

Lahden kaupunki, Kaupunginvaltuusto, 11.10.2021

§ 123

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

227/10.02.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaavoitusarkkitehti Päivi Airas p. 050 518 4447

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Päätösehdotus

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

Käsittely

Keskustelun kuluessa valtuutettu Tapani Ripatti ehdotti hyväksyttäväksi seuraavan ponnen: "Hyväksyessään § 123 kaavamuutosesityksen, kaupunginvaltuusto toivoo, että tontille tehtävä asuinrakennus toteutetaan puurakentamisena."

Ponsi todettiin olevan asemakaavan vastainen, joten sitä ei käsitelty.

Perusteluosa / aiempi käsittely

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 04.10.2021

§ 383

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Timonen Pekka

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

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

Perusteluosa

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

Asemakaavan muutos tehdään yksityisen aloitteesta.

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

Kaavan kerrosala-, väestö- ja laajuustiedot:

- tontin pinta-ala on 2111 m<sup>2</sup>
- tontin yhteenlaskettu rakennusoikeus 1823 k-m<sup>2</sup>, josta asumista 1650 k-m<sup>2</sup>
- tonttitehokkuus  $e = 0,86$
- asuntoja 22 kpl (1 asunto/75 as-m<sup>2</sup>)
- asukkaita n. 41 (1 asukas/ 40 as-m<sup>2</sup>)
- autopaikkoja 15 kpl, pysäköintinormi 1ap/110k-m<sup>2</sup>

Lahden kaupungin strategian 2030 mukaisesti:

- kaavamuutos edistää kestäväen kehityksen mukaista yhdyskuntarakennetta ja liikkumista ja edistää keskustan elinvoimaa (A<sub>4</sub>).
- kaavassa on huomioitu vesiensuojelu ja luonnon monimuotoisuuden säilyminen alueella (A6).

Kaava edistää:

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

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Asuinkerrostalojen korttelialuetta, joka on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY) ja sen sijainti kaupunkikuvan kannalta merkittävä. Uudisrakennusten tulee soveltua ympäristöön niin, että paikan kaupunkikuvallinen luonne ja puistomaisuus säilyy. Arvokas pihapuusto on säilytettävä (AK/s).

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

**Lähtötiedot:**

Alue on yksityisessä omistuksessa.

Kaavatilanne

-Päijät-Hämeen maakuntakaavassa alue kuuluu keskustatoimintojen alueeseen (C).

-Oikeusvaikutteisessa Lahden läntisten osien osayleiskaavassa Y-202 suunnittelualue on pääosin keskustatoimintojen aluetta (C-2). Lahden yleiskaavassa Y-203 (Yleiskaava 2030, hyväksymiskäsittelyssä) kaava-alueita koskee vastaava merkintä.

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

Lähtötiedot on kuvattu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

### **Asemakaavan muutoksen vaikutukset:**

#### Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

- puolijulkisesta ympäristöstä tulee yksityisalue
- alueen keskeinen ja vanhin rakennus puretaan

#### Vaikutukset kaupunkikuvaan

- rukoushuoneen tilalle tulee uudisrakennus, jonka rakennusmassa ja sijainti tontilla mukailee purettavan rakennuksen asemaa kaupunkikuvassa, tontin puistomaisuus säilyy pääosin ja uusiutuu istutusalueilla.
- kulttuuriympäristö muuttuu, mutta rakennetun ympäristön poistuvat elementit on inventoitu ja taltioitu rakennushistoriaselvitykseen
- arvioitu 41 asukkaan muutto alueelle lisää jonkin verran asukasliikennettä. Liikenne liittyy katuun Onnelantien tonttiliittymästä.

#### Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

- tontilla ei ole erityisiä suojeltavia luontotyyppejä
- vaikutus lähimaisemaan on suurimmillaan rakentamisen jälkeen, mutta ajan kuluessa puusto täydentyy ja kasvaa.
- vaikutusta kaukomaisemaan ei ole
- rakentaminen edellyttää maan kaivua ja täyttöä uudisrakentamisen ja ajopihan toteuttamiseksi. Muilla rakentamattomilla tontin osilla maanpinta

säilyy nykyisessä tasossa. Maaperä on hiekkaa. Hulevesien valumisesta ja/tai imeyttämisestä huolehditaan suunnittelu- ja toteutusvaiheessa

-rakentamisen vaikutus ilmaan ja ilmastoon ajoittuu rakentamisaikaan

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

-vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen kohdistuvat ensisijaisesti rakennusaikaan

#### Muut vaikutukset

-kaavan myötä alue muuttuu asumisen paikaksi.

-uusi naapurusto muuttaa sosiaalista yhteisöä

-lapsivaikutukset eivät ole merkittävät, koska päiväkotitoiminta kaava-alueella on loppunut

-alue on tarkoitus liittää kaukolämpöön, mikä lisää verkoston käyttöastetta

-lisää keskustan palvelujen asukaspohjaa

#### **Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa:**

Vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä sekä osallisille kirjeitse luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä. Kaavatyo sisältyi vuosien 2018, 2019 ja 2019-2021 kaavoituskatsauksiin.

Kaava-alue ympäristöineen on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Siksi järjestettiin 17.10.2016 kaavatyön aloitusvaiheessa viranomaisneuvottelu, jossa käsiteltiin rakennussuojelukysymys. Neuvottelussa päädyttiin lopputulokseen, että rakennuksen säilyttämistä ei edellytetä. Perusteina olivat:

-Rakennus on käyttökiellossa ja tyhjillään.

-Kuntotutkimuksen perusteella lähes kaikki rakennusosat tulisi uusia, jolloin rakennuksen suojeeluarvot menetettäisiin. Rakennukseen jäisi silti erittäin suuri riski, että havaittuja mikrobivaurioita ei saataisi hävitettyä.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 8.2.2018 (päivitetty viimeksi 19.4.2021).

Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 14.2.–1.3.2019. Kuulemisen yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyötä on esitelty keskustan kaavailloissa 24.5.2017, 9.11.2017 ja 17.10.2018 sekä kaavatyöstä järjestetyssä yleisötilaisuudessa 20.2.2019.

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

#### **Tonttijako ja maankäyttösopimus:**

Asemakaavaan ei liity tonttijakoa.

Asemakaavan muutos vaati maankäyttösopimuksen.

Teknisessä ja ympäristölautakunnassa (TYLA) 11.2.2020 §22 hyväksytty maankäyttösopimus (liittyen kaavaehdotukseen A-2691b) on purettu.

Osapuolet ovat laatineet uuden maankäyttösopimuksen kaavaehdotuksen A-2691d mukaisena. Sopimus on Kaupunkiympäristölautakunnan (KYLA) käsiteltävänä 29.9.2021, §36.

#### **Kaavatyön aiemmat vaiheet:**

- Luonnosvaihe kuuleminen 14.2.-1.3.2019 (kaksi luonnosvaihtoehtoa)
- Ehdotusvaihe 1 (ehdotus A-2691) TYLA\_1> nähtävillä 7.11.-9.12.2019
- Hyväksymisvaihe 1 (ehdotus A-2691a) KH > palautus valmisteluun
- Ehdotusvaihe 2 (ehdotus A-2691b) TYLA\_2> nähtävillä 4.6.-6.7.2020
- Ehdotusvaihe 3 (ehdotus A-2691c) TYLA\_3> nähtävillä 6.5.-7.6.2021

#### **Hyväksymisvaihe 2; kaavaehdotus A-2691d**

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

Kaavaehdotus A-2691c oli nähtävänä 6.5.-7.6.2021.

Ehdotuksesta A-2691c saatiin yksi lausunto (Hämeen ELY-keskus), jossa todetaan: "Kaavaehdotuksessa ei ole edelliseen versioon nähden niin merkittäviä muutoksia, että ELY-keskuksella olisi niistä lausuttavaa."

Ehdotuksesta jätettiin nähtävilläolon aikana kolme (3) muistutusta.



Muistutus 1. Naapurikiinteistön muistutuksessa ehdotetaan, että "tontin laidalle suunnitellun 30 neliöisen huoltorakennuksen sijaintia, kokoa ja/tai muotoa tarkennetaan siten, että sen vieressä kasvava suurikokoinen tammi säilyy."

Vastaus 1. Muistutuksen johdosta on kaava-alueen talousrakennusten rakennusalojen t ja at sijaintia ja kokoa muutettu niin, että suojeltavalle tammelle juuristoineen jää riittävästi elintilaa. Tammi on merkitty suojeltavaksi.

Muistutukset 2 ja 3. Kahdessa muussa muistutuksessa ei haluta uuden kerrostalon liikennettä ohjattavaksi Onnelantielle, vaan Oikokadulle. Onnelanpuoleisen tontin osan pysäköintijärjestelyjä ja aitaa moititaan Onnelantien miljööseen sopimattomina.

Vastaus 2 ja 3. Onnelantien puuston kasvuolosuhteita ja siten myös sen miljöötä on voitu parantaa Onnelantien varressa lyhentämällä pysäköintialuetta p-1 niin, että suojellun lehmuksen ympärille jää enemmän tilaa ja läpäisevää maanpintaa. Näin tuetaan myös Onnelantien viherympäristön kehittymistä. Tontin rajalla on aiemmin ollut umpiaita, joten se jatkaa alueen vanhaa rakennustapaa. Liittymäkysymys on tutkittu kaavatyön aiemmissa vaihtoehdoissa. Liittymän järjestäminen Oikokadulle osoittautui maaston suuren korkeuseron vuoksi raskaaksi ja suojeluympäristöön sopimattomaksi ratkaisuksi. Käytössä tulee olemaan tontin nykyinen liittymä.

A-2691c > A-2691d

Kaavakarttaan A-2691c ja selostukseen on saadun palautteen johdosta tehty korjauksia ja täydennyksiä, minkä jälkeen kaavakartan tunnus on A-2691d.

Asemakaavan muutosehdotukseen A-2691c tehdyt tarkennukset ovat vähäisiä eivätkä muuta olennaisesti kaavan sisältöä, joten asemakaavan muutosehdotusta A-2691d ei ole tarpeellista asettaa uudelleen nähtäville.

## **LUONNOSVAIHEEN KUVAUS**

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

Saadut lausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

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

### Luonnosvaiheen lausunnot, tiivistelmä:

Lausunnot ja vastineet on kuvattu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

Hämeen ELY-keskus (HAMELY) piti vaihtoehtoja yleiskaavan Y-202 mukaisena. Kaavamääräykset ohjaavat noudattamaan kulttuuriympäristön ominaispiirteitä. HAMELY piti vaihtoehtoa VE2 parempana, koska rakentamiselta on siinä vapaan alueen osuus suurempi kuin VE1:ssä.

Lahden ympäristöpalvelut totesi, että Onnelantien 2 tontti suurine puineen on kuin puisto, jonka soisi osittain säilyvän. Riittävä vettä läpäisevä pinta mahdollistaa tontilla muodostuvien hulevesien imeyttämisen. LYP:n mielestä VE2 on suositeltava kaavatyön jatkamiselle. Tontti on länsiosiltaan yli 55dB:n liikennemelualueella, mikä tulee huomioida kaavassa.

Lahden kaupunginmuseo / Maakuntamuseon lausunnossa kuvataan RKY-alueen ominaispiirteitä ja suunnitteluihanteita (O-I Meurman, Ali-Paavolan kaava 1928). Ihanteena oli pienimittakaavainen, vihreä ja rationaalinen englantilainen puutarhakaupunki. Rukoushuone (rakennettu 1923) edusti kaavasommitelmassa julkista rakentamista, jonka kaupunkikuvallinen tehtävä on päättää Onnelantien ja Karjalankadun-Oikokadun rakennusrivit. Meurmanin Paavola-suunnitelmasta jäljellä ovat Karjalankatu, Onnelantie ja Kymintie, jotka sisältyvät valtakunnallisesti arvokkaiden kohteiden luetteloon ja joita koskevat erilliset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Koska kuntotutkimus ja rakennus- ja ympäristövalvonnan asettama käyttökielto eivät puolla rakennuksen ottamista käyttöön korjattunakaan, puoltaa museo rukoushuoneen purkamista. Oikeita lähtökohtia ovat Paavolan alkuperäisen asemakaavan pääteaihe, alkuperäiset puutarhakaupunki-ideat, rakennuksia ympäröivä vihreys ja suomalaiset puutarhalajit.

Päijät-Hämeen pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa koskien asemakaavan muutosta.

Päijät-Hämeen Liitto ilmoitti, ettei se anna lausuntoa, koska kaavahanketta ohjaa lainvoimainen Lahden läntisten osien osayleiskaava Y-202.

#### Luonnosvaiheen mielipiteet, 8 kpl, tiivistelmä:

Mielipiteet ja vastineet on kuvattu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

Mielipide 1. 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 sovi Oikokadulle. Oleskelupiha kannella on omituinen ja roskakatos epämiellyttävä. Asuntojen maisemat peittyvät. Ehdotus: - Pieni puukerrostalo ei rikkoisi Onnelantienkään kokonaisuutta.

Mielipide 2. Toivotaan liittymän järjestämistä Onnelantien puolelle ja puuston säilymistä Oikokadun varrella. Uudisrakentamisen tulee olla kulttuuriympäristöön soveltuvaa ja ympäristön puistomaista. Hämeenportissa toimivan päiväkodin toimintaympäristö huolettaa, erityisesti rakentamisen aikana.

Mielipide 3. 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. Kritisoidaan esitettyä liittymää Oikokadulle, koska se tuhoaisi puuston ja lisää melua. Liikenne tulisi ohjata Onnelantieltä. Purettavan rakennuksen tilalle halutaan uusi keskusaihe ja säilyttää tontin puuston.

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?

Mielipide 5. Katujen pääteaihe (Onnelantie-Oikokatu) tulisi säilyttää rakentamalla yksi kerrostalo suunnilleen samalle paikalle missä rukoushuone on, enimmäiskerrosluvuksi 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.

Mielipide 6. Ymmärrämme, että rakennuksiin kohdistuvat käyttötarpeet muuttuvat ajan myötä ja että kaupungin luonnollista kehitystä ei voi vastustaa. Onnelantien rukoushuoneen tapauksessa kyse on rakennuksesta ja alueesta, joka on valtakunnallisesti ja paikallisesti merkittävä. Alue on vihreä elementti kivikaupungin reunalla. Kaavaluonnos on sekä RKY:n ja paikallisten arvotusten vastainen sekä KHO:n päätöksen vastainen. Vaadimme luonnokseen muutoksia, rukoushuoneen alueen arvoja ei tule menettää. On tehtävä täsmennetty selvitys muuttaa rukoushuonerakennus asumis- tai muuhun käyttöön, vanhaa runkoa hyödyntäen. Korjataan mielenkiintoinen, arvoja säilyttävä puurakennuskohde. Tulee laatia kaavaluonnos, jossa alueen historialliset, kaupunkikuvalliset ja elvyttävät arvot säilytetään, vaikkei rakennusta voisikaan säilyttää. Ei sisäänajoa Oikokadulta.

Mielipide 7. Luonnosten suurin ongelma välinpitämättömyys asukkaiden mielipiteistä. Alueen tiivistämiseen vetoaminen on vitsi. Kaikki kaava-

asiakirjoissa esitetyt suojeluarvot jätetään huomioimatta.

Ympäristöministeriön ja museoviraston ohjeissa vaaditut arvot eikä ammattitaitoinen ja hyvä suunnittelu toteudu. Onko oikein, että menetetään arvokas yhteinen kansallinen perintö. Suunnittelussa olisi tärkeintä, että kenenkään asumisviihtyvyys ei kärsi eikä ympäristön asuntojen arvo laske. Alueen kauneudelle merkittävintä on puusto. Tontti ei ole jatkumoa kummallekaan kadulle (Oikokatu ja Onnelantie), vaan puistomainen päätepiste molemmille. Jos uusi rakennus tulisi vanhan paikalle säilyisi puistomaisuus Oikokadun puoleisessa rinteessä. Kolmikerroksinen puutalo sopisi paikalle huomattavasti paremmin.

Mielipide 8 (Salpausselän Luonnonystävät ry). SSLY kritisoi tehokasta rakentamista. Miksi ei ole esitetty vähemmän tehokasta vaihtoehtoa, joka sopisi paremmin rakennushistoriallisesti arvokkaalle paikalle? Suunnittelun lähtökohtana olisi pidettävä arvokasta kaupunkirakenteellista kokonaisuutta. SSLY:n näkemyksen mukaan tehokkuuden tulisi olla lähempänä  $e=0,45$ , koska tontti on osa Onnelantien vanhaa puutaloaluetta. Onnelantie 2 pihalla on runsaasti hienoa, vanhaa puustoa. Rakennusten tulee noudattaa muun Onnelantien rakennustapaa. Rakennus ei saa täyttää Oikokadun ja Saimaankadun kulmaa. Tosiasia taitaa olla, että vanhaa rukoushuonetta tuskin voidaan säilyttää rakennustapansa vuoksi. Odotamme uusia vaihtoehtoja, Onnelantien ehdoilla.

### **EHDOTUSVAIHE 1 (A-2691)**

Tekninen ja ympäristölautakunta käsitteli asiaa 15.10.2019 § 137 (TYLA\_1).

Asian esittelijän, maankäytön johtajan Petri Honkasen päätösehdotus oli seuraava:

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

Käsittely:

Lautakunta kävi vilkasta keskustelua asiasta.

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

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

Suoritettussa nimenhuutoäänestyksessä JAA äänestivät 8 ja EI 4.

Puheenjohtaja totesi esittelijän päätösehdotuksen voittaneen.

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Asemakaavan muutosehdotus A-2691 oli maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyssä järjestyksessä julkisesti nähtävillä 7.11.-9.12.2019. Ehdotuksesta saatiin 2 lausuntoa. Sitä vastaan tehtiin neljä (4) muistutusta.

Lausunnot, A-2691 (2 kpl):

Ehdotusvaiheen 1 lausunnot pyydettiin Lahden kaupunginmuseo/Maakuntamuseolta ja ELY-keskukselta, jotka antoivat lausunnot.

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

Ehdotusvaiheen 1 lausunnot kokonaisuudessaan ja vastineet niihin ovat liitteinä.

Muistutukset, A-2691 (4 kpl):

Muistutukset kokonaisuudessaan ja vastineet niihin ovat päätösehdotuksen erillisinä liitteinä.

A-2691 > A-2691a

Asemakaavakarttaan ja -selostukseen tehtiin nähtävillöolon jälkeen vähäisiä muutoksia. Uusi kaavatunnus on A-2691a.

Kaupunginhallitus käsitteli asemakaavaehdotusta 30.3.2020 ja päätti palauttaa kaavan uudelleen valmisteltavaksi.

**EHDOTUSVAIHE 2 (A-2691b)**

Kaupunginhallituksen valmisteluun palauttama ja TYLAn käsittelemä uusi kaavaehdotus A-2691b.



Tekninen ja ympäristölautakunta käsitteli asiaa 19.5.2020 (TYLA\_2). Ehdotus on ollut maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyssä järjestyksessä julkisesti nähtävillä 4.6.–6.7.2020.

Kaavaehdotukseen A-2691b oli kaavan perusratkaisua muutettu niin, että ajoneuvoliittymä Oikokadulta poistettiin, samoin rakenteellinen pysäköinti. Pysäköinti osoitettiin asuinrakennuksen 1. kerrokseen ja erilliseen autotalliin tontin itärajalle sekä avopaikoille. Ajo niille tapahtuu nykyisestä liittymästä Onnelantieltä. Oikokadun puoleiselle tontin osalle on osoitettu istutusaluetta ja oleskelua Onnelantien puolelle muuriaidan suojaan.

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

Museo ilmoitti lausuntonaan, että sillä ei ole huomautettavaa asiaan.

Hämeen ELY-keskus totesi, ettei sillä ole korjatusta kaavaehdotuksesta huomautettavaa.

Ehdotusvaiheen lausunnot kokonaisuudessaan ovat päätösehdotuksen erillisinä liitteinä.

Kaavaehdotusta A-2691b vastaan on tehty yksi muistutus.

Muistutus (1 kpl):

”Uudessa ehdotuksessa paikalle on suunniteltu edelleen muodotonta betonista kerrostaloa, joka ei sovellu Onnelantien puutalo ilmeeseen. (Paljon on kaavamuutosehdotuksia tontille tehty, mutta ei vielä riittävästi jos naapuruston mielipiteet huomioitaisi.) Olisi vielä ehdottomasti tutkittava mahdollisuutta rakentaa paikalle puukerrostalo.

Mitään esteitä ei puurakentamiselle olisi! Puutalo pehmentäisi ja päättäisi Onnelantien mallikkaasti. Lahti Vihreänä pääkaupunkina voisi esittäytyä eri foorumeilla myös tämän ekologisen rakentamistavan edelläkävijänä. Mitään teknisiä ja turvallisuusesteitä puutalokerrosrakentamiselle ei nykyään ole. Lahdessa on onnistuneesti toteutettu puukerrostaloalueita. Mitään ongelmia nykyisissäkään rakennuksissa ei ole esiintynyt. Rakennuspaikka on mitä otollisin puukerrostalolle, joka rakennus osin muodoiltaan voisi muistuttaa paikalla ollutta monelle tärkeää rakennusta. Näin aluetta ei pilattaisi korkeahkolla muodottomalla betonielementti- parvekelinjoituksella.”

Vastine muistutukseen:

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

Rakentaminen RKY-alueella tarkoittaa, että rakentaminen ja sen suunnittelu on aina myös museoviranomaisen erityisen ohjauksen ja valvonnan alaista.

### **EHDOTUSVAIHE 3 (A-2691c)**

Tekninen ja ympäristölautakunta käsitteli kaavaehdotusta A-2691c 27.4.2021 (§68), TYLA\_3. Ehdotus on ollut maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyssä järjestyksessä julkisesti nähtävillä 6.5.-7.6.2021.

Nähtävillä olon jälkeen kaavaehdotusta A-2691c tutkittiin edelleen toteutuksen näkökulmasta. Kaavan toteutuminen osoittautui epätodennäköiseksi, kun asuinrakennuksen 1. kerrokseen sijoitetut autotallit veivät tilaa asumiselle soveltuvasta kerroksesta ja kerrosalasta. Viitesuunnitelmien avulla tutkittiin uudelleen asumisen toteuttamista koko maantasokerroksen osalle sekä lisäksi asumista sen alapuolella olevan kellarikerroksen rinteeseen puoleiselle seinustalle. Kaavaehdotus A-2691c laadittiin viitesuunnitelmia hyödyntäen.

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

Havaitut puutteet lähiympäristöä koskevissa määräyksissä on korjattu.

Asemakaavakartta ja selostus muutettiin vastaavasti.

Ehdotuksesta A-2691c saatiin yksi lausunto ja 3 muistutusta.

Saatu palaute on kuvattu perusteluosan alussa, kappale Hyväksymisvaihe 2; kaavaehdotus A-2691d

## Muutoksenhaku

Hallintovalitus Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle, asemakaavat

## Toimenpiteet

Kh: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille, kv

Asunto Oy Toivonmäki, c/o Reim Lahti Oy, Aleksanterinkatu 7, 15110 LAHTI

Asunto Oy Onnelantie 7, c/o TiKo Isännöinti Oy, Vesijärvenkatu 11 B 15140

LAHTI

Asunto Oy Onnelantie 18, c/o TiKo Isännöinti Oy, Vesijärvenkatu 11 B 15140

LAHTI

(sähköinen tiedotus sovittu 28.9.2021)

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä hakijalle: Kiinteistöyhtymä Onnelat, [REDACTED]

Ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille (yhteystiedot edellä), ote pöytäkirjasta ilman liitteitä sitä pyytäneille kunnan jäsenille (jos on), sähköinen tiedoksianto Hämeen ELY –keskukselle.

Lainvoimaisuuskysely Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta.

Lainvoimaiseksi tulon jälkeen: kuulutus,  
sähköisesti:

kuulutus Hämeen ELY -keskus,

kuulutus + kartta Hämeen Maanmittauslaitos,

kuulutus + kartta Päijät-Hämeen liitto,  
kuulutus + kartta Kaupunkiympäristön palvelualueen Kaupunkisuunnittelu-  
yksikkö: