

Lahden kaupunki, Kaupunginvaltuusto, 13.09.2021

§ 106

Asemakaavan muutosehdotus A-2754a, Keski-Lahden (1.) kaupunginosan korttelin 1450 tontille 1, Vesijärvenkatu 11

233/10.02.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Asemakaava-arkkitehti Kimmo Sutinen p. 050 398 5160

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2754a, jolla muodostuu Keski-Lahden (1.) kaupunginosan korttelin 1450 tontti 1.

Käsittely

Keskustelun kuluessa valtuutettu Tapani Ripatti teki seuraavan hylkäysehdotuksen:

”Edellä esittämäni nojaten, esitän, että kaupunginvaltuusto hylkää sille esitetyn asemakaavan muutosehdotuksen A-2754a, jolla olisi muodostunut Keski-Lahden (1.) kaupunginosan korttelin 1450 tontti 1.”

Ehdotusta kannatettiin.

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja totesi, että valtuutettu Tapani Ripatti valtuutettu Ulla Vaaran kannattamana oli tehnyt edellä mainitun kannatetun hylkäysehdotuksen. Puheenjohtajan selostus hyväksyttiin.

Tämän jälkeen puheenjohtaja esitti äänestettäväksi siten, että ne, jotka kannattavat kaupunginhallituksen ehdotusta, äänestävät jaa, ja ne, jotka kannattavat valtuutettu Tapani Ripatin hylkäysehdotusta, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Suoritetussa äänestyksessä todettiin, että kaupunginhallituksen ehdotusta kannatti 43 valtuutettua ja valtuutettu Ripatin hylkäysehdotusta 14 valtuutettua kahden valtuutetun pidättäytyessä äänestämästä. Äänestysluettelo on pöytäkirjan liitteenä.

Kaupunginvaltuusto näin ollen hyväksyi kaupunginhallituksen ehdotuksen.

Perusteluosa / aiempi käsittely

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 30.08.2021

§ 319

Päätös

Esittelijä muutti päätösehdotustaan:

Kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2754a, jolla muodostuu Keski-Lahden (1.) kaupunginosan korttelin 1450 tontti 1.”

Muutettu päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Timonen Pekka

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2754a, jolla muodostuu Keski-Lahden (1.) kaupunginosan korttelin 1450 tontti 1.

Perusteluosa / aiempi käsittely

Tekninen ja ympäristölautakunta hyväksyi asemakaavan muutoksen kokouksessaan 26.01.2021 §8

Asemakaavaehdotus on ollut maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyssä järjestyksessä julkisesti nähtävillä 11.2-16.3.2021. Asemakaavaehdotukseen jätettiin yksi muistutus.

MUISTUTUS ASEMAKAAVAN MUUTOKSEEN A-2754a

Tekninen ja ympäristölautakunta on kokouksessaan 26.1.2021 §8 päättänyt Keski-Lahden Vesijärvenkatu 11, vanha TEVI asemakaavamuutoksen(kaavatunnus A-2754a) kaavakäsittelyn toisessa ehdotusvaiheessa sekä asettanut kaavaehdotuksen nähtäville 11.2-16.3.2021

Olen tarkoin perehtynyt asian valmisteluvaiheen asiakirjoihin, samoin muutoksen hakijan teettämiin tarkoitushakuihin kytkinhallin purkamiseen tähtääviin tutkimuksiin ja kaupungin ns. harmaan kirjan sisältöön arvorakennuksista.

Esitän muistutuksenani, että lautakunta hylkää 26.1.2021 tekemänsä päätöksen väärin perusteltuna, lainvastaisena, lahden tulevaisuutta sekä kulttuurista kaupunkikuvaa heikentävänä asemakaavan muutoksena ja palauttaa ensimmäisen ehdotuksensa suojelumerkintöineen takaisin valmisteluun.

Perusteluna esitän lisäksi seuraavaa:

1.

Tevin talo on arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas. Rakennus, sen hallittu ilme ja korkeatasoiset materiaalit ilmentävät kaupungin rakennustaiteellista ja kaupunkikuvallista kunnianhimoa sodanjälkeiseen kasvun aikaan, Se kuvasaa myös kunnallisen infrastruktuurin kehitystä kaupungin laajetessa ja asukasmäärän voimakkaasti kasvaessa.

Museon lausunnon mukaan ”umpikortteleiden keskelle kahdeksankerroksiselle rakennukselle osoitettu rakennusoikeus on Lahden kaavoitushistorialle vieras ja kaupunkikuvaa vahvasti heikentävä ratkaisu. Rakennus näkyy ympäristöön kaikilta suunniltaan ja Kirkkokadun avoin kulmaus paljastaa sen ja ahtaan piha-alueen kokonaisuudessaan,”

2.

Teknisen ja ympäristölautakunnan kokouksen 26.1 §8 perusteluissa sanotaanm että asemakaavamuutos olisi edistäjä kahdessa Lahden viidestä kärkihankkeesta. Enempää kohdan 1. green-city-kärkihanketta kuin kohdan 4. Yrittäjyyttäkään se ei asemakaavan valmistelijan kuvailemilla, perusteita vailla olevilla kuvitelmillakaan edusta. Toteutuessaan se siis unohtaa kaikki Lahden kaupungin kärkihankkeet.

3.

Lautakunnan tekemä asemakaavamuutospäätös ei täytä keskeisiä Maankäyttö ja rakennuslain säättämiä vaatimuksia:

1§1.mom Tämän lain tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle

sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä.

54§2 mom. Asemakaavan sisältövaatimukset: Rakennettua ympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

118§ Rakennustaiteen ja kaupunkikuvan vaaliminen: Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä ja muita toimenpiteitä suoritettaessa samoin kun rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella.

4.

Kaupungin yhteistyöstä erilaisten kaupallisten osakeyhtiöiden kanssa on tullut liian ratkaiseva osa Lahden kaupunkisuunnittelussa ja rakentamisessa. Lahti on saanut ensin tuloja tonttien myymisestä tai vuokraamisesta, tässä tapauksessa sekä arvotontin että arvokiinteistön myymisestä. Tällaisessa yhteistyössä nyt esilläolevan asemakaavamuutoksen hakijan yhteydessä kaupungin arkkitehtoninen ja kaupunkikuvallinen maine on jo kärsinyt, kaupungin julkisuuskuva merkittävästi heikentynyt- Konserttitalon rakennusprojektin näyttäessä epäonnistumisensa asukkaille, kaupunkimme mädäntyneet kasvot tänne muuttoa aikoville sekä täällä vierailijoille.

Näin vakiintuneella toimintatavalla rahaton rakennussijoittaja ostaa halvalla arvokiinteistön (TEVI) ja hakee nyt asemakaavan muutosta. Myös myyjällä eli tilakeskuksella on vastuunsa tapahtuneesta.

Kaupunki julistaessaan nyt uudelleen TEVI:n asemakaavamuutoksen nähtäväksi, näyttää tulleen täysin sidotuksi siihen, että tämän arvokiinteistötontin kehittäminen tarkoittaakin vain hakijan sanelemaa lisärakentamista.

5.

Lautakunta on 26.1.21 §8 päätöksessään täysin sivuuttanut päätöspykälään painetun, alueelle hyväksytyn suunnitteluohjeen määräykset:

”Kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön tai sen läheisyyteen kohdistuvat muutokset tulee suunnitella paikan henkeä kunnioittaen. Kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennettua ympäristöä koskevissa suunnitelmissa huolehditaanm että kohteen ja sen lähiympäristön tunnusomaiset piirteet säilyvät. Tärkeitä arkkitehtuuripoliittisia teemoja ovat: Keskustan kaupunkimaisema ja kaupunkikuva, maamerkit, näkymät, hyvä suunnittelu.”

6.

Lahden kaupungin itsearvostuksesta ei asemakaava-arkkitehdin piirtämässä asemakaavamuutoksessa ole tietoaakaan. Osa kaupungin keskustan perinteikästä rakennuskulttuuria ollaan antamassa arkkitehtiehdotuksen mukana rakennubisnesliikkeen (Tinnilä yhtiömiehineen) mielivallan pilattavaksi. Tällainen asemakaavahankkeen toteuttaminen on tämän hakijan kohdalla jo normaalia ja jälleen Lahden kaupunkikuvaa aliarvioivaa kaupunkisuunnittelua.

Lahden ns. harmaata kirjaa selatessa huomaa, että kaupungin arvorakennusten määrä on jo suorastaan vähäinen. Verrattain nuoren kaupunkimme rakentamisen eri aikakaudet alkavat kohta olla kateissa, kun kaikki arvokkaat keskustanäkymät tuhotaan asemakaavamuutosta hakevan grynderin sanelun mukaan. Lahdelta menee kaupunkikuvallinen maine ja identiteetti. Ketä varten kaupunkia kehitetään, ja ketä päätöksenteossa todella kuunnellaan?

VASTINE

Tevin talo, samoin kuin Sähkölaitoksen talo ovat kaupunkikuvallisesti arvokkaita. Niille on asemakaavan muutoksessa asetettu suojelumääräykset sr1 ja sr2. Vanha kytkinhalli on puolestaan kuorrutettu ulkopuolelta klinkkerein ja betonikuorielementein 1980-luvulla ja vanhat aukotukset on suljettu. Julkisivuun on lisätty pergolatyyppisiä lisäkoristeita, jotka ovat hallille vieraita. Rakennusosa ei nykyisessä tilassaan ole enää kaupunkikuvallisesti arvokas. Toki sisätilat olisivat olleet säästämisen arvoiset, mutta niidenkin säilyttäminen todettiin mahdottomaksi rakennuksen huonon kunnon takia. Rakennuksessa on tutkimuksen perusteella laajoja mikrobivaurioita ja se on terveydelle vaarallinen. Kaupungin asiantuntijat yhdessä kaupunginmuseon kanssa tulivat siihen tulokseen, että estettä vanhan kytkinhallin purkamiselle ei ole. Uudisrakennuksen soveltuminen ympäristöönsä arvioidaan rakennusluvan myöntämisen yhteydessä. Rakennuspaikka sijaitsee Tevin vanhojen rakennusten ja Cumuluksen hotellirakennuksen välissä, joten ei ole itsestään selvää millaiset julkisivut soveltuvat paikkaan parhaiten. Paikka on sen verran haastava, että sen ulkonäkö tullaan ratkaisemaan kaupunkikuvaneuvottelukunnassa. Asemakaavassa ja sen liitteenä olleissa havainnekuvilla oli esitetty ainoastaan rakennuksen suurin mahdollinen massa. Itse rakennusta ja sen julkisivuja ei ole vielä suunniteltu.

1.

Uusi rakennuspaikka sijaitsee sisäpihalla ja näkyy käytännössä jalankulkijalle ainoastaan Kirkkokadulta. Toki Kirkkokadun nousee voimakkaasti Ristinkirkkoa lähestyttäessä, ja tältä suunnalta uusi rakennus on havaittavissa. Se on kuitenkin kaupunkikuvallisesti arvokkaiden Sähkölaitoksen ja Tevin rakennusten takana. Ulkonäkö pyritään rakennuslupavaiheessa ohjaamaan sellaiseen suuntaan, että lopputulos soveltuu rakennettuun ympäristöön, jossa on myös uudempaa rakennuskantaa.

2.

Asemakaavan muutos edistää kärkihanketta 1. Lahti opiskelijakaupunki mahdollistamalla oppilaitosrakentamisen ja oppilasasuntojen rakentamisen kaavamuutosalueelle, sekä kärkihanketta 4. Yrittäjien lahti lisäämällä asutusta kaupallisten yritysten läheisyyteen, sekä mahdollistamalla uusien yritysten sijoittumisen alueelle.

Asemakaavan muutos mahdollistaa nämä toiminnot joko vanhoihin suojeltuihin kiinteistöihin tai uudirakennukseen.

3.

Asemakaavan muutos täyttää keskeiset Maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukset.

1§1.mom. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen edistää ekologisesti, ja taloudellisesti kestävä kehitystä.

54§ 2.mom. Asemakaavalla suojellaan Tevin talon julkisivu ja Sähkölaitoksen rakennus kokonaisuudessaan.

118§ Vanhaa, ei enää kaupunkikuvallisesti arvokasta kytkinhallia ei voida pelastaa sen kokonaisvaltaisesti vaurioituneiden rakenteiden johdosta. Uuden samanlaisen rakennuksen rakentaminen vanhan paikalle ei ole rakennussuojelua.

4.

Lisärakentamisen paikka ja volyymi on tutkittu tarkasti kaavaselostuksessa kuvatussa prosessissa, ja todettu mahdolliseksi.

5.

Asemakaavan muutoksessa on noudatettu Yleiskaavassa esitettyä suunnitteluohjetta. Rakennuksen ulkonäköä ei ole vielä suunniteltu. Ainoastaan sen paikka ja suurin mahdollinen koko on määritetty asemakaavan määräyksissä.

6.

Asemakaavan muutoksessa on määritetty vain rakennuspaikka ja rakennuksen suurin sallittu koko.

Asemakaavaehdotusta ei ole muutettu muistutuksen perusteella.

Asemakaavan muutokseen liittyen on tehty maankäyttösopimus joka hyväksyttiin Teknisen ja ympäristölautakunnan kokouksessa 18.5.2021 § 86

Muutoksenhaku

Hallintovalitus Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle

Toimenpiteet

Kh: kv

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä Koy Legorak, ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille ja sitä pyytäneille kunnan jäsenille, sähköinen tiedoksianto Hämeen ELY -keskukselle.

Lainvoimaisuuskysely Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta.

Lainvoimaiseksi tulon jälkeen: kuulutus,
sähköisesti:

jäljennös kuulutuksesta Hämeen ELY -keskus,

jäljennös kuulutuksesta+kartta Hämeen Maanmittauslaitos,

jäljennös kuulutuksesta+kartta Päijät-Hämeen liitto,

jäljennös kuulutuksesta kaupunkiympäristön palvelualueen maankäyttö ja aluehankkeet