

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 30.08.2021

§ 319

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

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

Asemakaavaehdotukseen A-2754 on tehty nähtävillä olon jälkeen niin merkittäviä muutoksia, että asemakaavan muutos tuotiin uudelleen Teknisen ja Ympäristölautakunnan käsittelyyn ja asetetaan sen jälkeen uudelleen nähtäville.

Piirustusnumero on muutosten jälkeen A-2754a

Asemakaavehdotuksessa A-2754 sr3 merkinnällä suojellulle kytkinhallille tehtiin kuntotutkimus, jossa ilmeni, että rakennus on niin pilaantunut ja huonossa kunnossa, että sen säilyttäminen on käytännössä mahdotonta. Arvion mukaan alapohjat purettava, kellarinseinät purettava sisä- ja ulkopuolelta, vesikatto uusittava kokonaan, ulkoseinistä laajoja osia purettava ja uusittava. Tällöin korjausaste nousee 100:aan prosenttiin.

Kuntotutkimus on asiakirjojen liitteenä.

Kytkinhallin purettavan osan laajuus on 560 kem².

Muutokset:

- Kytkinhallin purkaminen on mahdollistettu ja suojelumerkintä (sr3) poistettu.
- Kytkinhallin kaksikerroksisesta siivestä säilytetään n.7.5 metrin pituinen osa joka on julkisivultaan alkuperäisen kaltainen
- Kytkinhallin purettavan kellarin tilalle voi rakentaa uuden kellarin
- Kytkinhallin purettavan osan tilalle voi maan tasoon rakentaa autopaikkoja
- Uudisrakennuksen rakennusala on laajennettu etelään, purettavan kytkinhallin suuntaan n.1,5m
- kaukolämpö-määräys on poistettu (MRL 75a § kaukolämpöön liittymisvelvollisuuden määrittämisestä asemakaavassa on kumottu ja tullut voimaan 1.1.2019. Asemakaavalla ei näin ollen voida velvoittaa liittymään kaukolämpöön)

Muutosten johdosta uuden autopaikkavaatimuksen (1ap/110m²) kaikki rakennusoikeuden käytön mitoittamat autopaikat voidaan osoittaa maantasossa pihalla, eikä niitä ole välttämätöntä osoittaa kellaritiloihin.

Selostuksessa esitetyissä havainnekuvissa on esitetty asemakaavan mahdollistaman uudisrakennuksen massa, jota ei ole tarkemmin suunniteltu. Mm. kuvissa esitetyt parvekkeet ovat viitteelliset, ja voivat sijaita myös eri puolilla rakennusta riippuen toteutuvasta suunnitelmasta.

Lahden kaupungin Keski-Lahden (1.) kaupunginosan korttelin 1450 tonttia 1 koskeva asemakaavan muutosehdotus A-2754a Vesijärvenkatu 11, Vanha Tevi

Yksityisen aloitteesta on laadittu asemakaavan muutos Keski-Lahden (1.) kaupunginosan korttelin 1450 osalle.

Tavoite on osoittaa hallinto- ja virastorakennus uuteen käyttöön sekä tutkia uudisrakentamisen mahdollisuus ja määrä. Vanhan sähkölaitoksen rakennus sekä vanhan Teknisen viraston Vesijärvenkadun puoleinen julkisivu tullaan suojelemaan asemakaavamääräyksellä.

Tontilla on tällä hetkellä rakennusoikeutta 7000 m² josta on käyttämättä 1260 m². Rakennusoikeutta nostetaan 1200 m², jolloin kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu 8200 m², joka vastaa tonttitehokkuutta e=2.1. Tämä mahdollistaa 2460 m² kerrostalon rakentamisen tontille.

Kaupungin strategian 2025 mukaisesti kaava toteuttaa Lahden Arkkitehtuuripoliittisen ohjelman rakennetun ympäristön laatutavoitteita kaupunkitilojen osalta. Kaava mahdollistaa keskusta-alueen vetovoiman vahvistamista. Kaava kehittää tiivistä, kestävän kehityksen mukaista yhdyskuntarakennetta. Kaava lisää kerrostalo- ja liiketonttitarjontaa jalankulkuvyöhykkeellä palvelujen läheisyydessä. Kaava ottaa huomioon pohjaveden suojelun ja ilmastonmuutokseen varautumisen, ja tukee yhteisöllisyyttä.

Kaava edistää kärkihanketta 1. Lahti opiskelijakaupunki mahdollistamalla oppilaitosrakennusten ja oppilasasuntojen rakentamisen alueelle sekä kärkihanketta 4. Yrittäjien Lahti lisäämällä asumista kaupallisten yritysten läheisyyteen ja siten edistämällä yritysten toimintamahdollisuuksia alueella sekä lisäämällä yritystoiminnalle varattuja alueita.

Kaavamuutos edistää kärkihanketta 4. Yrittäjien Lahti mahdollistamalla olemassa olevien yritysten kehittymistä ja toimintaedellytyksiä.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Keski-Lahden (1.) kaupunginosan korttelin 1450 tontti 1

Lähtötiedot:

Kaupunki omistaa 12/74 osan tontista. Lopun omistaa kiinteistöosakeyhtiö Legorak.

Asemakaavan muutosalue on kaupungin keskustan ruutukaava-alue. Vesijärvenkadun ja Kirkkokadun kulmasta länteen nousee kohtalaisen jyrkästi Kirkkopuiston puistoalue. Muuten umpinainen kortteli 1450 avautuu pohjoiseen Kirkkokadulle, jolta muutosalueen liikenne- ja huoltoyhteys on järjestetty. Vapaudenkadun varressa olevan tontin 2 huolto on toteutettu tontin 1 kautta siten, että pihalta johtaa ajoyhteys kellaritasolle, johon tontilta 2 on rakennuksen sisäinen yhteys. Korttelin keskiosa on avoin ja mahdollistaa täydennysrakentamisen. Tontilla on pilaantuneita maa-aineksia, jotka poistetaan ennen uudisrakentamista. Korttelin läpi Kirkkokadulta Vapaudenkadulle kulkee jonkin verran käytetty kevyen liikenteen yhteys, jota ei voimassa olevan asemakaavan mukaisesti ole pakko säilyttää.

Kaavatilanne:

Maakuntakaava

Lakimuutoksen myötä ympäristöministeriön vahvistusmenettelystä luovuttiin ja maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 2.12.2016.

Maakuntakaavasta jätetyt valitukset kumottiin Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätöksellä 29.1.2018. Korkeimmalle hallinto-oikeudelle osoitettiin yksi valitus 20.6.2018, jonka korkein hallinto-oikeus hylkäsi 15.4.2019. Maakuntakaava sai lainvoiman 14.5.2019.

Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta C.

Yleiskaava

Lahden läntisten osien osayleiskaava Y-202 (kv 27.6.2016 § 70) sai lainvoimainen 5.10.2017.

Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta C-1.

”Alue varataan Päijät-Hämeen maakuntakeskusta ja sen vaikutusaluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten palveluille, hallinnolle, kaupalle, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikoille ja keskusta-asumiselle. Katuympäristön ja julkisen tilan suunnittelussa ja viimeistelyssä otetaan erityisesti huomioon kävely ja pyöräily. Maiseman ja rakennetun ympäristön ominaispiirteitä vaalitaan ja rakentamisen laatuun kiinnitetään erityistä huomiota. Yksityiskohtaisemmissa suunnitelmissa tulee ottaa huomioon kulttuurihistorialliset selvitykset ja lahden arkkitehtuuripoliittinen ohjelma.”

Alueen suunnitteluohje on seuraava: ”Kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön tai sen läheisyyteen kohdistuvat muutokset tulee suunnitella paikan henkeä kunnioittaen. Keskustakaupan isot yksiköt keskitetään ydinkeskustan alueelle ja sopeutetaan ympäristöönsä kooltaan ja ulkoasultaan. Saimaankadun ja Kauppakadun välisiin kortteleihin voidaan tutkia tornitalojen sijoittamista. Kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennettua ympäristöä koskevissa suunnitelmissa huolehditaan, että kohteen ja sen lähiympäristön tunnusomaiset piirteet säilyvät. Tärkeitä

arkkitehtuuripoliittisia teemoja ovat: Keskustan kaupunkimaisema ja kaupunkikuva, maamerkit, näkymät, hyvä suunnittelu ja laadukas rakentaminen, viimeistelty katu- ja viherympäristö.

Katuympäristön suunnittelussa otetaan huomioon lasten itsenäinen liikkuminen kävellen ja pyörällä.

Koulujen ja kauppakeskuksen lähiympäristön sekä puistojen merkitys lapsille tärkeinä paikkoina tulee ottaa huomioon suunnittelussa.

Suunnitelmissa on selvitettävä vaikutukset kasvihuonekaasupäästöihin ja muihin päästöihin, luonnonvarojen kulutukseen ja ekosysteemipalvelujen toimintaedellytyksiin tehtävään soveltuvalla työkalulla. Pohjavesialueelle rakennettaessa on saavutettava valtakunnallisen viherkerrointyökalun minimitaso tai sitä vastaava viherrakentamisen laatutaso. Alueelle toteutetaan kaupungin pääterveysasema, jossa tarjotaan perusterveydenhuollon palveluita.”

Yleiskaavaa tarkistetaan rullaavasti valtuustokausittain.

Asemakaava

Asemakaavassa tontti on YH, hallinto ja virastorakennusten korttelialue.
(8.12.1986, A-594)

Asemakaavan muutoksen vaikutukset:

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

- Kaavan toteutuminen tiivistää yhdyskuntarakennetta.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

- Tontilla sijaitsevat kaupunkikuvan kannalta merkittävät rakennukset suojellaan. Uudisrakentamisen soveltuminen ympäristöönsä arvioidaan rakennusluvan yhteydessä.

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

- Kulttuuriympäristön kannalta merkittävät rakennukset suojellaan.

Vaikutukset liikenteeseen

- Tonttiliikenne lisääntyy uuden rakentamisen myötä.

Vaikutukset maisemaan

- Uudisrakentaminen sijoittuu korttelin sisäosaan, joten sen vaikutus maisemarakenteeseen on vähäinen.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

- Tontilla oleva pilaantunut maa-aines poistetaan.

Vaikutukset kasvillisuuteen ja eläimistöön

- Tontin puusto pyritään säilyttämään.

Vaikutukset väestörakenteeseen ja elinoloihin

- Nykyisen asumisväljyyden mukaan (1 asukas/40m²) alueen asukasmäärä lisääntyy n. 60-120 asukkaalla.

Sosiaaliset vaikutukset

- Uudisrakentamiseen liittyvä toiminta lisää alueen toimeliaisuutta.

Vaikutukset yritystoimintaan

- Rakennusten käyttötarkoitusten väljentäminen lisää yritystoiminnan edellytyksiä.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa:

Vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 2018 (sekä kuulemiskirjeen yhteydessä 17.2.2020). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 8.3.2018 ja valmisteluvaiheen kuuleminen on suoritettu 17.2. – 4.3.2020, jolloin viranomaisille toimitettiin OAS ja kaavaluonnos ja pyydettiin viranomaislausunnot.

Merkittävien lausuntojen ja mielenpiteiden olennainen osa:

Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana asemakaavan muutoksen luonnoksesta annettiin 8 lausuntoa:

Telia

Ei huomautettavaa

Päijät-Hämeen pelastuslaitos

Kaavoituksessa tulee huomioida rakennusten poistumis- ja pelastustiejärjestelyt.

Liikennejärjestelyiden tulee mahdollistaa kaavoitusalueella olevien kohteiden mahdollisimman hyvä saavutettavuus myös pelastuslaitoksen raskailla ajoneuvoilla.

Vastine

Ok.

LE- Sähköverkko Oy

Tontin sisäpihalla sijaitsee karttaliitteen mukaisesti kahdella eri reitillä Lahti Energian viestikaapeleita. Kaapelit tulee säilyttää.

Tontin Vesijärvenkadun puoleisella reunalla rakennuksen kellarissa sijaitsee LE- Sähköverkko Oy:n nykyinen kiinteistömuuntamo. Muuntamotila ja siihen liittyvät kaapelitilat on säilytettävä nykyisellään.

Vastine

Ok. Mikäli kaapeleita siirretään, se tehdään siirtoa haluavan kustannuksella.

Hämeen elinkeino, liikenne ja ympäristökeskus

Täydennysrakentamista suunnitellaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten kortteliin. Rakentaminen edellyttää purkamista, minkä edellytykset (MRL 139 §) tulee kaavatyön

yhteydessä selvittää. Kaupunkikuvallisesti tärkeät katujulkisivunäkymät on otettu kaavaluonnoksessa huomioon. Nyt esitetyn täydennysrakentamisen kaupunkikuvalliset ja asuin ympäristön tavoitteet ja ratkaisun perustelut mahdollisine vaihtoehtotarkasteluineen täydentynevät kaavaselostukseen. Toivottavaa on, että korttelin täydennysrakentaminen sovitetaan myös sisäpihan kaupunkinäkömää ja asuin viihtyvyyttä kohentavalla tavalla rakennustavaltaan luontevaksi osaksi korttelikokonaisuutta. Hulevesien hallintaa kannustetaan suunnittelemaan myös viherrakentamisen keinoin. Jatkosuunnittelussa esitetään varmistettavaksi, että läheisten liikekorteileiden ilmanvaihtolaitteiden ääni tai muu toiminta eivät aiheuta kohtuutonta häiriötä asumiselle.

Vastine

Ok.

Lahden ympäristöpalvelut

Kaavamuutoksen kohteena olevalla alueella on sijainnut mm. kaupungin sähköntuotantolaitos ja muuta toimintaa, josta on aiheutunut maaperän

pilaantumista. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetaan, että kaavatyön yhteydessä tullaan tekemään pilaantuneen maaperän(pima) -selvitys.

Asemakaavan muutosluonnoksessa kaavamääräyksissä ei ole pima -merkintää. Pima -merkintä tulee lisätä kaavaan koska maaperän puhtaudesta ei ole tietoa ja tontti osoitetaan myös asumiselle. Mikäli maaperä todetaan selvityksessä riittävän puhtaaksi ja asumisen kannalta turvallisesti ei pima-merkintää kaavassa tarvita.

Korttelin 1450 Vesijärvenkadun ja Kirkkokadun puoleiset julkisivut ovat päivällä yli 65 dB:n ja yöllä yli 55 dB:n liikennemelualueella.

Asemakaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa myös olemassa oleviin rakennuksiin asumista. Kaavamääräyksiin tulee varmistaa, että mahdollisissa asuinhuoneistoissa tulee olemaan riittävän alhainen melutaso.

Vastine

Lisätään kaavamääräyksiin pima, mahdollisesti puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Karttaan merkitään pilaantuneen alueen tutkittu raja. Pilaantuneiden maiden tutkimus ja kunnostussuunnitelma ovat mukana asemakaavan muutoksen liiteaineistossa.

Lahti Energia Oy/Lämpöliiketoiminta

Suunnittelualueen läpi menee kaukolämpörunko, joka tulee siirtää hyvissä ajoin ennen suunnitellun hankkeentoteutuksen aloittamista.

Kaukolämpöjohtoja haarautuu kohteen kiinteistön sisällä myös naapurikiinteistöihin, ja haarat tulee huomioida tai siirtää hankkeen tarpeen mukaan. Siirtojen kustannuksista vastaa siirtoa haluava.

Kohteenan olevan asemakaavarajauksen ulkopuolella, lounaispuolella ja pohjoispuolella kaduissa on kaukolämmön runkojohtoja.

Kaukolämmön kapasiteetti alueen tuntumassa on erinomainen.

Suosittelimme kohteen muutos- ja uudisosien lämmitystavaksi kaukolämpöä, ja kaavaan merkintää kaukolämpö.

Mikäli lopullinen kaavaehdotus poikkeaa oleellisesti luonnos- ja valmisteluvaiheen suunnitelmista, varaamme oikeuden lausua siitä uudelleen.

Vastine

Lisätään kaavamääräyksiin merkintä kaukolämpö, uudisrakennukset on liitettävä kaukolämpöverkkoon poikkeuksena MRL 57a §:ssä luetellut rakennukset.

Kaukolämpöjohtojen siirroista ja uusimisista vastaa siirtoja haluava.

Lahden kaupunginmuseo

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

Rakennuksen suunnitteli apulaiskaupunginarkkitehti Irma Kolsi, jolla on tärkeä osuus Lahden sodanjälkeisessä rakentamisessa, Rakennusvalvonta, kaupunkisuunnittelu ja museo ovat sitoutuneet vaalimaan Kolsin elämäntyötä.

Tevin talo sisältyy Selvitykseen Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista. Selvitys on osa Lahden läntisten osien osayleiskaavan arvoluetteloa.

Asemakaavaluonnos perustuu ratkaisulle, jossa Tevin kytkinhalliosuus puretaan lähes kokonaan. Museo pitää tärkeänä hallin säilyttämistä sen poikkeuksellisten kulttuurihistoriallisten arvojen perusteella. Arvot kiinnittyvät sekä hallin tekniseen vaiheeseen, että sen taidenäyttelyhistoriaan.

Museon näkemyksen mukaan umpikorttelin 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. Museo ei puolla korttelin keskelle toteutettavaa rakennusta.

sr- ja sr2-määräyksiä tulee täydentää rakennusten alkuperäis- tai sitä vastaavan ilmeen säilymisen varmistamiseksi.

Vastine

Kaavaluonnosta laadittaessa kytkinhallin osuudesta kaavan laatijalla oli virheellistä tietoa hallin iästä sekä kulttuurihistoriallisesta merkittävydestä.

Prosessin aikana selvisi, että kytkinhallin julkisivut ovat huomattavasti kulttuurihistoriallisesti arvokkaan hallin sisäosia nuoremmat.

Kytkinhalli voidaan säilyttää, ja sille osoitetaan suojelumääräys.

Uudisrakennuksen rakennusala siirretään siten, että sen etäisyys kytkinhallista on 8m.

Kytkinhallin paikalle suunniteltu ajoneuvopysäköinti siirretään toteutettavaksi laajempaan maanalaisena hallina. Kellarin rakennusala laajennetaan Kirkkokatua kohden. Kellarin ajoyhteys mahdollistetaan nykyiseltä kytkinhallin kellariin johtavalta ajoluiskalta. Uudisrakennus sijoittuu kellarin osan päälle.

Rakennusoikeutta pudotetaan 600 m² kokonaisrakennusoikeuteen 8200 m², koska rakennusala on pienentynyt.

Autopaikkavaatimusta kevennetään vastaamaan Lahden kaupungin uudistuvaa pysäköintipolitiikkaa, jossa ydinkeskustan autopaikkavelvoitetta asumisen osalta on kevennetty mitoituskeskittämiseen 1ap/110m².

sr ja sr2- määräyksiä täydennetään seuraavaan muotoon: sr1, sr2.

Lisätään kytkinhallin osalle sr3.

Vanha sähkölaitos (sis myös Kirkkokadun puoleinen laajennus) (sr1): Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat julkisivun ja vesikaton rakennustaiteellista arvoa. Julkisivu- ja vesikattokorjauksissa tulee käyttää alkuperäismateriaaleja. Kaikkien muutos- ja korjaustöiden yhteydessä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Teknillinen virasto (sr2): Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa.

Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat julkisivun ja vesikaton rakennustaiteellista arvoa. Julkisivu- ja vesikattokorjauksissa tulee käyttää alkuperäismateriaaleja. Sisätilojen alkuperäisiä lattiamateriaaleja tulee vaalia. Kaikkien muutos- ja korjaustöiden yhteydessä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Kytkinhalli (sr3): Historiallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Julkisivun palauttavat muutokset ovat suositeltavia. Kaikkien muutos- ja korjaustöiden yhteydessä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Asemakaavan luonnokseen tehdyt muutokset

- Lisätään kaavamääräyksiin pima, mahdollisesti puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Karttaan merkitään pilaantuneen alueen tutkittu raja. Pilaantuneiden maiden tutkimus ja kunnostussuunnitelma ovat mukana asemakaavan muutoksen liiteaineistossa.
- Lisätään kaavamääräyksiin merkintä kaukolämpö, uudisrakennukset on liitettävä kaukolämpöverkkoon poikkeuksena MRL 57a §ssä luetellut rakennukset.
- Uudisrakennuksen rakennusala siirretään siten, että sen etäisyys kytkinhallista on 8m.
- Kytkinhallin paikalle suunniteltu ajoneuvopysäköinti siirretään toteutettavaksi laajempaan maanalaisena hallina. Kellarin rakennusala laajennetaan kirkkokatua kohden. Kellarin ajoyhteys mahdollistetaan nykyiseltä kytkinhallin kellariin johtavalta ajoluiskalta. Uudisrakennus sijoittuu kellarin osan päälle.
- Rakennusoikeutta vähennetään 600 m² niin, että tontin kokonaisrakennusoikeudeksi jää 8200 m².

- Autopaikkavaatimusta kevennetään vastaamaan Lahden kaupungin uudistuvaa pysäköintipolitiikkaa, jossa ydinkeskustan autopaikkavelvoitetta asumisen osalta on kevennetty mitoituskehykseen 1ap/110m².
- sr ja sr2- määräyksiä täydennetään seuraavaan muotoon: sr1, sr2. Lisätään kytkinhallin osalle sr3.

Määräystekstit ovat kokonaisuudessaan mainittu edellisessä kappaleessa.

Luonnosvaiheen lausunnot ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä. Mielenaiheita ei saatu.

Maankäyttösopimus: Asemakaavan muutos vaatii maankäyttösopimuksen.

Tekninen ja ympäristölautakunta käsitteli asemakaavan muutosehdotuksen kokouksessaan 17.6.2020 §78

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 6.8.–7.9.2020

Sitä vastaan jätettiin yksi muistutus.

Muistutus Citycon Finland Oyj

Asemakaavaehdotuksen uudisrakennus sijoittuu vastapäätä hotellia.

Lisärakentamisen edellytetään sovitettavan ympäristöön julkisivujen ja piharakentamisen osalta siten, että myös majoitusliiketoiminnan läheisyys ja majoitustilojen näkymät huomioidaan.

Läheinen majoitustoiminta tulee huomioida lisä- ja muutosrakentamisessa äänimaiseman osalta sekä teknisten ratkaisujen ja konehuoneiden tuottaman äänihaitan osalta.

Edellytetään, että lisärakentamisessa huomioidaan KOy Lahden Hansaa palvelevien kaukolämpöreittien, sitä palvelevien teknisten tilojen ja muiden mahdollisten järjestelmien toteutus siten, ettei lisärakentaminen haittaa toimintaa tai tulevia huoltotarpeita.

Vastine

KOy Lahden Hansan rakentaminen on tällä hetkellä n. 10.5m päässä tontin rajasta ja uuteen ehdotetun rakennuspaikan rakennusalan raja on n. 18.5m. KOy Lahden hansa voi kuitenkin halutessaan rakentaa n. 5m päähän tontin rajasta. Tällöin uuden rakennuspaikan raja jää etäisyyttä n.13m.

Minimietäisyys paloturvallisuuden kannalta on 8m, joten voidaan todeta että uusi rakennuspaikka on jo 5m kauempana. Tämän hetkinen etäisyys hotellihuoneiden ikkunoihin on 18.5m, jota voidaan pitää varsin kohtuullisena keskusta-alueella. Mm. Vapaudenkadun katuleveys hotellin kohdalla Trion kauppakeskuksen seinään on noin. 13.5m.

Konehuoneet, eli tässä tapauksessa IV-konehuone toteutetaan voimassa olevien määräysten mukaisesti siten, että siitä ei ole ympäristölleen haittaa.

Kaukolämpöreittien siirrot tehdään niin, ettei siitä ole haittaa KOy Lahden Hansalle. Lisärakentaminen ei haittaa KOy:n toimintaa eikä tulevia hoitotarpeita.

Asemakaavaehdotusta ei ole muutettu muistutuksen perusteella.

Asemakaavaehdotukseen on tehty nähtävillä olon jälkeen niin merkittäviä muutoksia, että asemakaavan muutos viedään uudelleen Teknisen ja Ympäristölautakunnan käsittelyyn ja asetetaan sen jälkeen uudelleen nähtäville.

Piirustusnumero on muutosten jälkeen A-2754a

Asemakaavehdotuksessa A-2754 sr3 merkinnällä suojellulle kytkinhallille tehtiin kuntotutkimus, jossa ilmeni, että rakennus on niin pilaantunut ja huonossa kunnossa, että sen säilyttäminen on käytännössä mahdotonta. Arvion mukaan alapohjat purettava, kellarinseinät purettava sisä- ja ulkopuolelta, vesikatto uusittava kokonaan, ulkoseinistä laajoja osia purettava ja uusittava. Tällöin korjausaste nousee 100:aan prosenttiin.

Kuntotutkimus on asiakirjojen liitteenä.

Kytkinhallin purettavan osan laajuus on 560 kem²

Muutokset:

- Kytkinhallin purkaminen on mahdollistettu ja suojelumerkintä (sr3) poistettu.
- Kytkinhallin kaksikerroksisesta siivestä säilytetään n.7.5 metrin pituinen osa joka on julkisivultaan alkuperäisen kaltainen
- Kytkinhallin purettavan kellarin tilalle voi rakentaa uuden kellarin
- Kytkinhallin purettavan osan tilalle voi maan tasoon rakentaa autopaikkoja
- Uudisrakennuksen rakennusala on laajennettu etelään, purettavan kytkinhallin suuntaan n.1,5m
- kaukolämpö-määräys on poistettu (MRL 75a § kaukolämpöön liittymisvelvollisuuden määrittämisestä asemakaavassa on kumottu ja tullut voimaan 1.1.2019. Asemakaavalla ei näin ollen voida velvoittaa liittymään kaukolämpöön)

Muutosten johdosta uuden autopaikkavaatimuksen (1ap/110m²) kaikki rakennusoikeuden käytön mitoittamat autopaikat voidaan osoittaa maantasossa pihalla, eikä niitä ole välttämätöntä osoittaa kellaritiloihin.

Selostuksessa olevissa havainnekuissa on esitetty asemakaavan mahdollistaman uudisrakennuksen massa, jota ei ole tarkemmin suunniteltu. Mm. kuissa esitetyt parvekkeet ovat viitteelliset, ja voivat sijaita myös eri puolilla rakennusta riippuen toteutuvasta suunnitelmasta.

Tekninen ja ympäristölautakunta hyväksyi asemakaavan muutoksen kokouksessaan 26.01.2021 §8

Asemakaavaehdotus on ollut maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyssä 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 kestävää 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 arkkitehtiehtotuksen 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 pergolatyyppejä 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 havainnekuviissa 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

Muutoksenhakukielto

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