

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 14.08.2024

## § 94

Valtuustoaloite: Valtuusto luo kaavoitukselle ja asemakaavan muutoksille mittarit tai eettiset ohjeet, jotka velvoittavat päättäjiä huomiomaan kaavoituksessa ja asemakaavan muutoksissa aiempaa paremmin kaavoituksen kohteena olevan alueen sekä sen ympäristön luonto- ja historialliset arvot

1412/00.01.01.03/2022

### Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupunginarkkitehti Johanna Palomäki p. 050 387 8715

### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

### Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää antaa vastauksenaan valtuustoaloitteeseen perusteluosassa esitetyn.

### Perusteluosa

Valtuutettu Tapani Ripatti 14.3.2022:

#### **”Taustaa:**

Lahden kaupunkiympäristölautakunta käsitteli ja hyväksyi 27.1.2022 (§6)  
*”Asemakaavan muutosehdotus A-2807, Keski-Lahti, Hollolankatu 12 sekä siihen liittyvä tonttijaon muutos M-21-179”*

Ko. pykälän kohdassa vaikutusten arviointi todetaan *”Asemakaavan muutos ei ole vaikutukseltaan merkittävä. MRL 52§:n mukaisesti kaupungin*

*hallintosäännössä muut kuin vaikutukseltaan merkittävät kaavat on delegoitu kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi.”*

Asemakaavan muutosta ei tuoda valtuustoon, koska sitä pidetään vähäisenä. Valtuuston kautta esim. aloitteella ei siis tehtyyn päätökseen voi vaikuttaa.

**ALOITE:**

Esitän, että valtuusto luo kaavoitukselle ja asemakaavan muutoksille mittarit tai eettiset ohjeet, jotka velvoittavat päättäjiä huomiomaan kaavoituksessa ja asemakaavan muutoksissa aiempaa paremmin kaavoituksen kohteena olevan alueen sekä sen ympäristön luonto- ja historialliset arvot.

Em. Kyla:n muutosehdotus osoittaa mielestäni, että lahtelaisessa kaavoituksessa päätökset perustuvat liialti kaavoitettavan alueen rakennusoikeuteen ja euroihin.

Aloitettani ei pidä tulkita epäluottamuksen osoituksena Kylan päätöksiin tai kaavoitukseen yleensä, vaan haluna lisätä ns. pehmeitä arvoja kovien kustannuksella.

Aloitteessani mainitsemieni eettisten ohjeitten/mittareiden laatimiselle käyn läpi Kylan 27.1.2022 §6 päätösprosessia.

**VÄÄNTÖÄ ARVOKESKUSTELUN POHJAKSI.**

LAUTAKUNTA (Tylan päätösesitys): Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa yleisten alueiden korttelialue (Y) yhdeksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL), mikä mahdollistaa jatkossa

monenlaisen toiminnan alueella. Osoittamalla kiinteistö AL-alueeksi, mahdollistetaan myös yritystoiminta kiinteistöllä.

Kaavamuutoksen vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat vähäiset, koska kaava suojelee olemassa olevan rakennuksen ja pienimuotoinen lisärakentaminen on alisteista päärakennukselle.

*KOMMENTTINI: Ko. alue on osa Radiomäen ja Humpulanvillan muodostamaa, Lahdelle tärkeää mäki/harju-aluetta, jota on käsiteltävä kokonaisuutena. Kaavamuutos tuhoaa Radiomäen puistomaisen ilmeen laskeuduttaessa Mytjäisistä Lahden keskustaan. Kyse ei ole siis vain rakennetusta ympäristöstä, vaan myös luonnosta ja lahtelaisittain arvokkaan maiseman kunnioittamisesta. Tonttialue on Ortodoksikirkon naapurina. Alue-käsite on rakennetun ympäristön lisäksi myös eettisiä valintoja ja havaintoja. Valtuuston tulee pohtia alueen arvoja, ei vain vaikutuksista rakennettuun ympäristöön.*

LAUTAKUNTA: Kuntotutkimuksen mukaan kaavamuutosalueella sijaitseva rakennus vaatii monenlaisia kunnostustoimia. Mikäli kaupunki toteuttaisi tarvittavat toimenpiteet, nousisi tilavuokra niiden myötä todennäköisesti merkittävästi. Nykyisen kaltaiselle yhdistystoimijalle tilavuokran merkittävä nousu voisi olla esteenä vuokrasopimuksen jatkamiselle. Nyt on oikea aika myydä tontti, jolloin tuleva omistaja voi tehdä samalla omiin tarpeisiinsa sopivat muutostyöt rakennuksessa.

*KOMMENTTINI: Lautakunta toteaa, että remontista johtuva tilavuokran nousu voisi olla este nykyiselle vuokralaiselle. Valtuusto voi pohtia, onko alueella ja rakennuksella (rakennuksilla) käyttöä vaikkapa Lahden matkailulle? Raha vai kulttuuri/luonto/historia-arvot?*

*AJATUS: Miksi ei aluetta kunnosteta esimerkiksi yksityiseksi museoksi, johon sijoittuisi Hennalan Lääketieteellinen museo & Lahden 1918-museo.*

LAUTAKUNTA: Ko. kaavamuutosalue ei ole osa Radiomäen virkistysaluetta (VL) eikä avoin kaikkien kaupunkilaisten käyttöön.

*KOMMENTTINI: Nyt on mahdollisuus palauttaa koko Radiomäestä puistomainen virkistysalue, jolla on vahvat historialliset juuret. Tämä on oiva tilaisuus valtuuston pohtia kaavoituksen ja jokamiehen oikeuksia; sulkeko vai avaako kaavoitus alueita. tässä tapauksessahan kyse on siitä, tuleeko ko. alueesta todella suljettu yksityistontti vaiko osa kaikkia lahtelaisia ja turisteja palvelevaa historiallisesti arvokasta harjumaisemaa Urheilustadionin, jäähallin ja kaupungin välillä.*

Ko. rakennus on varustettu suojelumerkinnällä sr. Siihen liittyen todetaan mm. että "Rakennuksessa suoritettavien korjaus – ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy."

*KOMMENTTINI: Minä tulkitsen ko. lausetta siten, että se merkitsee että koko alueen tulee olla sopusoinnussa kaupunkikuvan eli Radiomäen kulttuurialueen kanssa.*

#### **PYYTÄMIÄNI KOMMENTTEJA**

Kaavoituksessa käytetään usein asiantuntijoita. Kysyin kahdelta henkilöltä:

Mikä on tämän kaava-alueen arvo

SEPPO TOIVONEN: *"Siinä on ollut saksalaisten asemat ja aseistuksena mm. Maxim mallia o8. Tämähän on muinaismuistolain alainen paikka."*

ESKO TIKKALA (Lahden maakuntamuseo): *"Käsittääkseni inventoivat (museon henkilöstö) ko. suunnittelualueen vuonna 2016, kun kävivät läpi alueen taisteluun liittyviä rakenteita. Suunnittelualueelta ei tunneta/ole ainakaan havaittu kiinteiksi muinaisjäännöksiksi luokiteltavia, suojeltavia*

*kohteita (1918 tapahtumien osalta siis puolustus/taisteluun liittyviä rakenteita). Lisäksi tuo kaavan suunnittelualue/tontti on varsin isoin osin suht myllerretty ja nykyisin asfaltoitukin, eli jos siellä on ollut muinaisjäännöksiä, ne ovat kyllä varsin pahoin tuhoutuneet. Muinaisjäännösten osalta hankkeelle ei ole siten esteitä.”*

Siis ollako vaiko ei - muinaismuistolain alainen paikka? Kas siinä yksi pulma! Joka tapauksessa alueella on luotu historiaa. Edelliseen nojaten, katson, että valtuuston on syytä käydä arvokeskustelu kaavoituksen sekä kaavamuutosten eettisyydestä ja historian kunnioittamisesta.”

#### **Vastaus valtuustoaloitteeseen:**

Valtuutettu Ripatti toivoo aloitteessaan eettisten ohjeiden luomista kaupunkisuunnittelulle ja kaavoitukselle, jotta kulttuurihistorialliset arvot ja luontoarvot tulisivat nykyistä paremmin otetuksi huomioon kaavoista päätettäessä teknis-taloudellisten näkökohtien rinnalla. On hienoa, että valtuutetut kiinnittävät päätöksenteossa huomiota näihin arvoihin, joiden taloudellinen merkitys ja kestävyysvaikutus korostuu yhä enemmän. Kaupunkisuunnittelussa uskomme, että monipuolisen ja ajantasaisen tiedon sekä vaikutusten ennakoarvioinnin avulla voidaan löytää ratkaisuja, joissa eri näkökulmat ja arvot on otettu huomioon tasapainoisesti.

Kaupunkisuunnittelun kokonaisvaltaisena tavoitteena on tuottaa terveellistä, turvallista ja viihtyisää elinympäristöä asukkaille sekä toimintamahdollisuuksia yrityksille. Myös luonnonvarojen kestävä käyttö ja luonnon monimuotoisuus ovat tärkeitä tavoitteita. Tavoitteiden toteutumista seurataan mm. strategian ja yleiskaavan mittareilla ja hyvinvointikertomuksessa.

Valtuusto on luonut kaupunkiorganisaation toiminnalle eettiset toimintaperiaatteet 10.6.2019 §64, jotka velvoittavat kaikkia Lahden kaupungin työntekijöitä, viranhaltijoita ja luottamushenkilöitä. Periaatteet pohjautuvat Lahden kaupungin arvoille, avoimuudelle, vastuullisuudelle ja yhdessä tekemiselle. Näistä erityisesti vastuullisuus koskee kulttuurihistorian ja luonnonympäristön vaalimista.

Kaavoitusta ohjaa maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL), valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) sekä kaupungin strategia ja ohjelmat, kuten arkkitehtuuripoliittinen ohjelma Apoli, viheralueohjelma, kaupunkipuulinjaus ja luonnonsuojeluohjelma. Kaikki nämä edellyttävät kulttuurihistoriallisten arvojen ja luontoarvojen huomioon ottamista kaavojen valmistelussa taloudellisten näkökohtien rinnalla. Kaavojen vaikutukset näihin arvoihin tulee selvittää ja arvioida ennalta (MRL 5§). Lahdessa kaupunkisuunnittelua tehdään myös vahvasti yhteistyössä osallisten kanssa ja lahtelaiset pääsevät vaikuttamaan kaavaratkaisuihin. Valtuustoaloitteessa esitetyt eettiset ohjeet kaavoitukselle ovat olemassa sekä lainsäädännön että kaupungin strategian ja muiden ohjelmien puolesta.

Olemassa olevan rakennuksen korjaaminen on ympäristö- ja kulttuuriteko verrattuna rakennuksen korvaamiseen uudella. Säilyttävät tai purkamiseen johtavat ratkaisut tehdään usein jo paljon ennen asemakaavan muuttamista. Jos rakennuksen ylläpito on puutteellista tai rakennus jää kokonaan ilman käyttöä, suojele on hyvin haastavaa. Rakennusten omistajilla on velvollisuus pitää rakennus ympäristöineen jatkuvasti hyvässä kunnossa (MRL 166§).

Lahdessa arvostetaan kaupunkivihreää. Yleiskaavassa on tuotettu erinomainen tietopohja ekologisesta verkostosta ja

ekosysteemipalveluista. Kynnys muuttaa asemakaavoitettua puistoa tai lähivirkistysaluetta rakennusmaaksi tai kaduksi on korkealla ja aina kaupunginvaltuuston päätös. Asemakaavoituksessa on myös otettu käyttöön uusia keinoja ohjata rakennuttajia toteuttamaan rakennettuun ympäristöön aiempaa enemmän vihreää (mm. viherkerroin-työkalu). Asemakaavoituksessa selvitetään aina luontoarvot (esim. avainlajit kuten liito-oravat ja lepakot) ja otetaan myös niin nykyisten kuin tulevien asukkaiden lähivirkistystarpeet huomioon.

#### *Hollolankatu 12:n asemakaavan muutoksen tapaus*

Valtuutettu Ripatin aloitteessa viitataan asemakaavan muutokseen A-2807, Hollolankatu 12, joka koski kaupungin omistaman ja vanhan rakennuksen myymistä ja uudiskäyttöä. Kaupungin tavoitteena on vähentää kaupungille tarpeetonta tilakantaa ja saada siten myös vähän lisätuloa. Tilakeskus määrittelee kaupungin omistuksessa olevien kohteiden myyntitavan ja myyntiehdot, kaavoituksessa asetetaan käytölle reunaehtoja yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa. Kaavamuutoksessa rakennus on suojeltu (sr) ja viherympäristö tarkkaan rajattu säilytettäväksi. Esitetty ratkaisu osoittaa tontille useita käyttötarkoituksia, jotka mahdollistavat kiinteistön kehittämisen, kunhan kaavan reunaehdot täyttyvät. Museo oli mukana kaavan valmisteluprosessissa, eikä enää ehdotusvaiheessa jättänyt lausuntoa. Tontin muuttaminen virkistysalueeksi ei olisi mahdollistanut kiinteistön myyntiä ja olisi ollut riski rakennuksen säilymiselle.

Kaavan päätöksentekoprosessissa tapahtui menettelyvirhe, joka havaittiin ja korjattiin valtuustoaloitteen jättämisen (14.3.2022) jälkeen. Kaava vietiin virheellisesti ensin vaikutukseltaan vähäisenä kaupunkiympäristölautakunnan päätettäväksi. Kun virhe oli havaittu, kaava vietiin uudestaan päätöksentekoon siten, että valtuusto teki uuden

päätöksen kaavan hyväksymisestä 14.11.2022. Kaava sai lainvoiman 3.1.2023. Hollolankatu 12:n asemakaavan muutoksen ansiosta yli satavuotias rakennus voi pysyä käytössä ja sen luonnonläheinen miljöö voi säilyä. Etelä-Suomen Sanomat uutisoi rakennuksen myynnistä 29.11.2023.

### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Kh: muutoksenhakukielto

Kv: muutoksenhakukielto

### Toimenpiteet

Lautakunta: kh

Kh: kv

Kv: -

Tiedoksi: Asian valmistelijalle