



LAHTI

KAAVARUNGO SELOSTUS

1.3.2022
LUONNOS

Kaavatunnus
A-2800

Kaavarunko

Pippo, Kujala, Lotila,
Latomäki, Kariston portti

Lahti.fi

SISÄLLYSLUETTELO

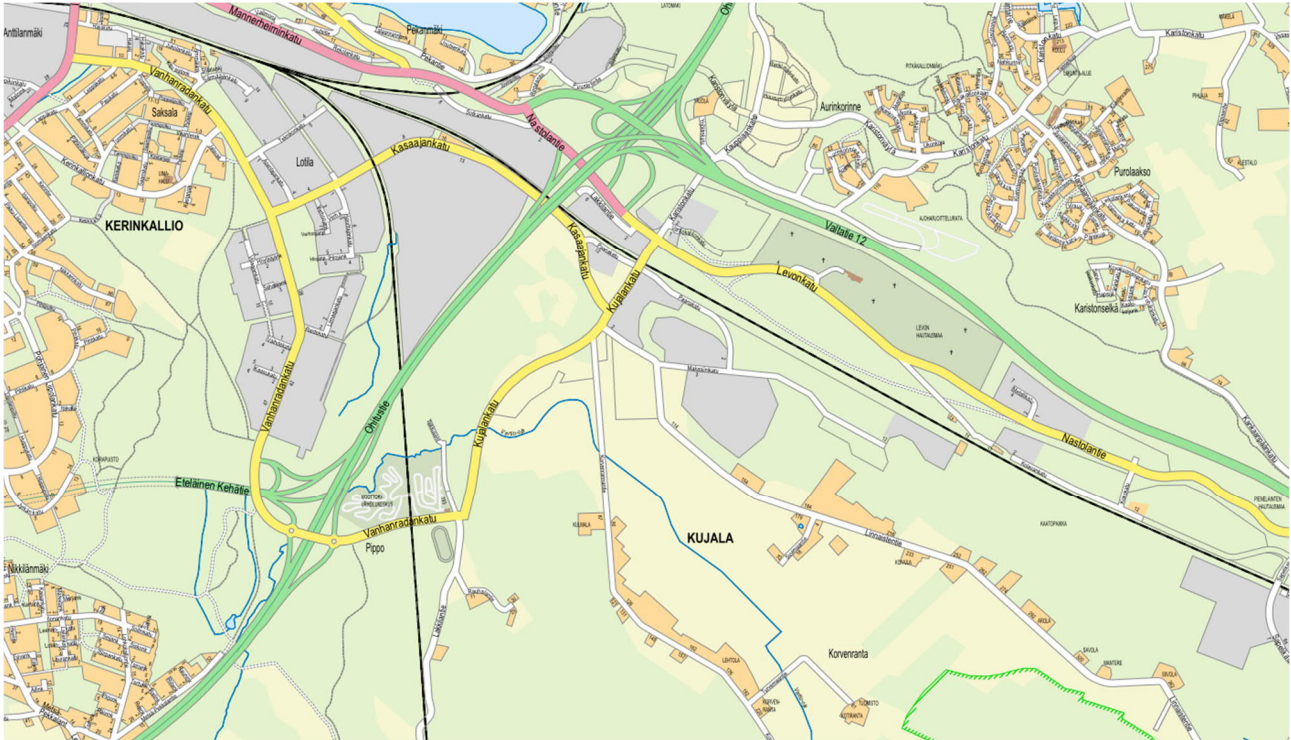
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Suunnittelualue.....	3
2 TIIVISTELMÄ.....	4
2.1 Aloite/hakija.....	4
2.2 Tavoite.....	4
2.3 Vireilletulo ja osallistumisen järjestäminen	4
2.4 Kaavarungon kuvaus	4
2.5 Kaavarunkotyön eteneminen.....	4
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2 Suunnittelutilanne	9
3.3 Selvitykset.....	12
4 KAAVARUNGON SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1 Suunnittelun käynnistäminen.....	13
4.2 Tavoite.....	13
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	13
5 KAAVARUNGON KUVAUS.....	15
5.1 Kaavan rakenne.....	15
5.2 Kaavan vaikutukset	15
5.3 Kaavarunkoluonnosvaihtoehtojen vaikutusten vertailu	18
5.4 Yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen.....	18
6 KAAVARUNKOTYÖN ETENEMINEN	20
7 KAAVARUNGON LAATIJA	20

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

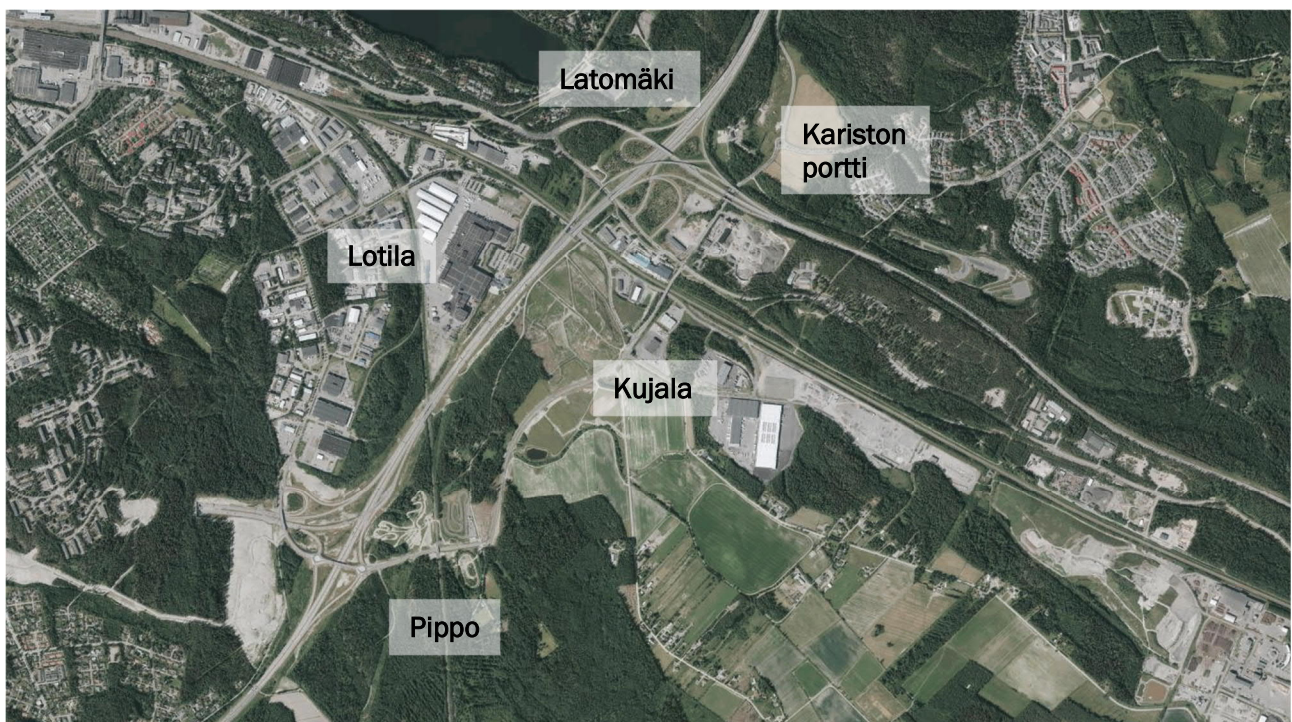
1.1 Suunnittelualue

Suunnittelualue sijoittuu valtatie 4:n (Ohitustie), valtatie 12:n sekä Lahden eteläisen kehätien risteysalueiden ympärille. Suunnittelualue käsittää elinkeinoelämän alueiden kokonaisuuden, johon kuuluvat Pippon, Kujalan, Lotilan, Latomäen sekä Kariston portin (Kauppiaankadun ja Karistonväylän risteuksen ympäristö) alueet.

Suunnittelualue sijoittuu noin 2–5 kilometrin etäisyydelle Lahden kauppatorilta kaakkoon.



Kuva 1. Ote suunnittelualueen opaskartasta



Kuva 2. Ote vuoden 2021 ortoilmakuvasta sekä osa-alueiden nimet

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Aloite/hakija

Kaavarunko tehdään kaupungin aloitteesta.

2.2 Tavoite

Kaavarunkotyön tavoitteena on varmistaa Lahdelle merkittävän yritysalueen kehittyminen ja suunnitella kokonaisuus toimivaksi liikenne, tehokkuus, uudet laajennusalueet sekä luontoarvot huomioiden. Kaavarunkotyö liittyy yleiskaavatyöhön Y-203.

2.3 Vireilletulo ja osallistumisen järjestäminen

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuosien 2019–2022 kaavoitusohjelmiin. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä sekä osallisille kirjeitse luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 17.3.–14.4.2022. Kuulemisen yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot.

2.4 Kaavarungon kuvaus

Kaavarunkoluonnoksen vaihtoehtoissa A, B ja C on kuvattu alueen pääosin toteutuneet ja asemakaavoitetut alueet (sininen alue), asemakaavamuutoksia edellyttävät alueet (punainen alue) sekä kokonaan uutta asemakaavaa edellyttävät alueet (keltainen alue). Kaikissa vaihtoehtoissa asemakaavaa edellyttävä alue (keltainen alue) on kokonaispinta-alaltaan yhtä suuri, 64 hehtaaria. Lisäksi kaavarunkoluonnoksissa on rajattu erikseen erityisalueet (violetti alue) sekä virkistys- ja suojaviheralueet (vihreä alue). Luonnonsuojelualue on esitetty omalla värillään (sinivihreä alue).

Kaavarunkoluonnosten avulla on tutkittu olevien elinkeinoelämän alueiden täydennys- ja laajentamismahdollisuuksia erityisesti Kujalan, Lotilan ja Latomäen alueilla sekä kokonaan uuden elinkeinoelämän alueiden mahdollisuuksia erityisesti Pippon alueella. Kariston portin alueella kyse on nykyisten asemakaavan mukaisten asuinkortteleiden muuttamisesta elinkeinoelämälle sekä näiden alueiden laajudesta sekä rajautumisesta.

Liikenneverkoston järjestelyihin liittyen on tarkasteltu erityisesti Pippon alueen pääkatujen linjauksia sekä Latomäen ja Kariston portin yhdistävän sillan mahdollisuutta.

Alueen luontoarvoiltaan arvokkaat alueet on esitetty luonnoskartoilla omilla merkinnöillään (ekologiset yhteydet, vinoviivoitetut alueet, lumo-alueet). Kaavarunkoluonnosvaihtoehdot poikkeavat toisistaan luontoarvojen ja ekologisten yhteyksien, yleiskaavaehdotuksen Y-203 rajausten, maakuntakaavan mukaisen viheryhteyden sekä erilaisten pienempien täydennys- ja laajennusalueiden huomioimisen osalta toisistaan.

2.5 Kaavarunkotyön eteneminen

Kaavarunkotyössä on tarkoitus valita luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen kolmesta luonnosvaihtoehdosta yksi eteenpäin vietäväksi tarvittavin muutoksin ehdotusvaiheeseen. Valittava kaavarunkovaihtoehto voi sisältää kaikkien luonnosvaihtoehtojen ratkaisuja tai sisältää kokonaan uusia osia. Selvityksiä ja esimerkiksi liikenteeseen tai tasaamiseen liittyviä suunnitelmia tarkennetaan työn edetessä.

Kaavarunko ei itsessään ole oikeusvaikutteinen kaavataso, mutta se on apuna ohjaamassa alueen tarkempaa asemakaavoitusta sekä vaikuttamassa itse asemakaavoituksen aloittamispäätökseen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

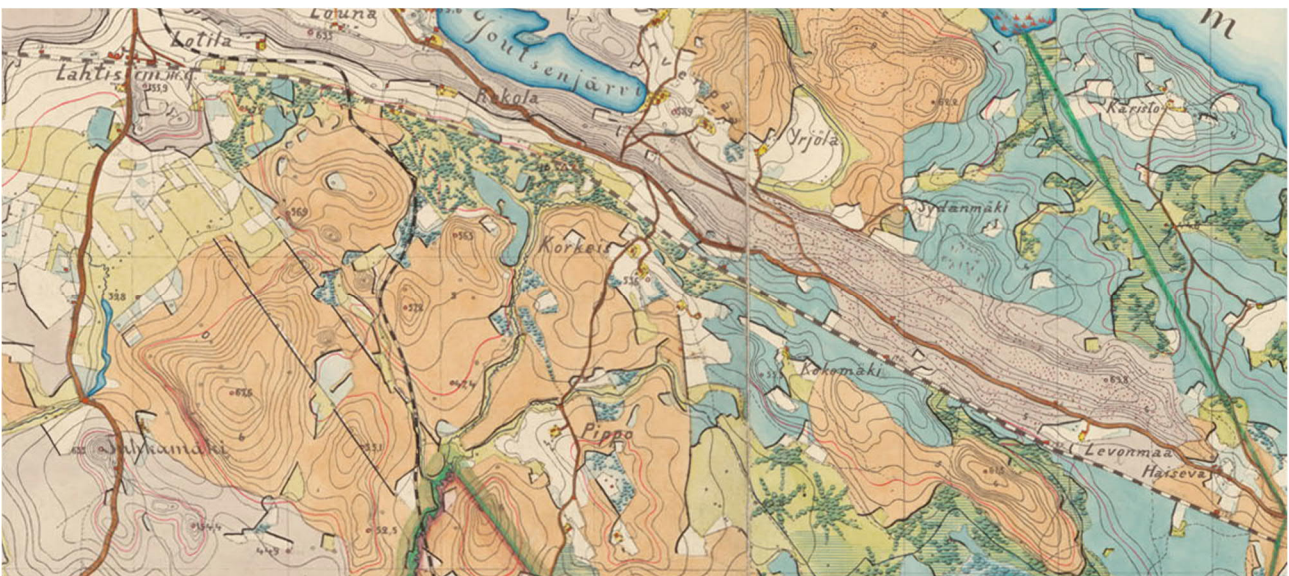
Historia

Suunnittelualue sijoittuu I Salpausselän reunamuodostumalle Joutjärven etelä- ja itäpuolelle. Salpausselkää pitkin on kulkenut Ylinen Viipurintie, minkä linjausta nykyinen seututie 312 (Nastolantie/Levonkatu) paikoitellen noudattelee.

Suunnittelualueen halkaiseva Riihimäki–Pietari-rata valmistui vuonna 1870 ja Lahden Ohitustie (nyk. valtatie 4) valmistui 1983 (Wikipedia). Suunnittelualueella sijainnut Kujalan kartano (myöhemmin maatalousoppilaitos) on purettu.



Kuva 3. Ote Kuninkaan kartastosta 1776–1805



Kuva 4. Ote Senaatin kartasta vuodelta 1875

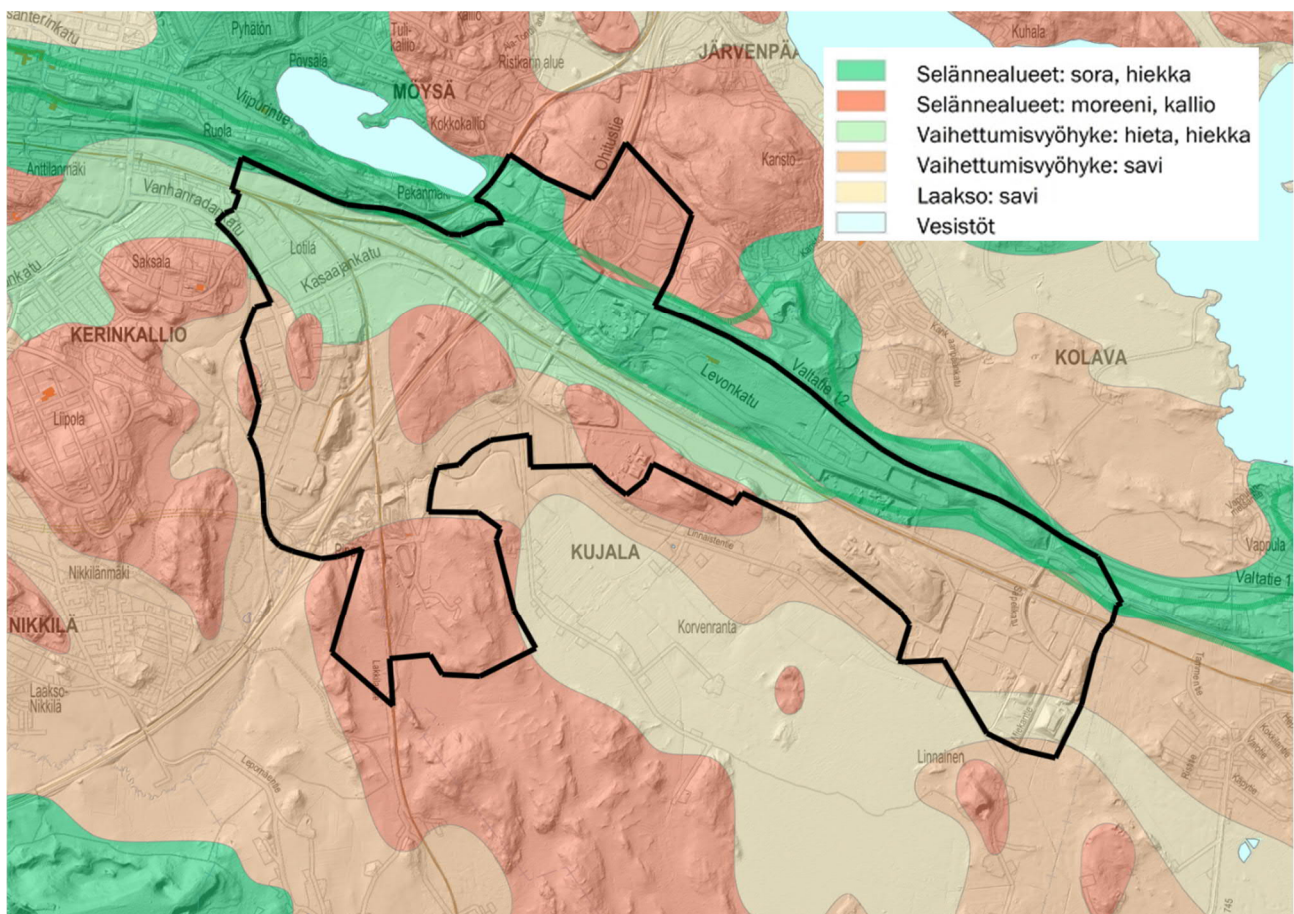
Kulttuurihistoriallisesti ja arkeologisesti arvokkaat kohteet

Kujalan alueella sijainneet kulttuurihistoriallisesti arvokkaat entinen maatalousoppilaitos sekä Linnaintentie 33 -asuinrakennus on purettu. Levon hautausmaan siunauskappeli, Merivaaran tehdasrakennus, Jovinpolun asuintalo sekä Rintalantien pientaloalue ovat mainittuna selvityksessä Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista (Lahden kaupunginmuseo, 2000).

Alueelta tunnetaan entuudestaan muutama muinaisjäännöskohde. Lisäksi alueelle laaditussa arkeologisessa inventoinnissa (Heilu Oy, 2021) alueelta havaittiin uusia muinaisjäännöskohteita ja -alueita.

Maisema

Suunnittelualue sijoittuu Salpausselälle ja sen eteläpuolelle Kerinkallio-Liipolan kallionselänteiden itäpuolelle. Alueen maisemakuva on voimakkaasti muuttunut suurten liikenneväylien rakentamisen myötä. Salpausselkä näkyy suurmaisemassa aluetta rajaavana maastonmuotona.



Kuva 5. Maisemarakenne

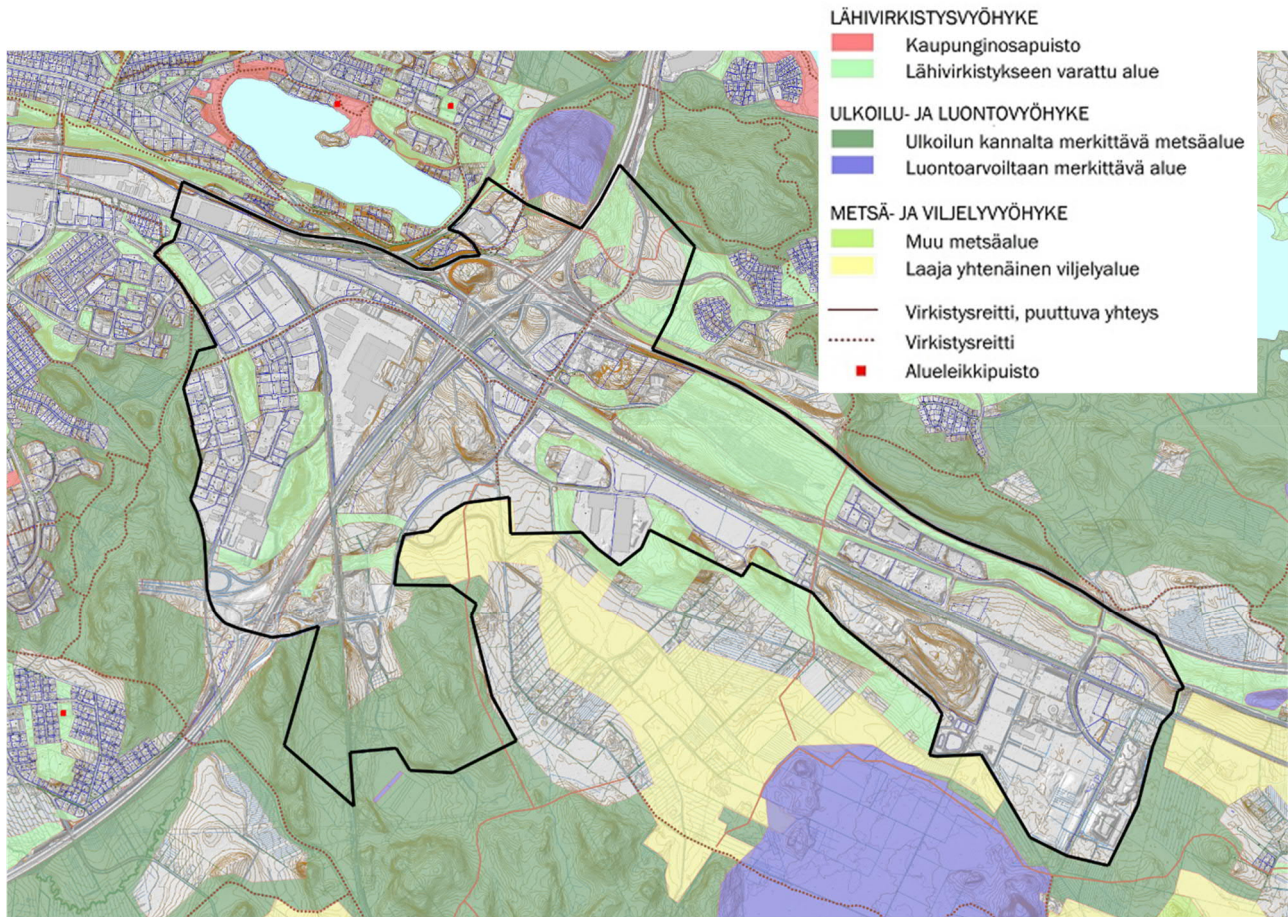
Virkistysalueverkosto

Suunnittelualue sijoittuu Kerinkalliolta Renkomäkeen ja Linnaintensuolle jatkuvan ulkoiluvyöhykkeen pohjoispuolelle. Suunnittelualueen eteläosat ulottuvat ulkoilun kannalta merkittävälle metsäalueelle. Alueen sisällä olevat pienemmät viheralueet on luokiteltu lähivirkistysalueiksi. Suunnittelualueen viheralueet eivät muodosta selkeää jatkuvaa verkostoa, vaan niitä halkovat niin rautatie kuin suuret liikenneväylät. Merkittävin lähivirkistysalue alueen sisällä on Levon hautausmaa-alue, jolla on myös kulttuuri-maisemallista merkitystä.

Tarve ulkoilureittiyhteyksille Linnaintensuon suunnasta pohjoiseen kulkee suunnittelualueen poikki. Haasteena näille yhteyksille ovat rautatien ja suurten liikenneväylien ylitykset tai alitukset.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueelle on laadittu luontoselvitys Pippon ja Kujalan alueelle. Muille kaavarungon alueille on tarkoitus laatia luontoselvitys kesän 2022 aikana. Suunnittelualueella viheralueet ja rakennetut alueet ovat voimakkaasti erillään toisistaan. Rakennetuilla alueilla vihreän määrä on hyvin vähäinen.



Kuva 6. Virkistysalueverkosto

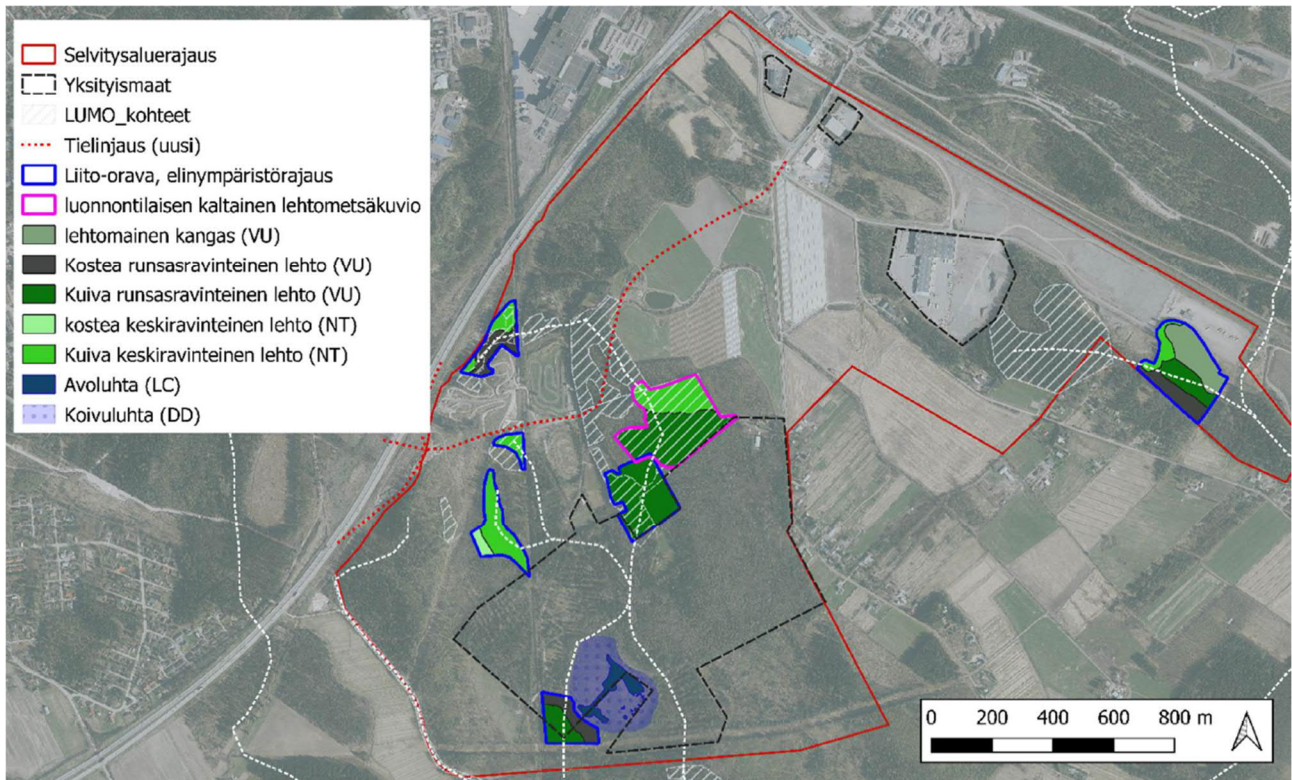
Kujalan viljelyalue sekä Vahtersuon metsäinen alue ovat linnustollisesti arvokkaita alueita. Luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä kohteita ovat Salpausselän pohjoispuolella mm. Mäkelän niitty, joka on vanhaa kulttuurimaisemaa sekä Yrjölän arboretum. Vartio-ojan molempien haarojen punonvarret ovat arvokkaita pienvesikohteita. Pippon moottoriurheilualan itäpuolella on vanhaa luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokasta metsää. Alueella on myös liito-oravalle soveliaista elinympäristöä ja mahdollisia liito-oravan kulkureittejä.

Pippo-Kujalan alueella laaditun luontoselvityksen (Albus Luontopalvelut Oy, 2020) mukaan huomionarvoisimmat luontoarvot koskevat alueen varttunutta eriasteisesti luonnontilaisten kaltaisia metsiä sekä niihin sidonnaista lajistoa, erityisesti liito-oravaa. Liito-oravan on vuosina 2018–2020 todettu esiintyvän Pippon moottoriurheilukeskuksen ympäristössä, eritoten Vartio-ojan vartta seuraavilla lehtokuvioilla sekä moottoriurheilukeskuksen itä-/kaakkoispuolella sijaitsevalla kuivan runsasravinteisen lehtokuvion alueella. Lisäksi liito-oravaa on tavattu viime vuosina muillakin vähintään lajin tilapäisesti asuttamalla elinympäristökuvioilla.

Suunnittelualueella on tavattu myös lepakoita. Alueelle laaditussa lepakoselvityksessä (Albus Luontopalvelut Oy, 2021) on esitetty suunnittelualueen lepakoiden näkökulmasta turvattavat ruokailualueet, mahdolliset levähdyspaikat sekä siirtymäreitit.

Maaperä

Salpausselän alue on hiekkaa. Suunnittelualueella on Salpausselän pohjois- ja eteläpuolella kalliose- länteitä, joiden väliin sijoittuu moreeni- ja hieta-alueita. Erityisesti Kujalan eteläosaan, Lotilaan ja Pippon sijoittuu maaperältään savisia alueita (GTK). Alueelle on laadittu tarkempia maaperäselvityksiä ja -tutkimuksia.



Kuva 7. Pippon ja Kujalan alueen luontoselvitys, säilytettäväksi esitetyt alueet, LUMO-kohteet sekä kulkuyhteystarpeet

Pohja- ja pintavedet

Kaavarunkoalue sijaitsee Kymijoen ja Porvoonjoen valuma-alueilla. Suunnittelualueen osa luoteessa valtatie 12:n ja Lahti–Kouvola-radnan välissä sijoittuu pohjaveden muodostumisalueelle. Osa Latomäen alueesta sijoittuu myös pohjavesialueelle. Alueelle laaditussa hulevesiselvityksessä (Ramboll 2022) on tarkemmin kuvattu alueen pintavesien olosuhteita osa-alueittain.

Rakennettu ympäristö

Latomäen teollisuusalue on rakentunut vaiheittain 1970–2000-luvuilla. Hartwallin tuotantolaitos alueen suurimpana toimijana otettiin käyttöön 2003 (hartwall.fi). Kujalan ja Pippon alueelle sijoittuvat kaavoitetut ja osin toteutuneet teollisuusalueet sekä Korvenrannantien varren asuin- ja peltoalueet. Lähellä Kujalan eritasoliittymää sijaitsevat Pippon motocross- ja kating-radat sekä entinen speedwayradan alue. Valtatie 12:n ja Lahti–Kouvola-radnan väliin jää teollisuustontteja, Levon hautausmaa sekä mm. asfalttiasema. Suunnittelualueen koillisosassa (ns. Kariston portti) sijaitsee pelto- ja katualueiden lisäksi osa entisen Yrjölän tilan rakennuksista. Latomäen alueella sijaitsevat lähellä Joutjärven päätä Merivaaran toimitilat sekä Rintalantien pientaloalue. Jovinkadun päässä on Hakapellon lumenvastaanottoalue.

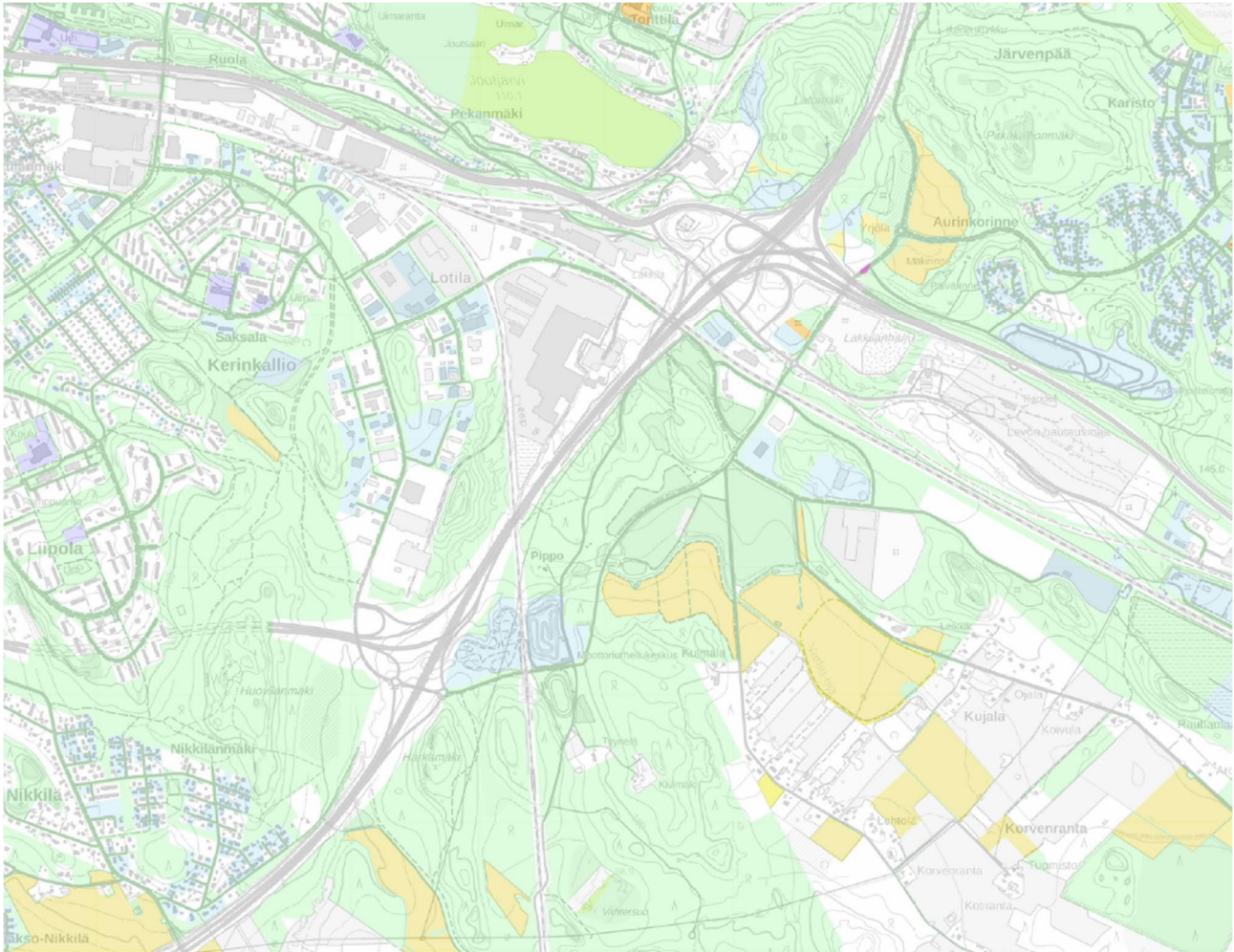
Liikenne

Suunnittelualueen halkaisevat pohjois–etelä-suunnassa valtatie 4 ja itä–länsi-suunnassa valtatie 12 sekä Lahti–Kouvola rautatie. Suunnittelualueelle sijoittuvat merkittävät eritasoliittymät Lahden eteläisen kehätien ja VT4:n risteykseen sekä VT12:n ja VT4:n risteykseen. Lotilan ja Kujalan/Pippon alueilta on avattu yhteys Lahden eteläiselle kehätielle sekä VT4:lle Vanhanradankadun kautta. Kasaajankatu yhdistää Lotilan ja Kujalan alueet VT4:n alittavalla kadulla. Kariston portin alueella kiertoliittymästä haarautuu katu yhteys Kauppiaankadulle ja kauppakeskus Karisman suuntaan. Karistonväylä yhdistää laajat Kariston asuinalueet suunnittelualueen liikenneverkkoon. Karistonväylä on kaavoitettu jatkuvaksi VT4:n suuntaan ja mahdollista ylityssiiltaa on aiemmin suunniteltu Latomäen puolelle Puustellintien jatkeeksi.

Lahti–Kouvola-radalta haarautuu rata suunnittelualueen halki kohti etelää (Lahti–Loviisa) sekä suunnittelualueen sivuitse kohti pohjoista (Lahti–Heinola). Muita suunnittelualueen kannalta merkittäviä teitä on Lakkilantie etelään, Korvenrannantie ja Linnaistentie kaakkoon/itään sekä seututie 312 (Nastolantie/Levonkatu).

Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Lahden kaupungin omistuksessa. Alueen peltoja ja joitakin tonttialueita on vuokrattu. Alueella on myös paljon yksityisessä omistuksessa olevia alueita. Suomen valtio omistaa maantie- ja rata-alueet.



Kuva 8. Ote maanomistuskartasta (vihreä=kaupungin, valkoinen=yksityinen, keltainen/sininen=vuokrattu)

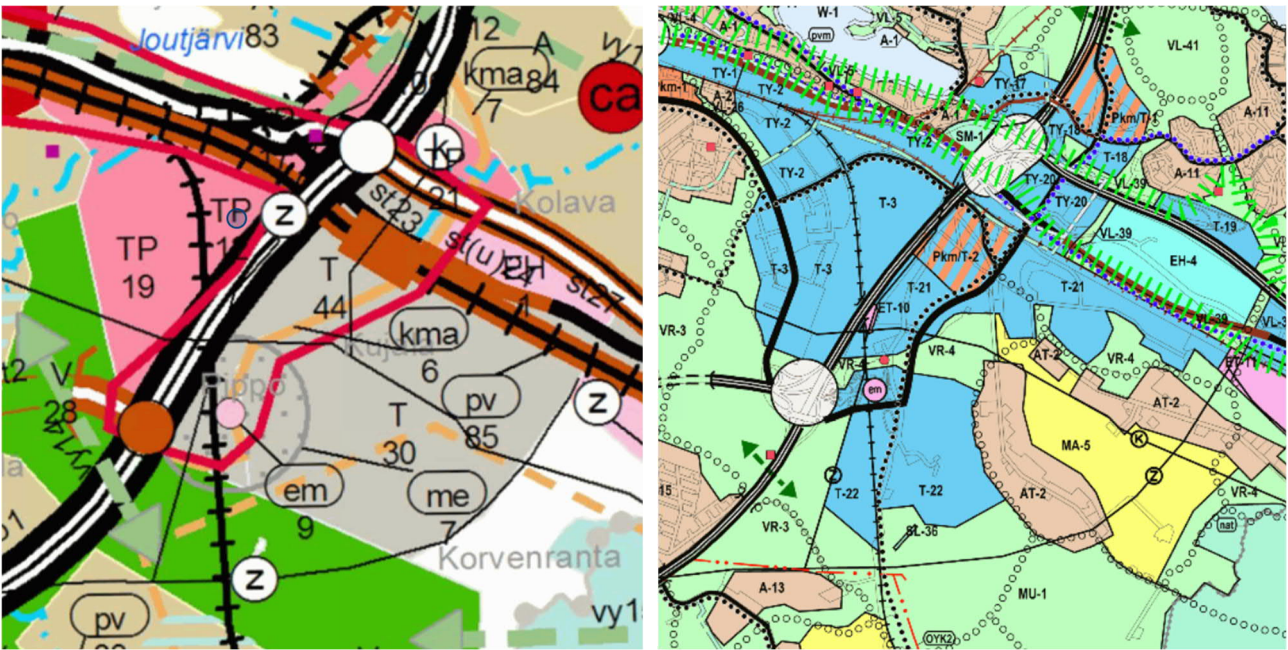
3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

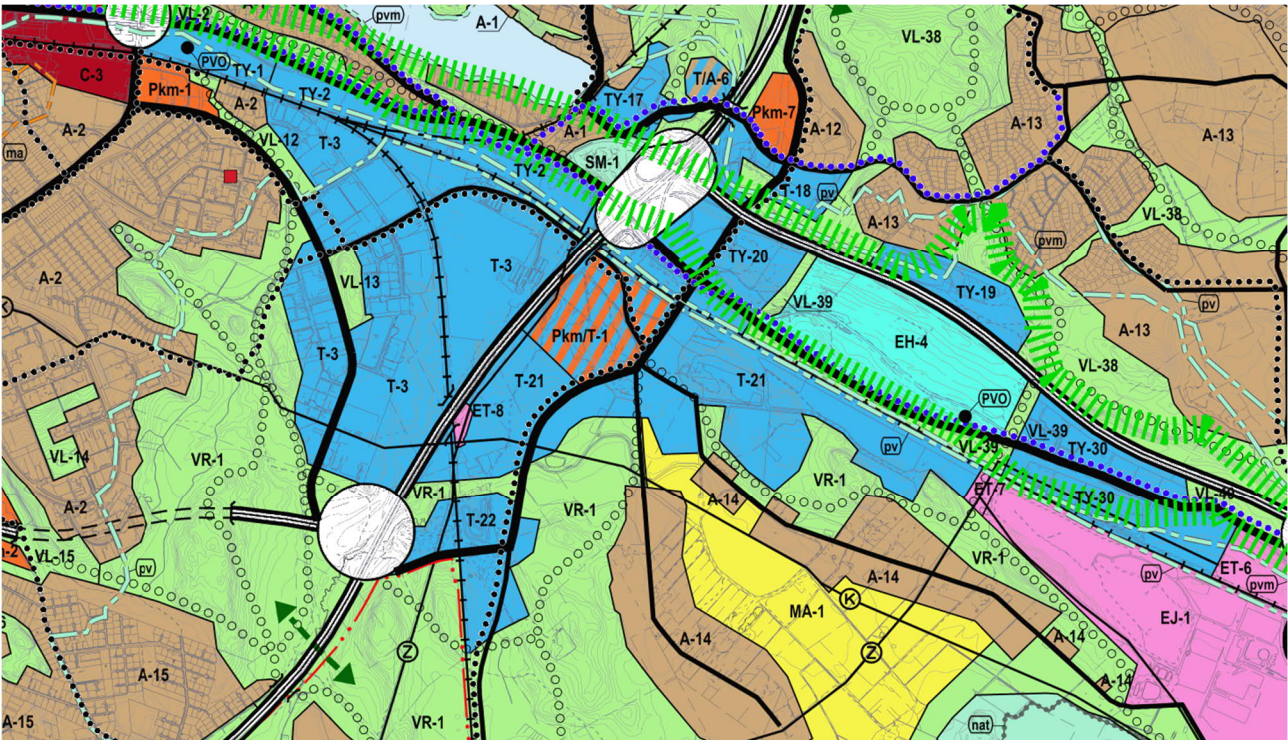
Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (saanut lainvoiman 14.5.2019) Lotilan ja Latomäen alueet on merkitty työpaikka-alueeksi (TP). Kujalan alue sekä Pippoon alueen pohjoisosa on merkitty teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Pippoon eteläosa on virkistysaluetta (V), jonne on merkitty myös viheryhteystarve VT4:n kohdalle. Kariston portin alue on eteläosasta työpaikka-aluetta ja pohjoisosasta taajamatoimintojen aluetta (A). VT4:llä sijaitsevien eritasoliittymien välinen alue Ohitustien varressa on merkitty kuuluvaksi kehittämisen kohdealueeseen (kk6, Lahden radanvarsi).

Pippo-Kujalan alueelle on merkitty vähittäiskaupan kehittämisen kohdealue (kma6), mikä sallii vähittäiskauppaa (erikoistavarakauppa) 70 000 k-m². Kariston portin alueelle on vastaavalla merkinnällä (kma7) sallittu vähittäiskauppaa (erikoistavarakauppa) 28 000 k-m². Suunnittelualue on Pippoon eteläosaa lukuun ottamatta merkitty kuuluvaksi kaupunkialueeseen (ka). Kujalan kohdalle on Lahti-Kouvola-radalle esitetty uusi raideliikennepaikka.

Maakuntakaavassa T-aluetta koskee suunnittelumääräys, jonka mukaan erityistä huomiota tulee kiinnittää alueen liikenteen toimivuuteen ja toteuttamisjärjestykseen. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota myös tarkoituksenmukaiseen tiivyyteen ja joustavuuteen sekä yhtenäiseen rakennustapaan. Määräyksessä otetaan kantaa myös riittäviin näkösuojavyöhykkeisiin mm. pääteiden varsille.



Kuvat 9 ja 10. Otteet Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014 sekä yleiskaavaehdotuksesta Y-203



Kuva 11. Ote Lahden läntisten osien osayleiskaavasta Y-202

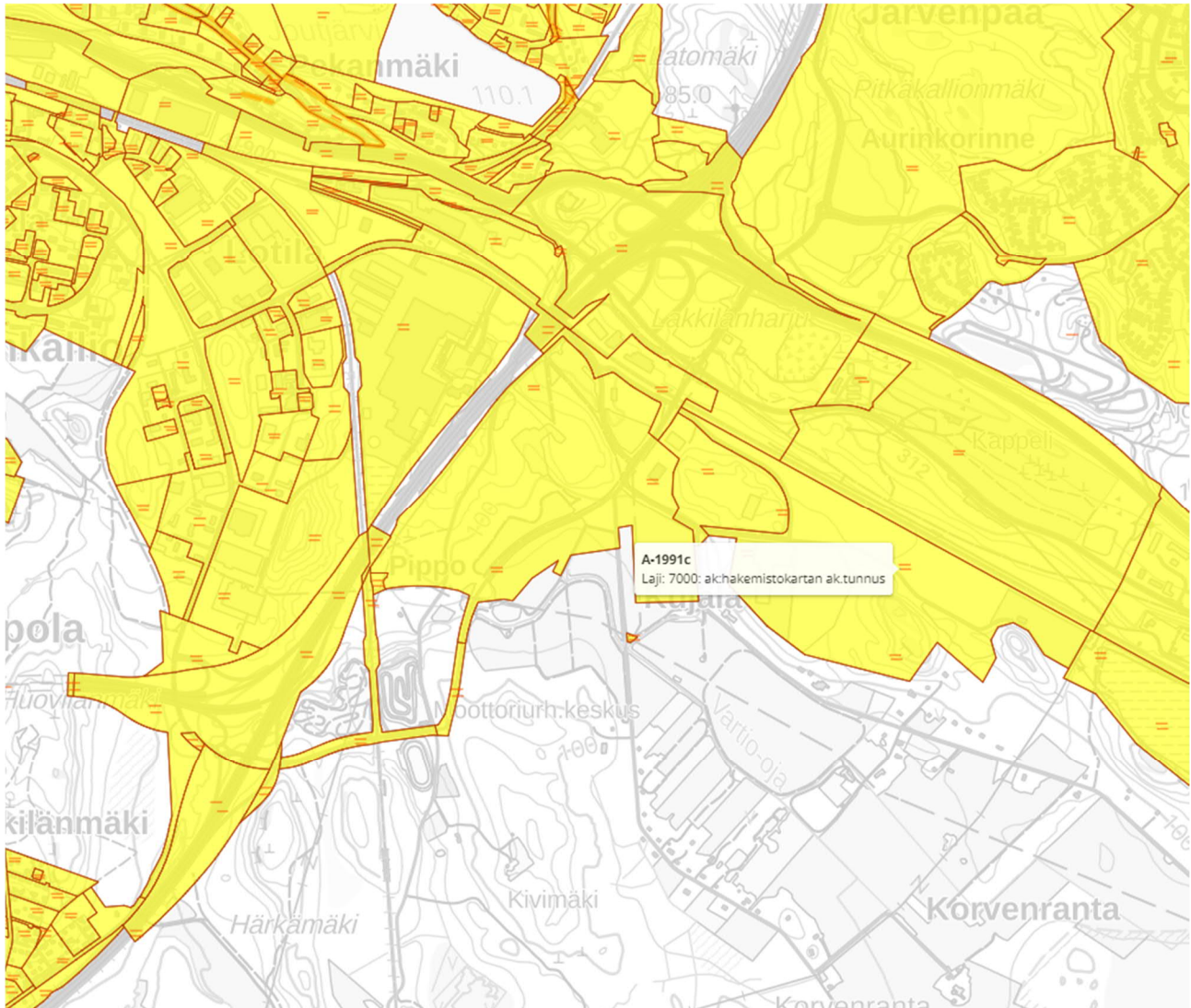
Yleiskaava

Lahden läntisten osien osayleiskaavassa Y-202 (oikeusvaikutteinen, saanut lainvoiman 5.10.2017) suunnittelualueelle on merkitty elinkeinoelämän alueita (T, TY). Kujalassa VT4:n varressa on varattu alue yhdistetyille kaupallisten palvelujen ja elinkeinoelämän alueelle (Pkm/T-1). Pippon alueella yleiskaavan Y-202 elinkeinoelämän alueet rajoittuvat lähinnä moottoriurheilukeskuksen ympäristöön. Kariston portin alueella osa kortteleista on yleiskaavassa varattu asumiseen (A-12) sekä kaupallisille palveluille (Pkm-7). Latomäen alueella Ohitustiehen rajautuva alue on osoitettu elinkeinoelämän ja asumisen alueeksi. Muilta osin suunnittelualueelle on osoitettu pääosin retkeily- ja ulkoilualueita (VR) sekä lähivirkistysalueita (VL).

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 25.1.2021 yleiskaavaehdotuksen Y-203. Päätöksestä on valitettu Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Yleiskaavaehdotuksessa Y-203 olennaisimmat muutokset osayleiskaavaan Y-202 nähden koskevat Pippon alueen elinkeinoelämän aluetta, jota on laajennettu etelään ja itään päin. Yleiskaavaehdotuksessa Y-203 on poistettu asumisen varaukset Kariston portin ja Latomäen alueilta.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa useita eri asemakaavoja. Lotilan aluetta on kaavoitettu vuosina 1974–2021. Kujalan alueella on voimassa kaavoja vuosilta 1997–2015. Kariston portin alue on kaavoitettu 2014. Latomäen alueella kaavoja on voimassa vuosilta 1987–2003. Latomäen pohjoisosa ja Pippon alue on pääosin kaavoittamaton.



Kuva 12. Suunnittelualueen asemakaavoitettuja alueita (keltainen)

Rakennusjärjestys

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

Kaupungin strategia

Lahden kaupungin strategian 2030 mukaisesti erityisesti elinvoimaa (A) käsittelevät tavoitteet koskevat kaavarunkotyötä. Lahti haluaa strategian mukaisesti olla kasvava ja yrittäjäystävällinen kaupunki (A1), joka lisää työllisyyttä (A2) sekä luo uusia työpaikkoja (A3). Myös kestävän kehityksen mukainen yhdyskuntarakenteen luominen (A4) sekä samanaikaisesti luonnon monimuotoisuuden vaaliminen (A6) ovat kaupungin tavoitteita.

3.3 Selvitykset

Suunnittelualueetta koskien on tehty mm. seuraavia selvityksiä ja suunnitelmia:

Selvitys	Keskeinen sisältö
Luontoselvitys, Luontoselvitys Metsänen (2018)	Selvitysalue rajoittuu Pippon moottoriurheilukeskuksen ympäristöön sekä VT4:n toisella puolella olevaan joenuomaan. Alueella on jokseenkin merkittäviä luontoarvoja Lahden mittakaavassa. Alueella on vesilain ja metsälain mukaisia kohteita. Alueella esiintyy liito-oravaa sekä lepakoita.
Luontoselvitys, Albus Luontopalvelut Oy (2020)	Selvitysalue rajoittuu länsipuolella VT4:ään ja pohjoisessa Lahti–Kouvola-rataan (Pippo ja Kujala). Huomionarvoisimmat luontoarvot koskevat varttuneita luonnontilaisten kaltaisia metsiä sekä niihin sidonnaista lajistoa, erityisesti liito-oravaa. Selvityksessä on esitetty viheralueena säilytettäviä alueita sekä liito-oravan kannalta tärkeät kulkureitit.
Lepakkoselvitys, Albus Luontopalvelut Oy (2021)	Selvitysalue on sama, kuin vuoden 2020 luontoselvityksessä. Alueella tavattiin lepakoita. Selvityksessä esitetään lepakoiden kannalta tärkeimmät ruokailualueet, levähdyspaikat sekä siirtymäreitit.
Massatarkastelu- ja kaavatlousselvitys, Ramboll (2022)	Selvitysalue kattaa koko kaavarunkoalueen. Suunnittelualueen rakennettavuuden ja alustavien tasauskorkojen perusteella on arvioitu esirakentamisen massamääriä ja kustannuksia. Selvitykseen sisältyy myös kaavatalous- ja huivesitarkastelu alueiden tasaukset huomioiden.
Rakennettavuus- ja maaperäselvitys, Ramboll (2019)	Selvitysalue rajoittuu Pippon ja Kujalan alueille. Selvityksessä kuvataan maaperäolosuhteet, arvioidaan rakennettavuutta ja otetaan kantaa tonttien esirakentamiseen sekä sen kustannuksiin. Suunnittelualue jaetaan rakennettavuuden perusteella luokkiin I-III.
Liikenneselvitys, Ramboll (2022)	Selvityksessä on tarkasteltu kaavarunkotyön vaihtoehtojen vaikutuksia alueen liikennemääriin sekä arvioitu vaihtoehtojen välisiä eroja.
Arkeologinen inventointi, Heilu Oy (2021)	Selvitysalue rajautuu kaavarunkoluonnosten A-2800 mukaisesti niille alueille, joille esitetään maankäytön muutosta. Raportissa on kuvattu tunnetut muinaisjäänökset. Inventoinnissa tarkastettiin ja rajattiin kiinteitä muinaisjäänöksiä sekä havaittiin uusia kohteita ja alueita.

Taulukko 1. Suunnittelualueetta koskevia selvityksiä sekä niiden keskeinen sisältö

Suunnittelualueelle tehdään kesän 2022 aikana luontoselvitys aiemmin selvittämättömille alueille.

Suunnittelualueetta koskien on tehty mm. myös seuraavia selvityksiä, suunnitelmia ja inventointeja:

- Pohjatutkimuslausunto Pippon eteläosaan, Insinööritoimisto Lepistö (2022)
- Kujalan liikennepaikkatarkastelu, esiselvitys (2018)
- EU:n ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys (2017)
- Liito-orvaselvitys Lahdessa 2014–2015, Ilpo Kekki (2016)
- Liikenneselvitys (2015)
- Ympäristöriskiselvitys Kujalan maatalousoppilaitoksen alueelle (2015)
- Kujalankadun ylikulkusillan kantavuusselvitys (2014)
- Rakennettavuusselvitys Kujalankadun varsi (2014)
- Lahden II Lintuatlas 2009–2011, Timo Metsänen (2012)
- Lahden kaupungin lepakkokartoitus yleiskaavaa varten, Mikko Erkinaro (2009)

4 KAAVARUNGON SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen

Kaavarunko tehdään kaupungin aloitteesta.

4.2 Tavoite

Kaavarunkotyön tavoitteena on varmistaa Lahdelle merkittävän yritysalueen kehittyminen ja suunnitella kokonaisuus toimivaksi liikenne, tehokkuus, uudet laajennusalueet sekä luontoarvot huomioiden. Kaavarunkotyö liittyy yleiskaavatyöhön Y-203.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset (MRL 62 §)

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tämän kaavatyön osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat ja muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Lahden kaupunkisuunnittelu
- Lahden kaupunki-infra
- Lahden rakennus- ja ympäristövalvonta / rakennusvalvonta, ympäristöpalvelut
- Lahden kaupunginmuseo
- Elinvoima- ja työllisyyspalvelut
- Päijät-Hämeen liitto
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Uudenmaan ELY-keskus / liikenne
- Väylävirasto / rata
- VR-Yhtymä Oy
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes
- Lahden Seudun Kehitys LADEC Oy
- Lahden Yrittäjät ry / Päijät-Hämeen Yrittäjät ry
- Lahden Teollisuusseura ry
- Salpakierto Oy
- Lahti Energia Oy
- LE-Sähköverkko Oy
- Gasum / Gasgrid Finland Oy
- Suomen Kaasuenergia Oy / Auris Kaasunjakelu Oy
- Lahti Aqua Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Posti Group Oyj
- DNA Oy
- TeliaSonera Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Salpausselän luonnonystävät ry
- Lahden FK ry
- Salpausselän Moottorikerho r.y.
- Kariston asukasyhdistys ry
- Hartwall

Vireilletulo

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuosien 2019–2022 kaavoitusohjelmiin. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä sekä osallisille kirjeitse luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä.

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 17.3.–14.4.2022. Kuulemisen yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyöhön liittyvä aineisto on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla internetissä. Kaavatyöhön liittyen on järjestetty/järjestetään erilliset yleisötilaisuudet 19.8.2021 sekä

22.3.2022. Alueen yrittäjille ja elinkeinoelämän tonttien omistajille on lähetetty kysely koskien alueen kehittämistä ja liikennettä. Kysely järjestettiin joulukuussa 2021.

Viranomaisyhteistyö

Kaavarunkotyötä sekä alueen asemakaavoitusta koskien on 27.11.2020 järjestetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskusten, Päijät-Hämeen liiton ja Lahden kaupungin kesken. Kaavoitusta koskeva työneuvottelu on käyty 15.10.2021. Alueen kaavoitusta on käsitelty myös erillisissä kaavaneuvotteluissa. Viranomaisilta pyydetään kaavaluonnoksesta lausunto luonnosvaiheessa.

Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet

Seuraavassa on kooste luonnosvaiheen kuulemisessa saaduista lausunnoista ja mielipiteistä lyhennyssä muodossa sekä vastaukset niihin:

Osallinen	Lausunnon/mielipiteen keskeinen sisältö	Vastine ja vaikutukset kaavaan

Taulukko 2. Luonnosvaiheen kuulemisessa saatu palaute sekä niiden huomioiminen

Muilta osallisilta ei luonnosvaiheen kuulemisessa tullut lausuntoa tai mielipidettä.



Kuva 13. Ilmakuva Kujalankadulta kohti pohjoista vuodelta 2020 (Valtari)

5 KAAVARUNGON KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavarunkoluonnoksen vaihtoehtoissa A, B ja C on kuvattu alueen pääosin toteutuneet ja asemakaavoitetut alueet (sininen alue), asemakaavamuutoksia edellyttävät alueet (punainen alue) sekä kokonaan uutta asemakaavaa edellyttävät alueet (keltainen alue). Kaikissa vaihtoehtoissa asemakaavaa edellyttävä alue (keltainen alue) on kokonaispinta-alaltaan yhtä suuri, 64 hehtaaria. Lisäksi kaavarunkoluonnoksissa on rajattu erikseen erityisalueet (violetti alue, esim. moottoriurheilualueet, hautausmaa, kunnallisteknisten rakennelmien alueet) sekä virkistys- ja suojaviheralueet (vihreä alue). Luonnon-suojelualue on esitetty omalla värillään (sinivihreä alue).

Kaavarunkoluonnosten avulla on tutkittu olevien elinkeinoelämän alueiden täydennys- ja laajentamismahdollisuuksia erityisesti Kujalan, Lotilan ja Latomäen alueilla sekä kokonaan uuden elinkeinoelämän alueiden mahdollisuuksia erityisesti Pippon alueella. Kariston portin alueella kyse on nykyisten asemakaavan mukaisten asuinkortteleiden muuttamisesta elinkeinoelämälle sekä näiden alueiden laajuudesta sekä rajautumisesta.

Liikenneverkoston järjestelyihin liittyen on tarkasteltu erityisesti Pippon alueen pääkatujen linjauksia sekä Latomäen ja Kariston portin yhdistävän sillan mahdollisuutta.

Alueen luontoarvoiltaan arvokkaat alueet on esitetty luonnoskartoilla omilla merkinnöillään (ekologiset yhteydet, vinoviivoitetut alueet, lumo-alueet). Kaavarunkoluonnosvaihtoehdot poikkeavat toisistaan luontoarvojen ja ekologisten yhteyksien, yleiskaavaehdotuksen Y-203 rajausten, maakuntakaavan mukaisen viheryhteyden sekä erilaisten pienempien täydennys- ja laajennusalueiden huomioimisen osalta toisistaan.

5.2 Kaavan vaikutukset

MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Selvitysten perusteella on voitava arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavarungon mukainen rakentaminen vaikuttaa erityisesti Korvenrannantien varren asukkaiden elinoloihin ja elinympäristöön. Vaihtoehdosta riippuen uusi teollisuus- ja elinkeinoelämän alue sijoittuu 50–150 m etäisyydelle lähimmistä yksityisomistuksessa olevista asuinkiinteistöistä. Vaikutuksia ympäristöön aiheuttavat varsinaisen toiminnan lisäksi myös alueen esirakentaminen, tasaaminen ja mahdollinen kalliolouhinta. Elinkeinoelämän alueiden rakentaminen ja niillä olevan puuston poistaminen saattavat vaikuttaa VT4:n liikennemelun kantautumiseen Korvenrannantien varren asuinkiinteistöille.

Uusien alueiden aiheuttama liikenne ei kohdistu viereisille asuinalueille. Kaavaluonnoksessa esitetyt yhteysvaraukset Korvenrannantieltä länteen päin mahdollistavat alueen asukkaiden suoran kulkuyhteyden VT4:n suuntaan. Yhteysvaraukset voivat toimia myös elinkeinoelämän alueen varareitteinä esimerkiksi hätätapauksissa.

Kariston portin alueella uusi elinkeinoelämän rakentaminen sijoittuu vaihtoehtoissa B ja C noin 75 päähän asutuksesta, kun se nykyisessä alueen asemakaavassa sekä vaihtoehdossa A jää noin 120–130 metrin päähän.

Vaihtoehdossa A on esitetty nykyisen Lakkilantien rinnakkaista kulkuyhteyttä Pippon alueelta etelään radan itäpuolelle. Tällä olisi vaikutusta radan varressa oleviin asuinkiinteistöihin ja asukkaiden oloihin. Uusi yhteys mahdollistaisi radan itäpuolella olevien kiinteistöjen liikenteen ilman radan ylittämistä.

Kaavarunkovaihtoehtoissa otetaan kantaa maakunnallisesti tärkeään viheryhteyden säilymiseen Liipolan ja Linnaistensuon välillä. Tämän yhteyden säilymisellä on laajemmin merkitystä ympäristön asukkaiden elinoloihin ja virkistytymismahdollisuuksiin. Kaavarungossa tutkitaan myös muiden, pienempien virkistysreittien säilymistä, jatkuvuutta ja kehittämismahdollisuutta.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavarunkoluonnosten mukaisella rakentamisella on olennaisia vaikutuksia maa- ja kallioperään. Rakentaminen edellyttää paikoin hyvin voimakasta ja suurta kalliolouhintaa ja maanmuokkausta. Täyttöjen ja louhimisen taso nykyiseen maanpintaan nähden on tietyissä kohdin useita metrejä. Kaavarunkotyön yhteydessä laadittava massatarkastelu tähtää massatasapainoon.

Uusien, rakennettavien alueiden hulevesien käsittelyyn kiinnitetään jatkosuunnittelussa erityistä huomiota. Kaavarunkotyön yhteydessä laadittu hulevesitarkastelu määrittää tarkemman tason suunnitteluun reunaehtoja ja lähtökohtia. Tavoitteena on hulevesien mahdollisimman luonnonmukainen ja riittävän tehokas käsittely. Hulevedet johdetaan alueen vesistöön viivytettyinä, käsiteltyinä ja puhtaina.

Alueen rakentamisella on ilmastovaikutuksia. Lahden kaupungin mittakaavassa sekä seudullisesti tarkasteltuna elinkeinoelämän alueiden sijoittaminen olevien ja kehittyvien valtaväylien solmukohtaan on ilmastovaikutuksiltaan ja liikenteen aiheuttamien pitkän aikavälin vaikutusten kannalta paras vaihtoehto. Alueen massatasapainoon tähtäävä suunnittelu on edellytys mahdollisimman vähäisille ilmastovaikutuksille alueen rakentamisessa. Vaihtoehdossa on huomioitu eri tavoin alueen luontoarvoja, joiden säilyminen on ilmastovaikutuksiltaan tärkeää.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavarunkovaihtoehdot poikkeavat toisistaan erityisesti Pippon uuden elinkeinoelämän alueen kokonaisuuden kannalta. Vaihtoehdot on rakennettu ensisijaisesti alueen luontoympäristön arvojen pohjalta siten, että ne huomioivat luontoarvoja eri tavoin.

Lotilan, Latomäen ja Kariston portin alueella on tarkoitus tehdä luontoselvitys kesän 2022 aikana. Kaavarunkotyötä on tarkoitus jatkaa ja tarkentaa luontoselvityksen valmistumisen jälkeen näillä alueilla.

Vaihtoehto A:ssa Pippon moottoriurheilukeskuksen itäpuolelle sijoittuva lehtoalue sekä Härkämäen itäpuolelle sijoittuva luonnonympäristön kannalta arvokas alue on osoitettu rakentamiseen. Lisäksi rakentamista osoitetaan osin muillekin luontoarvoilta tärkeille alueille. Vaihtoehdossa on kuitenkin esitetty, että Vahtersuo osoitettaisiin luonnonsuojelualueeksi siten, että sillä tehtäisiin ennallistamista sekä luonnontilaisuutta palauttavia toimenpiteitä. Vahtersuon ja Vartio-ojan yhdistävä ekologinen yhteys sijoittuu alueen kokoojakadun varteen, missä se samalla muodostaa maisemallisesti Pippon alueen kahta osa-aluetta (itä- ja länsiosa) rajaavan elementin. Uusi Lakkilantien korvaava kulkuyhteys radan itäpuolella Pippon eteläosassa vaikuttaa Vahtersuon vieressä olevaan luonnonympäristöön.

Vaihtoehto B:ssä alueen luontoarvoiltaan tärkeitä alueita on säästetty rakentamiselta vaihtoehto A:ta enemmän. Paikoitellen rakentamista on kuitenkin osoitettu näille alueille johtuen riittävän yhtenäisten ja tarkoituksenmukaisten korttelialueiden muodostamisesta. Vahtersuon aluetta ei ole esitetty laajemmin luonnonsuojelualueeksi. Ekologinen reitti pohjois-eteläsuunnassa on osoitettu uusien elinkeinoelämän alueiden ja Korvenrannantien asuinalueen väliin, jolloin se samalla toimii leveämpänä suojaviheralueena ja ulkoilureitin paikkana. Vartio-ojan varressa ei nykytilanteessa ole puustoa, vaan alue on peltoa. Kyseisen alueen puuston kasvaminen ja toimiminen ekologisena yhteytenä esim. liito-oravia varten kestää jonkin verran, mistä syystä puustoyhteyden osoittaminen ja säilyttäminen myös Kujalankadun/Lakkilantien varressa on tarpeen.

Vaihtoehdossa C luontoarvoiltaan merkittävimmät alueet on pääosin säilytetty rakentamattomina. Vanhanradankadun eteläpuolella olevat luontoalueet on osin osoitettu rakentamiseen. Ekologinen yhteys on esitetty likimain lepakkoselvityksessä esitettyyn kohtaan, missä puusto ja luonnonympäristö tukee yhteyttä.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaavarunkovaihtoehtojen mukaisella uudella ja täydentävällä rakentamisella on olennaisia vaikutuksia Lahden kaupungin ja koko Lahden seudun alue- ja yhdyskuntarakenteeseen. Esitetty rakentaminen mahdollistaa merkittävän, laajan, eri alueita yhdistävän ja yhtenäisen elinkeinoelämän kokonaisuuden muodostumisen, mikä hyödyntää olevaa liikenneverkkoa. Olevan elinkeinoelämän alueen täydentäminen ja tiivistäminen luontoarvot ja muut arvot huomioiden on yhdyskuntatalouden kannalta edullista.

Alueelle laaditun liikenneselvityksen mukaisesti kaavarunkovaihtoehtojen mukainen maankäyttö tuottaa toteutuessaan noin 23 000 automatkan lisäystä vuorokaudessa, josta noin 2 500 on raskaita ajoneuvoja. Vaihtoehtoista liikenteeseen aiheutuvien vaikutusten väliset erot ovat vähäiset. Merkittävin vaikutus on VT4:n ylittävällä sillalla Kauppiaankadulta Puustellintielle, joka vähentäisi hieman Nastolantien ja Viipurintien kuormitusta. Sillan liikennemäärä vuonna 2030 olisi kuitenkin vain noin 1 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Alustavan ennusteen avulla arvioituna mikään vaihtoehtoista ei ruuhkauta Pippo-Kujalan alueen liikenneverkkoa merkittävästi, liikenne jakautuu useammalle reitille melko tasaisesti. (liikenneselvitys 2022)

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavarunkoluonnoksissa esitetty rakentaminen vaikuttaa olennaisella tavalla maisemaan. Alueet tulisivat näkymään jonkin verran aiempaa enemmän ohittaville valtateille, mutta alueen koko laajuus huomioiden näkyvyyttä ohiajajille väylille ei aukea merkittävästi. Näkyvyyttä vähentävät Härkämäki, Vartio-ojan viheralue sekä Motocross-radan viereinen ja säästettävä liito-orava-alue, Hartwallin kohdalla olevan 110 kV linjan alle jätettävä kallioharjanne VT4:n varressa sekä mahdolliset korkeuserot Latomäen ja Kariston portin alueilla VT4:ään nähden.

Alueen sisällä maisemat avautuvat alueiden rakentamisen ja tasaamisen myötä sekä puuston poistuksessa. Pippon uusien elinkeinoelämän alueita on tarkoitus rajata viereistä Korvenrannantien asuinalueesta vasten suojaviheralueella siten, että alueiden välille ei synny näköyhteyttä maisemassa.

Vartio-ojan varsi on nykytilanteessa peltoa, mikä mahdollistaa pitkät näkymälinjat. Riippuen kaavarunkovaihtoehdosta osa elinkeinoelämän alueista rajautuu entisille peltoalueille, eikä viljelykäyttö alueilla ole enää mahdollista. Tämän seurauksena osa Vartio-ojan peltoalueista saattaa ajan myötä metsittyä ja kasvaa umpeen.

Lotilan alueella Vanhanradankadun ja Kasaajankadun risteyksessä oleva metsäinen mäki on vaihtoehdoissa A ja C esitetty tasattavaksi ja rakennettavaksi kokonaan. Vaihtoehdossa B mäen korkein kohta on jätetty ennalleen ja eteläosa osoitettu rakentamiselle. Mäen tasaamisella on olennainen vaikutus Lotilan alueen sisällä maisemaan ja Vanhanradankadun katunäkymiin.

Kariston portin alueella rakentamista on esitetty pääosin jo nyt avoimena olevalle peltoalueelle. Tällä alueella muutos maisemassa on lähinnä uuden, rakennetun ympäristön sijoittuminen alueelle. Alueen pohjois- ja koillispuolella oleva Pitkäkalliomäki rajaa edelleen puustoisena maisemaa alueella. VT4:ää vasten maisema avautuu ja alueelta saattaa avautua näkymiä tielle riippuen alueen korkotasosta.

Latomäen alueen rakentaminen näkyy olennaisella tavalla maisemassa ja ohittaville teille erityisesti vaihtoehdossa A, jossa korttelialueet rajautuvat tiealueeseen ja alueen tasaaminen on todennäköisesti voimakkainta.

Vaihtoehdossa C on esitetty 110 kV:n sähkölinjan poistamista VT4:n varresta Hartwallin kohdalla, jolloin viereinen korttelialue voi avautua näkymiltään viereiselle tielle, mikäli linjan alla oleva kallioharjanne louhitaan kokonaan tai osittain pois.

Kaavarunkoluonnoksissa on esitetty paikoin rakentamista olevien asuinkiinteistöjen kohdalle Pippon alueella. Alueiden toteuttaminen edellyttäisi kyseisten rakennusten purkamista. Kariston portin alueella vaihtoehdossa C yhtenäisen elinkeinoelämän korttelialueen muodostaminen edellyttää Yrjölän pihapiirin jäljellä olevien rakennusten purkamista.

Millään kaavarunkoluonnosvaihtoehdolla ei ole olennaisia vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön ja sen arvoihin. Kujalan entinen maatalousoppilaitos sekä Linnaistentie 33 -asuinrakennus on purettu jo aikaisemmin.

Kaikissa vaihtoehdoissa on lähtökohtana motocross- ja karting-ratojen säilyminen alueella.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Luonnoksissa esitetty rakentamisella on olennainen vaikutus Lahden ja koko Lahden seudun elinkeinoelämän kehittämiseen ja kasvamiseen. Luonnoksissa osoitetaan merkittäviä uusia alueita elinkeinoelämälle sekä mahdollistetaan olevien ja rakennettujen alueiden, kortteleiden ja tonttien laajentaminen. Kaavarunkotyön yhteydessä tutkitaan jatkossa myös alueen olevan ja tulevan elinkeinoelämän kannalta merkittäviä liikenteellisiä kysymyksiä.

Kaikkissa kaavarunkovaihtoehdoissa osoitettu uusi, asemakaavoitettava elinkeinoelämä (keltainen alue) on yhteensä 64 hehtaaria, mikä tarkoittaisi noin tuhatta uutta työpaikkaa.

5.3 Kaavarunkoluonnosvaihtoehtojen vaikutusten vertailu

Seuraavassa taulukossa on kootusti vertailtu kolmen kaavarunkoluonnoksen kesken positiivisia ja negatiivisia vaikutuksia.

Vaihtoehto	Positiivisia vaikutuksia	Negatiivisia vaikutuksia
A	<ul style="list-style-type: none"> - Pippon alueella yhtenäiset korttelialueet. - Vahtersuon luonnonsuojelualue. - Latomäen alueella paras näkyvyys tielle elinkeinoelämän kannalta. - Vartio-ojan varressa säästyy peltoa ja avointa maisemaa. - Yhteys Pipposta etelään mahdollistaa radan itäpuolella olevien kiinteistöjen kulun ilman radan tasoristeyksiä sekä yleiskaavan mukaisen lisärakentamisen. - Pippon alue noudattaa tarkimmin yleiskaavaehdotusta Y-203. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pippon alue sijoittuu lähimmäs Korvenrannantien asutusta. - Jättää luontoarvoja eniten huomioimatta. - Vanhanradankadun eteläpuolella ja radan länsipuolella oleva alue vaikeasti saavutettava. - Lotilan alueella vähiten täydennysalueita elinkeinoelämän tarpeisiin. - Härkämäen koillispuolelle ei saatavissa VT4:lle näkyvää yritystonttia.
B	<ul style="list-style-type: none"> - Suojaetäisyys Pippon alueiden ja Korvenrannantien asuinalueen välillä suurin. - Lotilan maisemallisesti merkittävän mäen korkein kohta säilyy. - Kaavataloudellisesti kokonaisuutena paras (kaavatalousselvitys). 	<ul style="list-style-type: none"> - Pippon rakentaminen kaventaa maakunnallisesti tärkeää viheryhteyttä eniten. - Pippon alueella korttelirakenne hajanaisin. - Ekologinen yhteys Vahtersuon ja Vartio-ojan väliin sijoittuu kohtaan, jossa ei ole sopivaa, olevaa puustoa. - Härkämäen kaakkoispuolella oleva alue vaikeasti saavutettava.
C	<ul style="list-style-type: none"> - Pippon rakentaminen vaikuttaa maakunnallisesti tärkeään viheryhteyteen vähiten. - Pippon alueen eteläosa noudattaa eniten maakuntakaavan T- ja V-alueiden välistä rajaa. - Hulevesien osalta jatkosuunnittelun paras lähtökohta (hulevesiselvitys). - Kariston portin alueella yhtenäisin ja laajin elinkeinoelämän alue valtateiden varressa. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pippon alue poikkeaa eniten yleiskaavaehdotuksesta Y-203. - Latomäen yritysalueiden saavutettavuus heikko Puustellintien kautta. - Pippon kaakkoiskulmassa olevalle korttelialueelle kulku on osoitettu arvokkaan lehtoalueen läpi.

Taulukko 3. Kaavarunkoluonnosvaihtoehtojen vaikutusten +/- vertailu

5.4 Yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Kaavarunkoluonnosvaihtoehdot poikkeavat voimassa olevasta yleiskaavasta Y-202 erityisesti Pippon alueen osalta osoittamalla kyseiselle alueelle yleiskaavaa laajempia elinkeinoelämän alueita. Kaavarunko on pääosiltaan Lahden yleiskaavaehdotuksen Y-203 mukainen. Yleiskaavaehdotusta Y-203 laadittaessa on otettu huomioon MRL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset.

Kaavarunkoluonnoksista vaihtoehto C noudattaa tarkimmin maakuntakaavan mukaista T- ja V-alueiden välistä rajaa, mutta poikkeaa eniten yleiskaavaehdotuksesta Y-203.

Oheisessa taulukossa on kuvattu tarkemmin kunkin yleiskaavan sisältövaatimuksen (MRL 39 §) huomioon ottamista kaavarunkotyössä.

Sisältövaatimus	Huomioon ottaminen
Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellinen ja ekologinen kestävyys.	Kaavarunko eheyttää yhdyskuntarakennetta tiivistämällä ja keskittämällä elinkeinoelämän alueita liikenteellisesti erittäin hyvin saavutettavaan ja jo aiemmin elinkeinoelämän alueiksi profiloituneiden alueiden läheisyyteen ja sisään. Hyvät liikenneyhteydet parantavat alueen taloudellista ja ekologista kestävyttä elinkeinoelämän käytössä. Alueen maastonmuodot ja tarvittavat pinnan tasaamistoimenpiteet asettavat haasteen kestävyydelle, mitä on tarkoitus lieventää massatasapainon avulla.
Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö.	Kaavarunon mukainen rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Uudet alueet edellyttävät liikenneverkon ja kaupunki-infran laajentamista. Erityisesti uusi Lahden eteläinen kehätie liittymiseen mahdollistaa merkittävän määrän rakentamista jo toteutetun liikenneverkon läheisyyteen. Alueiden rakentaminen ei edellytä merkittävää määrää olevan rakennuskannan purkamista.
Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus.	Alueet eivät sisällä uutta asumista. Olevan asutuksen huomioiminen erityisesti Korvenrannantien varressa on yksi kaavarunkotyössä olennaisesti merkittävä ja tarkasteltava asia. Asuinalueen suojaaminen esim. melulta on tärkeä suunnittelua jatkossa ohjaava tekijä. Alue tulee tarjoamaan osaltaan palveluita koko kaupungin tasolla.
Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla.	Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan liikenteen pääverkkoon, mikä on ympäristön ja talouden kannalta kestävä. Tarkoituksena on kaavarunkotyön seuraavassa vaiheessa tarkentaa joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä alueella siinä määrin, kun se alueen sijainti huomioiden on mahdollista. Energia-, vesi- ja jätehuolto suunnitellaan mahdollisimman tarkoituksenmukaiseksi.
Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön.	Alueen sisälle itsessään ei suunnitella asuinympäristöä. Suunnittelualue kuitenkin vaikuttaa oleellisesti läheisyydessä oleviin ihmisten asuin- ja elinympäristöihin. Alue tulee olemaan myös elinympäristöä siellä työskenteleville ja asioiville ihmisille. Terveellisyys, turvallisuus ja eri väestöryhmät huomioidaan alueen jatkosuunnittelussa mm. asemakaavoituksessa ja mahdollisten rakentamistapaohjeiden avulla.
Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset.	Suunniteltava alue tulee muodostamaan kokonaisuutena merkittävän elinkeinoelämän toimintojen keskittymän pääliikennereittien risteysalueiden ympärille. Alueen toimivuus kokonaisuutena sekä laajenemis- ja kehittymismahdollisuus on Lahden kaupungin kannalta hyvin tärkeää.
Ympäristöhaittojen vähentäminen.	Kaavarunkotyössä on otettu kantaa useiden eri ympäristöhaittojen vähentämiskeinoihin. Vaihtoehdoissa on selvitetty arvokkaimmat ympäristöt, joihin kohdistuvia toimenpiteitä on vaihtoehtojen välisin eroin tutkittu. Läheisen

	asutuksen osalta on huomioitu tarvittavat suojaetäisyydet ja -vihalueet. Liikenteestä aiheutuvaa haittaa on pyritty minimoimaan mahdollisimman tarkoituksenmukaisella liikenneverkolla siten, että uudet alueet liittyvät mahdollisimman tiivisti pääliikenneverkkoon. Alueiden tasaamiseen ja esirakentamiseen liittyviä ympäristöhaittoja vähennetään jatkossa tarkemmalla tasaussuunnitelmalla.
Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen.	Suunnittelualueella ei ole oleellisessa määrin rakennettua ympäristöä tai siihen liittyviä arvoja, jotka jouduttaisiin rakentamisen seurauksena poistamaan. Maisema- ja luontoarvoja on tutkittu kaavarunkoluonnosvaihtoehtojen avulla sekä selvitetty niihin kohdistuvia vaikutuksia. Lähtökohta on, että kaavarunko huomioi riittävällä tavalla alueen merkittävät luontoarvot ja säästää ne muutospaineilta.
Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	Kaavarungon alueella ja erityisesti sen eteläosassa on virkistykseen kannalta merkittäviä alueita ja yhteyksiä. Vaikka suunnittelualueen uusi rakentaminen osaltaan vähentää virkistykseen soveltuvien alueiden määrää, on alueen läheisyydessä oleva muu ympäristö, erityisesti Linnaistensuon alue, merkittävä ja ympäristön asutuksen luonne huomioiden riittävä alueen asukkaiden tarpeisiin.

Taulukko 4. Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioon ottaminen

6 KAAVARUNKOTYÖN ETENEMINEN

Kaavarunkotyössä on tarkoitus valita luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen kolmesta luonnosvaihtoehdosta yksi eteenpäin vietäväksi tarvittavin muutoksin ehdotusvaiheeseen. Valittava kaavarunkovaihtoehto voi sisältää kaikkien luonnosvaihtoehtojen ratkaisuja tai kokonaan uusia osia. Selvityksiä ja esimerkiksi liikenteeseen sekä tasaamiseen liittyviä suunnitelmia tarkennetaan työn edetessä.

Kaavarunko ei itsessään ole oikeusvaikutteinen kaavataso, mutta se on apuna ohjaamassa alueen tarkempaa asemakaavoitusta sekä vaikuttamassa itse asemakaavoituksen aloittamispäätökseen. Kaavarunkotasolla on tutkittu kokonaisuuteen vaikuttavia asioita, kuten mm. luontoarvoja, viher- ja ulkoilu-reittiverkostoa, liikennejärjestelyjä, hulevesien hallinnan kokonaisuutta, massatasapainoa ja kaavata- loutta.

7 KAAVARUNGOIN LAATIJA

Kaavoitusarkkitehti Markus Lehmuskoski
puhelin: 050 398 5113

osoite: Lahden kaupunki
Kaupunkiympäristön palvelualue
Kaupunkisuunnittelu
Askonkatu 2
15100 LAHTI

s-posti: etunimi.sukunimi@lahti.fi