

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 19.08.2024

§ 287

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

17391/10.02.01.00/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaavoitusarkkitehti Tuomas Helin, 044 482 6337

Päätös

Muutosesitys hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Kyynäräinen Niko

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2897b.”

Käsittely

Kaupunginhallituksen I varapuheenjohtaja Kalle Aaltonen ilmoitti olevansa esteellinen (HL 28.1 § 7 k.) ja poistui asian käsittelyn ajaksi.

Keskustelun kuluessa kaupunginhallituksen III varapuheenjohtaja Toni Putula teki seuraavan muutosesityksen:

”Kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2897b ilman sr-merkintää” ”

Kaupunginhallituksen II varapuheenjohtaja Jorma Ratia kannatti tehtyä muutosesitystä. Puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu esittelijän päätösehdotuksesta poikkeava esitys, minkä johdosta tulee äänestää.

Puheenjohtaja teki seuraavan äänestys ehdotuksen: Ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA, ja ne, jotka kannattavat Putulan muutosesitystä äänestävät EI. Suoritettussa äänestyksessä annettiin 2 JAA-ääntä (Kaikkonen, Hildén) ja 7 EI-ääntä (Lampinen, Nieminen Erkki, Talja, Ratia, Nieminen Mira, Rantanen, Putula). Puheenjohtaja totesi, että Putulan muutosesitys on tullut hyväksytyksi. Äänestyslista on päätöksen liitteenä.

Perusteluosa / aiempi käsittely

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.

Suoritettussa 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 arvokohdeluetteluun osana Lahden keskustan arvorajausta. Yleiskaavaa tarkistetaan rullaavasti valtuustokausittain.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on K-alue, 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 m² 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

ylikulкусillan 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.

Muutokset kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi asemakaavan muutoksen 26.4.2023 ilman suojelumerkintää "sr".

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

Viranomaisilta pyydettiin lausuntopyynnöt päivittyneestä kaavamuutosehdotuksesta 3.8.2023 mennessä. Ehdotuksesta jätettiin 2 lausuntoa ja 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 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.

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.

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.

Lausuntojen ja kiinteistönomistajan muistutuksen perusteella KYLA hyväksyi suojelumerkinnän "sr" palauttamisen 20.3.2024.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Kh: ote pöytäkirjasta ilman muistutuksen tekijöille (muistutuksen tekijöiden nimi+osoite), kv

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä hakijalle (hakijan nimi+osoite), ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille (muistutuksen tekijöiden nimi+osoite), ote pöytäkirjasta ilman liitteitä sitä pyytäneille kunnan jäsenille (pyytäneiden nimi+osoite), 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