

LAHTI



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTI- SUUNNITELMA

27.3.2018
päivitetty 26.9.2019

A-2736
D/479/10.02.03.00.04/2018

Asemakaavan muutos

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

Lahti.fi

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukainen Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

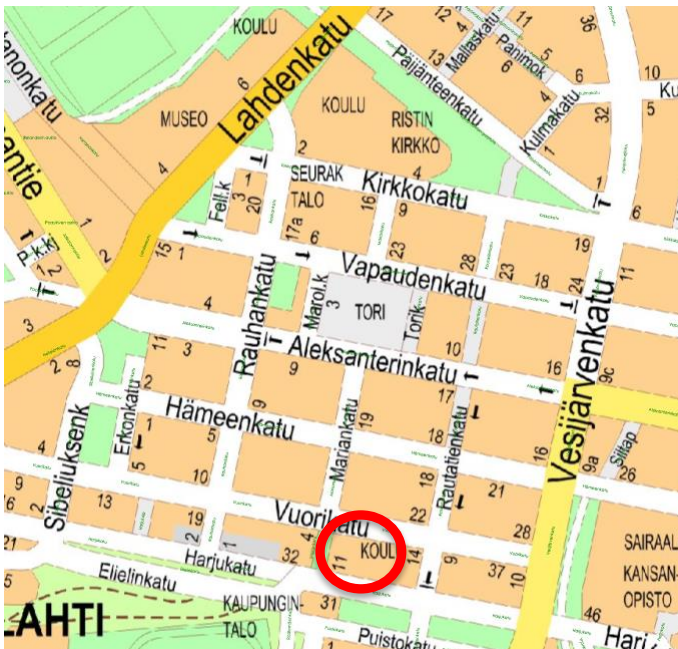
**Asemakaavan muutos A-2736
(Keski-Lahti, Harjukatu 34 ja 36, Vuorikatu 27 ja 29, Harjun koulu)**

ALOITE/HAKIJA

Asemakaava ja asemakaavan muutos laaditaan kaupungin aloitteesta.

SUUNNITTELUALUE

Kaavoitettava alue sijaitsee ydinkeskustassa Harjukadun ja Vuorikadun välissä Kaupungintalon puiston vieressä. Alue rajautuu etelässä Harjukatuun, lännessä Mariankadun puistikkuun, pohjoisessa Vuorikatuun, idässä korttelin 21 tontteihin 107 ja 108. Alueen pinta-ala on 5 680 m².



TAVOITE

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

Kaupungin keskustan kehittämissuunnitelman neljä kärkeä ovat: elinvoima (kiinteistökehittäminen, asukasvolyymin lisääminen), vetovoima (kulttuuritoiminnot, tapahtumat, palvelut, markkinointi), saavutettavuus (henkilöautolla, joukkoliikenteellä, pyöräilyn olosuhteet) sekä viihtyisyys (siisti yleisilme, käveltävyys, esteettisyys).



LÄHTÖTIEDOT

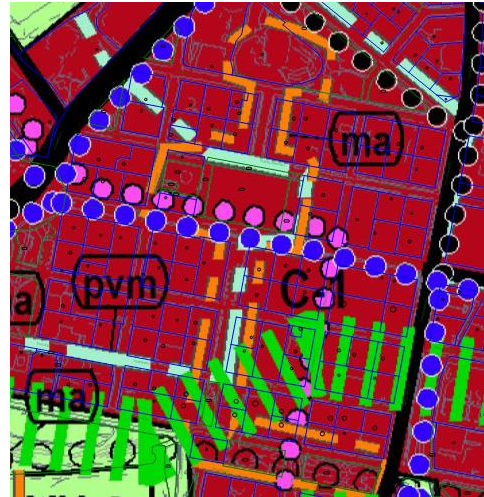
Aluetta koskevat seuraavat voimassa olevat kaavat ja suunnitelmat:

Päijät-Hämeen maakuntavaltuuston 3.12.2016 hyväksymä Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan MRA 93 § mukaisten kuulutusten myötä 13.5.2019.

Alue on keskustatoimintojen aluetta (C).

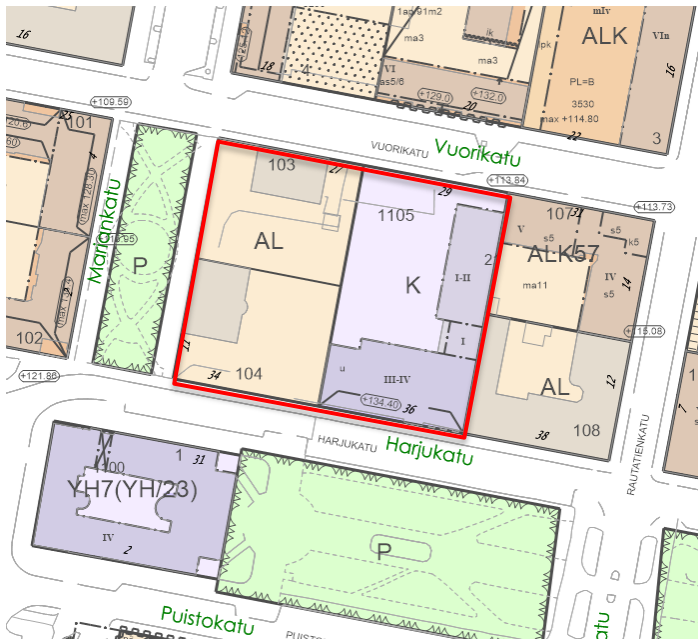


Ote Maakuntakaavasta 2014



Ote yleiskaavasta Y-202

- Lahden läntisten osien osayleiskaava Y-202 (kv 27.6.2016 § 70) sai lainvoiman 5.10.2017. Alue on keskustatoimintojen aluetta (C). Alue sivuaa Mariankadun puistoakselia sekä kaupungintalon puistoa. Puiston ja Harjukadun puoleiset julkisivut kuuluvat kulttuurimaiseman ja rakennetun ympäristön kannalta tärkeään alueeseen. Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (ma).



- Asemakaava on hyväksytty tontin 1105 osalta 25.1.1956, 15100/A. Tonttien 103 ja 104 asemakaava on hyväksytty vuonna 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.

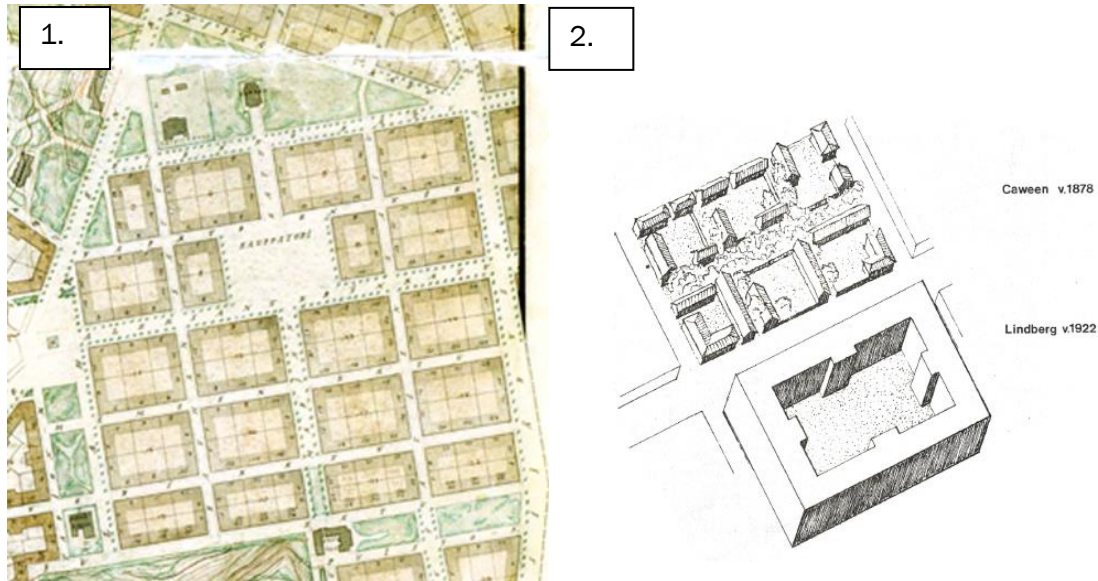
Janhusen ja Millerin talojen tonteilla kaava määrittelee tonteille rakennettavaksi monikerroksisia kivitaloja kadun varteen. Kaavaa täydentää rakennusjärjestyksen määräykset vuodelta 1924.

Kaavoissa ei ole autopaikkamääräyksiä.

Ote ajantasa-asemakaavasta



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



Kuva 1: Ote Carolus Lindbergin asemakaavasta.
Kuva 2 kirjasta: Kaupunkirakenteen kehitys Lahdessa 1878-1931.

Rakennettu ympäristö:

- Alue on Lahden ruutukaavakeskustan ydinaluetta. Suunnittelualue rajautuu kahdelta sivulta Mariankadun ja kaupungintalon seremonia-akseliin, joka on valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaaksi luokiteltu kohde. Alueen rakennukset ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi luokiteltuja.
- Harjun koulu on professori Eliel Saarisen suunnittelema vuonna 1922. Muotokieleltään rakennus tukee Saarisen aiemmin suunnittelemaa kaupungintaloa. 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 tiilirakennus, jonka mahtava klassistinen graniittiportaali avautuu Mariankadun puistikkoon. Rakennus on tullut kaupungin omistukseen 1960 ja siinä on toiminut virastoja sekä myöhemmin vuokratiloja. Tällä hetkellä rakennus on osittain tyhjiillään.
- Millerin talon rakennutti piirieläinlääkäri Karl Mille 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 vuonna 1963 ja se on toiminut toimistoina. Tällä hetkellä rakennus on tyhjiillään.

Ympäristö:

- alue sijaitsee pohjaveden muodostumisalueella.
- 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).

Kulttuuriympäristö:

- Mariankadun ja kaupungintalon puistoakselit ovat osin niihin liittyvine rakennuksineen valtakunnallisesti rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi luokiteltuja ympäristöjä (RKY)
- Rakennukset on mainittu Selvityksessä Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet, v 2000 Lahden kaupunginmuseo.
- Yleiskaavan keskusta-alueerajauksen sisällä muutoskohteet tarkastellaan tapauskohtaisesti.



- Kaavatyö edellyttää kuntotutkimuksen ja rakennushistoriaselvityksen laatimista.

Liikenne:

- Keskustan kehän suunnittelua jatketaan liikenteen yleissuunnitelman pohjalta (2015). Harjukatu on osa sisäkehän katuverkkoa.
- Alue kuuluu keskustan jalankulkuvyöhykkeeseen. Matkakeskuksen bussipysäkeille on matkaa n. 450 m ja torille n 400 m.
- Millerin talolle ja Harjun koululle on ajoneuvoliittymät Vuorikadulta. Janhusen talon tontille on myös liittymä Harjukadulta. Tontin reunassa on pysäköintitasku Harjukadulta, 11 ap.

Lähtötiedot on esitetty tarkemmin kaavan selostuksessa.

SELVITYSTIEDOT (Maankäyttö- Ja Rakennusasetus 25 §)

Alueesta on laadittu seuraavat selvitykset:

- Lahden yleiskaava 2025:n (Y-201) sekä Lahden läntisten osien osayleiskaavan (Y-202) yhteydessä tehdyt perusselvitykset
- Keskustan toteutusohje, Lahden läntisten osien yleiskaava Y-202 kv 27.6.2016
- EU-meluselvitys, Promethor Oy 2017
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY 2009, voimassa 1.1.2010 alkaen (korvaa v. 1993 inventoinnin).
- 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.
- Tilakeskuksen kuntotutkimukset

Kaavatyön yhteydessä tullaan laatimaan lisäksi seuraavat erilliset selvitykset:

- Rakennushistoriaselvitykset
- Kuntotutkimusten täydennykset

Muut suunnitelmat

- Keskustan yleissuunnitelma (2015), liikenneverkko, (päivitys tekeillä)
- Lahden keskustan pysäköintipolitiikka (2014 päiv. 2018)

Kaavatyötä koskevien selvitysten antamat lähtökohdat esitetään tarkemmin kaavan selostuksessa.

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Osalliset (Maankäyttö- ja rakennuslaki 62 §)

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 maaomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Kaupungin hallintokunnat
- Päijät-Hämeen liitto
- Hämeen Ely-keskus/ympäristö
- Uudenmaan Ely-keskus/liikenne
- Lahden kaupunginmuseo
- Erityistehtäviä hoitavat yhteisöt
- Lahti City ry, Lahden Yrittäjät ry



Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä koko kaavoitustyön ajan internetissä osoitteessa www.lahti.fi/kaavoitus sekä ehdotusvaiheen ajan kirjastossa. Suunnitelmaa täydennetään tarvittaessa työn aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä on esitetty osallistumismahdollisuudet kaavoituksen eri vaiheissa. Kaavatyön aikana saatu palaute kirjataan kaavaselistukseen, jossa myös kerrotaan, miten palaute on otettu huomioon kaavoituksessa.

Kaavatyön aloituksesta kerrotaan keskustan kaavojen yleisötilaisuudessa sekä asemakaavaluonnosta ja sen mahdollisia vaihtoehtoja esittelevä yleisötilaisuus järjestetään luonnosvaiheessa. Yleisötilaisuuksista ilmoitetaan Uusi Lahti -lehdessä, tarvittaessa Nastola-lehdessä ja kaavan kotisivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö järjestetään erikseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan Hämeen ELY-keskukselle tiedoksi. Kunnan ja alueellisen ympäristökeskuksen välinen viranomaisyhteistyö (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

on esitetty OAS:n lopussa liitteenä.

KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI (MRL 9§, MRA 1§)

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 kaavaselistuksessa. 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 kehittämiseen

SOPIMUKSET

Kaava ei edellytä maankäyttösopimusta.

ASEMAKAAVAN LAATIJA

Kaavoitusarkkitehti Marja Mustakallio

sähköposti: marja.mustakallio@lahti.fi

puhelin: 050 387 8708

osoite: Lahden kaupunki

Tekninen ja ympäristötoimiala / Maankäyttö ja aluehankkeet

Askonkatu 2 (5. krs)

15100 Lahti

Päiväys ja allekirjoitus

Lahdessa 27.3.2018

Marja Mustakallio, kaavoitusarkkitehti



KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA AIKATAULU

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

03/18

1 ALOITUSVAIHE

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 8.3.2018.

03/2018-
05/2020

2 LUONNOSVAIHE

Luonnosvaiheen aikataulu on riippuvainen kaupungin palveluverkkopäätösten aikataulusta. 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 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta mielipiteensä kirjallisesti tai suullisesti. Mielipiteen voi jättää sähköpostilla suoraan kaavan laatijalle diaari.teky@lahti.fi. Tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunnot. Annetut mielipiteet ja lausunnot julkaistaan nimineen kaupungin verkkosivuilla.

6-12/2020

3 EHDOTUSVAIHE

Ehdotusvaiheessa laaditaan kaavaehdotus valitun kaavaluonnoksen pohjalta. Suunnittelussa huomioidaan ennakkokuulemisessa esitetyt mielipiteet. Kaavaehdotus esitellään tekniselle ja ympäristölautakunnalle, jonka päätöksellä se asetetaan nähtäville 30 vuorokaudeksi Lahti-Pisteeseen (Kirkkokatu 31, pääkirjaston aula sekä Nastolassa Pekkalantie 5) sekä kaupungin verkkosivuille. Nähtävillä olosta kuulutetaan Uusi Lahti -lehdessä, Nastola-lehdessä ja kaupungin verkkosivuilla sekä ilmoitustaululla. Nähtävillä olon jälkeen kaavan laatija valmistelee vastineet mahdollisiin muistutuksiin. Jos muistutukset eivät aiheuta ehdotukseen olennaisia muutoksia, kaava etenee vastineineen hyväksymisvaiheeseen. Muussa tapauksessa tekninen ja ympäristölautakunta asettaa muutetun kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville.

Osallistuminen

Osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen nähtävillä olon aikana. Muistutus osoitetaan tekniselle ja ympäristölautakunnalle, ja sen voi toimittaa Lahti-pisteeseen tai sähköpostilla osoitteeseen diaari.teky@lahti.fi. Muistutuksen tehneille lähetetään perusteltu vastaus. Lausuntoja pyydetään tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä, mikäli kaava on oleellisesti muuttunut luonnosvaiheesta. Muistutukset julkaistaan nimineen kaupungin verkkosivuilla.

1-2/2021

4 HYVÄKSYMISVAIHE

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



03-04/2021

5 VOIMAANTULO

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

päivitetty maakuntakaava, yleiskaava, aikataulu 26.9.2019

Lahden ajankohtaiset hankkeet

www.lahtiudistuu.fi

Tietoa kaavoituksesta ja kaavoituskatsaus

<http://www.lahti.fi/kaavoitus>

kaavan kotisivu

<https://www.lahti.fi/palvelut/kaavoitus/keski-lahti-harjukatu-34-ja-36-vuorikatu-27-ja-29>

