

LAHTI



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

15.8.2019

päivitetty 25.8.2021

A-2691^d

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 25.8.2021, A-2691d (Onnelantie 2/Oikokatu 5, ent. rukoushuone)

Kaavan sisältöä koskevat korjaukset ja täydennykset nähtävillä olojen jälkeen (Ehdotusvaihe 1. / kaavaehdotus A-2691a sekä ehdotusvaihe 2 / kaavaehdotus A-2691b) on lukemisen helpottamiseksi sulautettu selostuksen alkuperäiseen tekstiin. Myös ehdotusvaiheen 3 kaavaehdotusta A-2691c koskevat muutokset on sulautettu tekstiin. **Kaavaehdotuksen A-2691d (25.8.2021) mukaiset muutokset on kirjattu lihavoituna.** Yksittäisiä lisäyksiä on **tehty punella**. Ehdotusvaiheita 1 ja 2 koskevat **selostuksen osat, jotka ei koske kaavaehdotusta A-2691d, on yliviivattu**,

Laki digitaalisten palvelujen tarjoamisesta koskee kaikkia sellaisia tiedostoja, jotka on julkaistu verkossa ensi kerran 23.9.2018 tai sen jälkeen. Selostukseen on tehty asiakirjojen saavutettavuutta parantavat korjaukset ja lisäykset ilman erillistä mainintaa.



Opaskartta, johon kaava-alueen sijainti kaupunkirakenteessa on rajattu punaisella,

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

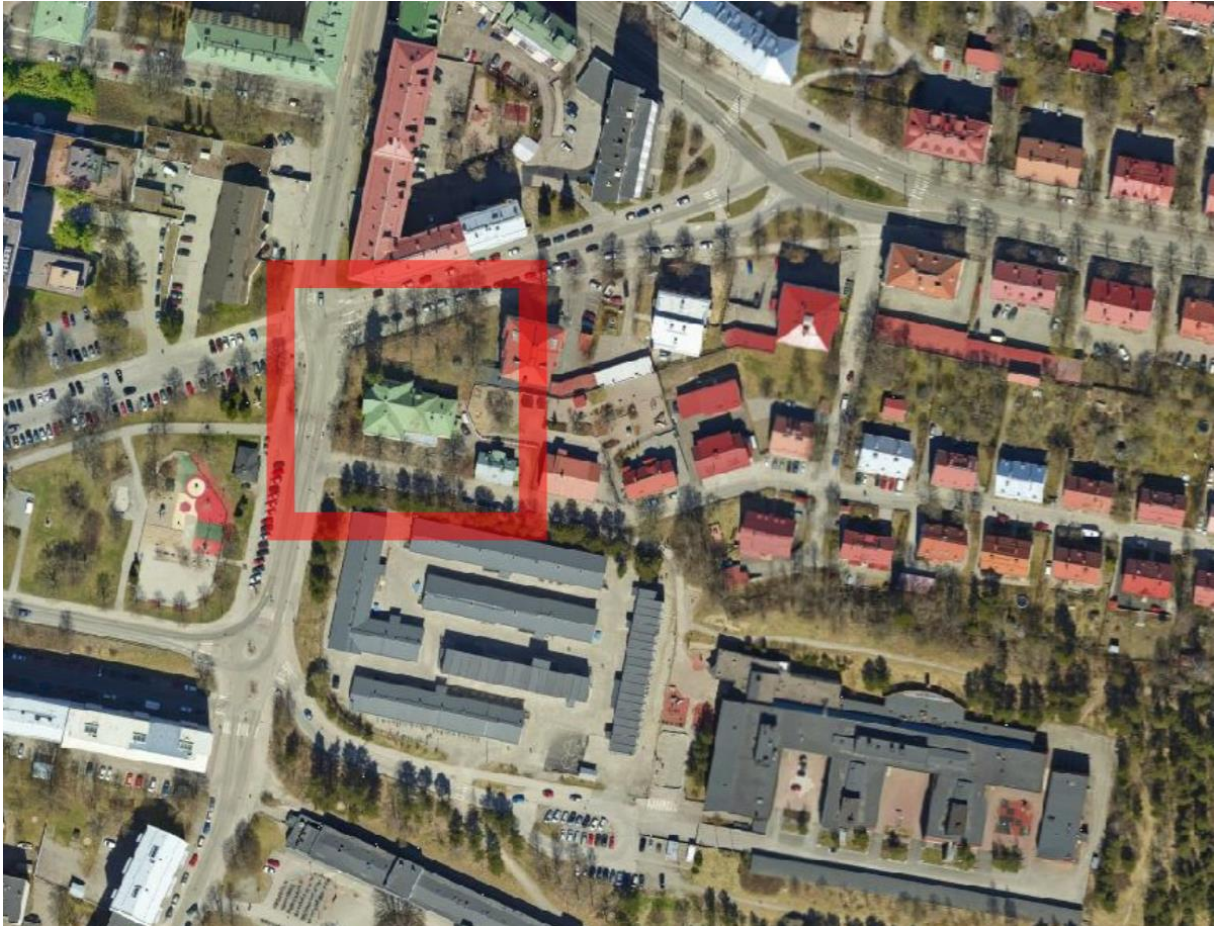
Asemakaava koskee:
Paavolan (3.) kaupunginosan, korttelin 93 tonttia 15

Asemakaavamuutoksen ei edellytä uutta tonttijakoa.

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2018, 2019 ja 2020 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

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.



Kuva. Ortokuva- eli ilmakuvakartta. Kaava-alue on rajattu kuvaan punaisella.

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

Kaupungin strategian (2017) mukaisesti

- kaava edistää kestävän 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.....	3
1.3 Kaavan tarkoitus	3
1.4 Kaupungin strategia.....	3
1.5 Selostuksen sisällysluettelo	5
1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	6
2 TIIVISTELMÄ	7
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	7
2.2 Asemakaava [2691c ja 2691d]	7
2.3 Toteuttaminen	8
3 LÄHTÖKOHDAT	8
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1 Yleiskuvaus.....	8
3.1.2 Luonnonympäristö	8
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	13
3.1.4 Maanomistus.....	16
3.2 Suunnittelutilanne.....	17
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	17
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	20
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	20
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	20
4.2.1 Aloite	20
4.2.2 Sopimukset.....	20
4.2.3 Pohjakartan tarkistaminen	20
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	20
4.3.1 Osalliset	20
4.3.2 Vireilletulo	21
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	21
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	21
4.4 Asemakaavan tavoitteet	22
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	22
4.5 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	23
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	23
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	29
4.5.2.1 Kaavaehdotus A-2691a	29
4.5.2.2 Kaavaehdotus A-2691b	30
4.5.2.3 Kaavaehdotus A-2691c	32
4.5.2.4 Kaavaehdotus A-2691d	34
(kokonaan uusi luku)	34
4.5.3 Rakentamisen vaikutus puustoon	35
4.5.4 KEKO	35
5 KUVAAUS.....	37
5.1 Asemakaavan A-2691d rakenne.....	37
5.1.1 Kokonaisrakenne	37
5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset	39
5.1.3 Palvelut	39
5.2 VAT:in, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen	39
5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	39
5.4 Kaavan vaikutukset	39
5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen	39
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	40
5.4.3 Muut vaikutukset	40
5.5 Ympäristön häiriötekijät.....	41

5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	41
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	41
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	41
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	41
6.3	Toteutuksen seuranta.....	41
7	PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS.....	41
8	SEURANTALOMAKE	42

1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- asemakaavakartta A-2691d
- tilastolomake

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu yksityisen aloitteesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin kaavamuutoshankkeen kotisivulla 8.2.2019, on päivitetty 11.5.2020 ja edelleen 19.4.2021.

Kaavatyötä on käsitelty keskusta-alueen kaavailloissa 24.5.2017, 9.11.2017 ja 17.10.2018 sekä viimeksi kaavahankkeen yleisötilaisuudessa 20.2.2019 sekä keskustan kaavaillassa 3.6.2020.

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. (Ehdotusvaihe 1)

Kaavakarttaan A-2691 tehtiin nähtävillä olon jälkeen muutoksia. Näiden tarkistusten jälkeen kaavan tunnuksiksi 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.

TYLA → Uusi kaavaehdotus oli nähtävillä 4.6.–6.7.2020. Uusi kaavatunnus on A-2691b. (Ehdotusvaihe 2)

Kaavatyötä esiteltiin keskustan kaavaillassa 3.6.2020.

Kaavaehdotukseen A-2691b tehtiin nähtävillä olon jälkeen vielä muutoksia. Uusien tarkistusten jälkeen kaavan tunnuksiksi tuli 19.4.2021 A-2691c. (Ehdotusvaihe 3)

Tekninen ja ympäristölautakunta hyväksyi 27.4.2021 (§ 68) muuttuneen asemakaavaehdotuksen A-2691c asetettavaksi uudelleen julkisesti nähtäville.

Kaavaehdotus oli nähtävänä 6.5.–7.6.2021. Kaavaehdotukseen A-2691c tehtiin nähtävillä olon jälkeen vielä muutoksia saadun palautteen vuoksi. Uusien tarkistusten jälkeen kaavan tunnuksiksi tuli 25.8.2021 **A-2691d**.

2.2 Asemakaava [2691c ja 2691d]

Tavoitteena on muuttaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rukoushuoneen tontti asuinkäyttöön. Tontti on osoitettu asuinkäyttöön yhdelle rinteessä sijaitsevalle, osittain 5-kerroksiselle (rV) 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.

Enimmäiskerroslukku (rV) mahdollistaa asuntojen sijoittamisen alarinteen puolella viiteen kerrokseen. Ratkaisu mahdollistettiin nostamalla ehdotuksessa A-2691c räystään enimmäiskorkeutta 50cm:llä (uusi korkeusasema +133,5). Kaava-alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 1823 k-m² (1650+173), mikä tarkoittaa 2111 m² :n suuruisella tontilla tehokkuutta e = 0,86. Asuntojen määrä on 22 kpl ja arvioitu asukasluku 40 asukasta. Autopaikkoja tulee toteuttaa 15 kpl (1 ap/ 110 k-m²); Autopaikat on sijoitettu autotalliin (at) ja piha-alueelle (p). Ajoneuvoliittymä tontille on osoitettu Onnelantieltä.

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). [A-2691a]

Kaava alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 1825 k m² (1650+175) 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 pysäköintipolitiikan mukainen normi). Autopaikkoja voidaan sijoittaa päärakennuksen 1. kerrokseen, autotalliin (at) ja piha-alueelle (p). Ajoneuvoliittymä tontille on osoitettu ainoastaan Onnelantieltä. [A-2691b]

2.3 Toteuttaminen

Asemakaavan toteutuksesta vastaa yksityinen maanomistaja.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

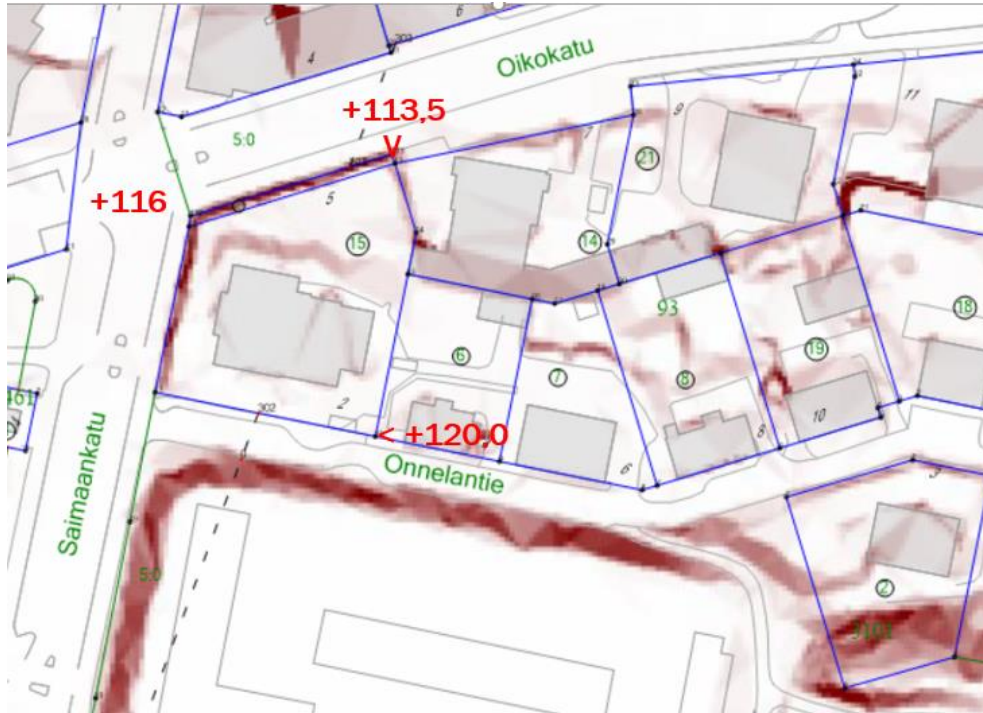
Kaava-alue on kaupunkikuvallisesti tärkeä paikka Paavolan pientaloalueen läntisenä päätteenä, Lahden kaupunginsairaalan ja Sairaalapuiston vieressä, keskustan ruutukaava-alueen rajalla. Kaava-alue tunnetaan rukoushuoneesta ja sitä ympäröivästä puistomaisesta tontista.

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. Rukoushuoneen pohjoispuolella maasto laskee 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.

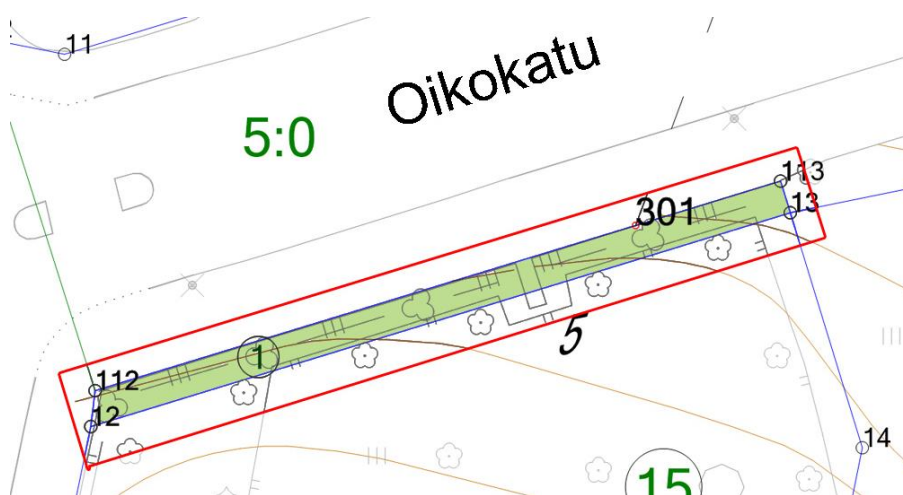


Kartta. Topografia, rinnejyrkkyysskartta.

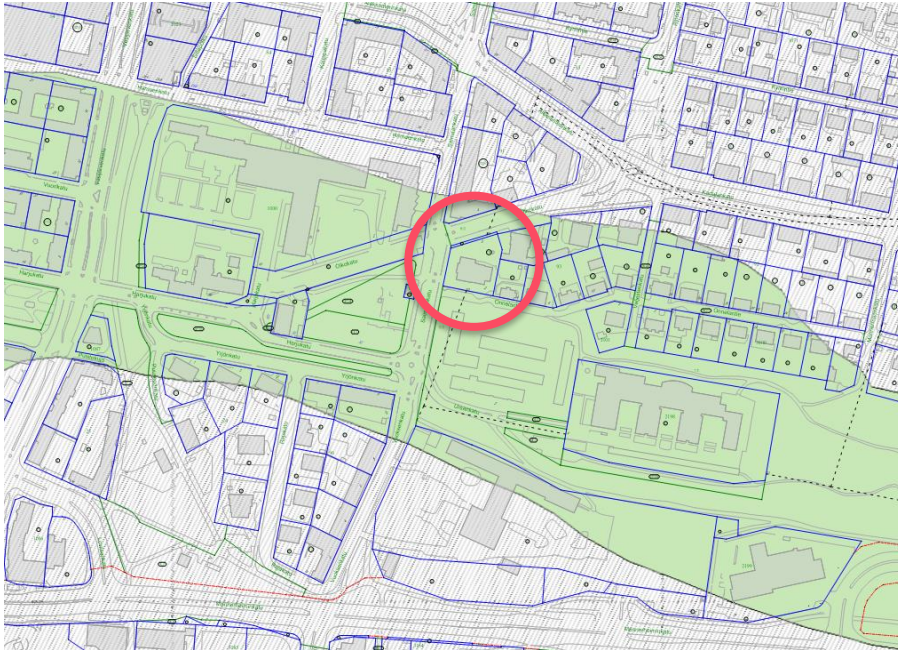
Oikokadun katualue

Kaava-alue rajautuu Oikokadun puolella kaavan mukaiseen katualueeseen, jota ei sellaiseksi ole kuitenkaan lunastettu eikä* toteutettu, vaan kaava-alueen ja kadun välissä, koko rajan pituudelta, on yksityisen toistaiseksi omistama n. 2m leveä maakaistale, jonka 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 fyysisen nykytilanteen pysyttämistä, sillä puiden juuristo ja kasvualusta ulottuu tukimuriin asti.

*katualueen osa on ostettu kaupungille 17.2.2020 allekirjoitetulla kauppakirjalla. Kaupunki hoitaa aluetta nykytilaisena osana katualuetta,



Karttaleike. Oikokadun katualueen viherkaista

Maaperä ja rakennettavuus

Maaperäkartta (GTK_WMS). Vihreä vyöhyke, jolla kaava-alue sijaitsee, on hiekkaa (Hk).

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

Pohjavesi

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

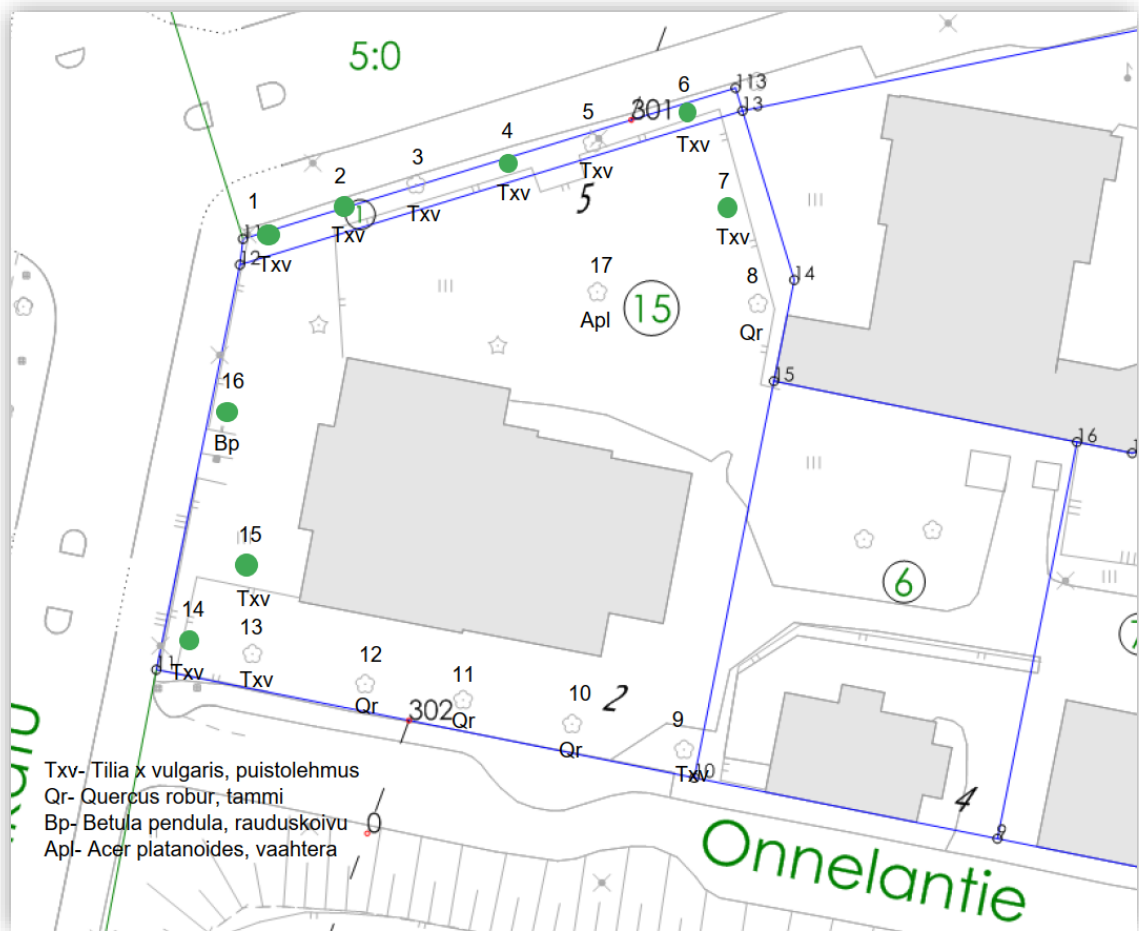


Kartta. Tumma sininen, jolla kaava-alue sijaitsee, on pohjaveden muodostumisaluetta.

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 4.5.3**

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 Oikokadun suuntaan 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 suojakaide ja sisempänä pihaa ympäröi päiväkotikäyttöä 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.

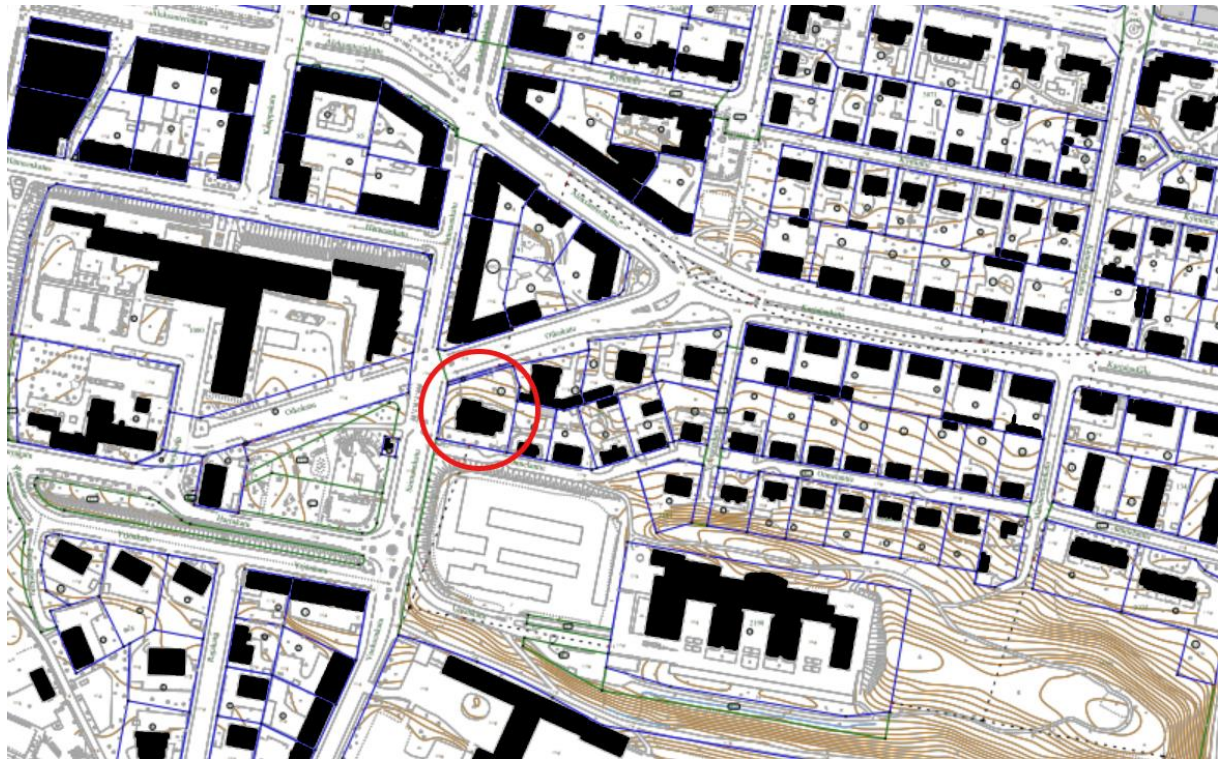
Kaava-alueella ei ole asukkaita.



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 pienimittakaavaiseksi ja vihreäksi 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 lähiasukkaiden vihreä lähimaisema ja visuaalinen ympäristö.

Työpaikat

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

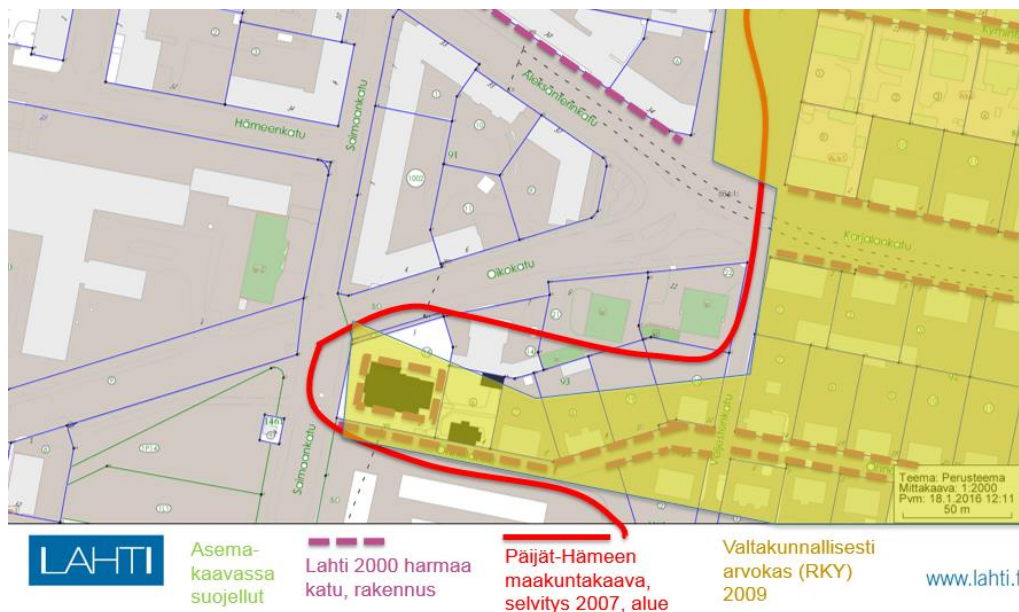
Liikenne

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 pysäköintialueeksi muutettuna. Onnelantie on tonttikatu. Kaikilla kaduilla on läpiajoa. 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”
- Uudet 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 keskustarajaus-alueeseen, jolla rakennetun ympäristön arvoihin tulee kiinnittää erityistä huomiota ja sopivuutta ympäristöön uutta rakennettaessa.



Suojeluarvot koottuna yhteen karttaan.

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



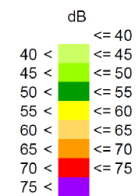
Kokonaismelu päivä 2017

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 likaavaa toimintaa eikä öljysäiliötä.

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on yksityisen omistuksessa.

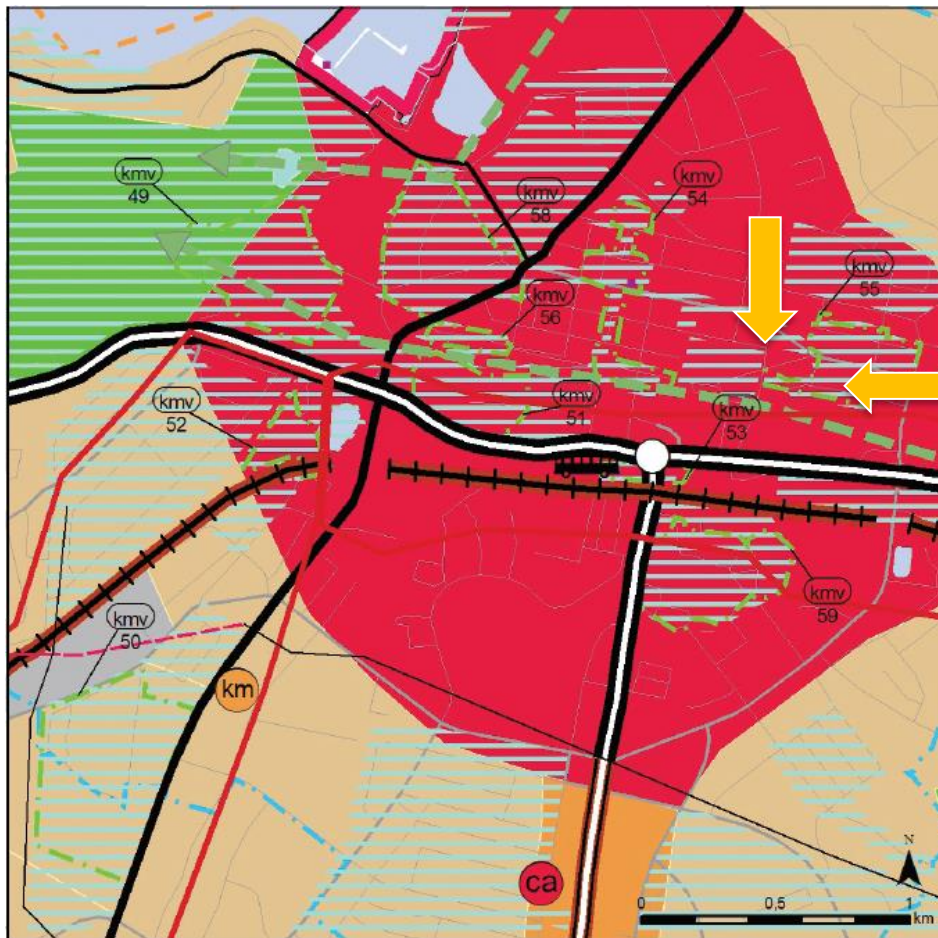
3.2 Suunnittelutilanne

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.

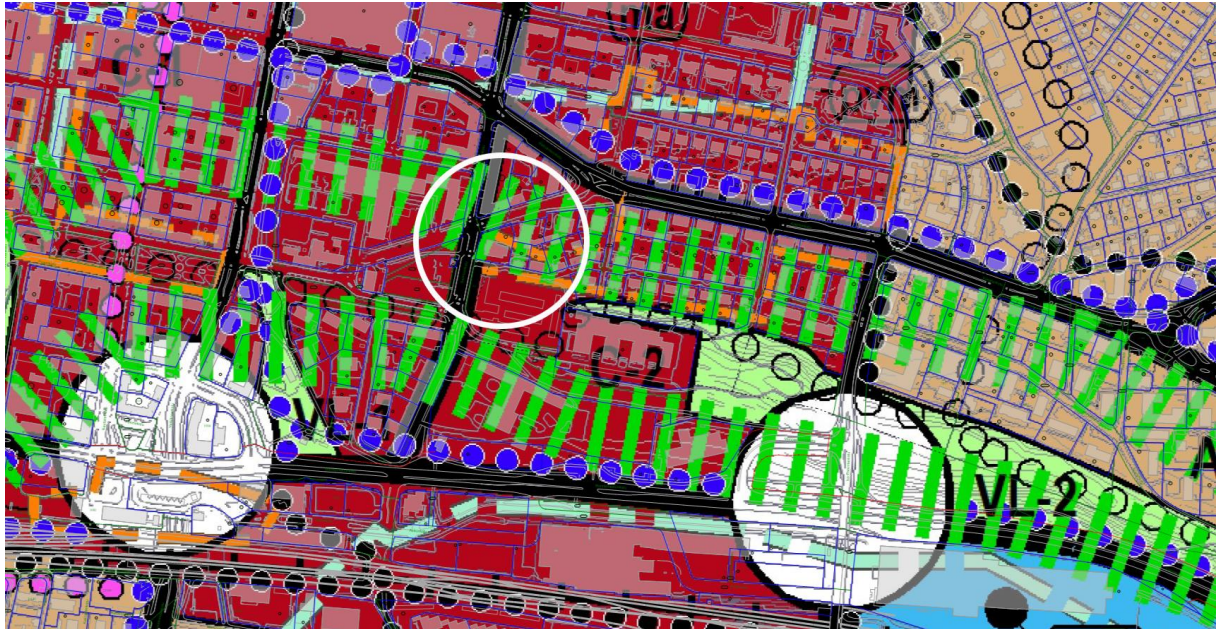
Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta C, joka sijaitsee valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaassa kulttuuriympäristössä.



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 katu yhteydet.



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.

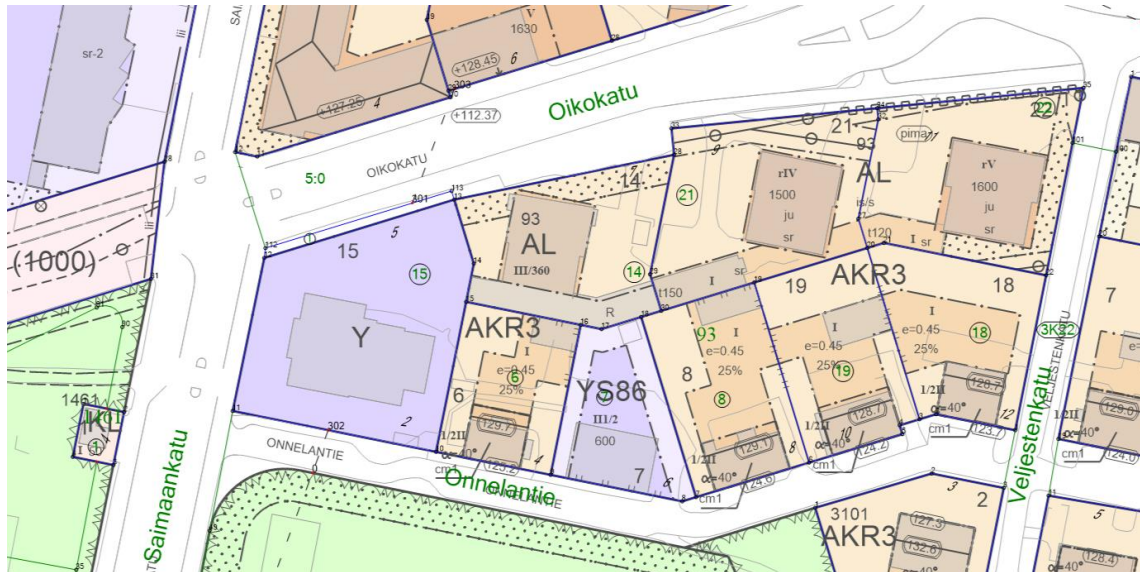
Yleiskaavan Suunnitteluohje

Suunnitteluohje koskee koko c2-aluea. Kaava-aluea koskevat ensisijaisesti seuraavat asiat:
-Kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön tai sen läheisyyteen kohdistuvat muutokset tulee suunnitella paikan henkeä kunnioittaen. Alueen täydennysrakentamismahdollisuuksia tutkitaan.
-Suunnitelmassa on selvittävä 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 määritetty.



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 määritelty julkisivun ja vesikaton korkeusasemien avulla. korttelin sisäosiin on annettu enimmäiskerros-luku I. $e_{\text{tontti}}=0,45$
- Yleisten rakennusten tontti, YS86, Onnelantie 8, jolla toimii päiväkotii, enimmäiskerros-luku 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-alueetta vastapäätä on Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), jolla rakentamiskorkeus on määritelty räystään korkeusaseman +127,25 avulla (Oikokatu 4). Toteutunut kerros-luku on maaston korkeuseroista johtuen IV - VII. Toteutunut tonttitehokkuus $e=2.95$

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 (A-2691b)
- viherkerroin (A-2691c) 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 maankäyttösopimuksen ehdot hyväksyttiin Teknisessä ja ympäristölautakunnassa (TYLA) 11.2.2020 §22. Tämä sopimus on purettu.

Asemakaavaehdotukseen A-2691d liittyen on tehty uusi maankäyttösopimus yksityisten maanomistajien kanssa. Kaupunkiympäristölautakunta käsittelee maankäyttösopimuksen kokouksessaan 29.9.2021 (§36).

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 kaavoituskatsauksessa vuodelle 2019-21 (kohde 25).

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

A-2691 (Luonnosvaihe)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamutoshankkeen 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.

Kaavaehdotus A-2691 oli nähtävillä 7.11.-9.12.2019.

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

A-2691a (Ehdotusvaihe 1)

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.

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 30.3.2020 §83 äänestyksen jälkeen palauttaa asemakaavaehdotuksen A-2691a uudelleen valmisteltavaksi, koska "asuinrakennuksen tulee paremmin ottaa huomioon Onnelantien puutarhakaupunginosan ilme ja rakennuksen sekä sen piha-alueen soveltuvuus alueeseen."

A-2691b (Ehdotusvaihe 2)

Kaavatyötä esiteltiin keskustan kaavaillassa 3.6.2020.

Uusi kaavaehdotus oli nähtävillä 4.6.-6.7.2020. Uusi kaavatunnus oli A-2691b.

Asemakaavaehdotuksesta jätettiin nähtävillä olon aikana yksi muistutus.

Kaavakarttaan A-2691b tehtiin nähtävillä olon jälkeen muutoksia. Muutosten jälkeen kaavan tunnuksiksi tuli 19.4.2021 A-2691c.

A-2691c (Ehdotusvaihe 3)

Kaavaehdotukseen A-2691b tehtiin nähtävillä olon jälkeen muutoksia, jotka edellyttivät asemakaavan muutosehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville. Tehtyjen tarkistusten jälkeen kaavan 19.4.2021 päivätty tunnus on A-2691c.

Kaavaehdotus A-2691c oli nähtävänä 6.5.-7.6.2021. Kaavaehdotuksesta saatiin lausunto Hämeen ELY-keskukselta. Kaavaehdotuksesta jätettiin 3 muistutusta. Kaavakarttaan A-2691c tehtiin nähtävillä olon jälkeen muutoksia. Muutosten jälkeen kaavan tunnuksiksi tuli 25.4.2021 A-2691d.

Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla Internetissä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

- MRL § 66 / MRA § 26 mukainen viranomaisneuvottelu 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.
- Kaavamutoksen 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 kaupunginmuseo/Päijät-Hämeen maakuntamuseolta

- Kaavaehdotuksesta A-2691c pyydettiin uudet lausunnot Hämeen ELY-keskukselta ja Lahden kaupunginmuseo/Päijät-Hämeen alueelliselta vastuumuseolta (ent. maakuntamuseo).

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 huomioitu suojelua edistävissä ratkaisuihin
- pohjavesien suojelu
- liikennemelu
- Kaavatyön tavoite muuttui kun rukoushuonerakennus asetettiin käyttökieltoon.

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Osallisten tavoitteet

Kaavatyön aikana kaavan rajausta 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 miljöö. 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

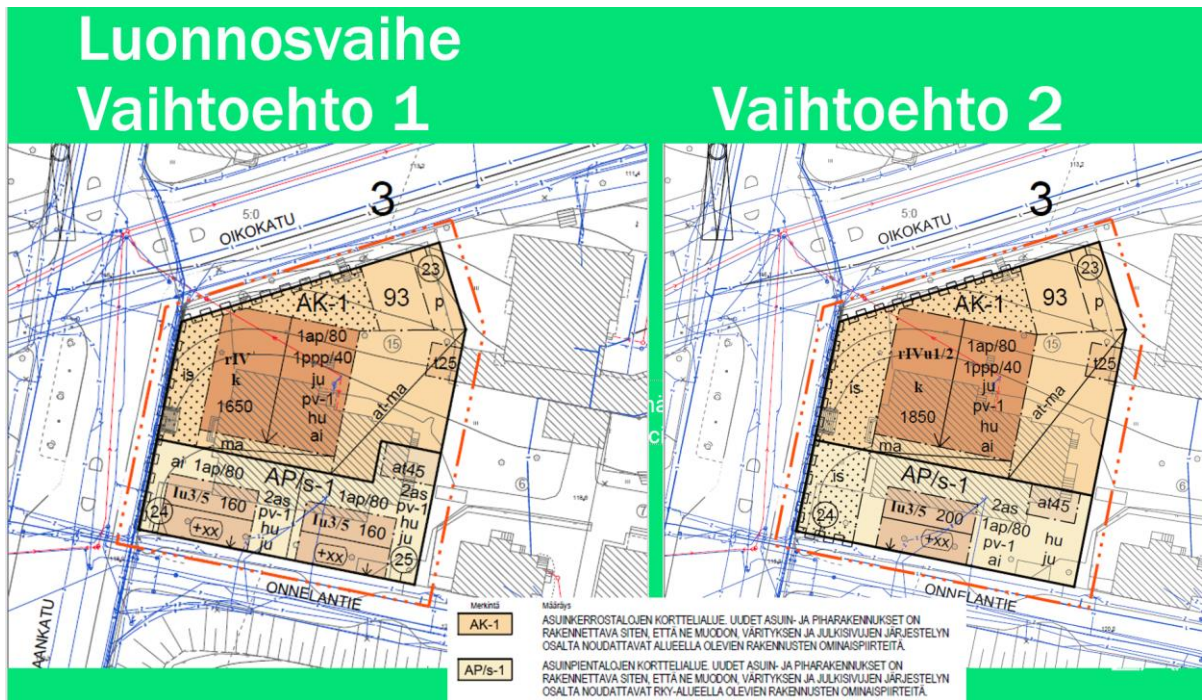
Kaavatyötä on tehty luonnostelemalla tontin (Onnelantie 2, kortteli 93, tontti 15) maankäyttöä rakennussuojelun ja kaupunkikuvan näkökulmasta.

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

Vaihtoehtoja O+ ja O++ 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.

Kaavaluonnoksesta saatiin ennakkokuulemisen aikana, 14.2. – 1.3.2019 5 lausuntoa, 7 mielipiteitä sekä määräjän 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.

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

Lausunnot (luonnosvaihe A-2691)

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 kaavatyön 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 (ismääräys). 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 sisältyi O-I Meurmanin laatimaan Ali-Paavolan kaavamuuotukseen (1928). Sen ihanteena oli pienimittakaavainen, vehreä ja rationaalinen englantilainen puutarhakaupunki ja tunnusmerkkeinä klassistisvaikutteiset noppamaiset asuinrakennukset, talousrakennukset 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 sisältyvät 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 miljö, 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, A-2691)

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. Kaavamutosta 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 ratkaisulla ja neuvottelemalla Oikokadun puolella olevan tukimuurin osittaisesta säilyttämisestä katualueen puolella, jolloin suurten puiden kasvuolosuhteet turvataan niin hyvin kuin mahdollista. Rukoushuone on käyttökieliossa huonon kuntosu vuoksi ja kaupunginmuseo 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.

Kaavamutoksen 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 soveltuva 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 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. Haluamme purettavan rakennuksen tilalle uuden keskusaiheen 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 keskusaiheen. 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 keskusaiheen. 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 kivi kaupungin 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 voikaan 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 tarkoitettaneen 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 siksiäkään 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. Mielipteessä 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.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Luonnosvaiheen vaihtoehtoja kritisoitiin palautteessa, mm. 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. Kaavaehdotusta muutettiin saadun palautteen perusteella.

4.5.2.1 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.

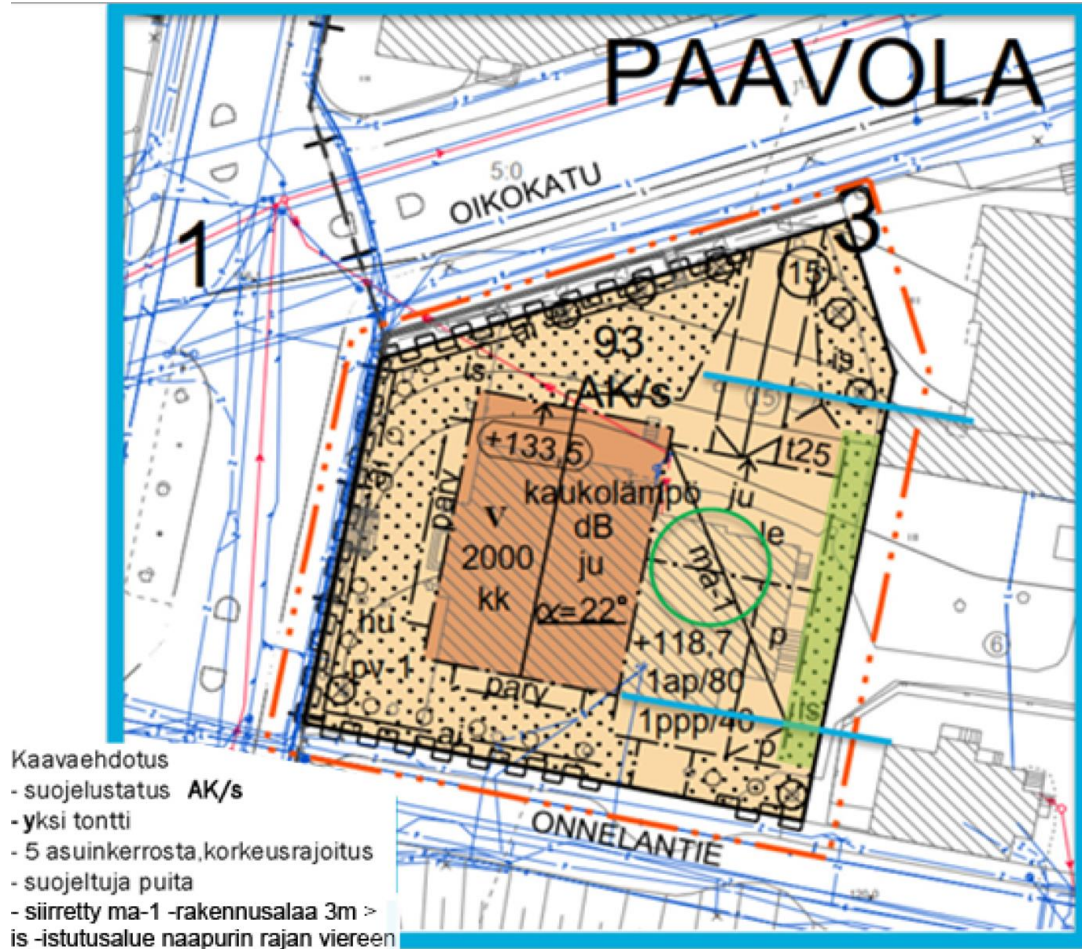
Koska rakennuspaikka on alueen keskusaihe, rakentamisen tehokkuuden määrittämistä Onnelantien pientalojen mukaan ei ole pidetty oikeana lähtökohtana. Alkuperäisen kaavan ideakin edellyttää muuta korttelia näyttävämpää rakentamista. Uusi, osittain purettavan rukoushuoneen paikalle, rinteeseen sijoittuva 5-kerroksinen kerrostalo ottaa korttelin pääteaiheen aseman. Asuinrakennuksen rakennustapaa on ohjattu kulttuuriympäristöön sopivaksi. Uuden käyttötarkoituksen myötä uudisrakentamisissa ei ole tarkoituksenmukaista pyrkiä rukoushuoneen rakennusmuotoon eikä tyliin.

Kaavaehdotuksessa on luonnosvaihetta 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 tukimuuri, jolloin suurten puiden kasvuolosuhteet eivät muutu. Tätä varten kaupunki osti ko. katualueen osan yksityiseltä maanomistajalta kaavaprosessin aikana.

Rakennettavan alueen ja naapuritontin piharakennuksen 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.



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

Ehdotusvaiheen 1 lausunnot ja muistutukset

Kaavaehdotus oli 1. kerran nähtävillä 7.11.-9.12.2019. Kaavaehdotuksesta jätettiin 2 lausuntoa (Lahden kaupunginmuseo/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 oli **A-2691a**.

LAUSUNNOT JA MUISTUTUKSET VASTINEINEEN OVAT SELOSTUKSEN LIITTEENÄ.

4.5.2.2 Kaavaehdotus A-2691b

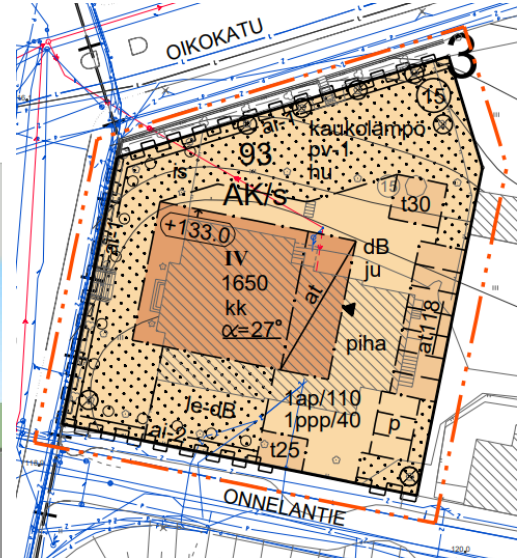
Kaava-alueen rakennuksen ja ympäristön merkitys kulttuuriympäristön osana on edelleen ollut kaavatyön lähtökohta. Rukoushuonerakennus on käyttökiellossa ja korjauskelvoton. Nykytilan pysyttäminen ei ole mahdollista. Rakennuksen alkuperäisin osa on rankorakenteinen lautatalo, joka on alun perin tarkoitettu 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.



A-2691b Havainnekuva oleskelupihan suuntaan.



Kaavakartta A-2691b.



Havainnekuva Oikokadun suunnasta (A-2801b)

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 edelleenkaan 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 pääteaiheena. 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-määräyksin (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 tukimuuri 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.

Ehdotusvaiheen 2 lausunnot ja muistutukset (A-2691b)

Kaavaehdotus oli nähtävillä 4.6.–6.7.2020.

Kaavaehdotuksesta jätettiin 2 lausuntoa (Lahden kaupunginmuseo/Päijät-Hämeen maakuntamuseo sekä Hämeen ELY-keskus).

Lausunnoissa todetaan, että viranomaistahoilla ei huomauttamista kaavaehdotuksesta.

Kaavaehdotuksesta jätettiin nähtävillä olon aikana yksi muistutus. ”Uudessa ehdotuksessa paikalle on suunniteltu edelleen muodotonta betonista kerrostaloa, joka ei sovellu Onnelantien puutalo ilmeeseen. (Paljon on kaavamuutosehdotuksia tontille tehty, mutta ei vieläkään 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.”

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

LAUSUNNOT JA MUISTUTUS VASTINEINEEN ON SELOSTUKSEN LIITTEENÄ.

4.5.2.3 Kaavaehdotus A-2691c

Kaavaehdotus A-2691c oli nähtävänä 6.5.–7.6.2021

Kaava-alueen puistomaisuus kulttuuriympäristön osana on ollut myös ehdotuksen A-2691c lähtökohta. Valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö on pyritty huomioimaan niin hyvin kuin mahdollista. Tyhjiillään oleva rukoushuonerakennus on kaavatyön kestäessä ollut jatkuvan ilkvallan kohteena. Nykytilan pysyttäminen ei ole mahdollista.

Uudisrakentamisen rakennustapa on pyritty ohjaamaan rakennustavaltaan Oikokadun kerrostaloihin ja talousrakennusten osalta pienimittakaavaisempaan Onnelantien ympäristöön.

Kaavaehdotuksen A-2691c valmistelutyössä on toisen nähtävillä olon jälkeen tutkittu edelleen kaavan antamia mahdollisuuksia ja rajoituksia rakentamiselle. Uudisrakennuksen rakennusmassa on haluttu pitää muutoksissa mahdollisimman samanlaisena kuin ehdotuksen A-2491b mukainen rakennusvolyymi.

Kaavanehdotuksen A-2691b toteutuminen osoittautui epätodennäköiseksi, kun asuinrakennuksen 1. kerrokseen sijoitetut autotallit veivät tilaa asumiseen sopivasta kerroksesta. Viitesuunnitelmien avulla tutkittiin uudelleen voisiko maantasokerroksen osoittaa kokonaan asumiselle sekä osoittaa asumista myös sen alapuolella olevaan kellarikerrokseen.

Korjatussa kaavaehdotuksessa A-2691c on luovuttu asuinrakennuksen päädyn autotalleista ja osoitettu maantasokerros kokonaan asumiselle. Samoin mahdollistettiin asuntojen rakentaminen rinteeseen puolelle kokonaan maan päällä olevan kerroksen alapuolelle. Tämä osoittautui mahdolliseksi, kun asuinrakennuksen rakennusala siirrettiin n. 1,5m Oikokadun suuntaan, jolloin rakennus sijoittuu selkeästi rinteeseen. Samalla muutettiin rakennuksen korkeutta rajoittavan julkisivun ja vesikaton leikkauspisteen enimmäiskorkeutta +133,0 mmpy → +133,5 mmpy eli räystästä korotettiin 0,5 metriä. Näillä muutoksilla on mahdollista osoittaa asumista viiteen kerrokseen (enimmäiskerroslukulu rV), mikä mahdollistaa myös aiempaa väljemmät porrashuoneet sekä parvekkeiden osittaisen sisäänvedon, Pääosa rinnekerrosta on edelleen kellarialue (kk), johon voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia tiloja, esim. talovarastot. Rakennusoikeutta ei ole lisätty, mutta se on toteutettavissa nyt kokonaan asumiselle.

Rakennusten julkisivuja koskevat määräykset (**ju**) ovat pääosin ennallaan. Julkisivujen tulee pääsääntöisesti olla vaaleaksi rapattuja. Kaupunkikuvaan vaikuttavia, parvekkeiden toteutustapaa koskevia määräyksiä on muutettu niin, että parvekkeet voivat ulottua enintään 1,4m julkisivulinjan ulkopuolelle, mutta voivat olla osittain sisään vedettyjä, jolloin ne ovat aiempaa käyttökelpoisemmat, mutta kuitenkin sirommat. Uusittujen määräysten mukaan rakennusalan rajoja ei saa ylittää missään muualla, kuin Saimaankadun puoleisen sisään tulon yhteydessä. Tämä on vaikuttanut rakennusalan muotoon, kun siinä on huomioitu parvekkeiden tilantarve.

Erilliset talusrakennukset (autotalli 7 autolle ja 2 erillistä talusrakennusta) on sijoitettu tontille samalla tavoin kuin ehdotuksessa A-2691b. Niiden osalta on rakennustapaa koskevaa määräystä (**ju**) muutettu kuitenkin niin, että autotallirakennuksen vesikatto on toteutettava viherkattona. Viherkattoisena se mm. pitää yllä lähiluonnon monimuotoisuutta. Onnelantien puoleinen talusrakennus voidaan toteuttaa rapattuna tai puurakenteisena. Oikokatu 7:n talusrakennuksen ja uuden talusrakennuksen väliin jätetty 3 metriä leveä maakaista mahdollistaa viherrakentamista ja pintavesien luonnollisen liikkeen nykyiseen tapaan.

Päärakennukseen osoitetut autopaikat on sijoitettu nyt avopaikkoina Onnelantien varteen paikkaan, johon ehdotuksessa b oli osoitettu muurien suojaama oleskelupiha. Autopaikkojen ja kadun väliin tulee rakentaa umpinainen aita, joka voidaan toteuttaa haluttaessa myös puusta ja liittää yhtenäiseksi aidanteeksi talusrakennuksen kanssa.

Puutarhakaupungin ideaa edustavaa puistomaisuutta ja puuston kasvuolosuhteita on edistetty is- ja hu-määräyksin (istutukset ja hulevesijärjestelmä). Istutusalueella olevat hyväkuntoiset puut on merkitty säilytettäväksi. Tonttia ympäröivien tukimuurien merkitys osana RKY- ympäristöä on huomioitu merkinnöin (**ai-1**, **ai-2** ja **ai-3**) ja niitä on mahdollista täydentää osana oleskelupihaan tukimuuria ja pysäköinnin rajaamista. Oikokadun miljöö ei muutu oleellisesti, kun sinne ei ole mahdollista tehdä ajoneuvoliittymää. Katualueella oleva tukimuri säilyy katualueen osana, jolloin suurten puiden kasvuolosuhteet eivät muutu. Rakentamattomat tontin osat on jaettu istutusalueisiin ja **piha** -alueeseen, joista **is-1** alueen osia ei saa muuttaa oleellisesti nykytilasta. Oleskelu on ohjattu toteutettavaksi pienin toimenpitein Oikokadun puoleiselle istutusalueelle (**is-2**), missä se on

kauempana Saimaankadun liikenteestä eikä sijainti edellytä erillisen melusuojauksen rakentamista. **piha** alueen osalle voidaan toteuttaa tarvittavat tukimuurit, portaat ja pysäköintipaikat.

Ajoneuvoliittymä tontille on mahdollista osoittaa ainoastaan olemassa olevan tonttiliittymän kohdalta Onnelantieltä. Myös kiinteistön jätehuolto (t-rakennusala) toimii Onnelantien ajoliittymästä.

Kaavan kokonaisrakennusoikeus on ennallaan.

4.5.2.4 Kaavaehdotus A-2691d

(kokonaan uusi luku)

Ehdotusvaiheen 3 lausunnot ja muistutukset (A-2691c)

Kaavaehdotus A-2691c oli nähtävänä 6.5.–7.6.2021

Kaavaehdotuksesta A-2691c jätettiin 1 lausunto (Hämeen ELY-keskus), jossa todetaan: *”Kaavaehdotuksessa ei ole edelliseen versioon nähden niin merkittäviä muutoksia, että ELY-keskuksella olisi niistä lausuttavaa.”*

Ehdotuksesta jätettiin nähtävilläoloaikana kolme (3) muistutusta.

Naapurikiinteistön muistutuksessa ehdotetaan, että *”tontin laidalle suunnitellun 30 neliöisen huoltorakennuksen sijaintia, kokoa ja/tai muotoa tarkennetaan siten, että sen vieressä kasvava suurikokoinen tammi säilyy.”*

Kaava-alueen talousrakennusten rakennusalojen **t** ja **at** sijaintia ja kokoa muutettiin niin, että **suojeltavalle tammelle** juuristoineen jää riittävä elintilaa.

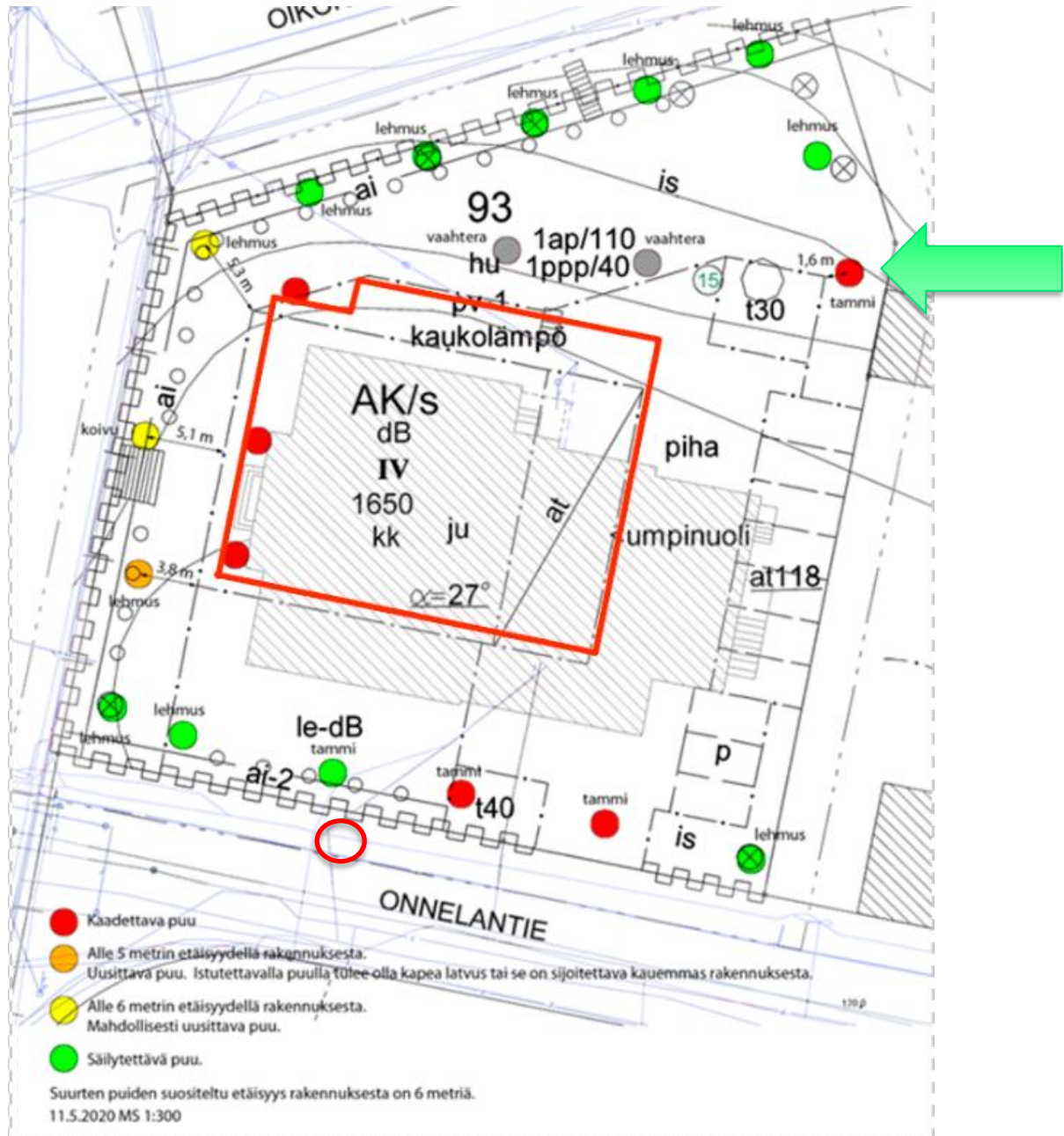
Kahdessa muussa muistutuksessa ei haluta uuden kerrostalon liikennettä ohjattavaksi Onnelantielle, vaan Oikokadulle. Onnelanpuoleisen tontin osan pysäköintijärjestelyjä ja aitaa moititaan Onnelantien miljööseen sopimattomina.

Onnelantien puuston kasvuolosuhteita on voitu parantaa samalla kun autotallin **at** rakennusala on jatkettu Oikokadun suuntaan ja vastaavasti on voitu **lyhentää Onnelantien varressa olevaa autojen pysäköintipaikkaa p-1** niin, että jo edellisissä kaavaehdotuksissa suojellun lehmuksen ympärille jää enemmän tilaa ja läpäisevää maanpintaa.

Kaavaehdotukseen A-2691c ja selostukseen tehtiin saadun palautteen johdosta korjauksia ja täydennyksiä, minkä jälkeen kaavakartan tunnus on **A-2691d**.

LAUSUNTO JA MUISTUTUKSET VASTINEINEEN OVAT PÄÄTÖSEHDOTUKSEN LIITTEENÄ.

4.5.3 Rakentamisen vaikutus puustoon



Kaavio A-2691b. Kaavan mukaisen rakentamisen vaikutus tontin puustoon (taustakarttana kaavaehdotus a-2691b). Kaavioon lisätty **kaavaehdotuksen A-2691c** mukainen rakennusala puneella. Parkkipaikan kohdalle jäävä tammi on merkitty punaisella ympyrällä.

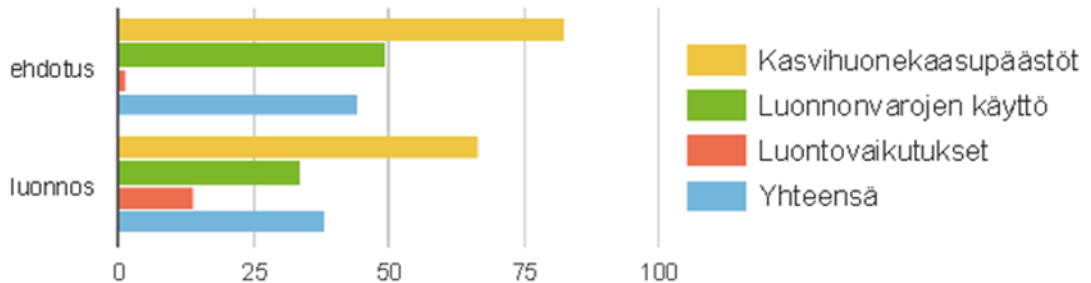
Kaavaehdotuksen A-2691d mukaisessa kaavakartassa vihreällä nuolella merkitty tammi on merkitty suojeltavaksi.

4.5.4 KEKO

KEKO on Suomen ympäristökeskuksessa, Aalto-yliopistossa ja VTT:ssä maankäytön suunnittelun tueksi kehitetty ekologisen kestävyuden arviointityökalu. Sen avulla on mahdollista määrittää yhdyskuntien rakentamisen ja käyttövaiheen aiheuttamia ympäristövaikutuksia. KEKO laskee kasvihuonekaasupäästöt, luonnonvarojen käytön sekä vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja

ekosysteempipalveluihin. Työkalu tuottaa myös arvion alueen kokonaiskotehokkuudesta ja vertaa vaikutuksia koko maan keskiarvoon.

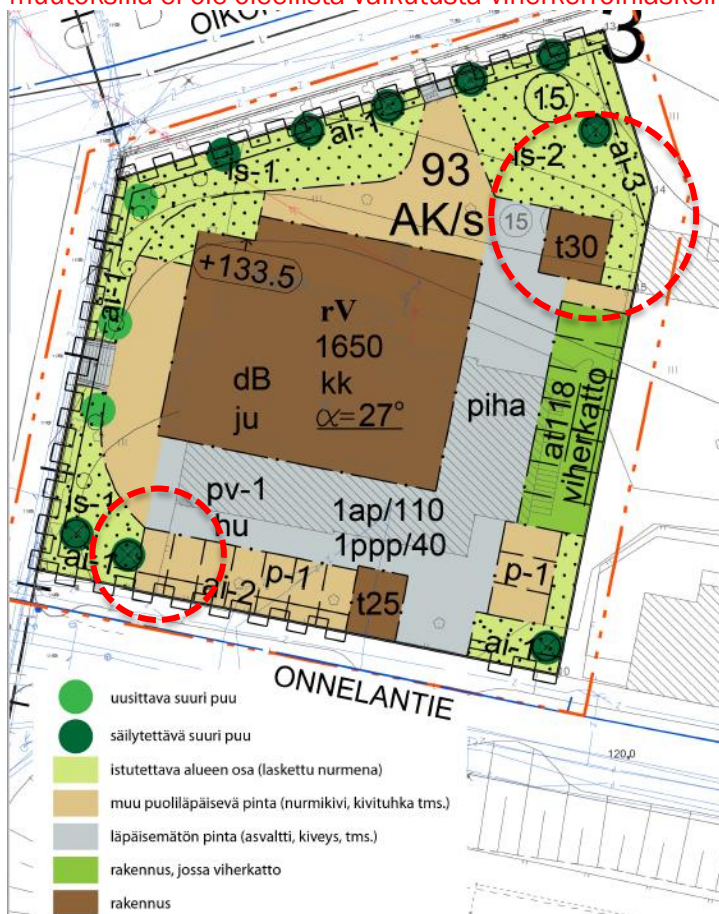
Vaihtoehtoja (kaavan luonnosvaihtoehto 1 ja kaavaehdotus **A-2691a**) on verrattu toisiinsa ympäristöhallinnon ekolaskurin (KEKO) avulla.



Kaavio kokonaiskotehokkuudesta **luonnoksessa ja ehdotuksessa** 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. KEKO/A-2691a

Uutta KEKO-laskentaa ei ole tehty kaavaehdotuksesta A-2691c **eikä kaavaehdotuksesta A-2691d. Kokonaiskotehokkuus on molemmissa parempi kuin yllä olevassa kaaviossa.**

Viherkerroinlaskelma on tehty kaavaehdotuksesta A-2691c. **Ehdotukseen A-2691d tehdyillä muutoksilla ei ole oleellista vaikutusta viherkerroinlaskelmaan**



- Viherkerroinlaskelma**
- Aluemuutokset nähtävillä olon jälkeen
1. suuri tammi merkitty suojeltavaksi
 2. t-rakennusalan muutos
 3. at-rakennusala jatkettu pohjoiseen
 4. p-1 -alueen viereiselle suojellulle puulle lisää tilaa,
- A-2691d / 25.8.2021

5 KUVAUS

5.1 Asemakaavan A-2691d rakenne

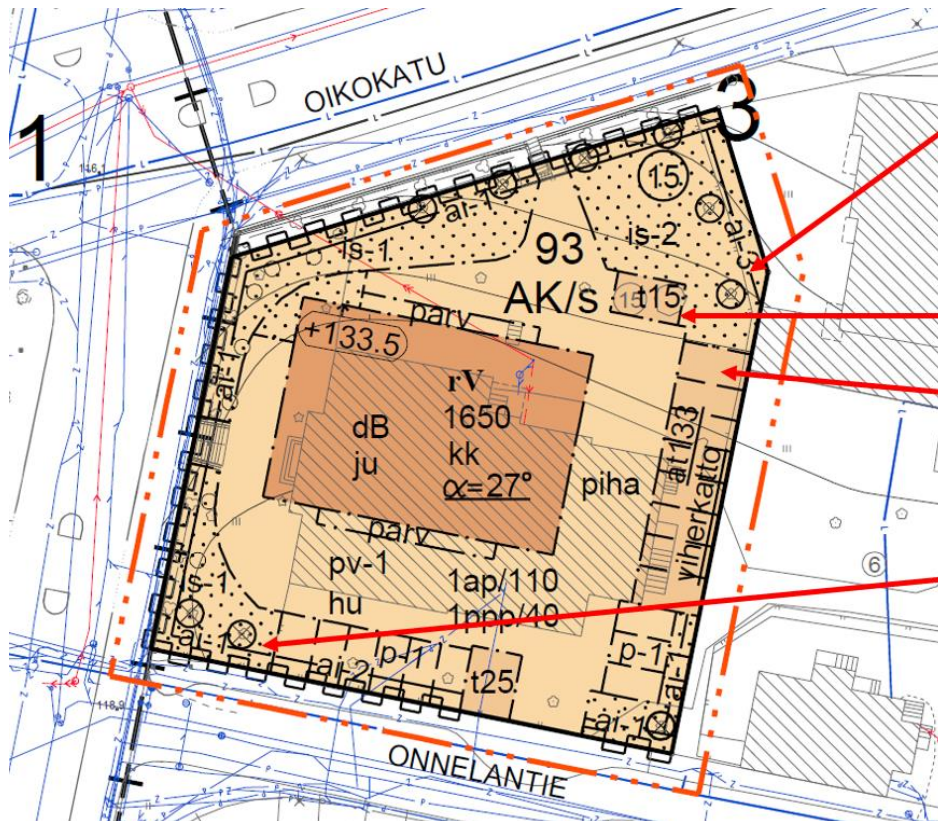
5.1.1 Kokonaisrakenne

Kaava-alue käsittää yhden tontin, jota rajaavat kolmelta sivulta katualueet. Tontille on osoitettu keskeisesti yksi osittain 5-kerroksisen asuinrakennuksen rakennusala. Asuinrakennuksen rakennusala sijaitsee rinteessä, jolloin alimpaan kerrokseen on mahdollista toteuttaa asuntoja ja pääsy kellaritiloihin ulkokautta.

Tontin itärajalle on osoitettu rakennusala **at133** autotallille. Määräys on ehdoton (alleiviivaus), 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 rakennusala sijaitsevat erillisinä, toinen (**t15**) piha-alueen pohjoisosassa ja toinen (**t25**) jätehuoltoa varten Onnelantien puoleisessa rajassa. Onnelantien rajalla on avopysäköintiä, joka on rajattava katua vasten umpinaisella aidalla tai muurilla. (ks. sivu 34)

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 tai uudistamalla tukimuurin nykyisiä porras- ja porttirakenteita, kun huomioidaan suojellun puuston kasvuolosuhteet.

Tontin reunoille Oikokadun ja Saimaankadun varten jää 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.



Kaavaehdotus A-2691d

Muutokset nähtävillä olon jälkeen

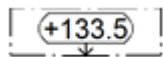
1. suuri tammi merkitty suojeltavaksi
2. t-rakennusalan siirretty ja pienennetty (t30 → t15)
3. at-rakennusala jatkettu pohjoiseen, autotalliin 1 lisäpaikka (at118 → at133)
4. p-1 -alueen viereiselle suojellulle puulle lisää tilaa, pysäköintialaa lyhennetty (-1ap)

A-2691d / 25.8.2021

MÄÄRÄYKSET, jotka on muutettu tai lisätty kaavaehdotukseen A-2691c:
(lisätty luettelo)

rv

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



RAKENNUKSEN JULKISIVUPINNAN JA VESIKATON LEIKKAUSKOH DAN 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 SUOJELTUIEN PUIDEN KASVUOLOSUHTTEET JA HULEVEDEET. UUSIEN PUIDEN LAJIVALINNASSA ON OTETTAVA HUOMIOON KORTTELIALUEEN KULTTUURIHISTORIALLINEN ARVO JA LAJIN TARVITSEMA TILA. MAANPINNAN LUONNOLLISTA KORKEUTTA EI SAA OLEELLISESTI MUUTTAA. 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 SUOJELTUIEN PUIDEN KASVUOLOSUHTTEET JA HULEVEDEET. UUSIEN PUIDEN LAJIVALINNASSA ON OTETTAVA HUOMIOON KORTTELIALUEEN KULTTUURIHISTORIALLINEN ARVO JA LAJIN TARVITSEMA TILA. MAANPINNAN LUONNOLLISTA KORKEUTTA EI SAA OLEELLISESTI MUUTTAA, 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 KATTAÄ. 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.

5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK/s):

- tontin pinta-ala	2111 m ²
- tontin yhteenlaskettu rakennusoikeus	1825 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

Oikeusvaikutteista yleiskaavaa (Lahden läntisten osien osayleiskaava Y-202) 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 ja puuston säilyminen, tarvittavat melusuojuukset, 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

- 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 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-2691c 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 kaavamääräyksiin. 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 rakennukseen ja kiinteistöön sisältyvät arvot säilyvät vähintään 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 imeyttämisestä huolehditaan suunnittelu- ja toteutusvaiheessa

- rakentamisen vaikutus ilmaan ja ilmastoon ajoittuu rakentamisaikaan

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 eläimineen muuttuu rakentamisen aikana.

Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

-vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen kohdistuvat ensisijaisesti rakennusaikaan

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

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 asukaspohjaa

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.

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. Viherkertoimen tavoitetaso 0,9 saavutetaan kaavaehdotuksen kaavamääräyksiä noudattamalla helposti.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Saimaankadun liikennemelu on huomioitu määräyksellä dB, jolla edellytetään ulkoseinärakenteilta riittävää ääneneristystä. Oleskelu on siirretty tontin osalle, missä päivämelu on 55dB tai vähemmän, jolloin ei tarvita erillisiä liikennemelulta suojaavia rakenteita.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavaehdotuksen A-2691d mukaiset merkinnät ja määräykset ovat kaavakartan liitteenä. Ne merkinnät ja määräykset, jotka kaavaehdotuksessa A-2691d on muutettu, lisätty 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 25.8.2021**

Kaavoitusarkkitehti

Päivi Airas

MÄÄRÄYKSET muutettu tai lisätty (A-2691C)Muutetut määräykset:18 t15YKSIKERROKSISEN TALOUSRAKENNUKSEN RAKENNUSALA JA RAKENNUSOIKEUS
KERROSALANELIÖMETREINÄ.- RAKENNUSOIKEUDESTA VÄHENNETTY 15 m²19 at133EHDOTTOMASTI TOTEUTETTAVIEN AUTOTALLIEN RAKENNUSALA JA RAKENNUSOIKEUS
KERROSALANELIÖMETREINÄ- RAKENNUSOIKEUTEEN LISÄTTY 15 m²

Asemakaavakartta on muutettu vastaavasti.

Muutosten jälkeen asemakaavan tunnus on A-2691d. Numeromuutos tehtiin 25.8..2021.
Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt tarkennukset ovat siinä määrin vähäisiä, että
muutosehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

8 SEURANTALOMAKE

Liite.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	398 Lahti	Täyttämispvm	25.08.2021
Kaavan nimi	ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE. PAAVOLAN (3.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 93 TONTTIA 15		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	398A2691d
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						