

Lahti



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavatunnus A-2736

Asemakaavan muutos

Harjukatu 34 ja 36, Vuorikatu 27 ja 29, Keski-Lahti (Harjun kortteli)

27.3.2018, päivitetty 12.3.2026

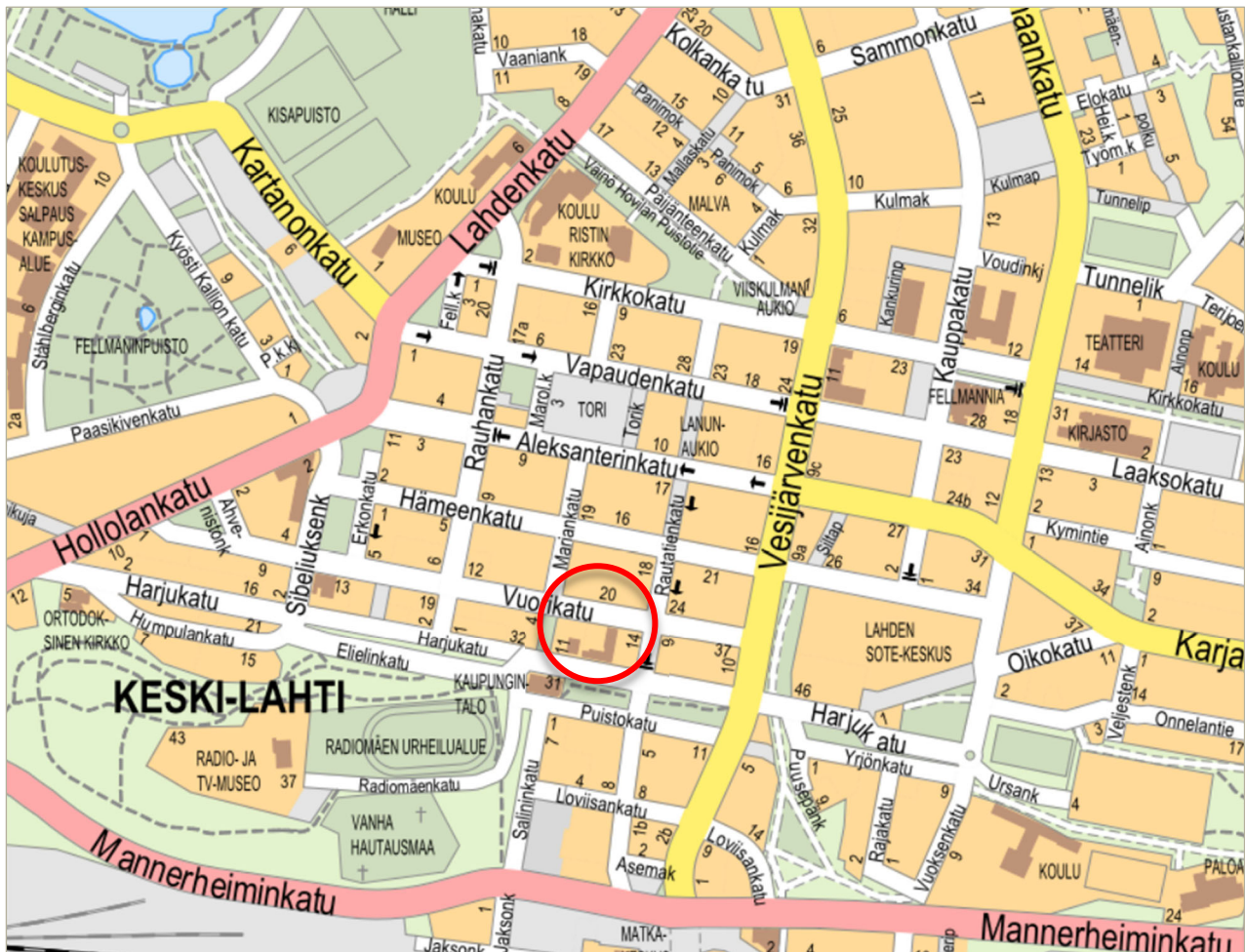
Alueidenkäyttölain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka koskee asemakaavan muutosta A-2736 (Harjun kortteli)

ALOITE/HAKIJA

Asemakaava laaditaan kaupungin aloitteesta.

SUUNNITTELUALUE

Kaavamuutosalue sijaitsee ydinkeskustassa kaupungintalon ja Kaupungintalon puiston välittömässä läheisyydessä. Alue rajautuu etelässä Harjukatuun, lännessä Eliel Saarisen puistoon, pohjoisessa Vuorikatuun, idässä korttelin 21 tontteihin 107 ja 108. Alueen pinta-ala on 5 680 m².



Kuva 1: Kaavakohteen sijainti opaskartalla.

KAAVATYÖN TAVOITE

Kaavan tarkoitus on tarkistaa tonttien käyttötarkoitusta ja mahdollistaa täydennysrakentaminen kulttuuri-historiallisesti arvokkaita rakennuksia käsittävillä tonteilla. Tonteilla sijaitsee Harjun koulu, Janhusen talo sekä Millerin talo.

LÄHTÖTIEDOT

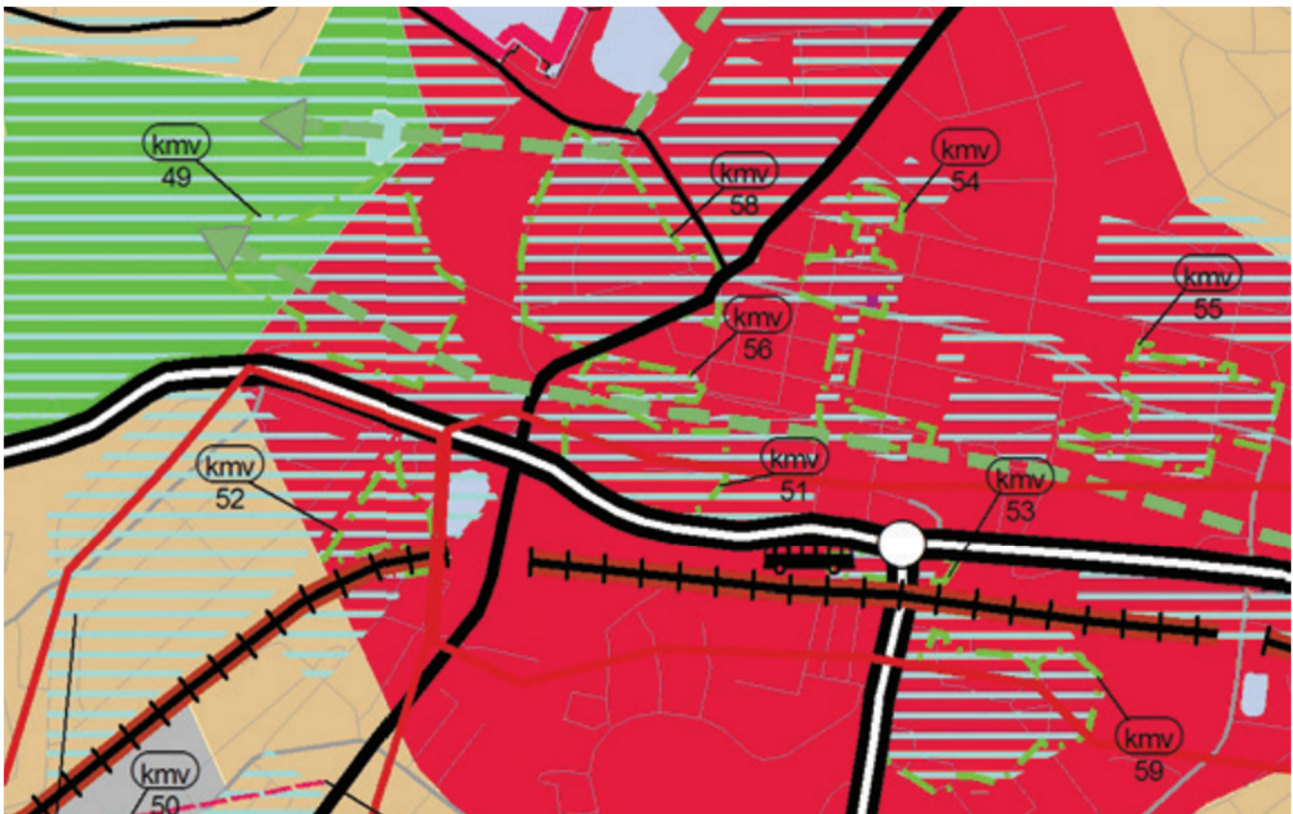
Työ on tullut vireille 8.3.2018.

Aluetta koskevat seuraavat voimassa olevat kaavat ja suunnitelmat.

Maakuntakaava

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

Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C). Lisäksi kohde on kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta valtakunnallisesti (kmv-54) ja maakunnallisesti merkittävää aluetta: Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä on vaalittava alueen keskeisiä erityispiirteitä ja omaleimaisuutta sekä huomioitava kokonaisuuden kannalta merkittävien maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilyminen.



Kuva 2: Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014

Yleiskaava

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

Yleiskaavan (Y- 205) kartassa 1, kestävä yhdyskuntarakenne, kohde on keskustatoimintojen aluetta (C). Kaavamääräys kuuluu: ”Alue varataan keskustatoiminnoille, kuten palveluille, hallinnolle, kaupalle, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikoille ja keskusta-asumiselle. Ensisijainen 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.”

Lisäksi suunnittelualue asettuu maakunnallisen palvelukesittymän neliöön, sekä alueelle ”Salpausselkä. Kestävästi elinvoimaisen, hyvinvoivan ja uudistuvan ympäristökaupungin perusta.”

Yleiskaavan (Y- 205) kartassa 2, kulttuuriympäristö, suunnittelualue on valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä.

Yleiskaavan (Y- 205) kartassa 3, luonto- ja viherympäristö, korostuvat aivan suunnittelualueen eteläpuolella kulkevat merkittävät väylät ja yhteydet:

Alueen välittömässä läheisyydessä, mutta kuitenkin kaava-alueen ulkopuolella, kulkee Lahden urheilukeskuksen merkittävän ekosysteemien kulttuuripalvelualueen raja (esp-k).

Yleiskaavan (Y- 205) kartassa 4: vesiensuojelu ja -hallinta suunnittelualue on kokonaisuudessaan oranssilla merkittyä hulevesien hallinnan kehittämisaluetta. Kaavamääräyksen mukaan hulevesien määrällistä tai laadullista hallintaa tulee kehittää rakentamisen, asemakaavoituksen, katu- ja kunnallistekniikan parantamisen sekä hankesuunnittelun yhteydessä. Kohde sijaitsee lisäksi pohjaveden muodostumisalueella (kartalla merkintä pvm)

Kohdealueella ei ole kiertotalouden kannalta merkittäviä arvoja voimassa olevassa yleiskaavassa.

Kestävän liikkumisen yleiskaavakartalla nro 6 suunnittelualue on muun Lahden ydinkeskustan tavoin maakunnallista palvelukesittymää sekä kestävän liikkumisen vyöhykettä 1. Jälkimmäisen kaavamääräyksen mukaan vyöhykkeellä tulee edistää joukkoliikenteen kannalta riittävän tehokasta täydennysrakentamista. Toiminnot tukeutuvat helposti saavutettavaan joukkoliikenteeseen ja laadukkaisiin pyöräiteihin sekä palvelukesittymissä myös kävelyn.

Kaavatyökohdetta sivuavassa Kaupungintalon puistossa kulkee kartan mukaan itä-länsi-suuntainen ulkoilureitistön tavoitteellinen pääväylä, ja kohdekorttelin itäpuolelle on merkitty etelä-pohjois-suuntainen kävelyn tavoitteellinen laatureitti (Rautatienkatu).

Asemakaava

Asemakaava on hyväksytty tontin 1105 osalta 25.1.1956, 15100/A. Tonttien 103 ja 104 asemakaava on hyväksytty 30.1.1924. Kortteli kuuluu kauppalan ensimmäisen asemakaavan alueeseen vuodelta 1878.

Harjun koulun tontin käyttötarkoitus on koulutontti (K). Kerrosluku on Harjukadun puolella III-IV ja lisäsiiven kohdalla I-II.

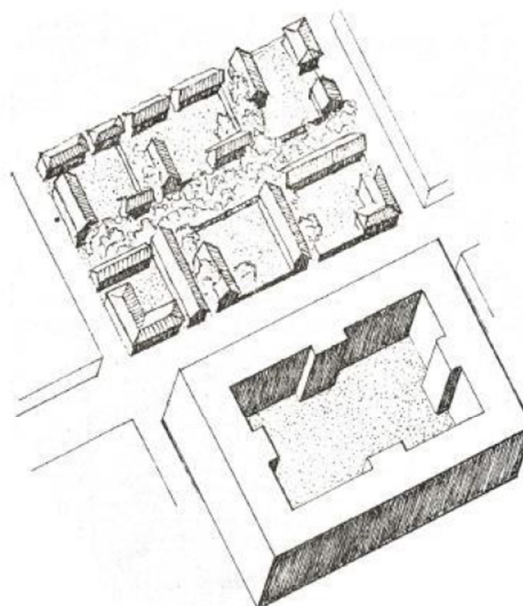
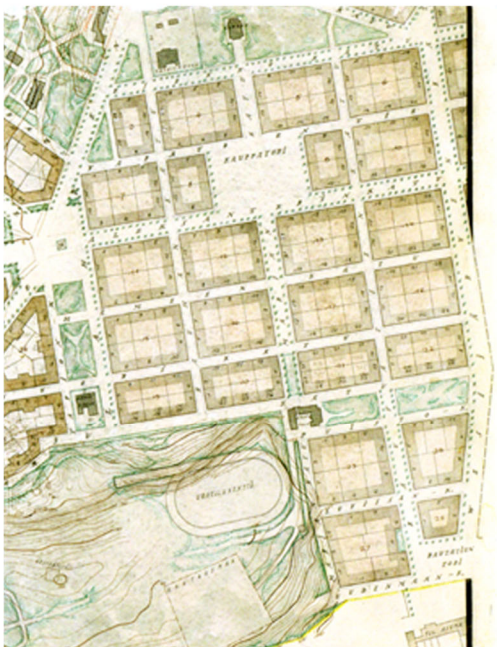
Janhusen ja Millerin talojen tonteilla kaava määrittelee tonteille rakennettavaksi monikerroksisia kivitaloja kadun varteen. Kaavaa täydentää rakennusjärjestyksen määräykset vuodelta 1924.

Kaavoissa laatimisajankohdan tavan mukaisesti autopaikkamääräyksiä.

Vuonna 1924 vahvistettiin Carolus Lindbergin Lahden laajennettu asemakaava. Asemakaavassa tontille oli määritelty rakennettavaksi monikerroksisia kivitaloja kadun varteen. Asemakaavaa täydensivät vuoden 1924 rakennusjärjestyksen määräykset.



Kuva 3: Kuva: Ote ajantasa-asetuksesta.



Caween v.1878

Lindberg v.1922

Kuva 4: Vasemmalla ote Lahden laajennetusta asemakaavasta, Carolus Lindberg 1924.

Kuva 5: Oikealla ote kirjasta: Kaupunkirakenteen kehitys Lahdessa 1878-1931. Kuvan alemmassa korttelissa (Lindberg 1922) on kuvattu keskustan ruutukortteleiden rakennustavan muutos monikerroksisten kivitalojen umpikorttelirakenteeksi.

Kulttuuriympäristö:

- Mariankadun ja kaupungintalon puistoakselit ovat osin niihin liittyvine rakennuksineen valtakunnallisesti rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi luokiteltuja ympäristöjä (RKY).
- Alue käsittää Ristin kirkolta kaupungintalolle akselin ympäristöineen sekä kaupungintalon puiston.
- Rakennukset on mainittu selvityksessä Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet 2000, Lahden kaupunginmuseo.
- Yleiskaavan keskusta-aluearajauksen sisällä muutostarkastukset tarkastellaan tapauskohtaisesti.

Rakennettu ympäristö:

- Harjun koulu on professori Eliel Saarisen suunnittelema vuonna 1922. Muotokieleltään rakennus tukee Saarisen aiemmin suunnittelemaa kaupungintaltoa. Koulua on laajennettu vuonna 1952 arkkitehti Irma Kolsin piirustusten mukaan mm. rapatulla juhla-/voimistelusaliosalla. Koulurakennus on olennainen osa kaupungintalon miljööä.
- Janhusen talo on kaupungininsinööri Jalmari Janhusen itselleen 1927 rakennuttama asuintalo. Rakennuksen on suunnitellut helsinkiläinen arkkitehti Georg Wigström. Talo on osittain III ja osittain IV kerroksinen liikerakennus, jonka mahtava klassistinen graniittiportaali avautuu Mariankadun puistikko. Rakennus on tullut kaupungin omistukseen 1960 ja siinä on toiminut virastoja sekä myöhemmin vuokratiloja. Tällä hetkellä rakennus on tyhjiä.
- Millerin talon rakennutti piiriläinlääkäri Karl Miller vuonna 1926 asuintaloksi sekä vastaanottotiloiksi. Rakennuksen suunnitteli helsinkiläinen arkkitehti Runar Eklund. Ulkorakennus ja kiviaita on purettu 1960–70 luvuilla. Millerin talo edustaa klassismia. Kaupunki osti rakennuksen 1963 vuonna 1963 ja se on toiminut toimistona. Tällä hetkellä rakennus on lähes tyhjiä.

Ympäristö:

- Alue sijaitsee pohjaveden muodostumisen alueella.
- Suunnittelualue rajaa Mariankadun ja kaupungintalon puistoakseleita.
- Tonttien piha-alueet ovat pääsääntöisesti Harjun alakoulun pihatoimintojen käytössä. Millerin talon vierustaa on täytetty pelialuetta varten, jolloin pintavesien valumisesta on aiheutunut rakenteellista haittaa Millerin talolle. Maanpinta laskee voimakkaasti Harjukadulta Vuorikadulle n. 7,5 m. Tontilla on jonkin verran puustoa ja nurmialueita reuna-alueilla.
- Alueen maaperä on hiekkaa (Salpausselän harjua).

Liikenne:

- Alue kuuluu keskustan jalankulkuvyöhykkeeseen. Matkakeskuksen bussipysäkeille on matkaan. 450 m ja torille n. 400 m.
- Millerin talolle ja Harjun koululle on ajoneuvoliittymä Vuorikadulta. Janhusen talon tontille on liittymä Harjukadulta. Tontin reunassa on pysäköintitasku, jonne pysäköidään Harjukadun suunnasta, 11 ap.

Lähtötiedot on esitetty tarkemmin kaavan selostuksessa.

Selvitykset

Alueesta on laadittu seuraavat selvitykset:

Lähtökohtana ovat Päijät-Hämeen maakuntakaavan ja Lahden yleiskaavatyön yhteydessä tehdyt perusselvitykset, joista tämän työn kannalta merkityksellisiä ovat

- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY 2009
- MARY-maakunnallisesti arvokkaat rakennetut ympäristöt, Päijät-Hämeen maakunnallinen inventointi 2005
- Selvitys Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista, 2000, Lahden kaupunginmuseo
- Selvitys Lahden sodanjälkeisestä rakennusperinnöstä 2012, Lahden kaupunginmuseo

- Muinaismuistojen osalta tukeudutaan Museoviraston selvityksiin

Muita selvityksiä

- Rakennushistoriaselvitys, Lahden kaupungin kortteli XXI, tontit 103–106, Arkkitehdit Oy Latva ja Vaara, 2020.
- Tilakeskuksen teettämät kuntotutkimukset

Kaavatyötä koskevien selvitysten antamat lähtökohdat on esitetty tarkemmin kaavan selostuksessa.

Muut suunnitelmat:

- Kaupungintalonpuiston puistosuunnitelma, kyla hyväksyi 12.10.2022 § 140.
- Kaupungintalon peruskorjaus on menossa vuonna 2022–2023.

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
- Lahden kaupungin museo
- Erityistehtäviä hoitavat yhteisöt
- Lahti City, Lahden Yrittäjät ry
- Keskustan kumppanuuspöytä
- Muut yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

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.

Asemakaavaluonnosta ja sen mahdollisia vaihtoehtoja esittelevä yleisötilaisuus järjestetään työn luonnosvaiheessa ja kaavaehdotuksen virallisen nähtävillä olon yhteydessä. Yleisötilaisuudesta ilmoitetaan ESS Viikko -lehdessä ja kaavatyön verkkosivulla.

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö järjestetään erikseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan Hämeen ELY-keskukselle 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 selvítettävä 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

Kaava ei edellytä maankäyttösopimusta.

KAAVAN LAATIJA

Päiväys ja allekirjoitus

Lahdessa 27.3.2018

Kaavoitusarkkitehti Heidi Kontulainen

Suunnitteluinsinööri Carita Uronen

päivitetty 1.2.2023: aikataulu, lähtötietoja, selvitykset

päivitetty 12.3.2026: asiakirjapohja, yleiskaavatilanne, selvitykset, osalliset, aikataulu.

LISÄTIETOJA

Kaavatyön verkkosivu

<https://www.lahti.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkiympariston-suunnittelu/asemakaavoitus/kaavatyokohteet/keski-lahti-harjukatu-34-ja-36-vuorikatu-27-ja-29/>

Tietoa kaavoituksesta ja kaavoituskatsaus

[lahti.fi/kaavoitus](https://www.lahti.fi/kaavoitus)

Palvelutorin Lahti-Piste

Aleksanterinkatu 18, Trio-kauppakeskus, 2. kerros

p. 03 814 2355

[lahti.fi/lahti-piste](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, 3/2018

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 8.3.2018.

2

LUONNOSVAIHE, kevät/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. Materiaalit 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, syksy/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.

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

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. Lausuntoja pyydetään tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä, mikäli kaava on oleellisesti muuttunut luonnosvaiheesta. Muistutukset julkaistaan kaupungin verkkosivuilla ilman henkilötietoja.

4

HYVÄKSYMISVAIHE, loppuvuosi/2026

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, alkuvuosi/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.