

## A-2691 EHDOTUSVAIHE, LAUSUNNOT JA VASTINEET

Kaavaehdotuksesta saatiin lausuntoja 2 kpl

Lausunnon antoivat

1.Hämeen ELY-keskus

2.Lahden kaupunginmuseo/Maakuntamuseo

Asiakirjat kokonaisuudessaan ovat erillisenä liitteenä.

Lausunto 1 (Lahden kaupunginmuseo/Maakuntamuseo 14.11.2019):

Museolla ei ole ei ole huomautettavaa suunnitelmasta.

Vastaus: Kaavatyötä on tehty vuorovaikutteisesti, tavoitteena huomioida kulttuuriympäristön vaatimukset.

Lausunto 2 (Hämeen ELY-keskus 11.12.2019, TIIVISTELMÄ):

Kaavaehdotuksessa on päädytty luonnosvaihetta väljempään ratkaisuun, joka mahdollistaa yhden kerrostalon rakentamisen tontille.

Kaavamuutosalue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY).

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet edellyttävät, että RKY-arvojen turvaamisesta huolehditaan ja että edistetään tavoitteiden toteutumista (MRL 24 §) suunnittelussa.

Kulttuuriympäristö, johon kaavamuutosalue sisältyy, perustuu kaavoitukseen, joka kuvastaa aikakautensa edistyksellisiä kaavoitusperiaatteita ja puutarhakaupunkirakentamisen ihanteita.

Alkuperäisen asemakaavan perusteella on 1920-1930-luvuilla rakennettu Harjukadun, Onnelantien ja Kymintien pientaloalueet sekä Karjalankadun pienkerrostalot. Nyt suunniteltava rukoushuoneen tontti on kolmen kadun rajaama korttelin päte.

Rukoushuoneen purkamisen mahdollistavan kaavan myötä menetetään osa rakennetun kulttuuriympäristön arvoista. Kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuksen purkaminen on perusteltua, jos rakennusta ei ole mahdollista korjata arvoja säilyttäen terveelliseksi ja turvalliseksi rakennukseksi. Selvitysten perusteella on ilmeistä, että rakennuksen elinkaarta ei korjaustenkaan myötä ole mahdollista jatkaa. Kokonaisuutena RKY-alueen yhtenäisiin aluekokonaisuuksiin perustuvat arvot kuitenkin säilyvät.

Koska kaavamuutoksen lähtökohtia ovat tontin uusi käyttötarkoitus ja uudisrakentamisen suunnittelu, on ollut perusteltua hakea kaupunkikuvallisia yhtymäkohtia myös naapurikortteleista RKY-alueen ulkopuolelta. Rakennussuunnitteluvaiheessa tulee ottaa huomioon rakennuksen sijainti arvokkaassa kulttuuriympäristössä. Kaavamääräyksillä ohjataan julkisivujen ja parvekkeiden rakennustapaa. Kasvillisuuteen ja ympäristöön liittyvillä kaavamääräyksillä lievennetään muutoksen vaikutusta ympäristöön ja pyritään liittämään tontti kaupunkikuvallisesti miljööseen. Onko tarkoitus edellyttää rakennuslupavaiheessa laadittavaksi erillinen vihersuunnitelma? Tältä osin määräystä esitetään tarkennettavaksi. Lausuntoaineistoon ei ole liitetty verkkosivuilla esillä olevaa havainnekuva-aineistoa. ELY-keskus esittää harkittavaksi, ohjaavatko esitetyt havainne kuvat liikaa, tai edistävätkö ne parhaalla mahdollisella tavalla rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista (MRL 5 §).

Kun otetaan huomioon RKY-alueen laajuus, erityispiirteet, sijainti ja ala rakennetun ympäristön kokonaisuudessa, sekä kaavassa annetut määräykset, on valtakunnallinen tavoite kulttuuriympäristön arvojen turvaamisesta otettu huomioon riittävällä tavalla. Rakennuksen soveltuvuus ympäristöön ratkaistaan lopullisesti rakennusluvan edellytyksiä harkittaessa. Se tarkoittaa, että rakennus soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.

Kaavaselostuksessa vaikutusten arviointi ja kaavaratkaisun analysointi suhteessa kulttuuriympäristön arvoihin ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin on niukka. Kaavaratkaisun oleelliset perustelut ilmenevät kuitenkin kaavaluonnoksista annetuissa vastineissa. Perusteluita ja vaikutusten arviointia ehdotetaan liitettäväksi ja täsmennettäväksi kaavaselostukseen.

Vastine:

- kaavaratkaisun tavoitteena on RKY-alueen keskeisten arvojen säilyminen. Tontille muodostuu korttelin uusi pääteaihe ja puutarhakaupungin ihanteita jatkava lähiympäristö. Käyttötarkoitus kaupunkirakennetta täydentävänä asumisen alueena liittyy tontin kaupunkikuvallisesti samassa korttelissa sijaitseviin, RKY-rajauksen ulkopuolella oleviin pistemäisiin kerrostaloihin sekä naapurissa olevan umpikorttelin rakennuskantaan. Uudisrakentamisen tulee edustaa tämän päivän arkkitehtuuria.
- huomautus koskien is-määräyksen vihersuunnitelmaa on ymmärrettävä. Kaupungin organisaatiossa on kuitenkin käytäntö, jonka mukaan rakennusvalvonta edellyttää aina erillisen vihersuunnitelman liittämistä rakennuslupa-asiakirjoihin. Paritaloja suuremmissa hankkeissa vihersuunnitelma lähetetään kommentteille vihertoimeen, joka valvoo myös toteutuksen. Tästä syystä muutosten tekemistä is-määräykseen ei ole pidetty tarpeellisena.
- kaavaehdotukseen on tehty nähtävillä olon jälkeen tarkennuksia, joilla on haluttu tukea uudisrakentamisen sopivuutta kulttuuriympäristöön. Kaupunkikuvan kannalta vaikuttavin lienee vesikattoa koskevien määräysten tarkistaminen (jyrkempi kattokaltevuus ja vaatimus iv-laitteiden kokoamisesta yhteen katon harjalla) sekä ulokeparvekkeiden kokoa ja keskinäistä etäisyyttä koskevat määräysten muutokset
- verkkosivuilla ollutta havainnollistavaa aineistoa ei sellaisenaan ole liitetty kaava-asiakirjoihin. Havainnollistavat kuvat on päivitetty ja liitetty kaava-asiakirjoihin kuvaamaan rakentamisen suhdetta maastoon. Uudisrakennushankkeen sopivuus rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriympäristöarvoihin arvioidaan tarkemmin rakennuslupaprosessissa.
- selostuksen puutteet on korjattu lausunnossa esitetyllä tavalla täydentäen selostusta vaikutusten arvioinnin, kaavaratkaisun analysoinnin ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden osalta.