

LAHTI



# ASEMAKAAVAN SELOSTUS

03.12.2021

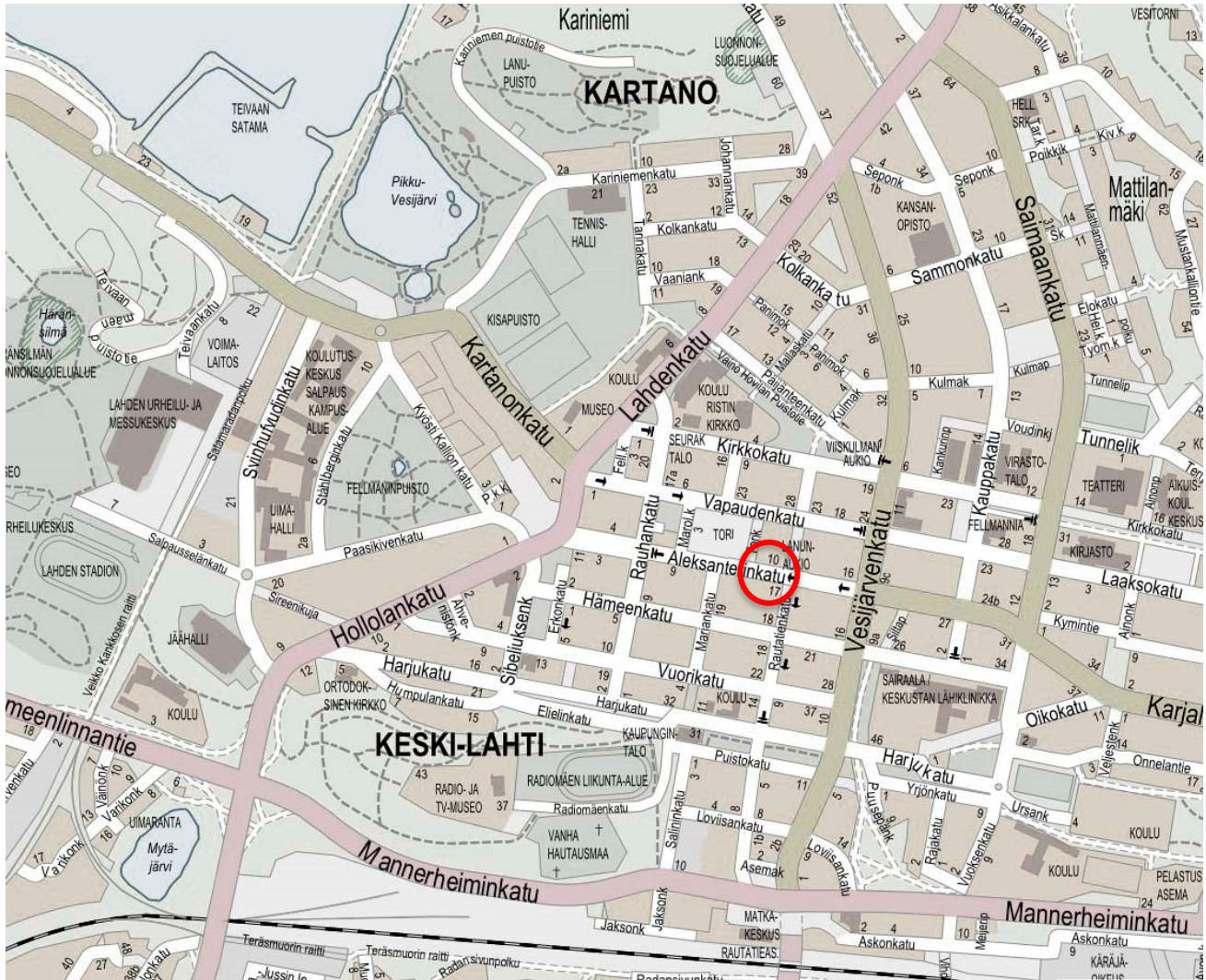
Asemakaavatunnus  
A-2794

Asemakaavan muutos

Keski-Lahti  
Aleksanterinkatu  
12, 14 ja 19-21

Lahti.fi



**Asemakaavan muutoksen****selostus, joka koskee 3. päivänä joulukuuta 2021 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2794****1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT****1.1 Tunnistetiedot**

Asemakaavan muutos koskee:

Keski-Lahden (1.) kaupunginosan korttelin 10 tontteja:

- 3, Keskustalo (Aleksanterinkatu 12, kiinteistötunnus 398-1-10-3)
- 4, Seurahuone (Aleksanterinkatu 14, kiinteistötunnus 398-1-10-4)

korttelin 14 tonttia

- 7, Sokos (Aleksanterinkatu 19-21, kiinteistötunnus 398-1-14-7),

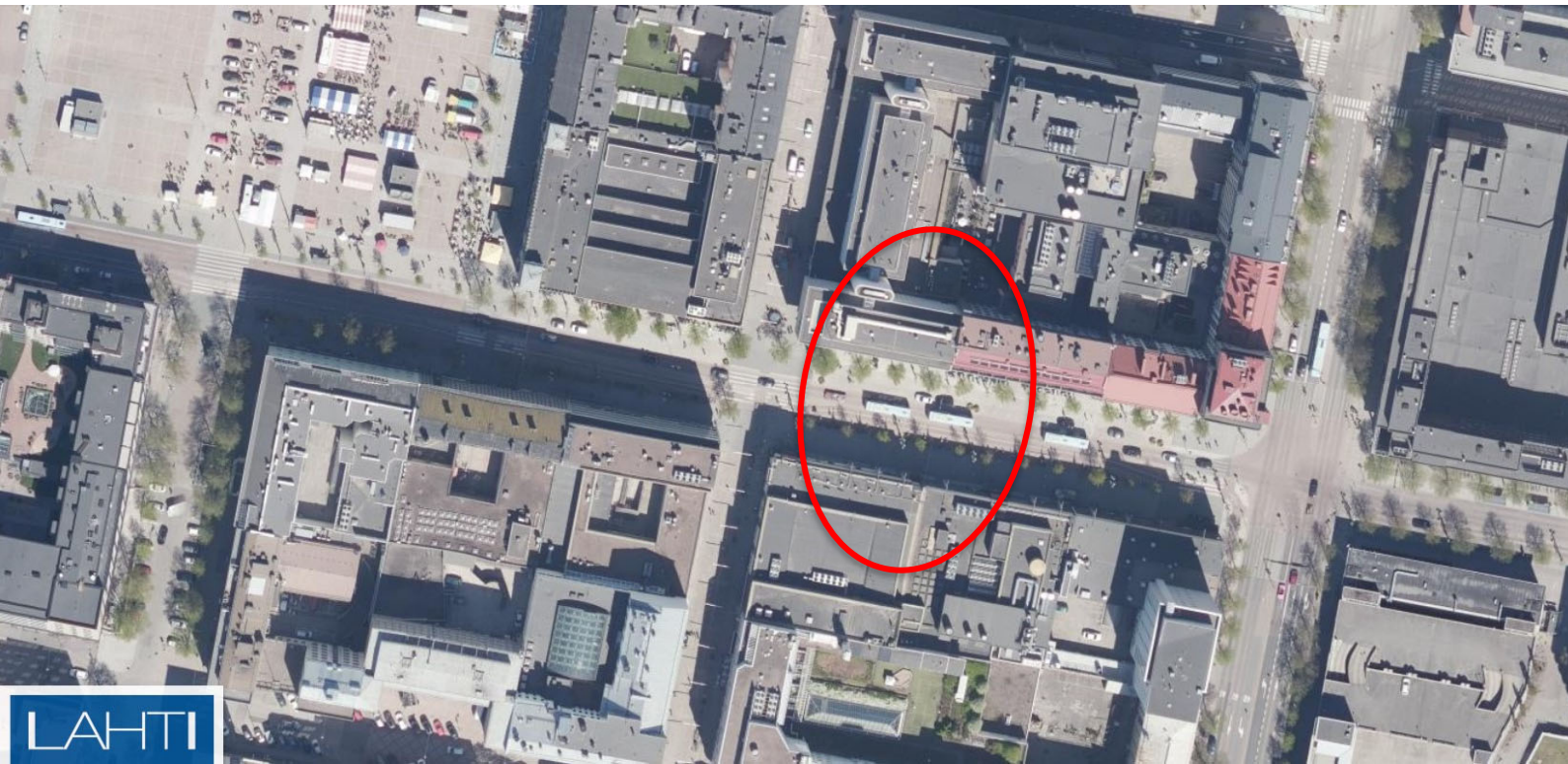
sekä näiden rakennusten välistä Aleksanterinkadun katutilaa.

Asemakaavan muutos mahdollistaa rakennusten välisen ylikulku sillan.

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2020 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 05.03.2020 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee merkittäväällä ja kauaksi näkyvällä paikalla Aleksanterinkadun varrella ja yllä. Näkyvyyden, keskeisyyden ja ihmisvirtojen vuoksi suunnittelualue - etenkin julkisen katutilan ylittävältä osaltaan - määrittelee Lahden ydinkeskustaa ja Aleksanterinkatua.



*Ortokuvakartta suunnittelualueesta.*

Seurahuoneen (Aleksanterinkatu 14) rakennus on määritelty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi kohteeksi jo vuonna 2000 "Selvitys Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista". Keskutalon (Aleksanterinkatu 12) ja Sokoksen (Aleksanterinkatu 19-21) 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 1,1 ha.

## 1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavamutoksen tavoitteena on mahdollistaa Hämeenmaan hotellitoiminnan kehittäminen Aleksanterinkadun yli kulkevan sillan avulla huomioiden keskustan viihtyisyyden ja kaupunkitilan



kehittämisen sekä historialliset ja maisemalliset arvot. Kaavamuutoksen tavoitteena on suojella rakennuksina Seurahuone ja Keskustalo, sekä mahdollistaa Keskustalon rakennusoikeudesta 30% asuinkäyttöön.

#### **1.4 Kaupungin strategia**

Kaupungin strategian (2017) mukaisesti kaava

- mahdollistaa yritysten sijoittumisen ja työpaikkojen lisääntymisen alueella (A1).
- edistää keskustan elinvoiman kasvua (A4)

JATKUVIEN KAAVOJEN OSALTA:

Kaava edistää strategian vuoden 2020 kärkihanketta *4. Yrittäjien Lahti* lisäämällä yritystoiminnalle varattuja alueita ja mahdollistamalla olemassa olevien yritysten kehittymistä ja toimintaedellytyksiä.

## 1.5 Selostuksen sisällysluettelo

<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....</b>	<b>2</b>
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti .....	3
1.3 Kaavan tarkoitus.....	3
1.4 Kaupungin strategia .....	4
1.5 Selostuksen sisällysluettelo.....	5
1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	6
<b>2 TIIVISTELMÄ.....</b>	<b>6</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2 Asemakaava .....	6
2.3 Toteuttaminen .....	7
<b>3 LÄHTÖKOHDAT.....</b>	<b>7</b>
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	7
3.1.1 Yleiskuvaus.....	7
3.1.2 Luonnonympäristö .....	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	8
3.1.4 Maanomistus.....	8
3.2 Suunnittelutilanne.....	8
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	9
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>12</b>
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	12
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	12
4.2.1 Aloite .....	12
4.2.2 Sopimukset.....	12
4.2.3 Pohjakartan tarkistaminen.....	12
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....	12
4.3.1 Osalliset.....	12
4.3.2 Vireilletulo .....	13
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	13
4.3.4 Viranomaisyhteistyö .....	13
4.4 Asemakaavan tavoitteet .....	13
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	13
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet .....	14
4.5 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	14
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	14
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu.....	14
4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet .....	16
4.5.4 Siltaan perustuvasta kaavaluonnoksesta saatu palaute .....	16
<b>5 KUVAUS.....</b>	<b>19</b>
5.1 Asemakaavan rakenne .....	19
5.1.1 Kokonaisrakenne .....	19
5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset.....	20
5.2 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen 20	
5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	20
5.4 Kaavan vaikutukset .....	21
5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen .....	21
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	21
5.4.3 Muut vaikutukset .....	21

5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	22
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>	<b>22</b>
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	22
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	22
<b>7</b>	<b>PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS.....</b>	<b>23</b>
<b>8</b>	<b>SEURANTALOMAKE.....</b>	<b>23</b>

## 1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

asemakaavakartta A-2794  
osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
rakentamistapaohje A-2864  
Sillan arkkitehtuurikilpailun arvostelupöytäkirja  
'Seitti' -kilpailuehdotus

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu Aleksanterinkatua reunustavien tonttien omistajien (Hämeenmaan Kiinteistöt Oy sekä Kiinteistö Oy Lahden Keskustalo) aloitteesta. Aleksanterinkatu julkisena katutilana kuuluu Lahden kaupungille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 25.05.2020. Kaavamuutoksen aloituskokous pidettiin 03.03.2020. Kaavatyötä käsittelevä yleisötilaisuus järjestettiin 03.06.2020 ja 1. luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 18.06.–31.08.2020, jolloin pyydettiin myös viranomaislausunnot. Tässä luonnosvaiheessa oli esillä kolme erilaista ratkaisutapaa hotellitoiminnan kehittämiseksi: alikulkutunneli, ylikulkusilta, ja Aleksanterinadun maantason kehittäminen jalankulkija näkökulmasta shared-space-tilana.

Luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden jälkeen päädyttiin jatkotutkimaan ylikulkusilta-vaihtoehtoa. Yleisötilaisuus järjestettiin 24.11.2020. Ylikulkusilta vaihtoehdon tutkimiseksi päätettiin järjestää arkkitehtuurikilpailu 12.1.-31.3.2021. Ehdotukset olivat avoimesti kommentoitavissa 9.4.-30.4.2021. Kilpailun tulos julkistettiin 27.5.2021 ja kaavaluonnoksen pohjaksi otettiin kilpailun voittanut 'Seitti'-ehdotus.

2. luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 28.10-11.11.2021. Viranomaislausuntoja otettiin vastaan 28.10-15.11.2021. Tässä luonnosvaiheessa oli esillä 'Seitti'-ehdotuksen mukainen ylikulkusillataratkaisu.

### 2.2 Asemakaava

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Hämeenmaan hotelliyritystoiminnan kehittäminen Aleksanterinadun yli kulkevan yksityisen sillan avulla - huomioiden keskustan viihtyisyyden ja kaupunkitilan kehittämisen sekä historialliset ja maisemalliset arvot.

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

## 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.

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

Seurahuoneen (Aleksanterinkatu 14) rakennus on määritelty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi kohteeksi jo vuonna 2000 "Selvitys Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista". 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.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen alkuperäinen luonnonympäristö on hävinnyt rakentamisen seurauksena. Aleksanterinkatu molemmin puolin sijaitsee puurivit. Alue on rakennettua, kivettyä ja asfaltoitua.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Pohjoispuolelta korttelissa 10 sijaitsevat 1962 rakennettu Lahden Keskustalon liikerakennus ja sen viersä 1902 rakennettu Lahden Seurahuone. Etelä puolella korttelissa 14 sijaitsee 1962 rakennettu Sokoksen tavaratalo, joka on muutettu hotellikäyttöön 2020.

#### Väestön rakenne

Suunnittelualue sijoittuu tiiviisti rakennetulle ja asutulle keskusta-alueelle. Lahden pääkatuna Aleksanterinkadun vaikutuspiiriin kuuluu koko keskusta-alue.

#### Kaupunkikuva

Kaikki suunnittelualueen rakennukset ovat merkittäviä Lahden kaupunkikuvan kannalta jo sijaintinsa vuoksi, Sokoksen julkisivut on uusittu remontin yhteydessä 2020. 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 sijoittuu tällä hetkellä Aleksanterinkadun monikäyttöalueelle Hotelli Seurahuoneen edustalle. Rautatienkadun ja Aleksanterinkadun risteysalue on kaupungin vilkkaimpia risteyskohtia, jossa vuosittain kulkee noin 4.5 miljoonaa jalankulkijaa ja pyöräilijää.

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

#### Rakennettu kulttuuriympäristö

Seurahuoneen (Aleksanterinkatu 14) rakennus on määritelty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi kohteeksi jo vuonna 2000 ”Selvitys Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista”. 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

Aleksanterinkadun alla kulkevat mm. vesi-, viemäri-, hulevesi ja sähkölinjoja, joiden vuoksi alikulun kaivaminen tien alle on haasteellista.

#### Sosiaalinen ympäristö

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

### 3.1.4 Maanomistus

Aleksanterinkatuun rajatuvat kiinteistöt ovat yksityisessä maanomistuksessa. Sokoksen (398-1-14-7) ja Seurahuoneen (398-1-10-4) kiinteistöt omistaa Hämeenmaan Kiinteistöt Oy. Keskustalon (398-1-10-3) omistaa Kiinteistö Oy Lahden Keskustalo. Julkisena katutilana Aleksanterinkatu kuuluu Lahden kaupungille.

## 3.2 Suunnittelutilanne



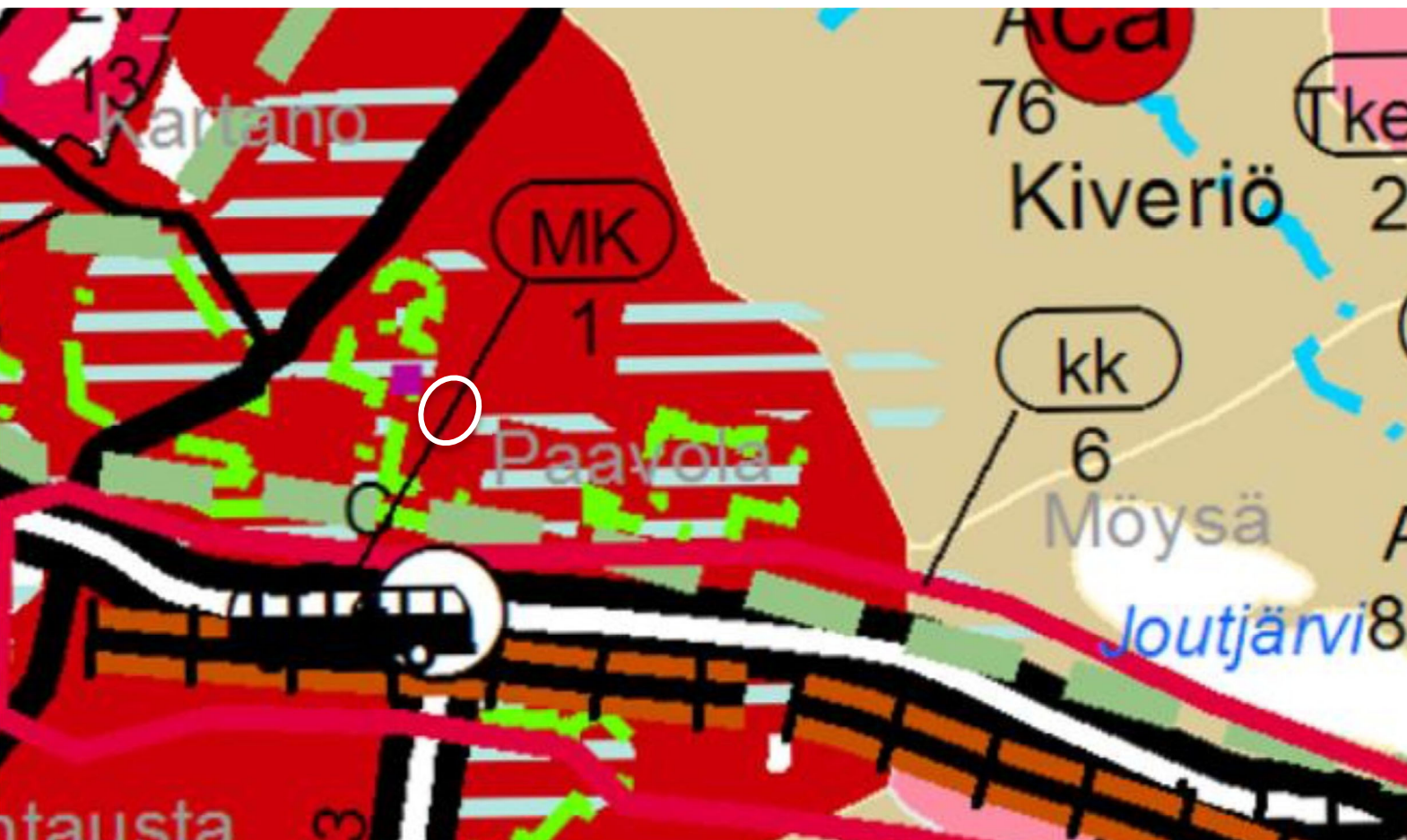
### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Maakuntakaava

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

Maakuntakaavassa alue on kestustatoimintojen 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.

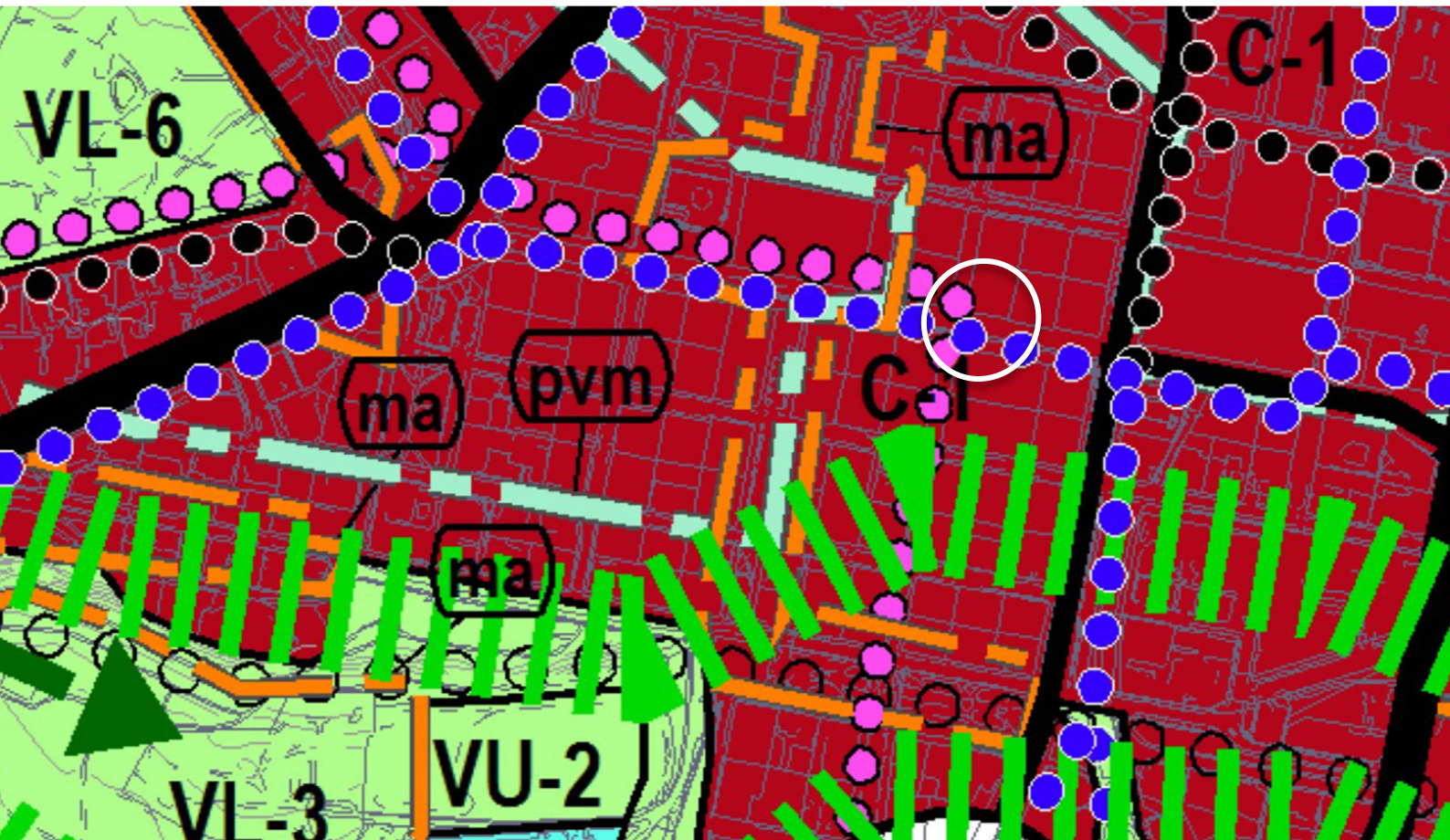


Ote Maakuntakaavasta 2014.

**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.



Ote Osayleiskaavasta 2016.

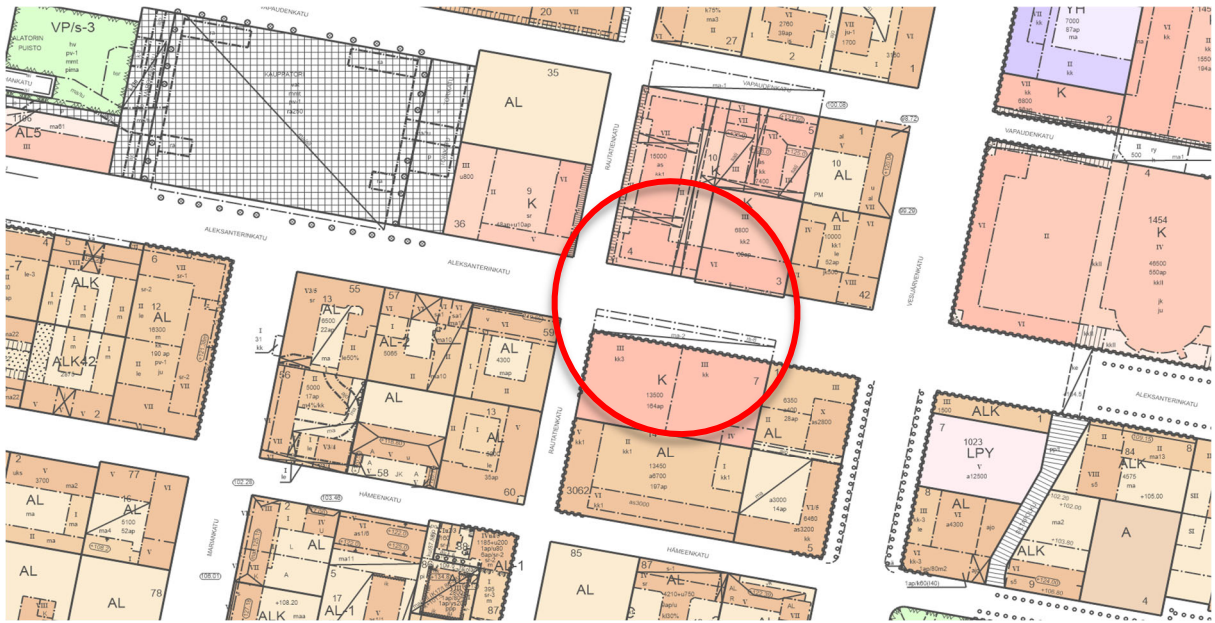
Aleksanterinkatu sisältyy Lahden läntisten osien osayleiskaavan arvokohdeluetteloon osana Lahden keskustan arvoraajusta.



**Asemakaava**

Voimassaolevassa asemakaavassa alue on:

- AL-aluetta eli asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueetta
- K-aluetta, eli liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta
- Aleksanterinkadun osalta julkista katualuetta



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 (tarvittaessa)**

Keskustalo ja Seurahuoneen rakennukset esitetään voimassa olevan Päijät-Hämeen maakuntakavan 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 ARKHITEHTONISEt ARVOT SÄILYVÄT.”*

**Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat tai ohjelmat**

Suunnittelualueesta on laadittu kaavam muutoksen yhteydessä sitova rakennustapaohje, joka velvoittaa ylikulkusillan kokonaisratkaisut ja yksityiskohdat arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneen ”Seitti”-ehdotuksen mukaiseksi.



### Laaditut selvitykset

Alueesta on laadittu seuraavat selvitykset:

Lahden yleiskaava 2025 yhteydessä tehdyt perusselvitykset.

Kaavatyön yhteydessä ylikulkusiltavaihtoehtoa tutkittaessa järjestettiin arkkitehtuurikutsukilpailu, jonka kautta saadun neljän (4) ehdotuksen avulla voitiin arvioida ja havainnollistaa ylikulkusillan sopimista kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen Aleksanterinkadun ympäristöön.

Selvitystarvetta arvioidaan myös kaavatyön edetessä yhteistyössä viranomaisten ja yhteistyötahojen kanssa. Kaavatyötä koskevien selvitysten antamat lähtökohdat esitetään tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Hämeenmaan hotellitoiminnan kehittäminen parantamalla eri puolella Aleksanterinkatu sijaitsevien kiinteistöjen välistä yhteyttä.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

#### 4.2.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille suunnitelualueen kiinteistöistä merkittävän osan omistava Hämeenmaan aloitteesta.

#### 4.2.2 Sopimukset

Asemakaavatyön yhteydessä tehdään tarvittaessa 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

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §, 3 mom. mukaisesti Lahden kaupungin vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 25.05.2020. Kaavatyötä käsittelevä yleisötilaisuus järjestettiin 03.06.2020 ja 24.11.2020. Ensimmäinen luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 18.6.–31.8.2020. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille toimitettiin postitse kaavaluonnos ja OAS. Lisäksi luonnosvaiheesta ilmoitettiin yleisellä kuulutuksella.

Suunnittelualueen ylikulkusillasta järjestettiin arkkitehtuurikutsukilpailu 25.1.-31.3.2021, johon kilpailun järjestäjä valitsi osanottajat ja jossa noudatettiin Suomen Arkkitehtiliiton (SAFA) kilpailusääntöjä. Kilpailutyöt tulivat julkisesti nähtäväksi ja arvioitavaksi 9.-30.4.2021. Tuomaristo huomio kerätyn palautteen työssään ja valitsi voittajan 25.5.2021.

Uusi luonnosvaiheen kuuleminen kilpailun voittajatyöhön perustuen järjestettiin 28.10.-15.11.2021. Tässä luonnosaiheessa oli esillä 'Seitti'-ehdotuksen mukainen ylikulkusiltaratkaisu. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

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.

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

#### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Julkisen katutilan yläpuolelle nousevan yksityisen ylikulkusillan tulee asettua katutilaan huomioiden ympäröivän tilan julkinen ja avoin luonne. Ylikulun on mahdollistettava alapuolisen katutilan viihtyisyys sekä alapuolisine kaupunki- ja katutilan kehitys tulevaisuudessa.

Kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti ylikulkusillan on sovittava kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen katutilaan ollen yksityiskohdiltaan ja toteutukseltaan erittäin pitkälle viimeistelty. Näkymä Aleksanterinkadulla on noin kilometrin pituinen ja 4,5 miljoona vuosittaista ohikulkijaa tekevät sillasta näkyvimmän paikan Lahden kaupungissa.

#### 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Keskustalon suojelun yhteydessä tarkasteltiin myös rakennuksen ja kaavan nykyiset toiminnot. Rakennuksen hotellihuoneistoja on muutettu poikkeusluvalla asunnoiksi jo aikaisemmin. Uudessa kaavassa Keskustalon asumisen määräksi sallitaan 30% nykyisestä rakennusoikeudesta. Kiinteistö Oy Lahden Keskustalo oli tehnyt hakemuksen tästä asemakaavan muutoksesta jo 26.11.2013.

#### 4.5 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

##### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Ennen ylikulkusillan valitsemista tarkemman suunnittelun kohteeksi, toteutettiin kesäkuussa 2020 luonnoskuuleminen, jossa esiteltiin kolme vaihtoehtoa suunnittelualueelle: ylikulkusilta, alikulkutunneli, ja korttelien välisen kävely-yhteyden kehittäminen katutilassa

**Ylikulkusillan** rakentamisella Aleksanterinkadun yli, kiinteistöjen Aleksanterinkatu 19-21 ja Aleksanterinkatu 12 välille. Silta muodostaisi sisäyhteyden Keskustalossa toimivan Sokos Hotelli Lahden Seurahuoneen osuuden ja Sokos Lahden 3. kerroksen välille.

**Alikulkutunnelin** rakentamisella Aleksanterinkadun ali, kiinteistöjen Aleksanterinkatu 19-21 ja Aleksanterinkatu 14 välille. Tunneli muodostaisi sisäyhteyden Keskustalossa toimivan Sokos Hotelli Lahden Seurahuoneen osuuden ja Sokos Lahden kellarikerroksen välille.

**Korttelien välisen kävely-yhteyden kehittäminen katutilassa** kiinteistöjen Aleksanterinkatu 21 ja Aleksanterinkatu 14 välille. Yhteys rakennusten välillä kulkisi ulkokautta Aleksanterinkadun poikki. Tältä osin katualue käsiteltäisiin muuta katua poikkeavalla tavalla.

Luonnoskuulemisen ja tästä saatujen mielipiteiden ja viranomaispalautteen jälkeen elokuussa 2020 päädyttiin ylikulkusilta-vaihtoehdon tutkimiseen ja käynnistettiin arkkitehtuurikutsukilpailun suunnittelu.

Tätä varten kaupungin asiantuntijaryhmä ja asemakaavan muutoksen hakija Hämeenmaa määrittivät suunnittelun lähtökohdaksi tavoitteita, arvoja ja realistisen toteutusbudjetin.

##### 4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Valmisteluvaiheen kuulemiseen valmisteltavat kaavaluonnosvaihtoehdot, joista pyydetään lausunnot

<b>Lahden ympäristöpalvelut 27.08.2020</b> Ei lausuttavaa kaavamutoksesta	
<b>LE-Sähköverkko Oy 30.06.2020</b> Kadun alla kulkee sähköverkkokaapeleita	
<b>Lahden kaupungin museo 22.06.2020</b> Huoli ylikulkusillan vaikutuksesta Aleksanterinkadun kulttuurihistorialliseen ympäristöön ja näkymälinjoihin	
<b>Poliisi 22.06.2020</b> Huoli shared-space-tilasta ja jalankulku yhteyden kehittämisestä katualueella lain ja valvonnan näkökulmasta	



<b>Telia Finland 02.07.2020</b> Kadun alla kulkee kaapeleita	
<b>Lahti Aqua 23.06.2020</b> Kadun alla kulkee viemäri- ja vesijohtoja	
<b>Hämeen ELY-keskus 01.09.2020</b> kehottaa huomioimaan kaupunkikuvalliset ja kaupunkitilalliset ominaispiirteet, ympäristön viihtyisyyttä ja turvallisuutta, sekä arkkitehtuurin laatua	
<b>Lahti City ry 28.08.2020</b> Shared-space tilaa pidetään keskustaa parhaiten kehittävänä vaihtoehtona. Silta nähdään uhkana ja mahdollisuutena.	
<b>Lahden yrittäjät 31.08.2020</b> Katutilan ylikulun kehittämistä pidetään kokonaisvaltaisesti parhaana ratkaisun. Huoli ylikulkusillasta pääkadun katkaisijana ja rakentamisesta vain Hämeenmaan hotelliasiakkaiden ja huoltoliikenteen käyttöön	

Luonnoskuulemisen ja palautteen jälkeen pidettiin viranomaispalaveri 15.9.2020, jonka perusteella päätettiin tutkia ylikulkusiltavaihtoehto ja sen vaikutusta kaupunkikuvaan ja ympäristöön tarkemmin. Samalla ylikulkusillan tulee mahdollistaa myös alueen mahdollinen jalankulun ja katutilan kehitys lain sallimissa puitteissa samaan aikaan mahdollisen ylikulun kanssa.

Juuri kunnostetun Aleksanterinkadun alla kulkevat tekniset verkostot, jotka lausunnoissakin tulivat ilmi olivat suurimmat syyt, ettei tälle nähty nykytilanteessa realistista toteutusmahdollisuutta. Poliisin lausunnosta käy ilmi Shared-space tilan hankaluus ja ristiriita Suomen tämän hetken lainsäädännön kanssa, sekä tämän käytännön valvonnan hankaluus. Myös liikenneturvallisuuden kannalta tässä nähtiin myös riskejä.

Ylikulkusillan vaikutusten ja kaupunkikuvan arvioimiseksi päätettiin järjestää arkkitehtuurikutsukilpailu 18.1.-31.3.2021.

#### 4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Arkkitehtuurikutsukilpailun kautta saatiin neljä (4) erilaista konkreettista ja havainnollistettua ehdotusta mahdollisesta ylikulkusillasta. Kaupungin virkamiehistä, Hämeenmaan edustajista ja Suomen arkkitehtiliitto SAFA:n ammattituomarista koostuva tuomaristo valitsi 25.5.2021 arvosteluperusteet parhaiten täyttävänä ”Seitti” nimisen ehdotuksen.



Kilpailussa minkään ehdotuksen ei nähty täyttävän kaikkia kilpailulle annettuja tavoitteita. Arvioinnissa keskityttiinkin pohtimaan, mikä ehdotuksista olisi ennakoitavilta vaikutuksiltaan myönteisin.

Ehdotukset ja tuomariston arvostelupöytäkirja löytyvät kokonaisuudessaan kaavayön sivuilta koko kaavaprosessina ajan.

Kaavaluonnosta on jatkettu kilpailun voittaan ”Seitti”-ehdotuksen perusteella.

#### 4.5.4 Siltaan perustuvasta kaavaluonnoksesta saatu palaute

Kaavaluonnoksesta saatiin ennakkokuulemisen aikana, 28.10. – 11.15.2021 5 lausuntoa, 4 mielipidettä, joista yksi määräajan jälkeen.

**Päijät-Hämeen Pelastuslaitos 12.11.2021**

Kadulle tulee olla vapaata korkeutta vähintään 4,4 metriä

<b>LE-Sähköverkko Oy 01.11.2021</b>	Kadun alla kulkee sähköverkkokaapeleita, näiden mahdollinen siirto, kuten sillan alta poistuvan valaisin pylvään siirron kustannukset tulee siirtoa haluavalle taholle.
<b>Lahden kaupungin museo 15.11.2021</b>	<p>Tuo esille, miten arvokas kohde Aleksanterinkatu itsessään näkymineen Lahdessa on. Nyt kaupungin keskusta on tärkeimmiltä osiltaan, päästä päähän nähtävissä yhdellä silmäyksellä. Museo nostaa esille, että siltahanke on kaupunkikuvan näkökulmasta ristiriidassa muun keskustahankkeen kanssa, jonka on tarkoitus kehittää keskustan viihtyisyyttä katutasossa jalankulkuympäristössä.</p> <p>Kaavaehdotuksen ”Seitti”-ehdotus katkaisee myös Lahden talvalot avoimesta ja lasisesta luonteestaan huolimatta.</p> <p>Museo nostaa lausunnossaan kaavassa suojeltavien arvorakennusten Seurahuoneen ja Keskustalon kaavamerkintöjen täsmentämiseksi rakennushistoriallisten selvityksien tekemistä. Edellä mainittujen lisäksi museo esittää suojeltavaksi myös Sokoksen julkisivun.</p> <p>Museo esittää huolensa arkkitehtuurikilpailun palkintolautakunnan ja asiantuntijoiden nostamaan huoleen, että sillan toteuttaminen havainnekuvin esitetyn mukaisena ratkaisuna on vaikeaa rakennusteknisten seikkojen ja Suomen ilmaston tuomien haasteiden vuoksi sillan. Museo esittää, että ennen asemakaavan vahvistamista tulee varmistaa, että silta voitaisiin toteuttaa esitetyn kaltaisena, jona se on asemakaavaan sidottu.</p> <p>Museo ei puolla sillan rakentamista Aleksanterin sillan ylitse. Jos silta kuitenkin päätetään rakentaa, lopullisen sillan täytyy toteutua asemakaavaan sidotun suunnitelman mukaisesti ilman kompromisseja. Kilpailutekijöiden on oltava mukana prosessissa, jotta vältytään arkkitehtonisen ajatuksen muutokselta.</p> <p>Museo ei puolla asemakaavanmuutosta</p>
<b>Hämeen ELY-keskus 12.11.2021</b>	Pitää siltavaihtoehtojen tarkkaa tutkimista ansiokkaana. Näkee pääkadun kaupunkikuvan ja -näköymän heikkenevän edelleen ylikulkusillan tarkemmankin suunnittelun seurauksena, sillä



	<p>silta joka tapauksessa rajaa ja peittää näkymiä. Muistuttaa muutoksen kohdistuvan maakunnallisesti arvokkaaksi luokiteltuun pääkatuun ja ettei ylikulkusilta ole välttämätön tai ainoa mahdollinen kulkuyhteys kadun toisella puolella sijaitsevaan kiinteistöön.</p>
<b>Lahden yrittäjät 15.11.2021</b>	<p>Suhteessa miten pientä määrää ihmisiä ylikulkusilta palvelisi, sen tilankäyttö ja vaikutus Aleksanterinkadun viihtyisyyteen herättää epäilyksiä.</p>
<b>Mielipide 1 5.11.2021</b>	<p>Esittää julkiseen kaupunkitilaan - joka näkyminen kuuluu ennen kaikkea kaupunkilaisille – rakentamisen ilmaiseksi yhden toimijan (Osuuskauppa Hämeenmaa) toimesta Lahden näkyvimälle paikalle kaupunkilaisten ja kaupungin riistämiseksi.</p> <p>Pysyvä keskeisen paikan haltuunotto omiin tarpeisiin ja pääkadun näkymän heikentäminen ovat niin merkittäviä asioita, että jos näihin kaupunki asukkaineen suostuu tulisi Hämeenmaan maksaa edes nimellistä vuokraa Lahden kaupungille – kuten muistakin kiinteistöistä maksetaan kiinteistövero.</p>
<b>Mielipide 2 5.11.2021</b>	<p>Ylikulkusilta palvelee vain pientä joukkoa hotellivieraita, mutta vaikutus pääkadun näkymään vaikuttaa huomattavasti kaikkiin lahtelaisiin ja Lahden keskustan näkymiin.</p> <p>Esittää kysymyksen talvivalojen kohtalosta sillan mahdollisesti toteutuessa.</p> <p>Esittää palattavaksi 1. luonnosvaiheeseen siltavaihtoehtojen tarkastelun jälkeen ja siellä esitettyyn alikulkutunnelivaihtoehtoon, jollainen on toteutettu toimivasti Jyväskylässä Vapaudenkadun alla. Myös ylimääräistä suojatietä Aleksanterinkadulle esitetään ratkaisuksi.</p>
<b>Mielipide 3 11.11.2021</b>	<p>Pitää näkymää ja keskustan maisemaa liian tärkeänä uhrattavaksi ylikuskusillalle ja sen näkymän katkaisemiselle.</p> <p>Esittää perustelua alikulkusillan korkeasta hinnasta ja toteutuskelvottomuudesta S-ryhmän lyhytnäköisyydeksi, sillä katu kalliine putkineen oli vasta kaivettu auki korjattu. Tällöin putki-infra olisi voitu yhteensovittaa tunnelin kanssa. Tämän yhteyden toteuttamatta jättämisellä ei voida</p>

	<p>perustella sillan rakentamista, näkymälinjan peittämistä ja lahtelaisen rankaisemista.</p> <p>Suojatievaihtoehdon poissulkeminen herättää kysymyksiä, samoin kuin miten varmistetaan ettei mainoksia kiinnitetä siltaan?</p>
<b>Mielipide 4 30.11.2021</b>	<p>Kiinteistö Oy Lahden Keskustalo esittää, että kaavamuutoksen ja rakennuksen suojelun yhteydessä tarkastellaan kiinteistön olevat toiminnot ja päivitetään kaavamääräykset vastaamaan nykyistä ja mahdollista tulevaisuuden käyttöä.</p> <p>Esittää, että kiinteistön 15000kem2:n rakennusoikeudesta 30% sallitaan asuinkäyttöön. Nykyisin asumista on 7. kerroksessa ja entisen Hotelli Mustankissan tiloissa Vapaudenkadun puolella.</p>

Luonnoskuulemisen ja palautteen jälkeen kaavaan on yhdistetty Keskustalon osalta tarkennukset rakennusoikeuden asumiskäytöstä. Ylikulkusillan asemakaavamerkintöihin on tarkennettu kielto mainoksille. Lausunnot ja mielipiteet tuovat kaikki esiin asemakaavamuutoksen selkeän uhan, eli pääkadun näkymän peittämisen – sillan esitetystä keveydestä ja läpinäkyvyydestä huolimatta. Samoin se, että silta palvelee vain pientä vähemmistöä julkisessa tilassa, mutta vaikuttaa esteettisesti huomattavaan osaan lahtelaisia ja muokkaa Lahden keskustaa sen kenties näkyvimmällä paikalla.

Samalla kyseessä on myös yksityisellä kustannuksella toteutettava investointi Lahden keskustaan ja kysymyksessä ei ole pelkästään arkkitehtuurinen kysymys, kuten arkkitehtikilpailun tuomaristo loppulausunnossaan toteaa.

## 5 KUVAUS

### 5.1 Asemakaavan rakenne

#### 5.1.1 Kokonaisrakenne

Asemakaavan muutoksella sallitaan yksityisen ylikulkusillan rakentaminen. Aleksanterinkatu 19-21 (Sokos) ja Aleksanterinkatu 12 (Keskustalo) kiinteistöjen välille Aleksanterinkadun julkisen katutilan yläpuolelle kolmanteen kerrokseen. Mahdollinen ylikulusilta perustuu tarkasti arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneeseen ehdotukseen ”Seitti”. Kaavamuutoksen rinnalla tehdään rakentamistaohje, joka sitoo sillan arkkitehtoniset periaatteet ja yksityiskohdat ”Seitti”-ehdotukseen.

Olevat rakennukset ovat liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Keskustalon olevat toiminnot päivitetään kaavamerkinnöissä 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.

Rakennuksia ja katutilaa koskevat määräykset jäävät muuten ennalleen, mutta Seurahuone ja Keskustalo saavat 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.

### 5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Aleksanterinkadun ylikulkusillan pituus on arviolta 34 metriä.

Aluevarauksen kaavamääräys (jy/h), johon liittyy kilpailuehdotukseen sitova rakennustapaohje:

”KADUN YLITTÄVÄ JALANKULULLE VARATTU ALUE, JOLLA PIENIN SALLITTU ALIKULKUKORKEUS ON OLTAVA VÄHINTÄÄN 6.5M. ALUEELLE ON LAADITTU”

## 5.2 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan 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.

## 5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on huomioitu kulttuurihistoriallisesti arvokas Aleksanterinkadun katutila ja merkittävä kaupunkinäköymä tutkimalla arkkitehtuurikutsukilpailun avulla erilaisia siltavaihtoehtoja ja valitsemalla näistä ympäristöön vaikutusiltaan myönteisin kaavatyön ja siihen sidotun rakentamistapaohjeen pohjaksi.

Sillan avoimuuden ja yksityisen käyttötarkoituksen välille jää edelleen jännite, mutta teräsdiagonaalien verkoston vuoksi yleisvaikutelma ei olisi todennäköisesti olisi näyteikkunamainen. Mikäli silta onnistuttaisiin toteuttamaan ja ylläpitämään esitetyllä tavalla läpinäkyvänä ja keveänä, puurivien ja talvivalojen jatkumo voisi olla hahmotettavissa katutilassa sillasta huolimatta.

Arkkitehtikilpailun arvostelupöytäkirjassa todetaan:

”Kilpailuohjelmassa keskeiseksi tavoitteeksi mainittiin Aleksanterinkadun arvokkaan kaupunkitilan kehittäminen. Kadulla liikkujalle mikään esitetystä siltaratkaisuista ei tarjoaisi uusia toiminnallisia mahdollisuuksia eikä katutilassa viihtymistä tukevia uusia elementtejä. Sillan vaikutus katutilaan painottuisi uuden arkkitehtonisen aiheen luomiseen kadun ylle sekä näkymien rajaamiseen ja peittämiseen. Minkään ehdotuksista ei voitu näiltä osin katsoa kehittävän Aleksanterinkadun katutilaa selkeästi parempaan suuntaan. Arvioinnissa keskityttiinkin pohtimaan, mikä ehdotuksista olisi ennakoitavilta vaikutuksiltaan myönteisin.”

Nyt kaupungin keskusta on tärkeimmiltä osiltaan, päästä päähän nähtävissä yhdellä silmäyksellä. Tämä pääkadun näköymä olisi puolittumassa tulevan sillan myötä. Museo nosti lausunnossaan esille ajatuksen, että siltahanke saattaa olla kaupunkikuvan näkökulmasta ristiriidassa muun keskustahankkeen kanssa, jonka on tarkoitus kehittää keskustan viihtyisyyttä katutasossa jalankulkuympäristössä. Näköymän menetys on kuitenkin vain yksi osa kokonaisuutta. Kilpailuehdotuksen mukaisella, tinkimättömästi loppuun asti viimeistellyllä toteutuksella sekä katutason viihtyisyyteen ja kauneuteen panostavalla suunnittelulla olisi katutilasta sillan alapuolella mahdollisuus olla edustavaa ja viihtyisää julkista kaupunkiympäristöä myös jatkossa.



Seurahuone ja Keskustalo saavat suojelumerkinnän ”sr” kaavamuutoksen yhteydessä.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Kaavamuutoksella on olennaisia vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön sekä rakennettuun ympäristöön.

Ylikulkusilta vaikuttaa olennaisesti Aleksanterinkadun näkymään ja kaupunkimaisemaan. Täysin uutena poikittaisena elementtinä se rajaa ja peittää kulttuurihistorialliseksi arvoitettua Aleksanterinkadun kaupunki- ja katunäkymää. Silta myös lähtökohtaisesti katkaisee yhtenäisen kausivalaistuksen, mutta hyvin toteutettuna ja osittain läpinäkyvänä ja keveänä rakenteena talvivalojen jatkumo voisi olla hahmotettavissa katutilassa sillankin kanssa.

Aikanaan Siltapuistonkorttelin kohdalla kulkenut ja purettu junaradan silta on ollut pääkadun näkymässä vahva poikittainen elementti, mutta tähän aikaan ennen Lahden kasvamista kaupunkina Aleksanterinkatu on ollut hyvin erityyppistä, vähemmän rakennettua ja vähemmän kaupunkimaista ympäristöä. Jälkikäteen arvioituna tämän edellisenkin poikittaisen elementin poistaminen katunäkymästä paransi ja selkeytti Aleksanterinkadun olemusta ja näkymää.

Aleksanterinkadulla on noin kilometrin pituinen ja 4,5 miljoona vuosittaista ohikulkijaa tekevät sillasta näkyvimmän paikan Lahden kaupungissa. Ylikulkusillan merkitys Lahden imagolle paikan näkyvyyden ja keskeisyyden vuoksi on erittäin suuri.

Kaupunkikuvan ja kulttuuriperinnön kannalta merkittävät rakennukset Seurahuone ja Keskustalo suojellaan kaavamuutoksen yhteydessä. Keskustalon olevat toiminnot päivitetään kaavamerkinnöissä vastamaan nykyistä tilannetta ja tulevaisuuden mahdollisia tarpeita, niin että nykyisestä 15 000kem<sup>2</sup> rakennusoikeudesta 30% sallitaan asuinkäyttöön. Keskustalon 7. kerros on jo sallittu rakentamiselle ja entisen Hotelli Mustankissan asuinhuoneistot on muutettu poikkeusluvalla asuinkäyttöön Vapaudenkadun puolella.

Kaavamuutoksella ja ylikulkusillalla ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen, sillä sillan 6,5m riittää takaamaan poikkeavankin liikenteen.

### 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksen ja ylikulkuillan vaikutus luontoon ja luonnon ympäristöön ei ole merkittävä. Suunnittelualue koostuu pääasiassa asfaltoidusta ja kivetystä katutilasta ja rakennuksista. Sillan toteutuessa sillan kohdalta jouduttaisiin poistamaan molemmin puolin katua yksittäiset puut.

### 5.4.3 Muut vaikutukset

Sillan avoimuuden ja yksityisen käyttötarkoituksen välille jää edelleen jännite. Viihtyisän ja julkisenkatutilan säilymisen ja kehittämisen kannalta ylikulkusillan toteutuksessa ja yksityiskohdissa on oltava erittäin tarkka. Mahdollisessa jatkokehittämissä olisi myös tutkittava, kuinka katutilaan voitaisiin siltarakenteen myötä luoda uusia toiminnallisia tai viihtyvyyttä lisääviä aiheita.

Ylikulkusilta tukee Hämeenmaan hotelliliikkeen yritystoimintaa. Nykyisessä vain hotellivieraita ja huoltoliikennettä palvelevana suunnitelmana sen vaikutus muihin alueen yrityksiin ei ole merkittävä. Lahden yrittäjät arvioivat että silta palvelee vain Hämeenmaata katkaisten samalla pääkadun katunäkymän.

## 5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavakartan liitteenä. Seurahuoneen ja Keskustalon suojelumääräys toteutetaan sr-merkinnällä:

*”SUOJELTAVA RAKENNUS. KULTTUURIHISTORIALLISTA JA RAKENNUSTAITEELLISESTI ARVOKAS, KAUPUNKIKUVAN SÄILYMIEN KANNALTA TÄRKEÄ RAKENNUS. RAKENNUSTA EI SAA PURKAA. RAKENNUKSEN KORJAUS- JA MUUTOSTÖIDEN TULEE OLLA SELLAISIA, ETTÄ SEN KAUPUNKIKUVALLISET SEKÄ ARKKITEHTONISET ARVOT SÄILYVÄT.”*

Kaavassa ja rakennustapaohjeessa kielletään ylikulkusillan teippaukset ja mainokset ehtona sen yksityiselle toteuttamiselle Lahden keskeisimmälle paikalle jy/h -merkinnällä:

*”KADUN YLITTÄVÄ JALANKULULLE VARATTU ALUE, JOLLA PIENIN SALLITTU ALIKULKUKORKEUS ON OLTAVA VÄHINTÄÄN 6.5M. **MAINOSTEN KIINNITTÄMINEN KATUTILAN YLITTÄVÄÄN OSAAN ON KIELLETTYÄ.** ALUEELLE ON LAADITTU RAKENTAMISTAPA-OHJE, JOTA TULEE NOUDATTAA.”*

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Arkkitehtuurikilpailun voittanut ehdotus ”Seitti” ja sitova rakentamistapaohje A-2864

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaehdotus kaupunkiympäristölautakunnassa joulukuussa 2021.

## 7 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Lahdessa 03.12.2021

Kaavoitusarkkitehti

Tuomas Helin

## 8 SEURANTALOMAKE

## Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	398 Lahti	Täyttämispvm	01.12.2021
Kaavan nimi	ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: KESKI-LAHDEN (1.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 10 TONTTEJA 3 JA 4, KORTTELIN 14 TONTTIA 7 SEKÄ KATUALUETTA		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	398A2794
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,1051	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,1051

<b>Ranta-asemakaava</b>	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,1051</b>	<b>100,0</b>	<b>35300</b>	<b>3,19</b>	<b>0,0000</b>	<b>0</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,8526	77,2	35300	4,14	0,0000	0
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2525	22,8			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1</b>	<b>6800</b>	<b>1</b>	<b>6800</b>



## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,1051</b>	<b>100,0</b>	<b>35300</b>	<b>3,19</b>	<b>0,0000</b>	<b>0</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
<b>K yhteensä</b>	0,8526	77,2	35300	4,14	0,0000	0
K	0,8526	100,0	35300	4,14	0,0000	0
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
<b>L yhteensä</b>	0,2525	22,8			0,0000	
Kadut	0,2525	100,0			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1</b>	<b>6800</b>	<b>1</b>	<b>6800</b>
Asemakaava	1	6800	1	6800