



LAHTI

ASEMAKAAVAN SELOSTUS **LUONNOS**

26.3.2021

päivitetty 29.3.2021

Asemakaavatunnus
A-2764

Asemakaavan muutos

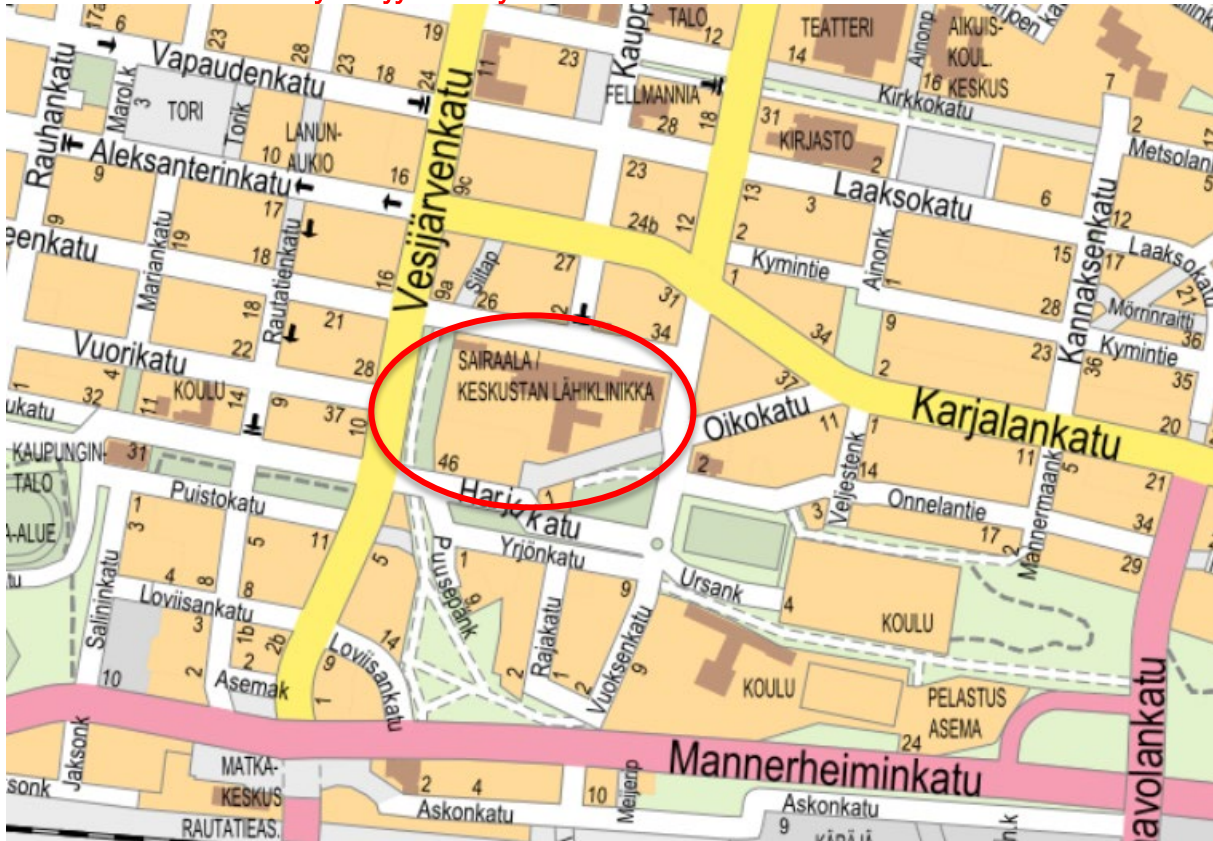
Keski-Lahti
Sairaalanmäki
Harjukatu 46 ja 48
Oikokatu 1

Lahti.fi

Myöhemmin täydennettävät osat on **yliviivattu**.

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

Selostuksen **LUONNOS** täydenty kaavatyön aikana.



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

Asemakaavan muutoksella muodostuvat:

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään sitova tonttijako.

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 kaakkoispuolella, Saimaankadun ja Vesijärvenkadun sekä Hämeenkadun ja Harjukadun rajaamalle alueelle. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 4,3 ha.

Myöhemmin täydennettävät osat on **yliviivattu**.



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
- pysäköintilaitosvision ja keskustavision tavoitteet (kaupunki)
- rakennussuojelun ja kulttuuriympäristön vaaliminen (MARY)

~~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).

Myöhemmin täydennettävät osat on **yliviivattu**.

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	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2 Asemakaava	6
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.....	10
3.2 Suunnittelutilanne.....	11
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	11
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	15
4.2.1 Aloite	15
4.2.2 Sopimukset.....	15
4.2.3 Pohjakartan tarkistaminen	15
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	15
4.3.1 Osalliset	15
4.3.2 Vireilletulo	16
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	16
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	16
4.4 Asemakaavan tavoitteet	16
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	16
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	16
4.5 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	16
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	16
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	20
4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta	20
4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	20
4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	20
5 KUVAUS.....	21
5.1 Asemakaavan rakenne	21
5.1.1 Kokonaisrakenne	21
5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset	21
5.1.3 Palvelut	21
5.2 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen	21
5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	21
5.4 Kaavan vaikutukset	21
5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen	21
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	21
5.4.3 Muut vaikutukset	21
5.5 Ympäristön häiriötekijät.....	22
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	22

Myöhemmin täydennettävät osat on ~~yliviivattu~~.

5.7	Nimistö.....	22
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	22
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	22
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	22
6.3	Toteutuksen seuranta.....	22
7	PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS.....	22
8	SEURANTALOMAKE.....	22

1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

asemakaavakartta A-2764

Myöhemmin täydennettävät osat on **yliviivattu**.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu yksityisen aloitteesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 29.3.2021. Kaavamuutoksen aloituskokous pidettiin 19.2.2021. Kaavatyötä käsittelevä yleisötilaisuus järjestettiin 17.3.2021 ja luonnosvaiheen kuuleminen järjestetään 29.3.-19.4.2021, jolloin pyydetään myös viranomaislausunnot.

2.2 Asemakaava

Asemakaavatyössä tarkasteltaviksi vaihtoehtoiksi on tunnistettu seuraavat maankäyttövaihtoehdot:

- VE 0 Voimassa olevan kaavan mukainen lisärakentaminen, 2800 k-m², rakennusalan tarkistaminen
- VE 0+ Voimassa olevan kaavan mukainen lisärakentaminen kansanopiston tontilla ja uusi P-laitos sairaalan tontilla
- VE 1 Lisärakentaminen_1 kansanopiston tontilla ja P-laitos maan alla
- VE 2 Lisärakentaminen_2 kansanopiston tontilla ja P-laitos_a, osittain maan päällä, erillinen ajoramppi laitokseen
- VE 3 Lisärakentaminen_3 kansanopiston tontilla ja P-laitos_b osittain maan päällä. pysäköintilaitokseen integroitu ajoyhteys.

Valmisteluvaiheen kuulemiseen on kaavaluonnokseksi valmisteltu vaihtoehdot VE1, VE2 ja VE3. Näissä vaihtoehtoissa on lisärakennusoikeutta 2400... 2200 k-m², ks. Taulukko s.17.

Uudisrakennusten sijoituksessa on vähäisiä variaatioita, jotka käyvät ilmi havainnollistavassa aineistossa.

Lopulliseksi kaavaehdotukseksi voidaan valmistella myös näiden yhdistelmä.

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

2.3 Toteuttaminen

Asemakaavan toteutuksesta vastaavat Lahden kaupunki kunnallistekniikan osalta sekä yksityiset maanomistajat.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

Kaava-alueen ja sen lähiympäristön fyysisen tilan sekä toiminnallisen ja sosiaalisen ympäristön kuvaus.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

Kaava-alue sijaitsee Salpausselän laella ja pohjoisrinteessä.

Luonnonolot (topografia, maaperä, rakennettavuus, kasvillisuus, eläimistö, luontotyytit, maiseman / luonnon historian erityispiirteet)

Myöhemmin täydennettävät osat on **yliviivattu**.

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 päättyneet viimeistään moreenikerrokseen +18,60, +10,80 ja 11,40m syvyydessä maan pinnasta. Kalliota ei voitu varmuudella todeta. (Ote kaavan A-2568a selostuksesta 12.5.2014)

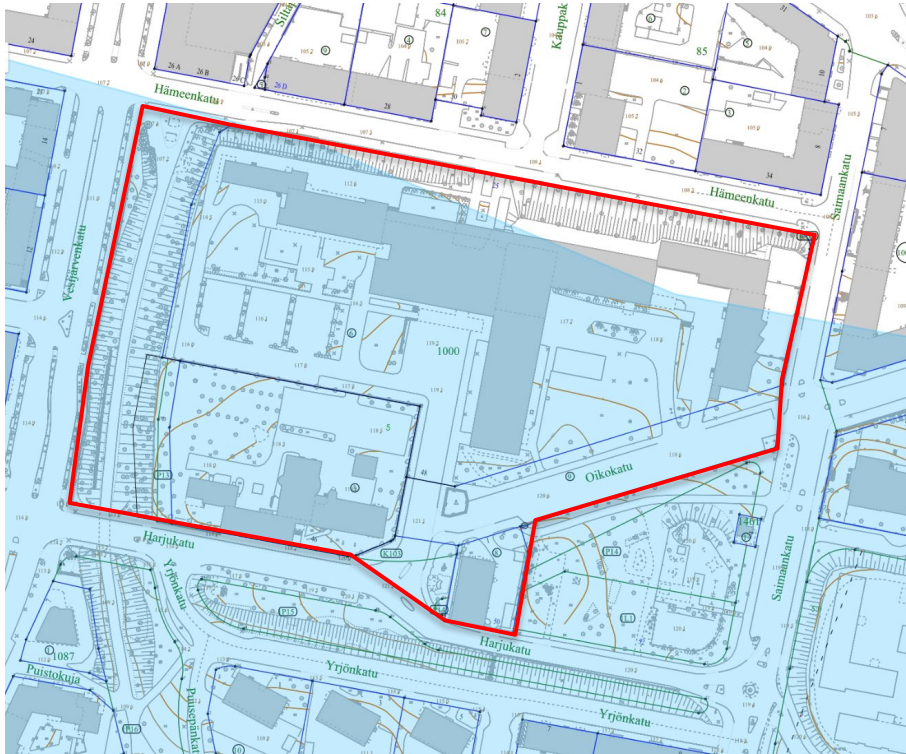


Kartta. Rinnevarjostus. Alueen reunoilla on voimakkaita maaleikkauksia.

Luonnon monimuotoisuus
Pienilmasto
Pohjavesi, vesistöt, vesitalous

Pohjavesi on hyvin syvällä. Pohjatutkimuksissa asennettiin 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. (edellä Ote kaavan A-2568a selostuksesta 12.5.2014) Alueen pohjaveden korkeutta on sittemmin seurattu havaintoputkista.

Myöhemmin täydennettävät osat on **yliviivattu**.



Kartta. Lähes koko kaava-alue on pohjaveden muodostumisaluetta (sininen alue). Sen pohjoispuolella oleva osa Hämeenkadun varressa on luokittelematonta pohjavesialuetta.

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

- alueella on vakituisia asukkaita ainoastaan Oikokatu 1:n kiinteistössä

Yhdyskuntarakenne

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.

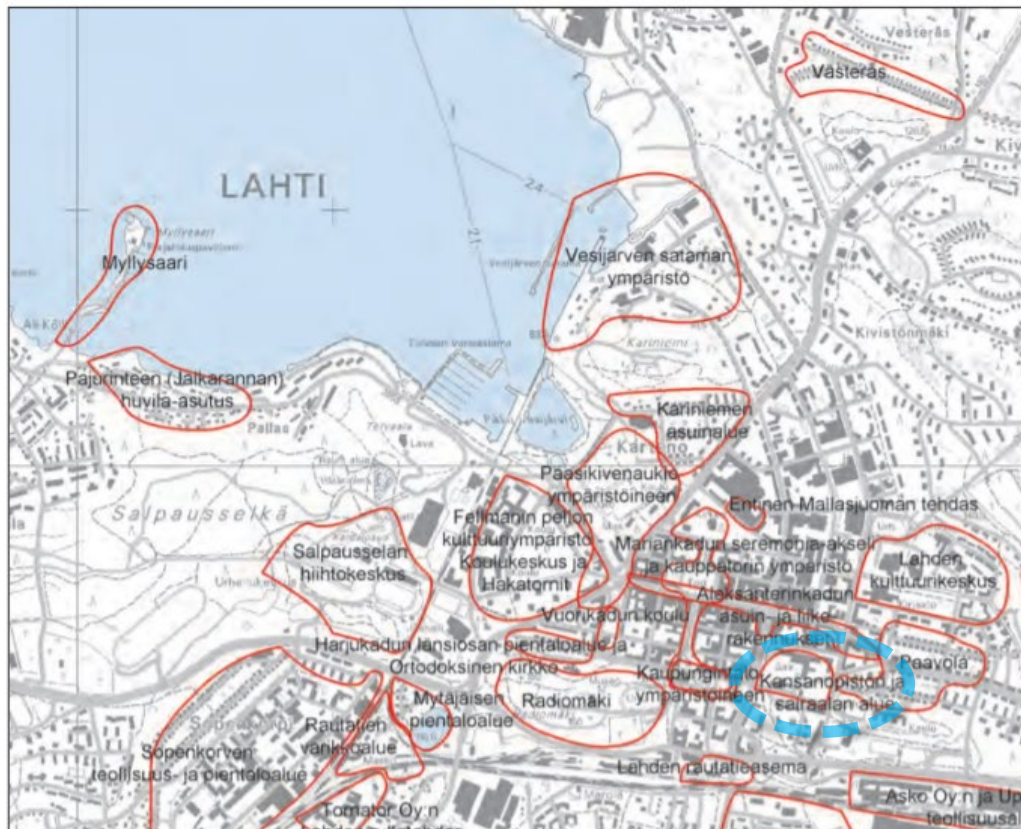
Virkistys

Liikenne (liikenneverkko ja sen mitoitus, liikenneturvallisuus, kevyt ja julkinen liikenne, pysäköinti, huoltoajot) Kaavatyon yhteydessä on tehty liikenteen suunnittelutyötä, joka jatkuu

Rakennettu kulttuuriympäristö (RKY, MARY, LaRY) ja muinaismuistot

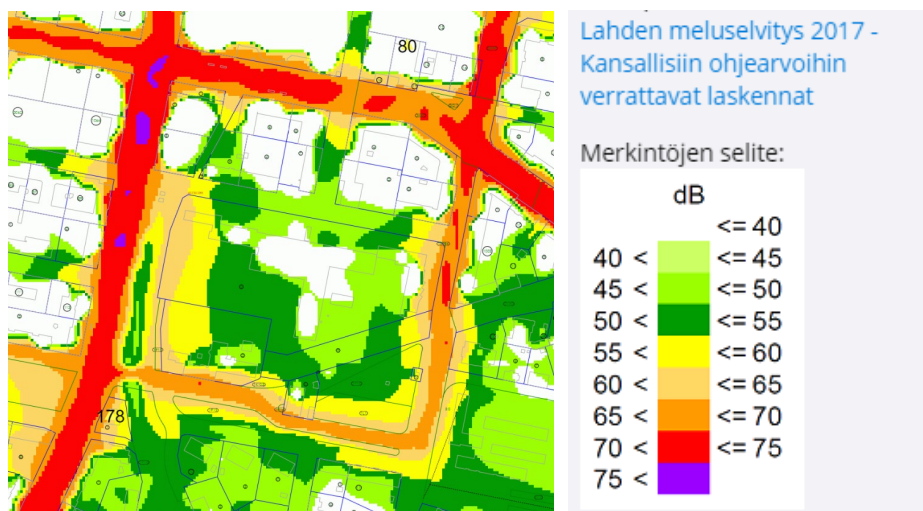
Myöhemmin täydennettävät osat on **yliviivattu**.

LAHDEN KESKUSTAN MAAKUNNALLISESTI ARVOKKAAT KULTTUURIYMPÄRISTÖT



Karttaleike. Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö. Maakuntakaavan selvitys.

Tekninen huolto (kunnallistekniikka, vesi- ja energiahuolto, jätehuolto)
 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt (melu, värinä, ilmanlaatu, saastuneet maat)

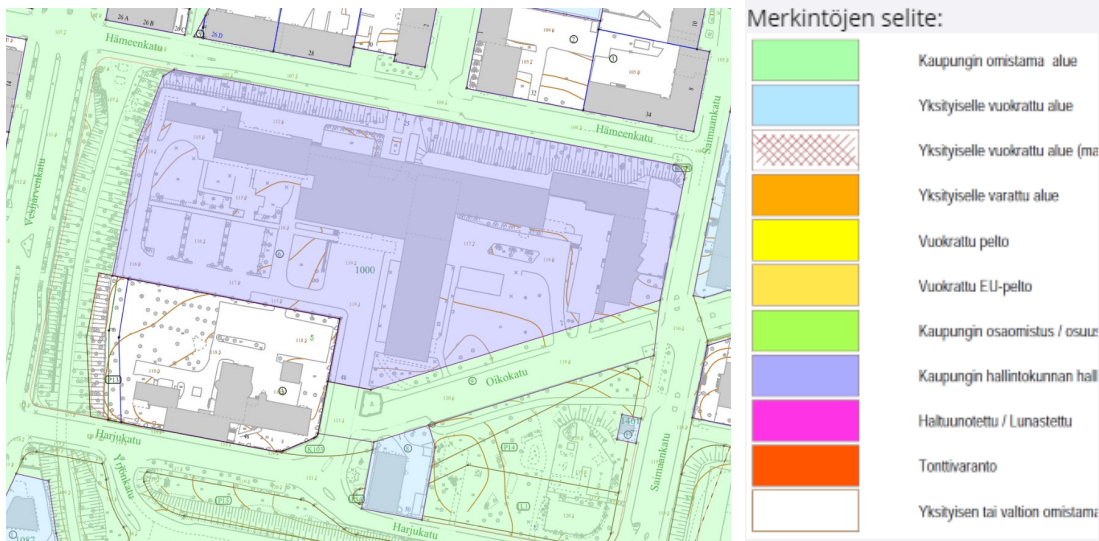


Kartta liikennemelun leviämisestä kaava-alueelle päiväaikaan.

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

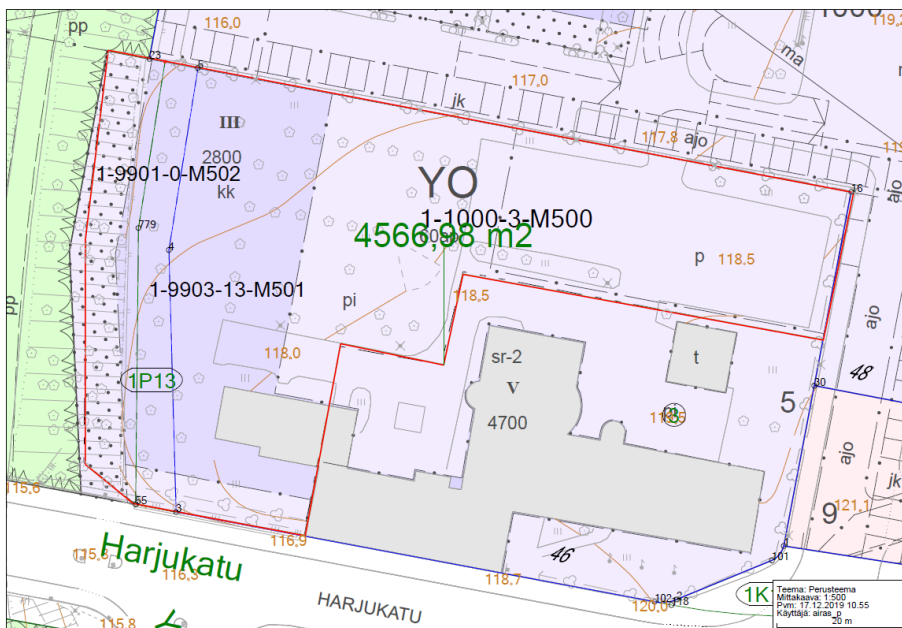
Myöhemmin täydennettävät osat on **yliviivattu**.

3.1.4 Maanomistus



Maanomistuskartta ja selite

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



Tontin jakaminen.

Myöhemmin täydennettävät osat on **yliviivattu**.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta 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 keskustatoimintoje alue. Alueella on useita kulttuuriympäristö tai maisema-arvojen alueita sekä viheryhteystarpeita.*



C Keskustatoimintojen alue



Viheryhteystarve (sivuaa eteläpuolella)

Maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö 2006

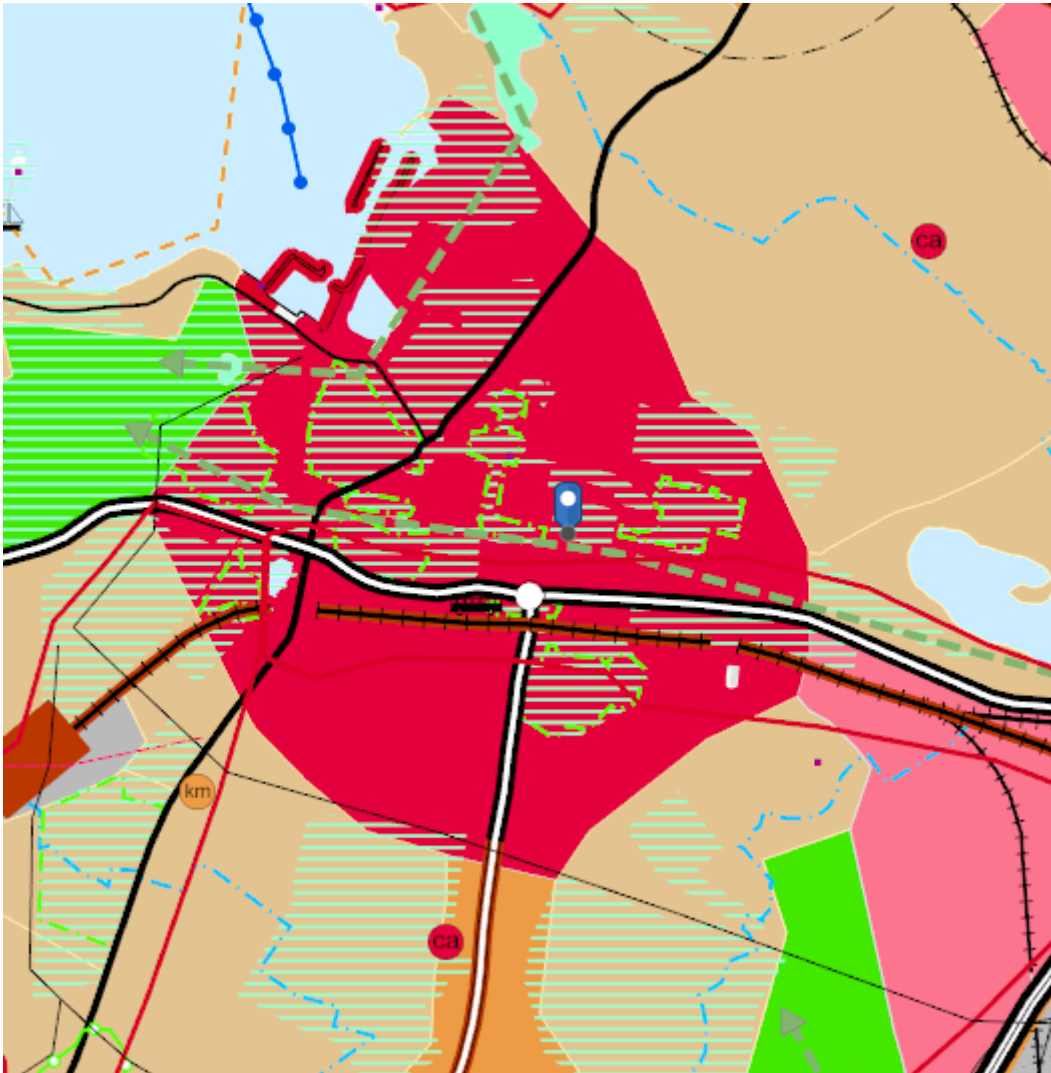
PÄIJÄT-HÄMEEN RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ Kansanopiston ja sairaalan alue

Kansanopiston ja sairaalan alue

”Harjukadun päätteellä, kaupunkikuvallisesti 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 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. Sairaala on laajennettu myöhemmin.”

Myöhemmin täydennettävät osat on **yliviivattu**.



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta. Kaava-alue merkitty.

Myöhemmin täydennettävät osat on **yliviivattu**.

Osayleiskaava

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

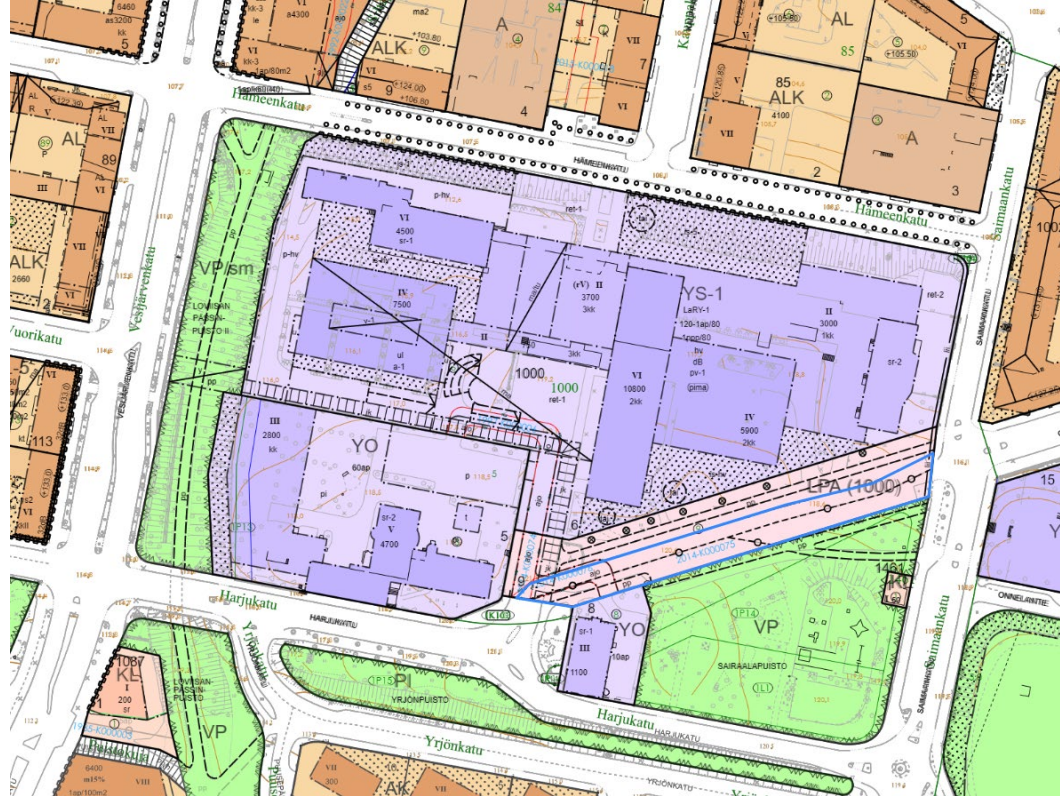


Ote osayleiskaavakartasta Y-202.

Myöhemmin täydennettävät osat on **yliviivattu**.

Asemakaava

Voimassaolevissa asemakaavoissa alue on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Y-korttelialueet ja pysäköintiin osoitettu LPA-korttelialue muodostavat korttelin 1000. Loviisanpässin raittina tunnettu maastoleikkaus on puistoa.



Kartta. Ote ajantasa-asemakaavakartasta. Kaavamääräykset lyhyesti alla.

Kaava-alueella ovat voimassa seuraavat asemakaavat (täydennetty 29.3.2021):

Kaavatunnus Lainvoimainen Korttelialueet

- | | |
|---------|--|
| A-2568a | 12.5.2014 (Lahden kaupunginsairaala, Oikokadun pysäköintialue ja Loviisan pässin puisto)
YS-1 (SOSIAALITOINTA JA TERVEYDENHUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE)
Kokonaisrakennusoikeus 36150, josta rakentamatta 14150.
LPA (1000) (AUTOPAikkojen Korttelialue).
VP/sm (KULTTUURIHISTORIALLISTEesti JA KAUPUNKIKUVALLISTEesti ARVOKAS PUISTOALUE) |
| A-1584 | 22.11.1996 (Kansanopisto ja Naistensairaala, Harjukuatu 46 ja Oikokatu 1)
YO (OPETUSTOIMINTAA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE)
Kansanopiston kokonaisrakennusoikeus 7500, josta rakentamatta 2800, Naistensairaalan kokonaisrakennusoikeus 1100 on käytetty. |
| 28843/A | 3.12.1966 Harjukadun osa |

Myöhemmin täydennettävät osat on **yliviivattu**.

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 liikenneratkaisut

Laaditut selvitykset

~~Kaavatyön aikana tai aiemmin laaditut selvitykset~~

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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 kaupungin museo, Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Lahden Tilakeskus
- Lahden Kansanopiston säätiö
- Lahti Aqua
- Lahti Energia Oy, lämpöliikennetoiminta

Myöhemmin täydennettävät osat on **yliviivattu**.

- LE-Sähköverkko Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Päijät-Hämeen liitto
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö

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 kaavamuutoshankkeen kotisivulle 29.3.2021. Kaavatyötä käsittelevä yleisötilaisuus järjestettiin 17.3.2021. Valmisteluvaiheen ennakkuulemisesta 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.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen aloituskokous pidettiin 19.2.2021. Valmisteluvaiheen kuuleminen ~~järjestettiin~~ 29.3.-19.4.2021. Sen yhteydessä viranomaisille toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnosvaihtoehdot ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot. Viranomaiskokous 23.2.2021, esittely ELY-kaavaneuvottelussa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa nykyisten YO-korttelialueiden käyttötarkoituksmerkintää (Harjukatu 46, Kansanopisto, ja Oikokatu 1) vastaamaan alueiden nykyistä käyttöä sekä mahdollistaa asuntorakentaminen osalla Kansanopiston tonttia. Samalla tutkitaan uuden pysäköintilaitoksen toteuttamismahdollisuudet erottamalla ko. tarkoitukseen oma korttelialue Sairaalanmäeltä, ensisijaisesti Kaupunginsairaalan nykyiseltä tontilta. Pysäköintilaitoksen ajo- ja jalankulkuyhteyksien järjestämiseksi tutkitaan mahdollisuudet johtaa kulkua Loviisanpässin puiston pohjoisosan kautta. Kaavatyön rinnalla selvitetään kaava-alueen liikennetarkoituksia ja liittymistä katuverkkoon.

~~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~~

4.5 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Myöhemmin täydennettävät osat on **yliviivattu**.Aloitusvaihe
2018
1. ehdotus

Aloitusaikataulu
 Alueella uutta rakennuskantaa 8000 k.m²
 Kansanopiston toimilite uutta rakennuskantaa 4000 k.m²
 Autopaikkaa/paritus 1 ap / 60 k.m², josta voidaan vähentää 30%
 Kaikki autopaikat sijoitetaan pysäköintialueeseen.
 Pysäköintialueessa yht. 455 autopaikkaa + pihakannella 36 -> yhteensä 491 ap

fi ARQUITECTURA	NDC / Kansanopiston torsti	Tontinkäyttöluonnos	1:1000
	Hankintakäyttöluonnos		
8.10.2018	15.028_00_1_1-01	TL	ARK

Kaavio. Aloitusvaiheen ensimmäinen luonnos 2018. Ei edennyt luonnokseksi liiallisen uudisrakentamisen vuoksi.

Kaavan valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehtojen havainnollistava aineisto on erillisenä pdf-liitteenä kaavan kotisivulla www.lahti.fi/kaavoitus > kaavatyökohteet

Luonnosvaihtoehtojen havainnekuvat ja vaihtoehtojen keskeinen sisältö ovat suurempina em. havainnollistavassa aineistossa.

Myöhemmin täydennettävät osat on **yliviivattu**.

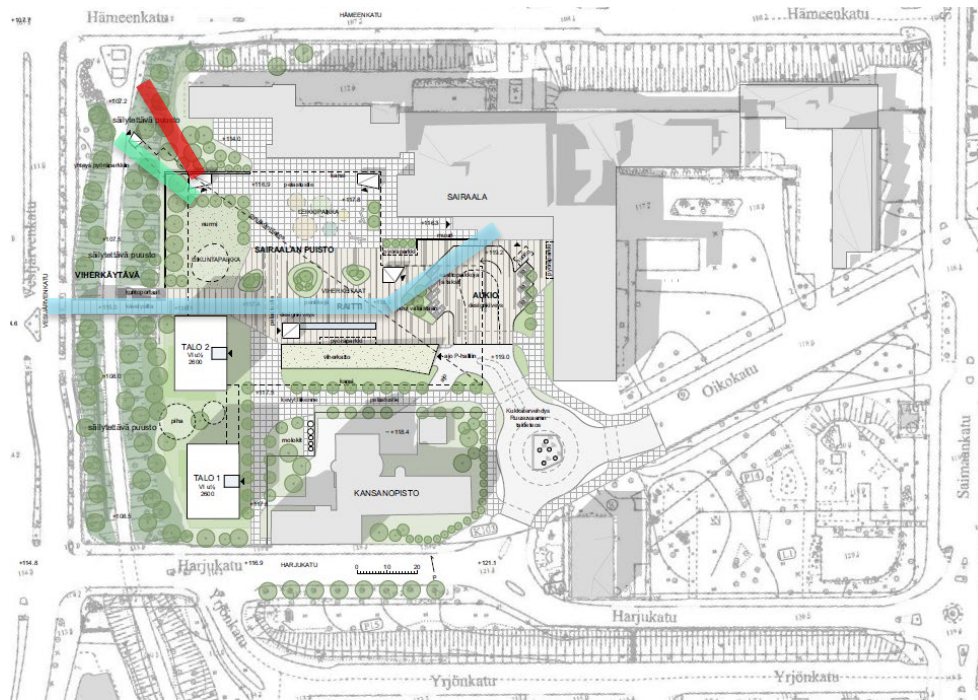
Taulukko. *Vaihtoehtojen vertailu. Päivitetty 29.3.2021.* Taulukko luettavissa kaavan verkkosivulla www.lahti.fi

Sairaalanmäki KAAVAN MUUTOS A-2764		1012/10.02.01.00/2021		Vaikutuksista				
KAAVATYÖN VAIHTOEHDOT	KUVAUS	Yleinen pysäköintilaitos pääosin YS-tontilla	p-laitos auto-paikat*	Rakentamisen määrän muutos	RO lisäys	yhteensä k-m ²	vähennystä	vaikutus +
VE 0	korttelialueen nykytilanne, kaavan mukainen lisärakentaminen	ei p-laitosta		Kansanopisto-tontin rakentamaton rakennusoikeus		2800		Loviisan pässin vihreys voi säilyä paremmin
VE 0+	voimassa olevan kaavan mukainen uudisrakentaminen (kansanopisto) P-laitos maan alla	p-laitos_a 4 tasoa maan alla YS-tontilla	557 ap	1) Kansanopisto-tontin rakentamaton rakennusoikeus toteutetaan. 2) Sairaalan lisärak. 7500k-m ² poistetaan kaavasta.		2800	-7500	vähemmän uudisrakentamista, enemmän vihreää pihaa
VE 1 KAAVALUONNOS	uudisrakentaminen 2*2600 (kansanopisto) P-laitos maan alla	p-laitos_a 4 tasoa maan alla YS-tontilla	557 ap	1) rak.oikeuden lisäys Kansanopiston tontilla. 2) Sairaalan lisäsiipi 7500k-m ² poistetaan kaavasta.	+2400	5200	-7500	avoin korttelipiha
VE 2 KAAVALUONNOS	uudisrakentaminen 2*2600 (kansanopisto) P-laitos osittain maan päällä	p-laitos hybridi_b 2 kerrosta maan alla 3...4 maan päällä YS-tontilla	523 ap variaatio 506 ap	1) rak.oikeuden lisäys Kansanopiston tontilla. 2) Sairaalan lisäsiipi 7500k-m ² poistetaan kaavasta.	+2400	5200	-7500	ei ajoliittymää Hämeenkadulle, vähäisempi kaivu ja maansiirto. Kansanopiston viherympäristö huomioitu paremmin.
VE 3 KAAVALUONNOS	uudisrakentaminen 5000 (kansanopisto) P-laitos osittain maan päällä	p-laitos hybridi_c 2 kerrosta maan alla 3...4 maan päällä YS-tontilla	527 ap	1) rak.oikeuden lisäys Kansanopiston tontilla. 2) Sairaalan lisäsiipi 7500k-m ² poistetaan kaavasta.	+2200	5000	-7500	ei erillistä ajoramppia, ei ajoliittymää Hämeenkadulle
	p-laitos sairaalan tontilla		*suunt. antava					

Kaavatyön Lahti.fi-verkkosivuilla on sama [vertailutaulukko](#) saavutettavassa muodossa.

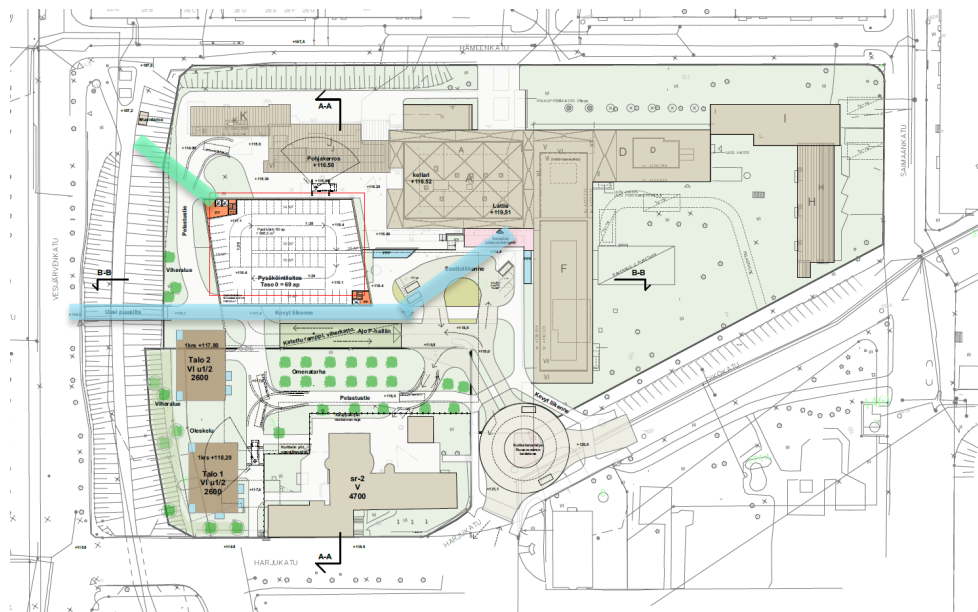
Myöhemmin täydennettävät osat on **yliviivattu**.

LUONNOSVAIHTOEHTO VE1 (Alkuperäinen havainnekuva Arkkitehtipalvelu/Olark)



Havainnekuva. Uusi kävely-yhteys kävelysillan kautta on merkitty sinisellä, yhteydet pysäköintihalliin Loviisanpässin raitilta vihreällä ja vaadittava ajoyhteys Hämeenkadulta punaisella.

LUONNOSVAIHTOEHTO VE2 (Alkuperäinen havainnekuva Arkkitehtipalvelu/Olark)

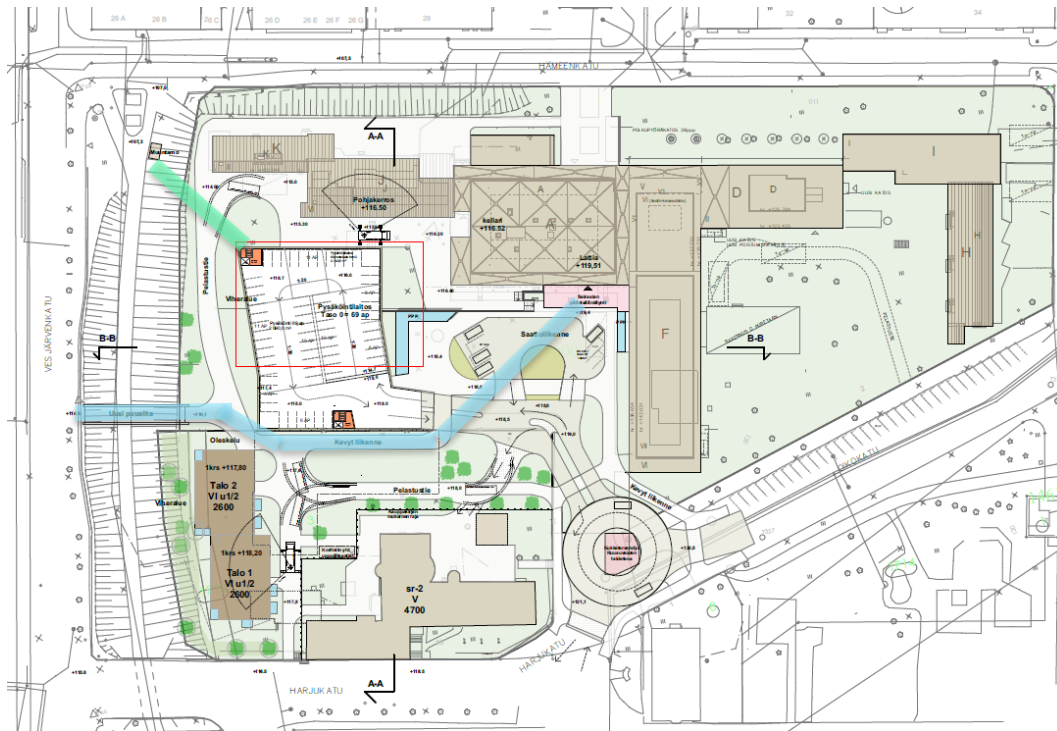


Havainnekuva. Uusi kävely-yhteys ratauoman ylittävää siltaa pitkin on merkitty sinisellä. Kävely-yhteys pysäköintihalliin Loviisanpässin raitin tasolta vihreällä.

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)



Havainnekuva. Uusi kävely-yhteys Vesijärvenkadulta siltaa pitkin on merkitty sinisellä, kävely-yhteys pysäköintihalliin Loviisanpässin raitin tasolta vihreällä. Ajo pysäköintilaitokseen maantasosta ilman erillistä ajoramppia.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Valmisteluvaiheen kuulemiseen valmisteltavat kaavaluonnosvaihtoehdot, joista pyydetään lausunnot ja mielipiteet.

Vaihtoehtojen suhde kaavan tavoitteisiin

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

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

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

5.7 Nimistö

Nimistön valinnan taustaa

~~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 26.3.2021

Kaavoitusarkkitehti Päivi Airas

~~8~~ SEURANTALOMAKE