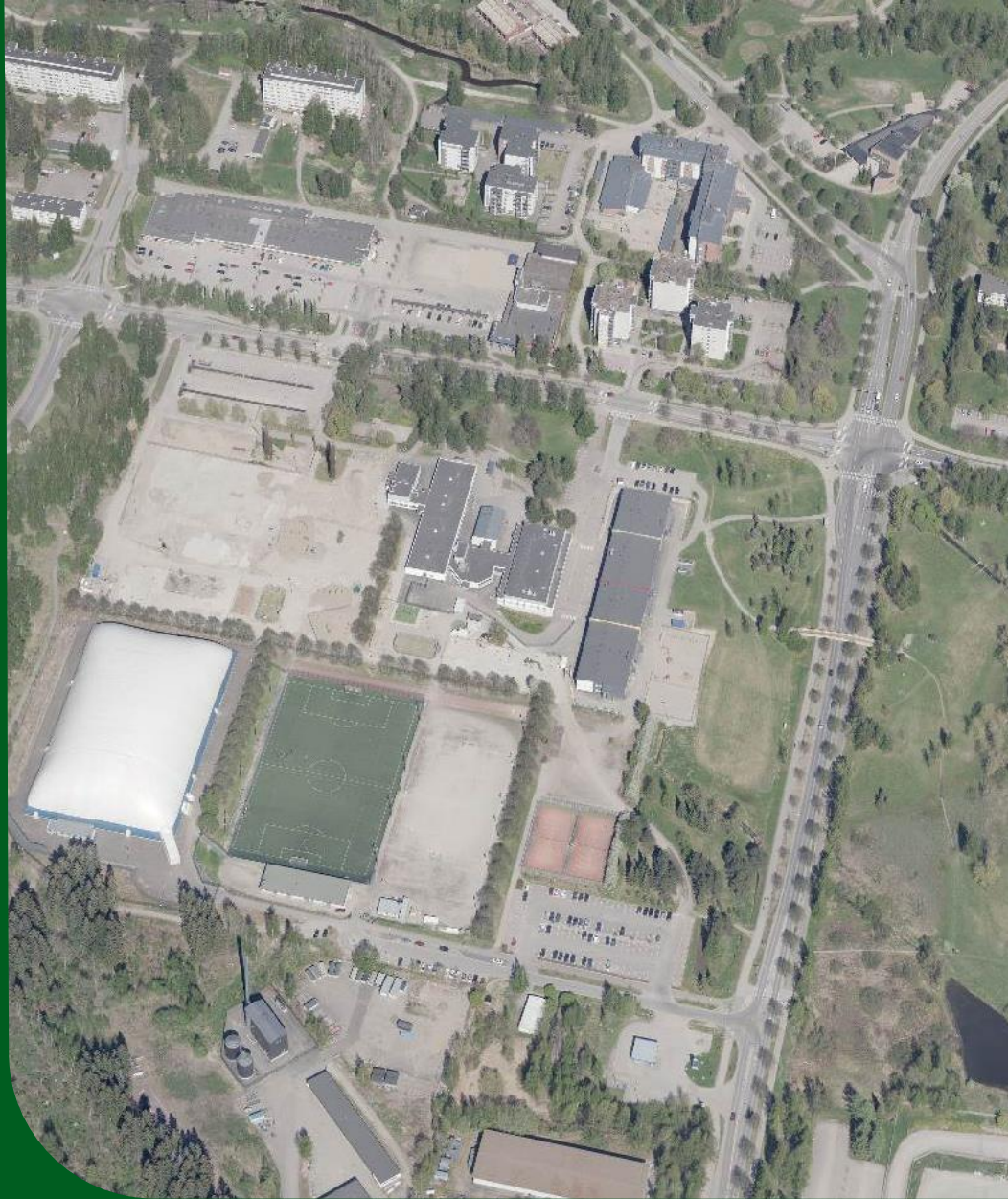


Lahti



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavatunnus A-2899
Asemakaavan muutos
Tuhtokatu, Lippokatu, Mukkula

16.09.2024, päivitetty XX.XX.202X

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka koskee asemakaavan muutosta A-2899, Lippokatu 1, Pilkotunmäenkatu 1 sekä katu-, raitti-, yleiset pysäköinti- ja virkistysalueet, Mukkula (Mukkulan monitoimitalo).

ALOITE

Asemakaava laaditaan kaupungin aloitteesta. Kaava on tullut vireille 1.3.2023 kaavoituskatsauksessa, työ nro 35.

SUUNNITTELUALUE

Kaavoitettava alue sijaitsee Mukkulan kaupunginosassa ja muodostaa osan Mukkulan aluekeskuksesta.



Kuva 1 Kaavakohteen sijainti opaskartalla.

KAAVATYÖN TAVOITE

Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa monitoimitalohankkeen toteuttaminen. Kaavatyössä tarkastellaan myös koulureittien kehittäminen virkistysalueilla sekä rakentamattoman Pilkotunmäenkatu 1:n YU-tontin käyttötarkoituksen muuttaminen palvelemaan monitoimitalokokonaisuutta.

LÄHTÖTIEDOT

Maakuntakaava

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

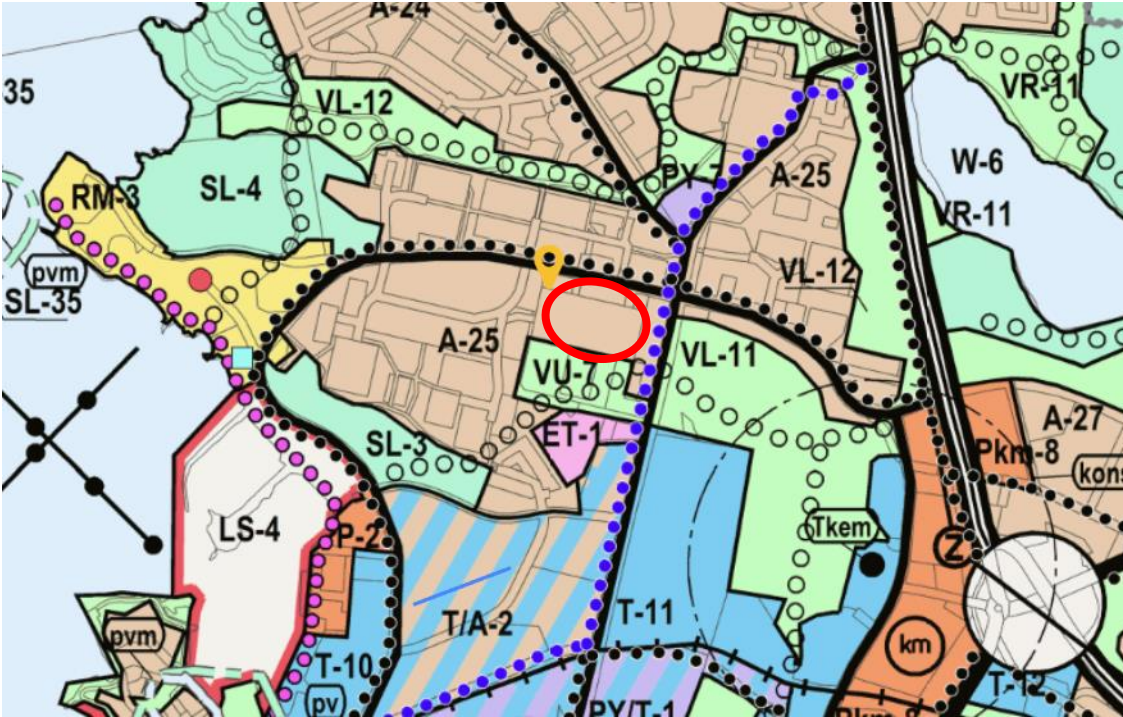
Maakuntakaavassa alue on merkitty Mukkulankeskustatoimintojen alakeskukseksi (ca). Mukkulankeskus on kulttuuriympäristön ja maiseman kannalta maakunnallisesti arvokas alue (sininen vaakaviivitus). Mukkulankeskusalueen eteläpuolella on kehittämisen kohdealue (punainen raja). Merkinnällä osoitetaan kaupunki- ja kuntavyöhykkeitä, joihin kohdistuu maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäyttöllisiä kehittämistarpeita.



Yleiskaava

Lahden oikeusvaikutteinen yleiskaava 2030 Y-203 (kv 25.1.2021 § 14) sai lainvoiman 2.12.2022.

Yleiskaavassa suunnittelualue on asuinalue (A-25). Suunnittelualue rajautuu eteläreunalta Mukkulankeskustan urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeseen (VU-7). Mukkulankadun itäpuolelta alkaa Mukkulankeskustan lähivirkistysalue (VL-11). Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen läpi on merkitty itä-länsisuuntainen tavoitteellinen ulkoilureitistö pääväylä. Tavoitteena on, että reitti yhdistyy muuhun ulkoilureitistöön ja muodostaa yhtenäisen verkoston.

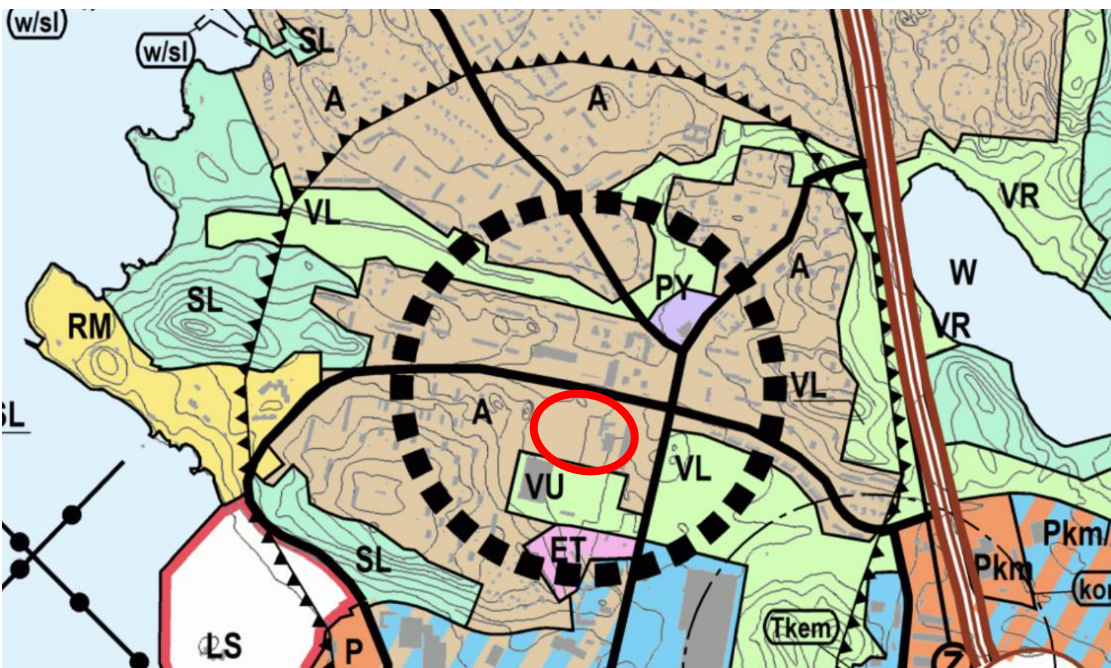


Voimassa oleva oikeusvaikutteinen Lahden yleiskaava 2030 Y-203.

Lahden oikeusvaikutteinen yleiskaavaehdotus 2035 Y-205 on tulossa hyväksymiskäsittelyyn 7/2024-6/2025. Ehdotus on ollut nähtävillä 10.5. 30.6.2024.

Alueita asemakaavoitettaessa tai muuten suunniteltaessa on yleiskaavan karttojen merkintöjen lisäksi kiinnitettävä huomiota myös yleiskaavan liitteenä oleviin aluekuvauksiin ja suunnitteluohjeisiin.

Yleiskaavaehdotus käsittää 6 oikeusvaikutteista karttaa.



kartta 1: kestävä yhdyskuntarakenne

**ALUEELLINEN PALVELUKESKITTYMÄ.**

Aluetta tulee kehittää hyvin saavutettavana alueellisena palvelukeskittymänä, jossa on arjessa yleisimmin käytettyjä palveluja kävelyetäisyydellä. Alueella tulee tarkemmassa suunnittelussa mahdollistaa lähipalvelujen kehittyminen muuntojoustavasti alueen tarpeiden mukaisesti, sekä mahdollistaa asuintalotyyppien monimuotoisuus. Ensisijainen täydennysrakentamisen kohdealue.

A**ASUINALUE.**

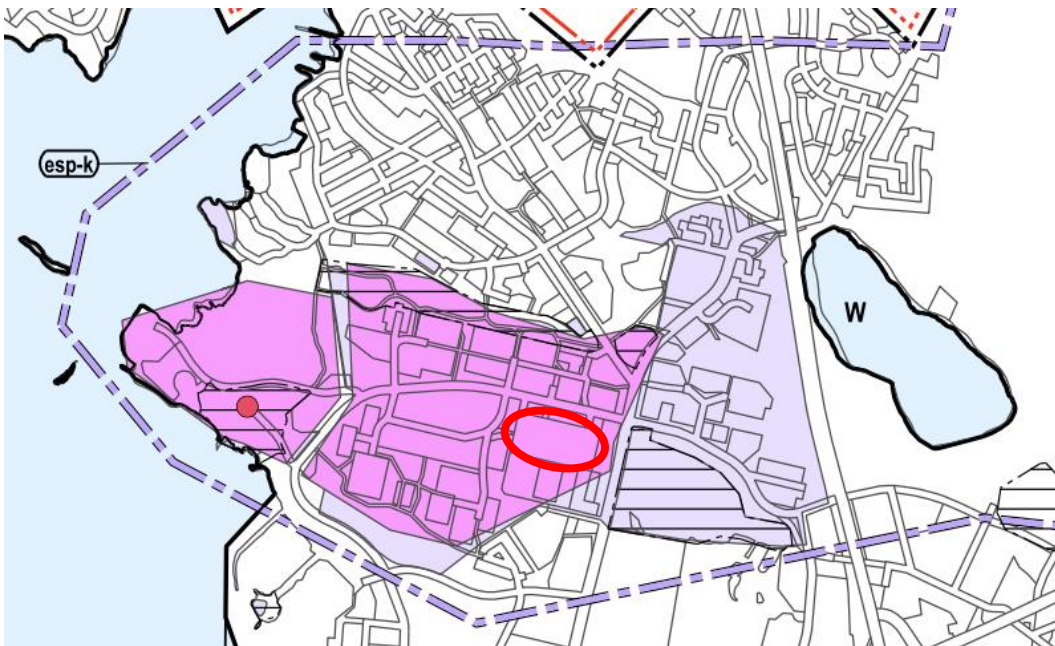
Alue varataan pääasiassa asumiselle. Asuinalueet tulee suunnitella ja rakentaa elinympäristötään viihtyisäksi ja turvalliseksi sekä kaupunkiluonoltaan monipuoliseksi. Alueella tulee tarkemmassa suunnittelussa mahdollistaa lähipalvelujen kehittyminen alueen tarpeiden mukaisesti. Alue sisältää palvelualuevarauksia (julkiset/kaupalliset) ja viheralueita, joiden sijoittelussa kiinnitetään huomiota niiden määrään ja saavutettavuuteen kävelen ja pyörällä sekä palvelualuevarauksissa myös joukkoliikenteellä. Viheralueet suunnitellaan sijainniltaan ja kootaan täydentämään laajempaa vihverkostoa ja ekologisia yhteyksiä. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa kohteissa edellytetään maisematvölupaa (MRL128§).

VU**URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE.**

Merkinnällä osoitetaan tärkeät urheilu- ja virkistyspalvelut. Rakennetun ympäristön tulee liittyä hienovaraisesti ympäröivään maisemaan ja luontoon. Alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

VL**LÄHIVIRKISTYSALUE.**

Merkinnällä osoitetaan rakennettujen alueiden läheisyydessä sijaitsevat viheralueet ja laajat rakennetut puistot, jotka on tarkoitettu ulkoiluun, virkistykseen ja luonnon kokemiseen. Maiseman ja luonnonympäristön ominaispiirteitä tulee vaalia hoidettaessa metsää ja rakennettaessa virkistysalueita ja -reittejä. Virkistysreitit tulee liittää toisiinsa sekä kävelyn ja pyöräilyn verkostoon. Alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus ja MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus.



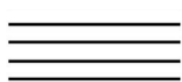
kartta 2: kulttuuriympäristö

**MAAKUNNALLISESTI ARVOKAS RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ.**

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön tai sen läheisyyteen kohdistuvat muutokset tulee suunnitella alueen arvoja kunnioittaen ja ominaispiirteitä vaalien.

esp-k**TÄRKEÄ EKOSYSTEEMIEN KULTTUURIPALVELU.**

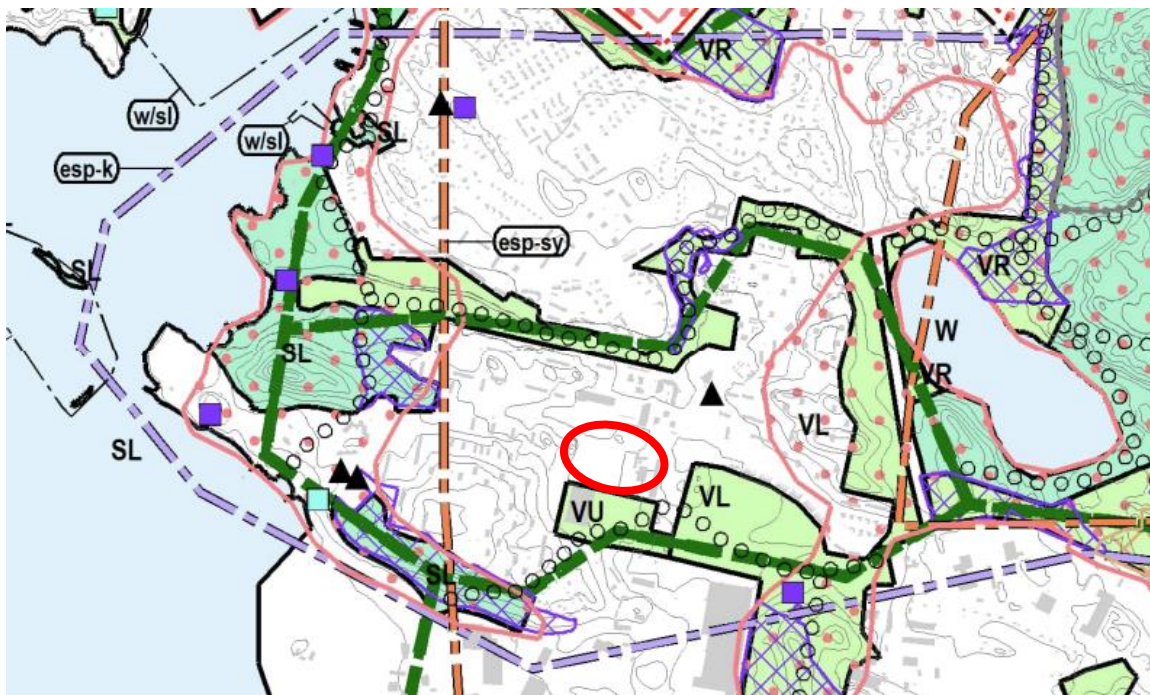
Merkinnällä osoitetaan ekosysteemien kulttuuripalvelujen kannalta tärkeitä aluekokonaisuuksia. Maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueiden historian, visualisuuden ja henkisten arvojen merkitys ekosysteemipalvelujen kannalta.



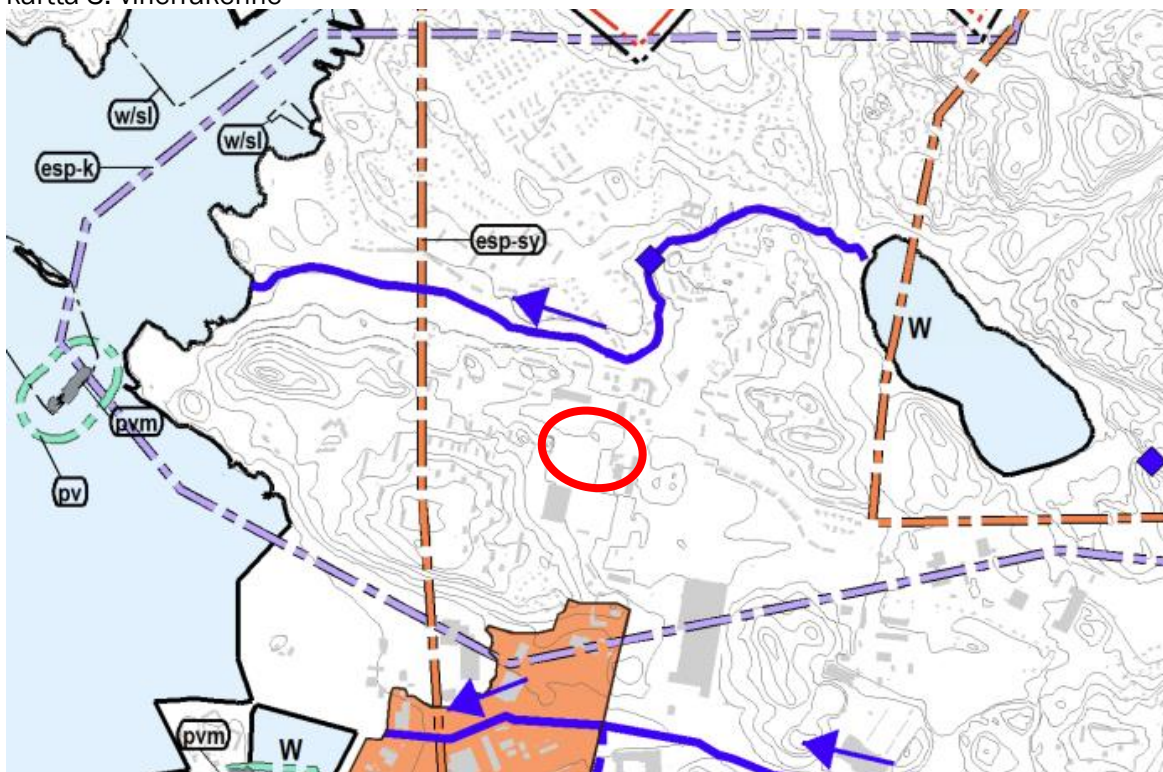
PAIKALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE.

Arvokkaaseen maisema-alueeseen tai sen läheisyyteen kohdistuvat muutokset tulee suunnitella maiseman arvoja kunnioittaen ja ominaispiirteitä vaalien.

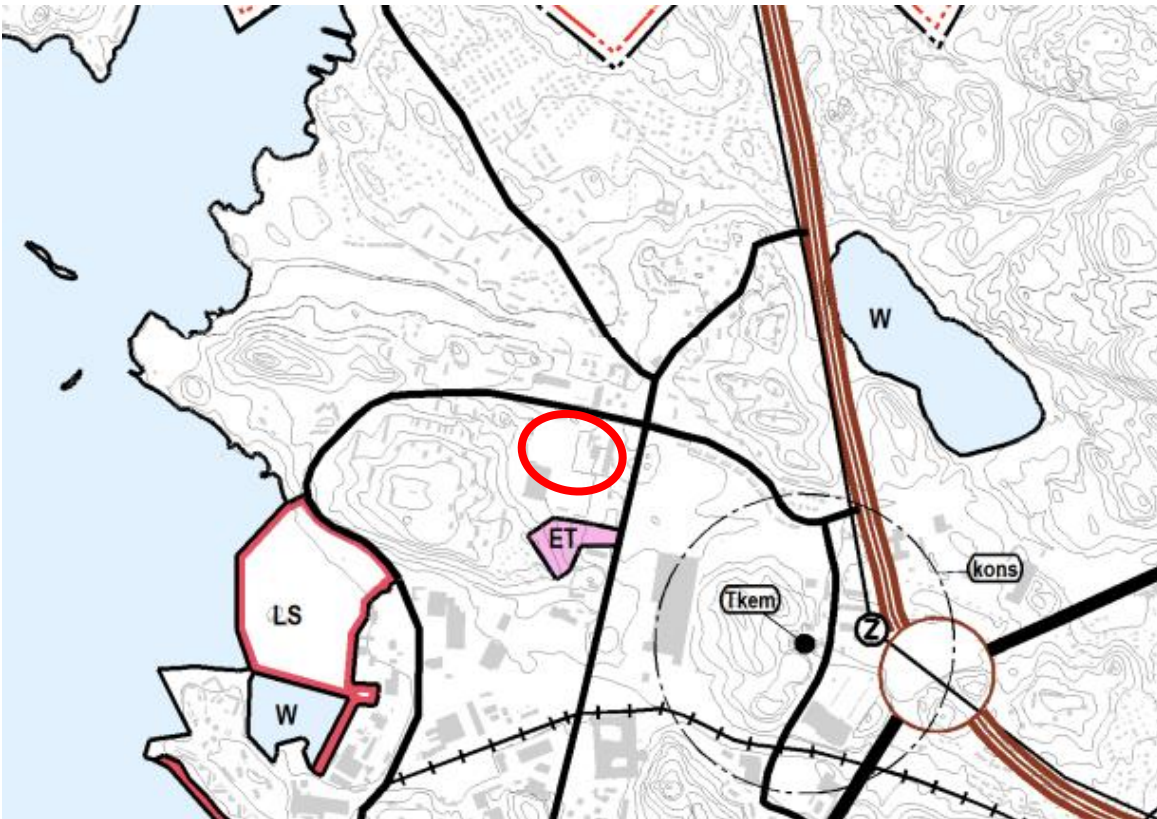
Tärkeä ekosysteemien kulttuuripalvelun alue jatkuu idässä Pesäkallion ulkoilu- ja luonnonsuojelualueelle asti.



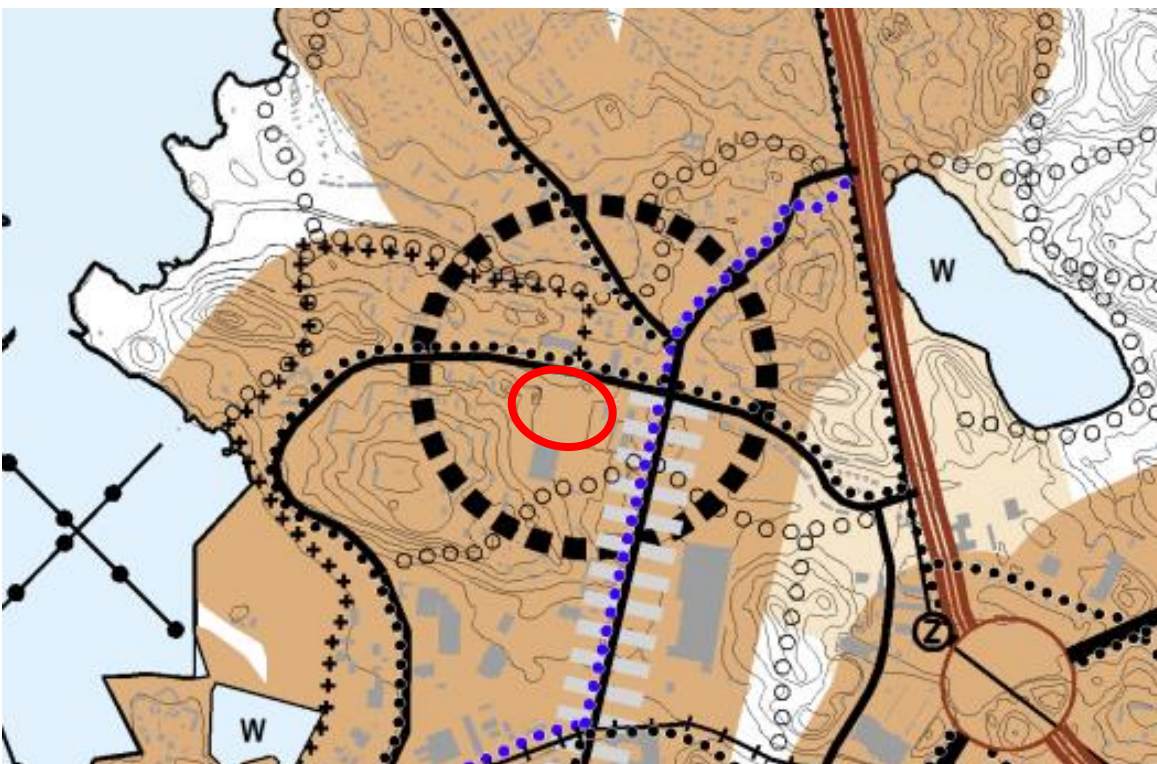
kartta 3: viherrakenne



kartta 4: sinirakenne



kartta 5: kiertotalous



kartta 6: kestävä liikkuminen

**ALUEELLINEN PALVELUKESKITYMÄ.**

Aluetta tulee kehittää hyvin saavutettavana alueellisena palvelukeskittymänä, jossa on arjessa yleisimmin käytettyjä palveluja kävelyetäisyydellä. Alueella tulee tarkemmassa suunnittelussa mahdollistaa lähipalvelujen kehittyminen muuntojoustavasti alueen tarpeiden mukaisesti, sekä mahdollistaa asuintalotyyppien monimuotoisuus. Ensisijainen täydennysrakentamisen kohdealue.

**KESKEINEN JOUKKOLIIKENNEKAYTAVA.**

Erittäen korkean palvelutason joukkoliikennekäytävä.

**KESTÄVÄN LIIKKUMISEN VYÖHYKE 1.**

Vyöhykkeellä tulee edistää joukkoliikenteen kannalta riittävän tehokasta, ympäristönsä sopivaa täydennysrakentamista. Toiminnot tukeutuvat helposti saavutettavaan joukkoliikenteeseen ja laadukkaisiin pyöräilyreitteihin sekä palvelukeskitymissä myös kävelyn.

**PYÖRÄILYN TAVOITTEELLINEN PAAREITTI.**

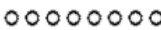
Sijainti on ohjeellinen ja määritellään tarkemmassa suunnittelussa. Pyöräliikenteen pääreitit laatustandardi on korkealuokkaisin ja erottuu muista reitistä. Viikkaimilla väylillä pyöräliikenne erotetaan tarpeen mukaan muusta liikenteestä. Pääreittien ja joukkoliikenteen runkoreittien solmukohdissa tulee olla pyöräliikenteen liityntäpysäköintimahdollisuus.

**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 liityntäpysäköintimahdollisuus.

**KÄVELYN TAVOITTEELLINEN LAATUREITTI.**

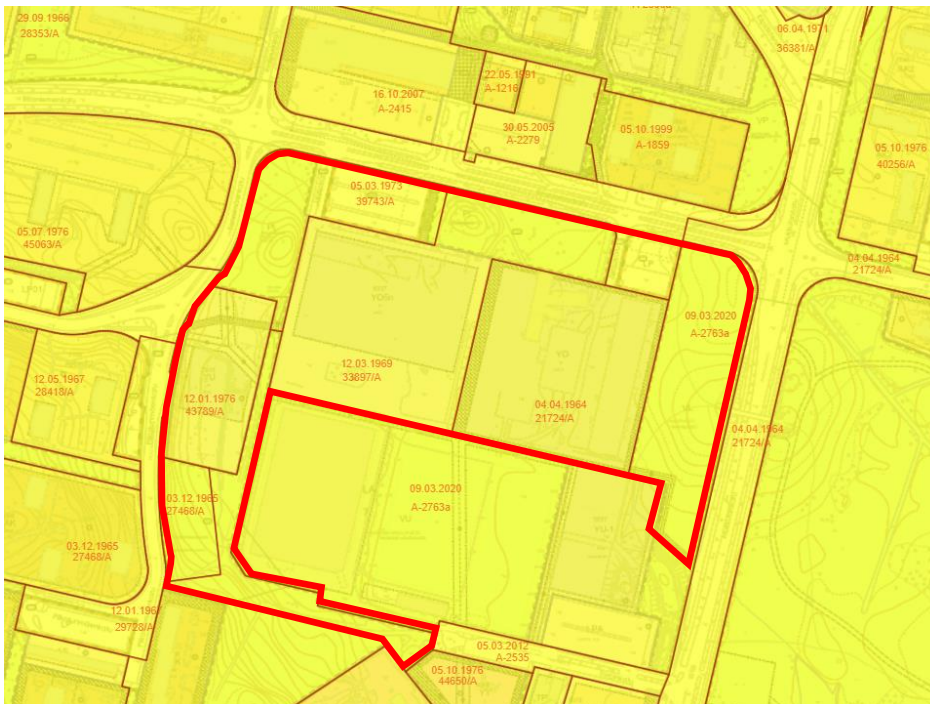
Muodostaa yhtenäisen verkoston palvelukeskitymissä. Reitillä on kiinnitettävä erityistä huomiota kävelyn olosuhteisiin, esteettömyyteen ja kunnossapidettävyyteen, arkkitehtuuriin ja kaupunkiympäristön mittakaavaan sekä viherympäristön monimuotoisuuteen ja terveyshyötyihin.

**ULKOILUREITISTÖN TAVOITTEELLINEN PÄÄVÄYLÄ.**

Ulkoilureitit muodostavat yhtenäisen verkoston.

Asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa useita asemakaavoja:



21724/A	4.4.1964
283537/A	29.9.1966
33897/A	12.3.1969
39743/A	5.3.1973
40789/A	12.1.1976
A-2763a	9.3.2020

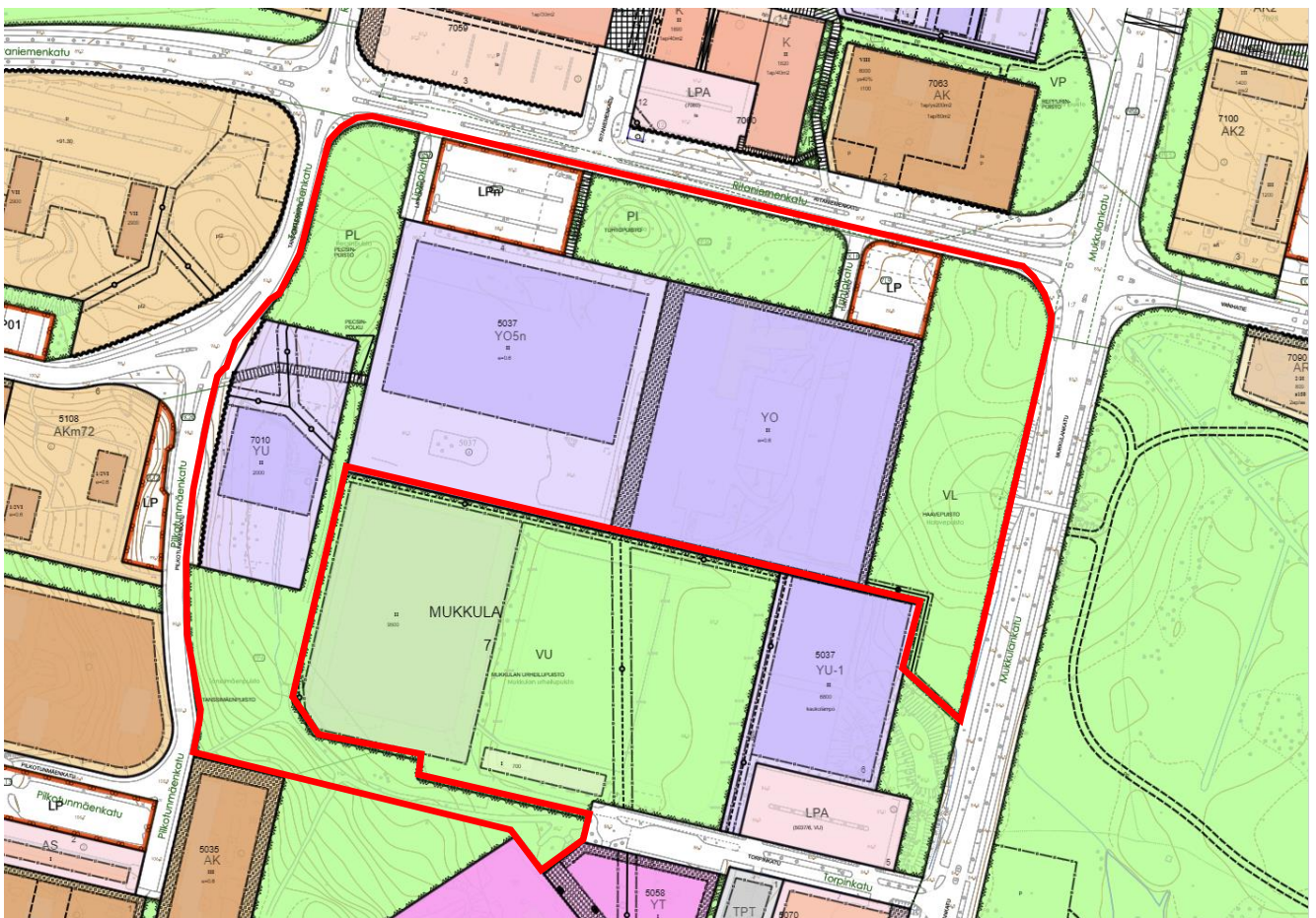
Voimassa olevassa asemakaavassa alue on opetustoimintaa palvelevien rakennusten aluetta (YO ja YO5n). Kerrosluku on II. Tontin pinta-ala on 40 180 m². Tontin tehokkuus on $e = 0,6$, jolloin rakennusoikeudeksi muodostuu 24 108 kem².

Lippokadun varressa oleva pysäköintialue (LPn) on osoitettu kaavassa YO-tontille, jonka autopaikat saa varata alueelta. Alueen koko on 3 666 m².

Tuhtokadun varressa on yleinen pysäköintialue (LP). Alueen pinta-ala on 1953 m².

Pilkotunmäenkadun varressa on yleisten rakennusten korttelialue, joka on kaavoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU). Selostuksen mukaan tontti on asemakaavoitettu uimahallia varten. Tontin pinta-ala on 8212 m². Kerrosluku on II ja rakennusoikeus on 2000 kem². Tontin läpi on osoitettu yleiselle jalankululle varattu korttelin osa. Kaavaselostuksen mukaan autopaikotus on osoitettu sijoittuvan Pilkotunmäenkadun länsipuolella olevalle yleiselle pysäköintialueelle (LP) sekä koulujen pohjoispuolella olevalle yleisellä pysäköintialueella.

Kaavamuutosalueeseen sisältyvät virkistysalueet on otettu mukaan koululaisten koulureittien, jalankulun ja pyöräilyn reittien, kehittämistä varten. Koululaisten saapuminen tontille suuntautuu joka ilmansuunnasta.



Ote ajantasa-asetmakaavasta. Kaava-alue on rajattu punaisella karttaan.

Muut kaavoitusta ohjaavat suunnitelmat

Asemakaavamuutoksen laadintaa ohjaa Mukkulan monitoimitalon hankesuunnitelma. Hankesuunnitelman hyväksyy konserni- ja tilajaosto. Hankesuunnitelma menee jaoston käsittelyyn alkuvuonna 2025.

Selvitykset

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

Kaavatyön yhteydessä tullaan laatimaan lisäksi seuraavat selvitykset:

- koululaisten liikkumisreitit ja kulkumuotojakauma (Kymppi)
- monitoimitalon liikenneturvallisuusauditointi tontin liikennejärjestelmäsuunnitelmien luonnoksista (Tilakeskus)

Kaavatyötä koskevien selvitysten antamat lähtökohdat esitetään 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 palvelualueet
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Lahden kaupunginmuseo/Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Erytystehtäviä hoitavat yhteisöt
- 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 www.lahti.fi/kaavoitus sekä Palvelutorin Lahti-Pisteessä, pääkirjastossa ja Mukkulan 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.

Asemakaavaluonnosta ja sen mahdollisia vaihtoehtoja esittelevä yleisötilaisuus järjestetään työn luonnosvaiheessa ja tarvittaessa ennen asemakaavan tai asemakaavan muutosehdotuksen käsittelyä kaupunkiympäristölautakunnassa. Yleisötilaisuudesta ilmoitetaan Uusi Lahti -lehdessä, tarvittaessa Nastola-lehdessä ja kaavan verkkosivulla.

Viranomaisyhteistyö

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

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 edellytä maankäyttösopimusta.

KAAVAN LAATIJA

Lahdessa 16.9.2024

Kaavoitusarkkitehti Marja Mustakallio

LISÄTIETOJA

Kaavatyön verkkosivu

[Mukkula, Mukkulan monitoimitalo - Lahti](#)

Tietoa kaavoituksesta ja kaavoituskatsaus

www.lahti.fi/kaavoitus

Lahden ajankohtaiset hankkeet

[Uudistuva Lahti - tutustu uudistuviin alueisiin - Lahti](#)

Palvelutorin Lahti-Piste

Aleksanterinkatu 18, Trio-kauppakeskus, 2. kerros

p. 03 814 2355

<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, 8/2024

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 1.3.2023 (työ nro 35).

2

LUONNOSVAIHE, 1/2025

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 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, 5/2025

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-alueen lähikirjastossa.

Nähtävilläolosta ilmoitetaan kuulutuksilla Lahden kaupungin verkkosivuilla, Palvelutorin Lahti-Pisteen ilmoitustaululla, Uusi Lahti -lehdessä sekä tarvittaessa Nastola-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, 11/2025

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, 1/2026**

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.