

Maankäyttö ja aluehankkeet
Päivi Airas, puh 050 518 4447

Päivämäärä
4.6.2020

Vastaanottaja
Hämeen ELY-keskus

Viite

Lausuntopyyntö asemakaavanmuutosehdotuksesta, joka koskee
Paavolan (3.) kaupunginosan, korttelin 93 tonttia 15 (Onnelantie 2, ent. rukoushuone), A-2691b

Aikataulu Nähtävillä julkisesti 4.6.- 6.7.2020

Pyydämme lausuntoa nähtävillä olevasta kaavaehdotuksesta mahdollisimman pian.
Lausunnot voi lähettää sähköpostitse osoitteeseen: kirjaamo@lahti.fi.
Nähtäville asetettava ehdotus A-2691b poikkeaa luonnoksesta ja ehdotuksesta A-2691.
Asemakaavatyön vaiheet ja ratkaisun perusteet on kuvattu asemakaavaselostuksessa.

Lahten kaupunki
Maankäyttö ja aluehankkeet

Päivi Airas
kaavoitusarkkitehti
050 518 4447

Liitteet

- kuulutus
- kaavaselostus ja seurantalomake
- kaavaehdotuskartta
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- havainnollistava aineisto
- viherkerroin, laskentataulukko

Seuraavat ehdotusvaiheessa 1 lähetetyt asiakirjat ovat ladattavissa kaavan kotisivulla
<https://www.lahti.fi/palvelut/kaavoitus/paavola-onnelantie-2>

- luonnosvaiheen lausunnot
- luonnosvaiheen mielipiteet
- kaavahakemus
- kiinteistökatselmus
- sisäilma- ja rakennetutkimus
- rakennushistoriallinen selvitys
- ympäristöterveyden lausunto
- asukastilaisuuden muistio
- viranomaisneuvottelun muistio
- äänestyslista (TYLA)



Jakelu

Lahten kaupunginmuseo/ Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
Hämeen ELY-keskus

ASEMAKAAVAEHDOTUS

Alla mainittu ehdotus on julkisesti nähtävänä 4.6. – 6.7.2020
Lahti-Pisteissä ja kaupungin verkkosivuilla www.lahti.fi/kaavoitus

1. Lahden kaupungin Paavolan (3.) kaupunginosan korttelin 93 tonttia 15 koskeva asemakaavan muutosehdotus A-2691b, Onnelantie 2, Oikokatu 5, ent. rukoushuone.

Tavoitteena on muuttaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rukoushuoneen tontti asuinkäyttöön.

Ehdotusta koskevat mahdolliset muistutukset on tehtävä kirjallisesti tekniselle ja ympäristölautakunnalle nähtävillä olon ajan kuluessa; sähköisesti sähköpostitse kirjaamo@lahti.fi tai paperinen palaute tulee toimittaa Palvelutorin Lahti-Pisteeseen.

Lahti-Piste Palvelutorilla:

avoinna ma klo 8-17, ti-pe klo 8-16, Kauppakeskus Trio, 2. kerros, Vesku-aukio
Aleksanterinkatu 18, 15140 Lahti

Nastolan Lahti-Piste pop up -palveluna:

avoinna pe klo 10-16, Nastolan kirjasto, Laturintie 1

Tiedustelut kaavasta:

1. Kaavoitusarkkitehti Päivi Airas p. 050 518 4447

Sähköpostit: etunimi.sukunimi@lahti.fi

Lahti 3.6.2020

TEKNINEN JA YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA



LAHTI

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

15.8.2019

päivitetty 11.5.2020

A-2691b

Asemakaavan muutos

Onnelantie 2
(ent rukoushuone),
Paavola

Lahti.fi

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 15. päivänä elokuuta 2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2691. Numero on muutettu 11.5.2020, A-2691b (Onnelantie 2/Oikokatu 5, ent. rukoushuone)

Kaavan sisältöä koskevat korjaukset ja täydennykset **nähtävillä olon jälkeen (A-2691a)** sekä **kaavaehdotukseen A-2691b** on merkitty selostuksessa sivuviivalla kuten tässä. Yksittäisiä lisäyksiä on tehty **puneella**.



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

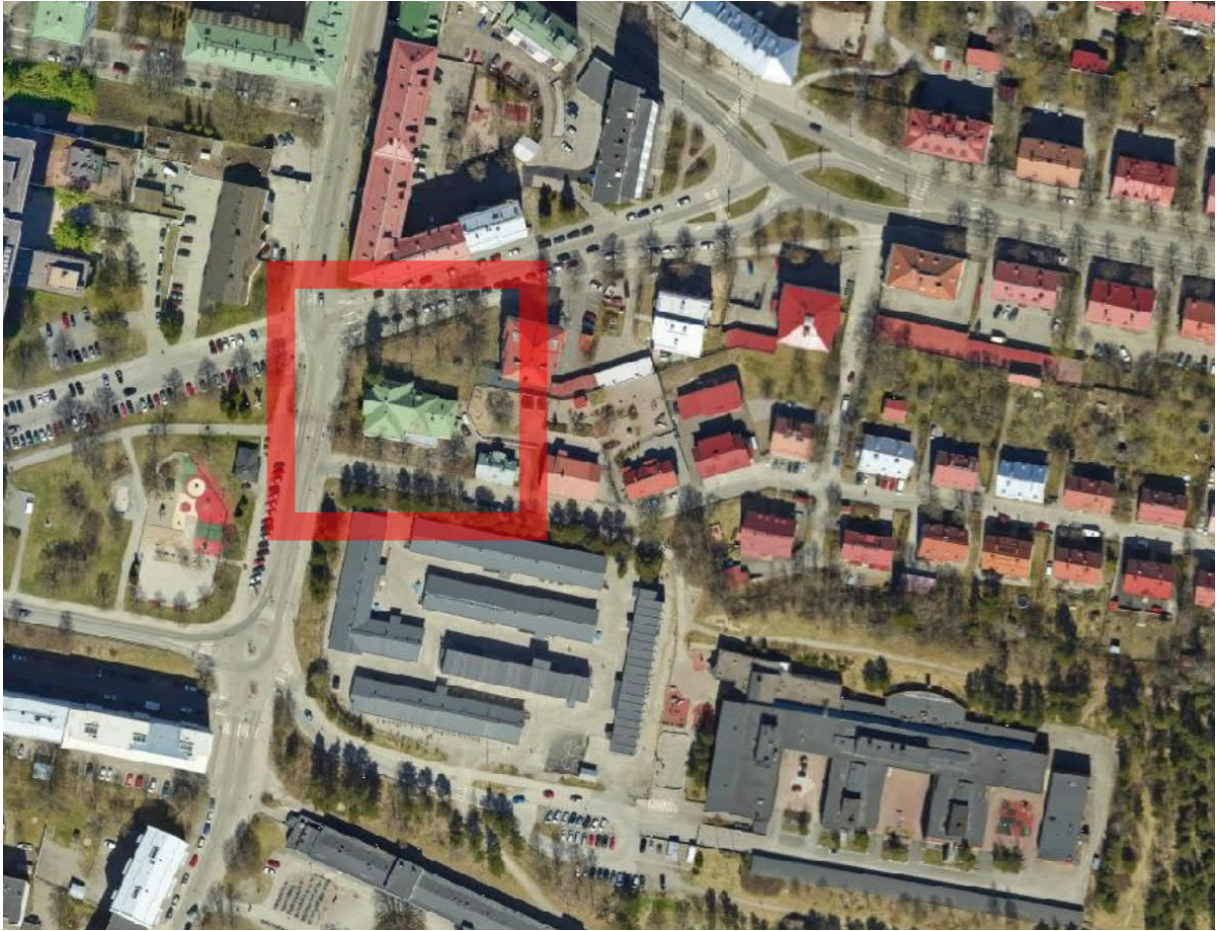
Asemakaava koskee:
Paavolan (3.) kaupunginosan, korttelin 93 tonttia 15

Asemakaavamuutoksen ei edellytä uutta tonttijakoa.

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2018 ja 2019 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 8.3.2018 ja 7.3.2019 kaavoituskatsauksista tiedottamisen yhteydessä **sekä edelleen 5.3.2020**.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Lahden keskustassa, etäisyys torilta n. 700m. Alue rajautuu pohjoisessa Oikokatuun, lännessä Saimaankatuun, etelässä Onnelantiehen ja idässä korttelin 93 muuhun osaan. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,2 ha.



Ortokuvakartta.

1.3 Kaavan tarkoitus

Tavoitteena on muuttaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rukoushuoneen tontti asuinkäyttöön huomioiden tontin merkitys RKY-alueen pääteaiheena.

1.4 Kaupungin strategia

Strategian kohdista ensisijaisesti:

Kaava edistää kestäväen kehityksen mukaista yhdyskuntarakennetta ja liikkumista (A4).
Kaava kasvattaa keskustan elinvoimaa (A4).

Kaupungin strategian (2017) mukaisesti

- kaava edistää kestäväen kehityksen mukaista yhdyskuntarakennetta ja liikkumista (A4).
- kaava edistää keskustan elinvoiman kasvua (A4).
- kaavassa on huomioitu vesiensuojelu (A6).
- kaavassa on huomioitu luonnon monimuotoisuuden säilyminen alueella (A6).

Kaava edistää:

- kärkihanketta 4. *Yrittäjien Lahti* lisäämällä asumista kaupallisten yritysten läheisyyteen ja siten edistämällä yritysten toimintamahdollisuuksia alueella.
- kärkihanketta 5. *Luonnollisesti liikkeessä* parantamalla pyöräpysäköintimahdollisuuksia.

1.5 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3	Kaavan tarkoitus.....	3
1.4	Kaupungin strategia.....	3
1.5	Selostuksen sisällysluettelo.....	4
1.6	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
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.....	11
3.1.4	Maanomistus.....	14
3.2	Suunnittelutilanne.....	15
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	15
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	18
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	18
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	18
4.2.1	Aloite.....	18
4.2.2	Sopimukset.....	18
4.2.3	Pohjakartan tarkistaminen.....	18
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	18
4.3.1	Osalliset.....	18
4.3.2	Vireilletulo.....	19
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	19
4.3.4	Viranomaisyhteistyö.....	19
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	19
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	19
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet.....	20
4.5	Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	21
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	21
4.5.2	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu.....	22
4.5.3	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	25
5	KUVAUS.....	32
5.1	Asemakaavan A-2691b rakenne.....	32
5.1.1	Kokonaisrakenne.....	32
5.1.2	Mitoitus ja aluevaraukset.....	32
5.1.3	Palvelut.....	32
5.2	VAT:in, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen.....	32
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	32
5.4	Kaavan vaikutukset.....	33
5.4.1	Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen.....	33
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	33
5.4.3	Muut vaikutukset.....	34
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	34
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	34
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	35
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	35
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	35
6.3	Toteutuksen seuranta.....	35

7	PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS.....	35
8	SEURANTALOMAKE.....	37

1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- asemakaavakartta A-2691b
- tilastolomake

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu yksityisen aloitteesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin kaavamuutoshankkeen kotisivulla 8.2.2019 ja on päivitetty 11.5.2020.

Kaavatyötä on käsitelty keskusta-alueen kaavailloissa 24.5.2017, 9.11.2017 ja 17.10.2018 sekä viimeksi kaavahankkeen yleisötilaisuudessa 20.2.2019.

Luonnosvaiheen kuuleminen ja viranomaislausunnot 14.2. – 1.3.2019.

Tekninen ja ympäristölautakunta 15.10.2019 §137.

Kaavaehdotus A-2691 oli nähtävillä 7.11.-9.12.2019.

Kaavakarttaan A-2691 tehtiin nähtävillä olon jälkeen muutoksia. Näiden tarkistusten jälkeen kaavan tunnukseksi tuli 13.1.2020 A-2691a

Kaupunginhallitus käsitteli kaavaehdotusta A-2691a 30.3.2020 §83 ja päätti äänestyksen jälkeen palauttaa asian uudelleen valmisteluun siten, että tontille rakennettavan asuinrakennuksen tulee paremmin ottaa huomioon Onnelantien puutarhakaupunginosan ilme ja rakennuksen sekä sen piha-alueen soveltuvuus alueeseen.

2.2 Asemakaava

Tavoitteena on muuttaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rukoushuoneen tontti asuinkäyttöön. Tontti on osoitettu asuinkäyttöön yhdelle 4-kerroksiselle (IV) kerrostalolle ja sitä palveleville piharakennuksille. Asemakaavan merkinnöillä ja määräyksillä on huomioitu alueen sijainti valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY). Asemakaavan toteutuessa tulee vanha rukoushuone purettavaksi, mutta muuten kaavamuutoksessa on pyritty huomioimaan tontin arvo osana RKY-aluetta, O-I Meurmanin laatiman asemakaavan mukaisena korttelin puistomaisena pääteaiheena. Rukoushuoneen tontin rajat pysyvät ennallaan.

Kaava-alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus 2025 k m², mikä tarkoittaa 2111 m²:n suuruisella tontilla tehokkuutta e = 0,96. Asuntojen määrä olisi 27 kpl (1 as/75 k m²) ja asukasluku n. 50 (1 asukas / 40 k m²). Autopaikkoja tulee toteuttaa 25kpl (1 ap/ 80 k m²), joista 6 kpl voidaan sijoittaa pihakannelle ja loput maanalaiseen pysäköintihalliin (ma-1) ja asuinrakennuksen kellarikerrokseen (kk). [A2691a]

Kaava-alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 1823 k-m² (1650+173) mikä tarkoittaa 2111 m²:n suuruisella tontilla tehokkuutta e = 0,86. Asuntojen määrä olisi 22 kpl (1 as/75 k-m²) ja asukasluku n. 40 (1 asukas / 40 k-m²). Autopaikkoja tulee toteuttaa 15 kpl (1 ap/ 110 k-m²; uusi, kaupunginhallituksen 2.3.2020 hyväksymän pysäköintipoliitikan mukainen normi). Autopaikkoja voidaan sijoittaa päärakennuksen 1. kerrokseen, autotalliin (at) ja piha-alueelle (p). Ajoneuvoliittymä tontille on osoitettu ainoastaan Onnelantieltä.

2.3 Toteuttaminen

Asemakaavan toteutuksesta vastaa yksityinen maanomistaja.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

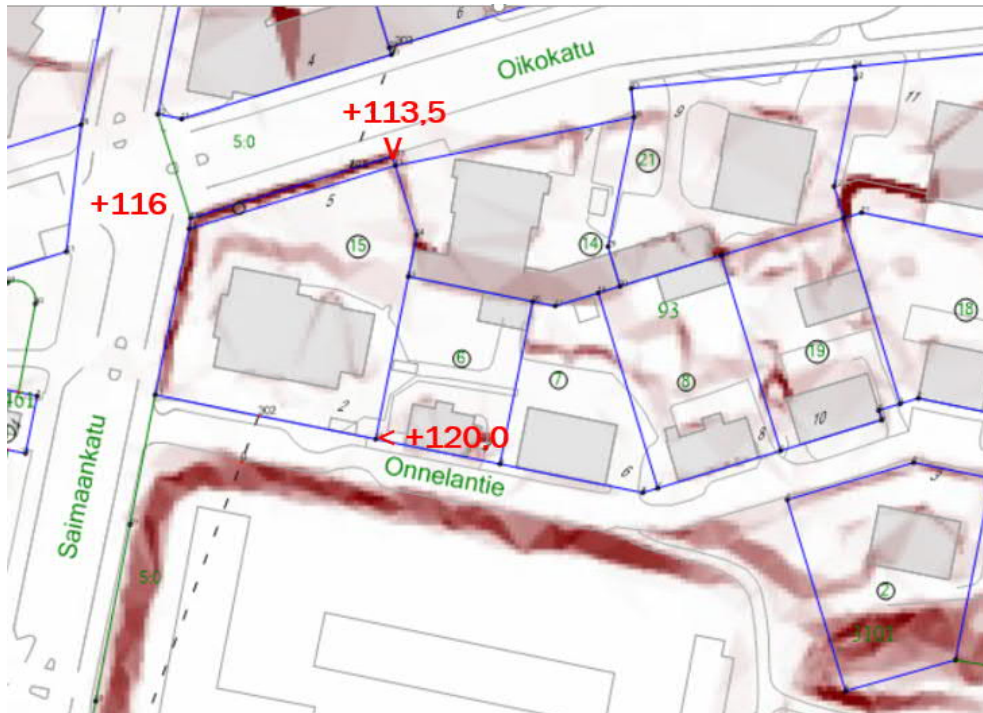
Kaava-alue on kaupunkikuvallisesti tärkeä paikka Paavolan pientaloalueen läntisenä päätteenä, Lahden kaupunginsairaalan ja Sairaalapuiston vieressä, keskustan ruutukaava-alueen rajalla. Kaava-alue tunnetaan rukoushuoneesta ja sitä ympäröivästä puistomaisesta tontista.

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonolot, topografia

Tontin alin kohta on pohjoiskulmassa Oikokadun puolella (noin 113,5 mmpy) ja ylin kohta Onnelantien rajalla (noin 120,0 mmpy). Onnelantien puolella maasto on tasaista laskien rukoushuoneen pohjoispuolella voimakkaasti kohti Oikokatua. Korkeusero on enimmillään n. 6,5 metriä.

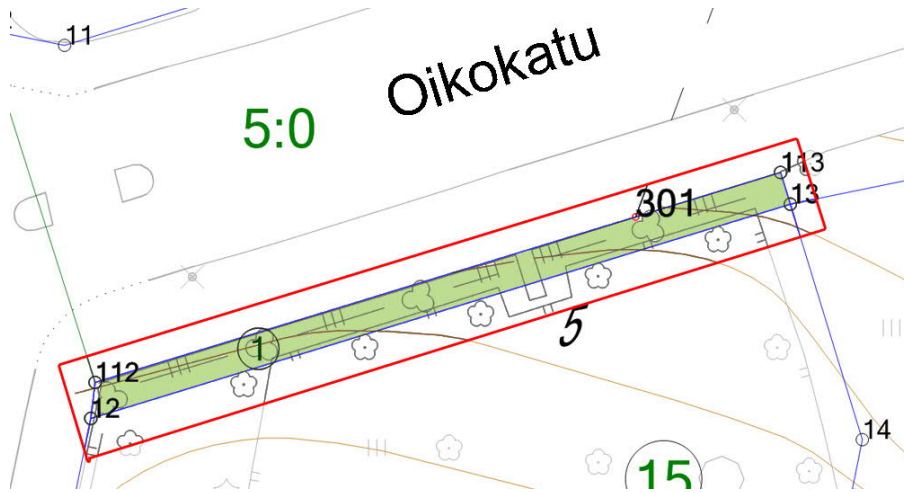
Tontin ja katujen korkeuserot Saimaankadun ja Oikokadun rajalla ovat niin suuret, että rajalle on rakennettu tukimuuri.



Topografia, rinneyrkkyysskartta.

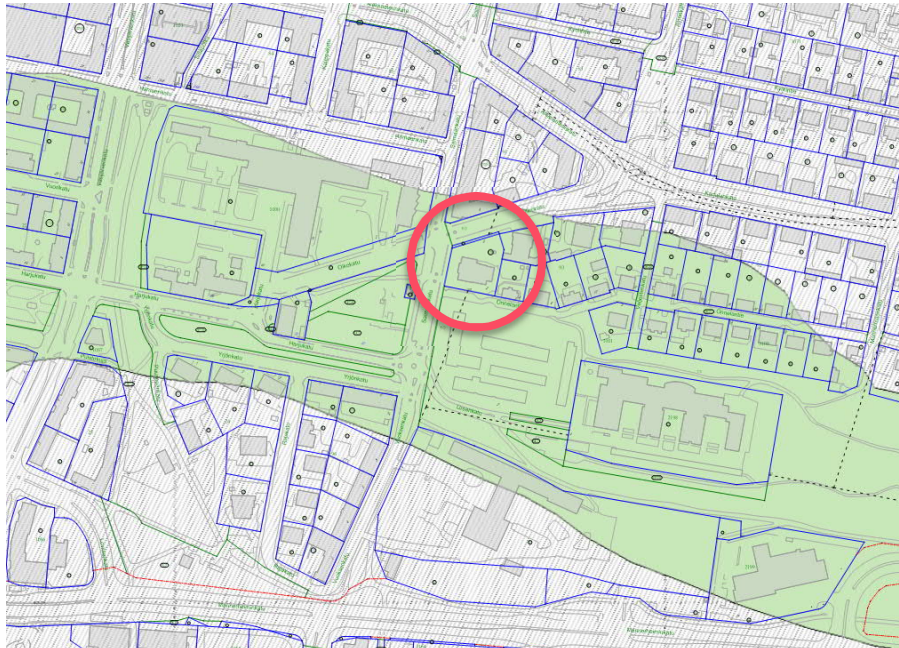
Oikokadun katualue

Kaava-alue rajautuu Oikokadun puolella kaavan mukaiseen katualueeseen, jota ei sellaiseksi kuitenkaan lunastettu eikä toteutettu, vaan kaava-alueen ja kadun välissä, koko rajan pituudelta, on yksityisen toistaiseksi omistama n. 2m leveä maakaistale*. Kaistaleen maanpinta liittyy välittömästi kaava-alueen pihaan, ollen noin 1,2 m kadun pintaa korkeammalla. Sen ja rakennetun kadun rajalla, tontin alkuperäisellä rajalla, on tukimuuri, Pihapuut ovat hyvin lähellä juridista rajaa ja niiden elinvoimaisuus edellyttää nykytilanteen pysyttämistä, sillä puiden juuristo ja kasvualusta ulottuu tukimuriin asti,



Kuva. Oikokadun katualueen viherkaista

*katualueen osa on ostettu kaupungille 17.2.2020 allekirjoitetulla kauppakirjalla.

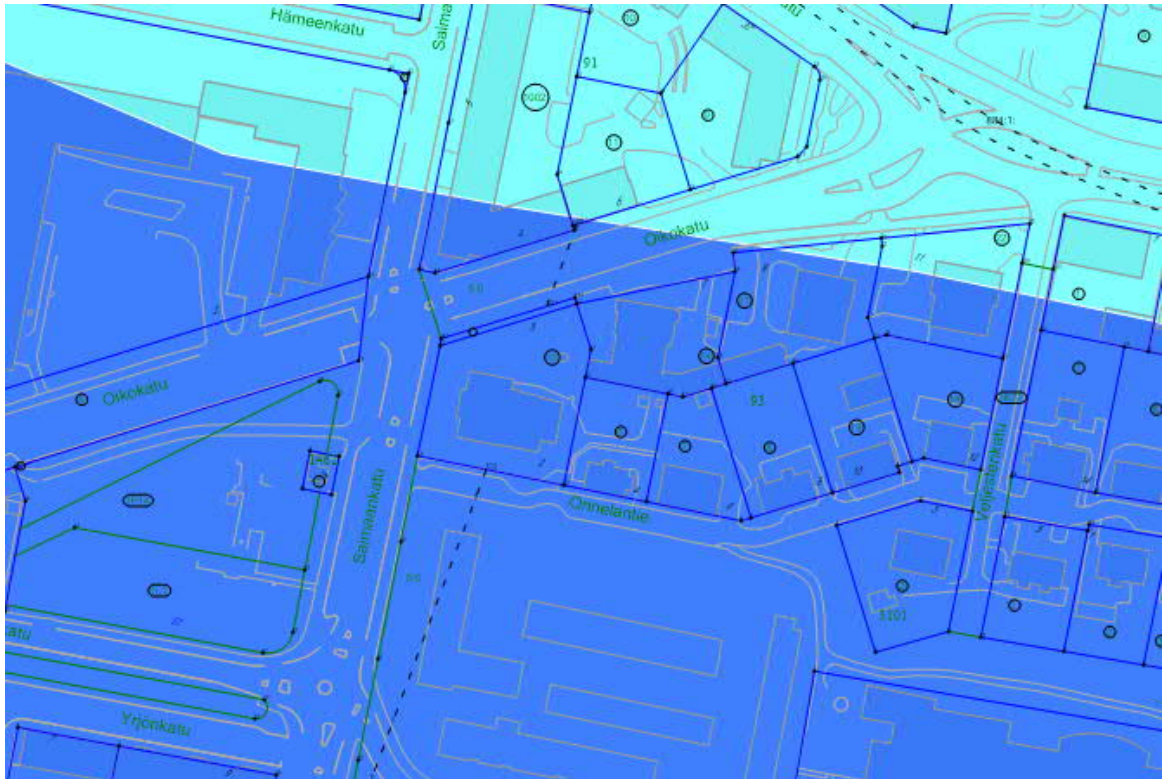
Maaperä ja rakennettavuus

Maaperäkarta (GTK_WMS). Vihreä alue hiekkaa (HK).

Alue on Salpausselän reunamuodostuman pohjoisrinnettä, maaperä on hiekkaa ja rakennettavuus hyvä.

Pohjavesi

Kaava-alue ympäristöineen on pohjaveden muodostumisaluetta (SYKE 2018).

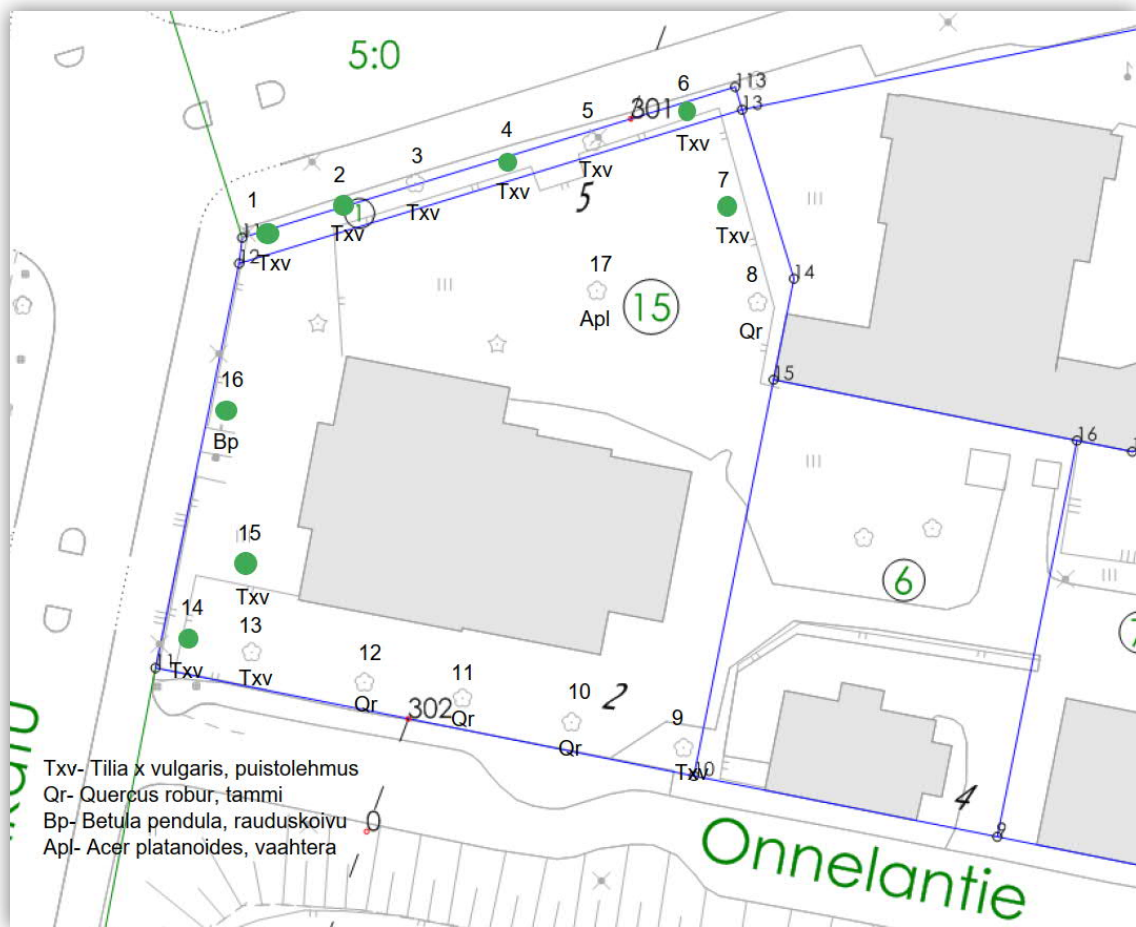


Kartta. Tumma sininen on pohjaveden muodostumisaluetta.

Kasvillisuus ja luonnon monimuotoisuus

Kaava-alue on puistomainen ja sen puusto on runsas. Puiden alla on nurmikko. Tukimuurien päälle kadun varrelle on istutettu pensaita.

Puusto muodostaa varsinkin kesällä vihreän ja varjoisan keitaan keskelle kaupunkia.



Kartta. Puuston inventointi 1.4.2019 MS/KYMP: Pohjakartasta puut lisätty silmämääräisesti paikoilleen. Puut 1, 14 ja 15 ovat kohtuullisessa kunnossa, joskin kääpiöityneitä. Puut nro 10 ja 11 ovat huonokuntoisia ja syytä poistaa. Loput puut ovat hyvässä kunnossa. Varsinkin 8 (tammi) ja 9 (puistolehmus) ovat komeita yksilöitä. Kaikki ovat kuitenkin hoitamattomia ja asiantuntevan hoitoleikkauksen tarpeessa. **Katso myös rakentamisen vaikutus puustoon, kappale 4.5.2.**

Radon

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

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueen keskiössä, Onnelantien puolella on esikoislestadiolaisten rukoushuone, jonka on suunnitellut Lahtelainen Oiva Kolsi vuonna 1922. Rakennus valmistui perinteisiin juhannusseuroihin kesällä 1923. Arkkitehti Irma Kolsi suunnitteli kellarilaajennuksen 1953. Vuonna 1956 rakennus sai uuden hahmon, kun kellarin päälle toteutettiin arkkitehti Paul G. Rothin suunnittelema sakaristo- ja pikkusalisiipi (Rothin julkisivusuunnitelma kuvassa alla). Onnelantien puolelle on rakennettu uusi sisäänkäynti 1975 ja uusi tuulikaappi 1977.

Rukoushuoneen ympärillä Oikokadun ja Saimaankadun puolella on tukimuuri, joka on esitetty jo Kolsin alkuperäissuunnitelmassa. Tukimuurissa on portaat kummallakin sivulla. Pääporras johtaa Saimaankadulle. Oikokadun porrasta ei ole muutettu Rothin suunnitelman mukaiseksi, vaan se on noin 1,2 metrin levyinen. Osalla tukimuuria on putkirakenteinen suoja-kaide ja sisempänä pihaa ympäröi päiväkotia varten rakennettu lauta-aita. Onnelantien puolelle on rakennettu rauta-aita 1981. Rakennuksen toiminta rukoushuoneena päättyi 1996, kun uusi rukoushuone Launeelle valmistui. Tilat muutettiin Onnelantien päiväkodin lisätiloiksi samana vuonna. Tukimuurit on koristeltu satuhahmoin 2013.

Rakennus ja ympäristö on kuvattu tarkemmin rakennushistoriaselvityksessä. Rukoushuoneen kerrosalaksi on laskettu 1223 m². Vastaava tonttitehokkuus e=0,58. Rakennus on osittain kaksikerroksinen.

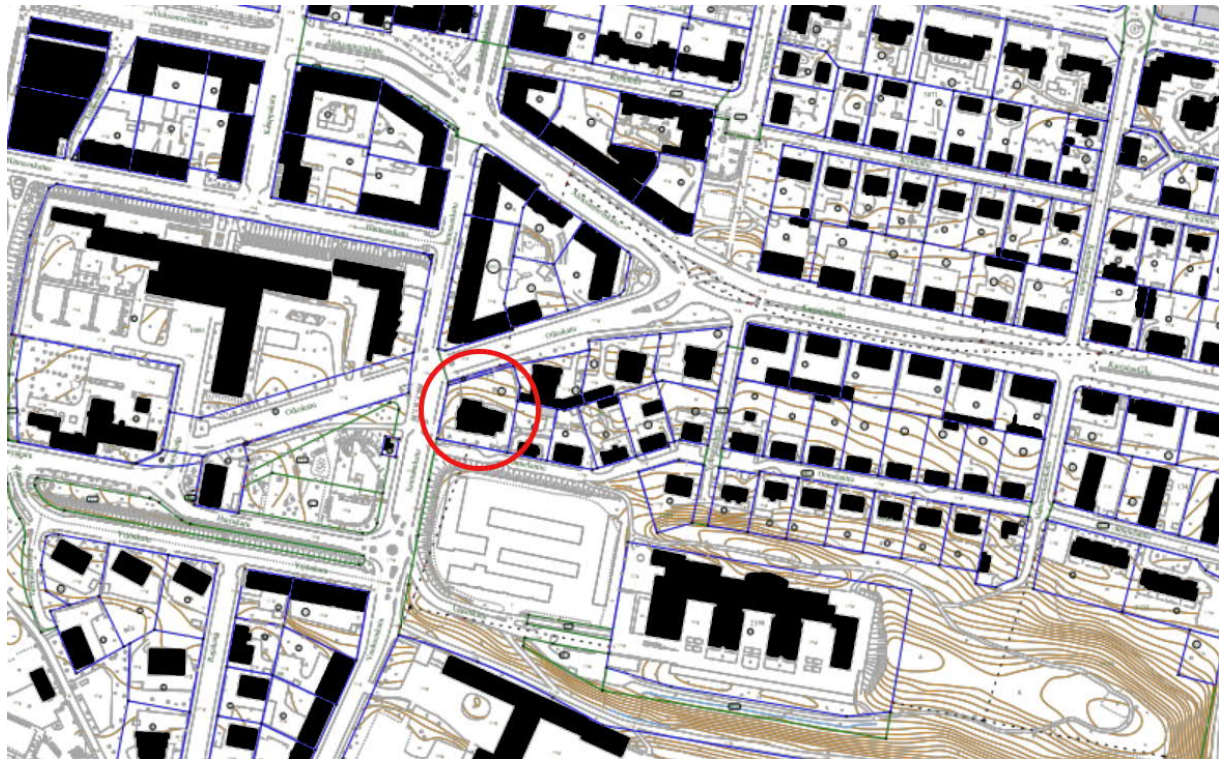
Kaava-alueella ei ole asukkaita.



Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijaitsee keskeisellä paikalla kaupunkirakenteessa, ruutukaavan, Paavolan asuinalueen ja Salpausselän julkisten rakennusten ja puistojen ketjussa.

Onnelantie 2 sisältyy arkkitehti, prof. Otto-livari Meurmanin laatiman Ali-Paavolan kaavan alueeseen (1928). Alue suunniteltiin pienimittakaavaisesti ja vehreäksi englantilaisten puutarhakaupunki-ihanteiden mukaisesti. Meurmanin kaavaan sisältyi myös julkisia rakennuksia, joille annettiin kaupunkikuvallinen tehtävä. Tällainen on myös rukoushuone, joka oli valmistunut ennen kaavan vahvistumista, vuonna 1923. Rakennus kokoa ja päättää Onnelantien ja Karjalankadun-Oikokadun rakennusrivit, 1950-luvulla ympäristön kaavaa muutettiin niin, että Oikokadun eteläpuolelle osoitettiin rakennuspaikat kolmelle pistemäiselle kerrostalolle, pitkän muurimaisen asuintalon sijaan. Näin turvattiin viherympäristö, joka edelleen leimaa Oikokadun eteläpuolen miljöötä. *(teksti on lyhennelmä museon lausunnon aluekuvauksesta; 21.2.2019)*



Rakeisuuskartta kaava-alueen ympäristöstä.

Kaupunki- /taajamakuva

Kaava-alue muodostaa kaupunkikuvallisen päätteen Paavolan pientaloalueelle, joka jatkuu Onnelantien varrella noppamaisten, harjakattoisten puutalojen nauhana ja Oikokadun varrella rapattujen pistetalojen ja edelleen Karjalankadun varrella rapattujen pienkerrostalojen riveinä.

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja.

Palvelut

Kaava-alue on keskustan palvelujen äärellä.

Virkistys

Korttelialue on julkisten rakennusten aluetta, mutta on lähiasukkaden virkistävä lähimaisema ja visuaalinen ympäristö.

Työpaikat

Alueella ei ole enää työpaikkoja (päiväkotitoiminnan jälkeen) eikä elinkeinotoimintaa. Rakennus on käyttökiellossa sisäilmaongelmien vuoksi.

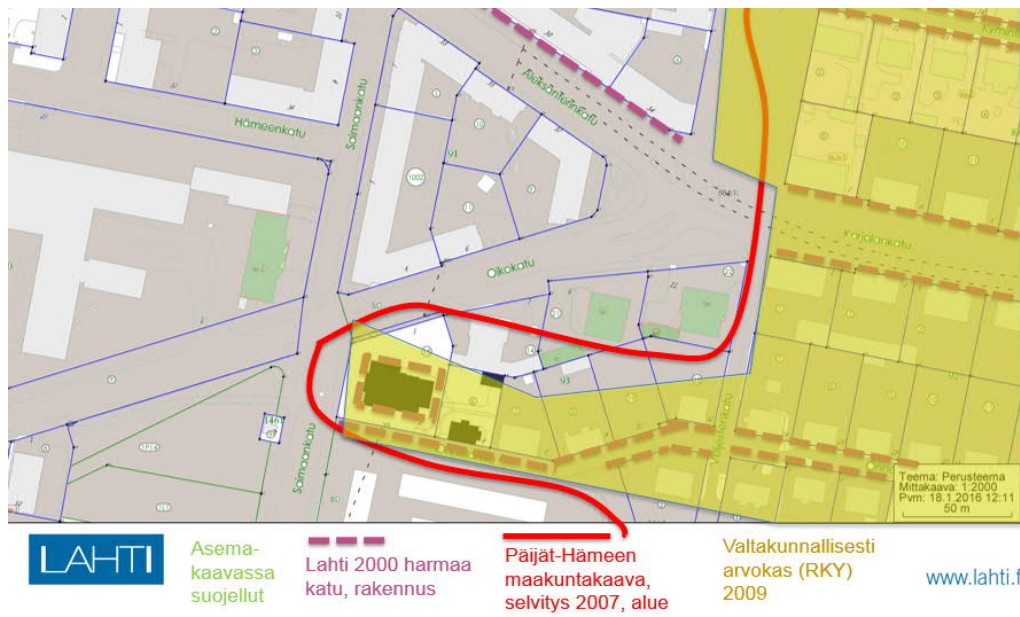
Liikenne

Kaava-alue sijaitsee Saimaankadun, keskustan kehäkadun, varrella. Kadun molemmilla reunoilla on yhdistetty kävely- ja pyörätie. Pohjoispuolella oleva Oikokatu on tärkeä yhdyskatu Viipurintielle ja myös sen reunoilla on yhdistetty kävely- ja pyörätie. Oikokatu jatkuu kaupunginsairaalle päin pysäköintialueena. Onnelantie on tonttikatu. Kaikilla kaduilla on läpiajaja. Viereisen koulun oppilaat käyttävät näitä katuja koulumatkoillaan.

Rakennettu kulttuuriympäristö (RKY, MARY, LaRY) ja muinaismuistot

Kaavoitettava alue kuuluu rakennuskannaltaan ja ympäristöarvoiltaan kaikkiin Lahden alueella arvotettuihin kokonaisuuksiin.

- Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (RKY: 2010) *"Harjukadun, Onnelantien ja Kymintien pientaloalueet sekä Karjalankadun pienkerrostalot"*.
- Maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (MARY; 2006), *"Paavola"*
- Paikallisesti (LaRY), ns. harmaa kirja; 2000, *"Onnelantien pientaloalue ja rukoushuone"*
- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) tulivat voimaan 1.4.2018. Päätös edellyttää, että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot, kohteiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus turvataan maakuntien suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa
- alue kuuluu yleiskaavan Y-202 keskustarjaus-alueeseen, jolla rakennetun ympäristön arvoihin tulee kiinnittää erityistä huomiota ja sopivuutta ympäristöön uutta rakennettaessa.

*Suojeluarvot*

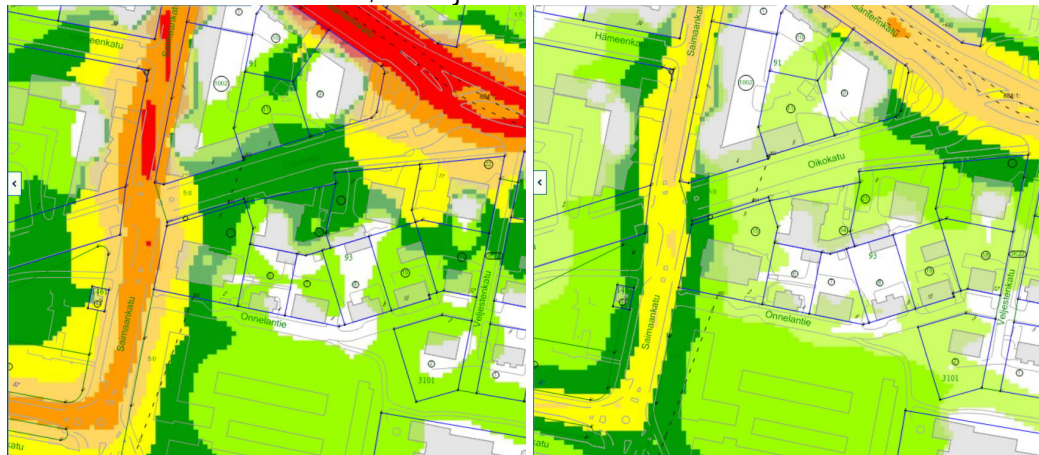
Kaavatyön aikana on tunnistettu, että kun rukoushuonerakennus joudutaan purkamaan, kulttuuriympäristön arvoista tärkein kaava-alueella on sen puistomainen miljöö. Kaavamääräyksiin vaikutetaan siihen, että uudisrakentaminen soveltuu osaksi rakennettua kulttuuriympäristöä.

Tekninen huolto

Alue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueelle leviää liikennemelua, ensisijaisesti Saimaankadulta



Kokonaismelu päivä 2017

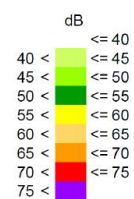
Kokonaismelu yö 2017

Lahden meluselvitys 2017

EU:n ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys

Yhteismelu, kansalliset tunnusluvut

Laskentakorkeus 2 metriä maanpinnasta



Asumiseen käytettävillä alueilla ulkoalueilla

- päiväajan (7-22) keskiäänitason tulisi olla 55dB (tumma vihreä) tai vähemmän
- yöajan (22-7) keskiäänitason tulisi olla 50dB (keskivihreä) tai vähemmän

Alueen ilmanlaatua ei ole tutkittu.

Alueella ei tiettävästi ole pilaantuneita maita, sillä siellä ei ole ollut maaperää liikaavaa toimintaa eikä öljysäiliötä.

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on yksityisen omistuksessa.

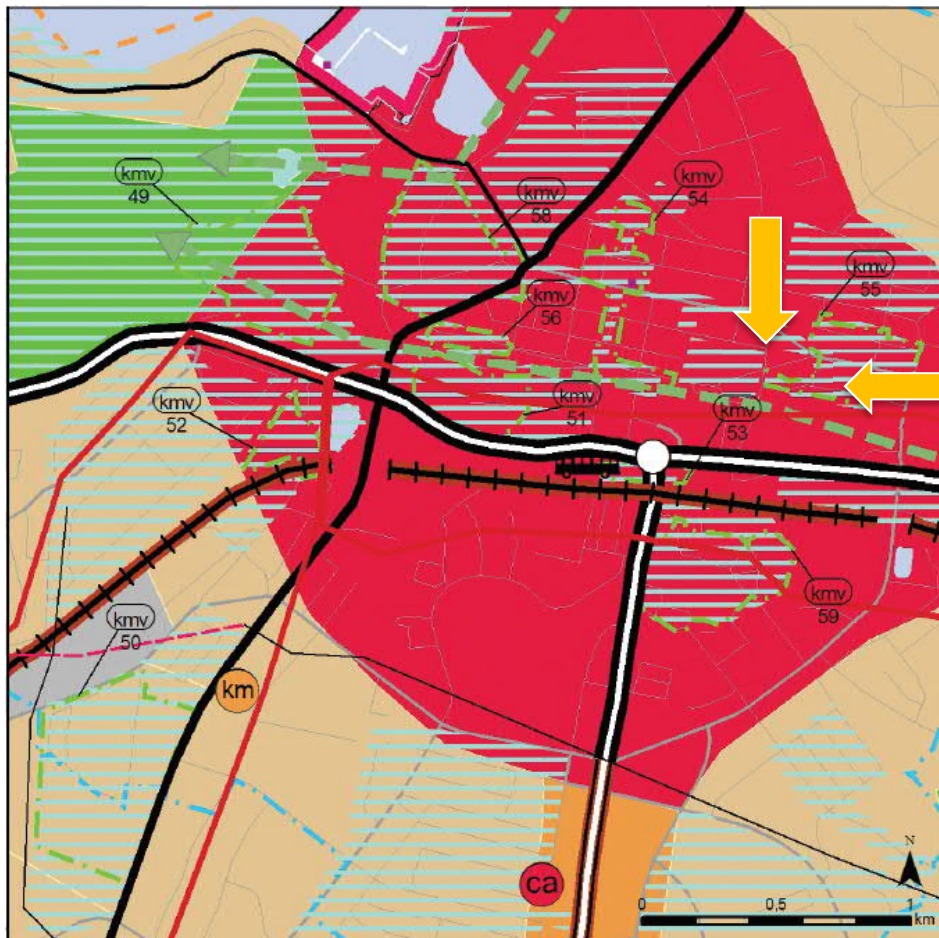
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan MRA 93 § mukaisten kuulutusten myötä 13.5.2019.

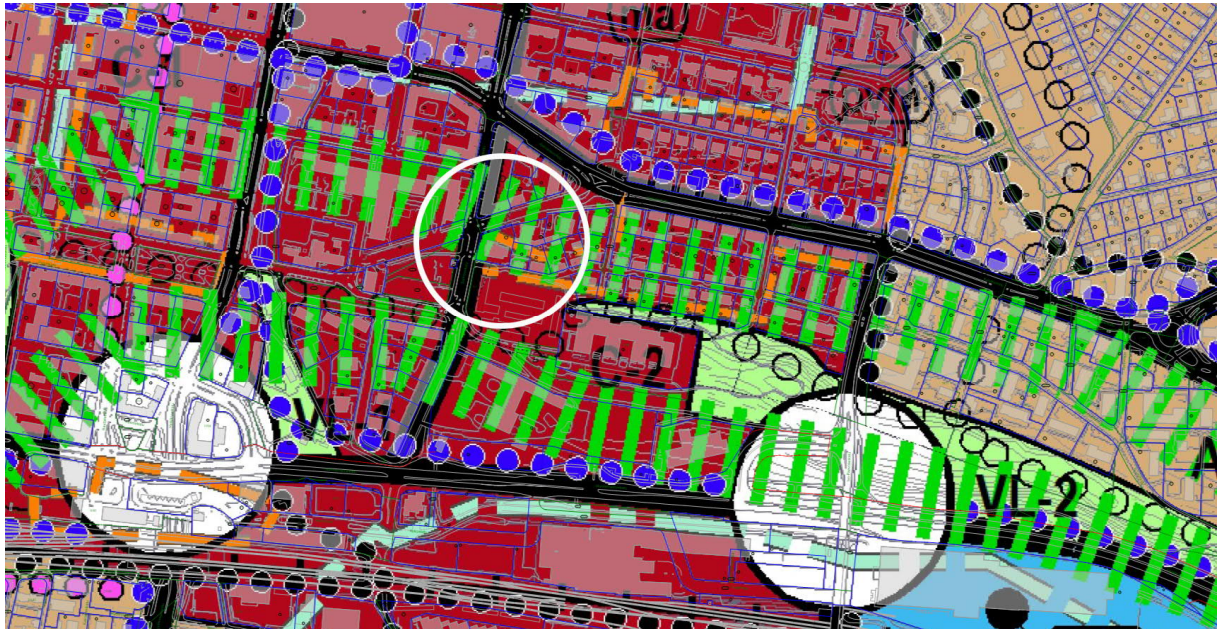
Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta C, joka sijaitsee valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaassa kulttuuriympäristössä.



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavan osakartasta (kulttuuriympäristöt ja maisemat, Lahti).

Osayleiskaava

Lahden läntisten osien osayleiskaavassa Y-202 (kv 27.6.2016 § 70, lainvoima 5.10.2017) suunnittelualue on Keskustatoimintojen aluetta (C2). Yleiskaavakarttaan on merkitty huomioitavaksi myös Salpausselän maiseman suurmuoto, valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) sekä keskeiset katuyhteydet.



Ote osayleiskaavasta Y-202. Kaava-alue on ympyröity valkoisella, punainen C, vihreä raitaviiva Salpausselän reunavyöhyke ja oranssi katkoviiva RKY:n aluerajaus. Saimaankatu pääreitillä on merkitty mustalla.

Yleiskaavan Suunnitteluohje

Suunnitteluohje koskee koko c2-aluetta. Kaava-aluetta koskevat ensisijaisesti seuraavat asiat:

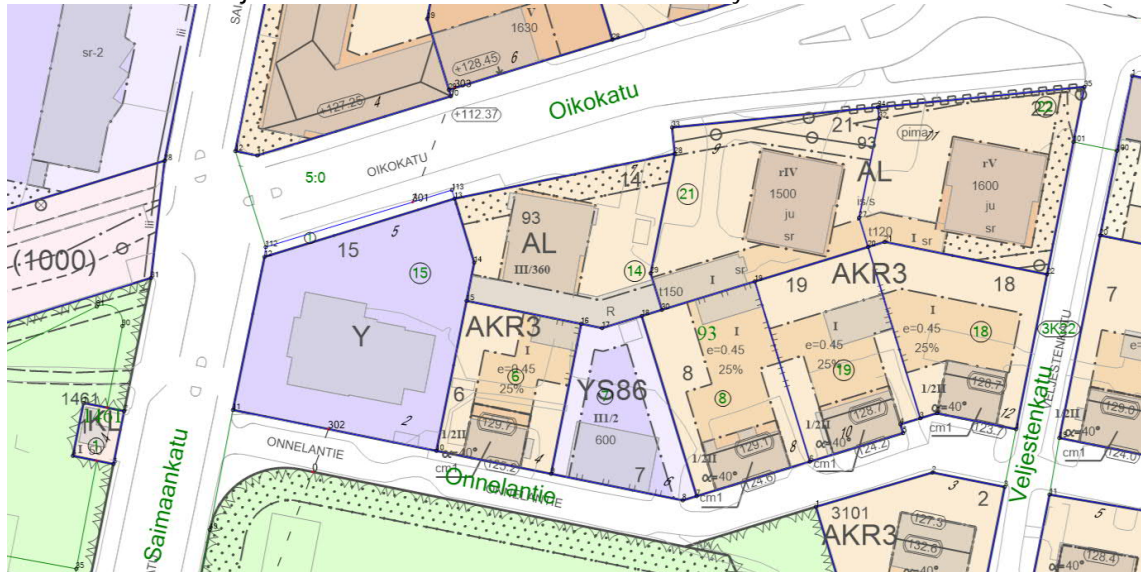
-Kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön tai sen läheisyyteen kohdistuvat muutokset tulee suunnitella paikan henkeä kunnioittaen. Alueen täydennysrakentamismahdollisuuksia tutkitaan.

-Suunnitelmissa on selvitettävä vaikutukset kasvihuonekaasupäästöihin ja muihin päästöihin, luonnonvarojen kulutukseen ja ekosysteemipalvelujen toimintaedellytyksiin tehtävään soveltuvalla työkalulla.

Pohjavesialueelle rakennettaessa on saavutettava valtakunnallisen viherkerrointyökalun minimitaso tai sitä vastaava viherrakentamisen laatutaso.

Asemakaava

Voimassaolevassa asemakaavassa (Asemakaava 13153/A, lainvoimainen 22.10.1954) alue on Yleisten rakennusten (Y) tontti. Kaavaan on merkitty ainoastaan pääkäyttötarkoitus. Rakennusoikeutta ja enimmäiskerroslukua ei ole määritely.



Ote ajantasa-asemakaavakartasta.

Muulla osalla korttelia 93 (kaava-alueen ulkopuolella) on:

- Yhdistettyjen kerrostalojen ja rivitalojen korttelialuetta (AKR3) (Onnelantie 4 ja 8-12). Kadun puoleisten rakennusten korkeus on määritely julkisivun ja vesikaton korkeusasemien avulla. korttelin sisäosiin on annettu enimmäiskerrosnumero I. $e_{\text{tontti}}=0,45$
- Yleisten rakennusten tontti, YS86, Onnelantie 8, jolla toimii päiväkotii, enimmäiskerrosnumero II1/2, $e=0,72$
- Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueet (AL) 3...4 -kerroksisia kerrostaloja varten (Oikokatu 7-11), $e_{\text{tontti}}=1,0...1,1$

Oikokadun pohjoispuolella kaava-alueen vastapäätä on Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), jolla rakentamiskorkeus on määritely räystään korkeusaseman +127,25 avulla (Oikokatu 4). Toteutunut kerrosnumero on maaston korkeuseroista johtuen IV – VII. Toteutunut tontitehokkuus $e=2.95$

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Pohjakartan tarkistus on tehty.

Laaditut selvitykset

- Kiinteistökatselmus, Vahanen, 2015
- Sisäilma- ja rakennetutkimus, Polygon, 2017
- Rakennushistoriallinen selvitys (RHS), Arkkitehtitoimisto Virpi Tervonen, 2018

- Keko-laskenta kokonaisekotehokkuus, luonnos 1 ja **kaavaehdotus A-2691b** vertailu, ks kohta 4.5.2
- laskettu viherkerroin **0,99**, ylittää tavoitetason 0,90, Liite

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueen kaava on vanhentunut.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.2.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille yksityisen aloitteesta.

Kaavanmuutosanomus koski alussa myös viereistä AKR3-korttelialuetta (Onnelantie 4). Sen osalta anomus on sittemmin peruttu.

4.2.2 Sopimukset

Kaavaehdotuksen A-2691a mukaisen maankäytösopimuksen ehdot on hyväksytty Teknisessä ja ympäristölautakunnassa (TYLA) 11.2.2020 §22.

Asemakaavatyön A-2691b yhteydessä tehdään uusi maankäytösopimus yksityisten maanomistajien kanssa.

4.2.3 Pohjakartan tarkistaminen

Alueen pohjakartta on tarkistettu ennen kaavaehdotuksen laatimista. Pohjakartta täyttää MRL 54 §:ssä annetut kaavoitusmittausvaatimukset.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 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 omistajat, asukkaat ja yritykset
- Kaupungin hallintokunnat
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Lahden kaupunginmuseo

- Salpausselän luonnonystävät

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §, 3 mom. mukaisesti 7.3.2019 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2019-21 kaavoituskatsauksessa (kohde 25).

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 8.2.2018. Kaavatyötä käsittelevä yleisötilaisuus järjestettiin 20.2.2019. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille on toimitettu postitse kaavaluonnos ja OAS. Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 14.2.-1.3.2018. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla Internetissä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

- MRL § 66 / MRA § 26 mukainen viranomaisyhteistyö on pidetty kaavan aloitusvaiheessa 17.10.2016. Kaavatyön valmistelua on esitelty Hämeen ELY-keskukselle kaavaneuvottelussa.
- Lahden kaupunki/ Ympäristöterveys on antanut lausunnon sisäilma/rakennetutkimuksesta 5.6.2017.
- Kaavamuutoksen aloituskokous on pidetty ennakkokuulemisen aikana.
- Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 14.2.-1.3.2018, jolloin viranomaisille on toimitettu OAS ja kaavaluonnosvaihtoehdot ja pyydetty niistä viranomaislausunnot.

- Kaavaehdotuksesta pyydettiin 6.11.2019 lausunnot Hämeen ELY-keskukselta ja Lahden kaupungin museo/Päijät-Hämeen maakuntamuseolta

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asumisen lisääminen keskustassa palvelujen lähellä on Lahden kaupungin strategian mukaista.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

- yleiskaavan Y-202 tavoite keskustatoiminnot,
- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) tulivat voimaan 1.4.2018. Päätös edellyttää, että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot, kohteiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus turvataan maakuntien suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

- RKY, MARY, LaRY; Kaavatyön alkuperäisenä tavoitteena oli tutkia mahdollisuutta säilyttää rukoushuonerakennus osana asuinkorttelia.
- rukoushuoneen ympäristökokonaisuus tukimuureineen ulottuu osittain katualueelle, mikä on

Kaavatyön tavoite muuttui kun rukoushuonerakennus asetettiin käyttökieltoon.

huomioitu suojelua edistävissä ratkaisuihin

- pohjavesien suojelu
- liikennemelu

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Osallisten tavoitteet

Kaavatyön aikana kaavan rajaus muutettiin, kun alkuperäisen rajauksen mukaisten kiinteistöjen omistussuhteet muuttuivat. Omistus jakautui kahdelle eri taholle, jolloin Onnelantie 4 jätettiin kaavarajauksen ulkopuolelle.

Kaavatyön aikana on tunnistettu, että kun rukoushuonerakennus joudutaan purkamaan, kulttuuriympäristön arvoista tärkein kaava-alueella on sen puistomainen miljö. Kaavamääräyksiin vaikutetaan siihen, että uudisrakentaminen soveltuu osaksi rakennettua kulttuuriympäristöä.

Kaupunginhallitus

Kaupunginhallitus käsitteli kaavaehdotusta A-2691a 30.3.2020 §83 ja päätti äänestyksen jälkeen palauttaa asian uudelleen valmisteluun siten, että tontille rakennettavan asuinrakennuksen tulee paremmin ottaa huomioon Onnelantien puutarhakaupunginosan ilme ja rakennuksen sekä sen piha-alueen soveltuvuus alueeseen.

4.5 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Luonnosvaihe

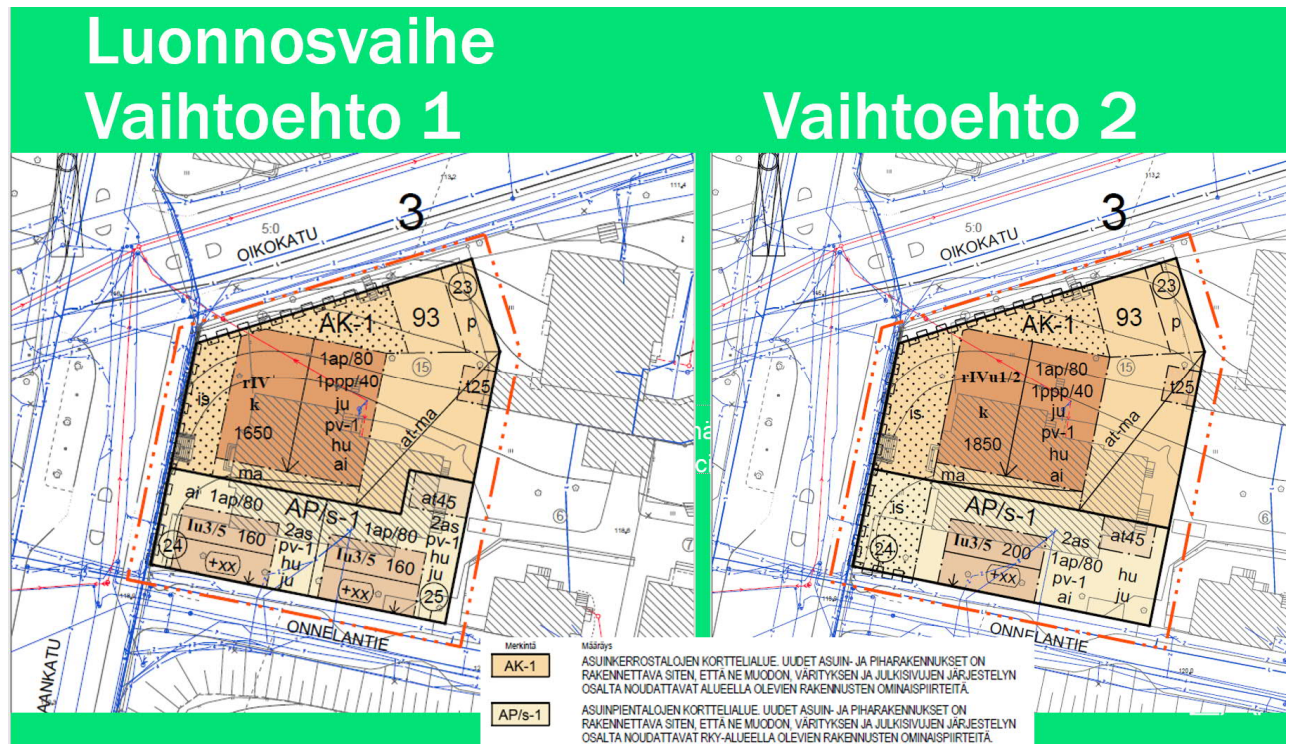
Kaavatyötä on tehty luonnostelemalla tontin (Onnelantie 2, kortteli 93, tontti 15) maankäyttöä rakennussuojelun ja kaupunkikuvan näkökulmasta.

- 0+ Rukoushuonerakennuksen ja tontin käyttö asumiseen (**nykytilanne, uusi käyttötarkoitus**)
 0++ Rukoushuonerakennuksen käyttö asumiseen ja vähäinen uudisrakentaminen (**nykytilanne ja täydennysrakentaminen**)

Vaihtoehtoja 0+ ja 0++ ei ole pidetty enää mahdollisena, kun

- Rakennuksen kunto johti rakennuksen käyttökieltoon
- Rakenteiden heikko kunto ja luonne olisivat johtaneet uudisrakentamisen kaltaiseen ratkaisuun, mikä ei vastaa suojelun periaatteita
- Rukoushuonerakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön osoittautui vaikeaksi
- järkevimmäksi ratkaisuksi osoittautui rakennuksen purkaminen ja tontin maankäytön suunnittelu uudelleen, kaupunkikuvalliset arvot huomioiden.

Kaavaluonnokseksi valmisteltiin kaksi vaihtoehtoa. Molempien vaihtoehtojen perusratkaisuna oli Onnelantien pienkerrostalojen rivin jatkaminen yhdellä tai 2 pientalolla sekä Oikokadun kerrostalorivin jatkaminen yhdellä kerrostalolla.



Vaihtoehto 1 (VE1, Kaavan muutosluonnos A-2691/1)

- Onnelantien puolella **AP-korttelialueella** kaksi 2-asuntoisen pientalon rakennusala.
- Rakennusoikeutta kummallekin on osoitettu 160 k-m² ja toiselle tontille myös autotallin rakennusala.
- Kerrostaloa varten on osoitettu **AK-korttelialue** ja rakennusala 4-kerroksista asuinkerrostaloa varten.
- Lisäksi maanalainen autohalli ja/tai aputilojen rakentamisen asuinkerrosten alapuolelle.

Vaihtoehto 2 (VE2, Kaavan muutosluonnos A-2691/2)

- poikkeaa VE1:stä Onnelantien AP-korttelialueen osalta. Onnelantien varrelle on osoitettu rakennusala vain yhtä pientaloa varten. Se rakennusoikeus on 200 k-m².

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Luonnosvaiheen vaihtoehtoja kritisoitiin palautteessa. Palautteessa kritisoitiin luonnosten lähtökohtaa jatkaa Oikokadun ja Onnelantien rakennusrivejä kaava-alueelle. Pääosassa palautteita ymmärrettiin kuitenkin, että rukoushuonetta ei voi korjata uuteen käyttöön. Alueen puistomaisuudesta kannettiin suurta huolta.

Kaavaehdotus A-2691a

Kaava-alueen rakennuksen ja ympäristön merkitys kulttuuriympäristön osana on ollut kaavatyön lähtökohta.

Koska rukoushuonerakennus on käyttökiellossa ja korjauskelvoton, ei nykytilan pysyttäminen ole mahdollista. Rakennuksen alkuperäisin osa on rankorakenteinen lautatalo, joka on alun perin tarkoitettu vain kesäkäyttöön. Vuosikymmenten aikana tehdyt muutokset, mm. rakennuksen muuttaminen lämpimäksi ovat johtaneet rakennuksen tekniseen kuntoon. Kaavatyön kestäessä on tyhjillään oleva rukoushuonerakennus muuttunut myös ympäristölle vaaraksi.

Kaavaehdotusta valmistellessa on tutkittu maankäyttöä uudelleen niin, että O-I Meurmanin kaavan tavoitteet ja valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö tulisivat huomioiduksi luonnosvaihetta paremmin. Kaavaehdotuksessa on esitetty rakennettavaksi yksi kerrostalo, jolloin vapaan alueen osuus on suurempi kuin kummassakaan luonnoksessa.

Koska rakennuspaikka on alueen keskusaihe, rakentamisen tehokkuuden määrittämistä Onnelantien pientalojen mukaan ei ole pidetty oikeana lähtökohtana. Alkuperäisen kaavan ideakin edellyttää muuta korttelia näyttävämpää rakentamista. Uusi, osittain purettavan rukoushuoneen paikalle, rinteeseen sijoittuva 5-kerroksinen kerrostalo ottaa korttelin pääteaiheen aseman.

Asuinrakennuksen rakennustapaa on ohjattu kulttuuriympäristöön sopivaksi. Uuden käyttötarkoituksen myötä uudisrakentamisessa ei ole tarkoituksenmukaista pyrkiä rukoushuoneen rakennusmuotoon eikä tyyliin.

Kaavaehdotuksessa on aiempaa paremmin pyritty huomioimaan tontin merkitys kulttuuriympäristön vihreänä osana. Puutarhakaupungin ideaa edustavaa puistomaisuutta ja puuston kasvuolosuhteita on vaalittu maanpinnan läpäisevyyttä edistävin is- ja hu- määräyksin (istutukset ja hulevesijärjestelmä) sekä sijoittamalla suuri osa pysäköinnistä päärakennuksen ja pihakannen alle, jolloin rakentamattomat tontinosat on voitu osoittaa puistomaiseksi. Istutusalueella olevat hyväkuntoiset puut on merkitty säilytettäväksi. Tonttia ympäröivien tukimuurien merkitys osana RKY- ympäristöä on huomioitu.

Puuston säilymistä on varmistettu myös pysyttämällä Oikokadun katualueella oleva tukimuri, jolloin suurten puiden kasvuolosuhteet eivät muutu. Tätä varten kaupunki osti ko. katualueen osan yksityiseltä maanomistajalta kaavaprosessin aikana.

Rakennettavan alueen ja naapuritontin väliin on ehdotuksessa jätetty maakaista, joka mahdollistaa viherrakentamista ja liittymisen oleskelualueeseen sekä vähentää erityisesti rakennusaikaista häiriötä naapureille.

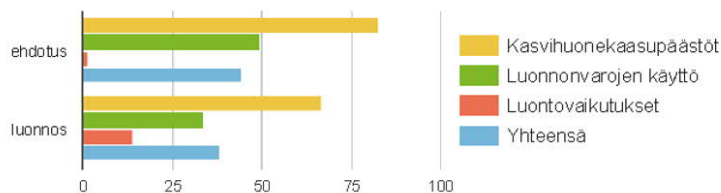
Kiinteistön jätehuolto (t-rakennusala) toimii Oikokadun kautta. Nähtävillä olon jälkeen kävi ilmi, että keräilyauton tulee kääntyä tontilla. Tontin huoltopiha mitoitettiin kääntötilan mukaiseksi ja muutettiin Oikokadun tonttiliittymä kohtisuoraksi ja kapeammaksi. Asia on esitetty kaavakartassa A-2691a.

KEKO

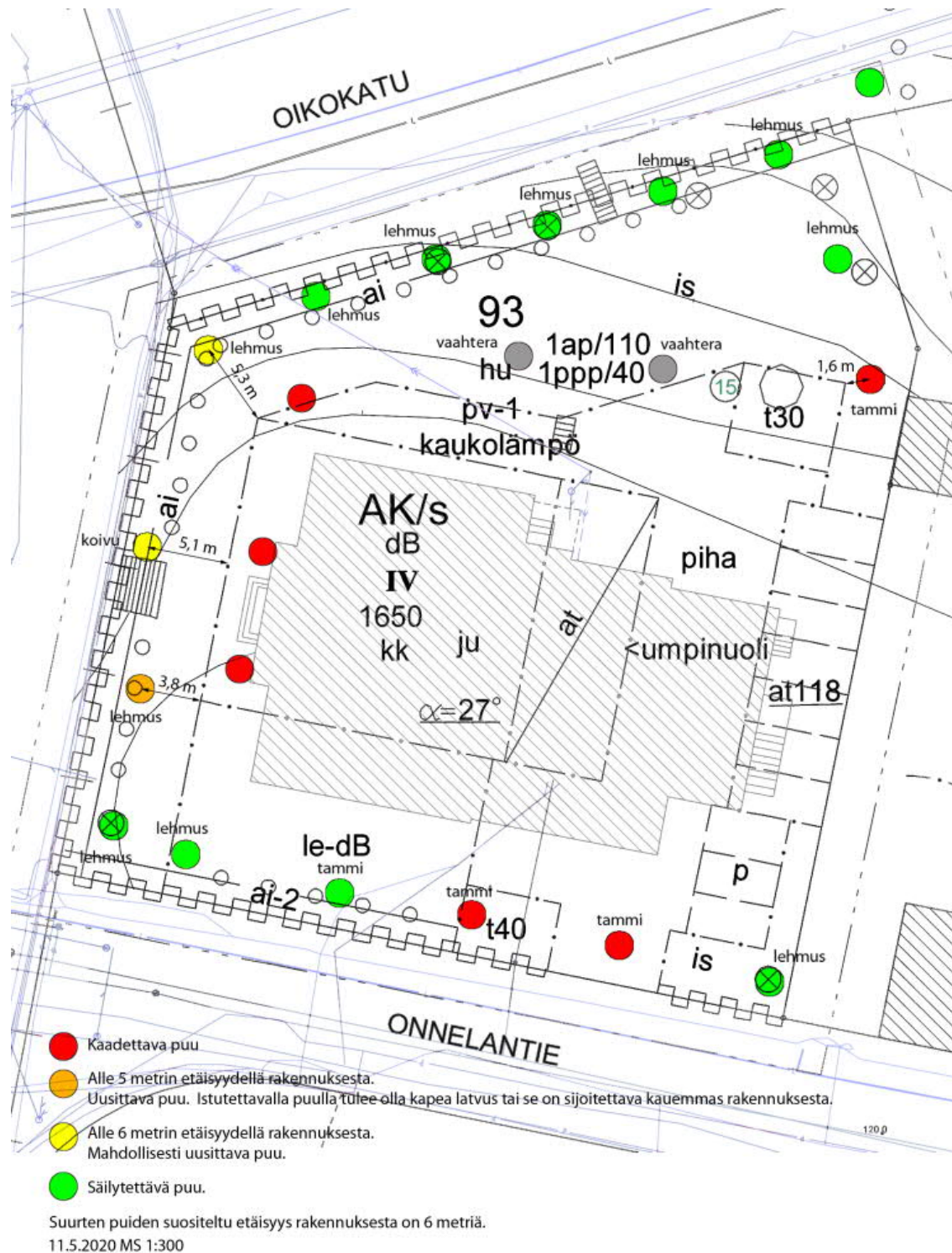
KEKO on Suomen ympäristökeskuksessa, Aalto-yliopistossa ja VTT:ssä maankäytön suunnittelun tueksi kehitetty ekologisen kestävyden arviointityökalu. Sen avulla on mahdollista määrittää yhdyskuntien rakentamisen ja käyttövaiheen aiheuttamia ympäristövaikutuksia. KEKO laskee kasvihuonekaasupäästöt, luonnonvarojen käytön sekä vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja ekosysteemipalveluihin. Työkalu tuottaa myös arvion alueen kokonaiskotehokkuudesta ja vertaa vaikutuksia koko maan keskiarvoon.

Vaihtoehtoja (kaavan luonnosvaihtoehto 1 ja kaavaehdotus A-2691a) on verrattu toisiinsa ympäristöhallinnon ekolaskurin (KEKO) avulla.

Kokonaiskotehokkuus



Kaavio A-2691a. Arvo 100 on koko maan keskiarvo. Molemmat lasketut vaihtoehdot ovat kaikkien osavaikutusten kannalta kokonaiskotehokkuudeltaan keskiarvoa parempia. Keskinäiset erot johtuvat rakentamisen määrästä. Luontovaikutukset ovat ehdotuksessa vähäisemmät kuin luonnosvaihtoehdossa.



Kaavio A-2691b. Kaavan mukaisen rakentamisen vaikutus tontin puustoon (taustakarttana kaavaehdotus a-2691b). Päivitetty 11.5.2020

Kaavaehdotus A-2691b

Kaava-alueen rakennuksen ja ympäristön merkitys kulttuuriympäristön osana on ollut kaavatyön lähtökohta.

Rukoushuonerakennus on käyttökiellossa ja korjauskelvoton. Nykytilan pysyttäminen ei ole mahdollista.

Rakennuksen alkuperäisin osa on rankorakenteinen lautatalo, joka on alun perin tarkoitettu vain kesäkäyttöön. Vuosikymmenten aikana tehdyt muutokset ovat johtaneet rakennuksen huonoon tekniseen kuntoon. Kaavatyön kestäessä on tyhjillään oleva rukoushuonerakennus muuttunut myös ympäristölle vaaraksi ulkopuolisten luvattomien toimien vuoksi.

Kaavaehdotusta A-2691b valmistellessa on tontin maankäyttö tutkittu uudelleen. Meurmanin kaavan tavoitteet ja valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö on pyritty huomioimaan entistä paremmin. Uudessa 11.5.2020 päivättyssä ehdotuksessa on esitetty rakennettavaksi yksi 4-kerroksinen kerrostalo sekä kolme talousrakennusta (autotalli 7 autolle ja 2 erillistä talousrakennusta) muodostamaan pihaa. Maanalaisesta pysäköinnistä ja sen päälle suunnitellusta pihakannesta on voitu luopua vähentämällä rakennusoikeutta. Kaavatyön aikana muuttunut yleinen pysäköintinormi on helpottanut merkittävästi ehdotuksen ratkaisuja. Kun kansiratkaisusta luovuttiin, ei tonttiliittymää ole tarkoituksenmukaista järjestää Oikokadun kautta, Maan tasossa olevalle pihalle ajetaan olemassa olevasta tonttiliittymästä Onnelantieltä.

Oleskelupiha, joka ehdotuksessa A-2691a oli sijoitettu liikennemelulta suojattuun paikkaan pihakannen päälle, on ehdotuksessa A-2691b Onnelantien varrella. Uuteen paikkaan leviää liikennemelua. Sen vaimentamiseksi oleskelualueelle tarvitaan melunsuoja-rakenteita, joiden toteuttaminen on mahdollistettu aita- ja le-dB -merkinnöin.

Rakennustavan ohjaamista puurakentamiseen ei asiantuntijoiden mukaan ole edelleenkään pidetty oikeana. Uuden käyttötarkoituksen myötä uudisrakentamisessa ei ole tarkoituksenmukaista pyrkiä myöskään rukoushuoneen rakennusmuotoon ja tyyliin. Ehdotuksessa asuinrakennuksen rakennusala on käännetty 90 astetta itä-länsisuuntaiseksi, jolloin rakennusmassa on Sairaalapuiston suuntaan aiempaa kapeampi, mutta ottaa 4-kerroksisenakin paikkansa korttelin pääteaiheen Uudisrakentaminen on liitetty rakennustavaltaan Oikokadun kerrostalojen sarjaan, mutta talousrakennukset johdattelevat uudisrakentamista pienimittakaavaisempaan Onnelantien ympäristöön.

Kaavaehdotuksella voidaan edistää tontin merkitystä kulttuuriympäristön vihreänä osana. Puutarhakaupungin ideaa edustavaa puistomaisuutta ja puuston kasvuolosuhteita on edistetty is- ja hu-määräyksiin (istutukset ja hulevesijärjestelmä). Istutusalueella olevat hyväkuntoiset puut on merkitty säilytettäväksi. Tonttia ympäröivien tukimuurien merkitys osana RKY- ympäristöä on huomioitu ja sitä on mahdollista täydentää osana oleskelupihan melunsuojausta. Oikokadun miljöö ei muutu oleellisesti, kun sinne ei ole mahdollista tehdä ajoneuvoliittymää. Katualueella oleva tukimuri säilyy katualueen osana, jolloin suurten puiden kasvuolosuhteet eivät muutu. Tätä varten kaupunki osti ko. katualueen osan yksityiseltä maanomistajalta kaavaprosessin aikana.

Ehdotuksen mukainen pitkä autotallirakennus (at) naapurin rajalla jatkaa alueella käytettyä rakennustapaa. Oikokatu 7:n talousrakennuksen ja uuden talousrakennuksen väliin on jätetty 4metriä leveä maakaista, joka mahdollistaa viherrakentamista ja pintavesien luonnollisen liikkeen nykyiseen tapaan. Kiinteistön jätehuolto (t-rakennusala) toimii Onnelantien ajoliittymästä

4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaluonnoksesta saatiin ennakkokuulemisen aikana, 14.2. – 1.3.2019 5 lausuntoa, 7 mielipiteitä sekä määräajan jälkeen vielä yksi mielipide (SSLY).

Lausunnon antoivat Hämeen ELY-keskus, Lahden ympäristöpalvelut, Lahden kaupunginmuseo/Maakuntamuseo sekä Päijät-Hämeen pelastuslaitos. Päijät-Hämeen Liitto ilmoitti, ettei se anna kaavasta lausuntoa, koska kaava-alueetta ohjaa lainvoimainen yleiskaava.

Kaavaehdotusta tarkennettiin saadun palautteen perusteella.

Seuraavassa on esitetty lausuntojen ja mielipiteiden tiivistelmät. Asiakirjat kokonaisuudessaan ovat kaava-asiakirjojen liitteenä.

Lausunnot (luonnosvaihe)

Lausunto 1 (Hämeen ELY-keskus): - Kaavaluonnoksia on laadittu 2, joiden kokonaisrakennusoikeus poikkeaa toisistaan vain vähän. HAMELY pitää molempia vaihtoehtoja yleiskaavan Y-202 mukaisena. Kaavamääräykset ohjaavat noudattamaan kulttuuriympäristön ominaispiirteitä.

HAMELY pitää vaihtoehtoa VE2 parempana, koska siinä vapaan alueen osuus on vielä suurempi kuin VE1:ssä.

Vastaus: Kaavaehdotuksessa on esitetty rakennettavaksi ainoastaan kerrostalo, jolloin vapaan alueen osuus on suurempi kuin kummassakaan luonnoksessa.

Lausunto 2 (Lahden ympäristöpalvelut): - Onnelantien 2 tontti suurine puineen on kuin puisto, jonka soisi osittain säilyvän. Riittävä vettä läpäisevä pinta mahdollistaa tontilla muodostuvien hulevesien imeyttämisen, etenkin Oikokadun puolelle on hyvä jättää läpäisevää pintaa. LYP:n mielestä VE2 on suositeltava kaavatyon jatkamiselle.

Tontti on länsiosiltaan yli 55dB:n liikennemelualueella, mikä tulee huomioida kaavassa.

Vastaus: Kaavaehdotuksessa on esitetty rakennettavaksi ainoastaan kerrostalo, jolloin vettä läpäisevän pinnan osuus on suurempi kuin luonnoksissa, myös puuston säilyminen on pyritty turvaamaan suojelumerkinnöin ja varmistamalla niiden kasvuolosuhteet mahdollisimman hyvin (is-määräys). Kaavamääräyksellä hu edellytetään hulevesien huomioimista pihan suunnittelussa.

Liikennemelu on huomioitu sijoittamalla ulko-oleskelu (le) asuinrakennuksen katveeseen ja edellyttämällä ulkoseinärakenteilta riittävää äänieristystä (dB).

Lausunto 3 (Lahden kaupunginmuseo/Maakuntamuseo): - Onnelantie sisältyy O-I Meurmanin laatimaan Ali-Paavolan kaavamuutokseen (1928). Sen ihanteena oli pienimittakaavainen, vihreä ja rationaalinen englantilainen puutarhakaupunki ja tunnusmerkkeinä klassistisvaikutteiset noppamaiset asuinrakennukset, talusrakennukset tontin takarajoilla sekä puutarhamaisuus ja katuja reunustavat vihervyöhykkeet. Tavoitteena oli vaikuttaa ihmisten ja eläinten hyvinvointiin. Rukoushuone oli rakennettu jo 1923 ja edusti julkista rakentamista, jonka kaupunkikuvallinen tehtävä on päättää Onnelantien ja Karjalankadun-Oikokadun rakennusrivit. Meurmanin kaava-alueetta on täydennetty Oikokadun eteläpuolella 3 noppamaisella kerrostalolla 1950-luvun henkeen. Meurmanin Paavola-suunnitelmasta jäljellä ovat Karjalankatu, Onnelantie ja Kymintie sisältävät valtakunnallisesti arvokkaiden kohteiden luetteloon, joita koskevat erilliset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

Koska kuntotutkimus ja rakennus- ja ympäristövalvonnan asettama käyttökielto eivät puolla rakennuksen ottamista käyttöön korjattunakaan, puoltaa museo rukoushuoneen purkamista. Museon mielestä esitetyt luonnosvaihtoehdot eivät ole vaihtoehtoja, vaan saman ratkaisun muunnoksia. Museo esittää monipuolisempaa tutkimista, lähtökohtina alueen valtakunnallinen arvo. Oikeita lähtökohtia ovat Paavolan alkuperäisen asemakaavan pääteaihe, alkuperäiset puutarhakaupunki-ideat, rakennuksia ympäröivä vihreys ja suomalaiset puutarhalajit. Onnelantie 2 ei ole Lahden kaupungin tiivistämisstrategian toteutukselle otollinen miljöö, vaan siinä tulee noudattaa kaupungin viherkaupunkitavoitteita.

Vastaus: Kaavaehdotusta valmistellessa on tutkittu maankäyttöä edelleen, mm. museon esityksestä niin, että O-I Meurmanin kaavan tavoitteet ja valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö tulisivat huomioiduksi paremmin kuin luonnosvaiheessa. Koska kaava-alue ympäristöineen on valtakunnallisesti arvokas, pidettiin jo kaavan aloitusvaiheessa vuonna 2016 viranomaisneuvottelu, jossa käsiteltiin rakennuksen suojelumahdollisuuksia. Tuossa yhteydessä kaupunginmuseo ja Museovirasto yhdessä totesivat että suunnittelun lähtökohdaksi ei voida vaatia huonokuntoisen

rakennuksen suojelua. Museo vahvisti tämän periaatteen lausunnossaan puoltamalla rukoushuoneen purkamista. Luonnosvaihtoehdoissa esitetty ajatus sekä noppamaisten kerrostalojen rivin että Onnelantien puutalorivin jatkaminen kaava-alueella Saimaankadun suuntaan on nyt hylätty ja kaavaehdotukseksi on laadittu vaihtoehto, jossa alueella on yksi enimmillään 5-kerroksinen rinteeseen sijoittuva kerrostalo ja tontin puistomaisuus on pyritty huomioimaan ohjaamalla rakentaminen tontin keskiosaan ja sijoittamalla suurin osa pysäköinnistä asuinkerrostalon ja pihakannen alle. Rakentamattomat tontinosat on osoitettu puistomaiseksi, aitojen ja tukimuurin rajaamaksi viherympäristöksi. Asuinrakennuksen rakennustapaa on ohjattu täydentämään ympäristön rakennuskantaa.

Lausunto 4 (Päijät-Hämeen pelastuslaitos): - Päijät-Hämeen pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa koskien asemakaavan muutosta.

Lausunto 5 (Päijät-Hämeen Liitto): Päijät-Hämeen liitto ilmoitti ettei se anna lausuntoa, koska kaavahanketta ohjaa lainvoimainen Lahden läntisten osien osayleiskaava Y-202.

Mielipiteet (luonnosvaihe)

Mielipide 1: - Onnelantien ja Oikokadun rakennukset muodostavat harvinaisen, idyllisen ympäristön lähellä keskustaa. Suunnitellut korkeat uudisrakennukset avohakkuineen tuhoavat tämän idyllin. Meurmanin suunnitelman tavoitteet, että alueella "viihtyvät kasvit ja eläimet" eivät toteudu kummassakaan suunnitteluvaihtoehdossa. Suunnittelussa on huomioitava kulttuuriympäristön ja maiseman säilyminen.

Päärakennus on kuntotutkimuksen perusteella korjattavissa, rakennukseen voisi tehdä asuinkerrostalon tai yleisötilan. Tärkeintä on, että rakennuksen muoto ja puusto säilyisivät ennallaan. Liittymä Oikokadulle vie rauhan Oikokatu 7:n asukkailta ja on vaarallinen. Autokellari ei mielestäni sovi Oikokadulle. Oleskelupiha kannella on omituinen ja roskakatos epämiellyttävä. Kaavamuutosta suojellulle alueelle haetaan kuulematta ensin Museovirastoa.

Tontin omistajan kunnossapitovelvollisuus laiminlyöty. Asuntojen maisemat peittyvät. Ehdotus: - Pieni puukerrostalo ei rikkoisi Onnelantienkään kokonaisuutta.

Vastaus 1: Kaava-alue on idyllinen ympäristö, jonka säilymistä uudisrakentaminen yhteydessä on tutkittu mm. luonnosvaiheessa saatujen mielipiteiden vuoksi. Kaavaehdotuksessa on aiempaa paremmin pyritty huomioimaan tontin merkitys kulttuuriympäristön vihreänä osana. Puuston säilymistä on tuettu kaavallisilla ratkaisuilla ja neuvottelemalla Oikokadun puolella olevan tukimuurin osittaisesta säilyttämisestä katualueen puolella, jolloin suurten puiden kasvuolosuhteet turvataan niin hyvin kuin mahdollista. Rukoushuone on käyttökiellessä huonon kuntosaa vuoksi ja kaupungin museo on jo viranomaisneuvottelujen yhteydessä käytössä olleiden selvitysten perusteella hyväksynyt sen valitettavan asian, että rakennukset eivät ole korjattavissa (Ympäristöterveyden lausunto 5.6.2017). Uuden käyttötarkoituksen myötä uudisrakentamisessa ei ole tarkoituksenmukaista pyrkiä rukoushuoneen rakennusmuotoon eikä tyyliin. Kaava-alueen liikennejärjestelyt (liittymät Oikokadulta ja Onnelantietä) mahdollistavat pysäköinnin järjestämisen kahteen tasoon ilman tilaa vaativia rampeja. Pihakannen kaide ja kellarin sisäänajo tulee suunnitella ottaen huomioon ympäristön luonne. Rakennettavan alueen ja naapuritontin väliin on ehdotuksessa jätetty maakaista, joka mahdollistaa viherrakentamista ja oleskelualueen laajentamisen ja vähentää rakennusaikaista häiriötä naapureille. Roskakatos jää Oikokatu 7:n piharakennuksen katveeseen. Sen vieressä istutusalueella olevat puut on merkitty säilytettäväksi. Kaavaehdotuksessa on esitetty tontille yksi asuinkerrostalo, jossa on 5 kerrosta.

Kaavamuutoksen alkuvaiheessa on kuultu museoviranomaisia, toisin kuin mielipiteessä väitetään. Museolta on pyydetty lausunto normaalissa järjestyksessä (ks. Lausunto 3) ja pyydetään edelleen ehdotusvaiheessa.

Mielipide 2 (Asunto Oy Hämeenportti): - Liittymä Oikokadulle huolettaa, toivotaan että se järjestetään Onnelantien puolelle. Toivotaan puuston säilymistä Oikokadun varrella. Uudisrakentamisen tulee olla kulttuuriympäristöön soveltuvaa ja ympäristön puistomaista. Hämeenportissa toimivan päiväkodin toimintaympäristö huolettaa, erityisesti rakentamisen aikana.

Vastaus 2: Tonttiliittymä on voimakkaan rinteeseen vuoksi ole järkevää järjestää Oikokadun kautta, jolloin pysäköinti voidaan upottaa suurimmaksi osaksi maan alle. Tämä lisää liikennettä Oikokadulle, mutta liikenneturvallisuutta pyritään parantamaan näkymiä parantamalla ja liikennemerkkein. Naapurin vastaiselle rajalle jää viherkaista puineen. Oikokadun varrella olevat puut ovat tontin puolella, mutta niiden juuristo ulottuu katualueelle, tukimuurin viereiselle penkereelle. Puiden kasvuolosuhteet varmistetaan pysyttämällä katualueen puolella oleva tukimuuri paikallaan niiltä osilla, joille ei tarvita tonttiliittymää. Rakennusaikaista häiriötä ympäristössä ei voi koskaan täysin välttää. Jalankulkuyhteys Hämeenportista Sairaalapuistoon pysyy ennallaan.

Mielipide 3 (Asunto Oy Toivonmäki): - Naapuri muistuttaa, että kaava-alue on asuntojen näkymä. Asukastiheyden kasvattaminen ei voi olla RKY-arvotusta merkittävämpi arvo. Uudisrakentamista kuitenkin puolletaan alueen arvon mukaisesti toteutettuna. Oikokadun kerrostalot ja Onnelantien pientalot muodostavat katujen liitoskohtaan keskusaikkeen, jonka tärkeä osa on tontilla sijaitseva puusto. Taloyhtiö itse on korjauksissaan noudattanut ohjeita suojelusta. Kritisoidaan esitettyä liittymää Oikokadulle, koska se tuhoaisi puuston ja lisää melua. Liikenne tulisi ohjata Onnelantieltä. Haluamme purettavan rakennuksen tilalle uuden keskusaikkeen ja tontilla olevan puuston säilymistä.

Vastaus 3: Se, että kaava-alue muodostaa näkymää naapurille, on tiedostettu kaavatyössä alun perin ja edelleen ehdotusvaiheessa. Rakennusalojen rajat ehdotuksessa on määritelty niin, että kohtisuorat näkymät Oikokatu 7 ikkunoista eivät peity. Lähiympäristö on pidetty niin vihreänä kuin tonttiliittymän tila ja ajo autopaikoille sallii, Naapurin on mahdollista lisätä istutuksia myös omalla tontillaan. RKY-arvot on ehdotuksessa pyritty huomioimaan luonnoksia paremmin vähentämällä rakennettua aluetta (ei pientaloja), jolloin puistomaista vihreyttä on mahdollisuus varjella ja kehittää. Asuinkerrostalon 5-kerroksinen rakennusmassa tulee olemaan hyvin lähellä rukoushuoneen volyyymiä ja muodostaa uuden keskusaikkeen. Liittymää Oikokadulle on perusteltu Mielipide 2:n vastauksessa.

Mielipide 4: - Lahden keskustaan tehdään kerrostaloasuntoja aggressiiviseen tahtiin samalla kun media uutisoi asuinkiinteistöjen arvon alenemisesta ja työllisyysasteesta. Lahden vahvuus on luonnonläheisessä pientaloasumisessa. Harva lahtelainen haluaa asua keskustassa. On edesvastuutonta kaavoittaa vielä lisää kulttuurihistoriallisia kohteita ja viheralueita asuinrakentamiselle. Kaupunkiin ei tule lisää elinvoimaa tällaisesta toiminnasta. Kaupungin vastuulla on pitää yllä tasapainoa asuinrakentamisen ja viihtyisyyden suhteen. Mistä asukkaat näihin ylikalliisiin neliöihin? Liitteenä uutislinkkejä asuntojen hintatason laskusta pienemmissä kaupungeissa, Lahden työttömyysasteesta ja talousvaikeuksiin joutuneesta rakentamisesta. Täydennyksessä linkki Helsingin Sanomien artikkeli "Asuntomarkkinoiden käänne alkoi - -" HS 2.3.2019.

Vastaus 4: Mielipiteessä arvostellaan kerrostalorakentamisen lisäämistä keskustaan yleensä ja erityisesti kulttuurihistorialliseen ympäristöön. Arvostelun tueksi on esitetty tietoja tutkimuksista elinvoiman, työllisyyden ja asuntomarkkinoiden näkökulmista eri medioissa. Kaavoituksen tehtävänä on kuitenkin mahdollistaa kaupungin kehittyminen pitkällä aikavälillä ja lisätä tonttivarantoa, ei suhdanteiden mukaan. Kaavoitusohjelma on hyväksytty Teknisessä ja ympäristölautakunnassa. Asumisen lisääminen keskustassa palvelujen lähellä on Lahden kaupungin strategian mukaista.

Mielipide 5: - Katujen pääteaihe (Onnelantie-Oikokatu) tulisi säilyttää rakentamalla yksi kerrostalo suunnilleen samalle paikalle missä rukoushuone on, enimmäis-kerrosluvuksi 4. Myös tontin vihreys pitäisi säilyttää tai edellyttää uusia istutuksia kaavassa. Puusto ja istutukset ovat tärkeät ja tunnusomaiset. Vaihtoehto 2 on parempi, koska rakentaminen ei tule lähelle Saimaankatua ja istutuksille jää enemmän tilaa. Liittymää ei missään nimessä saa tehdä Onnelantielle, se on pihakatu. Kaivataan julkisivukuvia.

Vastaus 5: Asuinkerrostalon 5-kerroksinen rakennusmassa tulee muodostamaan alueen uuden keskusaikkeen. Asemakaavalla on pyritty turvaamaan alueen vihreys ja myös olemassa olevia puita. Tontin pääasiallinen liittymä on osoitettu Oikokadulle, mutta myös Onnelantien liittymä säilyy. Siltä on ajo 7 autopaikalle sekä porrashuoneelle. Kaavaehdotuksessa on tarkempia määräyksiä julkisivujen käsittelyyn ja kattomuotoon,

Mielipide 6: - Ymmärrämme, että rakennuksiin kohdistuvat käyttötarpeet muuttuvat ajan myötä ja että kaupungin luonnollista kehitystä ei voi vastustaa. Onnenlantien rukoushuoneen tapauksessa kyse on rakennuksesta ja alueesta, joka on valtakunnallisesti ja paikallisesti merkittävä. Alue on vihreä elementti kivikaupungin reunalla. Kaavaluonnos on sekä RKY:n ja paikallisten arvojen vastainen sekä KHO:n päätöksen vastainen. Vaadimme luonnokseen muutoksia, rukoushuoneen alueen arvoja ei tule menettää. Ei voi olla niin, että ylläpito laiminlyödään ja sanotaan että korjaaminen on liian kallista. On tehtävä täsmennetty selvitys muuttaa rukoushuonerakennus asumis- tai muuhun käyttöön, vanhaa runkoa hyödyntäen. Jos kaupunki hyväksyy purkamisen mahdollistavan kaavanmuutoksen, on varauduttava vuosien oikeusprosesseihin. Korjaamalla mielenkiintoinen, arvoja säilyttävä puurakennuskohde. Tulee laatia kaavaluonnos, jossa alueen historialliset, kaupunkikuvalliset ja elvyttävät arvot säilytetään, vaikkei rakennusta voisi säilyttää. Ei sisäänajoa Oikokadulta.

Vastaus: Kaava-alueen rakennuksen ja ympäristön merkitystä kulttuuriympäristölle ei kaavatyössä ole kielletty. Mielipiteessä sanotaan, että kaavaluonnos on suojeluarvojen vastainen. KHO: päätöksellä tarkoitetaan kaavaehdotusta A-1400, joka raukesi KHO:n hylättyä kaupungin valituksen 13.12.1994. Päätös ei koske käynnissä olevaa kaavahanketta.

Mielipiteessä esitettyä vaatimusta tehdä selvitys, miten muuttaa rukoushuone asuinkäyttöön, ei ole tehty, ellei kaavoittajan aloitusvaiheessa tekemiä toiveikkaita luonnoksia lasketa. Sen jälkeen on todettu, että rakennus ei ole korjattavissa. Rakennuksen alkuperäisin osa on rankorakenteinen lautatalo, jota ei alun perin ole tarkoitettu lämmitettäväksi ja joka ei siksikään ole kestänyt vuosikymmenten aikana tehtyjä muutoksia ja korjauksia. Mielipiteen vaatimus tarkoittaisi siten jäljennöksen rakentamista ja asumisen tarpeiden pakottamista rukoushuoneen muotoon. Tämä ei ole museaalisten suunnitteluperiaatteiden eikä kulttuuriympäristön arvojen mukaista.

Kaavaehdotukseksi on laadittu maankäytön suunnitelma, jossa on huomioitu tontin merkitys vihreänä keitaana ja keskusaiheena, asuntorakentamisen vaatimukset täyttäen. Myös tonttia ympäröivien tukimuurien merkitys osana ympäristöä on huomioitu. Vihreyden ja maanpinnan avoimuuden kannalta on perusteltua, että pysäköinti on sijoitettu osittain kahteen tasoon, jolloin tonttia tarvitse käyttää tasoerojen edellyttämille rampeille. Tästä seuraa, että tonttiliittymät on järjestettävä sekä Oikokadulle että Onnelantielle.

Mielipide 7: - Luonnosten suurin ongelma välinpitämättömyys asukkaiden mielipiteistä. Myös museoviraston määräykset on jätetty täysin huomiotta. Miksi alueelta asunnon hankkineiden sijoitusta ei pidetä minään? Alueen tiivistämiseen vetoaminen on vitsi. Miksi sitten valtavat omakotitalot? Muualla Lahdessa olisi tilaa tiivistää. Kaikki kaava-asiakirjoissa esitetyt suojeluarvot jätetään huomioimatta.

Suunnittelussa olisi tärkeintä että kenenkään asumisviihtyvyyden ei kärsisi eikä ympäristön asuntojen arvo laskisi. Tässä tavoitellaan vain muutamaa hyvää veronmaksajaa. Onko oikein, että menetetään arvokas yhteinen kansallinen perintö tässä tavoittelussa. Alueen kauneudelle merkittävintä on nimenomaan puusto.

Perustelut katulinjojen jatkamiseksi on tuulesta temmattu. Tontti ei ole jatkumoa kummallekään kadulle, vaan puistomainen päätepiste molemmille. Jos uusi rakennus tulisi vanhan paikalle säilyisi puistomaisuus Oikokadun puoleisessa rinteessä. Kolmikerroksinen puutalo sopisi paikalle huomattavasti paremmin.

Mielipiteessä on lisäksi referoitu ympäristöministeriön ja museoviraston asiakirjoja ja todetaan, etteivät vaaditut arvot eikä ammattitaitoinen ja hyvä suunnittelu toteudu.

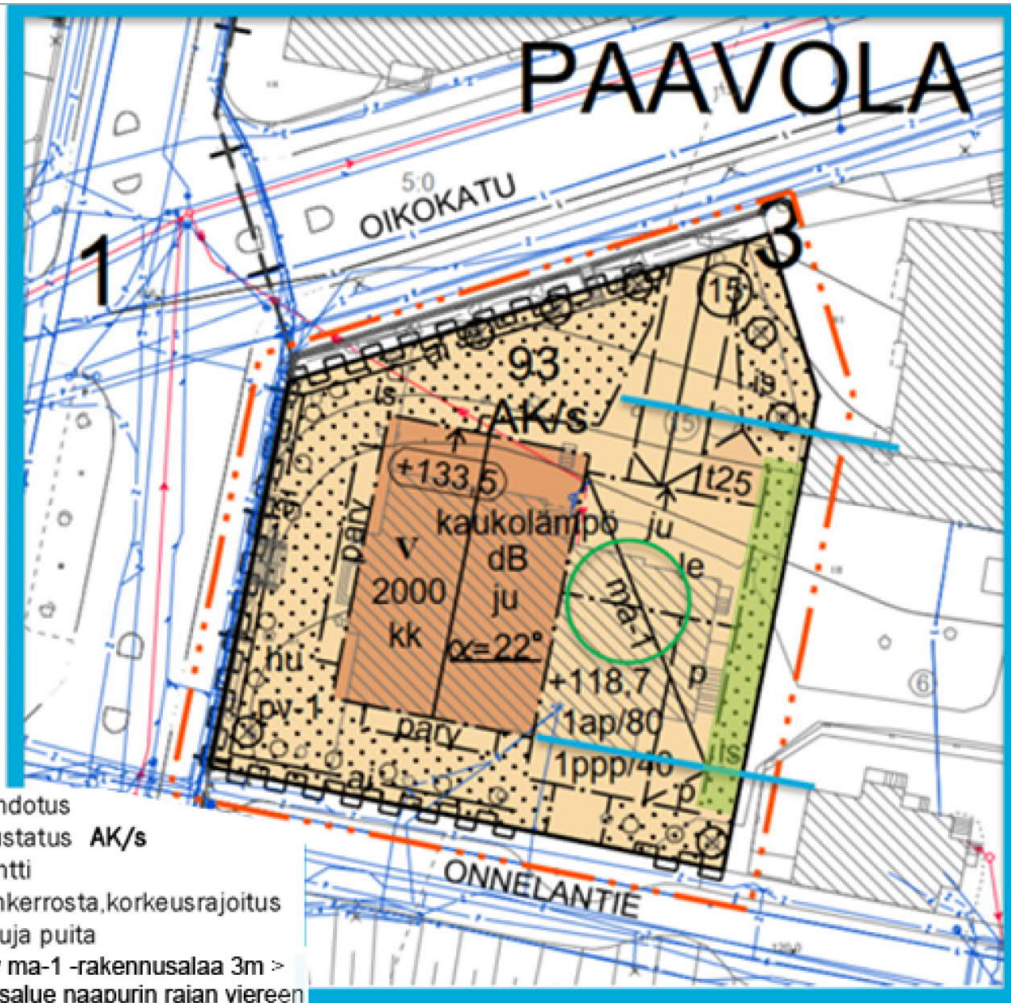
Vastaus 7: Luonnosvaiheen ennakkokuuleminen on kaavoituksessa se vaihe, jossa asukkaiden mielipiteitä kuullaan. Myös asukasilloissa ja mielipidekirjoituksissa on kuultu monenlaisia mielipiteitä. Palautteena saadut lausunnot ja mielipiteet on pyritty ottamaan huomioon niin paljon kuin rakentamisen tosiasiat huomioiden on mahdollista. Kaavaluonnoksen ajatus katulinjojen jatkamiseksi oli väärä ja kaavaehdotukseksi onkin laadittu maankäyttövaihtoehdossa tuo ajatus on hylätty. Kaavaehdotuksessa on pyritty huomioimaan myös ratkaisun vaikutus asumisviihtyvyyteen. Tontille on osoitettu yksi asuinrakennuksen rakennusala, johon liittyy pihakansi. Sen ja asuinrakennuksen alle on sijoitettu pysäköintiä ja kannen päälle oleskelupiha sekä pysäköintiä. Rakentamisen ja pysäköinnin määrä ovat kaavoituksessa suhteessa toisiinsa. Tuon yhtälön

perusteella kaavaehdotuksen ratkaisu mahdollistaa maan alle sijoitettua pysäköintiä ja vapauttaa tilaa vihreydelle. Muu piha-alue kulkuyhteyksiä lukuun ottamatta on osoitettu istutusalueeksi, joilla on myös suojeltavaksi merkittyjä puita. Mielenpitemässä todettu asia, että alueen kauneudelle merkittävintä on nimenomaan puusto, on pyritty huomioimaan. Asumisen lisääminen keskustassa palvelujen lähellä on Lahden kaupungin strategian mukaista.

Mielipide 8 (Salpausselän Luonnonystävät ry): - Kuulemistilaisuudessa lähialueen asukkaat esittivät luonnoksista kriittisiä kommentteja. Myös SSLY kritisoi tehokasta rakentamista. Miksi ei ole esitetty vähemmän tehokasta vaihtoehtoa, joka sopisi paremmin rakennushistoriallisesti arvokkaalle paikalle? Suunnittelun lähtökohtana olisi pidettävä arvokasta kaupunkirakenteellista kokonaisuutta. Rakennusoikeuden lähtökohtana on pidetty korttelin Oikokadun puoleisten tonttien tehokkuutta. Oikokadun puolella naapuritontin tehokkuus on $e=0,81$ ja Onnelantien puolella $e=0,45$. SSLY:n näkemyksen mukaan kaavatyön tehokkuuden tulisi olla lähempänä $e=0,45$, koska tontti on osa Onnelantie vanhaa puutaloaluetta. Onnelantie 2: pihalla on runsaasti hienoa, vanhaa puustoa. Ne tulee kartoittaa ja merkitä asemakaavaan säilytettävänä. Puuston ja kasvillisuuden rahallinen arvo on määriteltävä ja kirjattava asemakaavaan. Vastaava merkintä- ja suojelukäytäntö tulisi ottaa käyttöön asemakaavaprosessiin muuallakin. Onnelantien rakennusten tulee noudattaa muun Onnelantien rakennustapaa. Oikokadun puolella rakennuksen on oltava merkittävästi esitettyjä vaihtoehtoja pienempi. Rakennus ei saa täyttää Oikokadun ja Saimaankadun kulmaa. Rakennusoikeus ja piharakenteet, pysäköintialueet, jätehuoltotilat ja kulkuväylät tulee sovittaa arvokkaalle alueelle. Tosiasia taitaa olla, että vanhaa rukoushuonetta tuskin voidaan säilyttää rakennustapansa vuoksi. Odotamme uusia vaihtoehtoja, Onnelantien ehdoilla.

Vastaus: Mielipide jätettiin kuulemisajan jälkeen, mutta otetaan huomioon kaavatyössä. Kaavatyöstä pidetyssä yleisötilaisuudessa käytiin vilkas keskustelu, jonka kulku on kirjattu kaavan kotisivulla (muistio on kaavan liiteasiakirjoissa). Luonnosvaiheessa haetaan erilaisia maankäyttöratkaisuja. Tämä kaavatyö on kestänyt pitkään ja monia vaihtoehtoja on tutkittu jo ennen luonnosvaihetta. Luonnoksiksi päätyneet vaihtoehdot edustivat suhteellisen tehokasta vaihtoehtoa, koska kyseessä on keskusta-alue. Kaavoittajan esittämät vaihtoehdoista keskusteltiin kiinteistön omistajien kanssa, mutta luonnoksissa oli kuitenkin pyritty huomioimaan myös alueen viihtyisyyttä laajemmalla alueella. Saadun palautteen valossa ne olivat epätyytyttäviä asukkaiden mielestä. Myös museoviranomaisten näkemys poikkesi kaavoittajan esityksistä.

Kaavaehdotukseksi on laadittu suunnitelma, jossa on mahdollisuuksien mukaan pyritty huomioimaan osallisten ja viranomaisten perustellut näkökulmat huomioiden kulttuuriympäristö ja rakentamiseen liittyvät realiteetit. Lähtökohtana on palautteessa voimakkaasti ilmaistu Otto-livari Meurmanin, alueen ensimmäisen asemakaavan laatijan näkemys, että rakennuspaikka on alueen keskusaihe. Näin ollen tehokkuuden määrittäminen Onnelantien pientalojen mukaan ei ole oikea lähtökohta, vaan edellyttää tehokkaampaa rakentamista. Rukoushuoneen kaltaista uudisrakentamista ei museokaan ole toivonut, joten ehdotukseksi on tehty hakemuksen asuinkerrostalokaava. Kaavoituksen ja rakentamisen yleiset periaatteet ovat muuttuneet naapurikerrostalojen rakentamisajankohdasta, joten niiden tehokkuus ei ole vertailukelpoinen lähtökohta nykyaikaiseen asuinrakentamiseen. Normit toiset kuin jälleenrakennuskauden kaavoissa. Tärkeimpänä tavoitteena kaavaehdotusta laadittaessa on ollut RKY-alueen oleellinen ominaisuus, puistomaisuuden vaaliminen. Tontin puusto on kartoitettu ja merkitty mahdollisuuksien rajoissa suojeltaviksi silloin kun puu on hyväkuntoinen. Toki osa hienosta puustosta jää väistämättä rakennustoimenpiteiden alle. Asuinrakennuksen rakennusala on keskellä tonttia, jolloin sen ympärillä olevaa puustoa ja pihaa on mahdollisuus kehittää edelleenkin puistomaisena tontin osana. Merkittävä toimenpide, joka varmistaa mahdollisimman monen puun säilymisen Oikokadun varrella, on Kunnallistekniikan kanssa yhteistyössä tehty suunnitelma, jonka mukaan Oikokadun puolella oleva tukimuuri penkereineen säilytetään katualueen osana (johon se nytkin kuuluu), jolloin puiden kasvuolosuhteet Oikokadun puoleisen tukimuurin vierellä pysyvät ennallaan ja niillä on edellytykset säilyä ympäristön osana. Puuston rahallista arvoa ei tässä eikä yleisestikään ole ryhdytty arvioimaan, mutta alueen ympäristöominaisuuksia on arvioitu KEKO-laskennalla.



Kaavaehdotus
- suojelustatus AK/s
- yksi tontti
- 5 asuinkerrosta, korkeusrajoitus
- suojeltuja puita
- siirretty ma-1 -rakennusala 3m >
is -istutusalue naapurin rajan viereen

Kaavio. Kaavaehdotus A-2691a, merkittävimmät muutokset luonnoksiin.

Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset A-2691

Kaavaehdotus oli nähtävillä 7.11.-9.12.2019. Kaavaehdotuksesta jätettiin 2 lausuntoa (Lahden kaupungin museo/Päijät-Hämeen maakuntamuseo sekä Hämeen ELY-keskus) sekä 4 muistutusta.

Kaavaehdotukseen A-2691 ja sen selostukseen tehtiin saadun palautteen sekä selvitysten johdosta korjauksia ja täydennyksiä, minkä jälkeen kaavakartan tunnus on A-2691a.

LAUSUNNOT JA MUISTUTUKSET VASTINEINEEN OVAT SELOSTUKSEN LIITTEENÄ.

Kaavio. Kaavaehdotus A-2691 ja nykyinen rakennuskanta Oikokadulta katsottuna. Rukoushuone taustalla. Kaavio on poistettu vanhentuneena.

5 KUVAUS

5.1 Asemakaavan A-2691b rakenne

5.1.1 Kokonaisrakenne

Kaava-alue käsittää yhden tontin, jota rajaavat kolmelta sivulta katualueet. Tontille on osoitettu keskeisesti yksi 4-kerroksisen asuinrakennuksen rakennusala. Rakennusala sijaitsee osittain rinteessä, jolloin sille on mahdollista toteuttaa osittain ikkunallinen kellari ja pääsy kellaritiloihin ulkokautta.

Tontin itärajalle on osoitettu rakennusala at118 usean auton autotallille. Määräys on ehdoton (alleviivaus), jolloin rakennus muodostaa naapurin suuntaan palomuurin. Autotallirakennuksen jatkeelle etelään on osoitettu istutuskaista ja avopysäköintiä niin, että naapurirakennuksen päädyn eteen jää vapaa näköala. Kaksi muuta pienempää rakennusalaa sijaitsevat erillisinä, toinen (t32) piha-alueen pohjoisosassa ja toinen (t25). jätehuoltoa varten Onnelantien puoleisessa rajassa.

Ajoneuvoliittymä on ainoastaan Onnelantieltä, tontin nykyisestä liittymästä. Tonttia ympäröivää tukimuuria ei voi poistaa, vaan ensisijaisesti se on säilytettävä samoin kuin rukoushuoneen pääportaat Saimaankadun puolella. Nykymääräykset täyttävä kapea jalankulkuyhteys Oikokadun suuntaan on mahdollista järjestää parantamalla tukimuurin nykyisiä porras- ja porttirakenteita, tai jostakin sopivammasta paikasta, kun huomioidaan suojellun puuston kasvuolosuhteet.

Tontin reunoille Oikokadun ja Saimaankadun varteen jää leveät is-alueet, joilla on mahdollisuus säilyttää nykyistä puustoa ja kasvillisuutta sekä istuttaa uutta kasvillisuutta. Katujen ja tontin suuret korkeuserot on jo rukoushuoneen rakennusaikaan toteutettu tukimuurein.

5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK/s):

- tontin pinta-ala	2111 m ²
- tontin yhteenlaskettu rakennusoikeus	1823 k-m ²
- tehokkuus	e = 0,86
- asuntoja (laskettuna 1 as/75 k-m ²)	22 kpl
- asukkaita (laskettuna 1 as / 40 k-m ²)	n. 40
- autopaikkoja (1 ap/ 110 k-m ²)	15 kpl,
- Polkupyöräpaikkoja (1ppp/40)	41 kpl

5.1.3 Palvelut

Kaava-alue on keskustan palvelujen äärellä.

5.2 VAT:in, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Lahden oikeusvaikutteista yleiskaavaa 2025 laadittaessa on otettu huomioon MRL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset ja asemakaava on yleiskaavan mukainen. Asemakaavan muutos on Päijät-Hämeen maakuntakaavan mukainen. Ks. kohta 4.5.2.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on huomioitu kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön kehittäminen, viheralueiden säilyminen, tarvittavat melusuojaukset, hulevesien käsittely sekä Arkkitehtuuripoliittisen ohjelman tavoitteet. Ks. kohta 4.5.2.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

- puollijulkisesta ympäristöstä tulee yksityisalue
- alueen keskeinen ja vanhin rakennus puretaan
- uusi tonttiliittymä Oikokadulle

Vaikutukset kaupunkikuvaan

- rukoushuoneen tilalle tulee uudisrakennus, jonka rakennusmassa ja sijainti tontilla mukailee purettavan rakennuksen asemaa kaupunkikuvassa, tontin puistomaisuus säilyy osittain ja uusiutuu istutusalueilla
- ~~Oikokadun tonttiliittymän paikalta on purettava osa katua rajaavaa tukimuuria.~~
- Onnelantien varteen on mahdollista rakentaa aita tai jatkaa olemassa olevaa muuria.

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Kaava-alueen rakennuksen ja ympäristön merkitys kulttuuriympäristön osana on ollut kaavatyön lähtökohta. Koska rukoushuonerakennus on käyttökiellossa ja osoittautunut korjauskelvottomaksi, ei nykytilan pysyttäminen ole mahdollista. Kaavaehdotuksessa **A-2691b** on maankäyttö ratkaistu niin, että O-I Meurmanin kaavan tavoitteet ja valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö tulisivat huomioiduksi luonnosvaihetta ja aiempia kaavaehdotuksia paremmin. Uusi osittain rinteeseen sijoittuva kerrostalo on korttelin uusi pääteaihe. Puutarhakaupungin ideaa edustavaa puistomaisuutta on vaalittu kaavamääräyksin. Tonttia ympäröivien tukimuurien merkitys osana RKY- ympäristöä on huomioitu.

Purettavasta rukoushuonerakennuksesta on laadittu rakennushistoriaselvitys.

- kulttuuriympäristö muuttuu. Rakennetun ympäristön poistuvat elementit on inventoitu ja taltioitu rakennushistoriaselvitykseen, jotta vähintään rakennukseen ja kiinteistöön sisältyvät arvot säilyvät dokumentoituna kuvin, piirroksin ja tekstein.

Vaikutukset liikenteeseen

- Onnelantieltä ajo 15 autopaikalle ja huoltoajolle.
- 40 uuden asukkaan muutto lisää jonkin verran asukasliikennettä. Liikenne liittyy katuun **nykyisestä** tonttiliittymästä

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vaikutukset maisemaan

- vaikutus lähimaisemaan on suurimmillaan rakentamisen jälkeen, mutta ajan kuluessa puusto täydentyy ja kasvaa.
- kaavanmuutos ei näy kaukomaisemassa

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

- rakentaminen edellyttää jonkin verran **maan kaivua ja täyttöä**. Muilla rakentamattomilla tontin osilla maanpinta säilyy nykyisessä tasossa. Maaperä on hiekkaa. Hulevesien valumisesta ja/tai imeyttämistä huolehditaan suunnittelu- ja toteutusvaiheessa

Yleiskaavan suunnitteluohjeessa edellytetään, että pohjavesialueelle rakennettaessa on saavutettava valtakunnallisen viherkerrointyökalun minimitaso tai sitä vastaava viherrakentamisen laatutaso. Kaavoituksessa on laskettu kaavaehdotuksen mukainen viherkerroin Tampereen kaupungissa käytetyllä työkalulla. Tavoitetaso on vähintään 0,9.

Kaavan liite.

Laskelma tehtiin niin, että kaavan istutettavat alueet kirjattiin laskentatyökaluun kokonaan nurmipintaisina, säilytettävät ja istutettavat puut tontin reunoille kaavamääräyksen mukaan ja kaikki muu osa tontista kirjattiin läpäisemättömäksi pinnaksi. Erityisiä hulevesirakenteita ei huomioitu. **Kertoimeksi saatiin 0,99 (A-2691a:ssa 0,93)**. Arvo osoittaa, että koska tontti on väljä ja reunoilla sekä säilytetään puita että istutetaan uusia kaadettavien tilalle, viherkertoimen tavoitetaso 0,9 saavutetaan kaavaehdotuksen kaavamääräyksiä noudattamalla helposti.

- rakentamisen vaikutus ilmaan ja ilmastoon ajoittuu rakentamisaikaan

-ekologisen kestävyuden arviointityökalan (KEKO) mukaan kaavaehdotuksen kokonaisekohokkuus on kaikkien osavaikutusten osalta parempi kuin koko maan keskiarvo. Kaavan luontovaikutukset ovat ehdotuksessa vähäisemmät kuin edellisissä vaihtoehdoissa. ks. kohta 4.5.2

Vaikutukset kasvillisuuteen ja eläimistöön

- vaikutukset kasvillisuuteen kohdistuvat puustoon, jota jää rakentamisen ja rakennustyömaan alle. Kaava edellyttää merkittyjen puiden suojelemista ja uusien istuttamista. Muuten kasvillisuus on nyt ja tulevaisuudessa nurmialuetta. Tontin kaupunkiluonto eläiminen muuttuu rakentamisen aikana.

Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

-vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen kohdistuvat ensisijaisesti rakennusaikaan

5.4.3 Muut vaikutukset

- kaavan myötä alue muuttuu asumisen paikaksi. Vaikutukset väestörakenteeseen ovat vähäiset
- uusi naapurusto muuttaa sosiaalista yhteisöä
- lapsivaikutukset eivät ole merkittävät, koska päiväkotitoiminta alueella on loppunut
- alue tulee liittää kaukolämpöön, mikä lisää verkoston käyttöastetta
- lisää keskustan palvelujen asukasohjaa

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Säimaankadun liikennemelu on huomioitu määräyksellä **dB**, jolla edellytetään ulkoseinärakenteilta riittävää ääneneristystä. **Oleskelualueen le-dB riittävä suojaaminen liikennemelulta edellyttää erillisiä suojaavia rakenteita.**

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaikki kaavaehdotuksen A-2691b mukaiset merkinnät ja määräykset ovat kaavakartan liitteenä. Ne merkinnät ja määräykset, jotka kaavaehdotuksessa A-2691b on lisätty, muutettu tai poistettu, on lisätty kappaleen 7 (PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS) jälkeen.

Pääkäyttötarkoitus:

AK/s ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE, JOKA ON OSA VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄÄ RAKENNETTUA KULTTUURIYMPÄRISTÖÄ (RKY) JA SEN SIJAINTI KAUPUNKIKUVAN KANNALTA MERKITTÄVÄ. UUDISRAKENNUSTEN TULEE SOVELTUA YMPÄRISTÖÖN NIIN, ETTÄ PAIKAN KAUPUNKIKUVALLINEN LUONNE SÄILYY. ARVOKAS PIHAPUUSTO ON SÄILYTETTÄVÄ

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamista ohjaavat asemakaavan määräykset.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonnan kaupunkikuvaryhmä ja kaupunkikuva-arkkitehti seuraavat ja ohjaavat kaavan toteutumista suunnittelu- ja toteutusvaiheessa, yhteistyössä muiden asiantuntijoiden kanssa. Koska kaava-alue on osa *Valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä* (RKY), erityisesti kulttuuriympäristöarvojen toteutumista seurataan toteutuksen yhteydessä.

7 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Lahdessa 15.8.2019, **kaavatunnus ja selostus on päivitetty 11.5.2020**

Kaavoitusarkkitehti

Päivi Airas

Kaupunginhallitus päätti 30.3.2020 §83 palauttaa kaavanmuutosehdotuksen A-2691a uudelleen valmisteluun. Saadun palautteen perusteella kaavaan on tehty seuraavia muutoksia/korjauksia:

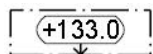
muutettu

kk palautettu (A-2691) sanat RAKENNUSOIKEUDEN ESTÄMÄTTÄ, jolloin kellariin sijoitetut, kerrosalaan luettavat tilat eivät sisälly rakennusalan rakennusoikeuteen 1650 k-m², vaan ne voidaan toteuttaa sen lisäksi.

poistettu määräys kokonaan

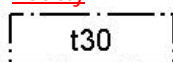
+119 Pihan kansitason korkeusasemaa on korotettu rakennuksen kerrosten, pihakannen ja maaston keskinäiseksi sovittamiseksi. Aiemmin +118,7.

muutettu

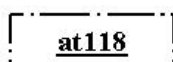


RAKENNUKSEN JULKISIVUPINNAN JA VESIKATON LEIKKAUSKOHDAN YLINTÄ KORKEUSASEMAA ON NOSTETTU VIITESUUNNITELMAN PERUSTEELLA. AIEMMIN +134,5.

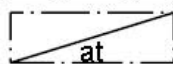
lisätty



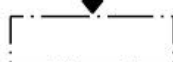
YKSIKERROKSISEN TALOUSRAKENNUKSEN RAKENNUSALA JA RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.



EHDOTTOMASTI TOTEUTETTAVAN AUTATALLIEN RAKENNUSALA JA RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.



ENSIMMÄISEN KERROKSEN OSA, JOHON SAA SIIJOITAA AUTOPAIKKOJA.

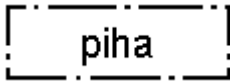


MERKINTÄ OSOITTAAN RAKENNUKSEN SIVUN, JOHON VOIDAAN SIIJOITAA AUTOTALLIEN OVIA.



LEIKKI- JA OLESKELUALUEEKSI VARATTU ALUEEN OSA, JOKA TULEE JÄSENTÄÄ ISTUTUKSIN. ALUEELLE SAA RAKENTAA PIHATOIMINTOJA JÄSENTÄVIÄ KATOKSIA JA MELULTA SUOJAAVIA RAKENTEITA. (korvaa le-merkinnän)

lisätty



ALUEEN OSA, JOTA SAA KÄYTTÄÄ PAIKOITUKSEEN JA HUOLTOAJOON. TOIMINNAN EDELLYTTÄMÄ MAANPINNAN MUOTOILU SEKÄ PORTAIDEN JA TUKIMUURIEN RAKENTAMINEN ON SALLITTUA.

muutettu



ISTUTETTAVA ALUEEN OSA, JOKA ON TOTEUTETTAVA ERILLISEN SUUNNITELMAN MUKAAN. SUUNNITELMASSA TULEE HUOMIOIDA SUOJELTUIEN PUIDEN KASVUOLOSUHTEET. UUSIEN PUIDEN LAJIVALINNASSA ON OTETTAVA HUOMIOON KORTTELIALUEEN KULTTUURIHISTORIAALINEN ARVO JA LAJIN TARVITSEMA TILA. MAANPINNAN LUONNOLLISTA KORKEUTTA EI SAA OLEELLISESTI MUUTTA. ALUETTA EI SAA KÄYTTÄÄ PAIKOITUKSEEN JA HUOLTOAJOON. JALANKULKUA PALVELEVAT POLKUYHTEYDET, PORTAAT JA TUKIMUURIT OVAT SALLITTUJA.

1ap/110

MERKINTÄ OSOITTAÄ, KUINKA MONTA KERROSALANELIÖMETRIÄ KOHTI ON RAKENNETTAVA YKSI AUTOPIKKA. AUTOPIKOILLE SUOSITELLAAN TEHTÄVÄKSI VARAUS SÄHKÖAUTOJEN LATAUKSELLE

1ppp/40

MERKINTÄ OSOITTAÄ, KUINKA MONTAA KERROSALANELIÖMETRIÄ KOHTI ON RAKENNETTAVA YKSI POLKUPYÖRÄPIKKA KUITENKIN VÄHINTÄÄN 1ppp/ASUNTO. KAIKKIEN PAIKKOJEN TULEE OLLA RUNKOLUKITTAVIA JA VÄHINTÄÄN PUOLET PAIKOISTA TULEE OLLA KATETTUJA.

lisätty (korvaavat aiemman ai-merkinnän)

— ai-1 —

TONTTI JA SIIHEN LIITTYVÄ KATUALUE ON RAJATTAVA KATUA VASTAAN KESKIMÄÄRIN 1,2m KORKEALLA TUKIMUURILLA. TUKIMUURI TULEE SÄILYTTÄÄ TAI KORVATA UUDELLA VASTAAVALLA. KUN KORKEUSERO KADUN JA TONTIN RAJALLA ON SUUREMPI KUIN 500mm, TULEE TUKIMUURIN PÄÄLLÄ OLLA PUTOAMISEN ESTÄVÄ SUOJA-AITA. SUOJA-AIDAN TULEE OLLA KEVYT, KULTTUURIYMPÄRISTÖÖN SOPIVA JA LIITTYÄ TYYLILTÄÄN ONNELANTIEN PUOLEISEEN AITAAN (a-2). OIKOKADUN PUOLEISEEN TUKIMUURIIN SAA TOTEUTTAÄ YHDEN ENINTÄÄN 2,4m LEVYISEN LIITTYMÄN JALANKULKUA VARTEN. SAIMAANKADUN PUOLELLA OLEVAT TUKIMUURIIN LIITTYVÄT PORTAAT KAITEINEEN TULEE SÄILYTTÄÄ.

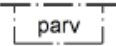
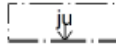
— ai-2 —

TONTTI ON AIDATTAVA KATUALUETTA VASTAAN KULTTUURIYMPÄRISTÖÖN SOPIVALLA TAVALLA. AITA VOI OLLA RAPATTU MUURI, JOLLOIN SE VOI OLESKELUPIHAN (le-dB) KOHDALLA TOIMIA OSANA OLESKELUPIHAN MELUSUOJAUSTA. AIDAN KORKEUS VOI OLLA TÄLLÖIN MYÖS SUUREMPI, KUIN NORMAALIKORKEUS 1,2 m. AITA VOI LIITTYÄ TYYLILTÄÄN MYÖS SUOJA-AITAAN (ai-1).

yhdistetty ja tarkistettu ju- ja parv -määräykset:

- ju** RAKENNUSTEN SUUNNITELUSSA TULEE HUOMIOIDA SIJAINTI VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄSSÄ RAKENNETUSSA KULTTUURIYMPÄRISTÖSSÄ. JULKISIVUJEN TULEE OLLA YHTENÄISESTI RAPATTUJA JA VAALEITA. JULKISIVUSSA EI SAA OLLA NÄKYVIÄ ELEMENTTISAUMOJA.
- PÄÄRAKENNUKSEN VESIKATON TULEE OLLA AUMATTU. KATOLLE TULEVAT IV-PÄÄTELAITTEET TULEE KOOTA YHTEEN YHTENÄISEEN KOTELOON KATON HARJALLE. YLIMMÄN KERROKSEN PARVEKKEET TULEE KATTAA JA NIIDEN KATOKSET TULEE LIITTÄÄ OSAKSI PÄÄRUNGON VESIKATTOA.
- AUTOTALLIN (at) VESIKATON TULEE OLLA VINOLAPEKATTO JA SEN KATTOKALTEVUUDEN 1:4. MUIDEN TALOUSRAKENNUSTEN (t) KATTOMUOTO VOI NOUDATTAA HARKITEN JOKO PÄÄRAKENNUKSEN TAI at -RAKENNUKSEN KATTOMUOTOA.
- PARVEKKEET SAAVAT ULOTTUA ASUINRAKENNUKSEN RAKENNUSALAN RAJAN YLI ENINTÄÄN 1,3M MUUALLA, PAITSI SAIMAANKADUN PUOLELLA, JOLLA RAKENNUSALAN RAJAN SAA YLITTÄÄ AINOASTAAN SISÄÄNTULOKATOKSILLA. PARVEKKEET ON TOTEUTETTAVA ERILLISINÄ JA NE TULEE TUKEA VÄLIPOHJISTA. PARVEKKEIDEN ENIMMÄISPITUUS SAA OLLA 3,6M JA KAITEIDEN KESKINÄISEN VÄLIN ON OLTAVA VÄHINTÄÄN 4M. PARVEKEKAITEIDEN TULEE OLLA METALLISIA PINNAKAITEITA JA/TAI REIJITETTYÄ METALLILEVYÄ. PARVEKKEIDEN MAHDOLLINEN LASITUS TULEE ASENTAA KAITEEN SISÄPINNAN TASOON.

poistetut määräykset

16	+119,00	PIHAN KANSITASON YLIN SALLITTU KORKEUSASEMA (LIKIARVO, ma-1 KATTO).
23		ALUEEN OSA, JOLLE PARVEKKEET SAAVAT ULOTTUA ASUINRAKENNUKSEN RAKENNUSALAN RAJAN YLI. PARVEKKEET ON TOTEUTETTAVA ERILLISINÄ JA NE TULEE TUKEA VÄLIPOHJISTA. KUNKIN PARVEKKEEN ENIMMÄISPITUUS SAA OLLA 3,6m JA NIIDEN ETÄISYYS TOISISTAAN SIVUSUUNNASSA VÄHINTÄÄN 4m. ULOKEPARVEKKEIDEN KAITEIDEN TULEE OLLA METALLISIA PINNAKAITEITA JA/TAI REIJITETTYÄ PELTIÄ. PARVEKKEIDEN MAHDOLLINEN LASITUS TULEE ASENTAA KAITEEN SISÄPINNAN TASOON.
37		NUOLI OSOITTA A RAKENNUSALAN SIVUN, JOSTA ON AJO PIHAKANNEN ALLA OLEVAAN MAANALAISEEN PYSÄKÖINTIHALLIIN. OVIAUKON LEVEYS SAA OLLA ENINTÄÄN 5m JA KORKEUS 2,5m. JULKISIVUN SUUNNITELUSSA TULEE NOUDATTAA KORTTELIALUEEN RAKENNUSTAPAA (ju).

Asemakaavakartta on muutettu vastaavasti.

Nähtävillä olon jälkeen tehty, Teknisessä ja ympäristölautakunnassa (TYLA) 11.2.2020 §22 hyväksytty maankäyttösopimus puretaan ja vakuus palautetaan. Osapuolet laativat uuden maankäyttösopimuksen kaavaehdotuksen nähtävilläoloajan päätyttyä ja se tuodaan TYLAn käsittelyyn.

Muutosten jälkeen asemakaavan tunnus on A-2691b. Numeromuutos tehtiin 11.5.2020. Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt tarkennukset ovat siinä määrin merkittäviä, että muutosehdotus tulee asettaa uudelleen nähtäville.

8 SEURANTALOMAKE

Liite.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	398 Lahti	Täyttämispvm	11.05.2020
Kaavan nimi	ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: PAAVOLAN (3.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 93 TONTTIA 15		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	15.08.2019
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	398A2691b
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2111	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2111

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2111	100,0	1823	0,86	0,0000	600
A yhteensä	0,2111	100,0	1823	0,86	0,2111	1823
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,2111	-1223
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

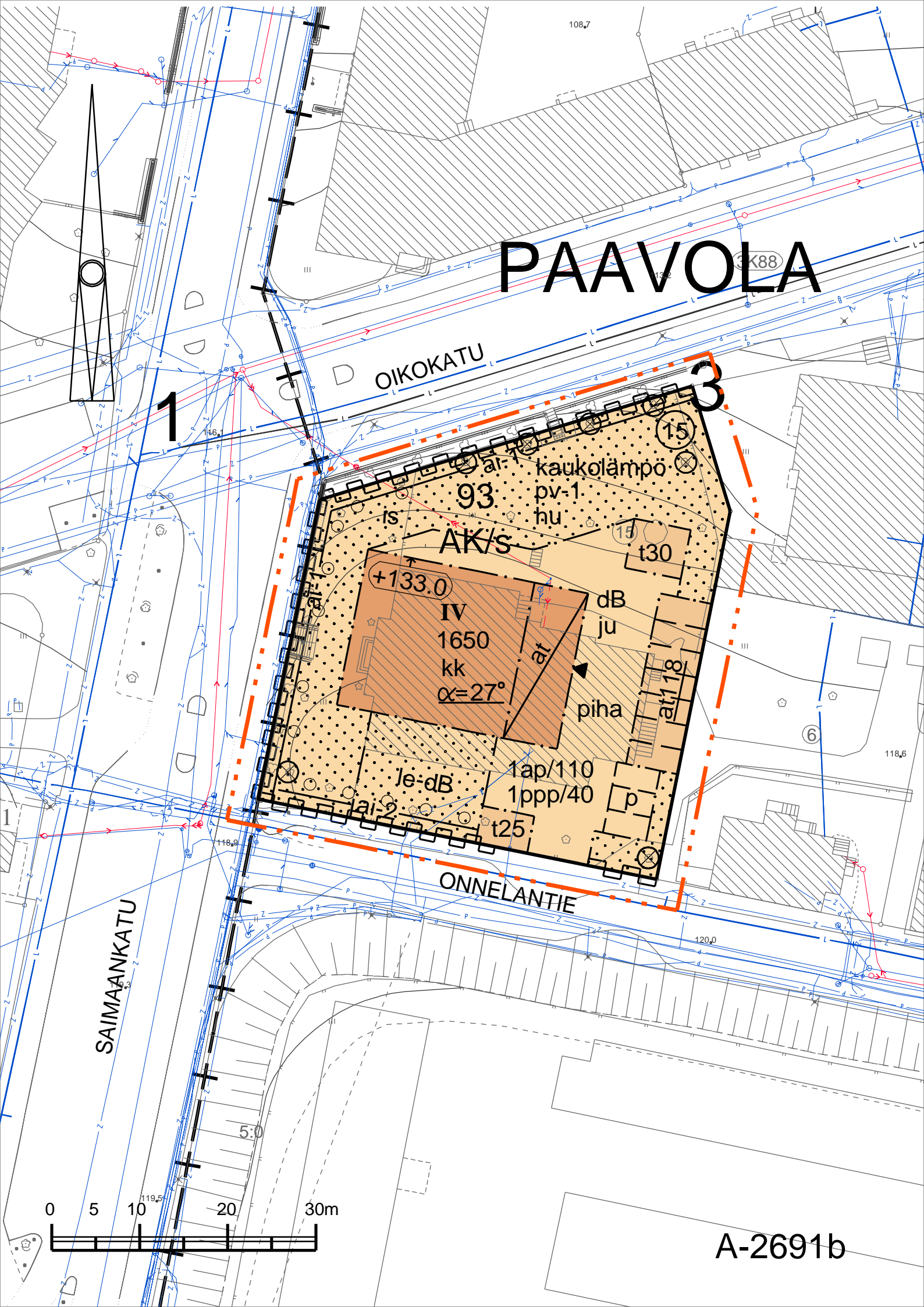
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2111	100,0	1823	0,86	0,0000	600
A yhteensä	0,2111	100,0	1823	0,86	0,2111	1823
AK/s	0,2111	100,0	1823	0,86	0,2111	1823
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,2111	-1223
Y					-0,2111	-1223
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

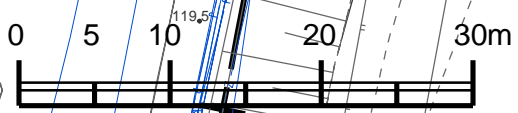
PAAVOLA



SAIMAANKATU

OIKOKATU

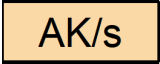







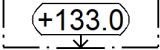
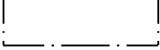
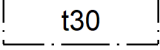
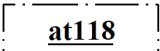
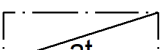
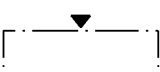
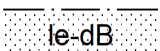
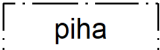
ONNELANTIE


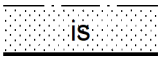
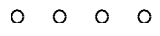
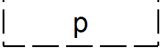




A-2691b

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

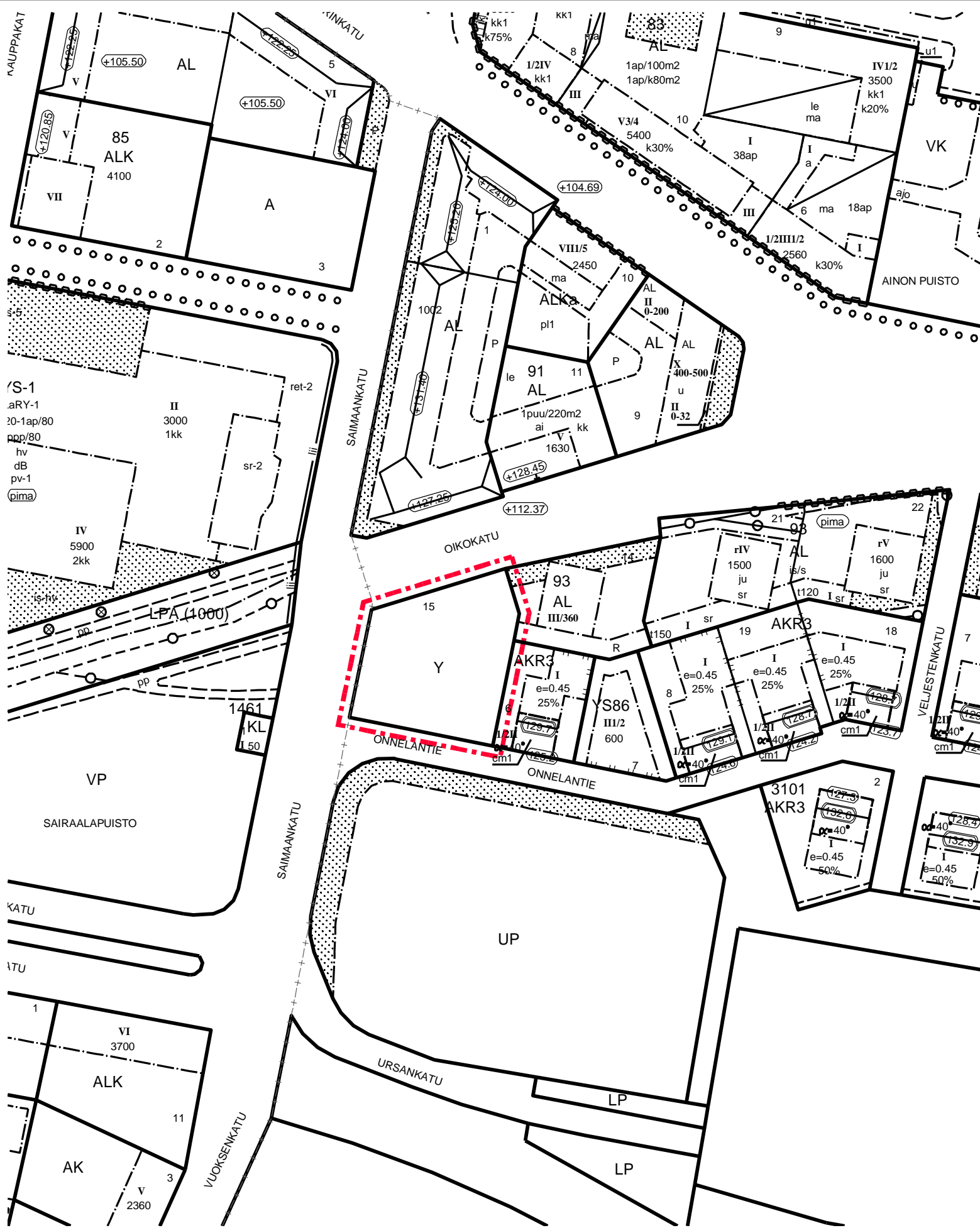
A-2691b

Nro	Merkintä	Määräys
1		ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE, JOKA ON OSA VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄÄ RAKENNETTUA KULTTUURIYMPÄRISTÖÄ (RKY) JA SEN SIJAINTI KAUPUNKIKUVAN KANNALTA MERKITTÄVÄ. UUDISRAKENNUSTEN TULEE SOVELTUA YMPÄRISTÖÖN NIIN, ETTÄ PAIKAN KAUPUNKIKUVALLINEN LUONNE SÄILYY. ARVOKAS PIHAPUUSTO ON SÄILYTETTÄVÄ.
2		3 m KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.
3		KAUPUNGINOSAN RAJA.
4		KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
5		OSA-ALUEEN RAJA.
6		OHJEELLINEN ALUEEN TAI OSA-ALUEEN RAJA.
7		TONTIN RAJA.
8	3	KAUPUNGINOSAN NUMERO.
9	PAA	KAUPUNGINOSAN NIMI.
10	93	KORTTELIN NUMERO.
11		TONTIN NUMERO.
12	1650	RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.
13	IV	ROOMALAINEN NUMERO OSOITTA A RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
14	kk	KIRJAINYHDISTELMÄ kk OSOITTA A, ETTÄ RAKENNUKSEN KELLARIKERROKSEEN SAA SIIJOITTA A PÄÄKÄYTTÖTARKOITUSTA PALVELEVIA TILOJA RAKENNUSOIKEUDEN ESTÄMÄTTÄ.
15	$\alpha=27^\circ$	ALLEVIIVATTU LUKU OSOITTA A PÄÄRAKENNUSALALLA EHDOTTOMASTI KÄYTETTÄVÄN KATTOKALTEVUUDEN. ASTELUKU VASTAA SUHDELUKUA 1:2.
16		RAKENNUKSEN JULKISIVUPINNAN JA VESIKATON LEIKKAUSKOHDAN YLIN KORKEUSASEMA.
17		RAKENNUSALA.
18		YKSIKERROKSISEN TALOUSRAKENNUKSEN RAKENNUSALA JA RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.
19		EHDOTTOMASTI TOTEUTETTAVIEN AUTATALLIEN RAKENNUSALA JA RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.
20		ENSIMMÄISEN KERROKSEN OSA, JOHON SAA SIIJOITTA A AUTOPAIKKOJA.
21		MERKINTÄ OSOITTA A RAKENNUKSEN SIVUN, JOHON VOIDAAN SIIJOITTA A AUTOTALLIEN OVIA.
22	dB	SAIMAANKADULTA KANTAUTUVA LIIKENNEMELU YLITTÄÄ OHJEARVOT OSALLA KAAVA-ALUETTA. ASUINRAKENNUKSEN KADUNPUOLEISTEN ULKOSEINIEN ÄÄNIERISTYKSEN LIIKENNEMELUA VASTAAN ON OLTAVA VÄHINTÄÄN 30 dBA. PIHA- JA LEIKKIALUEET TULEE SIIJOITTA A MELULTA SUOJATTUIHIIN TONTIN OSIIN.
23		LEIKKI- JA OLESKELUALUEEKSI VARATTU ALUEEN OSA, JOKA TULEE JÄSENTÄÄ ISTUTUKSIN. ALUEELLE SAA RAKENTAA PIHATOIMINTOJA JÄSENTÄVIÄ KATOKSIA JA MELULTA SUOJA AVIA RAKENTEITA.
24		ALUEEN OSA, JOTA SAA KÄYTTÄÄ PAIKOITUKSEEN JA HUOLTOAJOON. TOIMINNAN EDELLYTTÄMÄ MAANPINNAN MUOTOILU SEKÄ PORTAIDEN JA TUKIMUURIEN RAKENTAMINEN ON SALLITTUA.

25		ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.
26		ISTUTETTAVA ALUEEN OSA, JOKA ON TOTEUTETTAVA ERILLISEN SUUNNITELMAN MUKAAN. SUUNNITELMASSA TULEE HUOMIOIDA SUOJELTUIEN PUIDEN KASVUOLOSUHTEET. UUSIEN PUIDEN LAJIVALINNASSA ON OTETTAVA HUOMIOON KORTTELIALUEEN KULTTUURIHISTORIALLINEN ARVO JA LAJIN TARVITSEMA TILA. MAANPINNAN LUONNOLLISTA KORKEUTTA EI SAA OLEELLISESTI MUUTTA. ALUETTA EI SAA KÄYTTÄÄ PAIKOITUKSEEN JA HUOLTOAJON. JALANKULKUA PALVELEVAT POLKUYHTEYDET, PORTAAT JA TUKIMUURIT OVAT SALLITTUJA.
27		SÄILYTETTÄVÄ / TÄYDENNETTÄVÄ PUURIVI.
28		OHJEELLINEN PYSÄKÖIMISPAIKKA, JOTA EI SAA KATTA.
29		KATUALUEEN RAJAN OSA, JONKA KOHDALTA EI SAA JÄRJESTÄÄ AJONEUVOLIITTYMÄÄ.
30	1ap/110	MERKINTÄ OSOITTA, KUINKA MONTA KERROSALANELIÖMETRIÄ KOHTI ON RAKENNETTAVA YKSI AUTOAUKKO. AUTOAUKKOILLE SUOSITELLAAN TEHTÄVÄKSI VARAUS SÄHKÖAUTOJEN LATAUKSELLE.
31	1ppp/40	MERKINTÄ OSOITTA, KUINKA MONTAA KERROSALANELIÖMETRIÄ KOHTI ON RAKENNETTAVA YKSI POLKUPYÖRÄPAIKKA KUITENKIN VÄHINTÄÄN 1ppp/ASUNTO. KAIKKIEN PAIKKOJEN TULEE OLLA RUNKOLUKITTAVIA JA VÄHINTÄÄN PUOLET PAIKOISTA TULEE OLLA KATETTUJA.
32		SUOJELTAVA PUU.
33	hu	TONTIN KUIVATUKSESTA ON LAADITTAVA ERILLINEN SUUNNITELMA, JOSTA KÄY ILMI MITEN TONTILLA KERAÄNTYVÄT HULEVEDET IMEYTETÄÄN JA / TAI OHJATAAN SIIHEN TARKOITUKSEEN ERIKSEEN SUUNNITELTUUN KÄSITTELYPAIKKAAN TAI HULEVESIVIEMÄRIIN.
34	pv-1	VEDENHANKINNALLE TÄRKEÄ POHJAVESIALUE. ALUEELLA EI SAA VAARANTAA POHJAVEDEN LAATUA EIKÄ MÄÄRÄÄ.
35	— ai-1 —	TONTTI JA SIIHEN LIITTYVÄ KATUALUE ON RAJATTU KATUA VASTAAN KESKIMÄÄRIN 1,2m KORKEALLA TUKIMUURILLA. TUKIMUURI TULEE SÄILYTTÄÄ TAI KORVATA UUDELLA VASTAAVALLA. KUN KORKEUSERO KADUN JA TONTIN RAJALLA ON SUUREMPI KUIN 500mm, TULEE TUKIMUURIN PÄÄLLÄ OLLA PUTOAMISEN ESTÄVÄ SUOJA-AITA. SUOJA-AIDAN TULEE OLLA KEVYT, KULTTUURIYMPÄRISTÖÖN SOPIVA JA LIITTYÄ TYYLILTÄÄN ONNELANTIEN PUOLEISEEN AITAAN (a-2). OIKOKADUN PUOLEISEEN TUKIMUURIIN SAA TOTEUTTA YHDEN ENINTÄÄN 2,4m LEVYISEN LIITTYMÄN JALANKULKUA VARTEN. SAIMAANKADUN PUOLELLA OLEVAT TUKIMUURIIN LIITTYVÄT PORTAAT KAITEINEEN TULEE SÄILYTTÄÄ.
36	— ai-2 —	TONTTI ON AIDATTAVA KATUALUETTA VASTAAN KULTTUURIYMPÄRISTÖÖN SOPIVALLA TAVALLA. AITA VOI OLLA RAPATTU MUURI, JOLLOIN SE VOI OLESKELUPIHAN (le-dB) KOHDALLA TOIMIA OSANA OLESKELUPIHAN MELUSUOJAUSTA. AIDAN KORKEUS VOI OLLA TÄLLÖIN MYÖS SUUREMPI, KUIN NORMAALIKORKEUS 1,2 m . AITA VOI LIITTYÄ TYYLILTÄÄN MYÖS SUOJA-AITAAN (ai-1).
37	ju	RAKENNUSTEN SUUNNITELUSSA TULEE HUOMIOIDA SIJAINNAN VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄSSÄ RAKENNETUSSA KULTTUURIYMPÄRISTÖSSÄ. JULKISIVUJEN TULEE OLLA YHTENÄISESTI RAPATTUJA JA VAALEITA. JULKISIVUSSA EI SAA OLLA NÄKYVIÄ ELEMENTTISAUMOJA. PÄÄRAKENNUKSEN VESIKATON TULEE OLLA AUMATTU. KATOLLE TULEVAT IV-PÄÄTELAITTEET TULEE KOOTA YHTEEN YHTENÄISEEN KOTELOON KATON HARJALLE. YLIMMÄN KERROKSEN PARVEKKEET TULEE KATTA JA NIIDEN KATOKSET TULEE LIITTÄÄ OSAKSI PÄÄRUNGON VESIKATTOA. AUTOTALLIN (at) VESIKATON TULEE OLLA VINOLAPEKATTO JA SEN KATTOKALTEVUUDEN 1:4. MUIDEN TALOUSRAKENNUSTEN (t) KATTOMUOTO VOI NOUDATTA HARKITEN JOKO PÄÄRAKENNUKSEN TAI at -RAKENNUKSEN KATTOMUOTOA. PARVEKKEET SAAVAT ULOTTUA ASUINRAKENNUKSEN RAKENNUSALAN RAJAN YLI ENINTÄÄN 1,3M MUUALLA, PAITSI SAIMAANKADUN PUOLELLA , JOLLA RAKENNUSALAN RAJAN SAA YLITTÄÄ AINOASTAAN SISÄÄNTULOKATOKSILLA. PARVEKKEET ON TOTEUTETTAVA ERILLISINÄ JA NE TULEE TUKEA VÄLIPOHJISTA. PARVEKKEIDEN ENIMMÄISPITUUS SAA OLLA 3,6M JA KAITEIDEN KESKINÄISEN VÄLIN ON OLTAVA VÄHINTÄÄN 4M. PARVEKEKAITEIDEN TULEE OLLA METALLISIA PINNAKAITEITA JA/TAI REIJITETTYÄ

METALLILEVYÄ. PARVEKKEIDEN MAHDOLLINEN LASITUS TULEE ASENTAA KAITEEN SISÄPINNAN TASOON.

- 38 kaukolämpö UUDISRAKENNUKSET ON LIITETTÄVÄ KAUKOLÄMPÖVERKKOON POIKKEUKSENA MRL 57a §:ssä LUETELLUT RAKENNUKSET.



POISTOKARTTA MK 1:1500
 LIITTYY ASEMAKAAVAMUUTOKSEEN A-2691b

LAHTI



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTI- SUUNNITELMA

~~A-2691~~ A-2691b

Asemakaavan muutos

Onnelantie 2/Oikokatu 5
ent. Rukoushuone

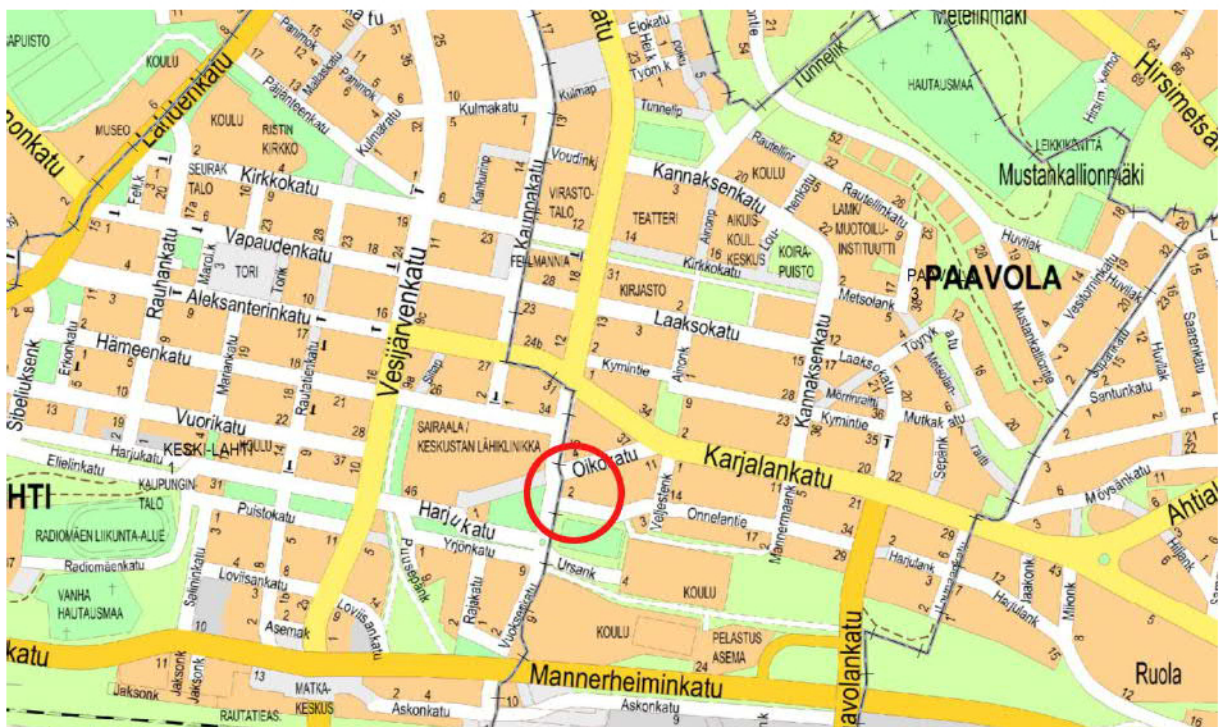
Lahti.fi

~~8.2.2019~~ 11.5.2020**Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukainen
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)****Asemakaava A-2691 **b**
(Onnelantie 2/Oikokatu 5, ent. Rukoushuone)****ALOITE/HAKIJA**

Asemakaava laaditaan yksityisen maanomistajan aloitteesta.

SUUNNITTELUALUE

Kaavoitettava alue sijaitsee Paavolan (3.) kaupunginosassa, korttelissa 93 (tontti 15), Onnelantien, Saimaankadun ja Oikokadun rajaamalla alueella.



TAVOITE

Tavoitteena on muuttaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rukoushuoneen tontti asumiskäyttöön.

LÄHTÖTIEDOT

Aluetta koskevat seuraavat voimassa olevat kaavat ja suunnitelmat:

- Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014
- Lahden läntisten osien osayleiskaava Y-202 (kv 27.6.2016 § 70) sai lainvoimainen 5.10.2017
- Asemakaava 13153/A, lainvoimainen 22.10.1954

Lähtötiedot on esitetty tarkemmin kaavan selostuksessa.

SELVITYSTIEDOT (Maankäyttö- ja rakennusasetus 25 §)

Alueesta on laadittu seuraavat selvitykset:

- Lahden yleiskaavatyön yhteydessä tehdyt perusselvitykset
- Rakennushistoriallinen selvitys/ Onnelantie 2 – Vanha rukoushuone/ Arkkitehtitoimisto Virpi Tervonen, 6.3.2018
- Sisäilma/Rakennetutkimus/ Rukoushuone/ Polygon/051721700287, 12.5.2017, päivitys 18.8.2017
- Kiinteistökatselmus+PTS/Rukoushuone ja omakotitalo/ Vahanen Oy,10.8.2015

Kaavatyön yhteydessä tullaan laatimaan lisäksi seuraavat selvitykset:

- meluselvitys tarvittaessa
- liikenneselvitys tarvittaessa

Kaavatyötä koskevien selvitysten antamat lähtökohdat on esitetty tarkemmin kaavan selostuksessa.

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Osalliset (Maankäyttö- ja rakennuslaki 62 §)

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

Tämän kaavatyön osallisia ovat:

- kiinteistöyhtymä Onnelat
- Lahden kaupunki/ TIKE, Tiirismaan koulu, Lahden kaupunginsairaala, Saimaankatu 4 (kioski)

Kiinteistöt

- Onnelantie 4
- Oikokatu 7
- Oikokatu 4
- Oikokatu 6
- Saimaankatu 4/vuokralainen



Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä koko kaavoitustyön ajan internetissä osoitteessa www.lahti.fi/kaavoitus sekä ehdotusvaiheen ajan kirjastossa. Suunnitelmaa täydennetään tarvittaessa työn aikana.

Seuraavalla sivulla on esitetty osallistumismahdollisuudet kaavoituksen eri vaiheissa. Kaavatyön aikana saatu palaute kirjataan kaavaselostukseen, jossa kerrotaan miten palaute on otettu huomioon kaavoituksessa.

Kaavatyötä on esitelty keskusta-alueen kaavailloissa 24.5.2017, 9.11.2017 ja 17.10.2018, jolloin suunnitelmista on päässyt kertomaan mielipiteensä.

Asemakaavaluonnosta ja sen vaihtoehtoja esittelevä yleisötilaisuus on 20.2.2018 klo 17.30 entisen kansanopiston auditoriossa, Harjukatu 46 (Opiston Kunkku). Yleisötilaisuudesta ilmoitetaan Uusi Lahti -lehdessä ja kaavan kotisivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö järjestetään erikseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan Hämeen ELY-keskukselle tiedoksi. Kunnan ja alueellisen ympäristökeskuksen välinen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §) on pidetty 5.6.2017. Kaavan luonnosvaiheen valmistelumateriaalista pyydetään viranomaisilta tarvittavat lausunnot.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot tarvittaessa, mikäli kaava on oleellisesti muuttunut luonnosvaiheesta.

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA AIKATAULU

Kaavoituksen eteneminen ja alustava/suunniteltu aikataulu on esitetty OAS:n lopussa.

Kaupunginhallitus 30.3.2020 palautti kaavan uudelleen valmisteluun > aikataulu korjattu

KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI (MRL 9§, MRA 1§)

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitysten perusteella on voitava arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset.

Asemakaavan vaikutukset arvioidaan lähtötietojen pohjalta asiantuntijatyönä. Vaikutusarvioinnissa hyödynnetään myös osallisten mielipiteitä ja kommentteja. Vaikutusarviointi esitetään kaavaselostuksessa.

Arvioitavat vaikutukset ovat:

1. ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön,
2. maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
3. kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
4. alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
5. kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön,

SOPIMUKSET

Kaava edellyttää maankäyttösopimusta.



ASEMAKAAVAN LAATIJA

Lahden kaupunki
Kaupunkiympäristön palvelualue / Maankäyttö ja aluehankkeet
Kaavoitusarkkitehti Päivi Airas

Askonkatu 2
15100 Lahti
(käyntiosoite: Askonkatu 2, 5. kerros)
puh: 050 518 4447
sähköposti: etunimi.sukunimi@lahti.fi

Päiväys ja allekirjoitus

Lahdessa 8.2.2018

päivitetty 11.5.2020 (PA)

Päivi Airas, kaavoitusarkkitehti

Kaavan kotisivu

[linkki](#)

Tietoa kaavoituksesta ja kaavoituskatsaus

<http://www.lahti.fi/kaavoitus>

Lahden ajankohtaiset hankkeet

www.lahti.fi/palvelut/aluehankkeet



KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA AIKATAULU

Asemakaavanmuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Tavoitteellinen aikataulu, mikäli asemakaavasta ja/tai asemakaavanmuutoksesta ei jätetä muistutuksia tai valiteta, on esitetty seuraavana (kuukausi/vuosi).

kk
/18

1

ALOITUSVAIHE

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 8.3.2018.

02
/19

2

LUONNOSVAIHE

Luonnosvaiheessa laaditaan idealuonnoksia ja selvityksiä sekä arvioidaan luonnoksen tai luonnosvaihtoehtojen vaikutuksia. Lisäksi käydään neuvotteluja osallisten kanssa.

Luonnosvaiheessa järjestetään osallisten ennakkokuuleminen ja tarvittaessa yleisötilaisuus. Osallisille lähetetään osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos. Materiaalit lisätään myös kaavatyön verkkosivuille. Yleisötilaisuudesta ilmoitetaan Uusi Lahti -lehdessä ja kaupungin verkkosivuilla www.lahti.fi.

Osallistuminen

Osalliset voivat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä kirjallisesti tai suullisesti kaavoittajalle. Mielipiteen voi jättää sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo@lahti.fi. Tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunnot. Annetut mielipiteet ja lausunnot julkaistaan nimineen kaupungin verkkosivuilla.

3
/19

3

EHDOTUSVAIHE

palautettu valmisteluun > 3b

Ehdotusvaiheessa laaditaan kaavaehdotus valitun kaavaluonnoksen pohjalta. Suunnittelussa huomioidaan ennakkokuulemisessa esitetyt mielipiteet. Kaavaehdotus esitellään tekniselle ja ympäristölautakunnalle, jonka päätöksellä se asetetaan nähtäville 30 vuorokaudeksi Lahti-Pisteeseen (Kirkkokatu 31, pääkirjaston aula) sekä kaupungin verkkosivuille. Nähtävillä olosta kuulutetaan Uusi Lahti -lehdessä ja kaupungin verkkosivuilla sekä ilmoitustaululla. Nähtävillä olon jälkeen kaavan laatija valmistelee vastineet mahdollisiin muistutuksiin. Jos muistutukset eivät aiheuta ehdotukseen olennaisia muutoksia, kaava etenee vastineineen hyväksymisvaiheeseen. Muussa tapauksessa tekninen ja ympäristölautakunta asettaa muutetun kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville.

Osallistuminen

Osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen nähtävillä olon aikana. Muistutus osoitetaan tekniselle ja ympäristölautakunnalle, ja sen voi toimittaa Lahti-pisteeseen tai sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo@lahti.fi. Muistutuksen tehneille lähetetään perusteltu vastaus. Lausuntoja pyydetään tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä, mikäli kaava on oleellisesti muuttunut luonnosvaiheesta. Muistutukset julkaistaan nimineen kaupungin verkkosivuilla.

5/
2020 Ehdotusvaihe b



-
- 05**
/19 **4** **HYVÄKSYMISVAIHE**
4b Kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen ja mahdolliset muistutukset vastineineen sekä esittää kaupunginvaltuustolle kaavan hyväksymistä. Kaupunginvaltuusto hyväksyy ehdotuksen. Vaikutukseltaan vähäisen kaavan muutosehdotuksen hyväksyy tekninen ja ympäristölautakunta. Hyväksymispäätöksestä lähetetään tieto kaava-aloitteen tekijälle, muistutuksen tehneille ja viranomaisille.
08...09
/2020

Osallistuminen

Osalliset ja kunnan jäsenet voivat valittaa kaupunginvaltuuston tai teknisen ja ympäristölautakunnan päätöksestä Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen 30 päivän valitusaikana. Hallinto-oikeuden päätöksestä on mahdollisuus valittaa edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

-
- 06**
/19 **5** **VOIMAANTULO**
5b Kaava saa lainvoiman noin 1,5–2 kuukauden kuluttua kaupunginvaltuuston päätöksestä, mikäli kaavasta ei valiteta. Kaava kuulutetaan lainvoimaiseksi kaupungintalon ilmoitustaululla.
10
/2020





Onnelantie 2 Oikokadulta 19.5.2020



Onnelantie 2 Länestä 19.5.2020

Tuloskortti

Päivämäärä 3.3.2020
(viimeksi tallennettu)

Projekti: Onnelantie

Korttelinumero: 93

Tonttinumero: 15

Viherkertoimen laskelma

Viher- kerroin	0,99
Tavoitetaso	0,90

Hulevesimäärä m ³	
12,2	
Valuma kerroin C	Ulkopuolella sijaitseva viivytysmäärä m ³
0,6	0,0
Viivytystilavuustarve tontilla m ³	
12,2	
Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³	Jää viivyttämättä m ³
0,0	12,2
Läpäisemättömän pinnan osuus	
53 %	

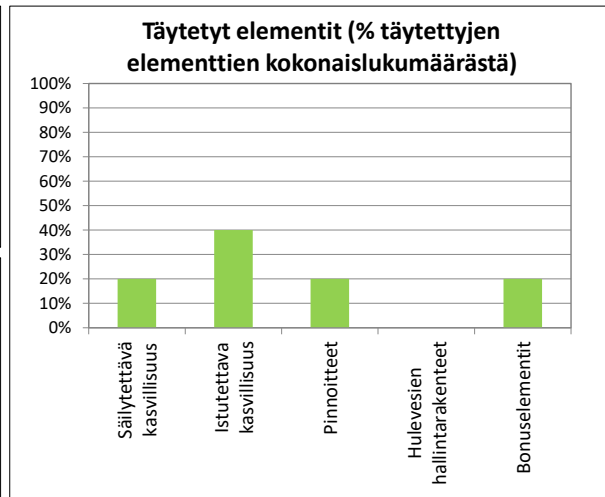
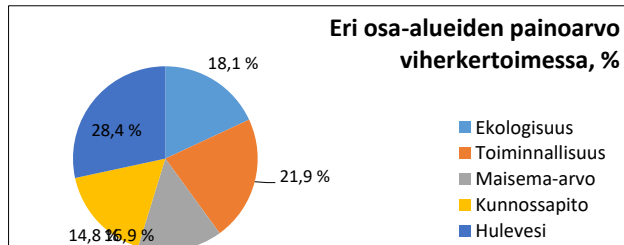
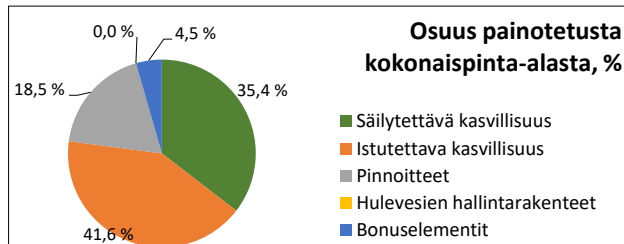
Viherkertoimeen sisällytetyt elementit

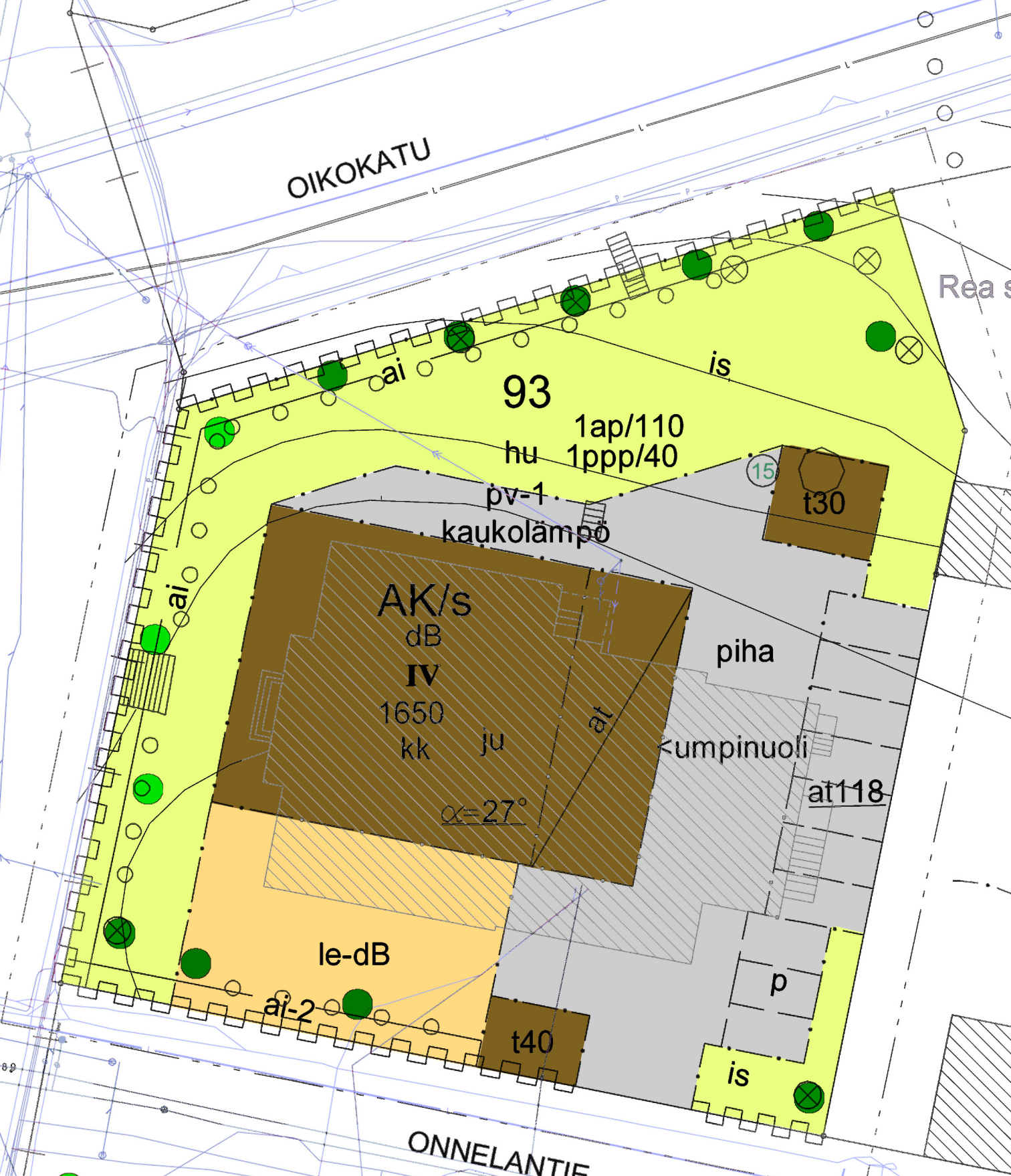
Elementtityyppi	Elementtejä täytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus	1	5
Istutettava kasvillisuus	2	10
Pinnoitteet	1	2
Hulevesien hallintarakenteet	ei elementtiä!	9
Bonuselementit	1	11
Yhteensä	5	37

Suosituksukset:

- On suositeltavaa lisätä maanpäällisiä (luontopohjaisia) hulevesien hallintarakenteita!
- Täydennysrakentamisalue: On suositeltavaa korvata kaadettavat puut istutettavilla!
- Pohjavesialue: On suositeltavaa imeyttää vain puhtaat kattovedet
- Pohjavesialue: On suositeltava lisätä vähintään 1 laadullinen hulevesihallintarakaisu
- Ei maanpäällisiä hulevesien hallintarakenteita, lisätäkää vähintään 1kpl

Täyttäjän kommentit





- Uusittava suuri puu
- Säilytettävä suuri puu
- Istutettava alueen osa (laskettu nurmena)
- Muu läpäisevä pinta
- Läpäisemätön pinta
- Rakennus