

Lahden Kaupunki
Maankäyttö ja aluehankkeet

Kaavoitusarkkitehti Armi Patrikainen

Asia: Asemakaavan muutos A-2646 (Loviisankatu 2-4, poliisilaitos)
Kannanotto kaavan A-2646 luonnokseen.

Hei

Olen ollut aiemminkin yhteydessä teihin em. alueen kaavoituksen osalta. Hyvin tärkeäksi koen seuraavat muutoksen kaavaluonnokseen.

1)

Muutos kaavaluonnos esityksessä mainittujen rakennusalueiden **N:o 17/ a-2** ja **N:o 16/ a-1** pihakansien yläpinnan kokonais korkeuteen.

Rakennusalueiden **a-2** sekä **a-1** pihakansien yläpinnan kokonaiskorkeus ei saa ylittää naapurirakennuksen tontin 12 (Puistokatu 1 , As Oy Lahden Elielin) pihalla olevaa autoparkkialueen asvaltoitun (10 autopaikkaa) alueen asfaltti yläpinnan korkeutta.

2) Muutos kaavaesitykseen koskien N:o 26 / --- ju--- betonista suojaaitaa.

Betonien suoja-aita tulee ulottaa myös naapurirakennuksen tontin 12 (Puistokatu 1, As Oy Lahden Elielin) 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.

Tarmo Pulkki



21.11.2017
LAHDEN KAUPUNKI
Kaupunkivirasto
2381/10.02.03.01.04/2017

Patrikainen Armi

Lähettäjä: Suhonen Sirpa <Sirpa.Suhonen@realia.fi>
Lähetetty: 21. marraskuuta 2017 15:40
Vastaanottaja: Patrikainen Armi
Aihe: Asemakaavan muutos A-2646

As Oy Lahden Eliel
Puistokatu 1, 15100 Lahti esittää kaavassa otettavan huomioon:

Asemakaavan A-2646 muutos Loviisankatu 2-4 (poliisitalo) Keski-Lahti

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.

As Oy Lahden Eliel esittää että lähtökohtana tulee olla, että pihakannet ovat samalla korkeudella molemmilla tonteilla.

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.

Ystävällisin terveisin

Sirpa Suhonen
isännöitsijä

Realia Isännöinti Oy, Aleksanterinkatu 27 B, 15140 Lahti
puh. 010 228 7106
sirpa.suhonen@realia.fi, www.realiaisannointi.fi, www.majakka.fi

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.

D/2381/10.02.03.00.04/2017
7.11.2017

LAHDEN KAUPUNKI
Kerho- ja yhteisötoimiala
Dno

Patrikainen Armi

Lähtettäjä: Maria Jaakkola [redacted] fi>
Lähetetty: 7. marraskuuta 2017 6:08
Vastaanottaja: Patrikainen Armi
Aihe: Asemakaavan muutos A-2646

Viite: Kirjeenne 20.10.2017 (A-2646, D/2381/10.02.03.00.04/2017)

Hei Armi!

Viitaten puhelinkeskusteluun, jonka kävitte 6.11.2017 Asunto Oy Lahden Elielin hallituksen puheenjohtaja Juhani Ketomäen kanssa. Ymmärsin Juhaniilta saadun tiedon mukaan, että kommentteja voi antaa vielä pienellä viiveelläkin.

Alueen suunnittelun keskeinen lähtökohta ja tavoite

20.10.2017 päivätyn Keski-Lahti, Loviisankatu 2-4, poliisitalon asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan (s. 3) *tavoitteena on muuttaa poliisilaitoksen käytöstä poistuvat hallinto-, virasto- ja toimistokäyttöön osoitetut tontit asuinkerrostalojen korttelialueeksi.*

20.10.2017 päivätyn asemakaavan selostuksen mukaan (s. 19) *kaavamuutoksella lisätään alueelle asuntoja 160-200 kpl.* Lisäksi samaisessa asiakirjassa mainitaan (s. 18), että *autopaikat sijoitetaan rakennusten ja pihakannen alle ja edelleen (s. 20) mainitaan, että kaavalla mahdollistetaan enintään 15% kerrosalasta rakennettavaksi liike- ja toimistotilaksi.*

Seuraavan vuosikymmenen pysäköintitarpeiden huomioiminen kaavamuutoksen yhteydessä

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 nyt lausunnolla oleva 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 uusinvestoinneista riippumatta.

Toivon esitettyjen näkökulmien tulevan huomioiduksi asemakaavamuutosta edelleen valmisteltaessa.

Kunnioittavasti

Maria Jaakkola
Asunto Oy Lahden Elielin osakas

Lahden kaupunki
Kaupunkiympäristön palvelualue
Maankäyttö ja aluehankkeet
Askonkatu 2
15100 Lahti

22.11.2017
LAHDEN KAUPUNKI
Tekninen ja ympäristötoimiala
D/238/10.02.03 00.04/2017

23.11.2017

MIELIPIDE ASEMAKAAVAN MUUTOSLUONNOKSEEN A-2646

(Loviisankatu 2-4, poliisitalo)

As Oy Loviisankulma (Loviisankatu 3 A) ja As Oy Rautatietalo (Loviisankatu 3 B / Rautatienkatu 6) ovat laatineet yhteisen mielipiteen koskien Poliisitalon asemakaavan muutosta.

Liikenne- ja katuratkaisut

Selostuksen kohdassa 5.4.1 todetaan, että liikenne ei merkittävästi lisäänty 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 Rautatiekatu 8:n tonttien sisäpihalla oleville pysäköintipaikoille ajetaan Loviisankadulta, kun taas As Oy Rautatietalon pysäköintihalliin ajetaan Rautatiekadun kautta, samasta tonttiliittymästä Rautatiekatu 4:n kanssa. Simuloinnissa ei myöskään näy Vientikerman ja Oikeustalon asemakaavan muutoksen mukaiset 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 vaiheistuksia voidaan säätää, jolloin odotusaikoja Jaksonkadulla ja Salininkadulla saadaan supistettua. Salininkadun eteläpäätä muuttaminen yksisuuntaiseksi on suositeltava vaihtoehto, koska kadulle ei haluta läpikulkuliikennettä."

Mikä on se syy, miksi Salininkadulle ei haluta läpikulkuliikennettä, mutta että se ollaan valmiita avaamaan Loviisankadulle, mistä koituu nykyisille asukkaille 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 risteyksen kohdalta kaavoittajan antaman arvion mukaan metrillä. Madaltamisen myötä jouduttaisiin Radiomäen rinteä 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 ympäristöönsä nähden. Loviisankadun avaaminen liikenteelle vaatii maansiirto- ja rakennustöitä, joiden kustannukset tulevat olemaan suuret verrattuna saavutettuihin hyötyihin.

Luonto ja luonnonympäristö

Salininkadun ja Loviisankadun risteyksen madaltaminen edellyttää Radiomäen rinteeseen 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 kävelyyn ja pyöräilyyn kannustavan reitin 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.

As Oy Loviisankulman hallitus

As Oy Rautatietalon hallitus

Yhteyshenkilö

Ritva Jussila

hallituksen puheenjohtaja

Yhteyshenkilö

Riina Puusaari

hallituksen jäsen

Jakelu

diaari.teky@lahti.fi

armi.patrikainen@lahti.fi

jouni.jukkala@realia.fi

henrik.luoma@lit.fi