

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 23.03.2022

§ 48

Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä 27.1.2022 § 6

4179/10.02.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Suunnittelujohtaja Petri Honkanen p. 050 559 4160

Lakimies Eino Svinhufvud p. 044 482 6827

Suunnitteluinsinööri Riina Puusaari p. 044 790 9508

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Samalla lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää antaa lausuntonaan Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle perusteluosassa esitetyn. Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen on tehty hallintovalitus Lahden kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä 27.1.2022 § 6 koskien asemakaavan muutosta A-2807 Hollolankatu 12. Valituksen tekijänä on Salpausselän luonnonystävät ry.

Hallinto-oikeus on pyytänyt asiasta lautakunnan lausuntoa 13.4.2022 mennessä.

Valituksentekijä vaatii lautakunnan päätöksen kumoamista ja asian palauttamista uuteen valmisteluun. Perusteluina valittaja esittää, että kaavamuutosalue tulee säilyttää yleisten rakennusten korttelialueena (Y). Lisäksi valittaja on pyytänyt selvittämään onko lautakunnan päätös ollut hyvän hallinnon ja hallintolainsäädännön mukainen.

Lahden kaupungin hallintosäännössä (KV 16.8.2021 § 76 ja 13.9.2021 § 110) on määritelty eri toimielimille kuuluva päätösvalta. Päätösvaltamatriisin mukaan muiden kuin vaikutukseltaan merkittävien asemakaavojen hyväksyminen kuuluu kaupunkiympäristölautakunnan päätösvaltaan.

Puheena oleva asemakaavan muutos on Lahden kaupunkisuunnittelussa katsottu olevan vaikutukseltaan vähäinen. Perusteluina on ollut päärakennuksen suojelumerkinnän säilyminen, suojeluarvojen tarkentaminen ja rakennusoikeuden määrän väheneminen.

Lahden kaupungin hallintosäännön päätösvaltamatriisissa on todettu, että asemakaavan muutosta ei ole pidettävä vähäisenä, jos se merkitsisi alueen maankäytön yleisen luonteen muuttumista kaavassa osoitetusta tai poikkeamista kaavaa laadittaessa omaksutuista periaatteista, alueella vallitsevan yhtenäisen rakennustavan muuttamista taikka ympäristölliseltä kannalta merkittävien arvojen säilymisen vaarantumista. Menettely ei koske myöskään kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi luokiteltuja korttelialueita, tontteja tai rakennuksia.

Asemakaavan käsittelyssä on hallintosäännön perusteella tapahtunut menettelyvirhe, ja kaavan hyväksymiskäsittely olisi kuulunut kaupunkiympäristölautakunnan sijaan kaupunginvaltuustolle. Asia voidaan tuoda hallintosäännön mukaisesti kaupunginvaltuuston päätettäväksi, mikäli hallinto-oikeus kumoaa kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen 27.1.2022 § 6.

Salpausselän luonnonystävät ry:n laatiman valituksen kaikki asemakaavan muutoksen sisältöä koskevat vaatimukset on hylättävä, koska asemakaavan muutos on laadittu MRL:n sekä voimassa olevan Päijät-Hämeen maakuntakaavan että Lahden läntisten osien osayleiskaavan Y-202 (KV 27.6.2016 § 70) mukaisesti.

Osayleiskaavassa alue kuuluu keskustatoimintojen alueeseen sekä Salpausselkä-rajaukseen. Keskustatoimintojen alueelle voidaan asemakaavoittaa tilaa muun muassa palveluille, hallinnolle, kaupalle, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikoille ja keskusta-asumiselle. Yleiskaavamääräyksessä nostetaan esille myös maiseman ja rakennetun ympäristön ominaispiirteiden vaaliminen sekä kulttuurihistoriallisten selvitysten huomioon ottaminen.

Asemakaavan muutoksessa on huomioitu kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen suojeluarvot ja kohteen sijainti niin kaupunkikuvassa kuin Radiomäen lähivirkistysalueen kupeessa. Rakennussuojelua ja uudisrakentamista koskevia kaavamääräyksiä on työstetty kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen pohjalta ja yhteistyössä Lahden Museoiden kanssa.

Alun perin kiinteistö on rakennettu yksityishenkilön toimesta asumis- ja verstastiloiksi. Kiinteistö on siis ollut yksityisessä omistuksessa ennen sen siirtymistä Lahden kaupungin omistukseen. Rakennuksessa toimi vuosina 1940–1980 lastenseimi, minkä jälkeen kiinteistö on ollut vuokrattuna paikalliselle AA-ryhmälle.

Kaavaselostuksen kiinteistön historian ja nykytilanteen kuvaamisessa on hyödynnetty selvitystä Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista (Lahden kaupungin museo 2000) sekä Lahden Museoiden luonnosvaiheen lausuntoa. Kohteessa tehtiin museon edustajan kanssa erillinen katselmus

kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä. Lahden Museot jätti kaavaehdotuksesta lausunnon, jossa todetaan, ettei museolla ole huomautettavaa asiaan.

Voimassa olevan asemakaavan yleisten rakennusten korttelialueen ja siitä muodostuvan tontin rajat eivät muutu asemakaavan muutoksella. Kiinteistön piha-alue on ollut sen rakentamisesta lähtien luonteeltaan yksityinen eikä osa Radiomäen lähivirkistysaluetta. Kaavamuutosalueella ei myöskään kulje yleisiä luontopolkuja, vaan ulkoiluun tarkoitetut reitit kulkevat ylempänä Radiomäen lähivirkistysalueella. Kaavan mukaisen tontin alueella ei ole sellaisia erityisiä virkistysarvoja, jotka voitaisiin kaavamuutoksen myötä katsoa menetetyiksi.

Asemakaavan muutoksessa on määritelty luonnontilaisena säilytettävä alueen osa, mikä on osoitettu tontin eteläosaan. Tontin muille reunoille on osoitettu istutettava alueen osa, jolla puusto tulee säilyttää. Näillä määräyksillä on nimenomaisesti haluttu vähentää maisemallisia vaikutuksia Hollolankadun ja Radiomäen suuntaan ja tukea luonnon monimuotoisuutta tontilla.

Ympäristöhaittoja on ehkäisty teettämällä erillinen meluselvitys kaavamuutosalueesta ja määräämällä kaavamuutosehdotuksessa rakennusten äänieristysvaatimuksista sekä oleskelualueiden sijoittamisesta tontilla.

Kaavamuutosalueen liikenteelliset vaikutukset on arvioitu kaavaselostuksessa ja tonttiliittymästä on keskusteltu kaupungin kaupunkinfran suunnittelijoiden kanssa kaavaprosessin aikana. Tonttiliittymää on mahdotonta osoittaa muualle kuin nykyiselle paikalleen ilman merkittäviä vaikutuksia lähiympäristöön johtuen maastonmuodoista. Kaava-alueen liikennemäärä on sidoksissa tulevaan käyttötarkoitukseen. Kokonaisuutena

on kuitenkin arvioitu, etteivät liikenteelliset vaikutukset tule olemaan merkittäviä.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on ollut muuttaa alueen käyttötarkoitus sellaiseksi, että kaupunki voi myydä itselleen tarpeettomaksi käyneen kiinteistön. Rakennuksen korjausvelka on suuri ja mikäli kaupunki tekisi siihen tarvittavat korjaustoimenpiteet, tulisi kiinteistöstä perittävä vuokra olemaan merkittävästi nykyistä korkeampi. Haasteena olisi myös päättää, millaisia rakennuksen sisällä tehtäviä muutostöitä kannattaisi tehdä, mikäli tiedossa ei ole pitkäaikaista vuokralaista. Sen vuoksi kiinteistöstä luopuminen on nähty kaupungin kannalta perusteluna ratkaisuna. Kaavamuutoksessa esitetty käyttötarkoitus asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta mahdollistaa jatkossa monenlaisen toiminnan alueella. Käyttötarkoitusta ei ole haluttu rajata ainoastaan asumiseen, sillä rakennuksessa on nykyisellään tiloja, jotka voisivat sopia jatkossakin esimerkiksi toimistokäyttöön.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Ote: Hämeenlinnan hallinto-oikeus 13.4.2022 mennessä.

Liitteet: Hämeenlinnan hallinto-oikeus 13.4.2022 mennessä.