

Lähettäjä:

[REDACTED]

Lähetetty:

keskiviikko 28. joulukuuta 2022  
12.18

Vastaanottaja:

Kirjaamo\_Lahti

Aihe:

Muistutus, viite: 6487/2021

Liitteet:

Muistutus asemakaavan  
muutosehdotukseen A-  
2626a Keski-  
Lahti\_Loviisankatu 2 ja  
4\_entinen poliisitalo.pdf

Oheisena muistutus.

Asunto Oy Lahden Citykoti

Ystävällisin yhteistyöterveisin

[REDACTED]

isännöitsijä – property manager

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

sähköposti:

[REDACTED]

[REDACTED]

**oma**RETTA

Tämä sähköpostiviesti mahdollisine liitteineen on tarkoitettu vain vastaanottajalle. Viesti voi sisältää luottamuksellista tietoa. Jos olet vastaanottanut tämän sähköpostiviestin vahingossa, kaikenlainen viestin sisällön käsittely, edelleenlähettäminen, kopiointi ja osittainen käsittely on

kielletty. Ilmoita tästä lähettäjälle välittömästi ja poista alkuperäinen viesti liitteineen.

28.12.2022

Lahden kaupunki  
Kaupunkiympäristölautakunta

[kirjaamo@lahti.fi](mailto:kirjaamo@lahti.fi)

Viite: asianumero 6487/2021

MUISTUTUS Asemakaavan muutosehdotukseen A-2646a, Keski-Lahti, Loviisankatu 2 ja 4, entinen poliisitalo

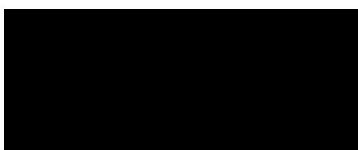
Asunto Oy Lahden Citykoti pitää kaavasta aiheutuvana riskinä sitä, että rakennusten purkaminen saa aikaan rottien muuttoliikkeen purettavista rakennuksista, joka koituu naapurikorttelien ja -kiinteistöjen haitaksi.

Käytöstä poistettujen rakennusten purkaminen keskustasta, viimeksi Paavolan terveysaseman purkaminen, saa aikaan kiinteistölle pesiytyneen rottayhdyskunnan muuttoliikkeen joka on vaikeasti hallittavissa ja mistä aiheutuvien vahinkojen torjumisesta aiheutuu ylimääräisiä kuluja muille lähialueen kiinteistöille.

Samalla lailla, kun kaavaan on määritelty ”mahdollisesti puhdistettava/kunnostettava maa-alue, jolta pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä” tulisi kaavaan määritellä, että rotat on hävitettävä kiinteistöltä ennen purkutöihin ryhtymistä ja niiden aikana. Torjuntatoimet olisi aloitettava noin kahta kuukautta ennen rakennusten purkuajankohtaa ja jatkettava siihen saakka.

On kohtuutonta, jos lähialueen kiinteistöt joutuvat omalla kustannuksellaan torjumaan rottia, joiden invaasion rakennusten purkaminen ja maanrakennustyöt näyttävät aina saavan aikaiseksi, kuten Paavolan terveysaseman purkaminen ajoi rotat liikkeelle ja niistä tuli vaikea ongelma Vapaudenkatu-Vesijärvenkatu-Saimaankatu-Lahdenkatu alueen sisällä oleville kiinteistöille. Loviisankadulta rotat varmaan tulevat Puistokadun, Rautatienkadun, Harjukadun ym. lähialueen kiinteistöjen riesaksi ja ylimääräiseksi kuluksi.

Asunto Oy Lahden Citykoti



isännöitsijä

**Lähtettäjä:** [REDACTED]  
**Vastaaottaja:** [Kirjaamo Lahti](#)  
**Aihe:** Muistutus kaavaehdotukseen A-2646a  
**Päivämäärä:** maanantai 30. tammikuuta 2023 15.37.13  
**Liitteet:** [Eliel\\_muistutus\\_kaavaehdotukseen\\_A-2646a.pdf](#)

---

Hei

Ohessa asunto Oy Lahden Elielin muistutus kaavaehdotukseen A-2646a  
Asianumero 6487/2021

ystävällisin terveisin

[REDACTED], isännöitsijä

[REDACTED]

[REDACTED]

toimisto avoinna ma-to 9-17

30.1.2023

Lahden kaupunki  
Kaupunkiympäristölautakunta  
kirjaamo@lahti.fi

Viite: kaavaehdotus A-2646a, asianumero 6487 / 2021

Asunto Oy Lahden Eliel järjesti osakkailleen 24.1.2023 keskustelutilaisuuden kaavaehdotuksesta A-2646a. **Tilaisuuden osallistujien ja taloyhtiön hallituksen kanta on, että asemakaavoitus tulee toteuttaa 15.1.2018 päivätyn asemakaavaehdotuksen A-2646 mukaisesti.**

Perustelut:

- Kortteli kuuluu Lahden ruutukaavakeskustan ydinalueeseen. Tonttien käyttötarkoitusta muutettaessa nykyisistä toimirakennusten (K) sekä hallinto- ja viristorakennusten (YH) korttelialueista asumiseen, olisi perusteltua arvioida nykyisen vuodelta 1985 olevan asemakaavan vanhentuminen ja laatia alueelle alkuperäisen ruutukaava-alueen periaatteita noudattava asemakaava (vrt. Lahden laajennettu asemakaava 1924). Taloyhtiö huomauttaa myös, että nyt joulukuussa 2022 nähtävillä tullessa uudessa ehdotuksessa nykyisen rakennuksen korjaus- ja muutostyömenpiteet ovat selostuksen kuvauksen mukaan verrattavissa uudisrakentamiseen, joka myös perustelee sitä, että asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi voitaisiin muutoksen yhteydessä tehdä.
- Vuoden 2018 esitys uudisrakentamisesta perustuu ruutukaavaan ja se on kaupunkikuvallisesti onnistunut.
- Kortteli sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaaksi luokitellun (RKY) alueen, kaupungintalon, Kaupungintalon puiston ja Mariankadun seremonia-akselin läheisyydessä.
- Kuten osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa sivulla 3 on todettu: *”Alue kuuluu Lahden keskusta-alueeseen, jota kokonaisuudessaan koskee yleinen vaatimus rakennetun ympäristön arvon huomioimisesta rakennustoimenpiteisiin ryhdyttäessä.”*
- Ympäristön laadun kannalta vuoden 2018 kaavaehdotus on turvallinen, luoden paikalla muurattuine punatiilisine julkisivuineen arvokkaan jatkumon kaupungintalon ympäristöön sekä ns. Mariankadun akselille.
- Rakennusten sijoittaminen kadun varteen avartaa koko korttelin sisäpihaa, parantaa asumisolosuhteita ja pihojen valoisuutta sekä pienilmastollisesti parantaa ilman kiertävyyttä koko korttelin sisäosissa.
- Laadukas asuinympäristö parantaa keskustan houkuttelevuutta ja sillä on myös taloudellista merkitystä.
- Taloyhtiö on samaa mieltä vuoden 2018 kaavaehdotuksen A-2646 vaikutuksista, joista todetaan selostuksessa sivulla 25: *”Asemakaavalla mahdollistetaan uutta rakentamista korttelialueelle. Vanhaa rakennusta ei suojella. Kaavan toteuttaminen edellyttää vanhan rakennuksen purkamisen niin, että uusi rakennusmassa*

30.1.2023

*Salininkadun puolella rakennetaan kiinni katulinjaan jatkamaan yhtenäistä rakennusmuuria. Korkeus määrätään noudattamaan naapurirakennusten korkeutta. Tällöin korttelin sisäpiha avartuu. Sisäpiha osoitetaan kaavassa oleskelualueeksi.”*

Edellä mainituin perustein esitämme, että asemakaavamuutos tulee toteuttaa 15.1.2018 päivätyn asemakaavaehdotuksen A-2646 mukaisesti.

### **Kannanottomme vuonna 2022 nähtäville tuotuun kaavaehdotukseen A-2646a**

Vuonna 2022 joulukuussa ensimmäistä kertaa yleisesti nähtäville tuodun kaavaehdotuksen A-2646a asiakirjojen puutteellisuuksien takia, taloyhtiön on vaikea arvioida kaavaehdotusta luotettavasti.

Asunto Oy Lahden Elielin hallitukselle kävi taloyhtiön osakastilaisuutta valmisteltaessa ilmi, että kuulemiskirjeen liitteenä toimitetut asiakirjat (asemakaavan muutosehdotus A-2646a, kaavakartta, asemakaavan selostus, eivät ole osin ajantasaisia. Niissä on ristiriitaisia, puutteellisia ja päivittämättömiä tietoja, joiden pohjalta on erittäin vaikea arvioida kaavaehdotusta ja se jättää useita avoimia kysymyksiä.

Taloyhtiö tuo lisäksi esille, että viimeisimmän kaavaratkaisun perusteet ovat merkittävästi muuttuneet, mutta tämä on ensimmäinen kerta, kun kaavaehdotus on tässä muodossa asetettu yleisesti nähtäville ja siitä on mahdollisuus antaa palautetta. Luonnosvaiheen mielipiteiden jättöä tästä kaavaratkaisusta ei ole ollut. Taloyhtiön asukkaat ovat olleet käsityksessä, että alueen kehittäminen etenee vuonna 2018 esillä olleiden periaatteiden mukaisesti.

Taloyhtiö jättää muistutuksen siltä pohjalta, kuin aineistoon on mahdollista ottaa kantaa. mutta huomauttaa, että asiat ovat niin merkittäviä, että myös muistutuksemme alun perustelut huomioon ottaen uusi kaavaehdotus tulisi asettaa uudelleen nähtäville ja järjestää yleisötilaisuus kaavaehdotuksen esittelemiseksi.

### **Puutteellisten nähtävillä olevien asiakirjojen pohjalta huomautamme seuraavaa:**

#### **Kaavaselostus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

- Kaavaselostus kertoo pääosin aiemmasta vuoden 2018 kaavaratkaisusta ja sen vaikutuksista. Mm. uuden kaavaehdotuksen vaikutuksia ei ole arvioitu selostuksessa, eikä kaikkia lähtötietoja ole päivitetty. Myöskään kaavaehdotuksen ratkaisun perusteet eivät selviä aineistosta.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ei ole päivitetty.

30.1.2023

#### Kaavakartta ja havainnekuvat

- Kaavakartta määräyksineen on lainvoimaisena asiakirjana sitova. Kaavakartta poikkeaa kuitenkin esitetyistä havainnekuvista ja siitä, mitä selostuksessa on kerrottu tai asioita ei ole määritelty kaavakartassa. Aineistossa on ristiriitaisuuksia.

#### Korkein sallittu kerrosluku sekä katolla olevat laitteet

- Kaavaselostuksessa sivulla 28 sanotaan, että *nykyiset rakennusmassat pysyvät samanlaisina*. Havainnekuville on myös esitetty näin. Tontin 12 (Eliel) rajaan kiinni rakennettu poliisitalon osa on nykyään III kerrosta korkea tontilla 11 (poliisitalo). Uudessa kaavaehdotuksessa kerrosluku on kuitenkin IV Elielin tontin rajassa kiinni. Elielin taloyhtiö ei salli kerrosluvun korottamista. Kerrosluku tulee tässä ehdotuksessa säilyttää nykyisellään III krs ja lisätä kaavakarttaan vesikaton nykyinen korkeusasema maksimikorkeudeksi.
- Mikäli ilmanvaihtokonehuone säilyy katolla, sen sijainti tulee rajoittaa kaavamerkinnöillä niin, etteivät tekniset laitteet tule lähemmäksi Elielin rajaa, eivätkä laajene katolla. Korkeudella on ratkaiseva vaikutus Elielin pihan ja asuntojen valoisuuteen, näkymiin sekä asuinolosuhteisiin.
- IV-konehuoneen poistot sekä paikoituskellarin pakokaasujen poistot tulee suunnata niin, etteivät ne ole suunnattu kohti Elielin tonttia ja parvekkeita (kuten nyt on) ja etteivät ne aiheuta äänihaittaa.

#### Sisäpiha

- Tontin 11 (poliisitalo) nykyinen rakennus varjostaa tontin 12 (Eliel) pihaa sekä kaventaa Elielin asunnoista avautuvia näkymiä. Myös Elielin ikkunoista sisään tuleva valon määrä on varjostuksen vuoksi pienempi. Kaavaehdotus ei edistä viihtyisää asuinympäristöä (vrt. vuoden 2018 ehdotus).
- Tontilla 10 (poliisitalo) olevan II kerroksisen nykyisen varasto- ja talousrakennuksen käyttötarkoituksmerkintä puuttuu kaavasta. Rakennuksen molemmat kerrokset sijaitsevat nykyisten autokansien tasoilla. Rakennuksen vesikaton nykyinen korkeus tulee merkitä kaavaan maksimikorkeutena ja nykyisten rakenteiden korottamista naapuritonttien suuntaan ei tule sallia. Nykyiset suoja-aidat kulun, lumien ym. estämiseksi tulee toteuttaa tonttien rajoille.
- Tonttien kansipihojen arvioidut korkeusasemat eivät selviä aineistosta mukaan lukien II krs pihan talousrakennus.

#### Rakennusoikeus

- Ehdotuksesta ei selviä, miksi tontin 11 (poliisitalo) ja tontin 10 (Loviisankadulla) rakennusoikeudet ovat vaihtaneet paikkaa keskenään verrattuna voimassa olevaan kaavaan?
- Ehdotuksesta ei selviä, vastaavatko rakennusoikeudet toteutettuja rakennusmassoja, kuten selostuksessa kerrotaan?
- Rakennusoikeuden määrä tulee tässä kaavaehdotuksessa merkitä tontille 11 (poliisitalo) toteutuneen mukaisesti.

30.1.2023

#### Elielin tontin rajassa kiinni olevat ikkunat

- Taloyhtiöllä ei ole tiedossa rasitesopimuksia, joilla sallitaan Elielin tontin rajaan kiinni rakennetut ikkunat.
- Käyttötarkoituksen muuttuessa toimistokäytöstä asumiseen ikkunoiden merkitys muuttuu. Tontin 11 (poliisitalo) rakennuksen III kerroksen päätyikkunat olisivat aivan Elielin rajassa kiinni, ja niistä olisi suora näköyhteys parvekkeille, ikkunoihin ja oleskelupihalle heikentäen asumisviihtyvyyttä sekä asuntojen arvostusta.
- Taloyhtiö ei salli uudessa käyttötarkoituksessa ja uudisrakentamiseen verrattavissa olevassa rakentamisessa ikkunoiden sijoittamista päätyjulkisivuun tontin rajalle.

#### Salininkadun puoleinen etupiha

- Ehdotuksessa A-2646a on selostuksen mukaan sekä tontin 11:n (poliisitalo) että tontin 10:n (Loviisankatu) leikkialue sijoitettu kadun varteen tontille 11. Asiakirjoista ei löydy perustelua poikkeukselliselle järjestelylle.
- Alue on alttiimpi liikennemelulle verrattuna suojaisaan sisäpihaan, se ei liity näköyhteydellä asuntoihin, eikä sinne ole osoitettu kulkuyhteyttä toiselta tontilta.
- Asiakirjoista ei selviä, miksi tontilla 10 ei olisi omaa leikki- ja oleskelupihaa, vaikka kaavamääräyksessä (a-1) näin määrätään.
- Kadunvarren leikkipaikka voi tuottaa vaaran myös autoilijoille/kevyelle liikenteelle pallon tms. lentäessä ajoradalle.
- Kaavassa ei ole Salininkadun puolella liittymäkieltomerkinä, eikä liittymän paikkaa huoltoajolle ole osoitettu. Selostuksesta ja havainnekuvista saa käsityksen, että Salininkadun puolelle ei osoiteta autoparkoituspaikkaa, mutta asiaa koskeva kaavamääräys puuttuu.
- Salininkadun puolen kansipihalle samoin kuin sisäpihalla tulisi olla kaavamääräyksillä istutuksia ja muitakin ympäristön laatua koskevia määräyksiä.
- Elielin taloyhtiö tuo myös esille, että Salininkadun puoleista julkisivumääräystä on heikennetty laadullisesti paikalla muuratusta punatiilestä tiileksi. Tarkoittaako määräys, että julkisivut voivat olla tiililaattaelementtejä? Väriä ei ole määritelty. Tällä on huomattava vaikutus ympäristön laatuun.
- I krs rakennuksen rakennusalalle ei ole merkitty käyttötarkoitusta.
- Eliel ei salli 100 m<sup>2</sup>:n jätekatoksen tai muiden rakennelmien sijoittamista päätyjulkisivuunsa kiinni.
- Asiakirjoista ei selviä säilyykö Loviisankadun puolella kaksi ajoliittymää tonttien 10 ja 11 paikoituspaikoille Loviisankadun kaltevuuden muuttuessa, kuten selostuksessa kerrotaan?

#### Rasitesopimukset

- Taloyhtiöllä ei ole tiedossa, että tontin rajaan rakentamisesta ja tontin rajalle sijoittuvista ikkunoista olisi olemassa rasitesopimuksia.



30.1.2023

**Rakentamisaikaiset vaikutukset**

- Asiakirjoista ei selviä, miten rakentaminen olisi tarkoitus toteuttaa. Esitetty rakentaminen vaikuttaisi työmaa-aikana Elielin asuntojen kulkuyhteyksiin, piha-alueen ja pihan autopaikkojen käyttöön?

**Kannanotto alueen liikennejärjestelyihin**

Asunto Oy Lahden Elielin hallitus vastustaa suunnitelmia Salininkadun muuttamisesta yksisuuntaiseksi Loviisankadun ja Mannerheiminkadun väliseltä osuudelta sekä aikeita sulkea Harjukatu autoliikenteeltä kaupungintalon kohdalta.

**Perustelut:**

- Muutokset lisäävät liikennettä Puistokadulla vaikeuttaen ja ruuhkauttaen autojen ajamista parkkialueille sekä sisäpihoille.
- Mikäli Mannerheiminkadulta ei pääse kääntymään Salininkadulle, joutuu Elieliin ja muihin Salininkadulle lähivuosiin rakennettaviin taloihin jatkossa kiertämään reittiä Loviisankatu-Rautatienkatu-Puistokatu-Salininkatu.
- Ehdotetun liikennejärjestelyn riskinä on, että lännestä saavuttaessa liikenne ohjautuu Hollolankadulta Ortodoksikirkon luota Harjukadun läpi lisäten sen liikennemäärää.
- Liikenne sujuu paremmin, kun säilytetään vaihtoehtoisia ajoreittejä. Se tulee huomioida etenkin, kun alueelle rakentuu lähivuosiin uusia asuintaloja (ent. poliisitalo, oikeustalo, Vientikerman alue ja radanvarsi) joidenka valmistuttua liikennemäärät nousevat nykyisestä.
- Kun kaupungintalon saneeraus valmistuu, sen työntekijöiden aiheuttama liikenne alueelle myös oman lisänsä.

**Yhteenveto**

Taloyhtiö jättää muistutuksen siltä pohjalta, kuin aineistoon on mahdollista ottaa kantaa. Taloyhtiö huomauttaa, että asiat ovat niin merkittäviä, kun huomioidaan vuoden 2018 kaavaehdotus sekä tämän hetken puutteellinen ehdotus, että eteenpäin valmisteltu kaavaehdotus tulisi asettaa uudelleen nähtäville.

Edellä mainituin perustein esitämme, että asemakaavamuutos tulee toteuttaa 15.1.2018 päivätyn asemakaavaehdotuksen A-2646 periaatteiden mukaisesti.

ASUNTO OY LAHDEN ELIEL

Lähetetty: maanantai 30. tammikuuta 2023 8.08  
Vastaanottaja: Kirjaamo\_Lahti  
Aihe: Viite: 6487/2021 MUISTUTUS ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSEEN A-2646a  
Liitteet: MUISTUTUS \_\_ASEMAKAAVAN\_\_MUUTOSEHDOTUKSEEN\_\_A-2646a (Loviiisankatu 2-4, poliisitalo) .pdf



Kaupunkiympäristölautakunta  
Lahti-Piste  
Aleksanterinkatu 18,  
15140 Lahti

30.1.2023

Viite: 6487/2021

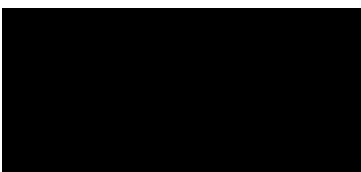
**MUISTUTUS ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSEEN A-2646a**  
(Loviisankatu 2-4, Poliisitalo)

Lahden kaupungin nettisivuilla todetaan, että kaavoja valmistellaan vuorovaikutuksessa osallisten kanssa eli niiden, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Asemakaavaa valmisteltaessa varataan kaava-alueella ja sen vaikutusalueella asuville ja työskenteleville, kiinteistöjen omistajille ja muille asiasta kiinnostuneille tilaisuus joko kirjallisesti tai suullisesti lausua mielipiteensä suunnitelmasta.

Kaupunkilaisten osallistaminen kaavatyöhön edellyttää, että kaavoihin liittyvät asiakirjat laaditaan huolella ja niin, että myös ne kaupunkilaiset, jotka eivät ole kaavatyön ammattilaisia ymmärtävät mitä ollaan tekemässä ja miten esitelyihin ratkaisuihin on päädytty. Huolellisesti laaditut asiakirjat ja hyvin perustellut ratkaisut lisäävät kaupunkilaisten luottamusta virkamiesten ammattitaitoon ja kykyyn tehdä ratkaisuita huomioiden erilaisten käyttäjäryhmien tarpeita. Huolimattomasti laaditut, sekavat kaavaselosteet vähentävät kaupunkilaisten kiinnostusta osallistua ympäristöönsä koskeviin päätöksiin ja tekevät osallistamisprosesseista turhia. Pahimmassa tapauksessa ne antavat kaupungin virkamiehistä ylimielisen kuvan.

Asemakaavan muutoksen A-2646a, Keski-Lahti, Loviisankatu 2-4, poliisitalo kaavaselostus on laadittu niin, että vanhaan ja uuteen kaavaehdotukseen kuuluvat asiat ovat erittäin vaikeasti erotettavissa. Tämän selostuksen perusteella on mahdotonta ottaa kantaa kaavan sisältöön. Lisäksi havainnekuvista puuttuu jalankulkijan näkymä Loviisankadun Rautatienkadun puoleisesta päästä. Talojen korkeuteen ja kokoon on vaikea ottaa kantaa, kun niitä esitellään havainnekuvin vain sellaisista kuvakulmista, jossa ne näyttävät mahdollisimman pieniltä. Kaavaehdotuskarttaan on ehdotettavat kerroskorkeudet merkitty, mutta numeroiden perusteella on vaikea arvioida miltä rakennus tulee näyttämään ja miten suuren osan kaupungin keskeisen puistoalueen näkymästä se peittää, kun varsinaisia kerroksia tulee todennäköisesti lisää.

Ehdotan, että kaavaehdotus palautetaan valmisteluun ja kaupunkilaisille esitellään selkeä kaavaehdotus, johon on mahdollista ottaa kantaa..



Lähettäjä: [REDACTED]  
Lähetetty: torstai 22. joulukuuta 2022 10.12  
Vastaanottaja: Kirjaamo\_Lahti  
Aihe: Fwd: Tarkennus / Asemakaavan muutos A-2646a

Hei!

Lähetän tämän viestin nyt sinne, koska suoraan arkkitehdeille osoitetut viestit eivät jostain syystä tahdo mennä perille.

Ystävällisin terveisin

[REDACTED]

Lähetetty iPadista

Välitetty viesti alkaa:

Lähettäjä: [REDACTED]  
Päiväys: 22. joulukuuta 2022 klo 10.02.10 UTC+2  
Vastaanottaja: [REDACTED]  
Aihe: Tarkennus / Asemakaavan muutos A-2646a

Hei!

Eilisessä viestissä tonttien numerot taisivat olla väärin päin, mutta kysymys koskee siis "varsinaisen entisen poliisilaitoksen sisäpihalle päin vedettyä matalahkoa taloa" Salininkadun puolella.

Ystävällisin terveisin

[REDACTED]

Välitetty viesti alkaa:

Lähettäjä: [REDACTED]  
Päiväys: 21. joulukuuta 2022 klo 10.51.01 UTC+2  
Vastaanottaja: [REDACTED]  
Aihe: Asemakaavan muutos A-2646a

Hei!

Hankimme keväällä 2016 kodin Salininkadun varrelta, poliisilaitoksen naapurista ja sen ruman ulkoseinän kupeesta. Silloin oli jo tiedossa, että poliisilaitos tulee muuttamaan toisiin tiloihin. Samoin oli tieto vireillä olevasta, kyseistä tonttia koskevavasta asemakaavan muutoksesta.

Nyt olemme joutuneet huomaamaan, että "markkinavoima" Kiinteistö Oy Lahden Virastotalo on saanut sovittua kaavoittajan kanssa asemakaavan muutokseen muutoksen, jonka mukaan naapuritalomme (korttelin 23 tontti nro 10, Salininkatu 3/Loviisankatu 2) runko jää paikoilleen ja saamme katsella lopun ikäämme sen taloyhtiömme sisäpihaan rajautuvaa seinää. Kaupunkikuvassa ratkaisu näyttäytyy ulospäin hyvältä, sisäpihan tilanteet ja näkymät ovat toiset. Ikkunakielto sentään on saatu aikaan.

Tämä on meille asumisen ja asunnon arvonkin kannalta ikävä uutinen. Taloyhtiömme tulee tekemään asukaskyselyn tai ehkä ylimääräisen yhtiökokouksen kautta asiasta muistutuksen kaavamuutoksen nähtävänäoloaikana. Johtaako tällaiset muistutukset muuhun kuin niiden julkaisemiseen onkin sitten toinen juttu.

Kun tutustuu asemakaavan muutoksen selostukseen, niin näin maallikolle herää kysymys saadaanko tontin 10 tulevaan asuinrakennukseen mahtumaan 5000 k-m<sup>2</sup> rakennuksen nykyisellä korkeudella. Havainnekuivissa rakennus tulisi olemaan nykyisen korkuinen. Selostuksen sivuilla 6 ja 24 on kerrottu asiasta, mutta lause "Kaavassa on osoitettu 1/2r VII kerrosta tontille 10 ja V-VI kerrosta tontille niin, että korkeammat rakennusosat on osoitettu Loviisankadun puolelle" ei oikein avaudu.

Ystävällisin terveisin

[Redacted signature]







ja loisi viihtyisää lähiympäristöä alueen nykyisille ja tuleville asukkaalle. Autoliikenteen kannalta ratkaisu olisi myös toimiva, sillä toitin 10 pysäköintitasolle pääsisi ajamaan nykyisestä Loviisankadun tasosta ja tontille 11 pääsisi ajamaan Saininkadulta. 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
- autokantaa rajaava suoja-aitamerkintä 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 suojele

#### 4.3.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelet 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 kerrostalontiteiksi AK-1. Kaavassa on osoitettu 1/2r VII kerrosta tontille 10 ja V-VI kerrosta tontille 11, että korkeammat rakennusosat on osoitettu Loviisankadun puolelle. Myös kellarikerrosten rakentaminen on mahdollista (KK). Rakennusosat 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 kellarin. 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 Mittoitus 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