

Lahti



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavatunnus A-2857 ja A-2921
Asemakaavan muutos
Pikkukaavahanke 2025

Mesikämmenkatu 1, Jalkaranta
Peisalankatu 21 ja Sippalankatu 22, Pirttiharju

3.9.2025

Alueidenkäyttölain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka koskee asemakaavan muutoksia A-2857 (Mesikämmenkatu 1, Jalkaranta) ja A-2921 (Peisalankatu 21 ja Sippalankatu 22, Pirttiharju)

ALOITE/HAKIJA

Asemakaavamuutokset laaditaan yksityisten aloitteesta.

SUUNNITTELUALUEET



Kuvat 1 - 2 Kaavakohteiden sijainnit opaskartalla.

KAAVATYÖN TAVOITE

Vaikutuksiltaan vähäiset asemakaavamuutokset laaditaan yhtenä prosessina ja kaksi asemakaavaa käsitellään yhdessä kaavaselostuksessa.

Asemakaavamuutosten tavoitteena on jakaa suuret asemakaavoitetut erillispientalotontit kahdeksi erilliseksi tontiksi sekä kasvattaa muodostuneiden tonttien tehokkuutta, jotta kullekin uudelle tontille voidaan sijoittaa uusi asuinrakennus, sekä mahdollistaa rivitalotontin täydennysrakentaminen.

Kaupungin strategian mukaisesti kaavalla lisätään omakotitalotarjontaa joukkoliikennevyöhykkeellä ja kehitetään tiivistä, kestävän kehityksen mukaista yhdyskuntarakennetta.

LÄHTÖTIEDOT

Maakuntakaava

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

Maakuntakaavassa molemmat alueet ovat asuinaluetta A.

Yleiskaava

Lahdessa on voimassa valtuustokaudella 2021–2025 laadittu, koko kaupungin kattava oikeusvaikutteinen Lahden yleiskaava 2035 (Y-205), joka hyväksyttiin Lahden kaupunginvaltuustossa 9.12.2024 (§ 128), ja se sai lainvoiman 12.2.2025. Lahden suunta -työhön kuului myös Kestävän kaupunkiliikkumisen ohjelma, joka hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 9.12.2024 § 129.

Lahden yleiskaava 2035 (Y-205) laadittiin ensimmäistä kertaa kuuden oikeusvaikutteisen kaavakartan kokonaisuutena.

Mesikämmenkatu 1, Jalkaranta

Suunnittelualue on asuinaluetta (A). Itäpuolella retkeily- ja ulkoilualue (VR), joka on Salpausselän rinnettä (vihreä vaakaviivitus). Lounaispuolella on laajat ulkoilualueet, jotka ovat valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita. Suunnittelualueella ei ole kulttuurihistoriallisia arvoja eikä muinaisjäännöksiä.

Rautakankareta ympäröivät retkeily- ja ulkoilualueet ovat osa merkittävää luontoverkostoa, joka toimii myös merkittävänä ekologisena yhteytenä. Vesijärven rantaan on osoitettu ulkoilureitistön tavoitteellinen pääväylä. Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella. Suunnittelualueella ei sijaitse kiertotalouden kohteita.

Suunnittelualue sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeelle 2, jossa toimintojen tulee tukeutua joukkoliikenteeseen, laadukkaisiin pyöräreitteihin sekä palvelukeskittymissä myös kävelyyn. Jalkarannantien varrelle on osoitettu pyöräilyn tavoitteellinen aluereitti.

Peisalankatu 21 ja Sippalankatu 22, Pirttiharju

Suunnittelualue on asuinaluetta (A). Suunnittelualue sijaitsee Metsäkankaan alueellisen palvelukeskittymän ulkoreunalla. Suunnittelualueella ei ole kulttuurihistoriallisia arvoja eikä muinaisjäännöksiä. Suunnittelualueen eteläpuolella on Salpausselän etelärinnettä sekä maakunnallisesti arvokasta maisema-alueita.

Suunnittelualueella eikä sen välittömässä läheisyydessä ole luontoarvoja. Pirttiharjua ympäröi Salpausselän lähivirkistysalueet sekä retkeily- ja ulkoilualueet, joissa on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita, merkittävä ekologinen yhteys sekä ulkoilureitistön tavoitteellinen pääväylä. Suunnittelualue sijaitsee pohjaveden muodostumisalueella. Osa alueesta sijaitsee hulevesien hallinnan kehittämisalueella (Lähdesuon pohjoinen valuma-alue). Suunnittelualueella ei sijaitse kiertotalouden kohteita.

Suunnittelualue sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeelle 1, jossa tulee edistää joukkoliikenteen kannalta riittävän tehokasta, ympäristöönsä sopivaa täydennysrakentamista. Toiminnot tukeutuvat helposti saavutettavaan joukkoliikenteeseen ja laadukkaisiin pyöräilyreitteihin sekä palvelukeskittymissä myös kävelyyn. Hämeenlinnantien varteen on osoitettu pyöräilyn tavoitteellinen pääreitti. Metsäkankaan alueellisen palvelukeskittymän läpi on osoitettu pyöräilyn tavoitteellisia aluereittejä sekä kävelyn tavoitteellinen laatureitti.

Asemakaava

Mesikämmenkatu 1, Jalkaranta

Voimassa oleva asemakaava on vahvistunut 25.10.2018. Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (A). Rakennusoikeutta 450 k-m² ja saa rakentaa korkeintaan kaksikerroksisen rakennuksen. Auton säilytyspaikan rakennusoikeus on 64 k-m². Tontin itäreunalla on ajoneuvoliittymäkielto.

Peisälankatu 21 ja Sippalankatu 22, Pirttiharju

Voimassa oleva asemakaava on vahvistunut 19.9.1972. Omakotitalojen ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue (AO). Rakennuksen suurin sallittu kerrosala on 250 m² ja suurin sallittu kerrosluku I

Selvitykset

Lähtökohtana ovat Päijät-Hämeen maakuntakaavan ja Lahden yleiskaavatyön yhteydessä tehdyt perusselvitykset. Kaavatyön aikana ei ole tehty uusia selvityksiä.

Kaavatyötä koskevien selvitysten antamat lähtökohdat on esitetty tarkemmin kaavaselostuksessa.

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon 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
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Uudenmaan ELY-keskus / liikenne
- Lahden kaupunginmuseo
- Lahti Aqua Oy
- Lahti Energia Oy, lämpöliikennetoiminta
- LE-Sähköverkko Oy
- Päijät-Hämeen Pelastuslaitos
- DNA Oyj
- Eteläinen kumppanuuspöytä
- Pirttiharjun omakotiyhdistys ry
- Jalkaranta-seura ry
- Muut yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä koko kaavoitustyön ajan Lahden kaupungin verkkosivuilla osoitteessa lahti.fi/kaavoitus sekä Palvelutorin Lahti-Pisteessä, Lahden pääkirjastossa, Jalkarannan kirjastopisteessä ja Kärpäsän kirjastossa. 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 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 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.

KAAVAN LAATIJAT

Lahdessa 3.9.2025

Asemakaava-arkkitehti	Markus Lehmuskoski
Kaavoitusarkkitehti	Pasi Widgren
Suunnitteluinsinööri	Carita Uronen

LISÄTIETOJA

Kaavatöiden verkkosivut

Mesikämmentkatu 1, Jalkaranta:

lahti.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkiympariston-suunnittelu/asemakaavoitus/kaavatyokohteet/jalkaranta-mesikammenkatu-1/

Peisalankatu 21 ja Sippalankatu 22, Pirttiharju:

lahti.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkiympariston-suunnittelu/asemakaavoitus/kaavatyokohteet/pirttiharju-peisalankatu-21-ja-sippalankatu-22/

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 6.3.2024.

2

LUONNOSVAIHE, kesäkuu-syyskuu/2025

Luonnosvaiheessa laaditaan idealuonnoksia ja selvityksiä sekä arvioidaan luonnoksen tai luonnosvaihtoehtojen vaikutuksia. Lisäksi käydään neuvotteluja osallisten kanssa. Luonnosvaiheessa järjestetään osallisten ennakkokuuleminen. Osallisille lähetetään osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos. Materiaalit lisätään myös kaavatyön verkkosivuille. Yleisötilaisuudesta ilmoitetaan Uusi Lahti -lehdessä ja kaupungin verkkosivuilla www.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, lokakuu/2025

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-alueiden lähikirjastoissa.

Nähtävilläolosta ilmoitetaan kuulutuksilla Lahden kaupungin verkkosivuilla, Palvelutorin Lahti-Pisteen ilmoitustaululla ja Uusi Lahti -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/2025

Kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen ja mahdolliset muistutukset vastineineen sekä esittää kaupunginvaltuustolle kaavan hyväksymistä. Kaupunginvaltuusto hyväksyy ehdotuksen. Hyväksymispäätöksestä lähetetään tieto kaava-aloitteen tekijöille, 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/2026**

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.