

Lahden kaupunki, Tekninen ja ympäristölautakunta, 27.04.2021

§ 68

Asemakaavan muutosehdotus A-2691c, Paavola, Onnelantie 2, entinen rukoushuone

227/10.02.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaavoitusarkkitehti Päivi Airas p. 050 518 4447

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Maankäytön johtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Lautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen A-2691c asetettavaksi julkisesti nähtäville.

Mikäli mahdolliset muistutukset eivät anna muuhun aihetta, lautakunta esittää, että kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2691c, jolla muodostuu Lahden kaupungin Paavolan (3.) kaupunginosan korttelin 93 tontti 15.

Perusteluosa

Ehdotusvaihe 2

Kaupunginhallituksen valmisteluun palauttama ja TYLAN käsittelemä uusi kaavaehdotus A-2691b on ollut maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyssä

järjestyksessä julkisesti nähtävillä 4.6.–6.7.2020. Sitä vastaan on tehty yksi (1) muistutus.

Ehdotusvaiheen 2 lausunnot:

Ehdotusvaiheen lausunnot pyydettiin Lahden kaupunginmuseo / Päijät-Hämeen alueelliselta vastuumuseolta ja ELY-keskukselta, jotka antoivat lausunnot.

Museo ilmoitti lausuntonaan, että sillä ei ole huomautettavaa asiaan. Hämeen ELY-keskus totesi, ettei sillä ole korjatusta kaavaehdotuksesta huomautettavaa.

Ehdotusvaiheen lausunnot kokonaisuudessaan ovat päätösehdotuksen erillisinä liitteinä. Vastinetta ei ole laadittu.

Muistutus (1):

”Uudessa ehdotuksessa paikalle on suunniteltu edelleen muodotonta betonista kerrostaloa, joka ei sovellu Onnelantien puutalo ilmeeseen. (Paljon on kaavamuutosehdotuksia tontille tehty, mutta ei vielä riittävästi jos naapuruston mielipiteet huomioitaisi.) Olisi vielä ehdottomasti tutkittava mahdollisuutta rakentaa paikalle puukerrostalo. Mitään esteitä ei puurakentamiselle olisi! Puutalo pehmentäisi ja päättäisi Onnelantien mallikkaasti. Lahti Vihreänä pääkaupunkina voisi esittäytyä eri foorumeilla myös tämän ekologisen rakentamistavan edelläkävijänä. Mitään teknisiä ja turvallisuusesteitä puutalokerrosrakentamiselle ei nykyään ole. Lahdessa on onnistuneesti toteutettu puukerrostaloalueita. Mitään ongelmia nykyisissäkään rakennuksissa ei ole esiintynyt. Rakennuspaikka on mitä otollisin puukerrostalolle, joka rakennus osin muodoiltaan voisi muistuttaa paikalla ollutta monelle tärkeää

rakennusta. Näin aluetta ei pilattaisi korkeahkolla muodottomalla betonielementti- parvekelinjoituksella.”

Vastine muistutukseen:

Kaavanmuutosehdotus A-2691b on laadittu kaavoituksessa neuvotellen Lahden kaupunginmuseon/ Päijät-Hämeen alueellisen vastuumuseon ja alueellisen ympäristökeskuksen (HAMELY) asiantuntijoiden kanssa eri yhteyksissä. Jo työn alkuvaiheissa keskusteltiin myös mahdollisuudesta toteuttaa uudisrakennus puurakenteisena. Kyseessä on Valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) osa. Asiantuntijoiden näkemys on koko työn ajan ollut, että uudisrakentamisen tulee edustaa omaa aikaansa eikä pyrkiä muistuttamaan vanhaa rakennustapaa. Tällöin ajalliset kerrostumat erottuvat toisistaan. Yhtymäkohtia kaavatyössä on haettu Oikokadun puoleisiin asuinkerrostaloihin, jotka ovat samaa mittakaavaa kaavaehdotuksen uudisrakentamisen kanssa. Kaavan julkisivumääräyksissä on edellytetty julkisivujen rappaamista niin, että elementtisaumat eivät jää näkyviksi. Parvekkeet on toteutettava osittain sisäänvedettynä, jolloin vältetään parvekkeiden erillisiltä tukirakenteilta. Parvekekaiteiden ulkonäköä on ohjattu julkisivumääräyksessä. Rakentaminen RKY-alueella tarkoittaa, että rakentaminen ja sen suunnittelu on aina myös museoviranomaisen erityisen ohjauksen ja valvonnan alaista.

Tehdyt muutokset ja ehdotusvaihe 3

Nähtävillä olon jälkeen kaavaehdotusta A-2691b on tutkittu edelleen toteutuksen näkökulmasta. Kaavan toteutuminen osoittautui epätodennäköiseksi, kun asuinrakennuksen 1. kerrokseen sijoitetut autotallit veivät tilaa asumiselle soveltuvasta kerroksesta ja kerrosalasta. Viitesuunnitelmien avulla tutkittiin uudelleen asumisen toteuttamista koko

maantasokerroksen osalle sekä lisäksi asumista sen alapuolella olevan kellarikerroksen rinteen puoleiselle seinustalle.

Korjatussa kaavaehdotuksessa A-2691c on asumista osoitettu viiteen kerrokseen, mikä mahdollistaa mm. aiempaa väljemmät porrashuoneet sekä parvekkeiden osittaisen sisäänvedon. Siirtämällä rakennusala n.1,5m rinteeseen Oikokadun suuntaan ja korottamalla räystään enimmäiskorkeutta 0,5 metrillä, on asumiselle voitu osoittaa lisätilaa rinteeseen ja aiempaa laadukkaampaa asumista kerrosalaa lisäämättä.

Havaitut puutteet lähiympäristöä koskevissa määräyksissä on korjattu.

Muutetut määräykset:

rV

KIRJAIN r KERROSLUKUMERKINNÄN EDESSÄ OSOITTAÄ, ETTÄ ENSIMMÄINEN KERROS SIJOITTUU RINTEESEEN.

(+133,5)

RAKENNUKSEN JULKISIVUPINNAN JA VESIKATON LEIKKAUSKOHDAN YLIN KORKEUSASEMA.

viherkatto

KATTOPINTA TULEE TOTEUTTAA LUONNON MONIMUOTOISUUTTA LISÄÄVÄNÄ VIHHERKATTONA.

piha

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

ALUEEN PINTA-ALASTA 30 % TULEE OLLA VETTA LÄPÄISEVÄÄ
PINTAMATERIAALIA

is-1

ISTUTETTAVA ALUEEN OSA, JOKA ON TOTEUTETTAVA ERILLISEN
SUUNNITELMAN MUKAAN. SUUNNITELMASSA TULEE HUOMIOIDA
SUOJELTUIJEN PUIDEN KASVUOLOSUHTEET JA HULEVEDEET. 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 HUOLTOAJOON.

is-2

ISTUTETTAVA ALUEEN OSA, JOKA ON TOTEUTETTAVA ERILLISEN
SUUNNITELMAN MUKAAN. ALUEELLE VOIDAAN TOTEUTTAA
LEIKKI/OLESKELUPAIKKA. SUUNNITELMASSA TULEE HUOMIOIDA
SUOJELTUIJEN PUIDEN KASVUOLOSUHTEET JA HULEVEDEET. UUSIEN
PUIDEN LAJIVALINNASSA ON OTETTAVA HUOMIOON
KORTTELIALUEEN KULTTUURIHISTORIALLINEN ARVO JA LAJIN
TARVITSEMA TILA. MAANPINNAN LUONNOLLISTA KORKEUTTA EI SAA
OLEELLISESTI MUUTTA, JALANKULKUA JA OLESKELUA PALVELEVAT
VÄHÄISET MUUTOKSET OVAT MAHDOLLISIA. MAASTON TASAAMINEN
NAAPURIN RAJAA VASTEN RAKENNETTAVAA TUKIMUURIA VASTAAN
ON SALLITTUA. ALUETTA EI SAA KÄYTTÄÄ PAIKOITUKSEEN JA
HUOLTOAJOON.

p-1

PYSÄKÖIMISPAIKKA, JOTA EI SAA KATTA. PYSÄKÖINTIPAIKAT TULEE PÄÄLLYSTÄÄ LÄPÄISEVÄLLÄ PINNOITTEELLA.

ai-1

PIHAA RAJAAVA AITA. SAIMAAN- JA OIKOKATUA VASTAAN OLEVA, KESKIMÄÄRIN 1,2m KORKEA TUKIMUURI TULEE SÄILYTTÄÄ TAI KORVATA UUDELLA VASTAAVALLA RAKENTEELLA. TUKIMUURIIN LIITTYVÄT PORTAAT SAIMAANKADUN PUOLELLA TULEE SÄILYTTÄÄ KAITEINEEN. OIKOKADUN PUOLEISET PORTAAT SAA UUDISTAA JA TOTEUTTAA ENINTÄÄN 2,4m LEVYISENÄ LIITTYMÄNÄ JALANKULKUA VARTEN. ONNELANTIEN PUOLELLA AIDAN TULEE RAJATA ETUPIHA ONNELANTIEN JA NAAPURIN SUUNTAAN. KUN MAANPINNAN KORKEUSERO KADUN JA PIHAN VÄLILLÄ ON SUUREMPI KUIN 500mm, TULEE TONTTI RAJATA PUTOAMISEN ESTÄVÄLLÄ SUOJA-AIDALLA. AIDAN OSIEN TULEE MUODOSTAA RAKENNETTUUN KULTTUURIYMPÄRISTÖÖN SOPIVA KOKONAISUUS.

ai-2

AUTOPAIKAT (p-1) ON AIDATTAVA KATUALUETTA VASTAAN RAKENNETTUUN KULTTUURIYMPÄRISTÖÖN SOPIVALLA n. 1,4m KORKEALLA UMPIAIDALLA. AITA TULEE LIITTÄÄ t-RAKENNUSALAN TALOUSRAKENNUKSEEN.

ai-3

TONTTI ON RAJATTAVA NAAPURITONTTIA VASTAAN JATKAMALLA OIKOKADUN PUOLEISTA KATUALUEEN TUKIMUURIA YLÄRINTEESEEN. KUN UUDEN TUKIMUURIN KORKEUS ON SUUREMPI KUIN 500mm, TULEE TUKIMUURIN PÄÄLLÄ OLLA PUTOAMISEN ESTÄVÄ SUOJAITA, KUTEN ai-1 OSALLA.

ju

RAKENNUSTEN SUUNNITTELUSSA 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. PÄÄRAKENNUKSEN JA TALOUSRAKENNUSTEN VESIKATON TULEE OLLA KONESAUMATTUA PELTIÄ JA VÄRILTÄÄN PUNAISIA. AUTOTALLIIN TULEE TEHDÄ VIHHERKATTO. 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 TULEE TOTEUTTAA OSITTAIN SISÄÄNVEDETTYÄ NIIN, ETTÄ PARVEKEKAITEET ULOTTUVAT ENINTÄÄN 1,4m JULKISIVULINJAN ULKOPUOLELLE. YKSITTÄISEN PARVEKKEEN ENIMMÄISPITUUS ON 3,6m JA PARVEKEPARIN ENIMMÄISPITUUS 6m. PARVEKEKAITEIDEN TULEE OLLA METALLISIA PINNAKAITEITA JA/TAI REIJITETTYÄ METALLILEVYÄ. PARVEKEPARI VOIDAAN JAKAA KEVYELLÄ KAITEESEEN ULOTTUVALLA VÄLISEINÄKKEELLÄ. PARVEKKEIDEN MAHDOLLINEN LASITUS TULEE ASENTAA KAITEEN SISÄPINNAN TASOON. PARVEKKEET EIVÄT MILTÄÄN OSIN SAA ULOTTUA ASUINRAKENNUKSEN RAKENNUSALAN RAJAN YLI. SAIMAANKADUN PUOLELLA RAKENNUSALAN RAJAN SAA YLITTÄÄ SISÄÄNTULOKATOKSELLA.

ONNELANTIEN PUOLEINEN TALOUSRAKENNUS VOI OLLA MYÖS PUURAKENTEINEN, JOLLOIN MYÖS SEN VERHOUS ON PEITTOMAALATTUA PUUTA.

Kaavan A-26g1c kerrosala-, väestö- ja laajuustiedot (ennallaan):

- tontin pinta-ala on 2111 m²
- yhteenlaskettu rakennusoikeus 1825 k-m², asumista 1650 k-m²
- tonttitehokkuus $e = 0,86$
- asuntoja 22 kpl (1 asunto/75 k-m²)
- asukkaita n. 40 (1 asukas/ 40 k-m²)
- polkupyöräpaikkoja 41 kpl (1ppp/40)
- autopaikkoja 15kpl (uusi pysäköintinormi 2020; 1 ap/ 110 k-m²), joista 7kpl sijoittuu autotalliin (at118) ja loput avopaikoille piha-alueella (muutos)

Teknisessä ja ympäristölautakunnassa (TYLA) 11.2.2020 §22 hyväksytty maankäyttösopimus puretaan. Osapuolet laativat uuden maankäyttösopimuksen kaavaehdotuksen A-26g1c nähtävilläoloajan päätyttyä ja se tuodaan TYLAN käsittelyyn.

Lahden kaupungin strategian 2030 mukaisesti:

- kaavamuutos edistää kestävä kehityksen mukaista yhdyskuntarakennetta ja liikkumista ja edistää keskustan elinvoimaa (A4).
- kaavassa on huomioitu vesiensuojelu ja 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.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Asuinkerrostalojen korttelialuetta, 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 (AK/s).

Kaavassa annetaan lisäksi määräyksiä pysäköinnin järjestämisestä, suojeltavista puista, istutettavista alueen osista, kerrosluvusta, rakennusoikeudesta, piharakennuksista, tonttiliittymistä sekä pohjaveden suojelusta.

Lähtötiedot

Lähtötiedot eivät ole muuttuneet. Ne on kuvattu asemakaavan selostuksessa.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset (A-2691c)

Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

-ei muutu ehdotusvaiheen 1 aikaisesta ratkaisusta

Vaikutukset kaupunkikuvaan

- ei muutu oleellisesti ehdotusvaiheen 1 aikaisesta ratkaisusta

- lehmus Onnelantien varren pysäköintipaikan kohdalla ei todennäköisesti voi säilyä, kuten edellisessä ehdotuksessa oli ehdotettu.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

- ei muutu oleellisesti ehdotusvaiheen 1 aikaisesta ratkaisusta
- uusissa määräyksissä on muutettu määräyksiä istutusalueiden osalta niin, että tukimuurien ja partaiden rakentaminen ei ole sallittua
- uusi määräys rakennettavasta viherkatosta lisää luonnon monimuotoisuutta kaavan toteutuessa

Muut vaikutukset

- alueen liittämistä kaukolämpöön ei voida enää edellyttää. Asia voi vaikuttaa verkoston käyttöasteeseen yleisellä tasolla

AIEMMAT KÄSITTELYVAIHEET

Ehdotusvaihe1

Kaupunginhallitus päätti äänestyksen jälkeen palauttaa asemakaavaehdotuksen A-2691a uudelleen valmisteltavaksi kokouksessaan 30.3.2020 §83, jolloin asiasta oli esitetty listalla seuraavaa:

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

Asemakaavan muutos tehdään yksityisen aloitteesta. Omistus on vaihtunut kaavatyön aikana (om. Kiinteistöyhtymä Onnelat).

Kaava-alue ympäristöineen on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Siksi järjestettiin 17.10.2016 kaavatyön

aloitusvaiheessa viranomaisneuvottelu, jossa käsiteltiin rakennussuojelukysymys. Alla esitetyin perusteina päädyttiin lopputulokseen, että rakennuksen säilyttämistä ei edellytetä.

- Rakennus on käyttökiellossa ja tyhjillään.

- Kuntotutkimuksen perusteella lähes kaikki rakennusosat tulisi uusia.

Rakennuksen suojeluarvot menetettäisiin. Rakennukseen jäisi silti erittäin suuri riski, että havaittuja mikrobivaurioita ei saataisi hävitettyä.

Viranomaisneuvottelun muistio sekä ympäristöterveyden lausunto liitteenä.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rukoushuoneen tontti asuinkäyttöön. Kaavanmuutos mahdollistaa yhden 5-kerroksisen kerrostalon ja sitä palvelevien rakenteiden rakentamisen. Asemakaavan toteutuessa tulee vanha rukoushuone purettavaksi, mutta muuten kaavamuutoksessa on pyritty huomioimaan tontin arvo osana RKY-aluetta, O-I Meurmanin laatiman asemakaavan mukaisesti korttelin puistomaisena pääteaiheena. Kaavan yhteydessä on tutkittu kaava-alueen liittymä- ja pysäköintijärjestelyt. Rukoushuoneen tontin rajat pysyvät ennallaan.

Kaavan kerrosala-, väestö- ja laajuustiedot:

- tontin pinta-ala on 2111 m²

- tontin yhteenlaskettu rakennusoikeus 2025 k-m²

- tonttitehokkuus e = 0,96

- asuntoja 27 kpl (1 asunto/75 k-m²)

- asukkaita n. 50 (1 asukas/ 40 k-m²)

- autopaikkoja 25kpl (1 ap/ 80 k-m²), joista 6 kpl voidaan sijoittaa pihakannelle ja loput autopaikat maanalaiseen pysäköintihalliin (ma-1) ja asuinrakennuksen kellarikerrokseen (kk).

Lahden kaupungin strategian 2030 mukaisesti:

- kaavamuutos edistää kestävä kehityksen mukaista yhdyskuntarakennetta ja liikkumista ja edistää keskustan elinvoimaa (A4).
- kaavassa on huomioitu vesiensuojelu ja 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.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Asuinkerrostalojen korttelialuetta, 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 (AK/s).

Kaavassa annetaan lisäksi määräyksiä pysäköinnin järjestämisestä, suojeltavista puista, istutettavista alueen osista, kerrosluvusta,

rakennusoikeudesta, piharakennuksista, tonttiliittymistä sekä pohjaveden suojelusta.

Lähtötiedot

Lähtötiedot on kuvattu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

Kaavatilanne

- Päijät-Hämeen maakuntakaavassa alue kuuluu keskustatoimintojen alueeseen (C).
- Oikeusvaikutteisessa Lahden läntisten osien osayleiskaavassa Y-202 suunnittelualue on pääosin keskustatoimintojen aluetta (C-2).
- 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 määritelty.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

- puolijulkisesta 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 katuja rajaavaa tukimuuria
- kulttuuriympäristö muuttuu, mutta rakennetun ympäristön poistuvat elementit on inventoitu ja taltioitu rakennushistoriaselvitykseen
- noin 50 uuden asukkaan muutto lisää jonkin verran asukasliikennettä. Liikenne liittyy katuun kahdesta tonttiliittymästä.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

- vaikutusta kaukomaisemaan ei ole

- rakentaminen edellyttää maan kaivua kellarikerroksen ja ajoyhteyden toteuttamiseksi. Muilla rakentamattomilla tontin osilla maanpinta säilyy nykyisessä tasossa. Maaperä on hiekkaa. Hulevesien valumisesta ja/tai imeyttämisestä huolehditaan suunnittelu- ja toteutusvaiheessa

- rakentamisen vaikutus ilmaan ja ilmastoon ajoittuu

rakentamisaikaan

- 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 eläimineen muuttuu rakentamisen ajaksi

- vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen kohdistuvat ensisijaisesti rakennusaikaan

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 asukaspohjaa.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä sekä osallisille kirjeitse luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä. Kaavatyö sisältyy vuosien 2018 ja 2019 kaavoituskatsauksiin.

MRL § 66 / MRA § 26 mukainen viranomaisneuvottelu järjestettiin 17.10.2016. Terveysviranomaisen lausunto 5.6.2017.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 8.2.2018 (päivitetty 8.2.2019).

Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 14.2.–1.3.2019.

Kuulemisenyhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyötä on esitelty keskustan kaavailloissa 24.5.2017, 9.11.2017 ja 17.10.2018 sekä kaavatyöstä järjestetyssä yleisötilaisuudessa 20.2.2019.

Kaavatyöhön liittyvä aineisto on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla internetissä. Valmistelu on tarkemmin kuvattu asemakaavan selostuksessa.

Luonnosvaiheessa oli esillä kaksi luonnosvaihtoehtoa. Luonnosvaiheen kuulemisessa saadut lausunnot ja mielipiteet sekä niiden huomioiminen on kuvattu asemakaavan selostuksessa.

Saadut lausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

Luonnosvaiheen palaute

Kaavaluonnoksesta jätettiin 5 lausuntoa; Hämeen ELY-keskus (HAMELY), Lahden Ympäristöpalvelut (LYP), Päijät-Hämeen Pelastuslaitos (PHPELA), Päijät-Hämeen liitto ja Kaupunginmuseo sekä 8 mielipidettä (naapuritaloyhtiöt, yksityishenkilöitä ja Salpausselän Luonnonystävät SSLY). Palaute ja vastineet on kuvattu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

Lausunto 1 (Hämeen ELY-keskus):

HAMELY pitää vaihtoehtoja yleiskaavan Y-202 mukaisena. Kaavamääräykset ohjaavat noudattamaan kulttuuriympäristön ominaispiirteitä. HAMELY pitää vaihtoehtoa VE2 parempana, koskarakentamiselta on siinä vapaan alueen osuus suurempi kuin VE1:ssä.

Vastaus:

Kaavaehdotuksessa 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. LYP:n mielestä VE2 on suositeltava kaavatyön jatkamiselle. Tontti on länsiosiltaan yli 55dB:n liikennemelualueella, mikä tulee huomioida kaavassa.

Vastaus:

Kaavaehdotuksessa vettä läpäisevän pinnan osuus on suurempi kuin luonnoksissa, myös puuston säilyminen ja hulevedet on huomioitu kaavamerkinnöin. Liikennemelun vuoksi on ulko-oleskelu (le-määräys) sijoitettu pihakannelle kerrostalon katveeseen. Ulkoseinärakenteilta edellytetään riittävää äänieristystä (dB-määräys).

Lausunto 3 (Lahden kaupunginmuseo / Maakuntamuseo):

Lausunnossa kuvataan RKY-alueen ominaispiirteitä ja suunnitteluihanteita (O-I Meurman, Ali-Paavolan kaava 1928). Ihanteena oli pienimittakaavainen, vihreä ja rationaalinen englantilainen puutarhakaupunki. Rukoushuone (rakennettu 1923) edusti kaavasommitelmassa julkista rakentamista, jonka kaupunkikuvallinen tehtävä on päättää Onnelantien ja Karjalankadun-Oikokadun rakennusrivit. Meurmanin Paavola-suunnitelmasta jäljellä ovat Karjalankatu, Onnelantie ja Kymintie, jotka sisältyvät valtakunnallisesti arvokkaiden kohteiden luetteloon ja 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 toisilleen, vaan museo esittää monipuolisempaa tutkimista, lähtökohtina alueen valtakunnallinen arvo. Oikeita lähtökohtia ovat Paavolan alkuperäisen asemakaavan pääteaihe, alkuperäiset puutarhakaupunki-ideat, rakennuksia ympäröivä vihreys ja suomalaiset puutarhalajit.

Vastaus:

Kaavaehdotusta valmistellessa on tutkittu maankäyttöä edelleen, mm. museon esityksestä niin, että O-I Meurmanin kaavan tavoitteet ja

valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö tulisivat paremmin huomioiduksi. Kaavaehdotuksessa tontilla on yksi 5-kerroksinen kerrostalo korttelin pääteaiheena. Tontin rakentaminen on osoitettu

tontin keskiosaan ja sijoittamalla suurin osa pysäköinnistä asuinkerrostalon ja pihakannen alle, on rakentamattomat tontinosat katujen varrella voitu osoittaa 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

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

Kaavaehdotuksessa on huomioitu tontin merkitys kulttuuriympäristön vihreänä osana. Puuston säilymistä on tuettu kaavallisilla ratkaisuilla ja neuvottelemalla kunnallistekniikan kanssa Oikokadun katualueella sijaitsevan tukimuurin osittaisesta säilyttämisestä katualueen osalla, jolloin suurten puiden kasvuolosuhteet turvataan.

Rukoushuone on käyttökiellossa huonon kuntosaa vuoksi.

Kaupunginmuseo (myös Museovirasto) on jo viranomaisneuvottelujen yhteydessä käytössä olleiden selvitysten perusteella hyväksynyt sen valitettavan asian, että rakennukset eivät ole korjattavissa.

Uudisrakentamisessa ei ole tarkoituksenmukaista tavoitella rukoushuoneen hahmoa. Kaava-alueen liikennejärjestelyt (liittymät Oikokadulta ja Onnelantieltä) mahdollistavat pysäköinnin järjestämisen kahteen tasoon ilman tilaa vaativia rampeja. Pihakannen ja pysäköintihallin suunnittelussa tulee noudattaa julkisivumääräystä (ju).

Rakennettavan tontinosan ja naapuritontin väliin jätetty maakaista mahdollistaa viherrakentamista ja vähentää rakennusaikaista häiriötä naapureille. Roskakatos jää Oikokatu 7:n piharakennuksen taakse. Sen ja

Oikokadun välisellä istutusalueella olevat puut on säilytettävä.

Kaavaehdotuksessa on esitetty tontille yksi asuinkerrostalo, jossa on 5 asuinkerrosta ja kellarikerros.

Museovirastoa on kuultu kaavatyön alkuvaiheessa, toisin kuin mielipiteessä väitetään. Viranomaisneuvottelun muistio liitteenä. Museon luonnosvaiheen lausunto edellä (Lausunto 3).

Mielipide 2 (Asunto Oy Hämeenportti, Oikokatu 4)

Toivotaan liittymän järjestämistä Onnelantien puolelle ja puuston säilymistä Oikokadun varrella. Uudisrakentamisen tulee olla kulttuuriympäristöön soveltuvaa ja ympäristön puistomaista. Hämeenportissa toimivan päiväkodin toimintaympäristö huolehtaa, erityisesti rakentamisen aikana.

Vastaus 2

Tonttiliittymä on voimakkaan rinteeseen vuoksi järjestyksessä Oikokadun kautta, jolloin pysäköinti voidaan upottaa suurimmaksi osaksi maan alle. 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. Puiden kasvuolosuhteet varmistetaan pysyttämällä katualueen puolella oleva tukimuuri paikallaan niiltä osilla, joille ei tule tonttiliittymää. Rakennusaikaista häiriötä ympäristössä ei voi koskaan täysin välttää. Jalankulkuyhteys Hämeenportista Sairaalapuistoon pysyy ennallaan.

Mielipide 3 (Asunto Oy Toivonmäki, Oikokatu 7)

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 keskusaiheen, 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. Purettavan rakennuksen tilalle halutaan uusi keskusaihe ja säilyttää tontin puuston.

Vastaus 3

Näkymät naapurille on tiedostettu kaavatyössä. Rakennusalojen rajat ehdotuksessa on määritelty niin, että kohtisuorat näkymät Oikokatu 7 ikkunoista eivät peity. Lähiympäristö on pidetty niin vihreänä kuin tonttiliittymän vaatima tila ja ajo autopaikoille mahdollistaa.

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 kokoa ja se muodostaa uuden keskusaiheen. Liittymää Oikokadulle on perusteltu Mieli-pide 2:n vastauksessa.

Mieli-pide 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?

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. 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, enimmäiskerrosluvaksi 4. Myös tontin vihreys pitäisi säilyttää tai edellyttää uusia istutuksia kaavassa. Puusto ja istutukset ovat tärkeitä 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 keskusaiheen. Asemakaavalla turvataan alueen vihreys ja myös olemassa olevia puita. Tontin pääasiallinen liittymä on osoitettu Oikokadulle, mutta myös Onnelantien nykyinen liittymä säilyy ja siitä 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. Korjataan mielenkiintoinen, arvoja säilyttävä puurakennuskohde. Tulee laatia kaavaluonnos, jossa alueen historialliset, kaupunkikuvalliset ja elvyttävät arvot säilytetään, vaikkei rakennusta voisikaan säilyttää. Ei sisäänajoa Oikokadulta.

Vastaus 6

Kaava-alueen rakennuksen ja ympäristön merkitystä kulttuuriympäristölle ei kaavatyössä ole kielletty. Mielipiteessä sanotaan, että kaavaluonnos on suojeluarvojen vastainen. KHO:n päätöksellä viitattaneen kaavaehdotukseen, joka raukesi, kun KHO hylkäsi kaavaehdotuksesta tehdyt valitukset 13.12.1994. Päätös ei koske käynnissä olevaa kaavatyötä.

Vaatus rukoushuoneen muuttamiseksi asuinkäyttöön, ks. Vastaus 1. Rakennuksen alkuperäisin osa on rankorakenteinen lautatalo, jota ei alun perin suunniteltu lämmitettäväksi. Siitä johtuvat osittain myösrakennuksen vauriot. Jäljennöksen rakentaminen ja asumisen pakottaminen

rukoushuoneen muotoon ei ole kulttuuriympäristön suojelua. Kaavaehdotuksessa on huomioitu tontin merkitys vihreänä keitaana ja keskusaieheena, asuntorakentamisen vaatimukset täyttäen. Myös tonttia ympäröivien tukimuurien merkitys osana ympäristöä on huomioitu. Pysäköintiratkaisu ja tonttiliittymät ovat tarpeen rinteeseen sijoittuvalla tontilla. Kun pysäköinti on sijoitettu kahteen tasoon, tonttia ei tarvitse käyttää tasoerojen edellyttämille rampeille.

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? Kaikki kaava-asiakirjoissa esitetyt suojeluarvot jätetään huomioimatta. Ympäristöministeriön ja museoviraston ohjeissa vaaditut arvot eikä ammattitaitoinen ja hyvä suunnittelu toteudu. Onko oikein, että menetetään arvokas yhteinen kansallinen

perintö. Suunnittelussa olisi tärkeintä, että kenenkään asumisviihtyvyyys ei kärsi eikä ympäristön asuntojen arvo laske. Alueen kauneudelle merkittävin on puusto. Tontti ei ole jatkumoa kummallekaan kadulle (Oikokatu ja Onnelantie), vaan puistomainen päätepiste molemmille. Jos uusi rakennus tulisi vanhan paikalle säilyisi puistomaisuus Oikokadun puoleisessa rinteessä. Kolmikerroksinen puutalo sopisi paikalle huomattavasti paremmin.

Vastaus 7

Luonnosvaiheen ennakkokuuleminen on kaavoituksessa se vaihe, jossa asukkaiden mielipiteitä kuullaan. Myös aloitusvaiheen asukasilloissa ja mielipidekirjoituksissa on kuultu erilaisia mielipiteitä. Saatu palaute on pyritty ottamaan huomioon, rakentamisen tosiasiasiat mukaan lukien. Luonnosten ajatus katulinjojen jatkamiseksi oli väärä lähtökohta ja kaavaehdotuksessa tuo ajatus on hylätty. Tontille on osoitettu 5-kerroksisen asuinrakennuksen rakennusala. Kaavaehdotuksen 5-kerroksinen ratkaisu mahdollistaa autopaikkojen sijoittamisen rakenteisiin ja jättää enemmän tilaa vihreydelle. Pääosa tarvittavista autopaikoista on voitu sijoittaa pihakannen ja asuinrakennuksen alle. Oleskelupiha on pihakannella suojassa liikennemelulta. Alueen kauneudelle merkittävä puusto voi säilyä tai sitä voidaan uusia tontin istutusalueilla. Asumisen lisääminen keskustassa palvelujen lähellä on Lahden kaupungin strategian mukaista.

Mielipide 8 (Salpausselän Luonnonystävät ry)

SSLY kritisoi tehokasta rakentamista. Miksi ei ole esitetty vähemmän tehokasta vaihtoehtoa, joka sopisi paremmin rakennushistoriallisesti arvokkaalle paikalle? Suunnittelun lähtökohtana olisi pidettävä

arvokasta kaupunkirakenteellista kokonaisuutta. SSLY:n näkemyksen mukaan tehokkuuden tulisi olla lähempänä $e=0,45$, koska tontti on osa Onnelantien vanhaa puutaloaluetta. Onnelantie 2pihalla on runsaasti hienoa, vanhaa puustoa. Ne tulee kartoittaa ja merkitä asemakaavaan säilytettävänä. Rakennusten tulee noudattaa muun Onnelantien rakennustapaa. Oikokadun puolella rakennuksen on oltava merkittävästi esitettyjä vaihtoehtoja pienempi. Rakennus ei saa täyttää Oikokadun ja Saimaankadun kulmaa. Tosiasia taitaa olla, että vanhaa rukoushuonetta

tuskin voidaan säilyttää rakennustapansa vuoksi. Odotamme uusia vaihtoehtoja, Onnelantien ehdoilla.

Vastaus 8

Mielipide jätettiin kuulemisajan jälkeen. Kuten mielipiteessä sanotaan, pidetyssä yleisötilaisuudessa käytiin vilkas keskustelu. Tilaisuuden muistio on julkaistu kaavan kotisivulla ja kaavan liiteasiakirjoissa.

Luonnosvaiheessa haetaan erilaisia maankäyttöratkaisuja.

Kaavaehdotukseksi on laadittu suunnitelma, jossa on pyritty huomioimaan osallisten ja viranomaisten perustellut näkökulmat, huomioiden kulttuuriympäristö ja rakentamiseen liittyvät realiteetit. Ehdotuksessa on huomioitu useassa palautteessa esiin tuotu O-I Meurmanin näkemys, että rakennuspaikka on alueen keskusaihe. Siksi tehokkuuden määrittäminen Onnelantien pientalojen mukaan ei ole oikea lähtökohta, vaan paikka edellyttää tehokkaampaa rakentamista. Myöskään naapurikerrostalojen tehokkuus ei ole oikea lähtökohta, koska kaavoituksen ja rakentamisen normit ovat muuttuneet niiden rakentamisajasta. Tärkeimpänä tavoitteena kaavaehdotusta laadittaessa on ollut RKY-alueen oleellinen ominaisuus, puistomaisuuden vaaliminen. Tontin puusto on kartoitettu ja merkitty suojeltavaksi, jos puu on arvioitu hyväkuntoiseksi. Osa puustosta jää väistämättä rakentamisen alle.

Asuinrakennuksen rakennusala on ehdotuksessa tontin keskellä, jolloin ympärillä olevaa puustoa ja pihaa on mahdollisuus kehittää puistomaisena tontin osana. Kunnallistekniikan kanssa yhteistyössä on tehty alustava suunnitelma, jonka mukaan Oikokadun katualueella oleva tukimuuri säilytetään, jolloin puiden kasvuolosuhteet tukimuurin vierellä pysyvät ennallaan ja niillä on edellytykset säilyä ympäristön osana. Puuston rahallista arvoa ei tässä eikä yleisestikään ole ryhdytty arvioimaan.

Tonttijako: Asemakaavan yhteydessä ei tehdä tonttijakoa.

Maankäyttösopimus: Asemakaavan muutos vaatii maankäyttösopimuksen.

Tekninen ja ympäristölautakunta käsitteli asiaa 15.10.2019 § 137.

Asian esittelijän, maankäytön johtajan Petri Honkasen päätösehdotus oli seuraava:

”Lautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen A-2691 asetettavaksi julkisesti nähtäville.

Mikäli mahdolliset muistutukset eivät anna muuhun aihetta, lautakunta esittää, että kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2691, jolla muodostuu Lahden kaupungin Paavolan (3.) kaupunginosan korttelin 93 tontti 15.”

Käsittely

Lautakunta kävi vilkasta keskustelua asiasta.

Jäsen Putula esitti asian palauttamista käsittelyyn. Kaavassa tulee huomioida maankäyttö- ja rakennuslain 117 §: Rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Jäsen Nevala kannatti esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu esitys, joten asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja esitti, että äänestys suoritetaan nimenhuutoäänestyksenä ja äänestysjärjestyksenä on seuraavaa: Ne, jotka kannattavat esittelijän päätösehdotusta, äänestävät JAA ja ne, jotka

kannattavat jäsen Putulan ehdotusta asian palauttamisesta käsittelyyn, äänestävät EI.

Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä JAA äänestivät 8 ja EI 4.

Puheenjohtaja totesi esittelijän päätösehdotuksen voittaneen.

Äänestyslista liitteenä (liite poistettu).

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Asemakaavan muutosehdotus A-2691 on ollut maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyssä järjestyksessä julkisesti nähtävillä 7.11.-9.12.2019. Sitä vastaan on tehty neljä (4) muistutusta.

Ehdotusvaiheen (1) lausunnot

Ehdotusvaiheen lausunnot pyydettiin

Lahdenkaupunginmuseo/Maakuntamuseolta ja ELY-keskukselta, jotka antoivat lausunnot.

Museo ilmoitti lausuntonaan, että sillä ei ole huomautettavaa suunnitelmasta. Hämeen ELY-keskuksen lausunnon johdosta kaavaehdotukseen ja sen selostukseen on tehty muutoksia ja täydennyksiä.

Ehdotusvaiheen lausunnot kokonaisuudessaan ja vastineet niihin ovat päätösehdotuksen erillisinä liitteinä.

Muistutukset (4)

Muistutukset kokonaisuudessaan ja vastineet niihin ovat päätösehdotuksen erillisinä liitteinä.

Tehdyt muutokset

Kaavaehdotukseen on tehty nähtävillä olon jälkeen seuraavat muutokset:

-kk määräyksestä poistettu sanat RAKENNUSOIKEUDEN ESTÄMÄTTÄ.

Muutos tarkoittaa, että kellariin sijoitetut, kaikki kerrosalaan luettavat tilat sisältyvät rakennusosalalle kirjattuun rakennusoikeuteen 2000 k-m², eivät sen lisäksi.

Kattokulma= 27 astetta. Ehdottomasti käytettävä kattokaltevuus on muutettu jyrkemmäksi (aiemmin 22 astetta; 1:2,5) kaupunkikuvallisista syistä.

+119 Pihan kansitason ylin korkeusasema. Korkeusasemaa on nostettu rakennuksen kerrosten, pihakannen ja maaston keskinäiseksi sovittamiseksi, aiempi enimmäiskorkeus oli +118,7.

+134,5 Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylintä korkeusasemaa on nostettu tarkistetun viitesuunnitelman perusteella, korkeusasema oli aiemmin +133,5.

Määräys pihakannelle johtavasta porrashuoneesta on lisätty yhteyksien varmistamiseksi.

parv- ja ju-määräyksiä muutettu:

-parvekkeiden enimmäiskoko on pienennetty ja keskinäisiäetäisyyksiä kasvatettu. Enimmäispituus oli aiemmin 4m (A-2691a: 3,6m) ja kaiteiden väli 3m (A-2691a: 4m)

- selkeyden vuoksi on parv-määräykseen yhdistetty aiemmin ju-määräykseen kirjattuja asioita.

- parvekkeiden enimmäisulkonema 1,25m (parv-rakennusalan raja) on korjattu kaavakartalle.

-le -alueenosan kohdalle on lisätty parv-merkintä 1,25m leveänä. Merkintä mahdollistaa parvekkeen sijoittamisen myös ko. julkisivun osalle.

-vesikattoa koskevaan määräykseen lisätty: KATOLLE TULEVAT IV-PÄÄTELAITTEET TULEE KOOTA YHTEEN YHTENÄISEEN KOTELOON KATON HARJALLE. RÄYSTÄSLINJOJEN TULEE OLLA YHTENÄISIÄ.

-Julkisivuohjetta täydentänyt pakollista harjansuuntaa osoittavamerkintä on poistettu tarpeettomana.

-le Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, lisätty: tulee jäsentää istutuksin.

-Oikokadun katuliittymän siirto/muuttaminen katua vastaan kohtisuoraksi on edellyttänyt yhden puun suojelumerkinnän poistamista. Sen sijaan säilytettävä/täydennettävä puurivi -merkintää on jatkettu liittymään saakka.

-Oikokadun puoleisen liikennöitävän alueen rajausta on muutettu niin, että jäteauto voi kääntyä tontilla.

Asemakaavakartta ja selostus on muutettu vastaavasti: Muutosten jälkeen kaavan tunnuksiksi muutettu A-26g1a.

Tonttijako: Asemakaavan yhteydessä ei tehdä tonttijakoa.

Maankäyttösopimus: Asemakaavan muutos vaati maankäyttösopimuksen. Maankäyttösopimuksen ehdot on hyväksytty Teknisessä ja ympäristölautakunnassa (TYLA) 11.2.2020 §22.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt tarkennukset ovat vähäisiä eivätkä muuta olennaisesti kaavan sisältöä, joten asemakaavan muutosehdotusta ei ole tarpeellista asettaa uudelleen nähtäville.”

Kaupunginhallitus käsitteli asiaa ja jäsen Merja Vahter esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun siten että tontille rakennettavan asuinrakennuksen tulee paremmin ottaa huomioon Onnelantien

puutarhakaupunginosan ilme ja rakennuksen sekä sen piha-alueen soveltuvuus alueeseen. Palautusesitystä kannattivat Aleksi Mäntylä ja Toni Putula. Puheenjohtaja totesi että on tehty kannatettu palautusesitys ja asiasta tulee äänestää. Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä palautusesitys sai 8 ääntä (Basboga, Koskelo, Falk, Mäntylä, Lehto, Putula, Vahter, Rostedt) ja asian jatkaminen 3 ääntä (Komu, Laakso, Hildén).

Kaupunginhallitus päätti palauttaa asian uudelleen valmisteluun.

Asemakaavaehdotusta A-2691a on muutettu kaupunginhallituksen päätöksen johdosta.

Uudelleen valmisteltu kaavanmuutosehdotus mahdollistaa yhden 4-kerroksisen (IV) kerrostalon ja sitä palvelevien talousrakennusten ja rakenteiden rakentamisen. Kaavamuutoksessa on edelleen huomioitu tontin arvo osana RKY-aluetta, korttelin puistomaisena pääteaiheena. Pääkäyttötarkoituksmerkintä AK/s on ennallaan. Päärakennuksen rakennusala on käännetty itä-länsi-suuntaiseksi ja pihajärjestelyt sekä pysäköintiratkaisu on muutettu. Nykyinen tonttiliittymä Onnelantielle toimiin uudessa ratkaisussa, joten uutta tonttiliittymää ei tarvita. Rukoushuoneen tontin rajat pysyvät ennallaan. Muutosten jälkeen kaavan tunnuksiksi muutettu A-2691b.

Kaavaehdotus on valmisteltu yhdessä museon ja kaupunkiympäristön asiantuntijoiden kanssa.

Asemakaavan muutoksella A-2691b muodostuu:

Asuinkerrostalojen korttelialuetta, 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 (AK/s).

Kaavassa annetaan lisäksi määräyksiä pysäköinnin järjestämisestä, suojeltavista puista, istutettavista alueen osista, kerrosluvusta, rakennusoikeudesta ja rakennustavasta, piharakennuksista, tonttiliittymistä sekä pohjaveden suojelusta.

Lähtötiedot

Lähtötiedot eivät ole muuttuneet. Ne on kuvattu asemakaavan selostuksessa.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset (A-2691b)

Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

- asemakaavan toteutuessa tulee vanha rukoushuone purettavaksi,
- puolijulkisesta ympäristöstä tulee yksityisalue
- alueen keskeinen ja vanhin rakennus puretaan
- tonttiliittymä Onnelantielle säilyy paikallaan. Muita ajoneuvoliittymiä ei sallita
- noin 40 uuden asukkaan muutto lisää jonkin verran asukasliikennettä Onnelantiellä.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

- rukoushuoneen tilalle tulee uudisrakennus, jonka rakennusmassa ja sijainti tontilla mukailee purettavan rakennuksen asemaa kaupunkikuvassa, tontin puistomaisuus säilyy suurella osalla tonttia ja uusiutuu istutusalueilla
- katuja rajaava tukimuuri pysyy ennallaan

- kulttuuriympäristö muuttuu. Rakennetun ympäristön poistuvat elementit on inventoitu ja taltioitu rakennushistoriaselvitykseen museoviraston edellyttämällä tavalla

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

- vaikutus lähimaisemaan on suurimmillaan heti rakentamisen jälkeen, mutta ajan kuluessa puusto täydentyy ja kasvaa.

- vaikutusta kaukomaisemaan ei ole

- rakentaminen edellyttää perustusten kaivua ja pihan tasauksia ajoneuvo- ja kävely-yhteyksien toteuttamiseksi. Rakentamattomilla tontin osilla (is) maanpinta säilyy pääsääntöisesti nykyisessä tasossa. Maaperä on hiekkaa.

- Hulevesien valumisesta ja/tai imeyttämisestä huolehditaan suunnittelu- ja toteutusvaiheessa

- rakentamisen muutosvaikutus ilmaan ja ilmastoon ajoittuu rakentamisaikaan

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

- vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen kohdistuvat ensisijaisesti rakennusaikaan

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 asukaspohjaa.

Kaavan A-2691b kerrosala-, väestö- ja laajuustiedot:

- tontin pinta-ala on 2111 m²
- yhteenlaskettu rakennusoikeus 1825 k-m², asumista 1650 k-m²
- tonttitehokkuus $e = 0,86$
- asuntoja 22 kpl (1 asunto/75 k-m²)
- asukkaita n. 40 (1 asukas/ 40 k-m²)
- polkupyöräpaikkoja 41 kpl (1ppp/40)
- autopaikkoja 15kpl (uusi pysäköintinormi 2020; 1 ap/ 110 k-m²), joista 6 kpl on mahdollista sijoittaa asuinrakennuksen 1. kerrokseen, 7kpl autotalliin (at118) ja loput avopaikoille piha-alueella.

Ehdotusvaiheen 2 kuvaus on perusteluosan alussa.

Maankäytösopimus

Teknisessä ja ympäristölautakunnassa (TYLA) 11.2.2020 §22 hyväksytty maankäytösopimus puretaan. Osapuolet laativat uuden maankäytösopimuksen kaavaehdotuksen A-2691c nähtävilläoloajan päätyttyä ja se tuodaan TYLAN käsittelyyn.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Kh: ote pöytäkirjasta ja liitteet muistutuksen tekijöille (4), kv

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä hakijalle (Kiinteistöyhtymä Onnelat, TH), ote pöytäkirjasta ja liitteet muistutuksen tekijöille, sähköinen tiedoksianto Hämeen ELY-keskukselle

Lainvoimaisuuskysely Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta

Lainvoimaiseksi tulon jälkeen: kuulutus,
sähköisesti: jäljennös kuulutuksesta Hämeen ELY-keskus,
jäljennös kuulutuksesta + kartta Hämeen Maanmittauslaitos,
jäljennös kuulutuksesta + kartta Päijät-Hämeen liitto,
jäljennös kuulutuksesta kaupunkiympäristön palvelualueen
maankäyttö ja aluehankkeet