



Lahden kaupunki
Kaupunkisuunnittelu
kirjaamo@lahti.fi

Lausuntopyyntö 7.6.2023

Lausunto kaavaehdotuksesta, Asemakaava ja asemakaavan muutos, Lahti, Keski-Lahden (1.) kaupunginosa, kortteli 10, tontti 4, Aleksanterinkatu 12, Keskustalo, A-2897

Asemakaavan muutos koskee Aleksanterinkatu 12 tonttia, suunnittelualue sijaitsee näkyvällä paikalla Aleksanterinkadun ja Vapaudenkadun välissä. Kaavaehdotuksen tavoitteena on mahdollistaa Keskustalon rakennusoikeudesta 30% asuinkäyttöön.

Kaavaluonnoksena nähtävillä ollut kaavaratkaisu oli osa Aleksanterin ylikulkusiltaa käsittelevää asemakaavamutosta A-2794, jonka kaavamutosprosessi lopetettiin syksyllä 2022. Sekä asemakaavamutoksessa A-2794 että maaliskuussa 2023 nähtävillä olleessa kaavaluonnoksessa kaavamutoksen keskeinen tavoite oli suojella Keskustalo. Suojelumerkintä päätettiin kuitenkin poistaa kaupunkiympäristölautakunnan esityksestä kokouksessa 26.4.2023.

Aleksanterinkatu asuin- ja liikerakennuksineen on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi ympäristöksi (MARY 2006). Kohde kuuluu myös lainvoimaisen Lahden yleiskaava 2030 (Y-203) kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden luetteloon.

Yleiskaavan tavoitteiden toteutuminen

Lainvoimaisessa Lahden yleiskaavassa 2030 (Y-203) suunnittelualue on keskustoimintojen aluetta (C-1). Alue varataan keskustatoiminnoille, kuten palveluille, hallinnolle, kaupalle, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikoille ja keskusta-asumiselle. Ensisijainen paikka kaupan suuryksiköille ja palveluille. Maiseman ja rakennetun ympäristön ominaispiirteitä vaalitaan ja rakentamisen tulee olla laadukasta. Katuympäristön ja julkisen tilan suunnittelussa ja viimeistelyssä edistetään monimuotoista kaupunkiluontoa, hulevesien hallintaa sekä kävelyn ja pyöräilyn olosuhteita. Yksityiskohtaisemmissa suunnitelmissa tulee ottaa huomioon kulttuurihistorialliset selvitykset, Lahden arkkitehtuuripoliittinen ohjelma ja Lahden hulevesiohjelma.

Yleismääräyksissä todetaan, että: Alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (MaRy) ja paikallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (LaRy) on otettava huomioon teemakartalta ja kohdeluettelosta 1/2: Arvokkaat

28.6.2023

kulttuuriympäristöt yleiskaavakartalla esitettyjen RKY- ja MA-alueiden sekä muinaismuistokohteiden lisäksi.

Maankäyttö ja rakennuslain 42 § mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan asemakaavaehdotus ei toteuta yleiskaavan tavoitetta, koska Keskustalolle ei ole sen todetuista arvoista huolimatta osoitettu suojelumerkintää.

Asemakaavan sisältövaatimukset ja vaikutusten arviointi

Asemakaavan sisältövaatimukset edellyttävät, että rakennettua ympäristöä tulee vaalia, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää (MRL 54 §). Kaavaselostuksessa esitetty vaikutusten arviointi on niukkaa ja rakennetun kulttuuriympäristön osalta on vain todettu ristiriita voimassa olevan Päijät-Hämeen maakuntakaavan ja Lahden yleiskaavan tavoitteiden kanssa. Kaava tosiasiallisesti mahdollistaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kohteen purkamisen, joten kaavaselostuksessa tulee käydä ilmi MRL:n mukaisten purkamisen edellytysten täyttyminen.

Lopuksi

ELY-keskus ei puolla kaavaehdotuksen hyväksymistä koska asemakaavaehdotus ei toteuta sitä ohjaavan yleiskaavan tavoitteita (MRL 42§) eikä täytä asemakaavan sisältövaatimuksia (MRL 54 §).

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt johtava asiantuntija Anna-Kaisa Ahtiainen ja ratkaissut yksikön päällikkö Annu Tulonen.

Tämä asiakirja HAMELY/531/2023 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument HAMELY/531/2023 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Ahtiainen Anna-Kaisa 29.06.2023 11:05

Ratkaisija Tulonen Annu 29.06.2023 12:08

Asemakaava-arkkitehti
Tuomas Helin
Kaupunkisuunnittelu
tuomas.helin@lahti.fi

Viite: Lausuntopyyntö 7.6.2023**Asia: Asemakaavamuutos (A-2897a) Aleksanterinkatu 12, ehdotusvaihe, Lahti**

Aleksanterinkatu 12:n eli Keskustalon asemakaavamuutoksessa sallitaan rakennusoikeudesta 30 % käytettäväksi asumiseen. Kaavan luonnosvaiheessa rakennuksella oli suojelumerkintä sr: ”Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas, kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että sen kaupunkikuvalliset sekä arkkitehtoniset arvot säilyvät.” Rakennuksen suojelu kuuluu keskeisenä osana kaavan tavoitteisiin. Kaupunkiympäristölautakunta kuitenkin päätti merkinnän poistamisesta kokouksessaan 26.4.2023. Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo esittää asiasta pyydettyä lausuntoaan seuraavaa:

Vuonna 1968 valmistunut Keskustalo oli aikanaan alueen suurin liiketalo massiivisella hahmollaan. Heikki Castrénin kilpailutyön pohjalta suunnittelema rakennus edusti muuttuvaa kaupunkikuvaa. Lahden keskustaa haluttiin uudistaa purkamalla vanhaa ja rakentamalla uutta, modernia liikekeskustaa. Sama ilmiö oli käynnissä ympäri Suomen. Puolen korttelin kokoinen Keskustalo edustaa aikansa arkkitehtuuria julkisivukäsittelyllään ja massallaan. Lanun aukiolle päin olevat neljän kerroksen korkuiset ikkunattomat julkisivut olivat uutta Lahdessa. Jopa Keskustaloon sijoitetut toiminnot kertoivat uudesta ajasta: Keskustalossa toimi muun muassa Suomen ensimmäinen moottorihotelli ja paikoitushalli, joka kuitenkin on jo purettu.

Keskustalo on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi osana Aleksanterinkadun asuin- ja liikerakennuksia (MARY 2006). Maakunnallisesti arvokkaat kohteet sisältyvät Päijät-Hämeen maakuntakaavaan 2014. Keskustalo kuuluu myös Lahden yleiskaavan kulttuurihistoriallisesti merkittäviin kohteisiin (Y-203). Yleiskaavan kohdelistaus perustuu *Sevitykseen Lahden sodanjälkeisestä rakennusperinnöstä* (2012), jossa Keskustalo on noteerattu osana keskustan modernia rakennusperintöä.

Keskustalo kuuluu yleiskaavassa C-1 ydinkeskustan alueeseen. Alueen yleismääräyksissä todetaan, että *alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (MaRy) ja paikallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (LaRy) on otettava huomioon teemakartalta ja kohdeluettelosta 1/2: Arvokkaat kulttuuriympäristöt yleiskaavakartalla esitettyjen RKY- ja MA-alueiden sekä muinaismuistokohteiden lisäksi.* Myös varsinaisessa kaavamääräyksessä kiinnitetään huomiota

kulttuuriympäristön merkitykseen alueella: *Maiseman ja rakennetun ympäristön ominaispiirteitä vaalitaan ja rakentamisen tulee olla laadukasta. - - Yksityiskohtaisemmissa suunnitelmissa tulee ottaa huomioon kulttuurihistorialliset selvitykset [ja] Lahden arkkitehtuuripoliittinen ohjelma.*

Yleiskaavan ohjausvaikutus asemakaavaan perustuu Maankäyttö- ja rakennuslakiin (5.2.1999/132), jonka mukaan *yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi* (42 §). Laissa säädetään myös asemakaavan sisältövaatimuksista. Sen mukaan asemakaavassa *rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää* (54 §). Lisäksi kaavan vaikutusten arviointi on puutteellinen. Siinä todetaan kulttuuriympäristön osalta, ettei kaavalla ole vaikutuksia kulttuuriympäristöön. Tosiasiassa kaava mahdollistaa arvokkaaksi todetun rakennuksen purkamisen. Asemakaavan vaikutusten arvioinnista säädetään Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (10.9.1999/895) 1 §:ssä. Näiltä osin kaavaehdotus ei vastaa lain sille asettamia vaatimuksia.

Rakennussuojelun yhtenä keskeisenä tavoitteena on monipuolisen rakennuskannan säilyttäminen sekä eri aikakausien rakentamistapojen ominaispiirteiden vaaliminen. Niin kuin luonnosvaiheen määräystekstissä todettiin, suojelulla varmistetaan, että rakennuksen *kaupunkivalliset sekä arkkitehtoniset arvot säilyvät*. Suojelun ensisijainen tapa on lainkin mukaan asemakaavassa suojelu. Kun rakennus suojellaan asemakaavassa, määritellään rakennuskohtaisesti, mitkä asiat siinä ovat suojelemisen arvoisia. Asemakaavaan tulevat merkinnät perustuvat rakennuksesta tehtyihin selvityksiin ja asiantuntijatyöhön. Hyvä määräysteksti ohjaa tulevaisuudessa virkamiehiä, asiantuntijoita ja kiinteistön omistajaa rakennuksen korjauksiin ja muutostöihin liittyvissä kysymyksissä. Näin varmistetaan, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät.

Modernin rakennusperinnön suojelu on vielä uutta. Olemme tottuneempia siihen, että suojeltavat rakennukset ovat iältään vanhempia. Lahden rakennuskannasta kuitenkin noin 90 % on rakennettu vuoden 1945 jälkeen, mikä vastaa myös koko maan laajuisesti rakennusten ikää. Nuoremmat rakennukset muodostavat siis määrällisesti merkittävän joukon rakennuksia lahtelaisessa kaupunkiympäristössä. 1960–1980-lukujen modernistiset rakennukset ovat juuri nyt suuren purku-uhan alla. Jotta Lahdessa säilyy tämän ajan modernia arkkitehtuuria myös tulevaisuuteen, meidän on tunnistettava tuon ajan merkittävimmät rakennukset. Työtä sen eteen on tehty yleiskaavan yhteydessä laatimalla jo aiemmin mainittu *Selvitys Lahden sodanjälkeisestä rakennusperinnöstä*. Selvitystä päivitetään edelleen tekemällä uuden yleiskaavan (Y-205) kanssa samaan aikaan Lahden merkittävistä kulttuurihistoriallisista kohteista päivitysinventointia. Valmisteleva taustatutkimus modernin arkkitehtuurin osalta on siis Lahdessa hyvässä vaiheessa.

Keskustalo on yksi niistä merkittävistä rakennuksista, jotka ovat ylemmissä kaavatasoissa sekä niihin liittyvissä selvityksissä määritelty suojelun arvoisiksi rakennuksiksi. Keskustalo kuuluu Lahden keskustan merkittäviin 1960-luvulla rakennettuihin liiketaloihin. Modernin rakennuskannan vaaliminen on Lahden ominaispiirteiden vaalimista.

Museo ei puolla asemakaavan hyväksymistä ilman suojelumerkintää.

Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

tutkimuspäällikkö

Liisa Koskelainen

tutkija

Roosa Ruotsalainen

Tiedoksi: Museovirasto, Hämeen ELY-keskus, Kaupunginarkkitehti Johanna Palomäki