



LAHTI

# ASEMAKAAVAN SELOSTUS

15.1.2018  
päivitetty 1.12.2022

A-2646a  
D/2381/10.02.03.00.04  
/2017

Asemakaavan muutos

Keski-Lahti, Loviisankatu  
2-4, poliisitalo

[Lahti.fi](http://Lahti.fi)

# Asemakaavan muutos A-2646a, Keski-Lahti, Loviisankatu 2-4, poliisitalo

## Selostus

15.1.2018

Lahden tekninen ja ympäristötoimiala  
Maankäyttö ja aluehankkeet  
Kaavoitusarkkitehti Armi Patrikainen



Sijaintikartta

## ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 29. PÄIVÄNÄ MARRASKUUTA 2022 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA NRO A-2646a (Keski-Lahti, Loviisankatu 2-4, poliisitalo)

### 1 Perus- ja tunnistetiedot

#### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:  
Keski-Lahden (1.) kaupunginosan korttelin 23 tontteja 10 ja 11 sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat:  
Lahden kaupungin Keski-Lahden (1.) kaupunginosan korttelin 23 tontit 10 ja 11 sekä katualuetta.

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 4.3.2015 kaavoituskatsauksessa. Kaavahankkeesta on ilmoitettu myös 15.3.2016 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä sekä 21.2.2017 kaavoituskatsauksessa.

#### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuuotosalue sijaitsee Keski-Lahdessa, korttelin 23 tonteilla 10 ja 11. Aluetta rajaa etelässä Loviisankatu, lännessä Salininkatu ja pohjoisessa sekä idässä rakennetut asuinkerrostalotontit. Kaavamuuotosalueen laajuus on noin 6140 m<sup>2</sup>.

#### 1.3 Kaavan tarkoitus

Tavoitteena on muuttaa poliisilaitoksen käytöstä poistuvat hallinto-, virasto- ja toimistokäyttöön osoitetut tontit asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Hämeen poliisilaitos siirtyy 2018 Hennalan kasarmialueelle. Nykyisessä poliisilaitosrakennuksessa on sisäilmaongelmia ja se on teknisesti muutenkin laajaa remonttia vaativassa kunnossa. Rakennus on suunniteltu osittain tai kokonaan purettavaksi ja tontit muutettavaksi asuinkäyttöön.

#### 1.4 Kaupungin strategia

Kaupungin strategian vision ja tavoitteen mukaisesti kaavalla kehitetään yhdyskuntarakennetta sosiaalisesti, taloudellisesti ja ympäristöllisesti kestäväällä tavalla ja kasvatetaan asukaslukua 1% vuodessa. Toimintalupausten mukaisesti rakennamme monipuolisen asumisen mahdollistavaa kohtaamisten kaupunkia sekä luomme tilaa rohkealle kokeilukulttuurille ja suojelemme tiivistyvän kaupungin luontoa, pohjavesialueita ja vesistöjä.



Ortokuvakartta 2014.

## 1.5 Selostuksen sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot .....	3
1.1	Tunnistetiedot .....	3
1.2	Kaava-alueen sijainti .....	3
1.3	Kaavan tarkoitus .....	3
1.4	Kaupungin strategia .....	3
1.5	Selostuksen sisällysluettelo .....	5
1.6	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	6
2	Tiivistelmä .....	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	6
2.2	Asemakaava .....	6
2.3	Toteuttaminen .....	6
3	Lähtökohdat .....	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	7
3.1.1	Yleiskuvaus .....	7
3.1.2	Luonnonympäristö .....	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö .....	8
3.1.4	Maanomistus .....	11
3.2	Suunnittelutilanne .....	12
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	12
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....	15
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	15
4.1.1	Aloite .....	15
4.1.2	Sopimukset .....	15
4.1.3	Pohjakartan tarkistaminen .....	15
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö .....	15
4.2.1	Osalliset .....	15
4.2.2	Vireilletulo .....	15
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	15
4.2.4	Viranomaisyhteistyö .....	16
4.3	Asemakaavan tavoitteet .....	16
4.3.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	16
4.3.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet .....	16
4.3.3	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta .....	16
4.3.4	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu .....	17
4.3.5	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet .....	18
4.3.6	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset .....	24
5	Kuvaus .....	24
5.1	Asemakaavan rakenne .....	24
5.1.1	Kokonaisrakenne .....	24
5.1.2	Mitoitus ja aluevaraukset .....	24
5.1.3	Palvelut .....	25
5.2	VAT:in, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen .....	25
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	25
5.4	Kaavan vaikutukset .....	25
5.4.1	Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen .....	25
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	25
5.4.3	Muut vaikutukset .....	25
5.5	Ympäristön häiriötekijät .....	26
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset .....	26
5.7	Nimistö .....	27
6	Asemakaavan toteutus .....	27

6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	27
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	27
6.3	Toteutuksen seuranta.....	28
7	Päiväys ja allekirjoitus.....	28
8	Seurantalomake.....	28

## 1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

asemakaavakartta A-2646  
osallistumis- ja arviointisuunnitelma

## 2 Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu Lahden kaupungin ja yksityisen maanomistajan aloitteesta. Vireilletulosta on ilmoitettu 4.3.2015 kaavoituskatsauksissa. Kaavahankkeesta on ilmoitettu myös 15.3.2016 sekä 21.2.2017 kaavoituskatsauksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle ([www.lahti.fi/palvelut/kaavoitus/keski-lahti-loviisankatu-2-4](http://www.lahti.fi/palvelut/kaavoitus/keski-lahti-loviisankatu-2-4)) 7.9.2016. Kaavan aloituskokous pidettiin 25.5.2016. Kaavatyötä esiteltiin keskustan kaavojen yleisötilaisuudessa 28.10.2015 ja 24.5.2016. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestetään 23.10.-6.11.2017, jolloin pyydetään myös viranomaislausunnot.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella muutetaan korttelin 23 tontit 10 ja 11 kerrostalotonteiksi AK-1. Kaavassa on osoitettu 1/2r VII kerrosta tontille 10 ja V-VI kerrosta tontille niin, että korkeammat rakennusosat on osoitettu Loviisankadun puolelle. Myös kellarikerrosten rakentaminen on mahdollista (kk). Rakennusalat on osoitettu katujen varsiin. Rakennusoikeutta on osoitettu 5000 k-m<sup>2</sup> tontille 10 ja 5200 k-m<sup>2</sup> tontille 11, eli yhteensä 10200 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudesta 15%:lle saa sijoittaa liike-, toimisto- tai varastotilaa. Autopaikkoja on osoitettu 1ap/80 k-m<sup>2</sup>, josta asumiselle osoitetun kerrosalan osalta saa vähentää 30% (=autopaikkatarve yht. 89 ap). Autopaikat sijoitetaan kannen alle ja/tai kellarisiin. Pihakansi on istutettava oleskelualueeksi. Sinne saa rakentaa pyöräkatoksia (a-1, a-2). Polkupyöräpaikkoja tulee osoittaa 1ppp/40 k-m<sup>2</sup>.

Kaavassa on osoitettu katujen varsiin liittymäkieltoa. Tontilla 11 Salininkadun puolelle on osoitettu kulkuyhteys pihalle rakennusalan läpi.

Kaavassa on osoitettu julkisivua koskevia määräyksiä (ju) ja pysäköintikellarien naapuritontteihin rajautuvien osien käsittelyä koskevia määräyksiä (-ju-, -ai-).

Kaavamuutosalueella hulevedet ohjataan sadevesiviemäriin. Hulevesien käsittelystä on laadittava suunnitelma (hu). Alueella ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää (pv-1). Tontit on liitettävä kaukolämpöön. Tontilla 10 on mahdollisesti pilaantunutta maa-aluetta (polttoainesäiliö), joka on puhdistettava ennen uutta rakentamista.

Asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta asuinkerrostaloille yhteensä 10200 k-m<sup>2</sup>.

### 2.3 Toteuttaminen

Asemakaavan toteutuksesta vastaavat tonttien omistajat. Kaavan toteuttaminen voi alkaa kaavan saatua lainvoiman.

### 3 Lähtökohdat

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Yleiskuvaus

Suunnittelualueella on kaksi rakennettua toimistotonttia tiiviissä keskustarakenteessa, kaupungintalon eteläpuolisessa korttelissa. Tontit ovat osa keskustan ruutukaavaa. Muu osa korttelista on asuinkerros- ja liikerakennusten korttelialuetta. Eteläpuolella alue rajautuu Loviisankatuun ja länsipuolella Salininkatuun ja Radiomäen puistoon.



*Suunnittelualue vuoden 2014 viistoilmakuvassa.*

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

###### **Maisema ja topografia**

Maisemallisesti alue on I Salpausselän rinteessä, Radiomäen itäpuolella. Kaavamuutosalue on rakennettua aluetta. Alue sijoittuu korkeustasojen +121.9 m ja +115 m väliin meren pinnan yläpuolelle (mpy). Maasto viettää itään. Suunnittelualueen korkein kohta on Salininkadun puolella.

###### **Maaperä, rakennettavuus**

Maaperä on GTK:n maaperäkartan mukaan hiekkaa.

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

###### **Kasvillisuus ja eläimistö**

Kaavamuutosalue on kokonaan rakennettu, joten sillä ei ole kasvillisuutta tai eläimiä. Salininkadun länsipuolella on Radiomäen puiston suuri yhtenäinen viheralue.

###### **Pohjavesi, vesistöt, vesitalous**

Suunnittelualue on pohjaveden muodostumisaluetta.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Yhdyskuntarakenne, kaupunkikuva

Alue sijoittuu taajamakuvallisesti tiiviiseen keskustarakenteeseen, ruutukaavakortteliin. Kortteli 23 muodostaa pääosin asuinkerrostaloista koostuvan umpikorttelin. Korttelin asuinkerrostaloista yksi on rakennettu 1930-luvulla, kaksi 1960-luvulla ja yksi 2010-luvulla. Rakennusten kerrosluku vaihtelee neljän ja seitsemän välillä. Julkisivuissa on käytetty punatiiltä, betonia ja rappausta.

Tontilla 10 on ollut 1903 rakennettu pieni asuinrakennus ja 1908 rakennettu rukoushuone /koulurakennus. Rakennukset purettiin nykyisen, 1973 rakennetun 6-7-kerroksisen klinkkeripintaisen toimistotalon tieltä.



Lahti, Loviisankatu Lahdentyttökoulu.

*Kuvan vasemmassa laidassa näkyvässä tiilipintaisessa talossa toimi Lahden tyttökoulu vuosina 1908-1923. - Pertti Hammarin kuva-arkisto.*

*Loviisankadun katunäkymä tyttökoulun toiminnan aikana (kuva: Lahden rakentaminen jatkui, Unto Tupala, 1998)*

Tontti 11 on ollut asuinkäytössä ennen sen muuttamista virastotalokäyttöön. 2-5 –kerroksinen rakennus on vuodelta 1987. Loviisankadun puoleinen rakennusosa on tehty tontin 11 rakennuksen jatkeeksi. Rakennuksiin liittyy laajat kellarirakenteet (3 kellarikerrosta). Osa kellarirakenteista ulottuu Loviisankadun alle. Loviisankatu on toteutettu tontin 11 kohdalla betonikansirakenteena.





*Poliisitalo Radiomän rinteeltä.*



*Poliisitalo Salininkadulta (kuva Google Maps).*

Loviisankadun eteläpuolella naapurikorttelissa 27 on vanha teollisuustontti (1001), sekä oikeustalon tontti (8), joiden toiminta on päätynyt. Tonteille ollaan suunnittelemassa uusia asuinrakennuksia. Tontilla 1001 Loviisankadun varressa oleva puutalo on suojeltu ja asuinkäytössä.

### **Liikenne**

Kaava-alue ei liity suoraan yleisiin tiealueisiin. Salininkatu liittyy Mannerheiminkatuun. Loviisankadulta ei ole sallittu ajoa Salininkadulle. Loviisankadun ja Salininkadun kulmassa on 2-tasoinen ajoramppi, jonka kautta ajetaan tontin 10 parkkihalliin.

Salininkadun itäreunassa ja Loviisankadun pohjoisreunassa on jalkakäytävät. Matkakeskuksen bussipysäkeille on matkaa noin 250 m ja rautatieasemalle noin 300 m.

### Väestö

Kaavamuutosalueella ei ole asukkaita.

### Asuminen, palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta, virkistys

Suunnittelualueella ei ole asuntoja. Alueella on poliisilaitoksen työpaikkoja. Alue tukeutuu keskustan palveluihin. Lähin virkistysalue on kaavamuutosalueen länsipuolella oleva Radiomäen puisto.

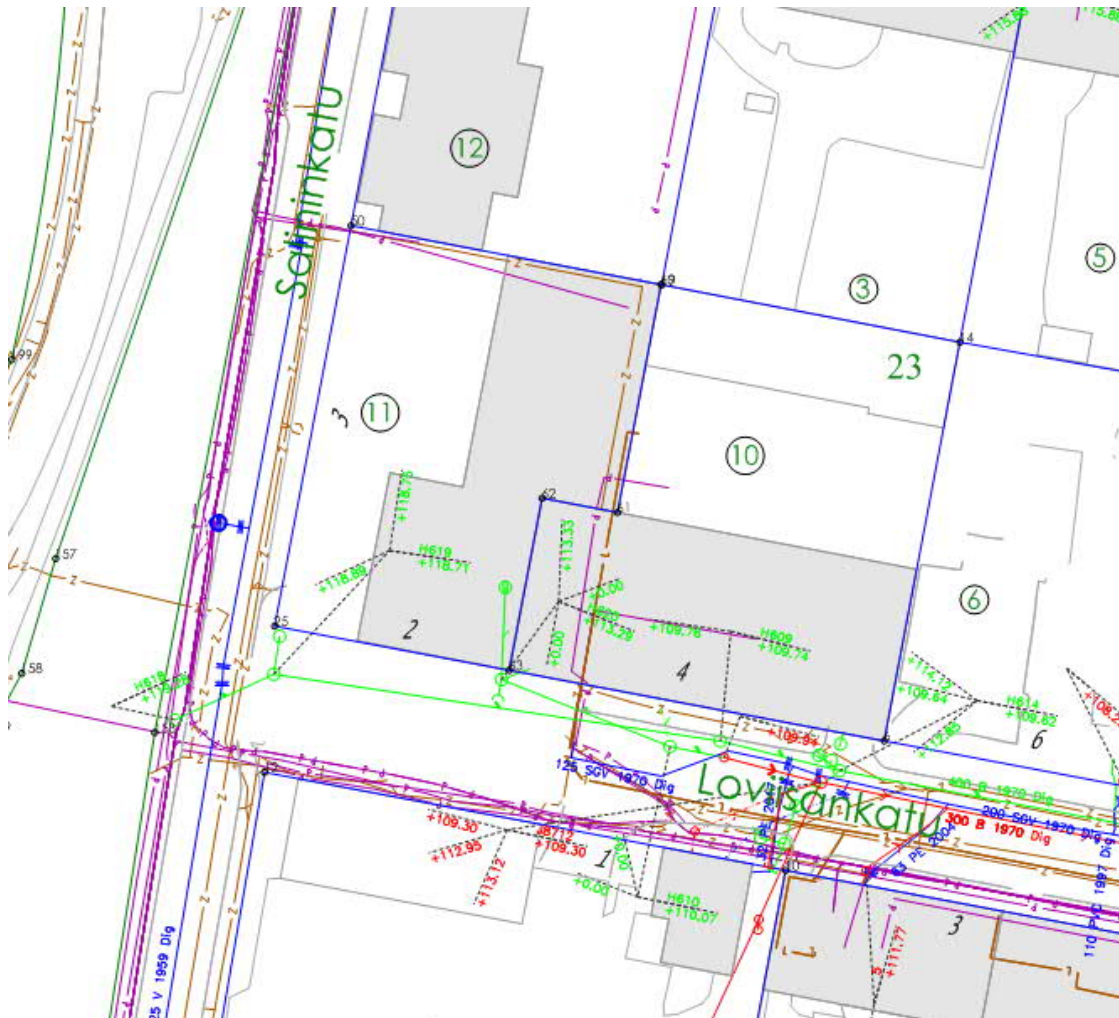
### Rakennettu kulttuuriympäristö (RKY, MARY, LaRY) ja muinaismuistot

Kaavamuutosalue kuuluu koko Lahden keskustan käsittävään LaRY-rajaukseen, jota kokonaisuudessaan koskee yleinen vaatimus rakennetun ympäristön arvon huomioimisesta rakennustoimenpiteisiin ryhdyttäessä. Rakennuksia ei ole inventoinneissa luokiteltu kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi.

Alueella ei ole muinaismuistoja.

### Tekninen huolto

Kaavamuutosalueelle tulee vesi- ja energiahuolto. Kaukolämpö tontille 11 tulee tontin 10 kautta.



Tekninen verkosto.

**Erityisalueet**

Alueella ei ole erityisalueita.

**Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt (melu, värinä, ilmanlaatu, saastuneet maat)**

Alue on pohjaveden muodostumisaluetta.

Salininkadun varteen puiston puolelle tonttia 11 vastapäätä on merkitty silmälläpidettävän ketoneilikan kasvupaikka.

Alueelle tulee liikennemelua pääosin Mannerheiminkadun suunnasta, mutta melu ei ylitä ohjearvoja.

**LAeq, dB(A)**

75.0 -
70.0 - 75.0
65.0 - 70.0
60.0 - 65.0
55.0 - 60.0
50.0 - 55.0
45.0 - 50.0
- 45.0

keskiäänitasot laskettu  
+2.0 m korkeudelta  
maanpinnasta

mittakaava 1 : 10 000

*EU-meluseelvityksen 2012 mukaiset liikennemelukäyrät alueella päiväaikaan klo 7-22.*

Tontin 10 kellarissa on ympäristöriskikohde (polttoaineen jakelupiste).

**Sosiaalinen ympäristö**

Sosiaaliselta kannalta poliisilaitos on alueellisesti merkittävä viranomaispalvelu.

**3.1.4 Maanomistus**

Tontin 10 ja katualueet omistaa Lahden kaupunki. Tontti 11 on yksityisomistuksessa. Loviisankadun puoleiset betonirakenteiset ajorampit ja niiden alla olevat tilat ovat yksityiselle vuokrattuja.



Maanomistus.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Maakuntakaava



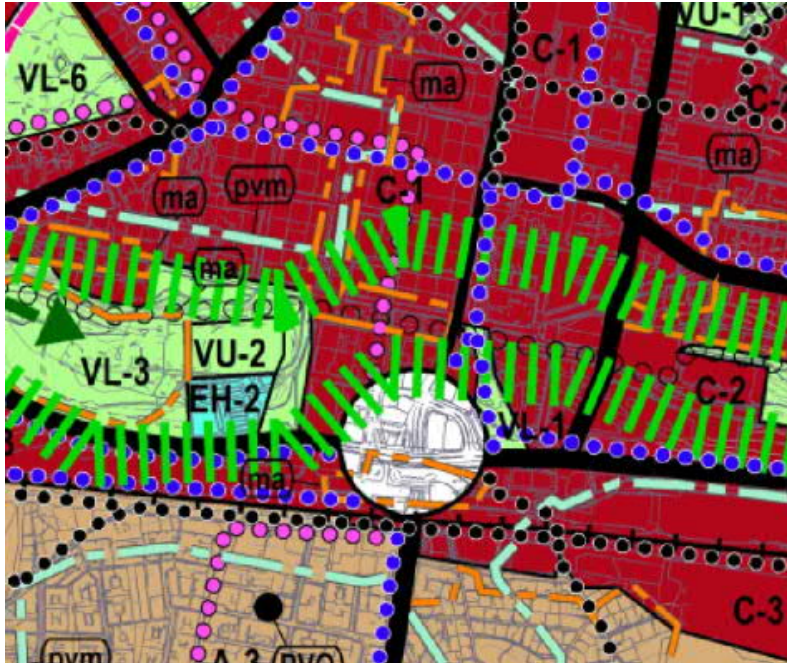
Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan MRA 93 § mukaisten kuulutusten myötä. Kuulutukset on julkaistu liitossa ja kunnissa 10.3.2017 alkaen ja kuntien virallisissa lehdissä viikolla 11. Maakuntahallitus määräsi 20.2.2017 § 19 Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman ja että maakuntakaava kumoaa voimaan tullessaan ympäristöministeriön 11.3.2008 vahvistaman Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2006. Maakuntakaavasta on jätetty Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen 10 valitusta. Hallinto-oikeus voi kieltää päätöksen täytäntöön panon.

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 alue on keskustatoimintojen aluetta (C).

Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014 (ei lainvoimainen).

### Osayleiskaava

Lahden läntisten osien osayleiskaava Y-202 (kv 27.6.2016 § 70) on saanut lainvoiman 5.10.2017. Osayleiskaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C-1). Alue kuuluu myös Salpausselän alueen rajaukseen.

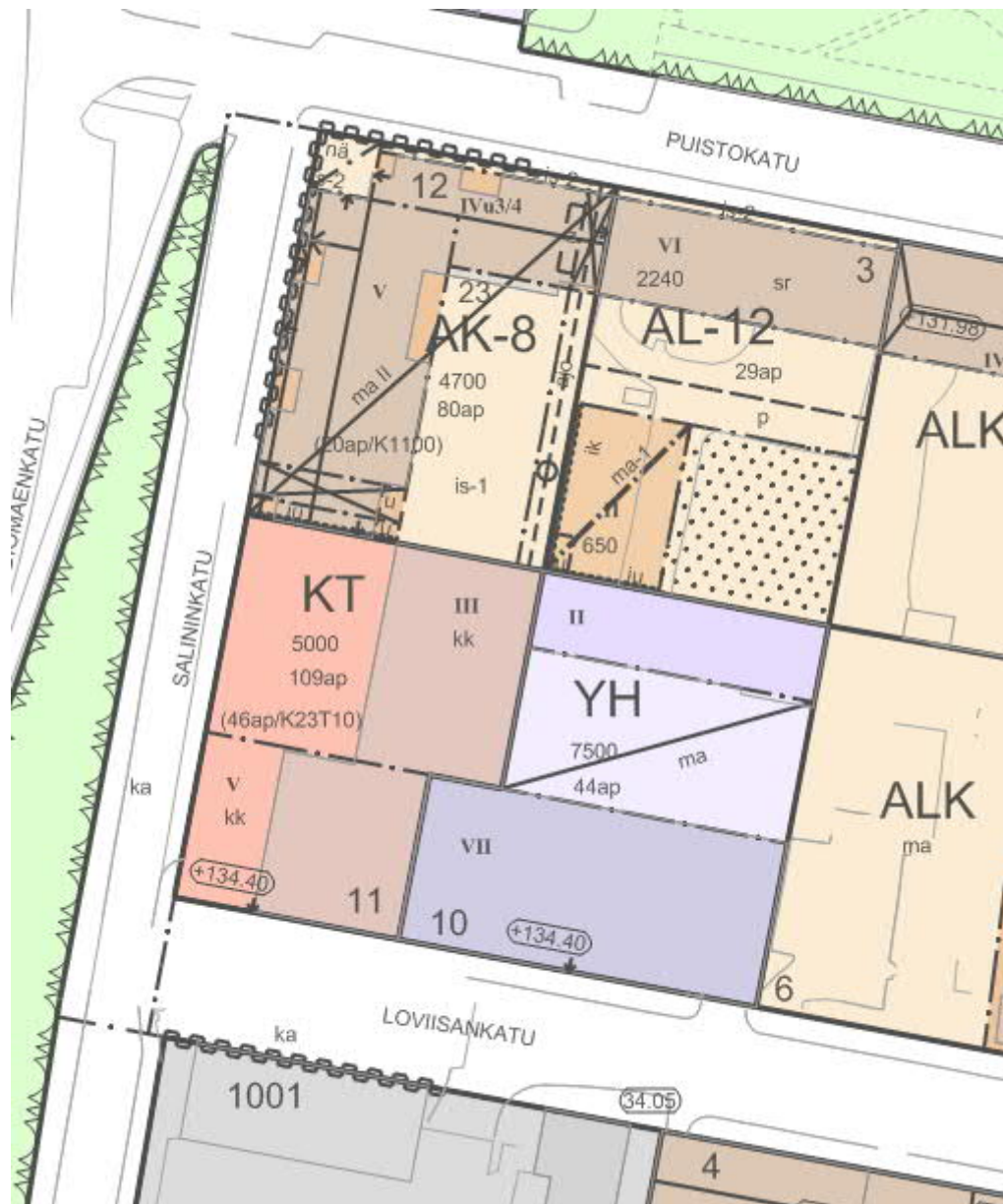


Ote Lahden läntisten osien osayleiskaavasta Y-202.

### Asemakaava

Korttelin 23 tontteja 10 ja 11 sekä katualueita koskeva asemakaava on vahvistettu 11.7.1985. Asemakaavassa tontti 10 on osoitettu hallinto- ja viristorakennusten korttelialueeksi YH ja tontti 11 toimistorakennusten korttelialueeksi KT. Tontille 10 on osoitettu rakennusoikeutta 7500 k-m<sup>2</sup> ja tontille 11 5000 k-m<sup>2</sup>. Sallittu kerrosluku vaihtelee II-VII välillä tontilla 10 ja III ja V välillä tontilla 11. Tontille 10 on osoitettu maanalaisen tilan rakennusala ja tontille 10 rakennusala, jolle saa rakentaa kolme kellarikerrosta. Kellarikerrokseen saa rakentaa tontille 11 enintään 1100 m<sup>2</sup> kerrosalaan laskettavia tiloja, joista enintään 300 m<sup>2</sup> saa sijoittua viereisille katualueille (ka). Autopaikkoja on rakennettava 44 ap tontille 10 ja 109 ap tontille 11. Tontin 11 alueelta on varattava 46 autopaikkaa tonttia 10 varten. Loviisankadun puolelle on osoitettu molemmille rakennuksille räystään enimmäiskorkeus.

Loviisankadun ja Salininkadun katualueita koskeva ka-määräys osoittaa katualueen osan, jolle saa rakentaa viereisille tonteille johtavat ajoluiskat. Näiden ja katupinnan alapuolelle saadaan rakentaa kahteen tasoon auto- ja varastotiloja ja enintään 300 m<sup>2</sup> tonttiin 11 kuuluvaa rakennusoikeutta.



Ote voimassaolevasta asemakaavasta.

### 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 ennen kaavaehdotuksen laatimista.

### Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat tai ohjelmat

Ei ole.

### Laaditut selvitykset

Kaavatyön aikana tai aiemmin laaditut selvitykset:

- Selvitys Lahden sodanjälkeisestä rakennusperinnöstä, Riitta Niskanen ja Tuija Vertainen (toim.), Lahden historiallisen museon julkaisu 3, 2012
- Lahden yleiskaavan 2025 yhteydessä tehdyt perusselvitykset
- EU-meluseelvitys 2012 ja 2017
- Jaksonkadun-Salininkadun toimivuustarkastelu, WSP Oy, 2017

## 4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

#### 4.1.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille Lahden kaupungin ja yksityisen maanomistajan aloitteesta.

#### 4.1.2 Sopimukset

Asemakaavatyön yhteydessä tehdään maankäytösopimus.

#### 4.1.3 Pohjakartan tarkistaminen

Alueen pohjakartta on tarkistettu ennen kaavaehdotuksen laatimista. Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/1999 vaatimukset.

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.2.1 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/rakennusten omistajat, asukkaat ja yritykset
- Teknisen ja ympäristötoimialan yhteistyötahot
- Lahden kaupungin museo
- Lahden Tilakeskus
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Päijät-Hämeen Jätehuolto Oy
- Posti Oyj
- Muut yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

#### 4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta ilmoitettu MRL 63 §, 2 mom. mukaisesti 4.3.2015 ilmestyneessä kaavoituskatsauksessa. Kaavahankkeesta on ilmoitettu myös 15.3.2016 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä sekä 21.2.2017 kaavoituskatsauksessa.

#### 4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 7.9.2016. Kaavatyötä esiteltiin keskustan kaavojen yleisötilaisuudessa 28.10.2015, 24.5.2016 sekä 9.11.2017. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 23.10.-6.11.2017.

#### 4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutosta on esitelty Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksille kaavaneuvottelun maastokäynnillä 17.5.2016. Kaavan aloituskokous pidettiin 25.5.2016. Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestetään 23.10.-6.11.2017, jolloin viranomaisille toimitettiin OAS sekä kaavaluonnos sekä -selostus ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot.

### 4.3 Asemakaavan tavoitteet

#### 4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavan lähtökohtana oli toimisto- ja virastotonttien käyttötarkoituksen muuttaminen kerrostaloasumiseen.

#### 4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Kaavatyön aikana tutkittiin useita uudisrakennusvaihtoehtoja sekä mahdollisuus säilyttää Loviisankadun puoleinen rakennusmassa asuinkäyttöön muutettuna.

#### 4.3.3 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Ensimmäiset uudisrakennusvaihtoehdot karsittiin liian massiivisina. Vaihtoehtoista todettiin, että rakennusmassan ei tule nousta nykyistä korkeammaksi eikä rakennus saa suunnittelualueen itäosassa työntyä sisäpihalle, koska se vaikuttaisi liikaa tontin 6 asunrakennuksesta avautuviin näkyymiin.



*Alustava suunnitelma tonttien uudisrakentamisesta (Arkkitehtitoimisto Havas Rosberg Oy), joka karsittiin liian massiivisena.*

Kaavatyön aikana tutkittiin myös vaihtoehto, jossa rakennuksen Salininkadun puoleinen osa olisi toteutettu uudisrakennuksena ja Loviisankadun puoleinen osa olisi säilytetty niin, että tontit



yhdistettäisiin. Rakennus olisi kuitenkin kerralla toteutettavaksi varsin suuri, ja poliisitalon kunto on varsin heikko.



LAHTI, kortteli 23, tontit 10 ja 11 • POLIISITALON UUSIOKÄYTTÖ • Ilmakuvaesitys

suunnittelu ARKKITEHTITOIMISTO HAVAS ROSBERG OY • visuaalisointi ZOAN FINLAND

*Alustava suunnitelma tonttien rakentamisesta Loviisankadun puoleinen rakennusrunko säilyttäen (Arkkitehtitoimisto Havas Rosberg Oy).*

#### 4.3.4 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Kaavamuutoksen pohjaksi valittiin kokonaan uudisrakentamiseen perustuva vaihtoehto, joka kuitenkin noudattelee Loviisankadun puolella nykyisen rakennusmassan sijaintia, kokoa ja korkeutta. Tonttijako säilytetään, jolloin rakennus on mahdollista toteuttaa vaiheittain. Vaihtoehto aiheuttaa merkittävimmät muutokset katukuvaan Salininkadun puolella, jossa rakennusmassa on tarkoitus siirtää kiinni katulinjaan. Samalla korttelin 23 sisäpihan puoli väljenee.



*Kaavaluonnoksen pohjaksi valittu suunnitelma, jossa tonttien rakentaminen voidaan toteuttaa erillisinä. Kuvassa esitetty vain tontin 11 rakennus (Kuva: Arkkitehtitoimisto Havas Rosberg Oy).*

Kaavalla ei lisätä rakennusoikeutta eikä autopaikkojen määrä kasva nykyisestä. Autopaikat sijoitetaan rakennuksen ja pihakannen alle. Liikennejärjestelyjä erityisesti Salininkadun ja Loviisankadun risteysalueella tarkastellaan kaavoituksen aikana. Katusuunnitelmassa varaudutaan risteysalueen tasauksen madaltamiseen liikenneyhteyksien parantamiseksi. Erityisesti kevyen liikenteen reitit tarvitsevat parantamista asumisen lisääntymisen vuoksi.

#### 4.3.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kuultavana 23.10-6.11.2017 on yksi kaavaluonnosvaihtoehto, josta pyydettiin mielipiteet ja lausunnot.

#### Lausunnot ja niiden huomioon ottaminen

Valmisteluvaiheessa pyydettiin lausunnot kohdassa 4.2.1 mainituilta viranomaisilta. Lausuntoja saapui kaavan kuulemisaikana 8 kpl: Päijät-Hämeen pelastuslaitokselta, Lahti Energia Oy/Lämpöliiketoiminnalta, Vanhusneuvostolta, Hämeen ELY-keskukselta (lausunto yhteistyössä Uudenmaan ELYn kanssa), Lahden ympäristöpalveluilta, Lahti Aqualta, Lahden kaupunginmuseolta ja Vammaisneuvoston rakennustyöryhmältä.

Lausunnon keskeinen sisältö:	Vastine ja vaikutus kaavaan:
<p><b>Päijät-Hämeen pelastuslaitos / Ari Heikkinen:</b> Pelastuslaitoksen huomioita mahdolliseen pelastustoimintaan liittyen: -pelastuslaitoksen puomiauton petauskaltevuus 8 astetta (Loviisankatu) - mahdollinen autokannelle petaus (jalan pistekuorma 19 tn=3.5 kg/cm2 aluslevyllä) - sisäpihan operointimahdollisuus Päijät-Hämeen pelastuslaitoksella ei ole muuta huomautettavaa kun edellä mainitut seikat huomioidaan rakennussuunnitteluvaiheessa.</p>	<p>Loviisankadun kaltevuus on katusuunnitteluasia. Pelastuslaitoksen operointimahdollisuudet selvitetään lopullisesti rakennussuunnitteluvaiheessa. Sisäpihan osalta on arvioitu, että pelastautuminen suoritetaan parvekkeiden kautta, joihin asennetaan hätäpoistumistikkaat. Tämä huomioidaan rakennussuunnitteluvaiheessa. Lausunnonlla ei ole vaikutusta kaavaan.</p>
<p><b>Lahti Energia Oy/Lämpöliiketoiminta / Harri Mäki-Saari:</b> Kohteena olevan asemakaavarajauksen kaakkoisosassa sijaitsee hauras betonikuorinen suurehko kaukolämmön katujohto. Liittymisjohto kaavoituskohteen tontille tulee etelästä, ulottuen syväälle kiinteistön sisällä. Kaukolämmön kapasiteetti alueen tuntumassa on erinomainen. Suosittelemme kohteen muutos- ja uudisosien lämmitystavaksi kaukolämpöä, ja kaavaan merkintää kaukolämpö. Mikäli lopullinen kaavaehdotus poikkeaa oleellisesti luonnos- ja valmisteluvaiheen suunnitelmista, varaamme oikeuden lausua siitä uudelleen.</p>	<p>Olevat kaukolämmön johdot huomioidaan rakennuksen purku- ja rakennustöissä sekä katurakentamisessa. Kaukolämpömerkintä lisätään kaavaan.</p>
<p><b>Vanhusneuvosto / pj Eila Lampio:</b> Kaavan tarkoitus on muuttaa alue asuinkerrostalojen kortteliksi. Keskusta -asuminen, asuminen palvelujen lähellä on erityisen sopivaa ja haluttua toimintakykyisten ikäihmisten asuinalueeksi. Sijaintitekijä tuo erityisen hintalisan myytäviin asuntoihin niin, ettei vähävaraisilla vanhuksilla ole mahdollisuutta</p>	<p>Esteettömyys- ja rakennuksen turvatekijät ovat ensisijaisesti rakennussuunnittelussa huomioitavia asioita. Keskusta-alueelle rakentaminen on mm. rakenteellisen pysäköinnin ja ahtauden vuoksi kalliimpaa kuin keskustan ulkopuolelle. Lisäksi kulttuurihistoriallisesti merkittävä ympäristö keskustassa ja erityisesti kaupungintalon läheisyydessä asettaa rakennuksen arkkitehtuurille,</p>

<p>sijoittua tähän kortteliin, ellei sitten kaupungin tukitoimin asumista tehdä mahdolliseksi esim. vuokra- tai asumisoikeusasunto rakentamisella. Ikäihmisten asumisen reunaehdot ovat tunnetut: esteettömyys, turvatekijöistä huolehtiminen, palvelujen sujuvat käyttöolosuhteet. Nämä vanhusystävälliset elementit tulee olla kaavoitustyössä keskustarakentamisen ehtoja.</p>	<p>viimeistelylle ja materiaaleille korkeammat laatuvaatimukset. Kaavoituksella pystytään vaikuttamaan neliöhintaan mm. sallimalla rakennukselle riittävän suuri runkosyvyys ja riittävä väljyys kaavallisesti niin, että mahdollistetaan edulliset ja tehokkaat ratkaisut rakennussuunnittelussa ja rakentamisessa. Kuitenkin suhdanteet vaikuttavat tätä suuremmassa määrin neliöhintaan. Kaavan autopaikkamääräyksessä on annettu helpotusta normaalista vaatimuksesta (1 ap/80) 30% Matkakeskuksen läheisyyden vuoksi, mikä halventaa hiukan rakennuskustannuksia.</p>
<p><b>Hämeen ELY-keskus, Ympäristöyksikkö / Kirsti Nieminen ja Uudenmaan ELY-keskus (liikenne), Mira Linna:</b></p> <p>Lausuntonaan asemakaavan muutosluonnoksesta Hämeen ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset (ELY-keskus) esittävät seuraavaa: Kaavaa varten on laadittu liikenteen toimivuustarkastelu, jossa on esitelty Salininkadun muuttaminen yksisuuntaiseksi ja läpiajon mahdollistaminen Loviisankadulta Salininkadulle. Kaava-aineistossa ei käy ilmi, kuinka laaja alue Jaksonkadun-Salininkadun toimivuustarkastelussa (WSP, 2017) on otettu huomioon. Toimivuustarkastelu ei ollut kaava-aineiston liitteenä, joten sen sisällön arviointi ei ollut mahdollista.</p>	<p>Toimivuustarkastelu ei ollut valmistunut vielä kaavan kuulemiseen mennessä, vaan käytettävissä oli ainoastaan luonnos. Valmis toimivuustarkastelu on toimitettu Uudenmaan ELY-keskukselle erikseen. Valmis toimivuustarkastelu lisätään kaavan kotisivulle.</p> <p>Lausunnolla ei ole vaikutusta kaavaan.</p>
<p><b>Lahden ympäristöpalvelut / Tiina Karu-Hanski:</b></p> <p>Lahden ympäristöpalveluilla ei ole varsinaista lausuttavaa asemakaavamuutoksen A-2646, Loviisankatu 2-4, luonnokseen. Kaavaselostukseen ja OAS:iin liittyen todetaan: kaavan selostusluonnoksessa s. 11 ja OAS:ssa s. 3 on esitetty Salininkadun toisella puolella Radiomäen rinteessä uhanalaisen ketoneilikan kasvupaikka. Ketoneilikka ei ole uhanalainen vaan sen uhanalaisuusluokka on silmälläpidettävä.</p>	<p>Ketoneilikan uhanalaisuusluokka korjataan kaava-asiakirjoihin.</p> <p>Lausunnolla ei ole vaikutusta kaavaan.</p>
<p><b>Lahti Aqua / Kaarle Milén:</b></p> <p>Luonnoksesta ei ole huomautettavaa.</p>	<p>Lausunnolla ei ole vaikutusta kaavaan.</p>
<p><b>Lahden kaupunginmuseo/ Timo Simanainen, Riitta Niskanen:</b></p> <p>Luonnoksesta ei ole huomautettavaa.</p>	<p>Lausunnolla ei ole vaikutusta kaavaan.</p>
<p><b>Vammaisneuvoston rakennustyöryhmä / pj Marja-Leena Taavila:</b></p> <p>Asumisalue-ratkaisun tulee olla esteetön ja saavutettava, asuntorakenne tulee olla monimuotoista, että se palvelee eri elämäntilanteissa olevia henkilöitä.</p> <p>Suunnitelma alue on maastoltaan haastavaa ja nousevaa. Vammaisneuvosto toteaa tyytyväisenä, että</p>	<p>Esteettömyys- ja rakennuksen turvatekijät ovat ensisijaisesti rakennussuunnittelussa sekä kadun tasauksen osalta katusuunnittelussa huomioitavia asioita.</p> <p>Kotihoidon pysäköintimahdollisuus on ensisijassa katuvarressa, jossa on yleinen, aikarajoitteinen pysäköintimahdollisuus. Inva-paikkojen määrästä ja</p>

se on suunnitelmassa otettu huomioon ja pyritty laskemaan maaston tasoeroja.

Tulevassa katualuesuunnittelussa tulee huomioida maanpäälle sijoittuvat autopaikat, inva-paikka ja esim. hoitohenkilökunnan tarvitsema väliaikainen p-paikka.

Suunnitelman mukaisesti rakentuessaan alueesta tulee tiivistä asumista, maisemallisesti se kuitenkin sopii nykyiseen talokantaan ja vihreyttäkin asukkaille ollaan toteuttamassa sisäpiharatkaisulla.

sijoituksesta määrätään rakennusmääräyksissä ja ne tarkistetaan rakennuslupavaiheessa.

### Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Valmisteluvaiheessa saatiin 4 mielipidettä kaavaluonnoksesta. Saapuneet kirjalliset mielipiteet ja vastineet niihin on esitetty alla.

Mielipiteen keskeinen sisältö:	Vastine ja vaikutus kaavaan:
<p><b>Teemu Pulkki / As Oy Lahden Eliel</b> 1) Muutos kaavaluonnos esityksessä mainittujen rakennusalueiden N:o 17/ a-2 ja N:o16/ a-1 pihakansien yläpinnan kokonaiskorkeuteen. Rakennusalueiden a-2 sekä a-1 pihakansien yläpinnan kokonaiskorkeus ei saa ylittää naapurirakennuksen tontin 12 (Puistokatu 1 , As Oy Lahden Eliel) pihalla olevaa autoparkkialueen asvaltoitun (10 autopaikkaa) alueen yläpinnan korkeutta. 2) Muutos kaavaesitykseen koskien N:o 26 / --- ju--- betonista suoja-aitaa. Betoninen suoja-aita tulee ulottaa myös naapurirakennuksen tontin 12 (Puistokatu 1, As Oy Lahden Eliel) pihalla olevan autoparkkialueen osalle samalla korkeustasolla kuin rakennusalueen a-2 betoninen suoja-aita tehdään. Betonisen suoja-aidan yläosaan tontti 12 osalla asennetaan metallinen tontilla 12 nyt oleva suoja-aidan mallinen korotus. Metallisen suoja-aidan yläpinnan korkeus tulee noudattaa tontilla 12 olevan suoja-aidan korkeutta. Selvitys: Betoninen suoja-aita tarvitaan koska tontin 12 autoparkkialue on kiinni rajalinjassa. Ilman suojabetoni suojausaitaa lumi ja a-2 alueen muut jätteet kulkeutuvat helposti tontin 12 parkkialueelle aurauksen sekä pihahuollon seurauksena. Tällä suoja-aidalla myös estetään tontin 12 läpi kulkeva ylimääräinen jalankulkijoiden läpikulku suoraan Puistokadulle A-2646 kaavaluonnos esitys alueelta.</p>	<p>Suoja-aidan rakentamisvelvollisuus voidaan ulottaa myös tonttien 11 ja 12 rajalle. Tällöin tonttien asfalttipintojen tasoa ei ole välttämätöntä määrätä samalle tasolle, koska mahdollinen pieni tasoero saadaan peitettyä suoja-aidalla. Ylimääräisiä porrastuksia tasoissa kannattaa tonttien välillä toki välttää. Kaavalla mahdollistetaan tontille 11 ainoastaan kellarikerrosten rakentamisen maan alle, ei maanpäällisiä autohallikerroksia. Lumen tai haravointijätteen kasaaminen naapurin puolelle on joka tapauksessa kiellettyä.</p>
<p><b>As Oy Lahden Elielin puolesta isännöitsijä Sirpa Suhonen</b> Asunto Oy Lahden Eliel pitää tärkeänä, että Salininkatu muutetaan yksisuuntaiseksi välillä Loviisankatu- Mannerheiminkatu siten, että siitä voi ajaa vain Mannerheiminkadulle. Tämä vähentää oleellisesti läpiajoliikennettä Puistokadulle ja lisää turvallisuutta. Loviisankatu on syytä pitää kaksisuuntaisena, jolloin siitä Salininkadulle ajettaessa voidaan kääntyä molempiin suuntiin.</p>	<p>Salininkadun ja Mannerheiminkadun liittymän kehittämiseksi tehtiin asemakaavan muutoksen selvitysten yhteydessä liikenteen toimivuustarkastelu alueen ympäristössä. Katujen yleissuunnittelu on aloitettu, ja tehdään siltä pohjalta että Salininkatu muutetaan yksisuuntaiseksi Loviisankadun risteyksestä etelään, kuten toimivuustarkastelussa suositeltiin. Tämä vähentää läpiajoa Salininkadulla. Liikennejärjestelyt ratkaistaan katusuunnitelmissa. Kaavassa osoitetaan vain katualueet.</p>

<p>As Oy Lahden Eliel esittää että lähtökohtana tulee olla, että pihakannet ovat samalla korkeudella molemmilla tonteilla.</p> <p>Asunto Oy Lahden Eliel esittää kaavaa muutettavaksi myös siten, että suoja-aita tulee ulottaa myös Puistokatu 1 pihalla olevan parkkialueen osalta samalle korkeustasolle (riittävän korkea, mutta niin, että maisemallisuus säilyy) kuin rakennusalueella a-2. Metallisen suoja-aidan yläpinnan korkeuden tulee noudattaa tontilla 12 olevan suoja-aidan korkeutta. Ellei näin tehdä, naapurialueen lumi ja jätteet kulkeutuvat Puistokatu 1 parkkialueelle aurauksen ja pihahuollon seurauksena ja samalla estetään myös pihamme käyttäminen läpikulkuun. Talomme on alun perin rakennettu niin, että pihaan pääsee vain lukittujen porttien kautta ja tämän tilanteen haluamme säilyttää.</p>	<p>Pihakannet tontilla 11 ja 12 on tarkoitettu rakennettaviksi samalle tasolle niin, että turhaa porrastusta vältetään. Tonttien väliin voidaan kaavassa osoittaa rakennettavaksi aita, jolla mahdollinen pieni tasoero saadaan tasattua. Kulkurasitteita ei lisätä tontille 12, ja lumien ja haravointijätteiden kasaaminen naapurin puolelle on joka tapauksessa kielletty.</p>
<p><b>Maria Jaakkola /As Oy Lahden Eliel</b></p> <p><b>Seuraavan vuosikymmenen pysäköintitarpeiden huomioiminen kaavamuutoksen yhteydessä</b></p> <p>Kaavamuutoksen toteutuessa koko kortteli 23 muuttuu pääosin asuinkortteliksi, jossa tulee asumaan kaiken ikäisiä ja eri elämäntilanteessa olevia asukkaita. Korttelin ja koko kaavamuutosalueen autopaikoista merkittävä osa on nyt sijoitettu rakennusten alle ja tulevat autopaikat todennäköisesti jatkossakin myydään osakkeina alueen asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajille (tai mahdollisesti ulkopuolisille sijoittajille), jolloin kaava-alueelle nykyisen suunnitelman mukaan rakennettavat autopaikat ovat mm. 1) kotihoidon ym. tukipalveluja tarjoavien tahojen työntekijöiden, 2) mahdollisen liike- ja toimistotilassa asioivien asiakkaiden ja 3) alueen asukkaiden vieraiden puolesta lyhytaikaiseen vieraspysäköintiin vaikeasti käytettävissä tai jopa kokonaan heidän pysäköintikäytön ulkopuolella. Ainakaan nykyisiä kaavan mukaan rakennusten alle toteutettuja autopaikkoja ei ole sähköistetty sähköautojen latausta silmällä pitäen eikä kaava ota kantaa siihen, tuleeko tulevissa kohteissa yksittäisen yhtiön varautua jo rakennusvaiheessa siihen, että toteutettavat autopaikat mahdollistavat myös ns. pistokehybridien ja täyssähköautojen lataamisen turvallisesti. Kotihoidon tuen ja tarpeen lisääntyessä kuten myös liikennekäytössä olevien sähköautojen lisääntymisen myötä kaavamuutosalueen suunnittelussa (kuten myös sen läheisyydessä) olisi hyvä ottaa huomioon lyhytaikaiselle pysäköinnille osoitetut pysäköintipaikat sekä sähköautojen latausmahdollisuudet. Viimemainittujen toteuttaminen nyt tehtävän kaavan yhteydessä mahdollistaisi latausmahdollisuuden myös jo toteutettujen yhtiöiden asukkaille kyseisten yhtiöiden omista uusinestoinneista riippumatta. Toivon esitettyjen näkökulmien tulevan huomioiduksi asemakaavamuutosta edelleen valmisteltaessa.</p>	<p>Salininkadun ja Loviisankadun varressa on tarkoitettu säilyttää aikarajoitteisia pysäköintipaikkoja, jotka palvelevat myös vieraita ja kotihoitoa. Joidenkin paikkojen pysäköintiaikaa on mahdollista liikennemerkein rajoittaa niin, että palvelevat ensisijaisesti lyhytaikaista kotihoidon pysäköintiä. Autojen latauspaikkojen osoittaminen on rakennussuunnittelussa huomioitava asia. Uudisrakennuksissa on varmasti järkevä rakentaa osa autopaikoista jo valmiiksi latauspistokkeilla varustetuiksi ja sopia yhtiöjärjestyksessä käytön mukaisista maksukäytännöistä. Latauspistokkeita on mahdollista lisätä myös olemassa oleviin rakennuksiin, kunhan sähköjärjestelmät tarkistetaan mahdollistamaan ne. Kadun varteen latauspistoketta ei tässä kaavassa määrätä rakennettavaksi, eikä katusuunnitelmassa sellaista ole tarkoituksenmukaista osoittaa. Kaupungin velvoitteisiin ei tällä hetkellä kuulu sähkölatauspisteiden tai muun polttoaineen tarjoaminen. Latauspisteiden rakentaminen on ensisijassa käyttäjien vastuulla ja kustannettava, tai turvauduttava esim. huoltoasemien yhteyteen rakennettavaan verkostoon.</p>

As Oy Loviisankulma / Ritva Jussila  
As Oy Rautatietalo / Riina Puusaari

### Liikenne- ja katuratkaisut

Selostuksen kohdassa 5.4.1 todetaan, että liikenne ei merkittävästi lisääny kaavan myötä ja että liikenteestä on tehty toimivuustarkastelu, jossa on suositeltu liikenteen muuttamista yksisuuntaiseksi Salininkadulla välillä Loviisankatu-Mannerheiminkatu. Lisäksi on todettu, että alueen liikennejärjestelyjä muutetaan siten, että Loviisankadulla sallitaan läpiajo Salininkadulle.

Kaavan kotisivuilla

(<https://www.lahti.fi/palvelut/kaavoitus/keski-lahti-loviisankatu-2-4>) ei ole esitetty em. liikenteen toimivuustarkastelua eikä sitä ole laitettu selostuksen liitteeksi tai muutenkaan avattu tarkemmin selostuksessa. Selvitys oli kuitenkin mahdollista löytää Vientikerman kiinteistöä koskevan asemakaavamuutoksen kotisivuilta (<https://www.lahti.fi/palvelut/kaavoitus/keski-lahti-mannerheiminkatu-10>).

Nykytilanteessa Mannerheiminkadulta voi kääntyä Salininkadulle lännestä tultaessa ja Loviisankadulle on sallittu tontille ajo Salininkadulta. Seuraava mahdollinen kääntyminen Mannerheiminkadulta Poliisitalon suuntaan on vasta Loviisankadun ja Mannerheiminkadun risteyksestä. Liikenteen toimivuudesta ja liikennemääristä nykytilanteessa ei ole tehty selvitystä. Mikäli Loviisankatu avataan läpiajoliikenteelle ja Salininkatu muutetaan yksisuuntaiseksi (välillä Loviisankatu-Mannerheiminkatu), tulee kaikki Mannerheiminkadulta Loviisankadun ja Salininkadun asutusta kohti suuntautuvasta liikenteestä ajamaan Loviisankatua pitkin. Radiomäen tapahtumaliikennettä ohjautuisi Harjukadun lisäksi Loviisankadulle. Myös Messukeskuksen, Urheilukeskuksen ja Iskuareenan Hollolankadun risteykseen tukkeutuva liikenne tulee tällöin purkautumaan Harjukatua pitkin ja jakautumaan myös Loviisankadulle, josta on lyhin reitti Mannerheiminkadulle. Liikenneselvitys ei näytä huomioivan tätä aspektia ollenkaan, sillä selvityksen simuloinnissa on arveltu, että liikenne olisi em. skenaariossa suurempaa Puistokadulla (välillä Rautatienkatu-Salininkatu) kuin Loviisankadulla. Koska nykytilannetta ei ole selvitetty, on nyt tehty simulointi kyseenalainen. On epäselvää, miten As Oy Rautatietalon, As Oy Loviisankulman ja Rautatiekatu 8:n kiinteistöjen nykyinen liikennesuoritus on arvioitu. As Oy Loviisankulman ja Rautatienkatu 8:n tonttien sisäpihalla oleville pysäköintipaikoille ajetaan Loviisankadulta, kun taas As Oy Rautatietalon pysäköintihalliin ajetaan Rautatiekadun kautta, samasta tonttiliittymästä Rautatienkatu 4:n kanssa. Simuloinnissa ei myöskään näy Vientikerman ja Oikeustalon asemakaavan muutoksen mukaiset

Salininkadun ja Mannerheiminkadun liittymän kehittämiseksi tehtiin asemakaavan muutoksen selvitysten yhteydessä liikenteen toimivuustarkastelu alueen ympäristössä. Tähän oli viitattu selostuksen luonnoksessa, mutta tämän kaavan kuulemisvaiheessa tarkasteluraportti ei ollut valmistunut. Nyt valmistunut raportti lisätään kaavan nettisivulle sekä kaavaehdotuksen liitteeksi.

Liikenteen toimivuuden ja liikennemäärien tarkastelu nykytilanteessa voi antaa vääristyneen kuvan nykyisessä tilanteessa, jossa sekä Vientikerman että poliisilaitoksen rakennukset ovat tyhjentyneet toiminnasta eikä liikennettä niille laskennoissa suuntautuisi lainkaan. Liikennemäärät voi arvioida ainoastaan voimassaolevien kaavojen autopaikkojen perusteella.

Asemakaavassa ei sinällään ratkaista mielipiteessä esitettyjä liikennekysymyksiä, koska kaavassa osoitetaan ainoastaan katualueet. Katujen yleissuunnittelu on aloitettu ja tehdään siltä pohjalta että liittymä muutetaan yksisuuntaiseksi pohjoisesta etelään toimivuustarkastelun suosituksen mukaisesti. Tällä pyritään liikenneturvallisuuden parantamiseen ja läpiajon estämiseen Salininkadulta keskustaan. Tämä on perusteltua, koska Salininkatu samoin kuin Loviisankatu muuttuvat asuntokaduiksi. Keskusta-alueella liikennevirtojen ohjaamisessa toteutetaan kaupungin strategian mukaista keskustan kehä – ajattelua. Keskustan kehä kulkee Mannerheiminkadulla. Salininkadun ja Loviisankadun lopullinen toteutustapa ratkaistaan katusuunnitelmalla, joka asetetaan julkisesti nähtäville sen valmistuttua.

Loviisankadun liikennemäärät eivät toimivuustarkastelun perusteella nouse niin suuriksi, että läpiajon salliminen aiheuttaisi asukkaille merkittävää haittaa. Läpiajon salliminen mahdollistaa sen, että korttelin 23 tonttien 10 ja 11 uudet asukkaat voivat ajaa suoraan länteen Salininkadulle ja edelleen Mannerheiminkadulle, eikä kaikkea näiden tonttien liikennettä tarvitse suunnata Loviisankatua itään. Keskusta-alueella läpiajettavat asuntokadut ovat normaali käytäntö, ja myös kunnossapidon kannalta ne ovat suositeltavia. Radiomäen tapahtumaliikenne ei ensisijaisesti suuntaudu Loviisankadulle, vaan Harjukadulle ja Puistokadulle. Myös osa Salininkadun asukasliikenteestä tulee jatkossakin Puistokadun kautta. Messukeskuksen suunnasta tulevan tai sinne menevän liikenteen ohjautuminen suuressa määrin Loviisankadun kautta vaikuttaa melko teoreettiselta skenaariolta, koska huomattavasti sujuvampiakin reittejä Mannerheiminkadulle on.

tonttiliittymät. Liikenneselvityksessä todetaan liikenteen toimivuudesta, että "Salininkadun yksi- tai kaksisuuntaisuuden välillä ei ole merkittävää eroa liittymän toimivuuden kannalta". Kuitenkin johtopäätöksissä todetaan, että "tulevaisuudessa, kun Mannerheiminkatu on muutettu kaduksi ja sen liikennemäärä oletettavasti vähenee, paranee liittymän toimivuus myös sivukaduilta. Kaduksi muuttumisen yhteydessä liikennevalojen vaihteistuksia voidaan säätää, jolloin odotusaikojä Jaksonkadulla ja Salininkadulla saadaan supistettua. Salininkadun eteläpään muuttaminen yksisuuntaiseksi on suositeltava vaihtoehto, koska kadulle ei haluta läpikulkuliikennettä." Miksi Salininkadulle ei haluta läpikulkuliikennettä, mutta se ollaan valmiita avaamaan Loviisankadulle, mistä koituu nykyisille asukkailla merkittävää haittaa? Selostuksen kohdassa 4.3.4 todetaan, että katusuunnitelmassa varaudutaan tasauksen madaltamiseen Loviisankadun ja Salininkadun risteyksessä liikenneyhteyksien parantamiseksi ja kohdassa 5.4.3 on todettu katujen muutos- ja kunnostustöistä koituvan kustannuksia. Mikäli Loviisankadusta halutaan esteetön yhteys Salininkadulle edellyttää se Salininkadun tasauksen madaltamista Loviisankadun risteuksen kohdalta kaavoittajan antaman arvion mukaan metrillä. Madaltamisen myötä jouduttaisiin Radiomäen rinnettä vasten rakentamaan tukimuuri. Salininkatu on kivetty noppakivin, joiden purkaminen ja uudelleen asentaminen on kallista - kuten myös täysin uuden tukimuurin rakentaminen, oletuksella, että muurin ulkoasu on riittävän arvokas ympäristönsä nähden. Loviisankadun avaaminen liikenteelle vaatii maansiirto- ja rakennustöitä, joiden kustannukset tulevat olemaan suuret verrattuna saavutettuihin hyötyihin.

#### **Luonto ja luonnonympäristö**

Salininkadun ja Loviisankadun risteuksen madaltaminen edellyttää Radiomäen rinteiden pengertämistä pitkältä matkalta. Selostuksen vaikutusten arvioinnissa ei käy ilmi, vaarantaako tukimuurin rakentaminen Radiomäen rinteessä tonttia 11 vastapäätä kasvavan uhanalaisen ketoneilikan kasvupaikan. Kadun tasauksen madaltamisesta ja tukimuuriratkaisusta tulisi laatia vähintäänkin tutkielma ja arvioida sen vaikutuksia niin luonnonympäristöön kuin kustannuksiin.

#### **Ratkaisuehdotus**

Salininkatu säilytetään kaksisuuntaisena nykyisessä tasauksessaan ja Loviisankadulle ei sallita läpiajoa. Loviisankadun nykyinen ajoramppi korvataan rapuilla ja yhdistetyllä jalankulun ja pyöräilyn väylällä samaan tapaan kuin Ainonkadun ja Karjalankadun välisellä puisto-osuudella. Ratkaisu muodostaisi vehreän ja kiinnostavan kävelyn ja pyöräilyn kannustavan reitin

Salininkadun tasausta on esitetty tutkittavaksi katusuunnitelmatasolla, koska kadun jyrkkyys on nykyään suuri ja vaikeuttaa sekä tonttiliikennettä erityisesti talviaikaan että kunnossapitoa ja vaikeuttaa merkittävästi esteettömien jalankulkureittien rakentamista. Uudet jalkakäytävät on rakennettava sekä Salininkadun että Loviisankatujen varsille. Raput eivät ole esteetön kulkureitti. Tasaustöiden ja tukimuurien kustannusarvio tehdään katujen yleissuunnitelman yhteydessä. Tukimuuri pystytään rakentamaan niin, ettei rinne tai siinä kasvava ketoneilikka vaarannu. Salininkadun katuremontin yhteydessä voidaan hoitaa kadun alla olevan Lahti Aquan vesijohdon vaatima kunnostus/uusiminen. Myös Loviisankadun alla oleva kaukolämpöjohto kunnostetaan/uusitaan katutyön yhteydessä.

ja loisi viihtyisää lähiympäristöä alueen nykyisille ja tuleville asukkaille. Autoliikenteen kannalta ratkaisu olisi myös toimiva, sillä tontin 10 pysäköintitasolle pääsisi ajamaan nykyisestä Loviisankadun tasosta ja tontille 11 pääsisi ajamaan Salininkadulta. Lisäksi liikenteeltä rauhoitetut alueet kaupunkien keskustoissa lisäävät asukkaiden turvallisuutta ja viihtymistä asuinalueillaan. As Oy Loviisankulman ja As Oy Rautatietalon esittämä ratkaisu tukee kaupungin strategiaa ja muuttaisi ongelmallisen risteyskohdan kohtuullisin kustannuksin asuinalueen vetovoimatekijäksi.

Kuulemisajan jälkeen kaavaa on lisäksi esitelty asukastilaisuudessa 9.11.2017.

#### **Yhteenveto lausunnoista ja mielipiteistä ja niiden vaikutus kaavaan:**

- lisätään kaavaan merkintä kaukolämpö
- autokantta rajaava suojaitamerkintä lisätään myös tontin 11 puolelle.
- korjataan ketoneilikan uhanalaisuusluokkaa koskeva teksti kaavaselostukseen

Lisäksi kaavakarttaan tehdään seuraavat muutokset:

- Tontille 10 lisätään ohjeellinen ajoyhteysmerkintä
- kaavaan lisätään merkintä pv-1, jolla osoitetaan pohjaveden suojelu

#### 4.3.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavaehdotus on teknisessä ja ympäristölautakunnassa tammikuussa 2018.

## 5 Kuvaus

### 5.1 Asemakaavan rakenne

#### 5.1.1 Kokonaisrakenne

Asemakaavan muutoksella muutetaan korttelin 23 tontit 10 ja 11 kerrostalotonteiksi AK-1. Kaavassa on osoitettu 1/2r VII kerrosta tontille 10 ja V-VI kerrosta tontille niin, että korkeammat rakennusosat on osoitettu Loviisankadun puolelle. Myös kellarikerrosten rakentaminen on mahdollista (kk). Rakennusosalat on osoitettu katujen varsiin. Rakennusoikeutta on osoitettu 5000 k-m<sup>2</sup> tontille 10 ja 5200 k-m<sup>2</sup> tontille 11, eli yhteensä 10200 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudesta 15%:lle saa sijoittaa liike-, toimisto- tai varastotilaa. Autopaikkoja on osoitettu 1ap/80 k-m<sup>2</sup>, josta asumiselle osoitetun kerrosalan osalta saa vähentää 30% (=autopaikkatarve yht. 89 ap). Autopaikat sijoitetaan kannen alle ja/tai kellariin. Pihakansi on istutettava oleskelualueeksi. Sinne saa rakentaa pyöräkatoksia (a-1, a-2). Polkupyöräpaikkoja tulee osoittaa 1ppp/40 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan sisältö on esitetty tarkemmin selostuksen kohdassa 2.2.

#### 5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

käyttötarkoitus	korttelialueiden pinta-ala (m <sup>2</sup> ) yhteensä	rakennusoikeus (k-m <sup>2</sup> ) yhteensä	tehokkuusluku e
AK-1	3805	10200	2,68



katualueet	2341		
yhteensä	6146	10200	

Tarkka mitoitus esitetään seurantalomakkeessa (liitteenä selostuksen lopussa).

#### 5.1.3 Palvelut

Kaavamuutoksella poistetaan julkisia palveluja alueelta. Jatkossa alue tukeutuu keskustan palveluihin.

#### 5.2 VAT:in, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Asemakaava on Lahden läntisten osien osayleiskaavan ja Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 mukainen.

#### 5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa annetaan määräyksiä rakennusmassan julkisivuista ja räystäskoroista, piha-alueiden toteuttamisesta sekä pohjaveden suojelusta.

#### 5.4 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.

##### 5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan uutta rakentamista korttelialueelle. Vanhaa rakennusta ei suojella. Kaavan toteuttaminen edellyttää vanhan rakennuksen purkamisen niin, että uusi rakennusmassa Salininkadun puolella rakennetaan kiinni katulinjaan jatkamaan yhtenäistä rakennusmuuria. Korkeus määrätään noudattamaan naapurirakennuksen korkeutta. Tällöin korttelin sisäpiha avartuu. Sisäpiha osoitetaan kaavassa oleskelualueeksi.

Liikenne ei merkittävästi lisäännä kaavan myötä. Katualueilta poistetaan merkintä, joka sallii tonttien liittämärampien rakentamisen kadun puolelle. Alueen liikenteestä on tehty toimivuustarkastelu (WSP, 2017), jossa on suositeltu liikenteen muuttamista yksisuuntaiseksi Salininkadulla välillä Loviisankatu-Mannerheiminkatu. Salininkadun ja Loviisankadun risteyksen liikennejärjestelyjä muutetaan niin, että läpiajo Loviisankadulta Salininkadulle mahdollistetaan. Katujen varteen tehdään uudet jalkakäytävät. Liikennejärjestelyt ja katurakenneasiat ratkaistaan lopullisesti katusuunnitelmassa.

##### 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavalla ei juuri ole vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön. Alue on rakennettua ympäristöä, eikä sillä ole luonnontilaista ympäristöä.

##### 5.4.3 Muut vaikutukset

Vaikutukset väestörakenteeseen ja elinoloihin:

Kaavamuutoksella lisätään alueelle asuntoja noin 160 kpl. Koko kortteli 23 muuttuu asuinkortteliksi, ja korttelin sisäpiha avartuu ja muuttuu yhtenäisemmäksi oleskelupihaksi.

Sosiaaliset vaikutukset, vaikutukset lapsiin:

Kaavamuutoksella alue muuttuu asuinalueeksi ja todennäköisesti nykyistä rauhallisemmaksi, kun poliisilaitoksen toiminta loppuu. Uusissa keskustan kerrostaloissa on yleensä melko vähän

perheasuntoja, joten vaikutukset lapsiin ovat melko vähäisiä. Lähialueella eli Radiomäen puistossa on isot liikunta- ja leikkialueet ja koulu- ja päiväkotipalveluja on keskustassa.

Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen:

Kaavan vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen ovat kohtalaiset, sillä alueella on olemassa oleva tekninen verkosto (vesi, viemäri, kaukolämpö). Tontti 10 on kaupungin omistuksessa, ja tontin luovutuksesta kaupunki saa tuloja. Vanhojen rakennusten ja rakenteiden (ml. Loviisankadun betoninen ajoramppi) purkamisesta tulee kuluja. Katujen muutos- ja kunnostustöistä tulee kustannuksia.
















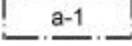
Vaikutukset yritystoimintaan:

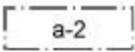



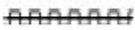

Kaavalla mahdollistetaan enintään 15% kerrosalasta rakennettavaksi liike- tai toimistotilaksi. Muuten uudet asukkaat käyttävät keskustan ja lähialueen palveluja.

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Tontin 10 kellarissa oleva ympäristöriskikohde (polttoainesäiliö) tulee tutkia ja puhdistaa ennen rakentamista.

## 5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

	ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE. PÄÄKÄYTTÖTARKOITUKSEN OHELLA TONTILLE SAA SIIJOITTAA LIIKE-, TOIMISTO- TAI VARASTOTILAA MAX. 15%.
	3 m KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.
	KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
	OSA-ALUEEN RAJA.
	TONTIN RAJA.
	KAUPUNGINOSAN NUMERO.
	KAUPUNGINOSAN NIMI.
	KORTTELIN NUMERO.
	TONTIN NUMERO.
	KADUN, KATUAUKION, TORIN, PUISTON TAI MUUN YLEISEN ALUEEN NIMI.
	RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.
	ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
	MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON EDESSÄ OSOITTAA, KUINKA SUUREN OSAN RAKENNUKSEN ENSIMMÄISESSÄ, RINTEESEEN SIIJOITUVASSA KERROKSESSA SAA KÄYTTÄÄ KERROSALAAN LASKETTAVAKSI TILAKSI.
	RAKENNUSALA.
	MERKINTÄ OSOITTAA, ETTÄ TONTILLE SAA RAKENTAA KOLME KELLARIKERROSTA.
	AUTON SÄILYTYSPIIKAN RAKENNUSALA, JOLLA AUTOPIIKAT SAA RAKENTAA PIHAKANNEN ALLE. PIHAKANNEN YLÄPINNAN KORKEUS EI SAA OLLA VIHEREISEN ASUINRAKENNUKSEN ENSIMMÄISEN ASUINKERROKSEN LATTIAPINTAA YLEMPÄNÄ JA KANSI ON RAKENNETTAVA OLESKELU- JA LEIKKIALUEEKSI. KANNELLE SAA SIIJOITTAA POLKUPYÖRÄKATOKSIA.

	AUTON SÄILYTYSPIIKAN RAKENNUSALA, JOLLA AUTOAIKAT SAA RAKENTAA PIHAKANNEN ALLE KAHTEN TASOON. PIHAKANNEN YLÄPINNAN KORKEUS EI SAA OLLA VIEREISEN ASUINRAKENNUKSEN ENSIMMÄISEN ASUINKERROKSEN LATTIAPINTAA YLEMPÄNÄ JA KANSI ON RAKENNETTAVA OLESKELU- JA LEIKKIALUEEKSI. KANNELLE SAA SIIJOITTAA POLKUPYÖRÄKATOKSIA.
	RAKENNUKSEEN JÄTETTÄVÄ KULKUAUKKO.
	NUOLI OSOITTAÄ RAKENNUSALAN SIVUN, JOHON RAKENNUS ON RAKENNETTAVA KIINNI.
	KATU.
	KATUALUEEN RAJAN OSA, JONKA KOHDALTA EI SAA JÄRJESTÄÄ AJONEUVOLIITTYMÄÄ.
1ap/80	MERKINTÄ OSOITTAÄ, KUINKA MONTA KERROSALANELIÖMETRIÄ KOHTI ON RAKENNETTAVA YKSI AUTOAIKKA. ASUMISEEN OSOITETTAVAN KERROSALAN OSALTA AUTOAIKOISTA VOIDAAN TEHDÄ 30% VÄHENNYS MATKAKESKUKSEN LÄHEISYYDEN JOHDOSTA.
1ppp/40	MERKINTÄ OSOITTAÄ, KUINKA MONTAA KERROSALANELIÖMETRIÄ KOHTI ON RAKENNETTAVA YKSI POLKUPYÖRÄAIKKA.
hu	TONTIN KUIVATUKSESTA ON LAADITTAVA SUUNNITELMA, JOSTA KÄY ILMI MITEN TONTILLA KERÄÄNTYVÄT HULEVEDET IMEYTETÄÄN JA / TAI OHJATAAN SIIHEN TARKOITUKSEEN ERIKSEEN SUUNNITELTUUN KÄSITTELYAIKKAAN TAI SADEVESIVIEMÄRIIN.
	MAHDOLLISETI PUHDISTETTAVAKUNNOSTETTAVA MAA-ALUE. PILAANTUNUT MAAPERÄ ON KUNNOSTETTAVA ENNEN RAKENTAMISEEN RYHTYMISTÄ.
pv-1	VEDENHANKINNALLE TÄRKEÄ POHJAVESIALUE. ALUEELLA EI SAA VAARANTAA POHJAVEDEN LAATUA EIKÄ MÄÄRÄÄ.
— ai —	MERKINTÄ OSOITTAÄ, ETTÄ PIHAKANSI ON AIDATTAVA NAAPURITONTTIA VASTEN VÄHINTÄÄN 1,2 m KORKEALLA AIDALLA. AITAMALLIN ON OLTAVA YHTENÄINEN TONTIN 10 VASTAAVAN SUOJA-AIDAN KANSSA.
ju	SALININKADUN PUOLEISTEN JULKISIVUJEN TULEE OLLA PÄÄOSIN AIKALLA MUURATTUA PUNATIILTÄ. SALININKADUN PUOLELLA RAKENNUKSEN KATTOMUOTO JA RÄYSTÄSLINJA TULEE SOVITTAA YHTEEN TONTIN 12 NAAPURIRAKENNUKSEN KANSSA. LOVIISANKADUN PUOLEISEN KATUJULKISIVUN TULEE OLLA RAPATTU. SALININKADUN JA LOVIISANKADUN PUOLEISTEN PARVEKKEIDEN TULEE OLLA SISÄÄNVEDETYT. PARVEKKEISTA EI SAA MUODOSTUA KOKO JULKISIVUN PEITTÄVÄÄ YHTENÄISTÄ ELEMENTTIÄ. LOVIISANKADUN PUOLELLA TONTTIN 10 JA 11 RAKENNUSTEN KATTOMUODOT JA RÄYSTÄSLINJAT TULEE SOVITTAA YHTEEN.
— ju —	AUTON SÄILYTYSPIIKKOJEN RAKENNUSALAN JULKISIVUT NAAPURIKIINTEISTÖJÄ VASTAAI TULEE TOTEUTTAA LUONNON MUOTOMAAILMAA JÄLJITTELEVÄNÄ RELIEFIMÄISENÄ VÄRIBETONIPINTANA TAI GRAAFISENA BETONIPINTANA. JULKISIVUN ON JATKUTTAVA 1,2 m PIHAKANNEN YLÄPUOLELLE SUOJA-AIDAKSI.
kaukolämpö	UUDISRAKENNUKSET ON LIITETTÄVÄ KAUKOLÄMPÖVERKKOON POIKKEUKSENA MRL 57a §:ssä LUETELLUT RAKENNUKSET.

## 5.7 Nimistö

Kaavamuutos ei vaadi uutta nimistöä eikä vanhaan nimistöön tule muutoksia.

## 6 Asemakaavan toteutus

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamista ohjataan rakennusvalvonnan mukaisesti. Kaavatyön aikana on tehty viitesuunnitelmana havainnekuvia, jotka ovat kaavan liitteenä.

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

### 6.3 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonnan mukaisesti.

## 7 Päiväys ja allekirjoitus

Lahdessa 15.1.2018

Kaavoitusarkkitehti Armi Patrikainen

## 8 Uudelleen nähtäville asettaminen

Asemakaavaehdotukseen on tehty nähtävillä olon jälkeen niin merkittäviä muutoksia, että asemakaavan muutos viedään uudelleen kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyyn ja asetetaan sen jälkeen uudelleen nähtäville,

Piirustusnumero on muutosten jälkeen A-2646a

Puolittain aiemman asemakaavaehdotuksen rakennusalalla olevat rakennukset poliisitalo ja virastotalo oli tarkoitus purkaa, mutta kuntotutkimuksissa selvisi, että niiden kantavat rungot voidaan säilyttää. Näin ollen rakennusmassat pysyvät samanlaisina, mutta uusissa julkisivuissa on mm. uusia rakennusrungosta sisäänvedettyjä parvekkeita.

Myös pihakannella sijaitseva varastorakennus säilytetään ja sille merkitään rakennusala.

Rakennusoikeus palautetaan vastaamaan nykyisiä rakennuksia.

Salininkadun puolelle toteutetaan porrashuone, josta on yhteys autohalliin. Porrashuoneen yhteyteen voi rakentaa asuntoja palvelevia yhteistiloja.

### Muutokset

- Rakennusalojen rajat on muutettu vastaamaan nykyisiä rakennuksia
- kerrosluvut on muutettu vastaamaan olevia rakennusmassoja
- Rakennusoikeus on palautettu toteutuneen rakennusoikeuden mukaiseksi sekä mahdollistettu lisäksi 100 m<sup>2</sup> yhteistilan (jätehuone/polkupyörävarasto) rakentaminen Salininkadun puoleiselle tyhjälle tontin osalle. Rakennusalalle voi toteuttaa porrashuoneen, josta on yhteys maanalaiseen autohalliin
- Autopaikkanormi on korjattu keskustan asumista vastaavalle pysäköintipolitiikassa määritetylle tasolle 1ap/110
- Naapuritontteja vastaan oleviin rakennusten päätyihin on merkitty ikkunakielto, joka tarkoittaa sitä, että uusia aukkoja ei voi avata. Rakennuksessa nyt olevat ikkunat voi säilyttää vastaavilla paikoilla.
- Salininkatua vasten on annettu mahdollisuus rakentaa pihaa rajaava aita. Aita ei saa olla muurimainen.

- Rakennusten leikki ja oleskelutilat on osoitettu Salininkadun puoleiselle pihakannelle.
- julkisivumääräyksiä on muutettu vastaamaan uudistettavia julkisivuja ja parvekkeet on määrätty toteutettavaksi upotettuina.

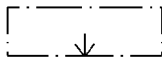
### Muutetut määräykset

- ai — MERKINTÄ OSOITTAÄ, ETTÄ PIHAKANNEN VOI AIDATA ~~NAAPURITONTTIA~~ SALININKATUA VASTEN VÄHINTÄÄN 1,2 m KORKEALLA AIDALLA. AITAMALLIN ON OLTAVA AVONAINEN ESIM. METALLINEN PINNA-AITA ~~YHTENÄINEN TONTIN 10 VASTAAVAN SUOJA AIDAN KANSSA.~~
- ju JULKISIVUT TULEE SOVITTAÄ YHTEEN NAAPURIRAKENNUSTEN KANSSA. ~~SALININKADUN PUOLEISTEN~~ JULKISIVUJEN TULEE OLLA PÄÄOSIN ~~PAIKALLA MUURATTUA PUNATIILTÄ. SALININKADUN PUOLELLA RAKENNUKSEN KATTOMUOTO JA RÄYSTÄSLINJA TULEE SOVITTAÄ YHTEEN TONTIN 12 NAAPURIRAKENNUKSEN KANSSA. LOVIISANKADUN PUOLEISEN KATUJULKISIVUN TULEE OLLA RAPATTU. SALININKADUN JA LOVIISANKADUN PUOLEISTEN~~ PARVEKKEIDEN TULEE OLLA SISÄÄNVEDETYT. PARVEKKEISTA EI SAA MUODOSTUA KOKO JULKISIVUN PEITTÄVÄÄ YHTENÄISTÄ ELEMENTTIÄ. PARVEKKEIDEN SISÄÄNVEDETYISSÄ SEINÄPINNOISSA TULEE KÄYTTÄÄ PUUTA. ~~LOVIISANKADUN PUOLELLA TONTTIEÄ 10 JA 11 RAKENNUSTEN KATTOMUODOT JA RÄYSTÄSLINJAT TULEE SOVITTAÄ YHTEEN.~~

### Poistetut määräykset



~~RAKENNUKSEEN JÄTETTÄVÄ KULKUAUKKO.~~



~~NUOLI OSOITTAÄ RAKENNUSALAN SIVUN, JOHON RAKENNUS ON RAKENNETTAVA KIINNI.~~



~~KATUALUEEN RAJAN OSA, JONKA KOHDALTA EI SAA JÄRJESTÄÄ AJONEUVOLIITTYMÄÄ.~~

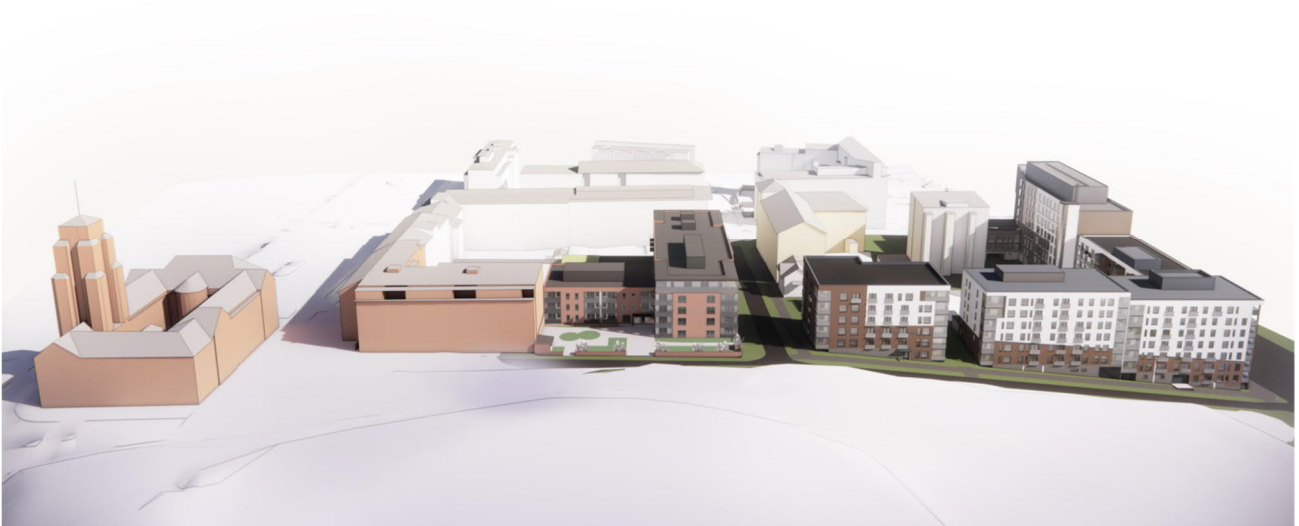
kaukolämpö

~~UUDISRAKENNUKSET ON LIITETTÄVÄ KAUKOLÄMPÖVERKKOON POIKKEUKSENA MRL 57a §:ssä LUETELLUT RAKENNUKSET. Tätä ei saa enää määrätä.~~

### Uudet määräykset

- ikk JULKISIVUUN EI SAA AVATA UUSIA IKKUNOITA
- le LEIKKI JA OLESKELUALUE

## Havainnekuvia





Lahdessa 1.12.2022

Asemakaava-arkkitehti

Kimmo Sutinen

## 9 Seurantalomake

## Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	398 Lahti	Täyttämispvm	15.01.2018
Kaavan nimi	ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: KESKI-LAHDEN (1.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 23 TONTTEJA 10 JA 11 SEKÄ KATUALUETTA. ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU: KESKI-LAHDEN (1.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 23 TONTIT 10 JA 11 SEKÄ KATUALUETTA.		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	15.01.2018
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	398A2646a
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6146	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,6146

<b>Ranta-asemakaava</b>	Rantaviivan pituus [km]		
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset	
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset	

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,6146</b>	<b>100,0</b>	<b>12500</b>	<b>2,03</b>	<b>0,0000</b>	<b>0</b>
A yhteensä	0,3805	61,9	12500	3,29	0,3805	12500
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,2069	-7500
C yhteensä						
K yhteensä					-0,1736	-5000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2341	38,1			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>					



Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>				

## Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,6146</b>	<b>100,0</b>	<b>12500</b>	<b>2,03</b>	<b>0,0000</b>	<b>0</b>
<b>A yhteensä</b>	0,3805	61,9	12500	3,29	0,3805	12500
AK-1	0,3805	100,0	12500	3,29	0,3805	12500
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>					-0,2069	-7500
YH					-0,2069	-7500
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>					-0,1736	-5000
KT					-0,1736	-5000
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,2341	38,1			0,0000	
Kadut	0,2341	100,0			0,0000	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						