

20.2.2019

## Asukasilta Paavolan Onnelantie 2:n kaavaluonnoksesta

### Osallistujat

35 osallistujaa sekä Lahden kaupungin edustajat:

*Lahden kaupunki*

Päivi Airas, kaavoitusarkkitehti

Henrik Saari, vuorovaikutussuunnittelija

Riitta Niskanen, tutkija, Lahden kaupungin museo

Tiina Karu-Hanski, ympäristönsuojelusihteeri

Asukasillan aiheena oli Paavolan Onnelantie 2:n asemakaavatyö ja valmistuneet kaavaluonnokset. Kaavatyö on tullut vireille maaliskuun 2018 kaavoituskatsauksessa.

Kaavatyön verkkosivu ja asukasillan esitysmateriaali: <https://www.lahti.fi/palvelut/kaavoitus/paavola-onnelantie-2>

### Tiivistelmää asukasillassa esitetystä

Onnelantie 2:ssa sijaitseva entinen rukoushuone on valmistunut 1923. Aluksi tutkittiin mahdollisuutta, että rakennus säilytettäisiin ja se muutettaisiin asumiskäyttöön. Polygon teki rakennukselle sisäilma- ja rakennetutkimuksen vuonna 2017. Tutkimusten jälkeen todettiin, että rakennus on hyvin huonokuntoinen, ja se jouduttiin asettamaan käyttökieltoon.

Rakennus on rakenteiltaan lautaa ja se on alun perin tarkoitettu vain kesäkäyttöön. Vahingot ovat syntyneet salakavalasti vuosien aikana, kun rakennusta on ryhdytty lämmittämään ja muuntamaan uusiin käyttötarkoituksiin. Ongelmat ovat rakenteissa, joten ne eivät näy niinkään ulospäin.

Entinen rukoushuone pitäisi käytännössä rakentaa kokonaan uudelleen, jolloin se ei olisi enää alkuperäinen. Rakennuksen vaiheet ja historia on tallennettu rakennushistorialliseen selvitykseen. Rakennus ei ole vielä saanut purkulupaa, koska se tyyppillisesti myönnetään vasta, kun tontille on löydetty uusi käyttötarkoitus.

Alueen suunnittelusta ja kulttuurihistoriallisista arvoista on neuvoteltu jo varhaisessa vaiheessa lakisääteisessä neuvottelussa kaupungin museon ja ELY-keskuksen kanssa. Onnelantien alue on luokiteltu arvokkaaksi paitsi valtakunnallisesti (RKY), myös Päijät-Hämeen maakuntakaavassa ja Lahden kaupungin omissa luokituksissa. Läheisyydessä on myös asemakaavassa suojeltuja rakennuksia.

### Kaavaluonnosvaihtoehdot

- Vaihtoehto 1 sallisi nelikerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen sekä kaksi pientaloa Onnelantien varteen, joiden mitat haettaisiin viereisistä taloista. Rakennusoikeutta kaavaluonnos sallisi 2040 kerrosalaneliömetriä ja autopaikkoja vaadittaisiin 26 kappaletta.
- Vaihtoehto 2 sallisi nelikerroksisen asuinkerrostalon sekä yhden pientalon Onnelantien varteen. Saimaankadun ja Oikokadun puolella oleva viheralue olisi laajempi. Rakennusoikeutta kaavaluonnos sallisi 2120 kerrosalaneliömetriä ja autopaikkoja vaadittaisiin 27 kappaletta.

- Vaihtoehdoissa on esitetty rakentamisen maksimimäärä. Tämän enempää rakentamista ei esitetä Onnelantien tontille.



- Kaavamerkinnöillä varmistetaan, että hulevesien käsittely otetaan huomioon pintamateriaaleissa. Kyse on pohjaveden muodostumisalueesta.
- Kerrostalotontille liittymää esitetään Oikokadun puolelta. Liikennesuunnittelun näkökulmasta se olisi ainoa toimiva vaihtoehto nyt esitettyjen rakennusten tapauksessa.
- Autopaikkoja pitäisi olla yksi 80 kerrosalaneliometriä kohden.

### **Kaavatyön eteneminen**

Kaavatyön luonnosvaiheen kuuleminen on 14.2.-1.3.2019. Yleisötilaisuudessa ja luonnosvaiheen aikana saadut palautteet käydään läpi ja ne huomioiden laaditaan kaavaehdotus. Kaavaehdotus voisi olla teknisen ja ympäristölautakunnan (TYLA) käsiteltävänä aikaisintaan 26.3. kokouksessa. TYLA asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 30 päivän ajaksi, jolloin siitä voi tarvittaessa jättää muistutuksen.

### **Kysymyksiä asukasillassa**

*Kysymys:* Onko autopaikat välttämätöntä rakentaa kerrostaloa varten?

*Vastaus:* Kaupunki vaatii autopaikat tontille, koska niitä ei oikein voida osoittaa muuallekaan.

*Kysymys:* Kuinka monta asuntoa kerrostalossa olisi?

*Vastaus:* Se riippuisi täysin rakennuttajasta ja siitä, minkä kokoisia asuntoja rakennukseen haluttaisiin.

*Kysymys:* Miten nyt esitetty kerroslukumäärä on määräytynyt? Onko se jo lyöty lukkoon?

*Vastaus:* Aina on vaihtoehtoja, mutta kerroslukumäärä sopisi alueeseen. Pienille asuinkerrostaloille on vaikea löytää toteuttajaa.

*Kommentti:* Meillä on ollut lehmus ja tammi aina suoraan omaa asuntoamme vasten. Vihreä ympäristö on ollut tärkeä tekijä, kun valitsimme asuinpaikkaa.

*Kommentti:* Kulttuurihistoriallisten arvojen pitäisi ohjata suunnittelua. Miten ne on huomioitu? Mielestäni niitä ei huomioitu kaavaluonnoksissa.

*Kommentti:* Nyt on tuotu esille, että isolle tontille mahtuisi enemmän rakentamista. Silti esityksessä kerrottiin, että pientalojen tontit tulisivat ahtaiksi. Ihmettelen miksi tontti pitäisi rakentaa näin täyteen.

*Kysymys:* Eikö rakentamistehokkuus voisi olla samanlainen kuin Onnelantien pohjoispuolella, jossa se on 0,45.

*Vastaus:* Pienille rakennuksille on vaikea löytää rakennuttajaa.

*Kysymys:* Epäilen, että rakennusoikeutta on tavoiteltu lisää siten, että rakennus on päästetty huonoon kuntoon.

*Vastaus:* Tämä ei pidä paikkaansa. Uusi omistaja pyrki säilyttämään rakennuksen ja muuntamaan sen asumiskäyttöön. Vauriot rakennukseen ovat syntyneet salakavalasti vuosien aikana korjausten ja lämmityksen vuoksi. Rakennus on suunniteltu kesäkäyttöön.

*Kysymys:* Onko tontille ajateltu mitään muuta käyttöä kuin asumiskäyttöä? Lähellä on paljon viheralueita ja yhteistä aluetta, joten olisiko tontille mahdollista rakentaa ikäihmisten liikuntapaikka tai skeittipuisto?

*Vastaus:* Kiinteistö on yksityisessä omistuksessa. Omistaja ei ole tuonut esille muita ajatuksia.

*Kysymys:* Rakennus on talvella kuin postikortista. Miksi puistomaisen alue pitää rakentaa täyteen taloja?

*Kysymys:* Naapuritaloon ovat valuneet joskus sadevedet. Ottakaa huomioon, että sadevedet pitää ohjata jonnekin. Uusi rakentaminen ei saisi hankaloittaa viereisten talojen tilannetta.

**Vastaus:** Tämä otetaan huomioon. Kaavaluonnoksessa on hulevesiä koskeva kaavamääräys, joka velvoittaa rakentajaa.

**Kommentti:** Oikokadulta katsottuna rakennusmassa näyttää minusta hyvin suurelta (vaihtoehto 1).

**Kysymys:** Mielestäni Oikokadun liikenne muuttuisi turvattomaksi uuden liittymän myötä. Voiko vielä etsiä muita vaihtoehtoja? Ainakin nopeusrajoituksen pitäisi olla 30 km/h.

**Vastaus:** Saimaankadulle ei saa liittymää, mutta Oikokadulle sen saisi. Liikenneturvallisuus otetaan huomioon ja esimerkiksi nopeusrajoituksen laskemista voidaan tutkia liikennesuunnittelun yhteydessä. Liikennesuunnittelussa arvioidaan tämä.

**Kysymys:** Miksi uutta liittymää ei voitaisi toteuttaa Onnelantien kautta?

**Vastaus:** Se ei ole toivottavaa, mutta sekin vaihtoehto voidaan vielä tutkia.

**Kommentti:** Onnelantien liittymä olisi minusta mahdoton yhtälö.

**Kysymys:** Eivätkö pelkät pientalot riittäisi Onnelantien varteen? Eikö muuta osuutta voisi jättää puistoksi?

**Vastaus:** Tontti on yksityisessä omistuksessa. Omistaja haluaa ymmärrettävästi hyödyntää oman tonttinsa, joka on suuri.

**Kysymys:** Miksi koko kerrostaloa ei voida unohtaa, jos sinne on vaikea toteuttaa liittymää ja autopaikkoja?

**Vastaus:** Kaikki vaihtoehdot käydään läpi. Työ on vielä kesken. Toisaalta pitää ottaa myös huomioon tontin omistajan toiveet ja kaupungin tavoitteet, joiden mukaista uusi rakentaminen olisi.

**Kysymys:** Eikö kaupungin kaavoittajan tehtävä ole ottaa kaikkien kaupunkilaisten etu? Millä tavalla naapurit on nyt huomioitu kaavaluonnoksissa? Onko meitä kymmeniä vuosia alueella asuneita otettu huomioon?

**Vastaus:** Suunnittelussa pyritään aina ottamaan huomioon erilaiset tarpeet ja ihmiset. Kaavamuuutosta on hakenut tontin omistaja.

**Kysymys:** Koetko, että kaavoittajalla on veloitetta huomioida, minkälainen asukkaiden lähiympäristöstä tulee? Eikö suunnittelussa voisi ottaa huomioon tontin rajapuustoa ja säilyttää sitä?

**Vastaus:** Kyllä, lakikin velvoittaa tähän. Tämä asukasilta on yksi tapa käydä keskustelua naapuruston kanssa. Kaupunki kuitenkin muuttuu jatkuvasti ja tavoitteena on tiivistää kaupunkirakennetta. Kiitos puustoa koskevasta kommentista: asiaa voidaan tutkia suunnittelun jatkuessa.

**Kommentti (tutkija Riitta Niskanen):** Kyseessä on valtakunnallinen arvoalue, johon sisältyy myös Saimaankadun pääty. Alueen asemakaavallinen arvo on valtava, koska se on kuulunut Otto-livari Meurmanin alkuperäiseen Lahden asemakaavaan. Rukoushuone on ollut oma tärkeä aiheensa Oikokadun ja Onnelantien risteyksessä ja myös ympäristön vihreys on jo alun perin tärkeä osa paikkaa. Minusta pitäisi vielä tutkia eri vaihtoehtoja tontille. Meurmanin tavoitteiden mukaista olisi pääteaihe, ei vain Oikokadun ja Onnelantien rakennustavan jatkaminen Saimaankatuun asti.

**Vastaus:** Työ on vielä kesken ja nyt on juuri tällaisen keskustelun aika. Erilaiset vaihtoehdot voidaan vielä käydä läpi ja suunnittelutyö jatkuu.

**Kommentti:** Miksi nyt esiteltiin yhden vaihtoehdon kaksi versiota?

**Vastaus:** Muitakin vaihtoehtoja tutkittiin ja niitä on käyty läpi kaavaselostuksessa.

**Kommentti:** Riitta Niskasén kommentti oli erinomainen. Mielestäni päätyaihe pitäisi säilyttää.

**Kommentti:** Minusta nyt esitetty vaihtoehto ei ole huonoimmasta päästä. Aiemmin tontille haaveiltiin korkeampaakin rakennusta. Voisiko rukoushuoneen kohdalle rakentaa samankokoisen massan kuin mikä siinä on aiemmin ollut? Se olisi laajemmin hyväksyttävissä oleva vaihtoehto. Rakennuksessa voisi olla kolme kerrosta.

*Kommentti:* Kyllä ulkomailla on rakennettu täsmälleen samanlaisia taloja vanhojen tilalle.

*Kommentti:* Uudisrakennuksen pohja voisi olla hieman pienempi kuin rukoushuoneen. Silloin ei rikottaisi puiden juuria.

*Kommentti:* Meillä naapuritaloyhtiössä kaavaluonnokset eivät ole saaneet positiivista vastaanottoa. Minusta kaavaluonnoksessa suojelu- ja kulttuuriarvot ovat jääneet täysin ulkopuolelle, ja vain kaupungin tiivistämistavoite on huomioitu.

*Kysymys:* Minne kaavaluonnoksia koskevat palautteet voi lähettää?

*Vastaus:* Ne voi lähettää Lahden kaupungin kirjaamoon, kirjaamo@lahti.fi.

Paperilla jätettyjä kommentteja

#### **Tilaisuudessa kommenttilaatikkoon jätettyjä mielipiteitä ja sähköpostilla saapuneita kommentteja**

- Tehdään korkea talo, 5–6 kerroksinen. Onnelantieltä liittymä: vähäinen liikene, turvallinen liittymä. autot / 22 autopaikkaa.
- Keskusaihe, ei sullottu kahta, katulinjaa yhteen
- RKY-alue: historiallinen jatkuvuus
- Asukastiheys toteutuu jo!
- RKY-alue: Onnelantien pientaloalue, yleiskaava, puistomaisuus
- Suojellut rakennukset, kulttuuriympäristön vaaliminen
- Iso tontti, mahtuu enemmän. Ahtaat tontit.

”Tontti on paikalla, joka näkyy sadoille naapureille Onnelantielle, Yrjönkadulle, sairaalalle, Hämeenkadulle ja Oikokadulle.

Mielestäni Lahti voisi kunnioittaa tämän tontin kulttuurihistoriallista arvoa ja korttelin yhtenäisyyttä sekä estetiikkaa antamalla luvan rakentaa puupinnoitteisen pienkerrostalon entisen rukoushuoneen paikalle. Tontin pohjoispuoli tulisi jättää vihreäksi, jotta vihreä linja Oikokadulla säilyisi. Kulku tontille olisi kaikkein turvallisin Onnelantien suuntaan.”

”Näyttäisi, että Oikokadun vihreä puustoreunus katkeaisi eikä tule näyttämään kauniilta. Tämä on suunnitelmassa korjauksen paikka. Suunnitelmasta näkyy että kulkuneuvoliikenne ohjattaisiin kiinteistä Oikokadulle, josta on liian lyhyt matka Saimaankadun risteyksestä tekee ajoradalle pääsyn vaikeaksi.

Ehdotukseni on että rakentaessa säilytetään jo aikaisempi, rakennusten koko ja ulkonäkö. Tämä koskee kumpaakin puolta korttelissa 93. Odotamme, että nämä näkemykset otetaan huomioon korttelia 93 rakennettaessa.”

Muiston kokosi Henrik Saari