



LAHTI

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

20.10.2017

A-2646
D/2381/10.02.03.00.04
/2017

Asemakaavan muutos

Keski-Lahti, Loviisankatu
2-4, poliisitalo

Lahti.fi

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

Selostusluonnos

20.10.2017

Lahden tekninen ja ympäristötoimiala
Maankäyttö ja aluehankkeet
Kaavoitusarkkitehti Armi Patrikainen



Sijaintikartta

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUSLUONNOS, JOKA KOSKEE xx. PÄIVÄNÄ xxKUUTA 2017 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA NRO A-2646 (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. Alue rajautuu etelässä Loviisankatuun, lännessä Salininkatuun ja pohjoisessa sekä idässä rakennettuihin asuinkerrostalotontteihin. Kaavamuuotosalueen laajuus on noin 6140 m².

1.3 Kaavan tarkoitus

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

Hämeen poliisilaitos siirtyy 2018 Hennalan kasarmialueelle, jonne sille remontoidaan uudet tilat. Nykyinen poliisilaitosrakennus on teknisesti remonttikunnossa, ja se 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	18
5	Kuvaus	18
5.1	Asemakaavan rakenne	18
5.1.1	Kokonaisrakenne	18
5.1.2	Mitoitus ja aluevaraukset	18
5.1.3	Palvelut	18
5.2	VAT:in, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen	19
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	19
5.4	Kaavan vaikutukset	19
5.4.1	Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen	19
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	19
5.4.3	Muut vaikutukset	19
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	20
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	20
5.7	Nimistö.....	20
6	Asemakaavan toteutus	20

6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	20
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	20
6.3	Toteutuksen seuranta.....	20
7	Päiväys ja allekirjoitus	20
8	Seurantalomake	20

1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

asemakaavakartta A-2646
osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaava ja 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) 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-m² tontille 10 ja 5200 k-m² tontille 11, eli yhteensä 10200 k-m². Rakennusoikeudesta 15%:lle saa sijoittaa liike-, toimisto- tai varastotilaa. Autopaikkoja on osoitettu 1ap/80 k-m², 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. Polkupyöräpaikkoja tulee osoittaa 1ppp/40 k-m².

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

Kaavassa on osoitettu julkisivua koskevia määräyksiä (ju).

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

Asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta asuinkerrostaloille yhteensä 10200 k-m².

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. Tontit ovat osa keskustan ruutukaavaa. Muu osa korttelista on asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta. Eteläpuolella alue rajautuu Loviisankatuun ja länsipuolella Salininkatuun. Länsipuolella on Radiomäen puisto.



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

Kaavamuutostontti 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 päättynyt. 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.

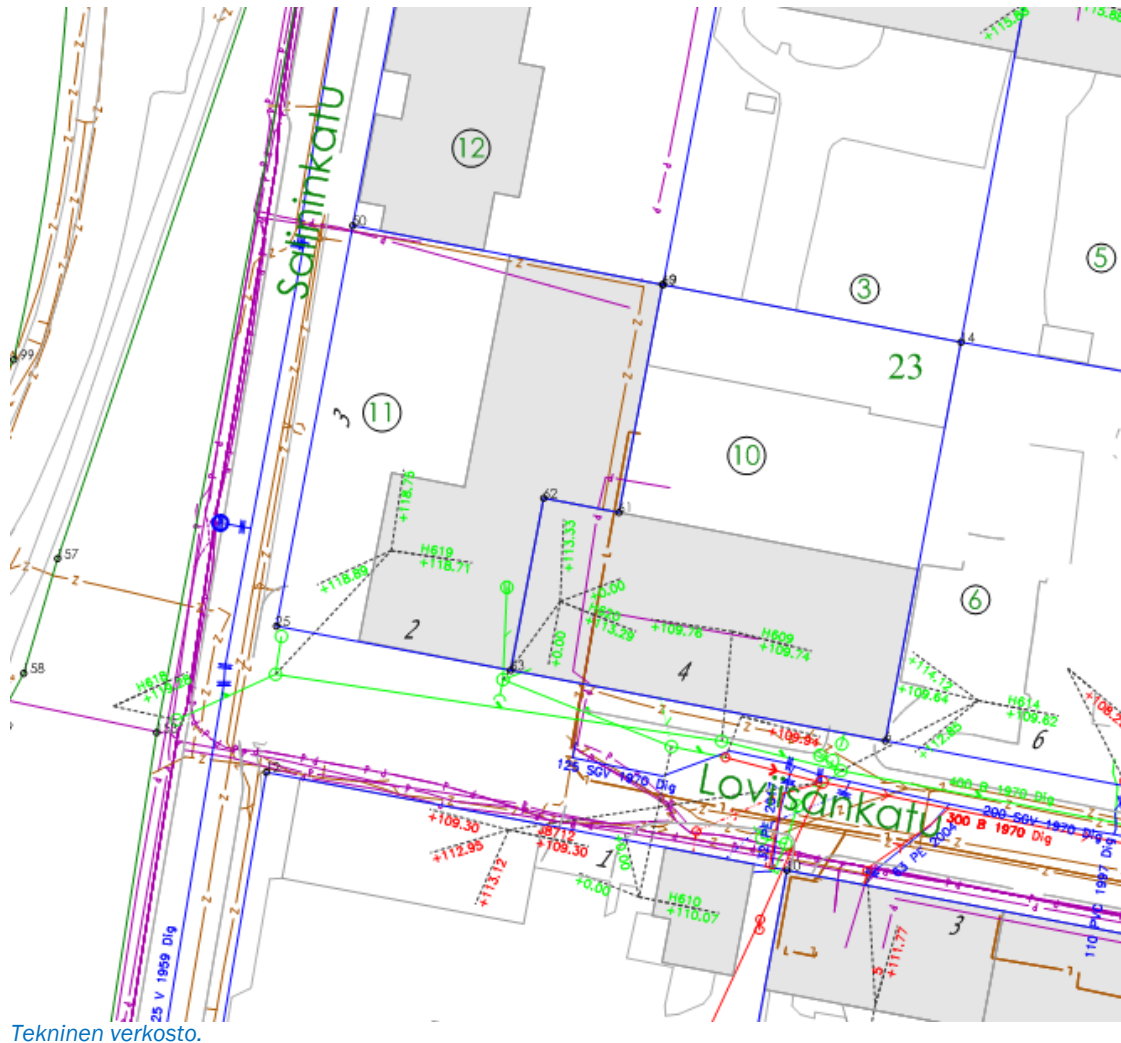
Rakennettu kulttuuriympäristö (RKY, MARY, LaRY) ja muinaismuistot

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

Alueella ei ole muinaismuistoja.

Tekninen huolto

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



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 uhanalaisen 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-meluselvityksen 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



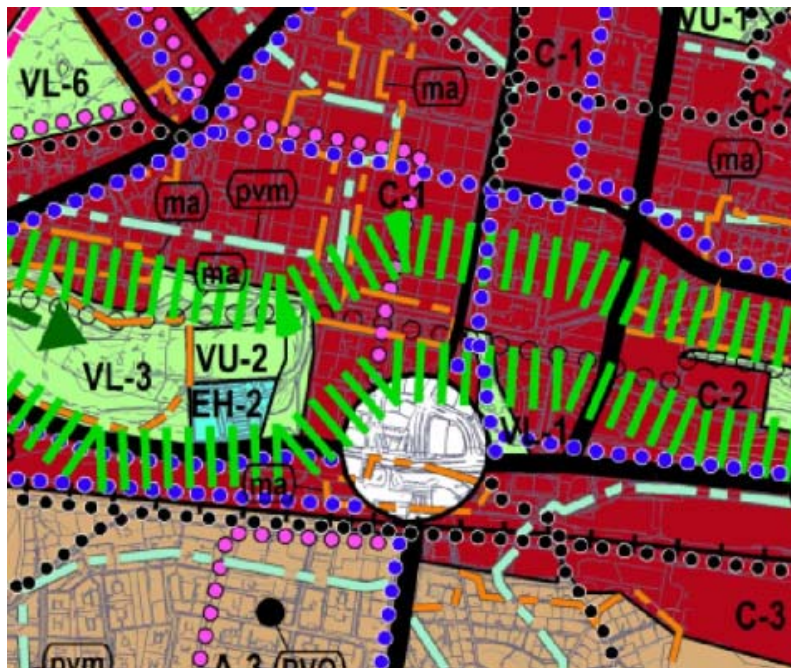
Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan MRA 93 § mukaisten kuulutusten myötä. Kuulutukset on julkaistu liitossa ja kunnissa 10.3.2017 alkaen ja kuntien virallisissa lehdissä viikolla 11. Maakuntahallitus määräsi 20.2.2017 § 19 Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 tulemaan voimaan maankäyttö- 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.

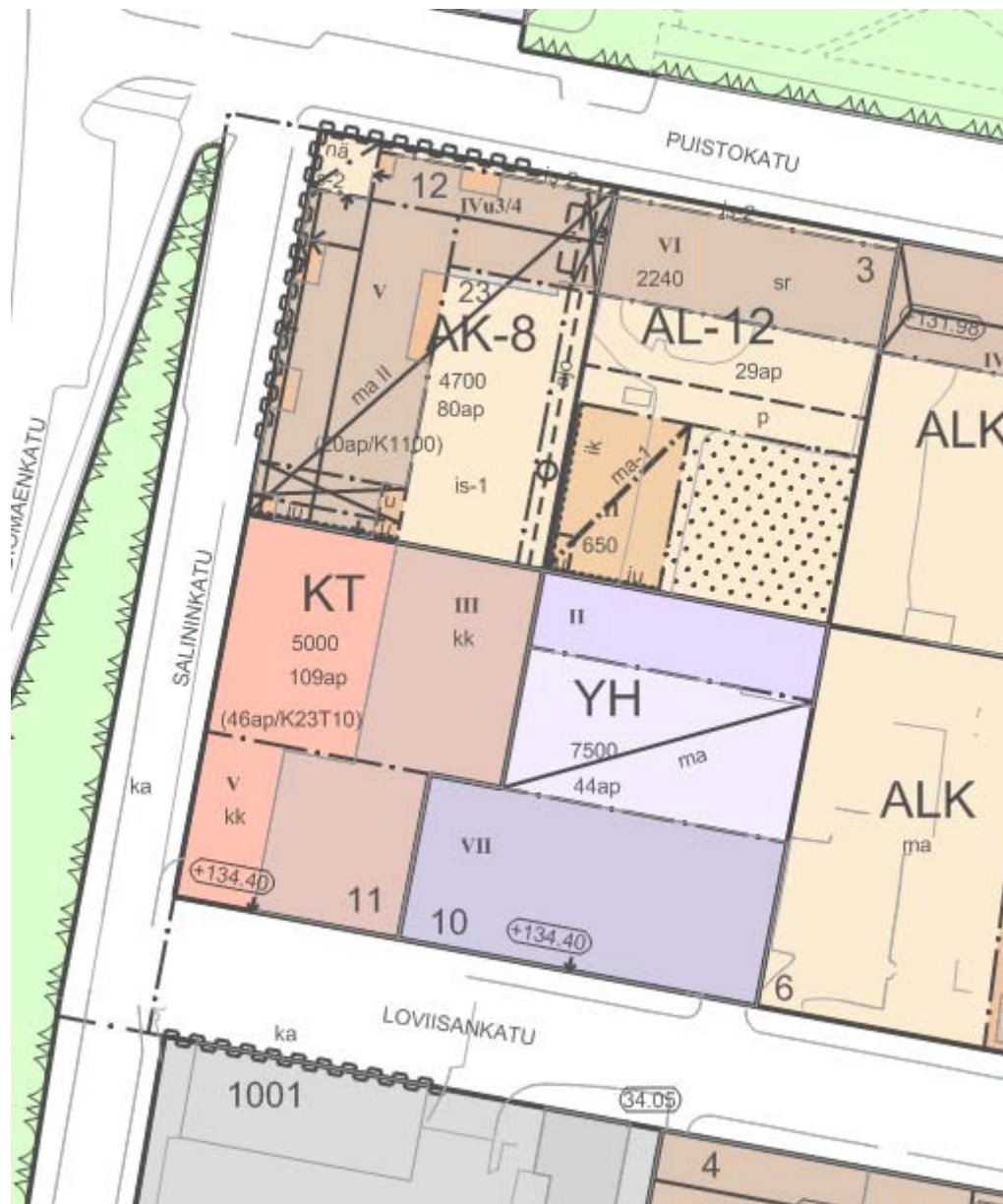


Ote Lahden läntisten osien osayleiskaavasta Y-202.

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-m² ja tontille 11 5000 k-m². 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 m² kerrosalaan laskettavia tiloja, joista enintään 300 m² 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 m² 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
- 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 maankäyttösopimus.

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 ja 24.5.2016. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestetään 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 työntyä sisäpihan puolelle, koska se vaikuttaisi liikaa tontin 6 asunrakennuksesta avautuviin näkymiin.



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

suunnitelma ARKKITEHTITOIMISTO HAVAS ROSBERG OY • visualisointi 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 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 on yksi kaavaluonnosvaihtoehto, josta pyydetään mielipiteet ja lausunnot. TÄYDENNETÄÄN EHDOTUSVAIHEESSA.

Tiivistelmät lausunnoista ja mielipiteistä ja niiden huomioon ottaminen

Valmisteluvaiheessa pyydetään lausunnot kohdassa 4.2.1 mainituilta viranomaisilta. TÄYDENNETÄÄN EHDOTUSVAIHEESSA.

Lausunnon keskeinen sisältö:	Vastine ja vaikutus kaavaan:

Yhteenveto lausunnoista ja niiden vaikutus kaavaan:
TÄYDENNETÄÄN EHDOTUSVAIHEESSA.

4.3.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavaehdotus on teknisessä ja ympäristölautakunnassa maaliskuussa 2017.

5 Kuvaus

5.1 Asemakaavan rakenne

5.1.1 Kokonaisrakenne

Ks. selostuksen kohta 2.2.

5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

käyttötarkoitus	korttelialueiden pinta-ala (m ²) yhteensä	rakennusoikeus (k-m ²) yhteensä	tehokkuusluku e
AK-1	3804	10200	2,68
katualueet	2336		
yhteensä	6140	10200	

Tarkka mitoitus esitetään tilastolomakkeessa (liitteenä selostuksen lopussa). TÄYDENNETÄÄN EHDOTUSVAIHEESSA.

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 kattomuodoista, 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, mutta se on mahdollista osittain säilyttää uudessa käytössä. 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. 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.

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 **160-200 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 vähäiset, 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

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.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonnan mukaisesti.

7 Päiväys ja allekirjoitus

Lahdessa 20.10.2017

Kaavoitusarkkitehti

Armi Patrikainen

8 Seurantalomake