

Lahden kaupunki/Kaupunkisuunnittelu

**Viite: Lausuntopyyntö 27.6.2025**

**Asia: Starkin pääkonttori Vahva-Jussin lenkki 34, asemakaava A-2851, kaavan tavoitteet**

Lahden kaupunkisuunnittelu on pyytänyt lausuntoa Lahden museoilta osana asemakaavamuutoksen A-2851 aloitusvaihetta. Lausuntoa pyydetään kaavatyön tavoitteesta, selvitysten riittävydestä sekä rakennuksen suojelun edellytyksistä sen kunto ja korjattavuusmahdollisuus huomioon ottaen. Ennen asemakaavatyön luonnosvaihetta on aloitusvaiheessa tullut esille tarve selvittää rakennuksen suojelun edellytykset sen kunto ja korjattavuusmahdollisuus huomioon ottaen erillisenä kysymyksenään osana kaavatyön tavoitteen asettamista. Mikäli rakennuksen suojelulle ei todeta olevan käytännön edellytyksiä, kaavatyön tavoite rajataan koskettamaan uudisrakentamisen sovittamista kiinteistölle. Tällöin rakennus voidaan purkaa jo kaavaprosessin aikana mahdollistamaan kaavan tavoitteen mukainen, tuleva käyttö. Lahden kaupunkisuunnittelu pyytää Lahden museoilta lausuntoa edellä kuvatuista asioista sekä siitä, onko rakennuksen purkamisesta haittaa kaavoitukselle rakentamislain (751/2023) 56 §:n mukaisesti. Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo esittää asiasta pyydettyä lausuntonaan seuraavaa.

**Kaavatilanne**

Hartela Etelä-Suomi Oy on hakenut 8.4.2021 asemakaavan muutosta omistamalleen kiinteistölle osoitteessa Vahva-Jussin lenkki 34. Hakijan kaavamuutosesitys on, että Starkin vanhan pääkonttorirakennuksen suojelumääräys poistetaan ja olevan rakennuksen purkaminen mahdollistetaan. Hakemusta on perusteltu sillä, että rakennus ei kuntotutkimusten perusteella sovellu asemakaavan mukaiseen käyttöön.

Nykyisessä asemakaavassa (398A-2643a, lainvoimainen 2018) rakennus on suojeltu merkinnällä sr: *suojeltava rakennus. Rakennuksessa suoritettavat korjaus- ja muutostyöt eivät saa vähentää rakennuksen kulttuurihistoriallista, arkkitehtonista ja kaupunkikuvallista arvoa.* Rakennus on todettu paikallisesti arvokkaaksi Lahden rakennettujen kulttuuriympäristöjen päivitysinventoinnissa (Ramboll 2024), joka on viety oikeusvaikutteiselle yleiskaavakartalle (Y-205, hyväksytty 2025).

Museo muistuttaa edelleen, että rakennuksen omistajalla on lain mukaan velvollisuus pitää

omistamansa rakennus sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisuuden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä (140§, rakentamislaki). Museo pitää moitittavana sitä, että tuoreella kaavalla suojellun rakennuksen ylläpitoa on laiminlyöty, minkä myötä rakennuksen kunto on heikentynyt. Rakennuksen kunto ei vaikuta sen kulttuurihistoriallisiin arvoihin, eikä sen pitäisi olla ensi sijassa suojelun purkamisen peruste.

### **Rakennuksesta tehdyt selvitykset**

Rakennuksesta on tehty kuntoselvityksiä vuosina 2020 ja 2021 (Vahanen Oy). Selvitysten perusteella on todettu, että laajin korjaustarve on julkisivuissa. Sisätiloissa on todettu vesivahinkoja. Rakennuksen korjaaminen todetaan mahdolliseksi, mutta vaadittavat korjaustoimenpiteet ovat hyvin laajamittaisia. Kaikki pintarakenteet ovat laadittujen raporttien mukaan uusittava. Ulkoseinien korjaaminen vaatii liitoskohtien tiivistämistä, jotta eristeen mahdolliset mikrobivauriot eivät vaikuta sisäilman laatuun. Julkisivun pesubetonin pakkausrapautumisen etenemiseksi vaadittavat toimenpiteet ovat laajamittaisia, eikä niillä saavuteta uudisrakennusta vastaavaa teknistä käyttöikää (Vahanen Oy, 2020). Tutkimusten laadinnan jälkeen rakennus on ollut useita vuosia tyhjillään ja lämmittämättä, mikä on edistänyt vaurioitumista erityisesti sisätiloissa ja ulkoseinien eristeissä.

Osana kaavaprosessiin valmistautumista rakennuksesta on tehty museon pyynnöstä rakennushistoriaselvitys (Insinööritoimisto Lepistö 2023). Selvityksessä on käyty riittävällä tasolla läpi rakennuksen historia ja muutosvaiheet sekä nykytila.

### **Rakennuksen arvot**

Lahten päivitysinventoinnissa Starkin pääkonttori on arvotettu paikallisesti merkittäväksi. Inventoinnissa rakennuksella on katsottu olevan rakennushistoriallisia, yhteiskunnallisia ja historiallisia arvoja. Arvotuskriteereiksi on nostettu rakennuksen harvinaisuus ja ainutlaatuisuus, edustavuus, alkuperäisyys ja historiallinen todistusvoimaisuus. Museo pyrkii seuraavaksi avaamaan tarkemmin näitä rakennuksen arvokriteerejä.

Vuonna 1940 Lahteen muuttanut Starckjohannin rautakauppayritys on tärkeä osa lahtelaista sodanjälkeistä teollisuushistoriaa. Mytjäisiin radan eteläpuolelliselle alueelle tehtaansa rakentaneen yrityksen konttoritilat olivat pitkään vuokratiloissa kaupungin keskustassa. Vuonna 1970 yhtiö rakennutti pääkonttorin tehdasalueelleen olevan toimituskonttorin yhteyteen. Arkkitehti Matti Suurosen suunnittelemassa rakennuksen arkkitehtuurissa on pääosassa

julkisivun kasettimaiset betonielementit, jotka muotoutuivat yhtiön logossa esiintyvän I-palkin muodon pohjalta. Massaltaan yksinkertainen rakennus edustaa betonibrutalismia. Rakennusta korotettiin johtoportaan omalla kerroksella vuonna 1977.

Rakennuksen sisätilojen osalta alkuperäinen sisustus ja huonejakoratkaisu eivät ole enää hahmotettavissa. Alkuperäisiä materiaaleja on vaihdettu sekä alkuperäinen avokonttoriratkaisu on vuosien saatossa muutettu kevyillä väliseinillä. Sisätiloissa on havaittavissa enää yksittäisiä elementtejä alkuperäisestä sisustuksesta, kuten postitaulut, porraskäytävien ovet sekä kahvion tiski. 5. kerroksen puupaneelit ovat tietyistä alkuperäiset.

Pääkonttorin säilyneet rakennustaiteelliset arvot liittyvät näin ollen rakennuksen julkisivuun, massaansa sekä julkisivun materiaaleihin. Se on edustava esimerkki aikakautensa konttorirakentamisesta. Julkisivun I-palkkiaihe tekee rakennuksesta omaleimaisen ja ainutlaatuisen. Julkisivu ilmentää sitä, kenelle rakennus on suunniteltu, ja jatkaa samaa perinnettä kuin Starckjohannin liiketalo torin laidalla (rappauksessa on yhtiön logoaihe).

Starckjohannin merkittävän historian vuoksi rakennuksella on suuria kulttuurihistoriallisia arvoja. Se kuvastaa yrityksen kasvun aikaa Lahdessa, sekä yrityksen historiaa Viipurista siirtymisen jälkeen. Lisäksi se kertoo aikansa toimistorakentamisesta. Vanhan teollisuusalueen ainoana säilyneenä (ja säilytettäväksi tarkoitettuna) rakennuksena sillä on suurta historiallista todistusvoimaa. Vanha pääkonttori on kansainvälisestikin tunnetun arkkitehti Matti Suurosen tietyistä ainoasta suunnittelema rakennus Päijät-Hämeessä. Rakennus liittyy vanhan ja nykyisen alueen käytön toisiinsa. Rakennuksen maisemallinen merkittävyys rajautuu lähiympäristöön.

### Johtopäätökset

Lahden kaupunkisuunnittelu viittaa lausuntopyynnössään rakentamislain 56 §:n, eli purkamisluvan edellytyksiin. Lahden museot kuitenkin katsoo, ettei kyseinen lakipykälä ole nyt käsiteltävässä aiheessa relevantti, sillä kyseessä on suojeltu rakennus. Mikäli suojellun rakennuksen purkamisasia tulee käsittelyyn, tulisi rakennuksen suojelun edellytykset tutkia kaavalla, jolloin ei arvioida purkamisen edellytyksiä rakentamislain 56 §:n mukaan. Asemakaavoitusta ohjaa alueidenkäyttölaki (132/1999), jolloin tapaukseen sopii museon näkemyksen mukaan kyseisen lain pykälä 54, asemakaavan sisältövaatimukset. Kyseinen pykälä määrää rakennetun ympäristön osalta seuraavaa: *Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.* Museo arvioi siis tämän pykälän pohjalta, onko Starckjohannin entisessä pääkonttorissa sellaisia arvoja, joiden häviäminen rakennuksen purkamisen yhteydessä olisi AKL:n 54 §:n vastaista.

Museon arvion perusteella rakennuksessa on edelleen havaittavissa niitä arvoja, joiden perusteella rakennus on voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu. Huomattavasta korjaustarpeesta huolimatta rakennuksen arvot ovat edelleen valtaosin säilyneet. Kuntotutkimusten perusteella korjaaminen on mahdollista. Ilman tarkempia suunnitelmia korjaamistoimenpiteistä ei kuitenkaan voida arvioida, mikä vaikutus niillä olisi rakennuksen arvoihin. Pääsääntöisesti modernit rakennukset kestävät voimakkaampaakin materiaalien ja rakenteiden uusintaa, ilman, että arvot kärsivät. Museo ei ota kantaa siihen, onko korjaaminen omistajalle kustannuksiltaan kohtuullista.

Kaavahakemuksen aineiston perusteella museo ei voi ottaa kantaa kaavan varsinaiseen sisältöön tai kaavamerkintöihin, sillä niitä ei ole vielä lausuntovaiheessa esitetty. AKL:n 54 §:n vaatimukset täyttyvät, kun pääkonttorin suojeluasiasia käsitellään kaavoituksella. Aloitusvaiheen lausunnolla ei voi korvata luonnosvaiheen käsittelyä. Rakennuksen purkaminen tässä vaiheessa on museon arvion mukaan menettelytapavirhe. Näin ollen museo pysyy samassa kannassaan kuin 6.6.2025 poikkeamisluvasta esittämässään lausunnossa. Selvitysten laajuus on museon näkökulmasta riittävä, jotta kaavan valmistelussa voidaan edetä.

Näiden edellä mainittujen asioiden perusteella museo katsoo, ettei kaavan tavoitteeksi voi asettaa pelkästään uudisrakentamisen tarkastelemista tontilla, vaan tavoitteen tulisi sisältää Starkin pääkonttorin suojelun jatkon tutkimisen. Museo kuitenkin huomauttaa, että kaavan tavoitteen laatii viimekädessä kaupunki saadun kaavamuutoshakemuksen perusteella. Kaavan tavoite ei voi kuitenkaan olla suoraan rakennuksen purkaminen.

Museo pitää tärkeänä sitä, että kaupunkisuunnittelu on pyytänyt museolta kaavan aloitusvaiheeseen liittyvän lausunnon, kun kyseessä olevan rakennuksen purkamisaikeet ovat tulleet ajankohtaiseksi ennen kaavoituksen luonnosvaihetta.

**Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo**

tutkimuspäällikön sijainen, kokoelmapäällikkö

Sari Kainulainen

rakennustutkija

Roosa Norrlin

rakennustutkija

Sanni Hujanen

**Tiedoksi:** Museovirasto, Hämeen ELY-keskus