

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 16.12.2021

## § 85

Asemakaavan muutosehdotus A-2794, Aleksanterinkatu 12, 14 ja 19-21  
(Aleksanterinkadun ylikulkusilta)

174/10.02.01.00/2021

### Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaavoitusarkkitehti Tuomas Helin p. 044 4826337

### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

### Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä asemakaavan  
muutosehdotuksen A-2794 julkisesti nähtäville.

Mikäli mahdolliset muistutukset eivät anna muuhun aihetta, lautakunta  
esittää, että kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan  
ehdotuksen:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2794.

### Käsittely

Varajäsen Tuija Saloranta ilmoitti olevansa esteellinen. Esteellisyys  
todettiin hallintolain 28 § 1 momentin 3 kohdan perusteella. Tuija Saloranta  
poistui asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Asian käsittelyn yhteydessä jäsen Ville Hälinen teki hylkäsesityksen:

”Hylätään tunnelin rakentaminen, perusteena että katutila säilyy avarana ja  
kaupunkikuva entisellään. Katu on eläväisempi, kun ihmiset kulkevat kadun

kautta ja kadun kautta kulkeminen lisää mahdollisuutta, että ihmiset poikkeavat johonkin liikkeeseen tai ravintolaan. Alekski on myös kavennettu, joten siitä on helppo kulkea yli.”

Esitys raukesi kannattamattomana.

## Perusteluosa

Lahden kaupungin Keski-Lahden (1.) kaupunginosan korttelin 10 tontteja 3 ja 4, korttelin 14 tonttia 7 sekä katualuetta koskeva asemakaavan muutosehdotus A-2794 Aleksanterinkatu 12,14 ja 19-21 / Aleksanterinkadun ylikulkusilta.

Yksityisen aloitteesta on laadittu asemakaavan muutos Keski-Lahden (1.) kaupunginosan korttelin 10 tonttien 3 ja 4, sekä korttelin 14 tontin 7 ja yleisen katutilan osalle.

Kaavamuutoksen 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 nykyisestä rakennusoikeudesta 30% asuinkäyttöön.

Kaupungin strategian (2017) mukaisesti kaava mahdollistaa yritysten sijoittumisen ja työpaikkojen lisääntymisen alueella (A1), sekä edistää keskustan elinvoiman kasvua (A4).

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

Asemakaavan muutoksella mahdollistuu kadun ylittävä jalankululle varattu alue, jolla pienin sallittu alikulkukorkeus on oltava vähintään 6,5 metriä.

## Lähtötiedot:

Kaupunki omistaa yleisen katualueen. Muu alue on yksityisessä omistuksessa.

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.

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.

## Kaavatilanne:

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa alue on kestustatoimintojen aluetta (C). Merkinnällä osoitetaan kaupunkitasoisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen sekä asumisen alueita niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoineen. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä ja myymäläkeskuksia.

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

Asemakaava on valmisteltu oikeusvaikutteisen Lahden läntisten osien osayleiskaavan Y-202 mukaisesti ja suunnitteluala on siinä keskustatoimintojen aluetta (C-1). Alue varataan Päijät-Hämeen maakuntakeskusta ja sen vaikutusaluetta 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 arvorajausta. Yleiskaavaa tarkistetaan rullaavasti valtuustokausittain.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on

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

Asemakaavan muutoksen vaikutukset:

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 siihen 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.

Aleksanterinkatu on noin kilometrin pituinen ja hahmotettavissa yhdellä silmäyksellä päästä päähän. Sen 4,5 miljoona vuosittaista ohikulkijaa tekisivät keskelle asettuvasta sillasta mahdollisesti näkyvimmän paikan Lahden kaupungissa. Ylikulkusillan merkitys Lahden imagolle paikan näkyvyyden ja keskeisyyden vuoksi on tämän vuoksi erittäin suuri.

Kaupunkikuvan ja kulttuuriperinnön kannalta merkittävät rakennukset Seurahuone ja Keskustalo suojellaan kaavamuutoksen yhteydessä. Keskustalon olevat toiminnot päivitetään kaavamerkinnoissä vastamaan nykyistä tilannetta ja tulevaisuuden mahdollisia tarpeita, niin että nykyisestä 15 000 m<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.

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.

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 jatkokehittelyssä 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.

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

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa:

Vireille tulosta on ilmoitettu vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa. 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.

Valmistelu on tarkemmin kuvattu asemakaavan muutoksen selostuksessa.

Luonnosvaiheen kuulemisen aikana saatiin 5 kpl lausuntoja.

Mielipiteitä saatiin 4 kpl,

Hämeen ELY -keskus pitää siltavaihtoehtojen tarkkaa tutkimista ansiokkaana. Se näkee pääkadun kaupunkikuvan ja -näkyvän kuitenkin heikkenevän edelleen ylikulkusillan tarkemmankin suunnittelun seurauksena, sillä silta joka tapauksessa rajaa ja peittää näkymiä. ELY muistuttaa muutoksen kohdistuvan maakunnallisesti arvokkaaksi luokiteltuun pääkatuun ja ettei ylikulkusilta ole välttämätön tai ainoa mahdollinen kulkuyhteys kadun toisella puolella sijaitsevaan kiinteistöön.

Lahden kaupunginmuseo 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.

Kaavaehdotuksen "Seitti"-ehdotus katkaisee myös Lahden talvivalot avoimesta ja lasisesta luonteestaan huolimatta.

Museo nostaa lausunnossaan kaavassa suojeltavien arvorakennusten Seurahuoneen ja Keskustalon kaavamerkintöjen täsmentämiseksi rakennushistoriallisten selvityksien tekemistä. Edellä mainittujen lisäksi museo esittää suojeltavaksi myös Sokoksen julkisivun.

Museo esittää huolensa arkkitehtuurikilpailun palkintolautakunnan ja asiantuntijoiden nostamaan huoleen, että sillan toteuttaminen havainnekuvissa 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.

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 vältetään arkkitehtonisen ajatuksen muutokselta.

Museo ei puolla asemakaavanmuutosta.

Lahden yrittäjät mainitsevat, miten pientä määrää ihmisiä ylikulkusilta palvelisi ja suhteessa tähän sen tilankäyttö ja vaikutus Aleksanterinkadun viihtyisyyteen herättää epäilyksiä.

Mielipide 1 esittää julkiseen kaupunkitilaan - joka näkyminen kuuluu ennen kaikkea kaupunkilaisille – rakentamisen ilmaiseksi yhden toimijan (Osuuskauppa Hämeenmaa) toimesta Lahden näkyvimmälle paikalle kaupunkilaisten ja kaupungin riistämiseksi.



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.

Mielipide 2 mukaan ylikulkusilta palvelee vain pientä joukkoa hotellivieraita, mutta vaikutus pääkadun näkymään vaikuttaa huomattavasti kaikkiin lahtelaisiin ja Lahden keskustan näkymiin.

Laatija esittää kysymyksen talvivalojen kohtalosta sillan mahdollisesti toteutuessa.

Mielipide esittää palattavaksi 1. luonnosvaiheeseen siltavaihtoehtojen tarkastelun jälkeen ja siellä esitettyyn alikulkutunnelivaihtoehtoon, jollainen on toteutettu toimivasti Jyväskylässä Vapaudenkadun alla. Myös ylimääräistä suojatietä Aleksanterinkadulle esitetään ratkaisuksi.

Mielipide 3 pitää näkymää ja keskustan maisemaa liian tärkeänä uhrattavaksi ylikulkusillalle ja sen näkymän katkaisemiselle.

Laatija 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 perustella sillan rakentamista, näkymälinjan peittämistä ja lahtelaisen rankaisemista.

Suojatievaihtoehdon poissulkeminen herättää kysymyksiä, samoin kuin miten varmistetaan ettei mainoksia kiinnitetä siltaan?

Mielipide 4 Kiinteistö Oy Lahden Keskustalo esittää, että kaavamuutoksen ja rakennuksen suojelun yhteydessä tarkastellaan kiinteistön olevat

toiminnot ja päivitetään kaavamääräykset vastaamaan nykyistä ja mahdollista tulevaisuuden käyttöä.

Esittää, että kiinteistön 15000km<sup>2</sup>:n rakennusoikeudesta 30% sallitaan asuinkäyttöön. Nykyisin asumista on 7. kerroksessa ja entisen Hotelli Mustankissan tiloissa Vapaudenkadun puolella.

Luonnoskuulemisen ja palautteen jälkeen kaavaan on yhdistetty Keskustalon osalta tarkennukset rakennusoikeuden asumiskäytöstä. Ylikulkusillan asemakaavamerkintöihin on tarkennettu kieltö mainoksille. Lausunnot ja mielipiteet tuovat kaikki esiin asemakaavamuutoksen selkeän uhan, eli pääkadun näkymän peittämisen – sillan esitetystä keveydestä ja läpinäkyvyydestä huolimatta. Tätä on painotettu vaikutusten arvioinnissa, 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.

Maankäyttösopimus: Asemakaavan muutos vaatii maankäyttösopimusta.

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Muutoksenhaku:

Kyla: muutoksenhakukielto

Kh: muutoksenhakukielto

Kv: valitusosoitus Hämeenlinnan hallinto-oikeus

## Toimenpiteet

Kyla: kuulutus, ote pöytäkirjasta ilman liitteitä Hämeenmaa Kiinteistöt

Oy:lle ja Koy Lahden Keskustalolle, kirje + kuulutus

Kh: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä, kv

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä Hämeenmaa Kiinteistöt Oy:lle ja Koy

Lahden Keskustalolle, ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen

tekijöille, ote pöytäkirjasta ilman liitteitä sitä pyytäneille kunnan jäsenille,

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 maankäyttö ja aluehankkeet