

Lahden kaupunki, Kaupunginvaltuusto, 07.10.2024

§ 104

Asemakaavan muutosehdotus A-2897d, Aleksanterinkatu 12, Keski-Lahti (Keskustalo)

17391/10.02.01.00/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaavoitusarkkitehti Tuomas Helin, p. 044 482 6337

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2897d.

Käsittely

Asian käsittelyn yhteydessä valtuutetut Kalle Aaltonen ja Tuija Saloranta ilmoittivat olevansa esteellisiä. Esteellisyys todettiin kuntalain 97.1 §:n mukaisesti. Aaltonen ja Saloranta poistuivat asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Keskustelun kuluessa valtuutettu Toni Putula teki seuraavan muutosehdotuksen:

”§104 Keskustalon kaava - kaava hyväksytään ilman sr-merkintää.”

Ehdotusta kannatettiin.

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja totesi, että valtuutettu Toni Putula mm. valtuutettu Francis McCarronin kannattamana oli tehnyt edellä mainitun kannatetun muutosehdotuksen. Puheenjohtajan selostus hyväksyttiin.

Tämän jälkeen puheenjohtaja esitti äänestettäväksi siten, että ne, jotka kannattavat kaupunginhallituksen ehdotusta, äänestävät jaa, ja ne, jotka kannattavat valtuutettu Toni Putulan muutosehdotusta, äänestävät ei.

Äänestysesitys hyväksyttiin.

Suoritettussa äänestyksessä todettiin, että kaupunginhallituksen ehdotusta kannatti 31 valtuutettua ja valtuutettu Putulan muutosehdotusta 25 valtuutettua, yhden valtuutetun äänestäessä tyhjää ja kahden valtuutetun ollessa esteellisenä poissa. Äänestysluettelo on pöytäkirjan liitteenä: Liite 104 §.

Kaupunginvaltuusto näin ollen hyväksyi kaupunginhallituksen ehdotuksen.

Perusteluosa / aiempi käsittely

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 23.09.2024

§ 332

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän kokouksessa muuttaman päätösehdotuksen:

Kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

"Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2897d."

Asemakaavan muutosehdotus on alkuperäisen kaavaehdotuksen A-2897:n mukainen sisältäen sr-merkinnän. Alkuperäiseen kaavaehdotukseen A-2897 lisätään käsittelyhistoria ja nimetään teknisesti uudestaan A-2897d:ksi.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Kyynäräinen Niko

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

"Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2897b."

Käsittely

Asiaan oli julkaistu muutosmoniste 20.9.2024 (liitteenä).

Kaupunginhallituksen I varapuheenjohtaja Kalle Aaltonen ilmoitti esteellisyytensä (HL 28.1 § 5 k.) ja poistui käsittelyn ajaksi. Asian käsittelyyn osallistui hänen sijastaan varajäsen Nina Kallijärvi.

Käsittelyn aikana esittelijä muutti päätösehdotustaan kuulumaan seuraavalla tavalla:

Kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

"Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2897d."

Asemakaavan muutosehdotus on alkuperäisen kaavaehdotuksen A-2897:n mukainen sisältäen sr-merkinnän. Alkuperäiseen kaavaehdotukseen A-2897 lisätään käsittelyhistoria ja nimetään teknisesti uudestaan A-2897d:ksi.

Kaupunginhallituksen III varapuheenjohtaja Toni Putula teki seuraavan muutosehdotuksen:

Kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

"Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2897c."

Muutosehdotus A-2897c ei sisällä sr-merkintää.

Kaupunginhallituksen jäsen Mira Nieminen kannatti muutosesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu esittelijän

päätösehdotuksesta poikkeava muutosesityksen, jota ei voida hyväksyä yksimielisesti, vaan asiasta tulee äänestää. Puheenjohtaja teki seuraavan

äänestys ehdotuksen nimenhuutoäänestyksenä: Ne, jotka kannattavat

esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA, ja ne, jotka kannattavat III

varapuheenjohtaja Putulan muutosesitystä äänestävät EI. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin 5 JAA-ääntä (Sairomaa, Kaikkonen,

Kallijärvi, Talja, Hildén) ja 5 EI-ääntä (Lampinen, Ratia, Nieminen Mira,

Rantanen, Putula). Puheenjohtaja totesi esittelijän pohjaehdotuksen

tulleen hyväksytyksi puheenjohtajan ratkaisevalla äänellä. Äänestyslista on päätöksen liitteenä.

Perusteluosa / aiempi käsittely

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 11.09.2024

§ 105

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti esittelijän päätösehdotuksesta poiketen, että asemakaavan muutosehdotuksesta poistetaan maininta sr-

merkinnästä.

Kaupunkiympäristölautakunta esittää, että kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

"Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2897b."

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää muuttaa 26.04.2023 tekemäänsä päätöstä § 39 siten, että asemakaavan muutosehdotus A-2897b sisältää sr-merkinnän.

Kaupunkiympäristölautakunta esittää, että kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

"Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2897b."

Käsittely

Asian käsittelyn yhteydessä puheenjohtaja McCarron teki seuraavan muutosesityksen päätösehdotukseen: sr-merkintä poistetaan päätösehdotuksesta. Il varapuheenjohtaja Sorsa kannatti tehtyä muutosesitystä.

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

Puheenjohtaja teki seuraavan äänestys ehdotuksen: Ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA, ja ne, jotka kannattavat puheenjohtaja McCarronin muutosesitystä, äänestävät EI. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin 5 JAA-ääntä (Mikko Lindroos, Ville Nikkilä, Tomi Sairomaa, Anneli Viinikka ja Ville Hälinen) ja 5 EI-ääntä (Minerva Kastehelmi, Maarit Tuomi, Anita Närhi, Tuomas Sorsa ja Francis McCarron). Äänestyslista otettiin pöytäkirjan liitteeksi.

Puheenjohtaja totesi puheenjohtajan muutosesityksen tulleen hyväksytyksi puheenjohtajan äänellä.

Esittelijä jätti eriävän mielipiteensä merkittäväksi pöytäkirjaan.

Perusteluosa / aiempi käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 26.04.2023 § 39 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen A-2897 julkisesti nähtäville ilman kaavaehdotuksessa alun perin ollutta sr-merkintää. Kaupunkiympäristölautakunta päätti samalla, että mikäli mahdolliset muistutukset eivät anna muuhun aihetta, lautakunta esittää, että kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen: "Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2897."

Kaavaehdotus oli nähtävänä 1.6.–3.7.2023 kaupungin verkkosivuilla ja paperikopiona Palvelutorin Lahti-Pisteellä sekä pääkirjastossa.

Viranomaisilta pyydettiin lausuntopyynnöt lautakunnan hyväksymästä kaavamuutosehdotuksesta 3.8.2023 mennessä. Ehdotuksesta jätettiin kaksi (2) lausuntoa ja yksi (1) muistutus.

Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli saatuja lausuntoja ja muistutuksia kokouksessaan 20.3.2024 kokousasian § 37 "Muut asiat" yhteydessä

esittelijän selostuksen pohjalta. Viranomaisten lausuntojen ja kiinteistönomistajan muistutuksen johdosta kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä suojelumerkinnän palauttamisen. Päätös sr-merkinnän palauttamisesta jäi kuitenkin merkitsemättä kaupunkiympäristölautakunnan pöytäkirjaan, eikä päätös näin ollen syntynyt hallintomenettelyssä edellytetyllä tavalla.

Kaupunginhallitus käsitteli kaavaehdotus 19.08.2024 § 287 ja päätti esittää kaupunginvaltuustolle kaavan hyväksymistä ilman sr-merkintää. Havaittuaan menettelyvirheen kaupunkiympäristölautakunnan pöytäkirjassa, kaupunginhallitus päätti 2.9.2024 § 309 peruuttaa kaupunginvaltuustolle tekemänsä päätösehdotuksen ja palauttaa asian menettelyvirheen johdosta kaupunkiympäristölautakunnan uudelleen käsiteltäväksi. Kaupunginvaltuusto jätti 2.9.2024 kokouksensa asialistalla olleen asian käsittelemättä (KV 2.9.2024 § 90).

Lausunnot ja muistutus

Ehdotuksesta jätettiin kaksi (2) lausuntoa ja yksi (1) muistutus, joka on hakijalta Kiinteistö Oy Lahden keskustalo itseltään. Näiden sisältö on tiivistetty alle. Lausunnot ja muistutus löytyvät selostuksen liitteistä kokonaisuudessaan.

Hämeen ELY-keskus 28.06.2023

ELY-keskus ei puolla kaavaehdotuksen hyväksymistä koska asemakaavaehdotus ei toteuta sitä ohjaavan yleiskaavan tavoitteita (MRL42§) eikä täytä asemakaavan sisältövaatimuksia (MRL 54 §).

Lahden kaupungin museo 03.08.2023

Asemakaavan vaikutusten arvioinnista säädetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999) 1 §:ssä. Näiltä osin kaavaehdotus ei vastaa lain sille asettamia vaatimuksia. Museo ei puolla asemakaavan hyväksymistä ilman suojelumerkintää.

Kiinteistö Oy Lahden keskustalo 08.05.2023

Omistaja ja hakija Kiinteistö Oy Lahden keskustalo, on valmistellut asemakaavan muutosta pitkään yhdessä kaupungin kanssa ja hakijan esittämät toiveet täyttyvät kaavatyössä. Omistaja toivoo, ettei kaavamuutosta enää pitkitettäisi päätöksenteossa, eikä sr-merkintää poistettaisi ehdotuksesta.

Yhteenvetona viranomaiset ja hakija Kiinteistö Oy Lahden keskustalo itse suhtautuivat kriittisesti Kaupunkiympäristölautakunnassa tehtyyn päivitykseen poistaa sr-merkintä, joka oli viranomaisten ja hakijan kanssa yhteistyössä etukäteen harkittu.

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 26.04.2023

§ 39

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä päätösehdotuksen siten, että kaavan sr-merkintä poistetaan.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asettaa asemakaavan muutosehdotuksen A-2897 julkisesti nähtäville.

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

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2897.”

Käsittely

Asian käsittelyn yhteydessä jäsen Tomi Sairomaa esitti, että asia palautetaan valmisteluun. Jäsen Mikko Lindroos kannatti tehtyä palautusesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että koska oli tehty kannatettu, asian käsittelyn keskeyttävä esitys, on asiassa äänestettävä. Selostus hyväksyttiin.

Puheenjohtaja teki seuraavanlaisen äänestusehdotuksen: Ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA, ja ne, jotka kannattavat Sairomaan palautusehdotusta äänestävät EI. Äänestysesitys hyväksyttiin. Äänestystavaksi hyväksyttiin nimenhuutoäänestys.

Suoritetussa äänestyksessä annettiin 6 JAA-ääntä (Minerva Kastehelmi, Maarit Tuomi, Ida Rantanen, Tuomas Sorsa, Anita Närhi ja Francis McCarron) ja 4 EI-ääntä (Mikko Lindroos, Ville Nikkilä, Tomi Sairomaa ja Anneli Viinikka). Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Puheenjohtaja totesi, että asian käsittelyä jatketaan.

Asian käsittelyn yhteydessä jäsen Tuomas Sorsa teki seuraavanlaisen muutosesityksen: ”Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä päätösehdotuksen siten, että kaavan sr-merkintä poistetaan.” Jäsen Minerva Kastehelmi kannatti tehtyä muutosesitystä.

Puheenjohtaja tiedusteli lautakunnalta, voidaanko Sorsan muutosesitys hyväksyä yksimielisesti, vai asetetaanko se pohjaehdotusta vastaan. Lautakunta hyväksyi yksimielisesti Sorsan muutosesityksen.

Perusteluosa

Lahden kaupungin Keski-Lahden (1.) kaupunginosan korttelin 10 tonttia 4 koskeva asemakaavan muutosehdotus A-2897 Aleksanterinkatu 12, Keskustalo.

Yksityisen aloitteesta on laadittu asemakaavan muutos Keski-Lahden (1.) kaupunginosan korttelin 10 tontille 4.

Tiivistelmä

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Keskustalon nykyisestä rakennusoikeudesta 30% asuinkäyttöön ja suojella Keskustalon rakennus sr-merkinnällä, kieltää sen purkamisen ja edellyttää korjaus- ja muutostöiden yhteydessä ottamaan arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset arvot huomioon.

Yhteensä Keskustalon rakennusoikeus 15 000 kem² ja tehokkuusluku 4,41.

Lahden kaupunkistrategian (KV 14.3.2022 § 35) mukaisesti kaava mahdollistaa kilpailukykyisen toimintaympäristön ja kaupungin kasvun.

Kaava edistää vuoden 2023 kärkihanketta 3. Elävä Lahti elävöittämällä kaupungin keskustaa Lahden kaupunkistrategian (KV 14.3.2022 § 35) mukaisesti.

Kaavatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C). Merkinnällä osoitetaan kaupunkitasoisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen sekä asumisen alueita niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoineen.

Aleksanterinkadun asuin- ja liikerakennukset sisältyvät Päijät-Hämeen maakuntakaavan kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden luetteloon.

Asemakaava on valmisteltu oikeusvaikutteisen Lahden läntisten osien osayleiskaavan Y-202 mukaisesti ja suunnittelualue on siinä keskustatoimintojen aluetta (C-1). Maiseman ja rakennetun ympäristön ominaispiirteitä vaalitaan ja rakentamisen laatuun kiinnitetään erityistä huomiota. Yksityiskohtaisemmissa suunnitelmissa tulee ottaa huomioon kulttuurihistorialliset selvitykset ja Lahden arkkitehtuuripoliittinen ohjelma.

Aleksanterinkatu sisältyy Lahden läntisten osien osayleiskaavan arvokohdeluetteloon osana Lahden keskustan arvorajausta. Yleiskaavaa tarkistetaan rullaavasti valtuustokausittain.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on K-alueetta, eli liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta.

Vaikutusten arviointi

Kaavamuutoksella ei ole olennaisia vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön sekä rakennettuun ympäristöön.

Kaupunkikuvan ja kulttuuriperinnön kannalta merkittävät rakennukset Keskustalo suojellaan kaavamuutoksella. Keskustalon olevat toiminnot päivitetään kaavamerkinnöissä vastamaan nykyistä tilannetta ja tulevaisuuden mahdollisia tarpeita, niin että nykyisestä 15 000 kem² rakennusoikeudesta 30% sallitaan asuinkäyttöön. Keskustalon 7. kerros on jo sallittu rakentamiselle ja entisen Hotelli Mustan Kissan asuinhuoneistot on muutettu poikkeusluvalla asuinkäyttöön Vapaudenkadun puolella.

Kaavamuutoksen vaikutus luontoon ja luonnon ympäristöön ei ole merkittävä.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa:

Keskustalon suojeleminen sr-merkinnällä ja 30 % asumisen määrän mahdollistaminen on ollut aikaisemmin esillä osana Aleksanterin ylikulkusillan kaavaa A-2794. Keskustalon sr-merkintää ja asumisen 30% mahdollistamista kohtaan ei tullut muistutuksia edeltäneessä kaavaprosessissa A-2794.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi asemakaavan A-2794 muutosehdotuksen julkisesti nähtäville 16.12.2021 (§ 85).

Kaavaehdotus A-2794 oli nähtävänä 30.12.2021–7.2.2022 kaupungin verkkosivuilla ja paperikopioina Palvelutorin Lahti-Pisteessä ja pääkirjastossa. Annetuissa muistutuksissa ei ollut huomautettavaa Keskustalon osalta.

Nykyinen vain Keskustaloa koskeva asemakaavan muutosehdotus A-2897 tuli vireille omana kaavanaan Lahden kaavoituskatsauksen yhteydessä maaliskuussa 2023. A-2897 kaavaluonnos oli nähtävillä 30.3.-16.4.2023 kaavatyön verkkosivuilla, sekä Palvelutorin Lahti-pisteessä ja pääkirjastossa.

Lausuntoja kolme kappaletta, eikä niissä ollut huomautettavaa.

Mielipiteitä tuli ja yksi ja siinä Lahden yrittäjät piti kaavamutosta positiivisena asiana ja 30% asumisen mahdollistamisen monipuolistaessa tilojen käyttöä.

Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

Lausunnoilla ja mielipiteillä ei ole vaikutusta kaavaehdotuksen sisältöön.

Maankäyttösopimus: Asemakaavan muutoksesta on laadittu maankäyttösopimus.

Muutoksenhaku

Hallintovalitus Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle, asemakaavat

Toimenpiteet

Kh: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille, kv

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä hakijalle, ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille, ote pöytäkirjasta ilman liitteitä sitä pyytäneille kunnan jäsenille, 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