

LAHTI



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

18.04.2023

päivitetty 25.5.2023

päivitetty 5.8.2024

Asemakaavatunnus
A-2897**b**

Asemakaavan muutos

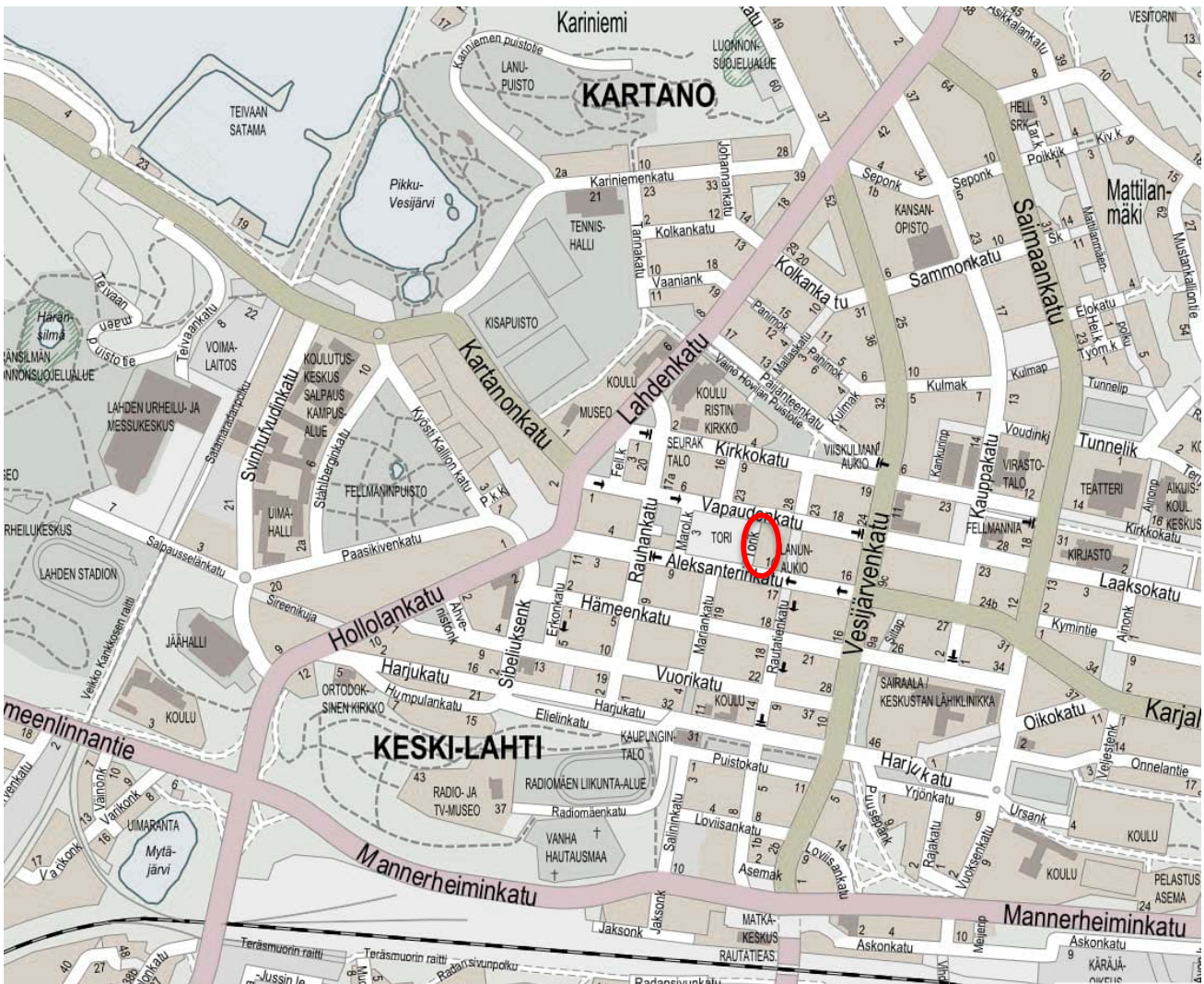
Keski-Lahti
Aleksanterinkatu 12

Lahti.fi

Asemakaavan muutoksen selustus, joka koskee 4. päivänä huhtikuuta 2023 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2897b

Kaavan sisältöä koskevat täydennykset ja muutokset Kaupunkiympäristölautakunnan kokouksessa (26.4.2023, § 39) tehdyn muutoksen jälkeen on kirjattu punaisella kuten tässä. Muutoksen jälkeen uusi kaavatunnus on A-2897a.

Kaavan sisältöä koskevat täydennykset ja muutokset Kaupunkiympäristölautakunnan kokouksessa (20.3.2024, § 39) tehdyn muutoksen jälkeen on kirjattu sinipunaisella kuten tässä otsikolla PÄIVITYS 5.8.2024. Muutoksen jälkeen uusi kaavatunnus on A-2897b.



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

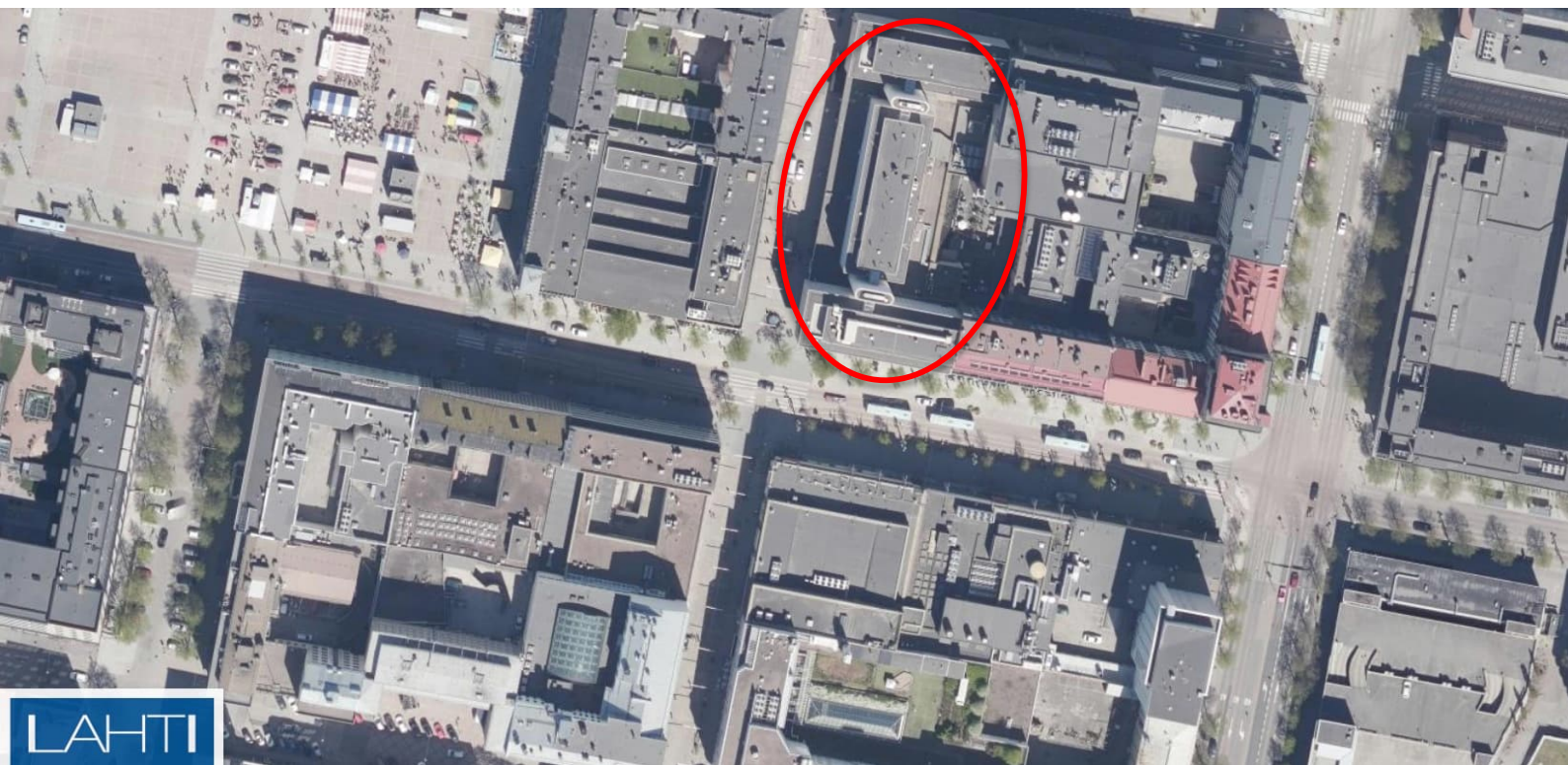
Asemakaavan muutos koskee:

Keski-Lahden (1.) kaupunginosan korttelin 10 tonttia 4, Keskustalo
(Aleksanterinkatu 12, kiinteistötunnus 398-1-10-4)

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2023 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu 05.03.2023 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä. Keskustalon kaavamuutos sisältyi kokonaisuudessaan jo aikaisemmin nähtävillä olleeseen Aleksanterin ylikukusillan kaavaan A-2897.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee näkyvyyden, keskeisyyden ja ihmisvirtojen vuoksi merkittävällä paikalla Aleksanterinkadun, Rautatienkadun ja Vapaudenkadun varrella.



Ortokuvakartta suunnittelualueesta.

Keskustalon (Aleksanterinkatu 12) kulttuurihistoriallinen merkitys on nostettu esille "Selvityksessä Lahden sodanjälkeisestä rakennusperinnöstä".

Aleksanterinkatu asuin- ja liikerakennuksineen on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi ympäristöksi (MARY 2006).

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,34 ha.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen tavoitteena on suojella rakennuksena Keskustalo, sekä mahdollistaa sen rakennusoikeudesta 30% asuinkäyttöön.

1.4 Kaupungin strategia

Lahden kaupunkistrategian (KV 14.3.2022 § 35) mukaisesti

- kaava mahdollistaa kilpailukykyisen toimintaympäristön.
- kaava mahdollistaa kaupungin kasvun.

Kaava edistää vuoden 2023 kärkihanketta *3. Elävä Lahti* elävöittämällä kaupungin keskustaa.

1.5 Apoli

Lahden arkkitehtuuripoliittisen ohjelman 2022 (KV 5.9.2022 § 86) mukaisesti kaava vaalii kulttuuriympäristön arvoja.

Kaupunkiympäristölautakunnan 26.4.2023 päätöksen mukaisesti kaavamuutoksen tavoite Keskustalon suojelusta poistetaan. Tavoite on tältä osin ristiriidassa kulttuuriympäristön arvojen vaalimisen kanssa, sillä Aleksanterinkadun asuin- ja liikerakennukset sisältyvät Päijät-Hämeen maakuntakaavan kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden luetteloon.

Keskustalon (Aleksanterinkatu 12) kulttuurihistoriallinen merkitys on nostettu esille Lahden yleiskaavan selvitykseksi 2012 laaditussa "Selvityksessä Lahden sodanjälkeisestä rakennusperinnöstä".

5.8.2024 PÄIVITYS

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi asemakaavan muutoksen huhtikuussa 2023 ilman suojelumerkintää "sr". Ehdotusvaiheessa ELY-keskuksen, Lahden museoiden ja kiinteistönomistajan lausuntojen perusteella KYLA palautti suojelumerkinnän "sr" 20.3.2024. Kaavamuutos vaalii kulttuuriympäristön arvoja.

1.6 Selostuksen sisällysluettelo

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | PERUS- JA TUNNISTETIEDOT..... | 3 |
| 1.1 | Tunnistetiedot | 3 |
| 1.2 | Kaava-alueen sijainti | 3 |
| 1.3 | Kaavan tarkoitus..... | 4 |
| 1.4 | Kaupungin strategia..... | 4 |
| 1.5 | Apoli..... | 4 |
| 1.6 | Selostuksen sisällysluettelo..... | 5 |
| 1.7 | Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista | 6 |
| 2 | TIIVISTELMÄ | 6 |
| 2.1 | Kaavaprosessin vaiheet..... | 6 |
| 2.2 | Asemakaava | 6 |
| 2.3 | Toteuttaminen..... | 7 |
| 3 | LÄHTÖKOHDAT | 8 |
| 3.1 | Selvitys suunnittelualueen oloista | 8 |
| 3.1.1 | Yleiskuvaus..... | 8 |
| 3.1.2 | Luonnonympäristö..... | 9 |
| 3.1.3 | Rakennettu ympäristö | 9 |
| 3.1.4 | Maanomistus..... | 9 |
| 3.2 | Suunnittelutilanne | 10 |
| 3.2.1 | Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset | 10 |
| 4 | ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET | 14 |
| 4.1 | Asemakaavan suunnittelun tarve | 14 |
| 4.2 | Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset | 14 |
| 4.2.1 | Aloite..... | 14 |
| 4.2.2 | Sopimukset..... | 14 |
| 4.2.3 | Pohjakartan tarkistaminen..... | 14 |
| 4.3 | Osallistuminen ja yhteistyö | 14 |
| 4.3.1 | Osalliset..... | 14 |
| 4.3.2 | Vireilletulo..... | 15 |
| 4.3.3 | Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt | 15 |
| 4.3.4 | Viranomaisyhteistyö | 16 |
| 4.4 | Asemakaavan tavoitteet | 17 |
| 4.4.1 | Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet..... | 17 |
| 5 | KUVAUS | 18 |
| 5.1 | Asemakaavan rakenne..... | 18 |
| 5.1.1 | Kokonaisrakenne | 18 |
| 5.2 | Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakunta- ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen..... | 18 |
| 5.3 | Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen..... | 18 |
| 5.4 | Kaavan vaikutukset..... | 19 |
| 5.4.1 | Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen | 19 |
| 5.4.2 | Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön..... | 19 |
| 5.5 | Kaavamerkinnot ja -määräykset | 19 |
| 6 | ASEMAKAAVAN TOTEUTUS..... | 21 |
| 6.1 | Toteuttaminen ja ajoitus..... | 21 |
| 7 | PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS..... | 22 |
| 8 | SEURANTALOMAKE..... | 22 |

1.7 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista asemakaavakartta A-2897 osallistumis- ja arviointisuunnitelma lausunnot- ja mielipiteet

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu Keskustalon aloitteesta.

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 oli nähtävillä 30.3.-16.4.2023 kaavatyön verkkosivuilla, sekä Palvelutorin Lahti-pisteessä ja pääkirjastossa. Lausuntoja ja mielipiteitä tuli yhteensä neljä kappaletta, eikä niissä ollut huomautettavaa.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville 26.4.2023. Asemakaavan muutosehdotuksesta poistettiin lautakunnan esityksestä Keskustalon sr-merkintä.

5.8.2024 PÄIVITYS

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi asemakaavan muutoksen huhtikuussa 2023 ilman suojelumerkintää "sr". Ehdotusvaiheessa ELY-keskuksen, Lahden museoiden ja kiinteistönomistajan lausuntojen perusteella KYLA palautti suojelumerkinnän "sr" 20.3.2024. Päivitys on kiinteistönomistajan, ELY-keskuksen ja Lahden museoiden näkemyksen mukainen.

2.2 Asemakaava

Aleksanterinkatuun rajautuvat tontit ovat asemakaava osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Kaavamuutoksen tavoitteena on suojella Keskustalon rakennus, sekä mahdollistaa Keskustalon rakennusoikeudesta 30% asuinkäyttöön.

Kaupunkiympäristölautakunnan 26.4.2023 päätöksen mukaisesti kaavamuutoksen tavoite Keskustalon suojelusta poistettiin.

5.8.2024 PÄIVITYS

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi asemakaavan muutoksen huhtikuussa 2023 ilman suojelumerkintää "sr". Ehdotusvaiheessa ELY-keskuksen, Lahden museoiden ja

kiinteistönomistajan lausuntojen perusteella KYLA palautti suojelumerkinnän "sr" 20.3.2024.
Päivitys on kiinteistönomistajan, ELY-keskuksen ja Lahden museoiden näkemyksen mukainen.

2.3 Toteuttaminen

Asemakaavan toteutuksesta vastaavat Lahden kaupunki kunnallistekniikan osalta sekä yksityiset maanomistajat.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

Aleksanterinkatu on saanut linjauksensa Lahden ensimmäisessä lääninarkkitehti Alfred Caweenin vuonna 1878 laatimassa asemakaavassa. Se suunniteltiin pääkaduksi ja sai sen mukaisesti tuolloisen keisarin nimen. Katu linjattiin paljolti keskiaikaisperäisen Turun ja Viipurin välisen maantien mukaan, joten väylällä on satojen vuosien historia.

Kadun varren rakennuskanta on vaihtunut useaan kertaan, ja miljöötä luonnehtiikin eri-ikäisten rakennusten moninaisuus. Aleksanterinkadulla on esimerkkejä lahtelaisesta rakentamisesta yli sadan vuoden ajalta. Pääkadun arvolle sopien arkkitehtuuri on pääosin korkeatasoista. Kadun varressa on monien kaupunkikuvalle vahvasti kädenjälkensä antaneiden paikallisten arkkitehtien töitä ja toisaalta myös valtakunnallisesti merkittävien suunnittelijoiden rakennuksia.

Myös kadun leveys on vaihdellut, ja Aleksanterinkatu kuvastaa oivallisesti kulloisenkin aikakauden yhdyskuntasuunnitteluideoita. 1950-luvulla katuja ryhdyttiin leventämään Lahden silloisen tuoreen yleiskaavan liikenneperusteisten tavoitteiden mukaisesti. Viime vuosikymmenen aikana suunta on ollut päinvastainen, ja runsasta ajoneuvoliikennettä on pyritty suitsimaan tarjoamalla tilaa jalankulkijoille ja pyöräilijöille. Aleksanterinkatu on kuitenkin pitkän historiansa mukaisesti luonteeltaan liikennekatu. Se on myös liikekatu, ja tällä hetkellä Lahden kaupallinen keskusta on kutistunut pitkälti Aleksanterinkadun ympäristöön.

Lahden keskustan korttelirakenne alkoi paisua 1960-luvulta lähtien. Arkkitehti Heikki Castrénin kilpailun pohjalta suunnittelema Keskustalo valmistui perinteikkään Rautakauppa Alstan talon paikalle vuonna 1968 Aleksanterinkadun ja Rautatienkadun kulmaan, yhteen Lahden vanhimmista liikekorteista. Keskustalo täytti kulmauksen massiivisella, puolen korttelin kokoisella hahmollaan, jonka kokonaiskerrosala oli 1,2 hehtaaria. Keskustalo oli monessa suhteessa ykkönen lajissaan: se oli Lahden talousalueen suurin liiketalo ja siinä sijaitsivat Suomen ensimmäinen ja majoituskapasiteetiltaan suurin moottorihotelli sekä Suomen ensimmäinen paikoitustalo, joka on nyt tosin purettu. Keskustalon neljän kerroksen korkuinen ikkunaton julkisivu oli niin ikään uutta Lahdessa. Taloon rakennettiin yksityinen 25 metrin pistoolirata, toisaalta siihen sijoittui myös seurakuntakoti, joka oli kirkon sodan jälkeen muuttuneiden, sosiaalista vastuuta korostavien toiminta-ajatusten mukanaan tuoma uuden lainen tilatyyppejä.

Aleksanterinkadun asuin- ja liikerakennukset sisältyvät Päijät-Hämeen maakuntakaavan kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden luetteloon. Aleksanterinkatu sisältyy niin ikään Lahden läntisten osien osayleiskaavan arvokohdeluetteloon osana Lahden keskustan arvoraajasta. Aleksanterinkatu on kulttuurihistoriallisesti ja toiminnallisesti merkittävä osa Lahden keskustaa.

Keskustalon (Aleksanterinkatu 12) kulttuurihistoriallinen merkitys on nostettu esille ”Selvityksessä Lahden sodanjälkeisestä rakennusperinnöstä”.

Kohde kuuluu näin ollen 17.9.2012 hyväksytyyn oikeusvaikutteisen yleiskaava 2025 yhteydessä olevaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden luetteloon ja sen perusteella asemakaavan muutoksen yhteydessä tutkitaan rakennusten merkitsemistä suojeltavaksi. Rakennukseen suojelusta antaa lisätietoja

Lahden kaupungin museo. Kohde on kuulunut kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden luetteloon siis vuodesta 2012 lähtien, ja kuuluu m myös voimassa olevan 2.12.2022 hyväksytyyn Lahden yleiskaava 2030 (Y-203) kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden luetteloon.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen tontti on tiivistä rakennettu. Aleksanterinkadun molemmin puolin sijaitsee puurivit. Keskusta-alue on rakennettua, kivettyä ja asfaltoitua.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Korttelissa 10 sijaitsevat 1962 rakennettu Lahden Keskustalon liikerakennus ja sen vieressä 1902 rakennettu Lahden Seurahuone.

Väestön rakenne

Suunnittelualue sijoittuu tiiviisti rakennetulle ja asutulle keskusta-alueelle. Vaikutuspiiriin kuuluu koko keskusta-alue.

Kaupunkikuva

Keskustalon rakennus ovat merkittävä Lahden kaupunkikuvan kannalta jo sijaintinsa vuoksi. Keskustalon julkisivuremontti on ollut suunnitteilla viime vuodet. Korttelin eteläpuolelta kulkeva Aleksanterinkatu itsessään puuriveineen ja talvivalaistuksineen kaupungille erittäin merkittävä.

Palvelut

Keskustan kaupalliset palvelut sijoittuvat suunnittelualueelle ja sen välittömään läheisyyteen.

Liikenne

Aleksanterinkatu Trion ja kauppatorin välillä on Lahden "kaupan akseli" ja Lahden kaupallinen keskipiste sijoittuukin tällä hetkellä Aleksanterinkadun monikäyttöalueelle Hotelli Seurahuoneen edustalle.

Rautatienkadun ja Aleksanterinkadun risteysalue on kaupungin vilkkaimpia risteyskohtia, jossa vuosittain kulkee noin 4.5 miljoona jalankulkijaa ja pyöräilijää.

Aleksanterinkadun viimeisin saneeraus on tehty vuonna 2016. Aleksanterinkatu on nykyisin luonteeltaan kävelypainotteinen katu, jossa on tilaa jalankululle sekä erilaisille toiminnoille, erillinen pyörävyö sekä yksisuuntainen ajorata, jossa on hidas autoliikenne mahdollista idästä länteen. Aleksanterinkatua pitkin kulkee myös joukkoliiketeen runkoreitistö kauppatorin vaihtopysäkeille.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Keskustalon (Aleksanterinkatu 12) kulttuurihistoriallinen merkitys on nostettu esille "Selvityksessä Lahden sodanjälkeisestä rakennusperinnöstä".

Aleksanterinkatu asuin- ja liikerakennuksineen on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi ympäristöksi (MARY 2006).

Tekniset verkostot

Keskusta-alueella katuverkostoissa kulkee mm. vesi-, viemäri-, hulevesi ja sähkölinjoja.

Sosiaalinen ympäristö

Aleksanterinkatu, Rautatienkatu ja vapaudenkatu on julkista kaikkien lahtelaisten yhteistä tilaa, joka koetaan pääosin avoimeksi ja turvalliseksi.

3.1.4 Maanomistus

Keskustalon (398-1-10-3) omistaa Kiinteistö Oy Lahden Keskustalo. Ympäröivät katutilat Aleksanterinkatu, Rautatienkatu ja Vapaudenkatu kuuluvat Lahden kaupungille.

3.2 Suunnittelutilanne

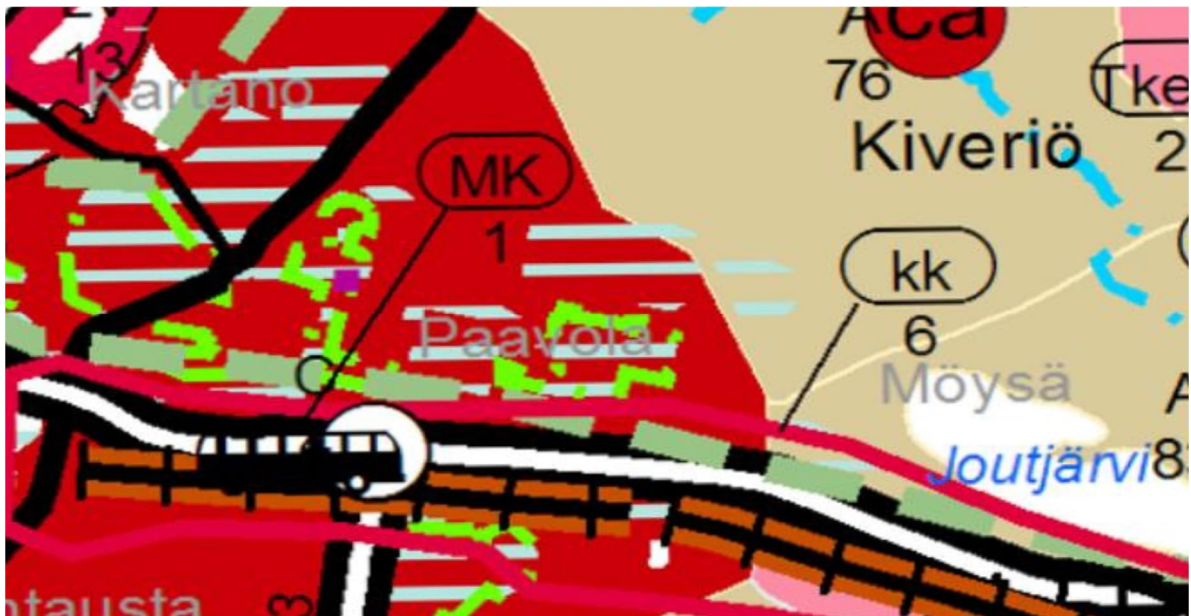
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan maankäyttö ja rakennusasetuksen 93 § mukaisten kuulutusten myötä 13.5.2019.

Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C). Merkinällä osoitetaan kaupunkitasoisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen sekä asumisen alueita niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoineen. Merkinän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä ja myymäläkeskuksia

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



Ote Maakuntakaavasta 2014.

Osayleiskaava

Lahden osayleiskaava Y-202 (kv 27.6.2016 § 70) sai lainvoiman 5.10.2017.

Osayleiskaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C-1). Alue varataan Päijät-Hämeen maakuntakeskusta ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten palveluille, hallinnolle, kaupalle, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikoille ja keskusta-asumiselle. Katuympäristön ja julkisen tilan suunnittelussa ja viimeistelyssä otetaan erityisesti huomioon kävely ja pyöräily. 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 arvoraajausta.

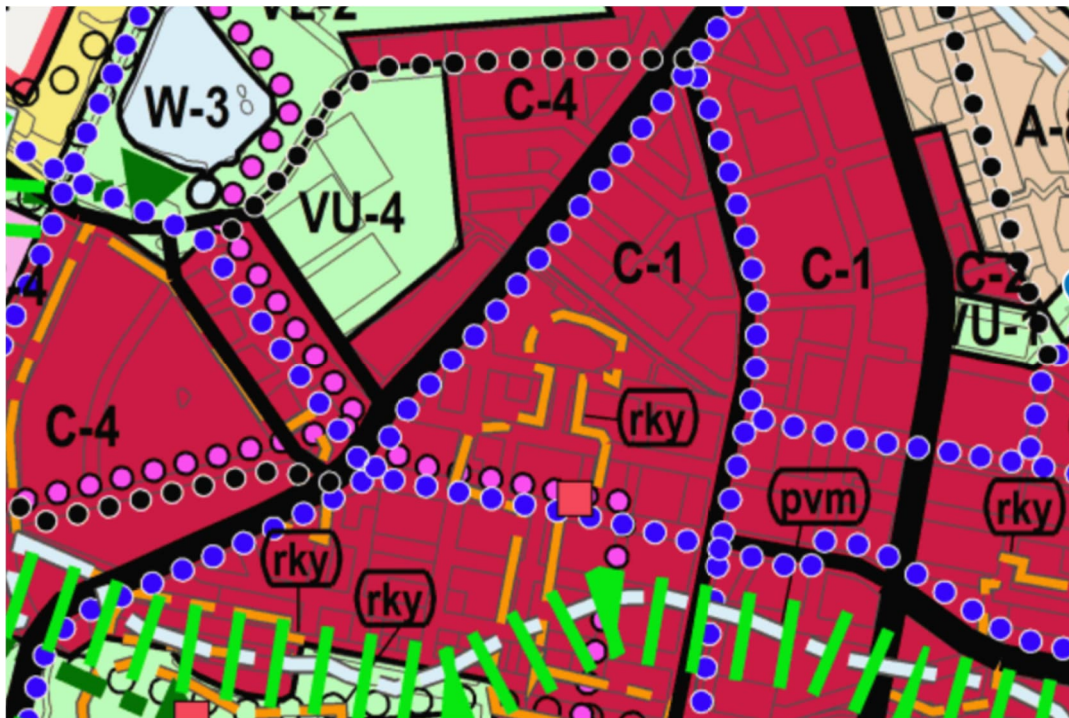
Osayleiskaava Y-203

Voimassa oleva Lahden yleiskaava 2030 (Y-203) (kv 25.1.2021 § 14) sai lainvoiman 2.12.2022.

Osayleiskaavassa 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.

Alueille voidaan kaavoittaa muitakin kuin pääkäyttötarkoituksen mukaisia toimintoja, mikäli ne on tarkoitettu pääasiassa alueen omiin tarpeisiin, sopivat sen luonteeseen eikä niistä aiheudu haittaa pääkäyttötarkoituksen mukaiselle käytölle.

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.



Ote Lahden yleiskaavasta 2030 (Y-203)

Asemakaava

Voimassaolevassa asemakaavassa alue on:

- K-aluetta, eli liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta



Ote Ajantasa-asemakaavasta (20.2.2020).

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys Lahti, Nastola, Kärkölä on tullut Nastolan osalta voimaan 1.4.2013 ja Lahden ja Kärkölän osalta voimaan 1.5.2013.

Pohjakartta

Pohjakartta on tarkistusmitattu 22.10.2021

Suojelupäätökset

Keskustalon rakennus esitetään voimassa olevan Päijät-Hämeen maakuntakaavan ja Yleiskaavan Y-202 mukaisesti Aleksanterinkadun arvoympäristön liike- ja asuinrakennuksina suojeltavaksi sr-merkinnällä:

"SUOJELTAVA RAKENNUS. KULTTUURIHISTORIALLISTEesti 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."

Kaupunkiympäristölautakunnan 26.4.2023 päätöksen mukaisesti kaavamuutoksen tavoite Keskustalon suojelusta poistettiin.

5.8.2024 PÄIVITYS

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi asemakaavan muutoksen huhtikuussa 2023 ilman suojelumerkintää "sr". Ehdotusvaiheessa ELY-keskuksen, Lahden museoiden ja kiinteistönomistajan lausuntojen perusteella KYLA palautti suojelumerkinnän "sr" 20.3.2024. Päivitys on kiinteistönomistajan, ELY-keskuksen ja Lahden museoiden näkemyksen mukainen.

Laaditut selvitykset

Alueesta on laadittu seuraavat selvitykset:

Lahden yleiskaava 2025 yhteydessä tehdyt perusselvitykset.

Aleksanterin ylikulkusillan kaavatyön A-2794 yhteydessä ylikulkusiltavaihtoehtoa tutkittaessa järjestettiin arkkitehtuurikutsukilpailu, jonka kautta saadun neljän (4) ehdotuksen avulla voitiin arvioida ja havainnollistaa ylikulkusillan sopimista kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen Aleksanterinkadun ympäristöön. Tässä yhteydessä tutkittiin nimenomaan sillan liittymistä Keskustalon eteläjulkisivuun.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamutoksen tavoitteena on suojella Keskustalon rakennus, sekä mahdollistaa Keskustalon rakennusoikeudesta 30% asuinkäyttöön.

Kaupunkiympäristölautakunnan 26.4.2023 päätöksen mukaisesti kaavamutoksen tavoite Keskustalon suojelusta poistettiin.

5.8.2024 PÄIVITYS

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi asemakaavan muutoksen huhtikuussa 2023 ilman suojelumerkintää "sr". Ehdotusvaiheessa ELY-keskuksen, Lahden museoiden ja kiinteistönomistajan lausuntojen perusteella KYLA palautti suojelumerkinnän "sr" 20.3.2024.. Päivitys on kiinteistönomistajan, ELY-keskuksen ja Lahden museoiden näkemyksen mukainen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.2.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille Keskustalon aloitteesta.

4.2.2 Sopimukset

Asemakaavatyön yhteydessä tehdään maankäyttösopimus maanomistajien kanssa.

4.2.3 Pohjakartan tarkistaminen

Alueen pohjakartta on tarkistettu ennen kaavaehdotuksen laatimista. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä annetut kaavoitusmittausvaatimukset.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Lahden maankäyttö ja aluehankkeet
- Lahden kunnallistekniikka
- Lahden rakennus- ja ympäristövalvonta
- Lahden elinvoima ja kilpailukyky
- Lahden kaupunginmuseo
- Lahti Aqua Oy
- Lahti Energia Oy, lämpöliiketoiminta
- LE-Sähköverkko Oy
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Posti Group Oyj
- DNA Oy, Etelä-Suomi
- TeliaSonera Finland Oyj

- Elisa Oyj
- Lahden Seudun Kehitys LADEC Oy
- Päijät-Hämeen Yrittäjät
- Lahden Yrittäjät ry
- LahtiCity ry
- Poliisi

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavatyon vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §, 3 mom. mukaisesti Lahden kaupungin vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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 oli nähtävillä 30.3.-16.4.2023 kaavatyon verkkosivuilla, sekä Palvelutorin Lahti-pisteessä ja pääkirjastossa. Lausuntoja kolme kappaletta, eikä niissä ollut huomautettavaa. Mielipiteitä tuli ja yksi ja siinä Lahden yrittäjät piti kaavamuutosta positiivisena asiana ja 30% asumisen mahdollistamisen monipuolistaessa tilojen käyttöä

Viranomaislausunnot:

| | |
|--|--|
| LE-Sähköverkko Oy 30.03.2023 Ei lausuttavaa kaavamuutoksesta | |
| Hämeen ELY-keskus 13.04.2023 Ei lausuttavaa kaavamuutoksesta | |
| Lahden kaupungin museo 13.04.2023 Ei lausuttavaa kaavamuutoksesta | |

Mielipiteet:

| | |
|---|--|
| Lahden yrittäjät 14.03.2023 Lahden yrittäjät kannattavat kaavamuutosta, 30 % asumisen mahdollistaminen monipuolistaa tilojen käyttöä | |
|---|--|

Kaavaehdotus oli nähtävänä 1.6.-3.7.2023 kaupungin verkkosivuilla ja paperikopiona Palvelutorin Lahti-Pisteellä sekä pääkirjastossa. Viranomaisilta pyydettiin lausuntopyyntö päivittyneestä kaavamuutoksehdotuksesta 3.8.2023 menness. Ehdotuksesta jätettiin 2 lausuntoa ja 1 muistutus, joka on

hakijalta Kiinteistö Oy Lahden keskustalo itseltään. Näiden sisältö on tiivistetty alla olevaan taulukkoon. Muistutukset löytyvät selostuksen liitteessä.

Yhteenvedona 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.

Lausuntojen ja hakijan mielipiteen perusteella sr-merkintä on palautettu nyt asemakaavanmuutoksen alkuperäisen ja aikaisemmin luonnosvaiheessa nähtävillä olleen kaavaehdotuksen mukaiseksi. Aikaisemmin olleesta kaavaluonnosehdotuksesta ei ollut huomautettavaa ja tiivistelmä lausunnoista näkyy edellisen sivun taulukosta sekä kokonaisuutena selostuksen liitteestä.

Viranomaislausunnot:

| | |
|---------------------------------|---|
| Hämeen ELY-keskus 28.06.2023 | ELY-keskus ei puolla kaavaehdotuksen hyväksymistä koska asemakaavaehdotus ei toteuta sitä ohjaavan yleiskaavan tavoitteita (MRL 42§) eikä täytä asemakaavan sisältövaatimuksia (MRL 54 §). |
| Lahden kaupungin museo 3.8.2023 | Asemakaavan vaikutusten arvioinnista säädetään Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (10.9.1999/895) 1 §:ssä. Näiltä osin kaavaehdotus ei vastaa lain sille asettamia vaatimuksia. Museo ei puolla asemakaavan hyväksymistä ilman suojelumerkintää. |

Mielipiteet:

| | |
|--|--|
| 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. |
|--|--|

Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Edeltävän kaavan A-2794 Kaavamuutoksen aloituskokous pidettiin 03.03.2020. Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 18.06.–31.08.2020. Sen yhteydessä viranomaisille toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnosvaihtoehdot ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot. Kaavatyö on esitelty kaupungin ja ELY:n kaavaneuvotelussa 17.3.2020 ja vuosittain tästä eteenpäin.

Valmisteluvaiheen kuulemiseen valmisteltavat kaavaluonnosvaihtoehdot, joista pyydetään lausunnot

Kaavaluonnos A-2897 oli nähtävillä 30.3.-16.4.2023
Kaavaehdotus A-2897 oli nähtävänä 1.6.-3.7.2023

Viranomaisyhteistyön ja kaavaehdotuksen lausuntojen jälkeen kaupunkiympäristölautakunta palasi alkuperäiseen kaavamuutosehdotukseen, jossa on sr-mekintä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Keskustalon (Aleksanterinkatu 12) kulttuurihistoriallinen merkitys on nostettu esille ”Selvityksessä Lahden sodanjälkeisestä rakennusperinnöstä”.

Kohde kuuluu näin ollen 17.9.2012 hyväksytyyn oikeusvaikutteisen yleiskaava 2025 yhteydessä olevaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden luetteloon ja sen perusteella asemakaavan muutoksen yhteydessä tutkitaan rakennusten merkitsemistä suojeltavaksi.

Kaupunkiympäristölautakunnan 26.4.2023 päätöksen mukaisesti kaavamuutoksen tavoite Keskustalon suojelusta poistettiin.

5.8.2024 PÄIVITYS

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi asemakaavan muutoksen huhtikuussa 2023 ilman suojelumerkintää ”sr”. Ehdotusvaiheessa ELY-keskuksen, Lahden museoiden ja kiinteistönomistajan lausuntojen perusteella KYLA palautti suojelumerkinnän ”sr” 20.3.2024. Päivitys on kiinteistönomistajan, ELY-keskuksen ja Lahden museoiden näkemyksen mukainen.

Asumisen määrän lisääminen mahdollistaa rakennukselle joustavamman käytön, päivittäen samalla nykyiset poikkeusluvalla toteutetut asunnot kaavan mukaisiksi. Keskustalon 7. kerros on jo sallittu asuinrakentamiselle ja entisen Hotelli Mustankissan asuinhuoneistot on muutettu 2010-luvulla poikkeusluvalla asuinkäyttöön Vapaudenkadun puolella.

Uudessa kaavassa Keskustalon asumisen määräksi sallitaan 30% nykyisestä rakennusoikeudesta. Kiinteistö Oy Lahden Keskustalo oli tehnyt hakemuksen tästä asemakaavan muutoksesta jo 26.11.2013.

5 KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

5.1.1 Kokonaisrakenne

Olevat rakennukset ovat liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Keskustalon olevat toiminnot päivitetään kaavamerkinnoissä vastamaan nykyistä tilannetta ja tulevaisuuden mahdollisia tarpeita, niin että nykyisestä 15 000kem2 rakennusoikeudesta 30% sallitaan asuinkäyttöön. Keskustalon 7. kerros on jo sallittu rakentamiselle ja entisen Hotelli Mustankissan asuinhuoneistot on muutettu poikkeusluvalla asuinkäyttöön Vapaudenkadun puolella.

Keskustaloa koskevat määräykset jäävät muuten ennalleen, mutta rakennus saa kaavamuutoksen yhteydessä suojelumerkinnän "sr": SUOJELTAVA RAKENNUS. KULTTUURIHISTORIALLISTEesti 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."

Kaupunkiympäristölautakunnan 26.4.2023 päätöksen mukaisesti kaavamuutoksen tavoite Keskustalon suojelusta poistettiin.

5.8.2024 PÄIVITYS

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi asemakaavan muutoksen huhtikuussa 2023 ilman suojelumerkintää "sr". Ehdotusvaiheessa ELY-keskuksen, Lahden museoiden ja kiinteistönomistajan lausuntojen perusteella KYLA palautti suojelumerkinnän "sr" keväällä 2024. Päivitys on kiinteistönomistajan, ELY-keskuksen ja Lahden museoiden näkemyksen mukainen.

5.2 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakunta- ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Lahden oikeusvaikutteista yleiskaavaa 2025 laadittaessa on otettu huomioon MRL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset, ja asemakaava on yleiskaavan mukainen. Asemakaavan muutos on Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2008 mukainen.

Kaupunkiympäristölautakunnan 26.4.2023 päätöksen mukaisesti kaavamuutoksen tavoite Keskustalon suojelusta poistettiin. Päätöksen osalta kaavamuutos on ristiriidassa voimassa olevan Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 ja Lahden yleiskaavan 2030 tavoitteiden kanssa.

5.8.2024 PÄIVITYS

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi asemakaavan muutoksen huhtikuussa 2023 ilman suojelumerkintää "sr". Ehdotusvaiheessa ELY-keskuksen, Lahden museoiden ja kiinteistönomistajan lausuntojen perusteella KYLA palautti suojelumerkinnän "sr" 20.3.2024. Uuden päätöksen osalta kaavamuutos on maakuntakaavan 2014 ja Lahden yleiskaavan 2030 tavoitteiden mukainen.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Keskustalon rakennus esitetään voimassa olevan Päijät-Hämeen maakuntakaavan ja Yleiskaavan Y-202 mukaisesti Aleksanterinkadun arvoympäristön liike- ja asuinrakennuksina suojeltavaksi sr-merkinnällä:

"SUOJELTAVA RAKENNUS. KULTTUURIHISTORIALLISTE 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."

Kaupunkiympäristölautakunnan 26.4.2023 päätöksen mukaisesti kaavamuutoksen tavoite Keskustalon suojelusta poistettiin. Tältä osin voimassa olevan Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 ja Lahden yleiskaavan 2030 mukaiset tavoitteet eivät toteudu.

5.8.2024 PÄIVITYS

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi asemakaavan muutoksen huhtikuussa 2023 ilman suojelumerkintää "sr". Ehdotusvaiheessa ELY-keskuksen, Lahden museoiden ja kiinteistönomistajan lausuntojen perusteella KYLA palautti suojelumerkinnän "sr" 20.3.2024. Uuden päätöksen osalta kaavamuutos on maakuntakaavan 2014 ja Lahden yleiskaavan 2030 tavoitteiden mukainen.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Kaavamuutoksella ei ole olennaisia vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön sekä rakennettuun ympäristöön. Asumisen 30% salliminen on luonteelta enemmän tekninen muutos, joka näkyy vain rakennuksen sisätilojen käytössä. Suojelumerkintä "sr" on yleiskaavan mukainen.

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen.

Kaupunkiympäristölautakunnan 26.4.2023 päätöksen mukaisesti kaavamuutoksen tavoite Keskustalon suojelusta poistettiin. Päätöksen osalta kaavamuutos on ristiriidassa voimassa olevan Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 ja Lahden yleiskaavan 2030 tavoitteiden kanssa.

5.8.2024 PÄIVITYS

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi asemakaavan muutoksen huhtikuussa 2023 ilman suojelumerkintää "sr". Ehdotusvaiheessa ELY-keskuksen, Lahden museoiden ja kiinteistönomistajan lausuntojen perusteella KYLA palautti suojelumerkinnän "sr" 20.3.2024. Uuden päätöksen osalta kaavamuutos on maakuntakaavan 2014 ja Lahden yleiskaavan 2030 tavoitteiden mukainen.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon ja luonnon ympäristöön.

5.5 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavakartan liitteenä. Keskustalon suojelumääräys toteutetaan sr-merkinnällä:

"SUOJELTAVA RAKENNUS. KULTTUURIHISTORIALLISTE 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."

Kaupunkiympäristölautakunnan 26.4.2023 päätöksen mukaisesti kaavamuutoksen tavoite Keskustalon suojelusta ja sr-mekintä poistettiin.

5.8.2024 PÄIVITYS

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi asemakaavan muutoksen huhtikuussa 2023 ilman suojelumerkintää "sr". Ehdotusvaiheessa ELY-keskuksen, Lahden museoiden ja kiinteistönomistajan lausuntojen perusteella KYLA palautti suojelumerkinnän "sr" 20.3.2024.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaehdotus kaupunkiympäristölautakunnassa huhtikuussa 2023.

7 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Lahdessa 18.04.2023

Kaavoitusarkkitehti

Tuomas Helin

8 SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 398 Lahti Täyttämispvm 16.05.2024
Kaavan nimi ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: KESKI-LAHDEN (1.)
HYVÄKSYMISSÄÄNNÖN KORTTELIN 10 TONTTIA 4
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 398A2897b
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,3398 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,3398

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|---------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 0,3398 | 100,0 | 15000 | 4,41 | 0,0000 | 0 |
| A yhteensä | | | | | | |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | 0,3398 | 100,0 | 15000 | 4,41 | 0,0000 | 0 |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | | | | | | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | | | | | | |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | | | | | |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
| | [lkm] | [k-m ²] | [lkm +/-] | [k-m ² +/-] |
| Yhteensä | 1 | 15000 | 1 | 15000 |

Alamerkinnot

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-----------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------|------------------------------|--|
| Yhteensä | 0,3398 | 100,0 | 15000 | 4,41 | 0,0000 | 0 |
| A yhteensä | | | | | | |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | 0,3398 | 100,0 | 15000 | 4,41 | 0,0000 | 0 |
| K | 0,3398 | 100,0 | 15000 | 4,41 | 0,0000 | 0 |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | | | | | | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | | | | | | |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
| | [lkm] | [k-m ²] | [lkm +/-] | [k-m ² +/-] |
| Yhteensä | 1 | 15000 | 1 | 15000 |
| Asemakaava | 1 | 15000 | 1 | 15000 |
| Ei-asemakaava | | | | |