

Lahden kaupunki, Kaupunginvaltuusto, 04.09.2023

§ 74

Asemakaavan muutosehdotus A-2798, Hämeenkatu 5, Keski-Lahti

199/10.02.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Vs. asemakaava-arkkitehti Markus Lehmuskoski p. 050 398 5113

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy muistutuksesta huolimatta asemakaavan muutosehdotuksen A-2798, jolla muodostuu Lahden kaupungin Keski-Lahden (1.) kaupunginosan korttelin 15 tontti 71. Tontille sijoittuvan rakennuksen voi toteuttaa kokonaan tai osittain puurakenteisena ja/tai uusvanhaa tyyliä toteuttaen.

Keskusta-alueella on erityisesti vaalittava täydennysrakentamisen korkeatasoista toteutusta. Rakennukseen sekä sen yksityiskohtiin tulee kiinnittää erityistä huomiota arkkitehtuurin ja valittavien materiaalien osalta (MRL §117).

Soveltuvien osin tämänkin kaavan/tontin laadun minimivaatimukset tulisivat olla kuten päätöksessä KV 11.10.2021 §123 (asemakaavan muutosehdotus A-2691d, Paavolan (3.) kaupunginosan kortteli 93 tontti 15).

Perusteluosa / aiempi käsittely

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 21.08.2023

§ 257

Päätös

Muutosehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Timonen Pekka

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy muistutuksesta huolimatta asemakaavan muutosehdotuksen A-2798, jolla muodostuu Lahden kaupungin Keski-Lahden (1.) kaupunginosan korttelin 15 tontti 71.”

Käsittely

Asian käsittelyn yhteydessä jäsen Toni Putula teki seuraavan muutosehdotuksen: ”Kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen: ”Kaupunginvaltuusto hyväksyy muistutuksesta huolimatta asemakaavan muutosehdotuksen A-2798, jolla muodostuu Lahden kaupungin Keski-Lahden (1.) kaupunginosan korttelin 15 tontti 71. Tontille sijoittuvan rakennuksen voi toteuttaa kokonaan tai osittain puurakenteisena ja/tai uusvanhaa tyyliä toteuttaen. Keskusta-alueella on erityisesti vaalittava täydennysrakentamisen korkeatasoista toteutusta. Rakennukseen sekä sen yksityiskohtiin tulee kiinnittää erityistä huomiota arkkitehtuurin ja valittavien materiaalien osalta (MRL §117).”
Soveltuvien osin tämänkin kaavan/tontin laadun minimivaatimukset tulisivat olla kuten päätöksessä KV 11.10.2021 §123 (asemakaavan muutosehdotus A-2691d, Paavolan (3.) kaupunginosan kortteli 93 tontti 15).”

III varapuheenjohtaja Milla Bruneau kannatti tehtyä muutosehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu esittelijän päätösehdotuksesta poikkeava ehdotus, minkä johdosta tulee äänestää. Selostus hyväksyttiin.

Puheenjohtaja teki seuraavan äänestys ehdotuksen nimenhuutoäänestyksenä: Ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA, ja ne, jotka kannattavat jäsen Toni Putulan muutosehdotusta, äänestävät EI. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin 2 JAA-ääntä (Nieminen E., Hildén), 7 EI-ääntä (Lampinen, Aaltonen, Talja, Ratia, Nieminen M., Putula, Bruneau) ja 1 TYHJÄ-ääni (Kaikkonen). Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Puheenjohtaja totesi jäsen Toni Putulan muutosehdotuksen voittaneen äänin 7–2, yhden äänestäessä tyhjää.

Perusteluosa / aiempi käsittely

Lahden kaupungin Keski-Lahden (1.) kaupunginosan korttelin 15 tonttia 71 koskeva asemakaavan muutosehdotus A-2798 (Hämeenkatu 5, Keski-Lahti).

Asemakaavan muutos tehdään yksityisen kiinteistön omistajan aloitteesta. Asemakaavatyön tavoitteena on täydennysrakentamisen mahdollistaminen tontilla sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen suojeleminen.

Lahden kaupungin strategian 2030 (kaupunginvaltuuston hyväksymä 14.3.2022) mukaisesti kaavalla vahvistetaan keskusta-alueen viihtyisyyttä suojelemalla kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, luodaan kestävää kaupunkirakennetta täydennysrakentamisen avulla sekä parannetaan

alueen elävyyttä katutilaan avautuvan, uuden liiketilan ja siihen liittyvän istutettavan edusta-alueen avulla.

Asemakaavan muutoksella sallitaan uuden, 8-kerroksisen ja 2 700 k-m² laajuisen asuin-, liike- ja toimistorakennuksen rakentaminen tontille. Uudisrakennukseen saa sijoittaa myös opiskelija- tai palveluasumista. Uudisrakennus tulee sijoittaa tontin eteläreunaan siten, että se ulottuu viiden metrin päähän Rauhankadun puoleisesta tontinrajasta ja kuuden metrin päähän tontin länsireunasta. Uudisrakennuksen runkosyvyys on 12 metriä, jonka ulkopuolelle saa toteuttaa 1,5 m ulkonevat, kevytilmeiset parvekkeet rakennuksen pohjois- ja itäisivulle (parv). Rakennuksen Rauhankadun puoleiseen päähän katutasoon tulee toteuttaa liiketila (kl), jonka eteen tulee toteuttaa avoin, katutilaan liittyvä puolijulkinen tai julkinen sekä istutettava tila (e).

Tontille saa rakentaa maanalaisia paikoitus- ja muita tiloja. Piha-alue tulee istuttaa ja pihalle saa rakentaa enintään 30 k-m² laajuisen piharakennuksen riittävän etäälle tontin suojeltavasta rakennuksesta (ma, is). Hämeenkadun puoleiselle sivulle saa toteuttaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan.

Hämeenkadun ja Rauhankadun kulmauksessa sijaitseva vanha jugendrakennus osoitetaan suojeltavaksi (sr). Kaavalla annetaan lisäksi määräyksiä, jotka koskevat julkisivujen käsittelyä (parv, ju), piha-alueen istuttamista ja järjestelyä (is), liittymäkieltoja, auto- ja polkupyöräpaikkojen järjestämistä (ap), hulevesien käsittelyä (hu) sekä pohjaveden suojelua (pv-1).

Lähtötiedot

Suunnittelualueen tontin omistaa Keskisuomalainen Oyj.

Tontilla sijaitseva, vuonna 1908 valmistunut asuin- ja liikerakennus on mainittuna selvityksessä Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista. Selvityksen mukaan rakennus on Lahden vanhin säilynyt jugendtalo ja tyyliinsä harvoja edustajia kaupungissa. Rakennuksen julkisivut ovat säilyneet erittäin hyvin. Sisältä se on muutettu täysin porrashuonetta lukuun ottamatta.

Tontin päärakennuksessa sijaitsee asuntoja sekä liike- ja toimistotiloja. Piharakennus on varasto-, autotalli- sekä toimitilakäytössä. Piha-alue on pääosin pysäköintikäytössä ja tontin kaakkoiskulmassa on pihan oleskelualue. Päärakennuksessa toimii mm. Lahden Mediakulma, Etelä-Suomen Sanomien asiakaspalvelu sekä Radio Voima.

Lähtötiedot on kuvattu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

Kaavatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle (C). Lahden yleiskaavassa Y-203 suunnittelualue on merkitty kuuluvaksi keskustatoimintojen alueeseen (C-1). Suunnittelualueella on voimassa asemakaava 12139/A vuodelta 1952.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Asemakaavan muutoksella sallitaan uuden kerrostalon rakentaminen keskelle olemassa olevaa kaupunkirakennetta, millä on olennaisia vaikutuksia ympäristössä asuvien, työskentelevien ja liikkuvien ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. Uusi kerrostalorakennus vaikuttaa ympäröivistä asunnoista avautuviin näkymiin naapurikiinteistöjen osalta. Nykyinen piharakennus on kaavan perusteella mahdollista purkaa ja uusi rakennus sijoittuisi osin piharakennuksen paikalle.

Uudisrakennus vaikuttaa näkymiin erityisesti Rauhankadun toisella puolella olevista asuinnoista katsottuna sekä eteläpuolella olevan naapuritontin lähimpien asuntojen näkymien osalta. Kauempana sijaitsevien asuinrakennusten näkymiin rakennuksen vaikutus on pienempi johtuen ympäristön muusta, korkeasta rakentamisesta. Rauhankadun toisella puolella olevien asuntojen osalta vaikutusta lieventää kapea runkosyvyys (12 m). Eteläpuolella olevien asuntojen osalta uudisrakennus ei peitä auringon valon kannalta tärkeimpiä ilmansuuntia. Uudisrakennus peittää myös lounaispuolella olevasta kerrostalosta suojeltavaa jugendrakennusta kohti avautuvaa näkymää olevaa piharakennusta enemmän, mitä uudisrakennuksen ulottaminen kauemmas tontin länsipuoleisesta rajasta lieventää.

Asemakaavan toteutusvaiheessa rakentamisaikaiset vaikutukset ympäristön ihmisten elinoloihin ovat tiiviisti rakennetussa ympäristössä merkittäviä. Toteuduttuaan kaava luo uutta kaupunkiympäristöä myös uusille asukkaille. Uudisrakentaminen aiheuttaa olevien naapurikiinteistöjen kannalta oleellisen muutoksen nykytilanteeseen nähden, vaikka nykyinen piharakennuskin rajautuu uudisrakennuksen tavoin matalampana rakennuksena naapuritontteja vasten.

Katu ympäristön käyttäjien kannalta asemakaavalla avattava tontin kaakkoiskulma (e) liiketiloineen luo katutilaan uutta, laadukasta ja käytettävää ympäristöä. Nykytilanteessa kyseinen tontinosa on aidattu katualueesta.

Kaavalla mahdollistetaan L:n muotoisen piharakennuksen purkaminen, jolloin piha avautuu itä-länsisuunnassa. Tämä avartaa näkymiä tältä osin. Piha-alue määrätään kaavalla istutettavaksi ja sillä ei sallita enää

merkittävästi pysäköintiä, millä on myös korttelin sisäisiin näkymiin positiivinen vaikutus.

Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja liikenneverkkoon. Uudisrakentaminen täydentää kaupungin keskustan rakennetta ja lisää osaltaan keskusta-alueen vetovoimaa uusien asukkaiden myötä. Olemassa olevan kaupunkirakenteen täydennysrakentamisella on laajemmassa kuvassa erittäin suuria ja myönteisiä vaikutuksia olemassa olevien palveluiden ja yritysten toimintaedellytysten turvaamiseksi ja parantamiseksi. Alueella on olemassa olevat, erittäin hyvät kävelyn, pyöräilyn ja julkisen liikenteen yhteydet. Keskustan tiivistäminen on myös yhdyskunta- ja energiataloudellisesti kaupungille kannattavaa. Kaava toteuttaa omalta osaltaan tätä laajempaa tavoitetta kaupungin olevan keskustan tiivistämiseksi, asukasmäärän kasvattamiseksi sekä elinvoiman lisäämiseksi.

Kaupunkikuvan ja kulttuuriperinnön kannalta merkittävä jugendrakennus suojellaan kaavassa, kun aiemmin sitä ei ole asemakaavalla suojeltu. Uusi täydennysrakentaminen on suunniteltu sijoitettavaksi tontille siten, ettei se olennaisesti heikennä tontilla sijaitsevan jugendrakennuksen suojelutavoitteita. Uudisrakennus muodostaa uuden, näkyvän taustan kaupunkikuvassa suojeltavalle rakennukselle, mutta esimerkiksi Hämeenkadulta katutasolta tarkasteltaessa uudisrakennus jää kuitenkin suojellun rakennuksen taakse. Uudisrakennuksen soveltuvuutta suojeltavan rakennuksen läheisyyteen on pyritty ottamaan huomioon sen sijoituksen, korkeuden, julkisivumääräysten ja piha-alueen käsittelyä koskevien määräysten avulla.

Vaikutuksia on arvioitu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuosien 2020–2022 kaavoitusohjelmiin. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä sekä osallisille kirjeitse luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 16.3.2020. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 3.12.–16.12.2020, missä yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyötä on esitelty yleisötilaisuudessa 3.6.2020. Kaavatyöhön liittyvä aineisto on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla internetissä.

Valmistelu on tarkemmin kuvattu asemakaavan selostuksessa.

Luonnosvaiheen kuulemisessa saadut lausunnot ja mielipiteet sekä niiden huomioiminen on kuvattu lyhennettyinä asemakaavan selostuksessa. Saadut lausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

Muutokset luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen

Kaavaehdotusta on muokattu luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen siten, että uudisrakennuksen kerrosluvuksi on valittu luonnosvaiheessa esitetyistä vaihtoehdoista matalampi (8 kerrosta). Uudisrakennus sijoittuu lisäksi tontin länsireunassa kauemmas rajasta. Uudisrakennuksen rakennusoikeutta on pienennetty. Piha-alueelle sallitun, laajemman talousrakennuksen rakennusoikeus ja -ala on poistettu ja korvattu pienemmällä rakennusoikeudella. Maininnat vanhan piharakennuksen maanpäällisten ja maanalaisten osien säilyttämisestä on laadittujen selvitysten ja katselmusten perusteella poistettu. Kaavaehdotukseen on lisätty uudisrakennuksen osalta mahdollisuus opiskelija- ja palveluasumiselle. Uudisrakennuksen parvekkeita ja julkisivuja koskevia määräyksiä on täsmennetty.

Kaupunkiympäristölautakunta

Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli asiaa 26.1.2023 § 4.

Asian esittelijän, suunnittelujohtaja Petri Honkasen päätösehdotus oli seuraava:

”Lautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen A-2798 asetettavaksi julkisesti nähtäville.

Mikäli mahdolliset muistutukset eivät anna muuhun aihetta, lautakunta esittää, että kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2798, jolla muodostuu Lahden kaupungin Keski-Lahden (1.) kaupunginosan korttelin 15 tontti 71.”

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Asemakaavan muutosehdotus A-2798 on ollut maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyssä järjestyksessä julkisesti nähtävillä 9.2.–13.3.2023. Sinä aikana on saatu pyydettyinä kaksi ehdotusvaiheen lausuntoa sekä yksi muistutus.

Ehdotusvaiheen lausunnot

Hämeen ELY-keskus toteaa ehdotusvaiheen lausunnossaan, että luonnosvaiheessa annettu lausunto on huomioitu kaavatyössä.

Lahden kaupunginmuseo toteaa ehdotusvaiheen lausunnossaan, että luonnosvaiheen jälkeen laadittujen, tarkempien tutkimusten ja selvitysten perusteella museo ei vastusta esitettyä kaavaehdotusta, joka mahdollistaa piharakennuksen purkamisen. Painorakennuksen kulttuurihistoriallinen

merkittävyys tulee kuitenkin ilmaista kaavan selostuksessa ja tontilla oleva rakennuskanta esittää kuvin. Uudisrakentamisen väriä tulee kaavassa ohjata vaaleaksi, mutta ei saman sävyiseksi tontilla sijaitsevan jugend-rakennuksen kanssa. Museolla ei ole muuta huomautettavaa hankkeeseen.

Muistutus

Kaavaehdotuksesta saatiin yksi muistutus, jossa todetaan, että uusi kerrostalo aiheuttaisi historiallisesti arvokkaan yrityskokonaisuuden tuhoutumisen, koska toimintaan liittyvä toinen rakennus jouduttaisiin purkamaan. Uudisrakentaminen alueella on tarpeetonta ja turhaa. Uudisrakennus olisi myös muuta rakennuskantaa korkeampi, mikä aiheuttaisi maisemahaitan jugend-talon vieressä. Vanhat toimitilat tulee säilyttää kokonaisuutena.

Kaupunkisuunnittelun vastaus muistutukseen

Kaavatyössä on tutkittu piharakennuksen säilyttämismahdollisuudet hyvin tarkasti. Kaavaluonnosvaihtoehdoissa osittainen säilyttäminen oli yksi vaihtoehto. Myös kaupunginmuseo edellytti luonnosvaiheen lausunnossaan piharakennuksen säilyttämistä edes osittain. Rakennuksesta laaditut selvitykset ja tutkimukset ovat kuitenkin osoittaneet, että piharakennuksen kunnostaminen aiheuttaa erittäin suuria taloudellisia ja teknisiä vaikeuksia. Käytyjen keskustelujen, katselmusten ja tutkimusten jälkeen on todettu, että piharakennuksen säilyttämiselle ei ole edellytyksiä. Kaupunginmuseo on ehdotusvaiheen lausunnossaan todennut, että se ei vastusta esitettyä kaavaehdotusta, joka mahdollistaa painorakennuksen purkamisen.

Uudisrakennus sijoittuu tontin jugend-rakennukseen nähden katutasolta tarkasteltuna taka-alalle ja se edellytetään sisennettäväksi Rauhankadun puoleisesta tontinrajasta. Näillä ehdoilla sekä sen julkisivua koskevilla määräyksillä turvataan katutasossa tarkasteltuna jugend-rakennuksen

pysyminen tontin näkyvimpänä rakennuksena sekä kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti merkittävänä kohteena. Toteuttajan suorittaman ennakkomarkkinoinnin ansiosta uudisrakentamishanke ei käynnisty lainkaan tai käynnistyy vasta myöhemmin, mikäli uusille asunnoille ei ole riittävästi kysyntää.

Muutokset kaavaehdotukseen nähtävillölon jälkeen

Lahden kaupunginmuseon ehdotusvaiheen lausunnon perusteella kaavaehdotukseen on tehty tekninen muutos, jolla uudisrakennuksen julkisivuja koskevaa määräystä (ju) on täsmennetty siten, että julkisivun värisävyn tulee olla vaalea ja se ei saa olla keltainen. Lisäksi kaavaselistusta on täydennetty. Saatu ELY-keskuksen ehdotusvaiheen lausunto tai muistutus eivät edellytä muutoksia kaavaehdotukseen.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehty tarkennus on vähäinen eikä muuta olennaisesti kaavan sisältöä, joten asemakaavaehdotusta ei ole tarpeellista asettaa uudelleen nähtäville.

Maankäyttösopimus

Asemakaavan muutokseen liittyen on tehty maankäyttösopimus yksityisen kiinteistönomistajan kanssa, ja se on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 14.6.2023 § 73.

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle, asemakaavat

Toimenpiteet

Ote pöytäkirjasta ilman liitteitä Keskisuomalainen Oyj,
ote pöytäkirjasta ilman liitteitä [REDACTED],
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 kaupunkiympäristön palvelualueen kaupunkisuunnittelu