



LAHTI

ASEMAKAAVAN SELOSTUSLUONNOS_2

~~26.3.2021~~ 15.10.2021
päivitetty XX.XX.XXXX

Asemakaavatunnus
A-2764

Asemakaavan muutos
Luonnosvaihtoehdot (2)

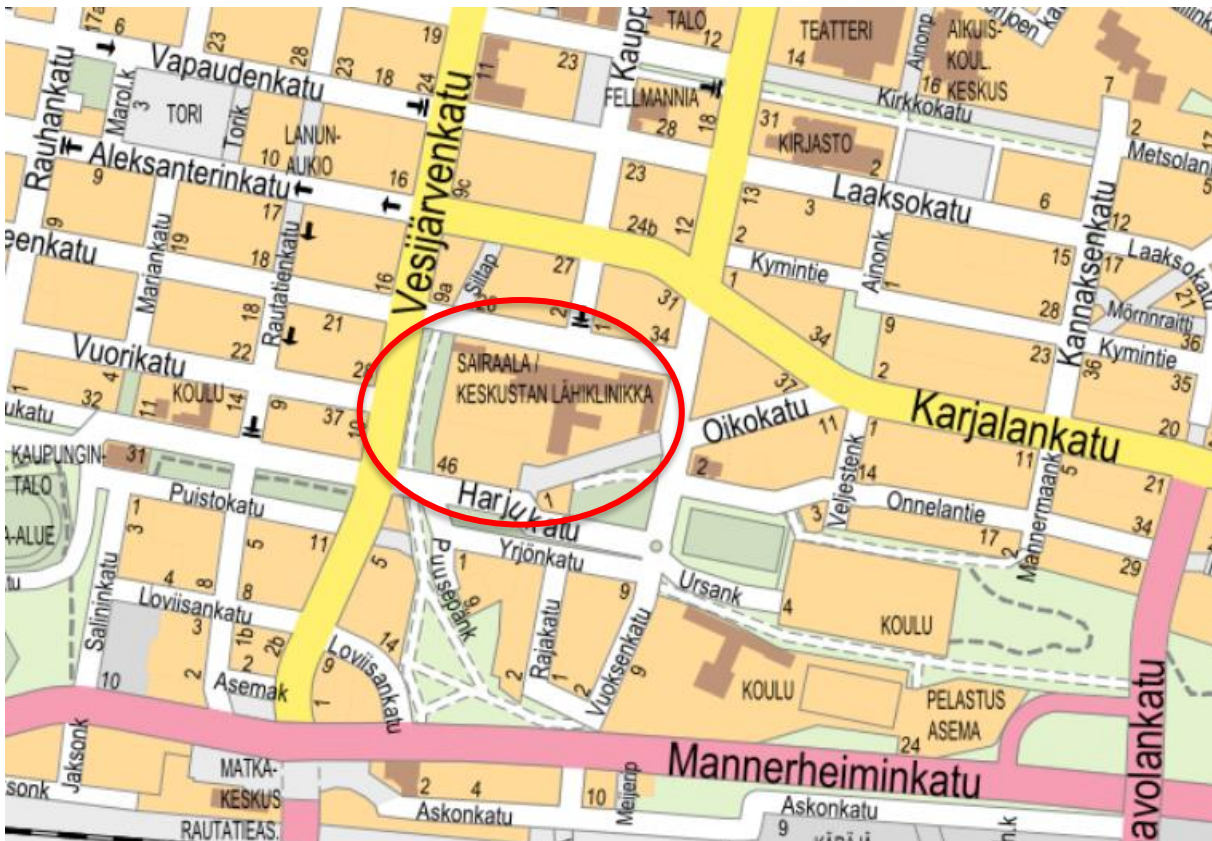
Keski-Lahti
Sairalanmäki
Harjukatu 46 ja 48
Oikokatu 1

Lahti.fi

Myöhemmin täydennettävät osat on ylliviivattu.

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 15.päivänä lokakuuta 2021 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2764 (sekä kaavan mukaista tonttijakoa M xx xx) , (Sairaalanmäki, Harjukatu 46 ja 48, Oikokatu 1)

Selostuksen LUONNOS, joka täydentyy kaavatyön aikana.



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

Sairaalanmäki, Harjukatu 46 ja 48, Oikokatu 1 ja Loviisanpässin puisto.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat:

Asemakaavamuutoksen yhteydessä ei tehdä sitovaa tonttijakoa.

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2021 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 4.3.2021 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Lahden ydinkeskustan kaakkoisosassa, Saimaankadun ja Vesijärvenkadun sekä Hämeenkadun ja Harjukadun rajaamalla alueella. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 4,3 ha.

Myöhemmin täydennettävät osat on yllivivattu.



Ortokuvakartta.

1.3 Kaavatyön tarkoitus

- hakijan 1 (Kansanopiston kiinteistö) tavoite on lisärakentamismahdollisuuden selvittäminen
- hakijan 2 (Oikokatu 1) tavoite on käyttötarkoituksen muuttaminen vastaamaan nykyistä käyttöä sekä aloitusvaiheessa muodostuneet uudet tavoitteet
- kaavatyön aloituksen jälkeen lisäksi pysäköintilaitosvisio ja keskustavisio tavoitteet
- rakennussuojelun edistäminen, kulttuuriympäristön vaaliminen ja kaupunkivihreän turvaaminen.

~~Kaavan päätarkoitus, kerrosala, väestö ja laajuustiedot~~

1.4 Kaupungin strategia

Kaupungin strategian (2017) mukaisesti

- ...kaava mahdollistaa yritysten sijoittumisen ja työpaikkojen lisääntymisen alueella (A1).
- ...kaava edistää kestävä kehityksen mukaista yhdyskuntarakennetta ja liikkumista (A4).
- ...kaava edistää keskustan elinvoiman kasvua (A4).
- ...kaavassa on huomioitu vesiensuojelu (A6).
- ...kaavassa on huomioitu luonnon monimuotoisuuden säilyminen alueella (A6).

Kaava edistää strategian vuoden 2021...

Myöhemmin täydennettävät osat on ylliviivattu.

1.5 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3 Kaavatyön tarkoitus	3
1.4 Kaupungin strategia.....	3
1.5 Selostuksen sisällysluettelo	4
1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Toteuttaminen	6
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1 Yleiskuvaus.....	6
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	8
3.1.4 Maanomistus.....	11
3.1.5 Suunnittelutilanne.....	12
3.1.6 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	12
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	16
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	16
4.2.1 Aloite	16
4.2.2 Sopimukset.....	16
4.2.3 Pohjakartan tarkistaminen	16
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.3.1 Osalliset	16
4.3.2 Vireilletulo	16
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	16
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	20
4.4 Asemakaavan tavoitteet	20
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	20
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	20
4.5 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	21
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	21
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	24
4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta	25
4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	25
4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	25
5 KUVAAUS.....	26
5.1 Asemakaavan rakenne	26
5.1.1 Kokonaisrakenne	26
5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset	26
5.1.3 Palvelut	26
5.2 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen	26
5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	26
5.4 Kaavan vaikutukset (täydentyvät ehdotusvaiheeseen)	26
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen	26
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	26
5.4.3 Muut vaikutukset	26
5.5 Ympäristön häiriötekijät.....	27
5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset	27

Myöhemmin täydennettävät osat on ~~yliviivattu~~.

6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	27
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	27
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	27
6.3	Toteutuksen seuranta.....	27
7	PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS	27
8	SEURANTALOMAKE	27

1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista asemakaavakartta A-2764

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavatyö on aloitettu yksityisen aloitteesta. Kaavatyön rajausta on laajennettu kaupungin aloitteesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamutoshankkeen kotisivulle 29.3.2021. Kaavamutoksen aloituskokous pidettiin 19.2.2021. Kaavatyötä käsittelevä yleisötilaisuus järjestettiin 17.3.2021 ja luonnosvaiheen ensimmäinen kuuleminen (Luonnosvaihe 1) järjestettiin 29.3.-19.4.2021. Luonnosvaiheen toinen kuuleminen (Luonnosvaihe 2) järjestetään 18.10.-3.11.2021. Luonnosvaiheessa pyydetään myös viranomaislausunnot.

2.2 Asemakaava

Asemakaavatyön Luonnosvaihe 2:ssa tarkasteltaviksi vaihtoehtoiksi on tunnistettu seuraavat maankäyttövaihtoehdot. Muutos nykyiseen kaavalliseen tilanteeseen:

- VE 0- Poistetaan Kansanopiston tontilta voimassaolevan kaavan mukainen lisärakennusoikeus 2800k-m². Oikokatu1, nykyinen käyttötarkoitus (asuminen) vahvistetaan asemakaavassa. Sairaalatontin asemakaavaan ei muutoksia. Oikokadun jatke säilyy p-alueena. (Ei karttaesitystä).
- VE 0 Kansanopiston tontti: Voimassa olevan kaavan mukainen lisärakentaminen, 2800 k-m², rakennusalan tarkistaminen. Oikokatu1, nykyinen käyttötarkoitus (asuminen) vahvistetaan asemakaavassa. Sairaalatontin asemakaavaan ei muutoksia. Oikokadun jatke säilyy p-alueena. (Ei karttaesitystä).
- VE 0+ Voimassa olevan kaavan mukainen lisärakentaminen kansanopiston tontilla ja ao. rakennusalan tarkistaminen. Uusi P-laitos sairaalan tontilla Oikokatu1, nykyinen käyttötarkoitus (asuminen) vahvistetaan (Ei karttaesitystä). Kiinteistöjen rajamuutoksia. Liikennejärjestelyjä ympäristössä.
- VE 1 P-laitos kokonaan maan alla, kaksi pakollista ajoa P-laitokseen, Harjukadulta ja Hämeenkadulta. Pihakansi. Lisärakentaminen_1 kansanopiston tontilla. Oikokatu1, nykyinen käyttötarkoitus vahvistetaan. Oikokatu kaduksi. Kiinteistöjen rajamuutoksia. Liikennejärjestelyjä ympäristössä.
- VE 2 P-laitos osittain maan päällä (hybridi). Ajot P-laitokseen Harjukadulta ja Hämeenkadulta (ei pakollinen). Lisärakentaminen_2 kansanopiston tontilla. Oikokatu1, nykyinen käyttötarkoitus vahvistetaan. Oikokatu kaduksi. Kiinteistöjen rajamuutoksia. Liikennejärjestelyjä ympäristössä.

Myöhemmin täydennettävät osat on yliviivattu.

Luonnosvaiheen 2 kuulemiseen kaavaluonnokseksi on valmisteltu vaihtoehdot VE1 ja VE2. Näissä vaihtoehdoissa on lisärakennusoikeutta 1200...2400 k-m². Uudisrakennusten rakennusaloissa ja sijoituksessa on vähäisiä variaatioita.

Lopulliseksi kaavaehdotukseksi voidaan valmistella myös vaihtoehtojen yhdistelmä.

Asemakaavatyön läpi kulkevana ajatuksena on kulttuuriympäristön arvojen ja hyvän kaupunkikuvan huomioiminen mahdollisimman hyvin.

TÄMÄ SELOSTUSLUONNOS ON YHTEINEN MOLEMMILLE VALMISTELLUILLE VAIHTOEHDOILLE.

2.3 Toteuttaminen

Asemakaavan toteutuksesta vastaavat Lahden kaupunki sekä yksityiset maanomistajat.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

Kaava-alue muodostaa ruutukaavakaupungin rinnalle suhteellisen avoimen rakennetun alueen, jota rajaa ulkopuolella kerrostalojen melko yhtenäinen talomuri. Kaava-alue on ollut kauan keskeinen julkisten palvelujen alue Lahden keskustassa

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

Kaava-alue sijaitsee Salpausselän laella ja pohjoisrinteessä. Maisemakuvatarkastelu kaavaluonnoksen liitteenä.



Leike maisemakuvakartasta. Karttaan on merkitty viheralueet, merkittävät näkymät, puut, puuryhmät ja katupuurivit sekä merkittävät rakennukset. Kaupunkiympäristö/ MSi.

Muutokset täydennettävät osat on ~~yliviivattu~~.

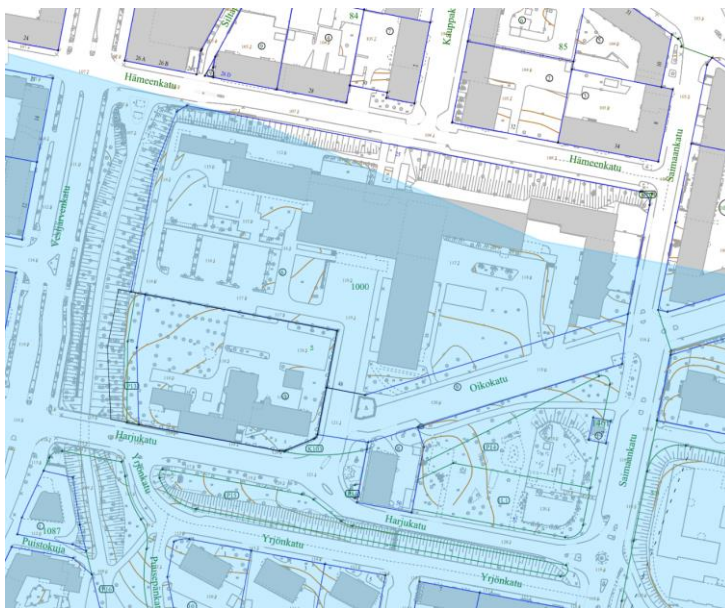


Kartta. Rinnevarjostus. Alueen reunoilla on voimakkaita maaleikkauksia. Länsireunalla näkyy Loviisanradan ratauoma.

Luonnon monimuotoisuus ELY

Pohjavesi

Pohjavesi on hyvin syvällä. Aiemmissä pohjatutkimuksissa on asennettu kaksi pohjaveden havaintoputkea, jotka ulottuivat tasolle +98 ja +106. Putket olivat havaintoja tehdessä kuivia. Pohjavettä ei siis ole tavattu tason +98 yläpuolella, Kaava-alueen alin kohta Hämeenkadun puolella on 106,9 ... 108,5 mmpy korkeudella. Lähde: Voimassa olevan sairaala-alueen kaavaselostus (2014).



Kartta. Lähes koko kaava-alue on pohjaveden muodostumisaluetta (sininen alue).

Myöhemmin täydennettävät osat on ~~yliviivattu~~.

Maaperä

Maaperä on pintamateriaalien alla routimatonta tai lievästi routivaa keskitiivistä hiekkaa. Maaperä muuttuu tiiviimmäksi ja karkeammaksi soraiseksi hiekaksi alaspäin mentäessä ja edelleen syvemmällä erittäin tiiviiksi sora- ja hiekkamoreeniksi, jossa on runsaasti kiviä. kairaukset ovat päättäneet viimeistään moreenikerrokseen +18,60, +10,80, +11,40 metrin syvyydessä maan pinnasta. Kalliota ei voida varmuudella todeta.

Lähde: Voimassa olevan sairaala-alueen kaavaselostus (2014).

Radon

Lahti kuuluu korkean radonpitoisuuden alueeseen, minkä vuoksi radonsuojaus tulee ottaa kaikessa rakentamisessa huomioon rakennusjärjestyksen ohjeen mukaisesti.

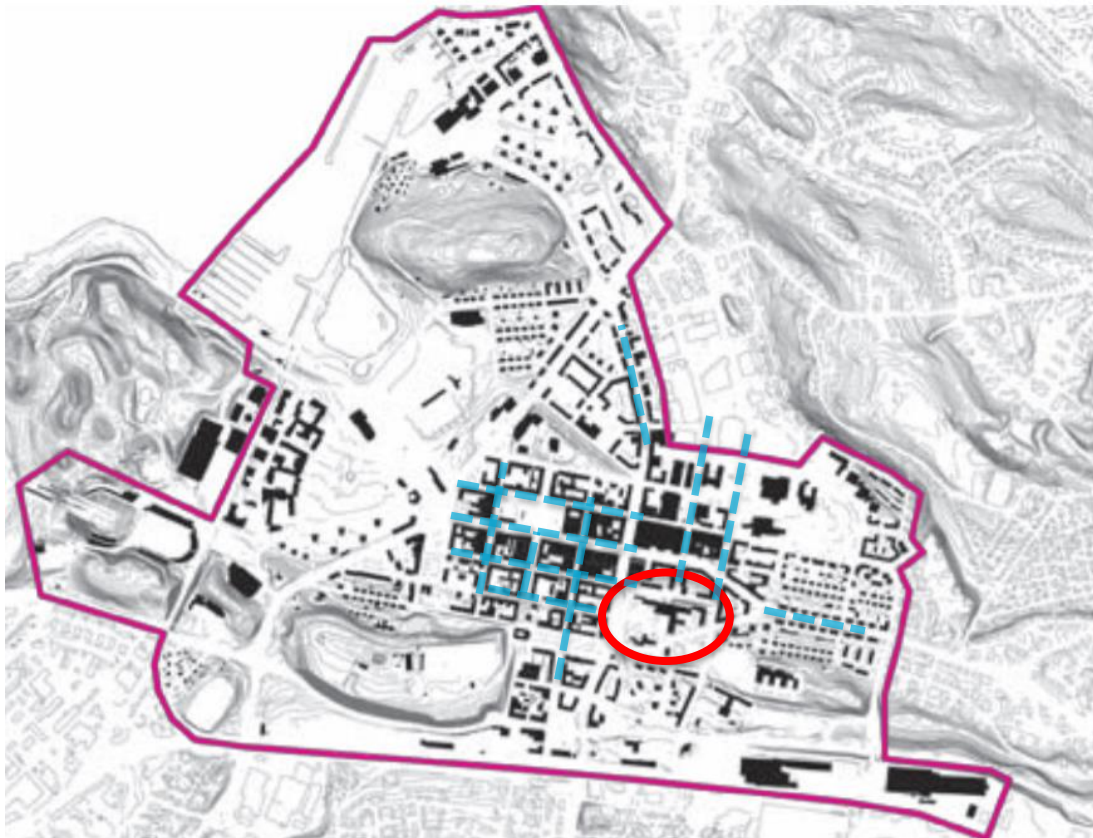
3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

- kaava-alueella on pysyviä asukkaita ainoastaan Oikokatu 1:n kiinteistössä

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue on urbaanin keskustan vihreä henkireikä.



Rakeisuuskartta Lahden keskustasta. Kaava-alue ympyröity. Palvelut ovat katujen varrella (siniset katkoviivat)

Lahden kaupunginsairaalan on rakennettu useassa ja sen vanhin osa, ns. Naistensairaala on erotettu omaksi kiinteistöksi ja se on nykyään asuinkäytössä. Kansanopiston käyttöön useassa vaiheessa rakennettu rakennus on nykyään ravintola- ja hotellikäytössä.

Myöhemmin täydennettävät osat on ~~yliviivattu~~.

Alun perin modernin sairaalarakennuksen eteen toteutettu betoninen Kukkatervehdys -teos (Liisa Ruusuvaara) on kunnostettu ja sijoitettu uuteen paikkaan Kansanopiston ja sairaalarakennusten väliin. Veistos muodostaa komean päätteen Oikokadulle yhdessä Kansanopiston kanssa.

~~Kaupunki~~ /taajamakuva

Asuminen

Palvelut

- alue on keskustan palvelujen äärellä ja sen alueella on kaupungin sote-palvelujen toimipiste
- Työpaikat, elinkeinotoiminta
- työpaikkoja on sote-keskuksessa ja Kansanopiston kiinteistössä.

Virkistys

Alue sijaitsee Salpausselän laella. Harjuun tehdyssä maastoleikkauksessa on Loviisanpässin uoma jalankulun ja pyöräilyn käytössä. Ratauomalla on merkitystä myös virkistymisen kannalta. Kaava-alueen kaakkoiskulmalla, Salpausselän laella, on Sairaalampuisto. Kaava-alueelta on hyvät yhteydet virkistysreiteille.

Liikenne

Alue sijaitsee vilkasliikenteisten katujen ympäröimänä. Keskustan liikenneverkon uudistaminen on työn alla. Loviisanpässin puisto on tärkeä kevyen liikenteen yhteys. Julkisen liikenteen reitit kulkevat Vesijärvenkatua ja sen pysäkit ovat kaava-alueen kohdalla, mutta pääsy sotekeskukseen ei ole esteetön. Alueella on pysäköintialueita Oikokadun jatkeella ja sairaalan alueella sekä pienempiä pysäköintialueita kortteleissa. Sairaalaan ja Kansanopistolle (Opiston Kunkku) on huoltoajoa. Kaavatyön yhteydessä jatketaan liikennesuunnittelutyötä koskien pysäköintilaitoksen liikenteen suhdetta katuverkkoon sekä koko alueen liikenteen liittymistä keskusta liikenneverkkoon.

Myöhemmin täydennettävät osat on **yliviivattu**.

Rakennettu kulttuuriympäristö (RKY, MARY, LaRY) ja muinaismuistot
Kaava-alue on maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö (MARY)

LAHDEN KESKUSTAN MAAKUNNALLISESTI ARVOKKAAT KULTTUURIYMPÄRISTÖT



Leike. Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö. Maakuntakaavan selvitys.

Lahden kaupunginsairaala ja Kansanopisto on tehty rakennushistoriaselvitys

~~Tekninen huolto~~ (kunnallistekniikka, vesi- ja energiahuolto, jätehuolto)

~~Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt~~

~~Alueelle leviää liikennemelua.~~

~~Ilmanlaatua ei ole tutkittu.~~

Myöhemmin täydennettävät osat on yliviivattu.



Lahden meluselvitys 2017 -
Kansallisiin ohjearvoihin
verrattavat laskennat

Merkintöjen selite:

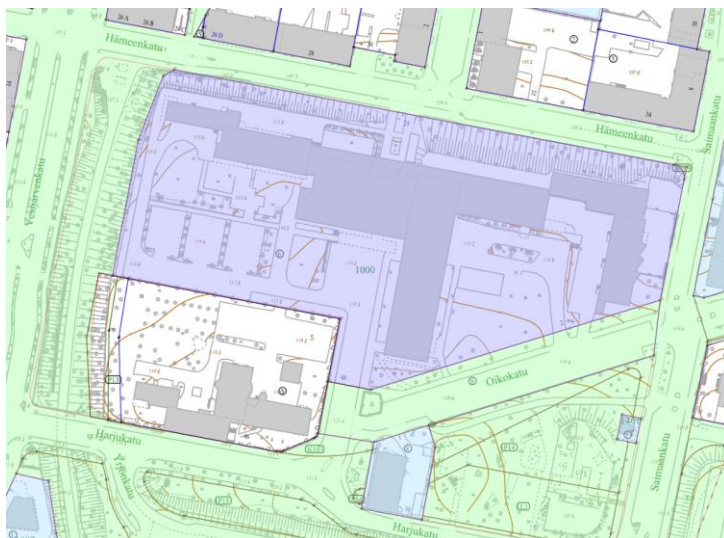
dB	
<= 40	Light green
40 < <= 45	Light green
45 < <= 50	Light green
50 < <= 55	Light green
55 < <= 60	Yellow
60 < <= 65	Orange
65 < <= 70	Red
70 < <= 75	Red
75 <	Purple

Kartta liikennemelun leviämisestä kaava-alueelle päiväaikaan.

Mahdolliset saastuneet maat selvitetään rakentamisen yhteydessä.

Sosiaalinen ympäristö (turvallisuus, eri väestöryhmien tarpeet, asuinalueiden erilaistuminen)

3.1.4 Maanomistus



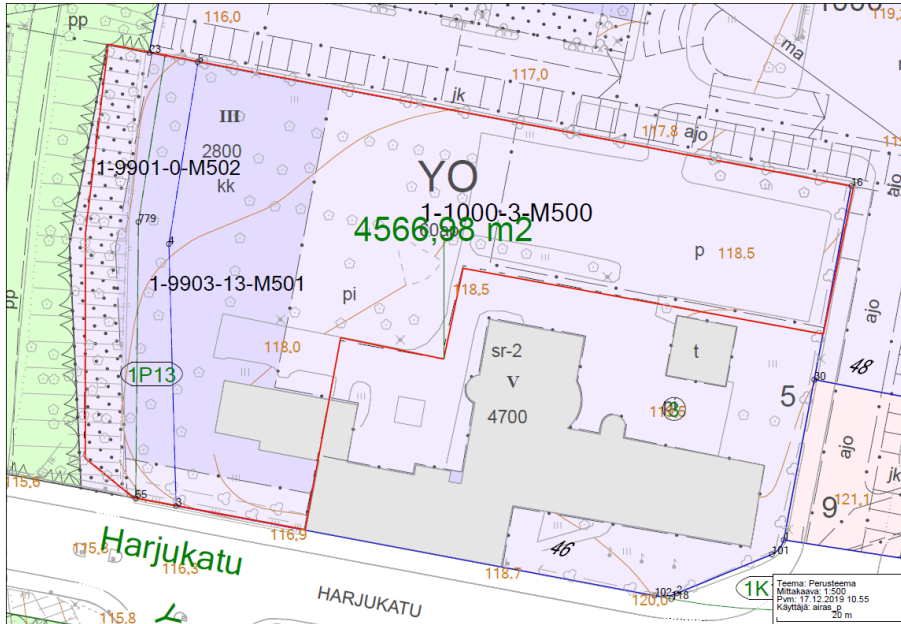
Merkintöjen selite:

Light green	Kaupungin omistama alue
Light blue	Yksityiselle vuokrattu alue
Light blue with cross-hatch	Yksityiselle vuokrattu alue (ma...)
Orange	Yksityiselle varattu alue
Yellow	Vuokrattu pelto
Light yellow	Vuokrattu EU-pelto
Light green	Kaupungin osuomistus / osuus
Light blue	Kaupungin hallintokunnan hall...
Pink	Haltuunotettu / Lunastettu
Orange	Tonttivaranto
White	Yksityisen tai valtion omistama

Maanomistuskartta ja selite

Kansanopiston tontti on jaettu kauppakirjalla määräaloihin ja osat ovat eri maanomistajien omistuksessa

Muutokset täydennettävät osat on yliviivattu.



Kansanopiston tontin jakaminen.

3.1.5 Suunnittelutilanne

3.1.6 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan maankäyttö ja rakennusasetuksen 93 § mukaisten kuulutusten myötä 13.5.2019.

Maakuntakaavassa alue on Lahden keskustatoimintojen aluetta (C4), *Maakuntakeskuksen keskustatoimintojen alue*. Alueella on useita kulttuuriympäristö tai maisema-arvojen alueita sekä viheryhteystarpeita.



C Keskustatoimintojen alue



kmv Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö



Viheryhteystarve (sivuaa eteläpuolella)

Maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö 2006

PÄIJÄT-HÄMEEN RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ Kansanopiston ja sairaalan alue

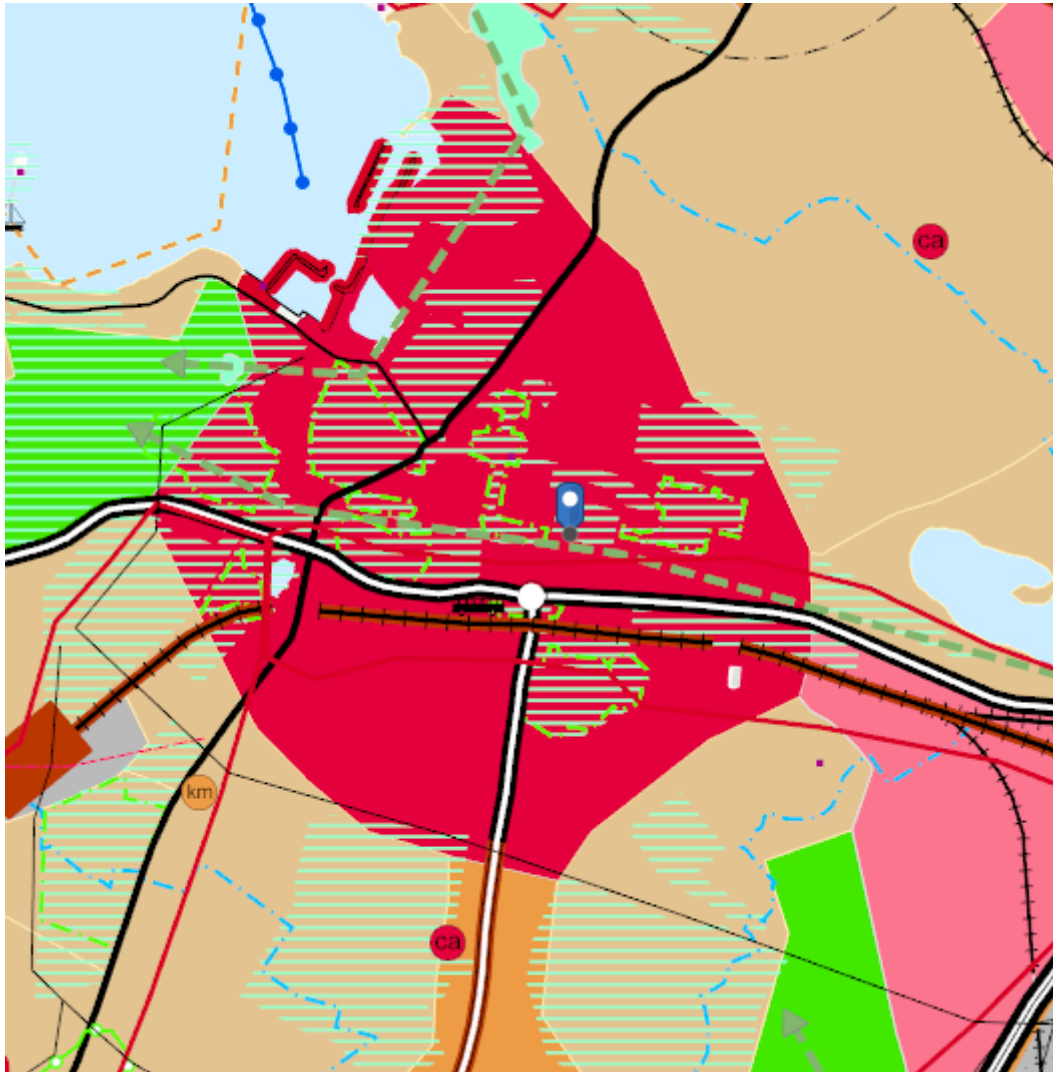
Kansanopiston ja sairaalan alue

"Harjukadun päätteellä, kaupunkikivullisesti näkyvällä paikalla, Juhakkalan harjun laella sijaitseva sairaalan ja kansanopiston alue käsittää kolme eri funktioita ja rakentamisajankohtansa laitossuunnitteluihanteita edustavaa rakennusta. Alueen vanhimpaan rakennettuun kerrostumaan lukeutuu kansanopiston rakennus. Hämeenlinnalaisen arkkitehdin Henrik Helinin suunnittelema opisto rakennettiin kahdessa vaiheessa vuosina 1903 ja 1906. Vuonna 1910 valmistui arkkitehti Uno Alancon suunnittelema itäinen siipi. Helsingiläinen arkkitehti Elis Kaalamo vastasi opiston

Myöhemmin täydennettävät osat on ylliviivattu.

korotuksesta ja asuntola- ja luentosiiven rakentamisesta vuosina 1926-1927. Siipeä korotettiin vuonna 1948 arkkitehti Unto Ojosen suunnitelmien mukaan.

Uno Alancon suunnittelema vanha synnytyssairaala valmistui vuonna 1911. Rakennusta korotettiin kerroksella vuonna 1947 kaupungin arkkitehtiosaston suunnitelmien mukaan. Synnytyssairaala lopetti toimintansa vuonna 1970 toimintojen siirtyessä uuteen kaupunginsairaalaan. Rakennus on sittemmin ollut opetuskäytössä. Alueen suurin rakennus on vuonna 1955 valmistunut kunnallissairaalan kroonillisten tautien sairaala. Kaupungin rakennusosastolla suunnitellun kuusi ja seitsemän kerroksisen sairaalan piirustukset laati arkkitehti Irma Kolsi. Sairaalaa on laajennuttu myöhemmin.”



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta.

Myöhemmin täydennettävät osat on ylliviivattu.

Osayleiskaava

Lahden läntisten osien osayleiskaavassa Y-202 suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta C.

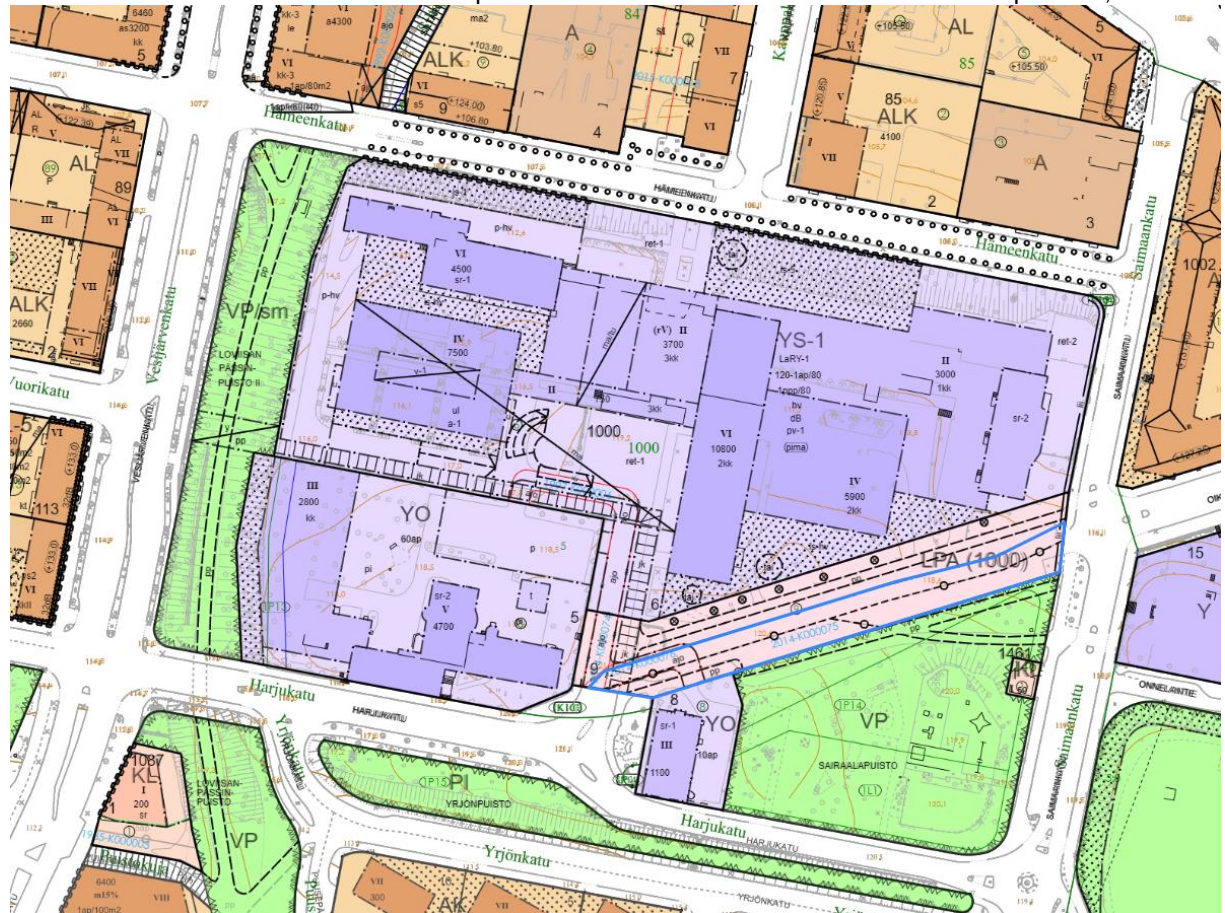


Ote osayleiskaavakartasta Y-202.

Myöhemmin täydennettävät osat on ylliviivattu.

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y) osoitettuna eri merkinnöin opetukselle ja terveystaloukselle. Y-korttelialueet ja pysäköintiin osoitettu LPA-korttelialue muodostavat korttelin 1000. Loviisanpässin raittina tunnettu maastoleikkaus on puistoa,



Ote voimassaolevista asemakaavoista.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys Lahti, Nastola, Kärkölä on tullut Nastolan osalta voimaan 1.4.2013 ja Lahden ja Kärkölän osalta voimaan 1.5.2013.

Pohjakartta

Pohjakartta on tarkistettu.

Rakennuskiellot (tarvittaessa)

Suojelupäätökset (tarvittaessa)

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat tai ohjelmat (tarvittaessa)

Lahden Keskustavisio ja sen liikennetarkistukset

Laaditut selvitykset

Kaavatyön aikana tai aiemmin laaditut selvitykset

- Jorma J Iatva, Lahden kaupunginsairaala, Rakennushistoriaselvitys, 2012
- arkkitehdit mustonen oy, Lahden kansanopisto, Rakennushistoriallinen selvitys, 2021

Myöhemmin täydennettävät osat on ~~yliviivattu~~.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavatyö lähti liikkeelle kahden yksityisen tekemän aloitteen pohjalta. Varsin pian tuli kaupungin taholta tarve löytää ratkaisuja myös terveystalujen, keskusta-alueen pysäköinti- ja liikennejärjestelmän kehittämiseksi, mistä syntyi tarve tutkia myös Lahden kaupunginsairaalan alueen maankäyttöä ja Oikokadun jatkeen kaavallista luonnetta. Tämä kaavatyö koskee Lahden sairaalanmäen alueen kaavojen muuttamista näistä lähtökohdista.

4.2 ~~Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset~~

4.2.1 ~~Aloite~~

4.2.2 Sopimukset

Asemakaavatyön yhteydessä tehdään tarvittaessa maankäyttösopimus yksityisten maanomistajien kanssa.

4.2.3 Pohjakartan tarkistaminen

Alueen pohjakartta on tarkistettu ennen kaavaehdotuksen laatimista. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä (jatkossa lakiin viitataan lyhenteellä MRL) annetut kaavoitusmittausvaatimukset.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Maankäyttö ja aluehankkeet
- Kunnallistekniikka
- Rakennus- ja ympäristövalvonta
- Lahden kaupunginmuseo, Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Lahden Tilakeskus
- Lahden Kansanopiston säätiö
- Lahti Aqua
- Lahti Energia Oy, lämpöliikennetoiminta
- LE-Sähköverkko Oy
- Opiston Kunkku
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Päijät-Hämeen liitto
- Hämeen ELY-keskus

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §, 3 mom. mukaisesti 4.3.2021 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2021 kaavoituskatsauksessa (kohde 4).

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuuotoshankkeen kotisivulle 29.4.2021. Kaavatyötä käsittelevä yleisötilaisuus järjestettiin 17.3.2021.

Myöhemmin täydennettävät osat on ~~yliviivattu~~.

Valmisteluvaiheen ennakkokuulemisesta (Luonnosvaihe 1) on kuulutettu julkisesti ja kaavaluonnosvaihtoehdot ja OAS on ladattu verkkoon kaavan kotisivulle. Myös kaavatyötä täydentävää muuta aineistoa on nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla. Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 29.3.-19.4.2021.

Luonnosvaiheessa 1 saatiin viisi (6) lausuntoa ja yhdeksän (9) mielipidettä. Lisäksi asukastilaisuudessa 17.3.2021 saatu palaute kirjattiin kokousmuistioon.

Lausunnon antoivat

- Hämeen ELY-keskus (HAMELY)
- Lahti-Energia Oy Sähköverkko (LES)
- Päijät-Hämeen liitto
- Lahti-Energia Oy Lämpöliiketoiminta
- Lahden ympäristöpalvelut (LYP)
- Päijät-Hämeen Pelastuslaitos (PHPELA)

Palautetta antoivat (MIELIPIDE)

- Lahden rautatieharrastaja Topparoikka ry
 - Salpausselän luonnonystävät
 - Liekki ry
 - AsOy Oikokatu 1
 - Lahti City ry
- sekä neljä yksityishenkilöä (mielipiteet 1-4)

Saatu palaute, lausunnot ja mielipiteet sekä asukastilaisuuden muistio ovat kokonaisuudessaan kaavan liitteissä.

Seuraavissa taulukoissa mielipiteiden lyhennelmät ja vastaukset. Numerot 1. sarakkeessa viittaavat mielipiteessä esitettyihin asioihin.

Topparoikka	Lahden rautatieharrastajat Topparoikka ry
1	maaleikkauksena toteutettu rautatien pohja on viimeisiä jäänteitä Wesijärvi-Loviisa-rautatiestä (1900-1960)
2	asuintalojen rakentaminen aiheuttaa Loviisan Pässinpuiston rinteeseen kaakkoisosan maaleikkauksen täyttöö. puistoon ei saa kohdistaa sellaisia maamassojen muutostöitä tai rakentamista, jotka voisivat heikentää puiston alkuperäistä ilmettä
3	Vesijärvenkadun ja kaupungintalon suunnalta on tärkeää säilyttää näkymä Kansanopiston rakennuksiin.
Vastaus	Asuinkerrostalojen rakennusalat eivät ulotu rinteeseen, vaan ovat lähimmilläänkin noin 5 metrin etäisyydellä maastoleikkauksen yläreunasta. Rakentaminen edellyttää rinteeseen työaikaista suojaustoimia. Vaikutuksia puuston elinmahdollisuuksiin on pyritty vähentämään määräysten avulla. asuinkerrostalot eivät peitä näkymää Kansanopiston länsisiipeen.

Myöhemmin täydennettävät osat on ~~yliviivattu~~.

SSLY	Salpausselän Luonnonystävät
4	ilmastonmuutoksen edetessä kaupungeissa tarvitaan runsaasti lähiviheralueita ja luonnon monimuotoisuuden säilymisen turvaamiseksi olosuhteilta ja kasvillisuudelta erityyppisiä viheralueita.
vastaus	On totta, että erityyppisten viheralueiden säilyminen tulee turvata tai vähintäänkin kompensoida lähiympäristössä. Kaavaluonnosten mukaisessa tilanteessa muutos Loviisan radan uomaan jää p-laitoksen luiskan ja porras-hissitornin sekä sillan tukirakenteiden osalle. Määräyksissä on edellytetty vihermassan lisäämiseen myös uoman leikkauksen päällä. Kaavatyön aikana selvitetään viherpintojen kierrätystä monimuotoisuuden säilyttämiseksi.
5	Uudet rakennelmat eivät saa alistaa kaupunkiympäristössä olevia vanhoja kaupunkikuvallisia arvoja eikä luonnon monimuotoisuutta, liian tiiviiksi suunniteltu alue tuhoaa perinteisiä arvoja
vastaus	Muutosta pyritään kaavalla ohjaamaan hyvän kaupunkikuvan tueksi. Tiivistäminen vähentää luonnon monimuotoisuutta, mutta luonnon uusiutumista voidaan edistää hoitotoimenpiteiden avulla.
6	Vuorikadun kohdalle tulee sijoittumaan kevyenliikenteen ylitys. Se syö Loviisan-Pässin puiston rinnettä ja kasvillisuutta. Se tulee tehdä hellävaroin suunniteltuna, kevyenä puurakenteisena.
vastaus	Sillaksi on kaavailtu kevyttä puusiltaa. Perustamistapoja selvitetään.
7	itäpuolen rinne on jyrkkä, rinne tulee säilyttää kokonaisuudessaan puistona. Tontin länsireuna tulee kaavoittaa puistoksi, saman levyisenä kuin Kaupunginsairaalan tontin länsiosassa on.
vastaus	VE 1:ssä em. Luiskan on edelleen tontin osa, mutta istutusmääräysten vuoksi se liittyy osaksi puistoa. VE2:ssa em. Osa on liitetty puistoon. Myös tontin puolella on luiskan luonnetta varjeleva määräys.
8	Loviisan-Pässin puiston Hämeenkadun puoleisessa päässä ei ole tilaa sijoittaa sekä sisäänajoja että jalankulkua parkkitaloon. Tässä on Loviisan radan historiasta kertova kaunis kaupunkinäkö, jota ei saa tuhota Sairaalanmäen parkkitaloon parkkitalon sisäänkäynneillä. Tässä on Loviisan radan historiasta kertova kaunis kaupunkinäkö, jota ei saa tuhota Sairaalanmäen parkkitalon sisäänkäynneillä.
vastaus	Sillaksi on kaavailtu kevyttä puusiltaa. Perustamistapoja selvitetään.
9	Lähtökohta-aineistosta ei selviä, mitä kasvillisuuskartoituksia ja eläinseurantaa alueella olisi tehty. Infossa kylläkin ilmeni, että Loviisan-Pässin rinteessä on tehty joskus piilolantiais-havainto. Tuo eläinlaji on erittäin uhanalainen Suomessa, joten sen mahdollinen esiintymä tulee tarkkaan tutkia
vastaus	Alueen luontokartoitus on vielä tekemättä ja se voidaan tehdä vasta vuoden 2022 kasvukaudella. Piilolantiais-havainto on vuodelta 1946. Ympäristökeskuksen alustavan arvion mukaan laji on todennäköisesti kadonnut ympäristönmuutosten myötä. Asia varmistetaan.
10	Loviisan rataa pitkin on voinut myös kulkea Lahteen muutakin kuin junia, siis vaikkapa harvinaisia kasveja. Myös tämä tulee huomioida jatkotyöskentelyssä.
vastaus	Kasvillisuus selvitys tehdään kesällä 2022.

Myöhemmin täydennettävät osat on yllivattu.

11	Kansanopiston takapihalla on arvokas hedelmäpuupuisto. Ne on alun perin istutettu opetustarkoituksessa. Ainakin osan tästä hedelmäpuupuustosta tulee saada jatkaa kasvuaan.
vastaus	Omenatarhan säilyttäminen ei todennäköisesti ole mahdollista. Puutarhamaisuutta tullaan edellyttämään jatkosuunnittelussa ja jos mahdollista vanhoja puulajeja käyttäen. P-kannen päällä kasvillisuuden suunnittelua ja kasvua rajaa kasvualusta ohuus.
12	Mielestämme kaupungin pitäisi todella pohtia, että uusi iso parkkitalo rakennetaan Siltapuiston parkkitalon paikalle eikä kaikkea suunniteltua ahdasta Sairaalanmäelle
vastaus	Kaavatyön yksi tehtävä on tutkia, onko p-laitos mahdollista sijoittaa alueelle.

Oikokatu 1	
13	Synnytyssairaalan ympäristön liikenneturvallisuudesta on huoli, samoin Yrjönkadun portaiden aiheuttamista vaaratilanteista. Oikokatu 1:n asukas-/huoltoliikenteen liittymä Oikokadulle, ei Harjukadulle.
vastaus	Oikokatu 1:n ajoneuvoliittymä on osoitettu Oikokadulle. Muuten liikenneturvallisuusasiat huomioidaan katu- ja liikennesuunnitelmissa

Lahti CITY	Lahti CITY ry
14	Lahti Cityn hallitus on myötämielinen täydennysrakentamiselle, koska se tuo keskustaan lisää sekä asukkaita että potentiaalisia asiakkaita yrityksiin ja siten parantaa keskustan elinvoimaa. Lahti City pitää tärkeänä myös säästää viheralueita ja viihtyisäksi muotoutuneita kaupunkitiloja kuten kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kiinteistöjen (esim. vanha kansanopisto) ympäristöä. Siltapuiston korvaavan pysäköintilaitoksen saavutettavuus on mielestämme tärkeää. Ja sieltä tulisi olla myös sujuva kulkuyhteys keskustan palvelujen suuntaan. Lahti City toivoo, että pysäköintilaitoksen mitoituksessa olisi tulevaisuusvaraa sekä täydennysrakentamiselle että keskustassa asioivia varten. Korostaisimme lisäksi viihtyisän, sujuvan ja turvallisen liikenteen ja liikkumisen suunnittelua.

Mielipide 1	Yksityishenkilö
14	Missään tapauksessa ei Loviisanpässin kulkureittiin saa tehdä muutoksia. Typerää tehdä parkkitaloa, vanhaa taloa voi korottaa. Aivan tarpeeksi kerrostaloja kaupungissa. Pässinraittia voi stailata esim valaistuksella. Toivottavasti kaavaehdotus kumotaan.
Vastaus	Loviisan radan uomaan tulisi muutoksia Hämeenkadun päässä. VE1 edellyttää kahta ajoyhteyttä ja Hämeenkatu on silloin suunta. VE2:een ei yhteyttä edellytetä. Kummakin vaihtoehdossa tarvitaan hissi-porrastorni raitin tasolta yläpuolelle. Nykyinen muuntamo taideteoksineen on mahdollista sijoittaa porrashuoneen yhteyteen. Silta olisi ehkä puusilta ja sen tukirakenteet tarkoitus suunnitella keveiksi.

Mielipide 2	Yksityishenkilö
15	Päijät-Hämeen hyvinvointiyhtymä on asettanut Lahden kaupungin ratkaisemattomaan ongelmatilanteeseen keskittämällä kaikki terveyskeskustoiminnot paikkaan, jonne kulkua ei ole mahdollista toteuttaa.
16	Päijät-Hämeen hyvinvointiyhtymä on asettanut Lahden kaupungin ratkaisemattomaan ongelmatilanteeseen keskittämällä kaikki terveyskeskustoiminnot paikkaan, jonne kulkua ei ole mahdollista toteuttaa.

Myöhemmin täydennettävät osat on **yliviivattu**.

17	Vaikka suunnittelualueeseen ei kuulu esimerkiksi Lotilan ja Tiirismaan koulujen alueet, pitäisi myös liikenne sinne ottaa nyt huomioon, kouluthan ovat siellä jo. Ei riitä verkkotilaisuudessa saatu vastaus Naistensairaalan Harjukadun kulman jalkakäytävän kapeudesta – että se ei tule jäämään niin vaarallisen kapeaksi. Valitettavasti mikään ei näytä hyvältä eikä selkeältä, ei sovi eikä mahdu.
vastaus:	Kävely-yhteys nykyisen sairaalan pihan ja tulevan kiertoliittymän sekä sillan kautta busseilta kouluille parantaa myös koululaisten liikenneturvallisuutta. Muilta osin liikenneturvallisuuskysymykset ratkeavat muissa suunnitelmissa.

Mielipide 3	Yksityishenkilö
18	Mielestäni parkkihallia ei pidä rakentaa sairaalanmäelle. Sairaalanmäki on kulttuurihistoriallisesti arvokas alue keskellä kaupunkia, joten sen käsittelyn tulee olla mahdollisimman hellävaraista. Kasvillisuutta ja puita on suojeltava. Aktiivisessa käytössä oleva ratauoma pitää säilyttää ja kohentaa.
vastaus	Kaavatyön yksi tehtävä on tutkia, onko p-laitos mahdollista sijoittaa alueelle. Tärkeä tehtävä on myös kulttuuriympäristöarvojen vaaliminen muuttuvassa maailmassa.

Mielipide 4	Yksityishenkilö
19	hätähuuto Pässinpuiston ja Sairaalanmäen puolesta. HUOLI alueen asukkailla, nuorilla, jotka pyöräilevät ja vanhemmilla, jotka päivittäin kävelevät ”päkäriä” Hämeenkadun kautta keskustaan.
20	Miten ihmeessä kaupungissamme, joka on ns.Green City , voidaan edes ajatella tällaisen alueen tuhoamista rakentamalla kerrostaloja sairaalamäelle? Järkyttävää, että rakentaminen tulisi vielä aivan kävelytien herkün rinteeseen...ja Sairaalan parkkiin ajo juuri arvokkaan kävelytien suulle... tätä ei vaan voi käsittää kukaan
21	Kuka omistaa alueen, jos siihen suunnitellaan KERROSTALOJA!!!???
vastaus	Kaavatyön keskeinen tavoite on Loviisan radan uoman vihreyden ja miljöönsuojelu. Kaavoittajan tehtävänä on varautua myös muutoksiin ja etsiä hyviä ratkaisuja. Asuinkerrostalojen ympäristö olisi yksityisaluetta, samoin Kansanopiston tontti nykyisessä käytössään.

Uudesta valmisteluvaiheen ennakkokuulemisesta (Luonnosvaihe 2) on samoin kuulutettu julkisesti ja kaavaluonnosvaihtoehdot, OAS ja täydentävä aineisto ladattu verkkoon kaavan kotisivulle. Uusi valmisteluvaiheen kuuleminen järjestetään 18.10.- 3.11.2021.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen aloituskokous pidettiin 19.2.2021. Valmisteluvaiheen kuuleminen 29.3.–19.4.2021 ja 18.10.- 3.11.2021. Kuulemisten yhteydessä viranomaisille on toimitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnosvaihtoehdot ja pyydetty niistä viranomaislausunnot. Viranomaiskokous oli 23.2.2021. Kaavatyötä on esitelty ELY-kaavaneuvotteluissa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 ~~Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet~~

Kunnan asettamat tavoitteet Pysäköintilaitosvisio, Keskustavisio
Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet (Asemakaavan suhde ohjaaviin kaavoihin ja VAT:iin, voimassaolevasta asemakaavasta johdetut tavoitteet)
Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet (esim. ympäristönsuojelutavoitteet)

4.4.2 ~~Prosessin aikana syntyneet tavoitteet~~

Osallisten tavoitteet
Muut tavoitteet

Myöhemmin täydennettävät osat on ~~yliviivattu~~.

Luonnosvaiheessa 1 (ennakkokuuleminen) saadun palautteen ja tehtyjen selvitysten johdosta on esitettyjä luonnoksia tarkennettu.

4.5 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

- VE 0- Poistetaan Kansanopiston tontilta voimassaolevan kaavan mukainen lisärakennusoikeus 2800k-m². Oikokatu1, nykyinen käyttötarkoitus (asuminen) vahvistetaan asemakaavassa. Sairaalatontin asemakaavaan ei muutoksia. Oikokadun jatke säilyy p-alueena. (Ei karttaesitystä).
- VE 0 Kansanopiston tontti: Voimassa olevan kaavan mukainen lisärakentaminen, 2800 k-m², rakennusalan tarkistaminen. Oikokatu1, nykyinen käyttötarkoitus (asuminen) vahvistetaan asemakaavassa. Sairaalatontin asemakaavaan ei muutoksia. Oikokadun jatke säilyy p-alueena. (Ei karttaesitystä).
- VE 0+ Voimassa olevan kaavan mukainen lisärakentaminen kansanopiston tontilla ja ao. rakennusalan tarkistaminen. Uusi P-laitos sairaalan tontilla Oikokatu1, nykyinen käyttötarkoitus (asuminen) vahvistetaan (Ei karttaesitystä). Kiinteistöjen rajamuutoksia. Liikennejärjestelyjä ympäristössä.
- VE 1* P-laitos kokonaan maan alla, ajot P-laitokseen Harjukadulta ja Hämeenkadulta. Lisärakentaminen_1 kansanopiston tontilla ja Oikokatu1, nykyinen käyttötarkoitus vahvistetaan. Oikokatu kaduksi. Kiinteistöjen rajamuutoksia. Liikennejärjestelyjä ympäristössä.
- VE 2* P-laitos osittain maan päällä (hybridi). Ajo P-laitokseen Harjukadulta ja Hämeenkadulta (ei pakollinen). Lisärakentaminen_2 kansanopiston tontilla ja Oikokatu1, nykyinen käyttötarkoitus vahvistetaan. Oikokatu kaduksi. Kiinteistöjen rajamuutoksia. Liikennejärjestelyjä ympäristössä.

***Luonnosvaihe 2**

Myöhemmin täydennettävät osat on yliviivattu.

Aloitusvaihe
2018
1. ehdotus



Aloitusvaihe
Alueella on rakennuskohteita 8000 k:m²
Kansainvälinen toimilite suuria rakennuskohteita 2000 k:m²
Autoparkkipaikka 1 ap / 80 k:m², josta voidaan vähentää 30%
Kaikki autopaikat sijoitetaan pysäköintialueeseen.
Pysäköintialueeseen yhteensä 455 autopaikkaa + pihakannella 36 -> yhteensä 491 ap

fi ARNESTENPÖLJÄ	NCC / Kansainvälinen toimilite	Tonttikäyttösuunnitelma	1:1000
	Hankintakohde 46 Lahti 15100		
08.10.2018	15.02.2018	00_1-1-01	TL ARK

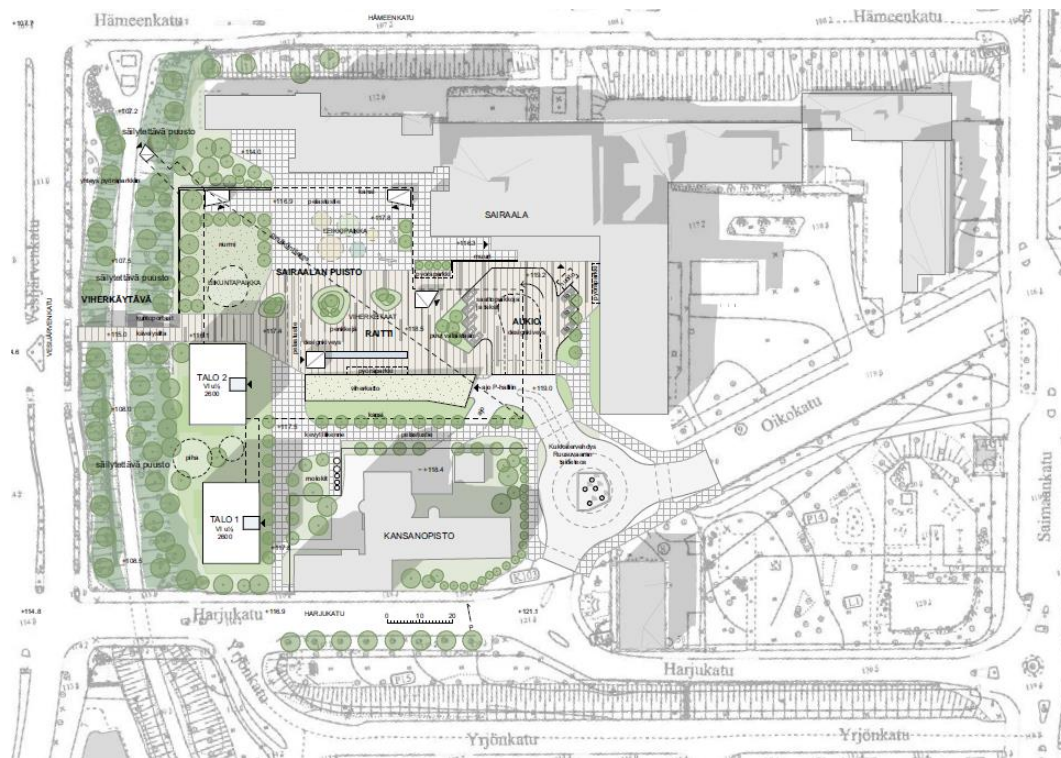
kaavio. Aloitusvaiheen ensimmäinen luonnos 2018, jota ei laadittu luonnokseksi.

Kaavan ensimmäisen valmisteluvaiheen (Luonnosvaihe 1) vaihtoehtojen havainnollistava aineisto on erillisenä pdf-liitteenä kaavan kotisivulla www.lahti.fi/kaavoitus > kaavatyökohteet

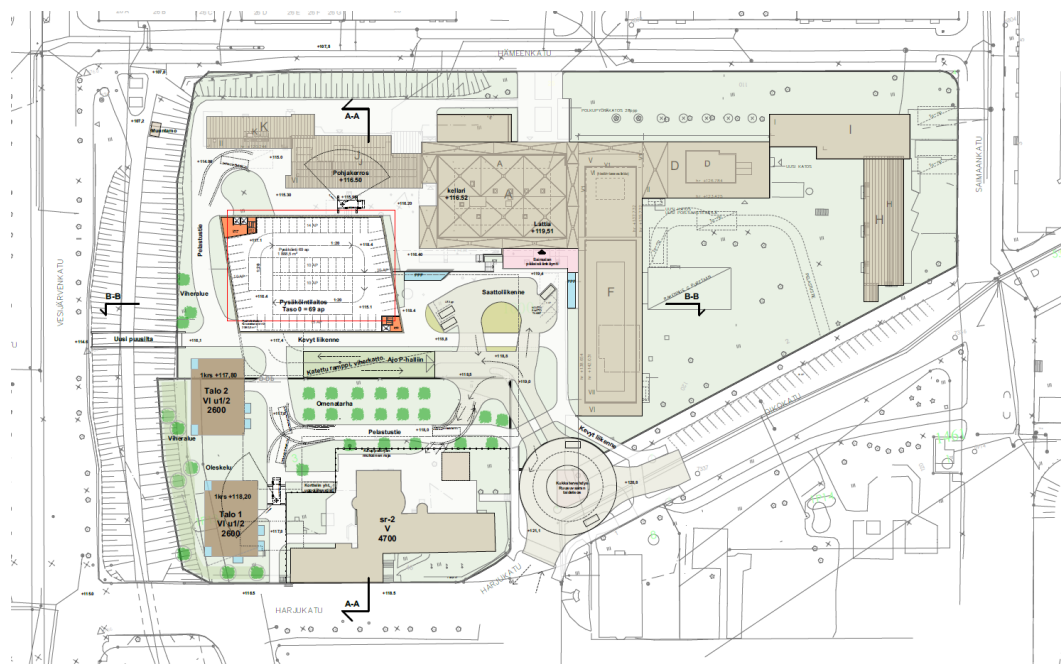
Luonnosvaihtoehtojen havainnekuvia ei ole muutettu uuteen kuulemiseen, koska vaikutukset kaupunkikuvaan eivät ole oleellisesti muuttuneet.

Myöhemmin täydennettävät osat on ylliviivattu.

LUONNOSVAIHTOEHTO VE1 (Alkuperäinen havainnekuva Arkkitehtipalvelu/Olark)



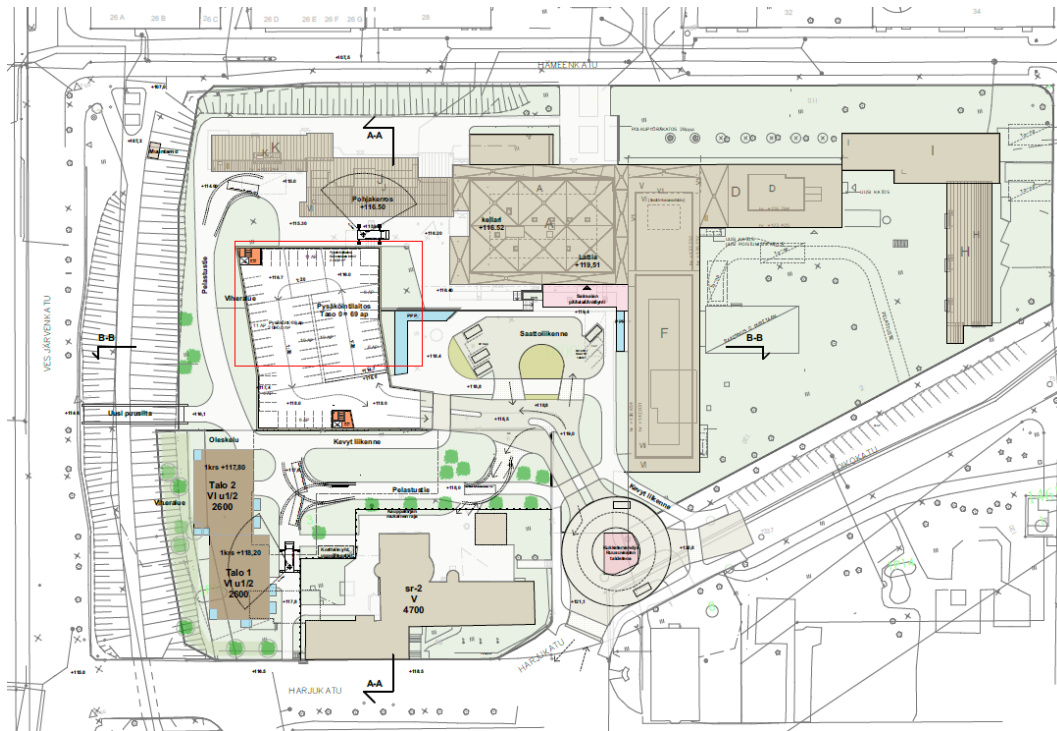
LUONNOSVAIHTOEHTO VE2 (Alkuperäinen havainnekuva Arkkitehtipalvelu/Olark)



Luonnosvaihtoehdosta 2 on laadittu myös variaatio, jossa ajoramppi pysäköinti laitokseen on etelämpänä. Variaatio on mukana vaihtoehtojen tarkemmassa tarkastelussa ja mahdollisessa yhdistelmässä.

Myöhemmin täydennettävät osat on **yliviivattu**.

LUONNOSVAIHTOEHTO VE3 (Alkuperäinen havainnekuva Arkkitehtipalvelu/Olark)



VE3 ei ole mukana Luonnosvaiheessa 2

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Valmisteluvaiheen kuulemiseen (luonnosvaihe 2) valmistellut kaavaluonnosvaihtoehdot, joista pyydetään lausunnot ja mielipiteet.

- VE 1 P-laitos kokonaan maan alla, ajot P-laitokseen Harjukadulta ja Hämeenkadulta. Lisärakentaminen_1 kansanopiston tontilla ja Oikokatu1, nykyinen käyttötarkoitus vahvistetaan. Oikokatu kaduksi. Kiinteistöjen rajamuutoksia. Liikennejärjestelyjä ympäristössä.
- VE 2 P-laitos osittain maan päällä (hybridi). Ajo P-laitokseen Harjukadulta ja Hämeenkadulta (ei pakollinen). Lisärakentaminen_2 kansanopiston tontilla ja Oikokatu1, nykyinen käyttötarkoitus vahvistetaan. Oikokatu kaduksi. Kiinteistöjen rajamuutoksia. Liikennejärjestelyjä ympäristössä.

Eri pysäköintilaitosratkaisujen vaikutuksia ja vaihtoehtojen eroja on selvitetty luonnosvaiheen 1 aikana ja selvitystyötä jatketaan edelleen ainakin seuraavissa asioissa

- liittyminen katuverkkoon (liikenneverkon toimivuus, liikenteen jakautuminen katuverkkoon ja liikenneturvallisuus)
- liittyminen jalankulku- ja pyöräilyverkkoon
- vaikutus maankaivun määrään ja maa-aineksen uudelleensijoitustarpeisiin
- vaikutus kaupunkikuvaan ja olemassa olevaan rakennettuun kulttuuriympäristöön
- vaikutus Loviisanpässin puiston suojeltuihin luiskiin ja niiden luontoon
- vaikutus luonnon monimuotoisuuteen
- rakennustyön aikaiset vaikutukset (rakennusten tuenta, työmaaliikenne, maansiirto)

Myöhemmin täydennettävät osat on **yliviivattu**.

- vaikutukset ympäristön asukkaille
- vaikutukset keskustan elinvoimalle

Muiden maankäyttöratkaisujen vaikutukset

Vaihtoehtojen suhde kaavan tavoitteisiin

(Kaavan tavoitteena on varmistaa maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön ja siinä olevien suojeltujen rakennusten säilyminen arvokkaan kaupunkikuvan osana ja ohjata niiden korjaus- ja kunnossapitotoimenpiteitä niin, että niiden rakennustaiteellinen arvo säilyy. Sairaala-alueen osalla tavoitteena pysäköinnin järjestäminen niin, että se palvelee paitsi kaava-alueen maankäyttöä, myös kaupungin keskustan pysäköintitarpeita.)

Kaavan tavoitteena on turvata myös alueen maisemakuvan parhaat ominaisuudet ja erityisesti Loviisanpässin puiston ja sen reunojen säilyminen arvokkaana muinaismuistona suosittuna ja turvallisena kevyen liikenteen yhteytenä ja keskusta viihtyisyyttä ja hyvinvointia lisäävänä viheryhteytenä. Kaavan tarkoituksena on myös turvata esteetön kulku Vesijärvenkadun bussipysäkillä sotokeskukselle kevyttä siltaa pitkin.

Vaihtoehtojen vertailua (keskenään ja verrattuna nykytilaan) ja arviointia (arviointikriteereinä mm. taloudellisuus, terveellisyys, turvallisuus, sosiaalinen toimivuus, kulttuuriset tekijät, väestöryhmien toimintamahdollisuudet, palvelujen saatavuus, viihtyisyys, ekologisuus)

Vaikutusten selvittäminen (vaikutukset rakennettuun ympäristöön, luontoon ja luonnonympäristöön, talouteen, terveellisyteen ja turvallisuuteen, eri väestöryhmiin, sosiaalisiin oloihin, kulttuuriin)
Käytetyt arviointimenetelmät ja asiantuntijat sekä osallistuminen

Selvitykset/Arvioitavat vaikutukset

Viranomaisneuvottelussa 23.2.2021 todettiin seuraavat selvitystarpeet (suluissa tilanne 15.10.2021). Puuttuvat selvitykset valmistellaan ehdotusvaiheeseen.

- kaavatalous, KEKO –laskurin? (kustannuksia on selvitetty, KEKO-laskenta tehdään)
- olemassa olevat selvitykset (Lahden kaupunginsairaala, rakennushistoriaselvitys 2012)
- yritysvaikutukset (Kansanopisto)
- terveysvaikutukset (liikennemelu –yleiset selvitykset, ilmanlaatu)
- liikenne (kehäkatu -suunnitelmat tutkitaan Sairaalanmäen hankkeessa)
- hulevedet, viemärointi
- LE-Lämpö: Saimaankatu kaukolämpölinja keskeinen, ratkaistava;
- Pässin muuntamo
- Kansanopiston RHS (valmistunut 30.8.2021)

Lisäksi on laadittu maisemakuvaselvitys.

Luontoselvityksestä on tehty tarjouspyyntö, siirtyy vuodelle 2022)

4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Yhteenveto kaavan vaikutusten arvioimiseksi suoritetuista selvityksistä

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset

Tiivistelmät lausunnoista ja mielipiteistä ja niiden huomioon ottaminen (lomakkeella)

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Luottamuselinkäsittelyjen ja päätösten päivämäärät (lomakkeella)

Myöhemmin täydennettävät osat on ~~yliviivattu~~.

5 KUVAAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

5.1.1 Kokonaisrakenne

Kuvaus kokonaisrakenteesta: Korttelialueet ja tontit, niiden pinta-alat, rakennusoikeudet, liittymät, kerrosluvut, mahdolliset tarkentavat kaavamääräykset

5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Esim: Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK):

- tonttien pinta-ala yhteensä	xxxx m ²
- tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	xxxx k-m ²
- tehokkuus	e = 0,xx
- asuntoja (laskettuna 1 as/75 k-m ²)	xx kpl
- asukkaita (laskettuna 1 as / 40 k-m ²)	n. xxx
- autopaikkoja (1 ap/ 80 k-m ²)	xx kpl

5.1.3 Palvelut

Kaava-alueen tarvitsemien palvelujen määrä ja laatu ja sijoittuminen alueelle tai sen ulkopuolelle

5.2 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Lahden oikeusvaikutteista yleiskaavaa 2025 laadittaessa on otettu huomioon MRL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset, ja asemakaava on yleiskaavan mukainen / Perustelut, miksi poikkeaa yleiskaavasta. Asemakaava/asekaavan muutos on Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2008 mukainen.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Esim: Kaavassa on huomioitu kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen suojelu, viheralueiden säilyminen, tarvittavat melusuojaukset sekä hulevesien käsittely, ilmasto ja pienilmasto, Apoli.

5.4 Kaavan vaikutukset (täydentyä ehdotusvaiheeseen)

5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Vaikutukset liikenteeseen

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vaikutukset maisemaan

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Vaikutukset kasvillisuuteen ja eläimistöön

Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Vaikutukset maa- ja metsätalouteen

5.4.3 Muut vaikutukset

Vaikutukset väestörakenteeseen ja elinoloihin

Sosiaaliset vaikutukset

Vaikutukset lapsiin

Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen

Vaikutukset yritystoimintaan

Myöhemmin täydennettävät osat on yliviivattu.

~~5.5~~ **Ympäristön häiriötekijät**

Meluhaitat, pölyhaitat, hajuhaitat yms. häiriöt, joita alueella edelleen on ja niiden torjunta

~~5.6~~ **Kaavamerkinnot ja määräykset**

Kaavakartan liitteenä, erityismerkinnät ja niiden perustelu avattu tarkemmin

~~6~~ **ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

~~6.1~~ **Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Havainnollistavat kuvat, rakentamistapaohjeet ym.

~~6.2~~ **Toteuttaminen ja ajoitus**

Arvioitu toteutuksen aikataulu

~~6.3~~ **Toteutuksen seuranta**

Määritellään asiat, joiden toteutumista tulee seurata kaavaa toteutettaessa ja sen jälkeen

7 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

SELOSTUSLUONNOS
Lahdessa 15.10.2021

Kaavoitusarkkitehti Päivi Airas

~~8~~ **SEURANTALOMAKE**