

A-2691a EHDOTUSVAIHE, MUISTUTUKSET JA VASTINEET

Kaavaehdotuksesta saatiin muistutuksia 4kpl. Muistutuksen antoi

- 3 yksityishenkilöä
- AsOy Toivonmäki

Seuraavassa muistutusten tiivistelmät. Asiakirjat kokonaisuudessaan ovat erillisenä liitteenä.

Nimet poistettu henkilösuojaan takia

Muistutus 1. NN1 14.11.2019 [1487982_a261757121917]

"Mielestäni Onnelantie 2 ehdotettu kerrostalo ei sovi ympäristöönsä. Se pilaa kaupunkimaisemaa. Talo on liian korkea, se on kolkon ja kalsean värinen. Täysin sopimaton puutalomiljööön viereen. Haluan, että suunnitelmasta luovutaan."

VASTINE 1:

- Kaavaehdotuksesta A-2691 museoilta ja ELY:ltä saaduissa lausunnoissa ei ole sellaista huomautettavaa, että kaavan muuttamisesta tulisi luopua. Museot ja ELY ovat RKY-arvojen parhaita asiantuntijoita.
- ELY-keskuksen antamassa launnossa todetaan, että valtakunnallinen tavoite kulttuuriympäristön arvojen turvaamisesta otettu huomioon riittävällä tavalla ja että rakennuksen soveltuvuus ympäristöön ratkaistaan lopullisesti rakennusluvan edellytyksiä harkittaessa.

Muistutus 2. NN2 12.11.2019 [1487229_a26602778623]

Muistutuksessa todetaan että

- kaavaehdotuksessa on osin otettu huomioon esitetyt ehdotuksia ja se on kehittynyt parempaan suuntaan, ei kuitenkaan riittävästi. viranomaislausuntoja, osayleiskaavan ohjeita ja henkeä ei ole huomioitu
- Maisema Sairaalapuistosta rukoushuoneelle on erityisen arvokas ja se tulee säilyttää samanmuotoisena ja saman korkuisena.
- Uudisrakennus saisi olla korkeintaan 3-kerroksinen ja moniulotteinen. Räystäslinja ei saa nousta ylemmäs Onnelantien taloista ja kattokaltevuus sama kuin Onnelantien taloissa. Rakennus voisi hyvinkin olla samankaltainen kuin nykyinen rukoushuone. Tontin e-luku voisi olla nykyistä vastaava 0,58 (rakennusoikeus n. 1200 m²).
- Kaavoittajan lähtökohtana on ollut kaupungin tiivistämisstrategia. Suunnittelun lähtökohtana tulisi sen sijaan olla maiseman ja rakennetun ympäristön ominaispiirteiden vaaliminen.
- Muistuttajan mielestä rakennetun kulttuuriympäristön kohdalla ei riitä toteamus kulttuuriympäristön muuttumisesta tai rakennuksen inventoinnista, vaan suunnitelmassa tulee ottaa huomioon osayleiskaavan ohje vaalia luonnon monimuotoisuutta sekä suunniteltaessa ja rakennettaessa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön tai sen läheisyyteen. Muutokset tulee suunnitella paikan henkeä kunnioittaen.
- esitetty 5-kerroksinen uudisrakennus näyttäytyy Saimaankadun puolelle liian "nykyaikaisena" eikä edusta vaadittavaa arvokkuutta. Lisäksi rakennuksen korkeus nousee vanhan rukoushuoneen kattolinjan yläpuolelle.
- lisäksi muistuttaja on kerrannut luonnosvaiheessa annettuja lausuntoja ja otteita kaava-asiakirjoista

VASTINE 2:

- kaavaehdotukseksi laadittiin käytännössä aivan uusi ehdotus, jossa luovuttiin alueen tiivistämistavoitteista ja esitettiin yhden uudisrakennuksen rakentamista uutena pääteaiheena purettavan rukoushuoneen tilalle sekä rakentamattomien tontinosien kehittämistä RKY-alueen ihanteiden mukaisena puutarhakaupungin osana. Kuten museo luonnosvaiheen lausunnossa esitti: "Rukoushuoneen tilalle tulee toteuttaa rakennus, joka kokoaa alkuperäisen suunnitteluidean mukaisesti aiheet ja päättää katulinjat hallitusti"
- muistutuksessa viitatu viranomaislausunnot koskivat kaavaluonnoksia, eivät nähtävillä ollutta kaavaehdotusta.
- muistutuksen kysymykseen, eikö uudisrakentamisessa olisi tarkoituksenmukaista pyrkiä rukoushuoneen rakennusmuotoon ja tyyliin, ovat museon edustaja, kaupunkikuva-arkkitehti ja kaavoittaja vastanneet yhdessä julkisuudessa seuraavasti: "Rakennuskopiovaihtoehto ei tule museon näkemyksen mukaan kysymykseen. Meidän on uskallettava luoda oman aikamme arkkitehtuuria ja toteuttaa uusi korkeatasoinen kerrostuma vanhaan arvoympäristöön. - - - Kaava määräyksineen tarjoaa nyt [kaavaehdotus A-2691] kaikki mahdollisuudet erinomaiseen lopputulokseen (vastine yleisöosastokirjoitukseen, ESS ja Uusi Lahti 24.10.2019)
- kaavaehdotus mahdollistaa rukoushuoneen tilalle tämän päivän arkkitehtuuria edustavan uudisrakennuksen rakentamisen. Sen rakennusmassa on korkeampi kuin rukoushuone, mutta uudisrakennus mukaillee purettavan rakennuksen asemaa kaupunkirakenteessa. Myös tontin puistomaisuus säilyy pääosiltaan ja uusiutuu istutusalueilla. Rinteeseen rakennettavassa asuinkerrostalossa on Onnelantien suuntaan neljä asuinkerrosta. Oikokadun puolella asuinkerroksia on viisi. kk-taso alimman asuinkerroksen alapuolella on luonnollisen maanpinnan alapuolella ja sen julkisivut näkyvät ainoastaan Oikokadun liittymän suuntaan.
- kaavaehdotuksesta nähtävillä olon aikana laadittujen havainnekuvien ensisijainen tarkoitus oli näyttää, mikä olisi uudisrakentamisen suhde rakennuspaikkaan. Piirroksia ei ole laadittu rakennustapaohjeeksi. Asemakaavalla ei pyritä yksityiskohtaiseen rakentamisen ohjaamiseen, vaan varsinaiset detaljitason rakennussuunnitelmat tulevat arvioitaviksi rakennuslupavaiheessa. Suunnittelulta ja toteutukselta edellytetään ympäristön ja kaavan vaatimaa korkeaa laatua. Suunnitelmaa arvioidaan mm. kaupunkikuvaneuvottelukunnassa ennen rakennusluvan hyväksymistä.
- kun kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus todetaan korjaus- ja käyttökelvottomaksi ja on siksi tuomittu purettavaksi, käytäntönä on, että purkuluvan saaminen edellyttää rakennushistoriaselvityksen (RHS) laatimista, jotta purettavaan rakennukseen sitoutuneet arvot ja historia tulevat edes kirjallisesti dokumentoiduksi. Samoin edellytetään suunnitelmaa purettavan rakennuskannan tilalle. Tässä tapauksessa purkuluvan edellytyksenä on myös hyväksytyt asemakaava.
- muistutuksessa viitattu osayleiskaavan aluekuvaus on lisätty kaavaselostuksen kohtaan 3.2.1. Suunnittelualuetta koskee ensisijaisesti sen kohta Maiseman ja rakennetun ympäristön ominaispiirteitä vaalitaan ja rakentamisen laatuun kiinnitetään erityistä huomiota. Vaalittaviksi ominaispiirteiksi on tunnistettu puistomaisuus ja sen muodostama paikan henki. Kaava-alueeseen ei kuulu katualuetta, mutta sillä on Oikokadun puolella vaikutusta "Katu ympäristön ja julkisen tilan suunnitteluun" kun katualueella oleva tukimuuri säilytetään tontin puuston kasvialueena.

Oikokadun liittymän liikenneturvallisuudesta ja näkemistä on neuvoteltu kunnallistekniikan kanssa ja ne huomioidaan edelleen toteutussuunnittelun yhteydessä (kävely ja pyöräily).

Suunnittelun aikana on selvitetty vaikutuksia kasvihuonekaasuihin ja muihin päästöihin, luonnonvarojen kulutukseen ja ekosysteemipalvelujen toimintaedellytyksiin KEKO-työkälulla kohta 4.5.2.

Muistutus 3. NN3 4.12.2019 [1491429_269226022650]

Muistuttaja pyytää huomioimaan, että alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaiden kohteiden luetteloon RKY 2009 ja että sitä koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

Muistutuksessa viitataan naapurissa sijaitsevan pientalon kunnostukseen (Onnelantie 4), jolloin kaupunginmuseo edellytti noudatettavaksi rakennuksen alkuperäistä mitoitusta ja materiaaleja.

Muistuttaja toteaa, että viisikerroksinen betonista valmistettu elementtitalo rikkoo

räikeydellään alueen kokonaiskuvaa ratkaisevasti ja kysyy emmekö halua jättää tuleville sukupolville muuta kuin ilmeettömiä massiivisia laatikkoja? Muistutuksen tekijän mielestä luonnokset ovat liian ylimalkaisia ja että rakentamista säätelevät korkeusmerkinnät, jotka antavat "rakennuttajalle mahdollisuuden erilaisiin muutoksiin ja tehokentämiseen".

- Kaava-alueen liittymää Oikokadulle pidetään vaarallisena. Muistutuksessa kysytään, miksi liikennesuunnittelu ei ole osallistunut katusuunnitelmiin ennen kaavasunnitelmia?

Muutoksista katupysäköintiin ei ole kerrottu asiakirjoissa. Liittymää ja tontin autokellaria moititaan kaupunkikuvaan sopimattomaksi.

- Tiivistämisstrategian noudattamista moititaan.
- "Tontille soveltuu parhaiten perinteinen puurakenteinen 3-kerroksinen n. 5-6 asunnon talo, joka mukailee onnelantien nykyistä rakennuskantaa."
- "Alueen asukkaiden mielipiteitä ei myöskään pitäisi jättää huomioimatta, kuten aiemmin on tapahtunut" "Kaupunkiamme ei tulisi rakentaa näin räikeästi pelkästään sijoittajien ja rakennuttajien ehdoilla huomioimatta kaupunkilaisten lukuisia ehdotuksia puutarhakaupunki-idean jatkumosta.

VASTINE 3:

ELY-keskuksen 11.12.2019 antamassa lausunnossa todetaan, että valtakunnallinen tavoite kulttuuriympäristön arvojen turvaamisesta otettu huomioon riittävällä tavalla ja että rakennuksen soveltavuus ympäristöön ratkaistaan lopullisesti rakennusluvan edellytyksiä harkittaessa. Mainittu naapuritalo edustaa ympäristössä omaa lajityyppiään, jota asiantuntijoiden mielestä ei tule käyttää esikuvana uudisrakentamiselle. Kaavaehdotusta ei voi enää pitää tiivistämisstrategian mukaisena, vaan siinä on tavoiteltu puutarhakaupungin luonnetta.

- Kaavaehdotuksesta laaditut havainnekuvat ovat tarkoituksella ylimalkaisia. Niiden tarkoitus on näyttää rakentamisen suhde rakennuspaikkaan. Kellarikerroksen julkisivua koskevat samat määräykset kuin asuinrakennusta.
- Kaavan sisältämien enimmäiskorkeutta säätelevien lukujen tarkoitus on nimenomaan rajata rakennussuunnittelua niin, että rinteessä oleva asuinrakennus jäisi Onnelantien puolella 4-kerroksiseksi. Pihatasolta puolestaan täytyy voida järjestää esteetön yhteys porrashuoneeseen.
- Liikennesuunnittelu on ollut mukana Oikokadun uudesta liittymästä käydyissä keskusteluissa ja vaikuttanut osaltaan tehtyihin ratkaisuihin. Muutokset katualueeseen ratkaistaan tarkemmin rakennussuunnittelun yhteydessä. Liittymän kohdalla olevat pysäköintipaikat poistuvat. Kaava ei koske katualuetta.
- asukkaita on kuultu kaavahankkeessa, mutta tavoitetta vanhaa rakennuskantaa mukailevasta uudisrakentamisesta ei asiantuntijan näkökulmasta ole suotavaa noudattaa.

Muistutus 4 As Oy Toivonmäki 3.12.2019 [1491656_a 2691068980943]

Kaavaehdotuksen tontti on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY) ja siksi myös tontille suunniteltu rakennus on kaupunkikuvan ja tontin puistomaisuuden luonteen säilymisen kannalta merkittävä.

Muistutuksessa todetaan, että uudisrakennuksen korkeus ylittäisi vanhan rukoushuoneen ja korttelin Oikokadun puoleisten pistetalojen korkeuden. Korkeintaan 4-kerroksinen rakennus sopisi paremmin arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Myös rakennuksen julkisivujen suunnittelussa pitäisi ottaa huomioon kaavan RKY-merkinnät.

Uusi tonttiliittymä on lähellä muistuttajakiinteistön rajaa. Liittymää rakennettaessa pitää varmistaa, että säilytettäväksi merkityt puut eivät vaurioidu ja että rinteen muoto tonttimme suuntaan säilyy.

VASTINE 4:

Tontin sijainti RKY-alueella, kaavan pääteaiheena, on pyritty huomioimaan:

- ohjaamalla uudisrakentamista asemakaavan keinoin, sijoituksen, volyymin ja julkisivuja koskevien määräysten avulla, korttelin uudeksi pääteaiheeksi
 - sijoittamalla uudisrakentaminen tontille niin, että alkuperäisen kaavan mukainen puistomaisuus säilyy
 - sijoittamalla Oikokadun tonttiliittymä niin, että saavutetaan toimivuuden, liikenneturvallisuuden ja puuston säilymisen kannalta mahdollisimman hyvä ratkaisu.
- Tonttiliittymä on muutettu (A-2691a) kohtisuoraksi katua vastaan, jolloin liittymästä tulee kapeampi ja puiden kasvialue naapurin vastaisella istutusalueella levenee. Istutusaluetta koskee määräys, jonka mukaan "maanpinnan luonnollista korkeutta ei saa oleellisesti muuttaa". Määräys tukee myös säilytettävien puiden kasvuolosuhteita.