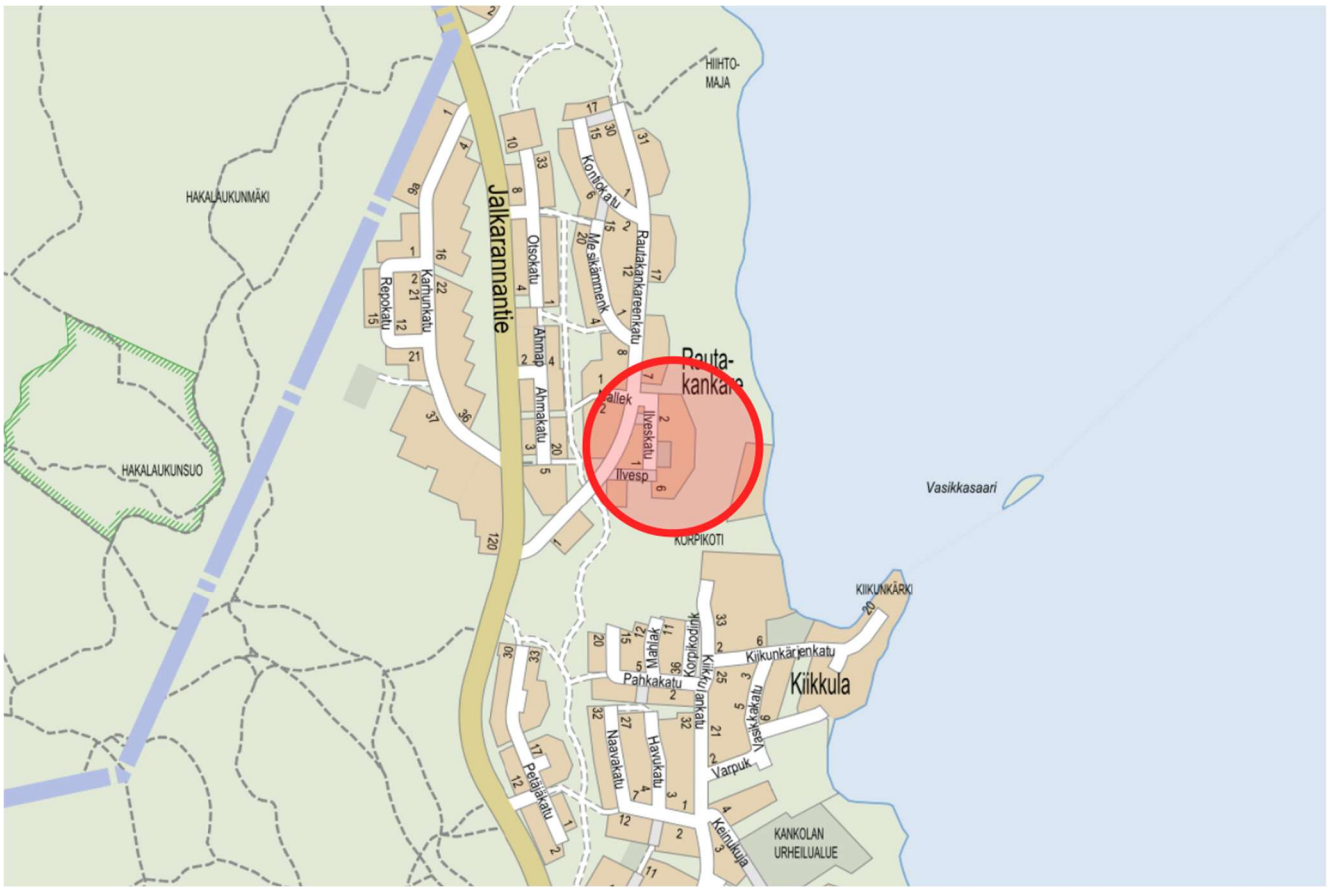
Alueidenkäyttölain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka koskee asemakaavan muutosta A-2858 (Ilveskatu 2, 4 ja 6).

ALOITE/HAKIJA

Asemakaava laaditaan Lahden Talojen aloitteesta.

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Jalkarannan kaupunginosassa. Alue rajautuu pohjoisessa ja idässä Hiippakankaan puistoalueeseen, etelässä urheilualueeseen ja lännessä kortteleihin 33319 ja 33336. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,3 ha.



Kuva 1 Kaavakohteen sijainti opaskartalla.

KAAVATYÖN TAVOITE

Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa rivitalojen rakentuminen nykyiselle asuinkerrostalojen korttelialueelle sekä pohjoisen pysäköinnille tarkoitetun Lpy-alueen muuttaminen asuintontiksi. Kaavatyön tavoitteena on säilyttää kaupungin lakkauttama leikkipuisto yleisenä leikkialueena liittämällä se osaksi korttelia 33318.

LÄHTÖTIEDOT

Maakuntakaava

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

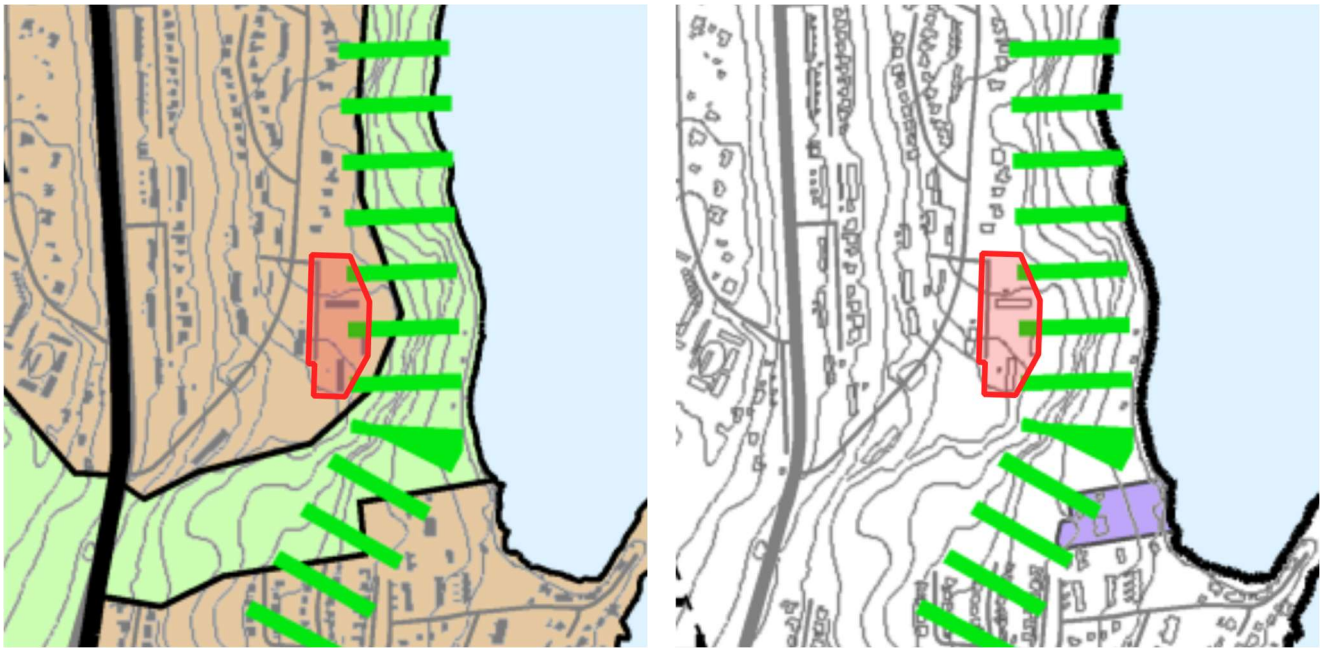
Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta (A).



Kuva 2 Kaavakohteen sijainti maakuntakaavakartalla.

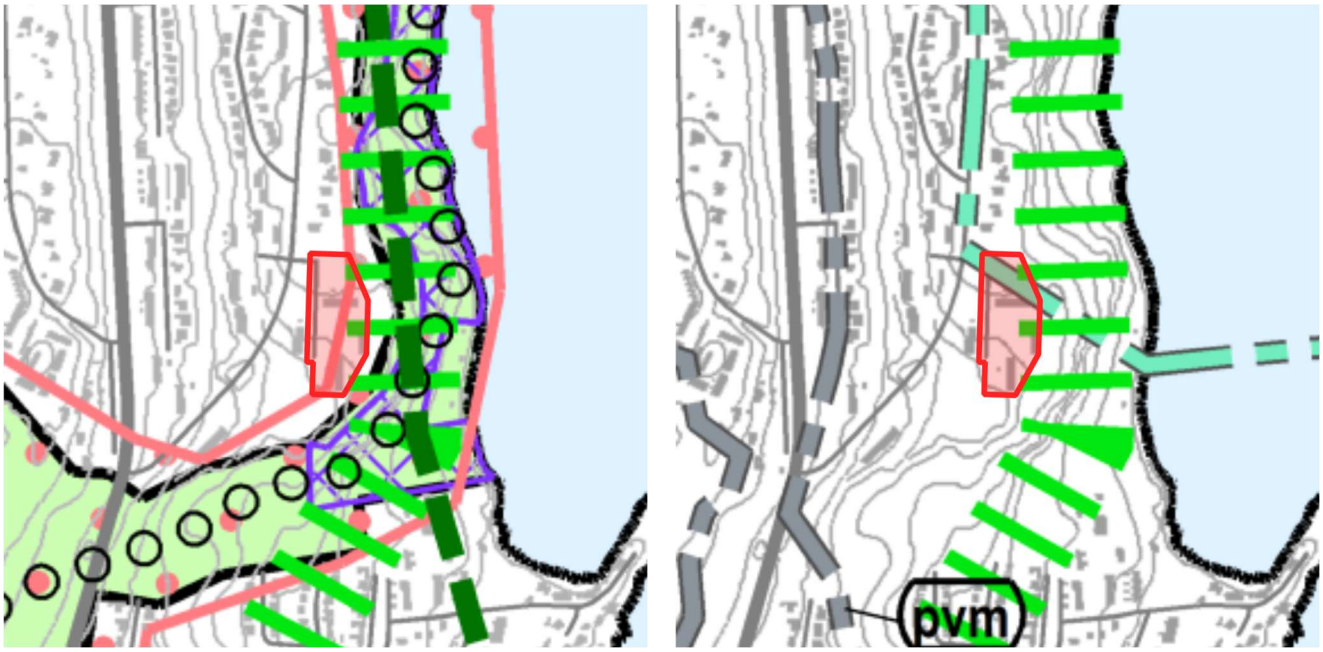
Yleiskaava

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



Yleiskaavan (Y- 205) kartassa 1: kestävä yhdyskuntarakenne suunnittelualue on asuinaluetta (A). Suunnittelualue on juuri Salpausselän strategisen kehittämismerkinnän sisäpuolella, jossa reunamuodostuman merkitys tulee ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa.

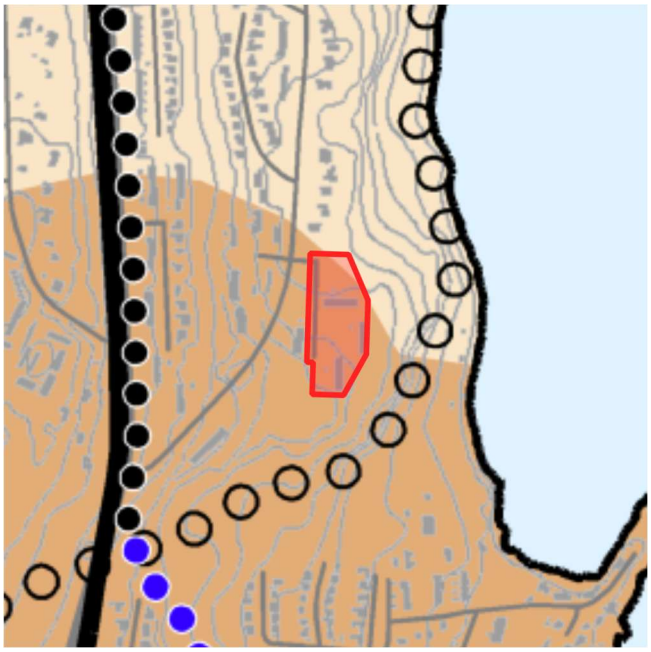
Yleiskaavan (Y- 205) kartassa 2: kulttuuriympäristö suunnittelualueella ei ole kulttuuriympäristökohteita.



Yleiskaavan (Y- 205) kartassa 3: luonto- ja viherympäristö suunnittelualue on itäreunaltaan merkittävän luontoverkoston alueella. Välittömästi suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee myös luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue sekä pohjois-eteläsuuntainen merkittävä ekologinen yhteys.

Yleiskaavan (Y- 205) kartassa 4: vesiensuojelu ja -hallinta suunnittelualue sijaitsee koilliskulmaa lukuun ottamatta pohjavesialueella, mutta ei pohjaveden muodostumisalueella.



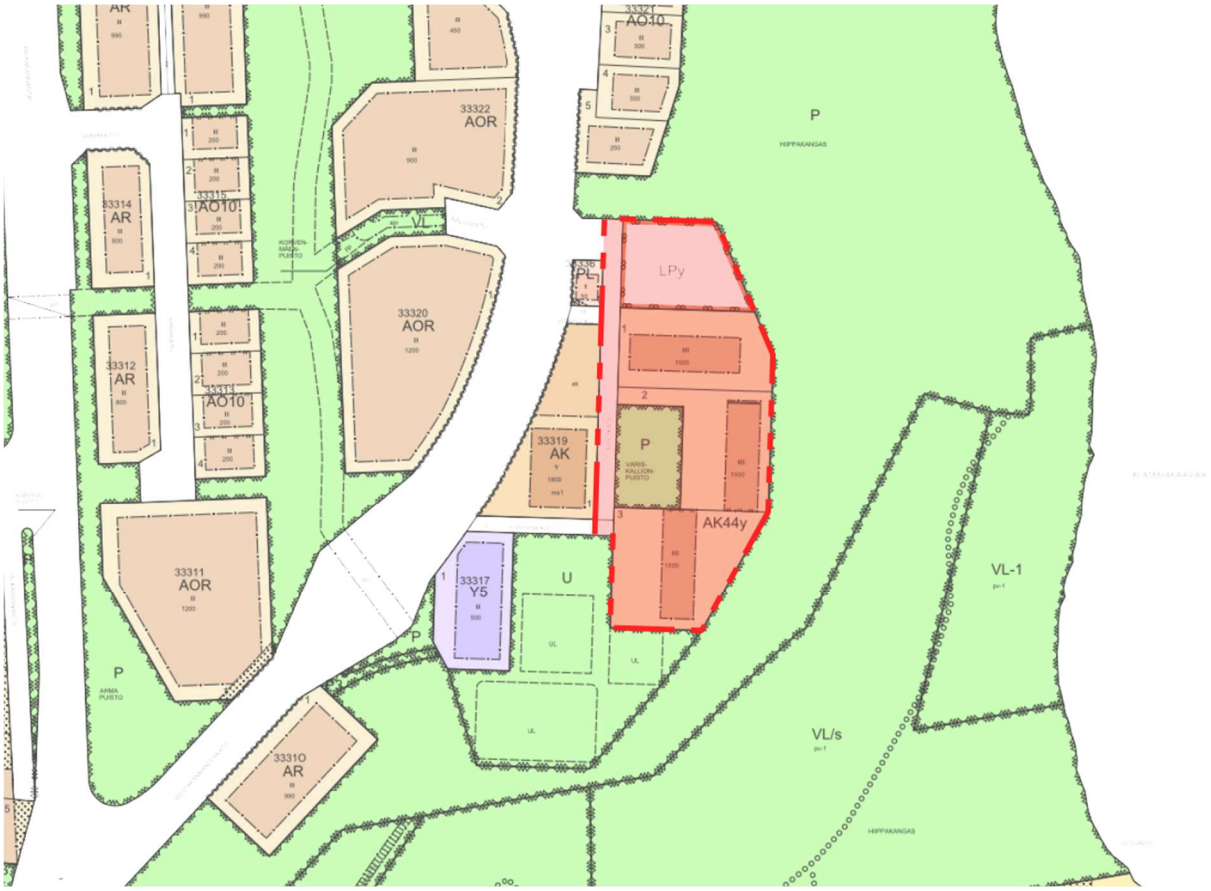


Yleiskaavan (Y- 205) kartassa 5: kiertotalous suunnittelualueella ei ole kiertotalouteen liittyviä alueita tai kohteita.

Yleiskaavan (Y- 205) kartassa 6: kestävä liikkuminen suunnittelualue on juuri kestävän liikkumisen vyöhykkeen 1 sisäpuolella, jolla tulee edistää joukkoliikenteen kannalta riittävän tehokasta, ympäristöön sopivaa rakentamista. Alueen itä- ja eteläpuolitse kulkee ulkoilureitistön tavoitteellinen pääväylä.

Asemakaava

Suunnittelualue sijaitsee v. 1974 lainvoiman saaneen asemakaavan 41725/A alueella.
Voimassa olevassa asemakaavassa alue on pääosin asuinkerrostalojen korttelialueella (AK^{44y}), joiden osalta säädetään, että kellarikerrokseen ei saa sijoittaa autosäilytystiloja, ullakolle saa sijoittaa talon asukkaiden käyttöön tarkoitettuja sauna- ja vaatehuoltotiloja, ja yläkirjain osoittaa korttelialueen autopaikoille varatun pysäköimisalueen tai -paikan. Suunnittelualueen länsireuna sijaitsee Ilveskadun katualueella ja pohjoisosa pysäköintialueella (LP^{y}), jonka osalta säädetään, että autopaikoista tulee vähintään puolet olla yleistä pysäköintiä varten, ja yläkirjain osoittaa korttelialueen, jonka tontteja varten loput autopaikoista on varattu. Lisäksi suunnittelualueen keskiosassa on Variskallionpuiston puistoalue (P).



Kuva 3 Kaavatyöalueen sijainti ajantasa-asemakaavassa.

Suunnittelualueen lähiympäristö sijaitsee pitkälti asemakaavan 41725/A alueella, pois lukien kortteli 33319, joka sijaitsee v. 1979 lainvoiman saaneen asemakaavan 50090/A alueella, sekä kortteli 33336 ja Visapolku, jotka sijaitseva v. 1980 lainvoiman saaneen asemakaavan 50859/A alueella.

Selvitykset

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

Kaavatyön yhteydessä tullaan laatimaan lisäksi seuraavat selvitykset:

- rakennushistoriallinen selvitys

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
- Kaupungin hallintokunnat
- Päijät-Hämeen liitto

- Lupa- ja valvontavirasto / ympäristö
- Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus / liikenne
- Lahden kaupunginmuseo
- 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

Mikäli kaavan toteuttaminen vaatii esimerkiksi maankäyttösopimuksen.

KAAVAN LAATIJA

Lahdessa 5.11.2026

Kaavoitusarkkitehti Tuomas Helin

LISÄTIETOJA

https://www.lahti.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkiympariston-suunnittelu/asemakaavoitus/kaavatyokohteet/jalkaranta-ilveskatu-2-4-ja-6/

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/2024

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 1.3.2024

2 LUONNOSVAIHE, huhtikuu/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 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, joulukuu/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, helmikuu/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 Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen 30 päivän valitusaikana. Hallinto-oikeuden päätöksestä on mahdollisuus valittaa edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

5 VOIMAANTULO, huhtikuu/2027

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