

LAHTI



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

03.12.2021

päivitetty 13.10.2022

Asemakaavatunnus
A-2794a

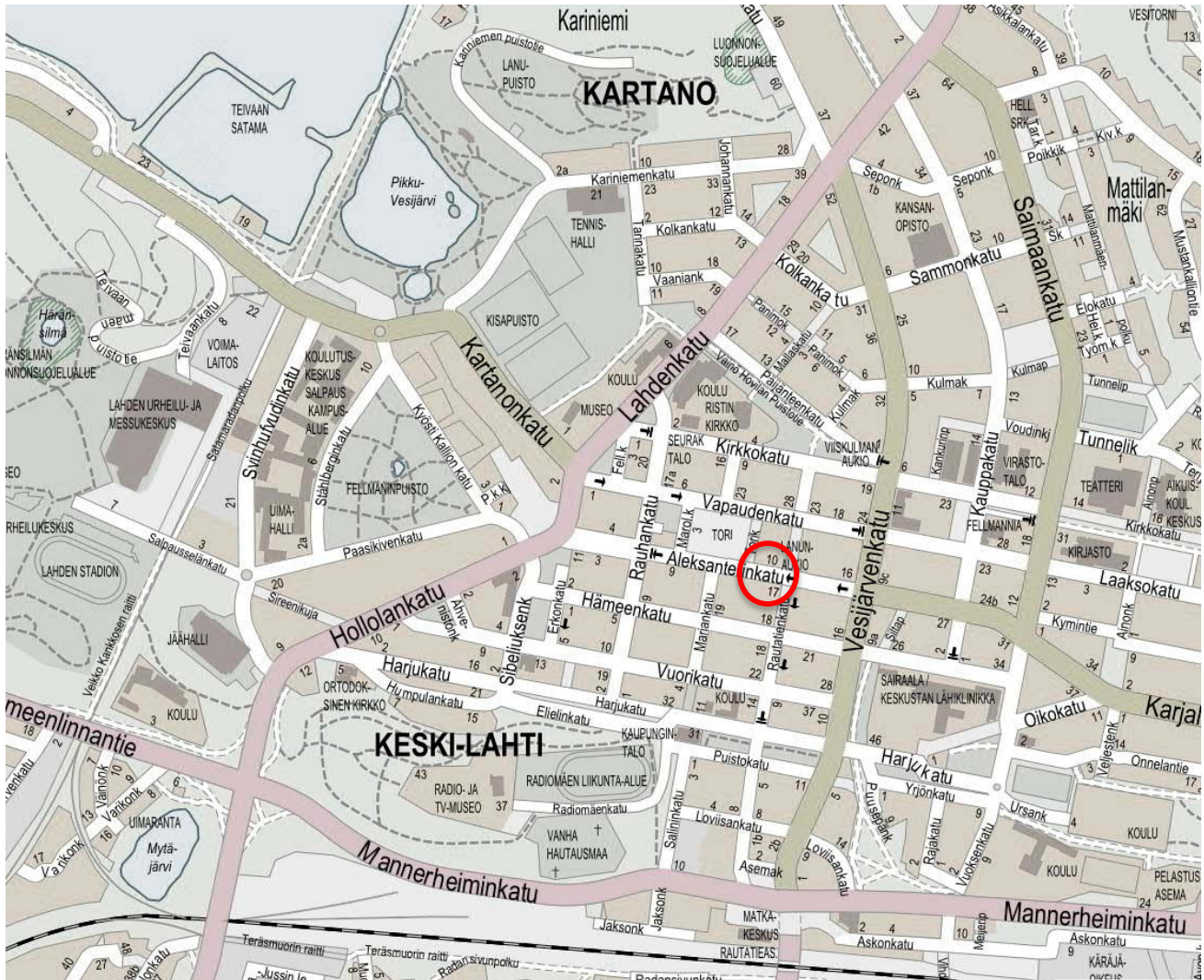
Asemakaavan muutos

Keski-Lahti
Aleksanterinkatu
12, 14 ja 19-21

Lahti.fi

Asemakaavan muutoksen selustus, joka koskee 3. päivänä joulukuuta 2021 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2794a. Numero on muutettu 11.5.2022.

Kaavan sisältöä koskevat täydennykset nähtävillä olon jälkeen on kirjattu punaisella kuten tässä.



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

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

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

korttelin 14 tonttia

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

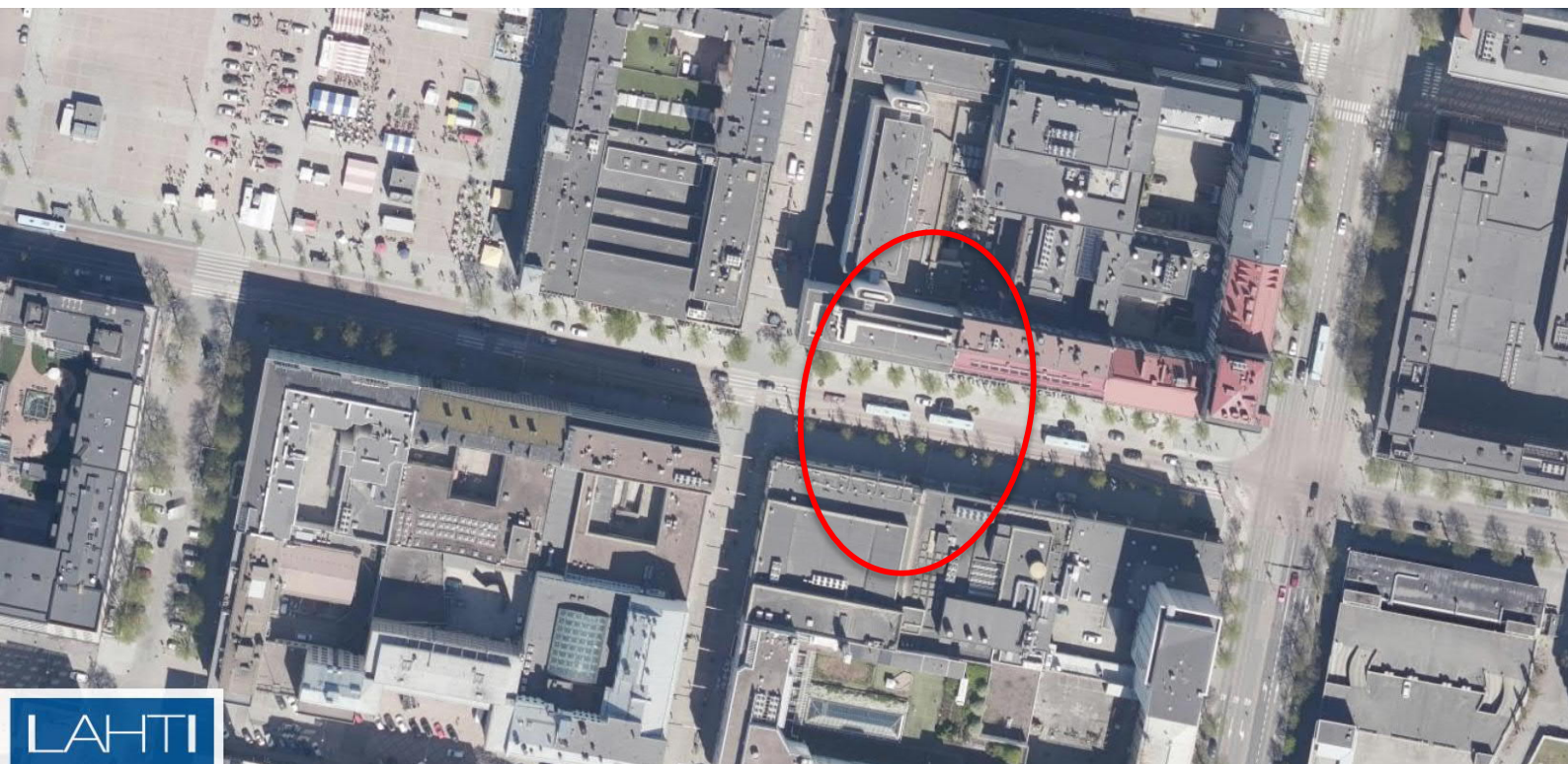
sekä näiden rakennusten välistä Aleksanterinkadun katutilaa.

Asemakaavan muutos mahdollistaa rakennusten välisen ylikulku sillan.

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2020, 2021 ja 2022 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 05.03.2020 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee merkittävällä 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

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 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

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3	Kaavan tarkoitus.....	4
1.4	Kaupungin strategia.....	4
1.5	Selostuksen sisällysluettelo.....	5
1.6	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	6
2	TIIVISTELMÄ.....	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2	Asemakaava.....	7
2.3	Toteuttaminen.....	7
3	LÄHTÖKOHDAT.....	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
3.1.1	Yleiskuvaus.....	7
3.1.2	Luonnonympäristö.....	8
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	8
3.1.4	Maanomistus.....	9
3.2	Suunnittelutilanne.....	9
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	9
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	12
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
4.5.5	Siltaan perustuvasta kaavaehdotuksesta saapuneet muistutukset.....	19
4.5.6	Aleksanterinkadun tulevan korjaus ja alikulkutunneli-vaihtoehdon tutkiminen tarkemmin.....	33
5	KUVAUS.....	35
5.1	Asemakaavan rakenne.....	35
5.1.1	Kokonaisrakenne.....	35
5.1.2	Mitoitus ja aluevaraukset.....	35
5.2	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakunta- ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen.....	35
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	35
5.4	Kaavan vaikutukset.....	36
5.4.1	Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen.....	36
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	37

5.4.3	Muut vaikutukset.....	37
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	37
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	38
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	38
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	38
7	PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS.....	38
8	SEURANTALOMAKE.....	39

1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

asemakaavakartta A-2794a
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 Aleksanterinkadun 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.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville 16.12.2021 (§ 85).

Kaavaehdotus oli nähtävänä 30.12.2021–7.2.2022 kaupungin verkkosivuilla ja paperikopioina Palvelutorin Lahti-Pisteessä ja pääkirjastossa. Ehdotuksesta jätettiin 18 muistutusta.

Selostusta on täydennetty muistutusten ja niiden huomioiden osalta. Kaavakartta on nimetty uudestaan A-2794a:ksi ja siihen on täydennetty kiinteistötekniisiä lisäyksiä.

2.2 Asemakaava

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Hämeenmaan hotelliyritystoiminnan kehittäminen Aleksanterinkadun 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 arvorajausta. 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. Aleksanterinkadu 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 vieressä 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 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 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. Julkisenä katutilana Aleksanterinkatu kuuluu Lahden kaupungille.

3.2 Suunnittelutilanne

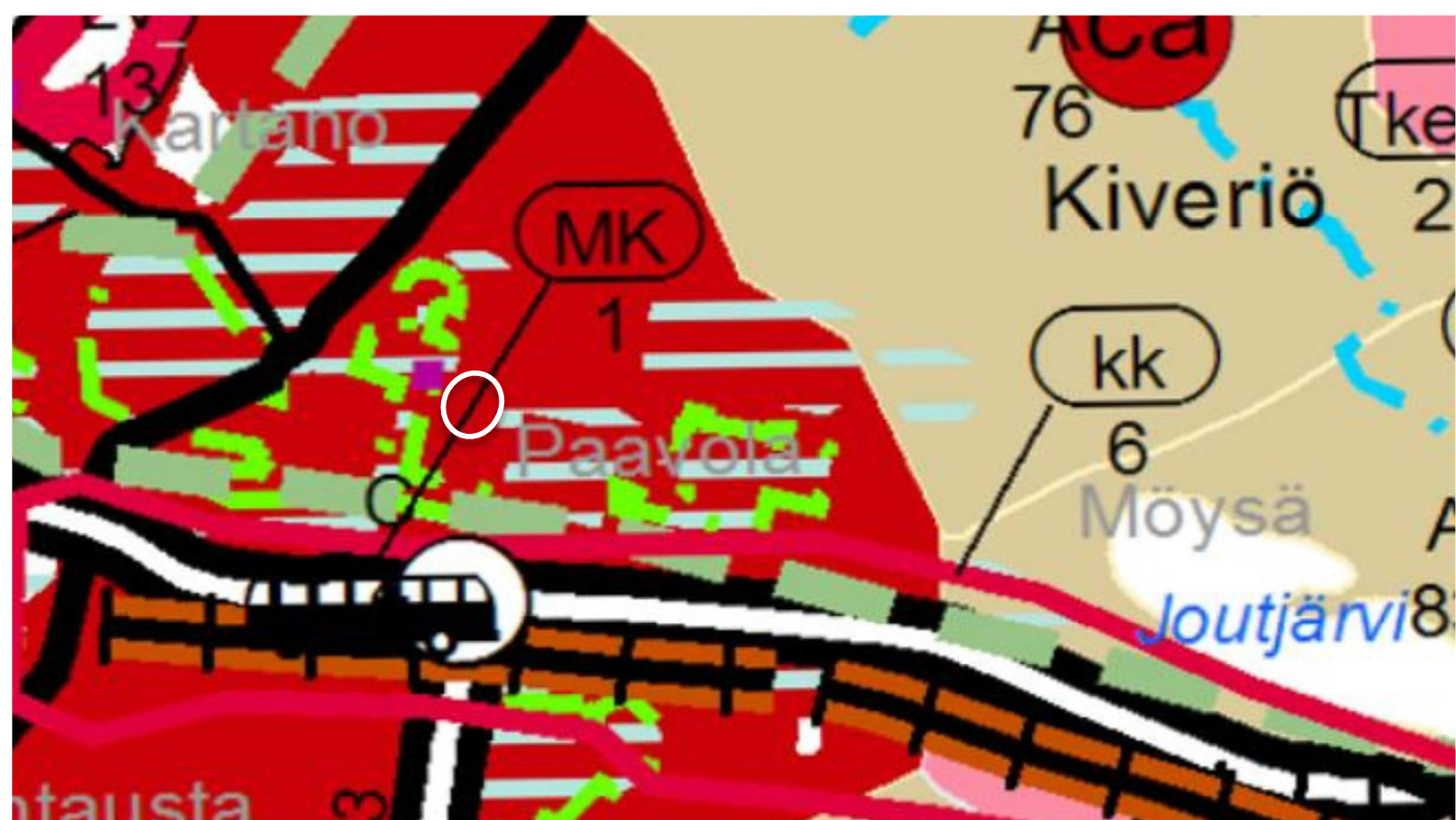
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

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

Maakuntakaavassa alue on kestustoimintojen 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.



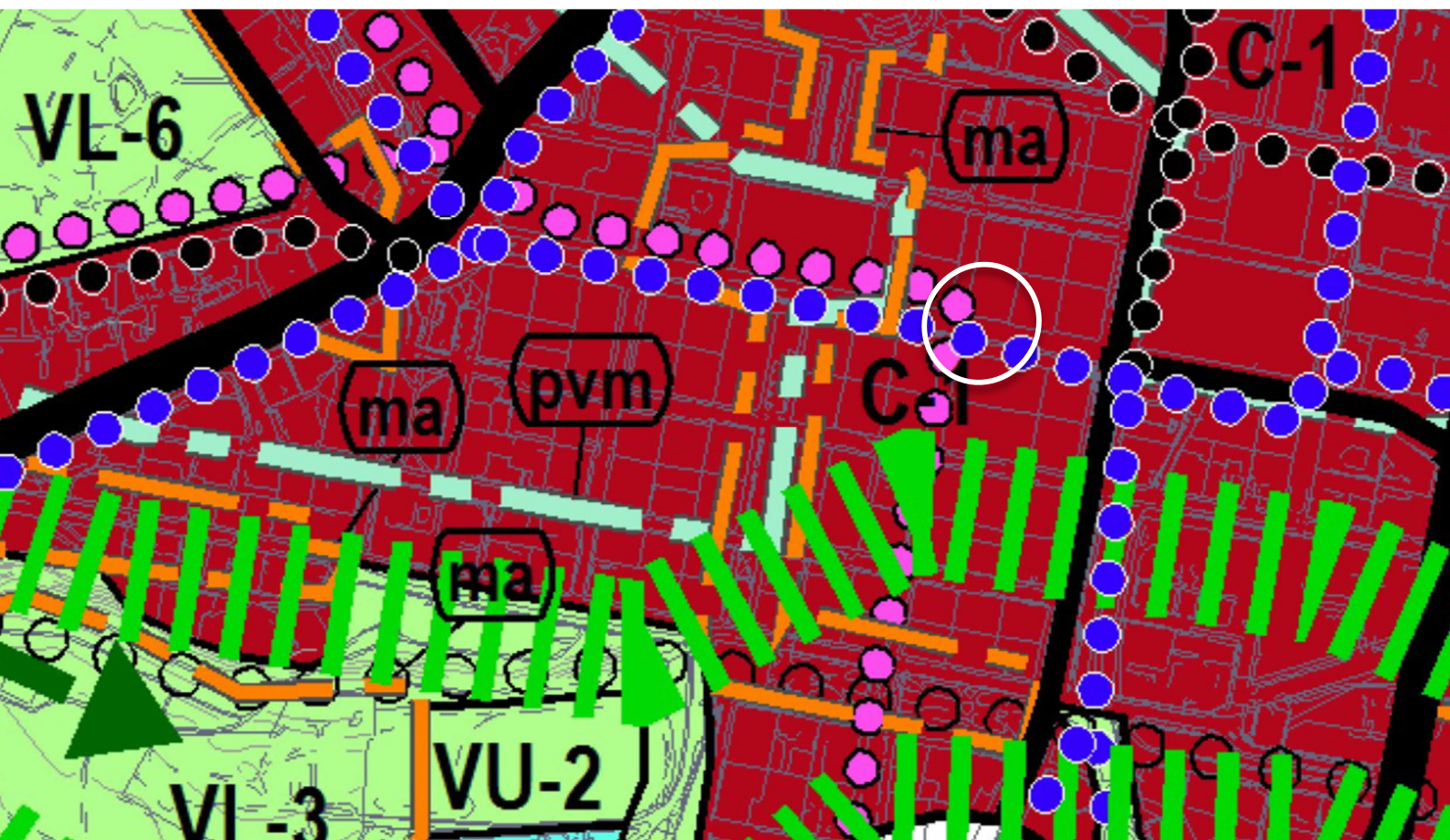
Ote Maakuntakaavasta 2014.

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 arvorajausta.

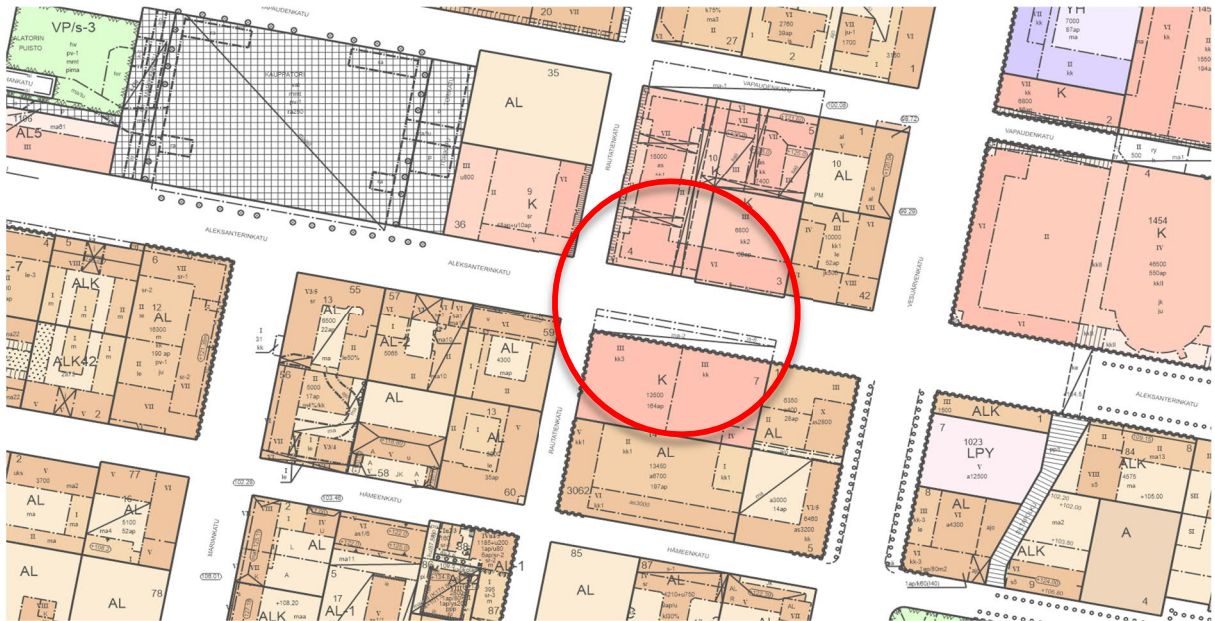


Ote Osayleiskaavasta 2016.

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. KULTTUURIHISTORIALLISTE JA RAKENNUSTAITEELLISESTI ARVOKAS, KAUPUNKIKUVAN SÄILYMISEN KANNALTA TÄRKEÄ RAKENNUS. RAKENNUSTA EI SAA PURKAA. RAKENNUKSEN KORJAUS- JA MUUTOSTÖIDEN TULEE OLLA SELLAISIA, ETTÄ SEN KAUPUNKIKUVALLISTE SEKÄ ARKKITEHTONISEST ARVOT SÄILYVÄT."

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat tai ohjelmat

Suunnittelualueesta on laadittu kaavamutoksen 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.

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 suunnittelualueen 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.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville 16.12.2021 (§ 85). Kaavaehdotus oli nähtävänä 30.12.2021–7.2.2022 kaupungin verkkosivuilla ja paperikopioina Palvelutorin Lahti-Pisteessä ja pääkirjastossa. Ehdotuksesta jätettiin 18 muistutusta.

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

Lahden ympäristöpalvelut 27.08.2020 Ei lausuttavaa kaavamutoksesta	
LE-Sähköverkko Oy 30.06.2020 Kadun alla kulkee sähköverkkokaapeleita	
Lahden kaupungin museo 22.06.2020 Huoli ylikulkusillan vaikutuksesta Aleksanterinkadun kulttuurihistorialliseen ympäristöön ja näkymälinjoihin	

Poliisi 22.06.2020 Huoli shared-space-tilasta ja jalankulku yhteyden kehittämistä katualueella lain ja valvonnan näkökulmasta	
Telia Finland 02.07.2020 Kadun alla kulkee kaapeleita	
Lahti Aqua 23.06.2020 Kadun alla kulkee viemäri- ja vesijohtoja	
Hämeen ELY-keskus 01.09.2020 kehottaa huomioimaan kaupunkikuvalliset ja kaupunkitilalliset ominaispiirteet, ympäristön viihtyisyyttä ja turvallisuutta, sekä arkkitehtuurin laatua	
Lahti City ry 28.08.2020 Shared-space tilaa pidetään keskustaa parhaiten kehittäväenä vaihtoehtona. Silta nähdään uhkana ja mahdollisuutena.	
Lahden yrittäjät 31.08.2020 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. – 15.11.2021 5 lausuntoa, 4 mielipidettä, joista yksi määräajan jälkeen.

Päijät-Hämeen Pelastuslaitos 12.11.2021	Kadulle tulee olla vapaata korkeutta vähintään 4,4 metriä
LE-Sähköverkko Oy 01.11.2021	Kadun alla kulkee sähköverkkokaapeleita, näiden mahdollinen siirto, kuten sillan alta poistuvan valaisin pylvään siirron kustannukset tulee siirtoa haluavalle taholle.
Lahden kaupungin museo 15.11.2021	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 talvalot avoimesta ja lasisesta luonteestaan huolimatta.

	<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 havainnekuviissa 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 välttyään arkkitehtonisen ajatuksen muutokselta.</p> <p>Museo ei puolla asemakaavanmuutosta</p>
Hämeen ELY-keskus 12.11.2021	<p>Pitää silta vaihtoehtojen tarkkaa tutkimista ansiokkaana. Näkee pääkadun kaupunkikuvan ja -näköymän heikkenevän edelleen ylikulkusillan tarkemmankin suunnittelun seurauksena, sillä 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>
Lahden yrittäjät 15.11.2021	<p>Suhteessa miten pientä määrää ihmisiä ylikulkusilta palvelisi, sen tilankäyttö ja vaikutus Aleksanterinkadun viihtyisyyteen herättää epäilyksiä.</p>
Mieli pide 1 5.11.2021	<p>Esittää julkiseen kaupunkitilaan - joka näkyminen kuuluu ennen kaikkea kaupunkilaisille – rakentamisen ilmaiseksi yhden toimijan (Osuuskauppa Hämeenmaa) toimesta Lahden näkyvimmälle 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>
Mielipide 2 5.11.2021	<p>Ylikuskusilta palvelee vain pientä joukkoa hotellivieraita, mutta vaikutus pääkadun näkymään vaikuttaa huomattavasti kaikkiin lahtelaisiin ja Lahden keskustan näkyymiin.</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>
Mielipide 3 11.11.2021	<p>Pitää näkymää ja keskustan maisemaa liian tärkeänä uhrattavaksi ylikuskusillalle ja sen näkymän katkaisemiselle.</p> <p>Esittää perustelua alikuskusillan 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.</p> <p>Suojatievaihtoehdon poissulkeminen herättää kysymyksiä, samoin kuin miten varmistetaan ettei mainoksia kiinnitetä siltaan?</p>
Mielipide 4 30.11.2021	<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.</p>

	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 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 näkyvimällä paikalla.

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

4.5.5 Siltaan perustuvasta kaavaehdotuksesta saapuneet muistutukset

Kaavaehdotus oli nähtävänä 30.12.2021–7.2.2022 kaupungin verkkosivuilla ja paperikopioina Palvelutorin Lahti-Pisteessä ja pääkirjastossa. Ehdotuksesta jätettiin 3 lausuntoa ja 15 muistutusta, joiden sisältö on tiivistetty alla olevaan taulukkoon. Muistutukset löytyvät kokonaisuudessaan selostuksen liitteessä.

Yhteenvetona muistutusten poikkeuksellisen suuri määrä ja sisältö kuvastavat, miten voimakkaasti ylikulkusillan sijoittaminen nykyiseen paikkaansa on puhuttanut lahtelaisia samalla herättäen myös epäilyä ja vastustusta. Toisaalta muistutukset esittävät vain yksipuolisesti vastustavien tahojen huomiot – eivätkä sitä puoltavien tahojen perusteluja. Muistutusten suuri määrä ja asiantuntijatahojen yksimielisyys ovat poikkeavia Lahden kaavoituksen lähihistoriassa. Kuuluista asiantuntijatahoista Päijät-Hämeen liitto, Lahden museot ja valtion edustajana ELY-keskus jättivät kaavaehdotuksesta lausunnot.

Muistutukset ja lausunnot nostavat esille samoja asioita ja huomioita kuin arkkitehtuurikilpailun tuomaristo ja kaavaselostuksen vaikutusten arviointi – alleviivaten näitä. Uusina asioina muistutukset 3 ja 15 nostavat esille myös jääviysristiriidan, joka kaavamuutoksen päätöksenteossa tulee tiedostaa ja ottaa huomioon. Osa edustajista kaupungin päätöselimissä on myös kaavamuutoksen hakijan Hämeeseen edustajistossa.

Kaavamuutosehdotuksen nähtävillä olon aikana ilmeni myös Aleksanterinkadun katupinnan odottamaton ja pikainen korjaustarve. Äskettäin valmistunut ja kallis katuremontti oli yksi merkittävistä syistä jo pelkästään kustannusten vuoksi, miksi tunnelivaihtoa ei mietitty eteenpäin – vaan ylikulkusilta-vaihtoehto valittiin kaavamuutoksen ratkaisuksi. Kadulle tulevan mittavan remontin vuoksi, alikulkutunneli -vaihtoehtoa tutkittiin kesällä 2022 tarkemmin mahdollisesti katuremontin yhteydessä toteutettavana ja todettiin sen olevan tämän hetken vesi- ja viemärirakenteiden kunnon ja sijainnin vuoksi vielä ylikulkusiltaa haastavammaksi vaihtoehdoksi toteuttaa. Päätöksen teon liitteenä olevassa kaavaselostuksessa on esitetty kesällä 2022 tutkittuja alikulkutunneli vaihtoehtoja ja näissä esiintyviä suuria haasteita alla kulkevien verkostojen vuoksi.

Muistutukset eivät aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen – vaan painottavat sen mahdollisia vaikutuksia, Lahden keskustan kaupunkikuvaan ennen lopullista päätöksen tekoa.

Alle osittain lyhennetyt ja referoidut 15 muistutusta ja 3 lausuntoa. Vastineet esille nousseihin asioihin ovat muistutustaulukon perässä:

Muistutus 1	<p>Yleisilme Aleksanterinkadun alueella on miellyttävä, eikä ylikulkusilta keskellä Aleksanterinkatu ei paranna ulkonäköä tai käytettävyyttä.</p> <p>Ylikulkusilta olisi vain harvojen käytössä, eli hotellin asiakkaiden käytössä toisin kuin näkyvillä paikoilla sijaitsevat ylikulkusillat yleisesti. Esimerkkinä Itä-Pasilan ylikulkusillat, jotka palvelevat isoa aluetta junaradan itäpuolella, kuten virastotaloa ja useita asuinrakennuksia ja antavat turvallisen väylän ylittää vilkkaasti liikenneitä tie Pasilan aseman junaan kiirehtiville.</p> <p>Uusi ylikulkusilta olisi uutena kaunis ja kiiltävä, mutta ajan kuluessa sekin harmaantuisi. Näin on käynyt Itä-Pasilassakin, mutta siellä se ei haittaa, kun silta on tarpeellinen. Aleksanterinkadun ylikulkusillasta kehittyi "rumilus".</p> <p>Lähietäisyydellä "Seitin" pespektiivikuvassa katu näyttää avaralta. Miltä se mahtaa näyttää kauempaa katsottuna? Peittääkö se osin Aleksanterinkadun kauniiden jouluvalojen näkymän, näin epäilen käyvän.</p> <p>Ehdotan uutta suunnitelmaa, jossa kulku hotellista Sokoksen yläkertaan tapahtuisi maanalaisen tunnelin kautta ja edelleen hissillä yläkertaan. Tunneli on varmaan kalliimpi ratkaisu, mutta muuallakin S-hotellit ovat rakentaneet tunneleita.</p>
Muistutus 2	<p>Muistutus esittelee alkuun laajasti lainauksia asemakaavan muutoksen selostuksesta, maakuntakaavasta, yleiskaavasta, APOLI:sta, arkkitehtikilpailun arvostelupöytäkirjasta, Lahden museoiden ja ELY-keskuksen lausunnoista ja muusta palautteesta. Ja esittää näiden pohjata seuraavaa:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Maakuntakaavan ja osayleiskaavan edellyttämää maakunnallisten kulttuurihistoriallisten arvokkaan rakennetun ympäristön turvaamista asemakaavan muutosehdotus ei turvaa, päinvastoin avarat näkymät katkaiseva silta katkaisee samalla pääkatu Aleksin perinteisen avaran kaupunkimaiseman.2. Asemakaavan muutoksen valmistelussa ei ole huomioitu kulttuurihistoriallisia selvityksiä eikä arkkitehtipoliittista ohjelmaa kuten osayleiskaava edellyttää. Asemakaavan muutosehdotus on siis ristiriidassa ylempien kaavamuotojen kanssa.3. Siltaan perustuvasta kaavaluonnoksesta saatu palaute oli hyvin kriittistä niin lausuntojen kuin mielipiteiden osalta.4. Asemakaavan muutoksen selostus toteaa kaavan vaikutuksista: "Kaavamutoksella on olennaisia vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön sekä rakennettuun ympäristöön. Ylikulkusilta vaikuttaa olennaisesti Aleksanterinkadun näkymään ja kaupunkimaisemaan. Täysin uutena

	<p>poikittaisena elementtinä se rajaa ja peittää kulttuurihistorialliseksi arvetettua Aleksanterinkadun kaupunki- ja katunäkymää. Silta myös lähtökohtaisesti katkaisee yhtenäisen kausivalaistuksen”...</p> <p>”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.” (Asemakaavan muutoksen selostus 5.4.1.) Todellisuudessa näkymä Aleksanterinkadun loppupäästä Salpausselän hyppyreille (Karpalon mäet) on noin kaksi kilometriä.</p> <p>5. Hankkeella ei kehitetä lahtelaista kaupunkikuvaa, toiminnallisuutta eikä viihtyvyyttä parempaan suuntaan. Arkkitehtikilpailun keskeinen tavoite oli Aleksanterinkadun arvokkaan kaupunkitilan kehittäminen. ”Kadulla liikkujalle mikään esitetyistä siltaratkaisuksista ei tarjoaisi uusia toiminnallisia mahdollisuuksia eikä katutilassa viihtymistä tukevia uusia elementtejä”. ”Minkään ehdotuksista ei voitu näiltä osin katsoa kehittävän Aleksanterinkadun katutilaa selkeästi parempaan suuntaan.” (Suunnittelukilpailun arvostelupöytäkirja. s. 7)</p> <p>6. Keskeisen julkisen kaupunkitilan olennainen muuttaminen vain yhden yksityisen yrityksen kuviteltuihin tarpeisiin ei ole perusteltua kaupunkilaisten näkökulmasta. Lahtelaisille ei 34 metriä pitkän ja yli kolmemetriä korkuisen sillalla ole käyttöä, sillä siltaa voivat käyttää vain hotellivieraat.</p> <p>7. Siltahanke on myös yritysten yhdenvertaista kohtelua vastaan. Esimerkiksi Lahden museot on todennut: ”Tuskin kaikille Aleksanterinkadun yrityksille on mahdollista saada oma yksityinen ylikulkusiltansa liiketoimintansa edistämiseksi.” (Lahden museot lausunnossaan 10.2.2021)</p> <p>8. Lahdessa on vastaavan tapainen hanke jo toteutettu huonoin kokemuksin. Kaksi liikekiinteistöä yhdistettiin sillalla keskustan toisella pääväylällä Vapaudenkadulla. Avaran kaupunkinäkömät menetettiin ja tilalle saatiin pysyvä, pimeä, epäviihtyisä ”takapiha”. Virhettä ei tulisi toistaa vielä keskeisemmässä paikassa.</p> <p>9. Hankkeen perusteluksi Osuuskauppa Hämeenmaa esitti asemakaavan muutoshakemuksessaan mm. että hotelliin laajentuminen ja kannattava toiminta Aleksanterinkadun toisella puolella vaatii toimiakseen sisäyhteyden mainittujen kiinteistöjen välille” (kaavoitushakemus 19.3.2019).</p> <p>Jo ennen tätä Hämeenmaan toimitusjohtaja Vormisto oli ilmoittanut, että silta on välttämätön ja että uusia hotellihuoneita ei rakenneta, jos siltaa ei saada (Yle 1.2.2018)). Nyt kun hotellin uudet huoneet kuitenkin on rakennettu, kaavamuutoksen hakijan keskeisin perustelu on menettänyt merkityksensä: hotellin uudisosan huoneet ovat käytössä ja toimivat – ilman siltaa.</p>
Muistutus 3	Asian käsittelyyn ja päätöksentekoon on osallistunut kaksi lautakunnan jäsentä, Anneli Viinikka ja Tomi Sairomaa, jotka ovat Päijät-Hämeen alueella toimivan, siis paikallisen, Osuuskauppa Hämeenmaan edustajiston jäseniä. Näin ollen katson, että asemakaavaehdotus on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, koska he ovat olleet esteellisiä tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon kohdalla.

	<p>Hallintolain 28.1 § kohdassa 7 todetaan, että "henkilö on esteellinen, jos luottamus hänen puolueettomuuteensa vaarantuu muusta erityisestä syystä." ("yleislausekejäävi"). Viitataan tähän hallintolain kohtaan koskien Tomi Sairomaan ja Anneli Viinikan esteellisyyttä.</p> <p>Muistutukseni viittaa myös Lahden kaupungin Eettiseen ohjeistoon/Eettiset periaatteet, jolla pyritään turvaamaan asioiden käsittelyn puolueettomuutta ja luottamusta päätöksenteon moitteettomuuteen. Ohjeistossa todetaan: "mikäli henkilöllä on sellainen suhde viranomaisessa käsiteltävään asiaan tai asianosaisiin, että se vaarantaa hänen puolueettomuutensa, hän on esteellinen eli jäävi. Jos henkilö ottaa osaa asian käsittelyyn, päätös syntyy virheellisessä järjestyksessä."</p> <p>Eettisessä säännöksessä todetaan 4. kohdassa eturistiriidoista mm. luottamushenkilön kohdalla seuraavaa: "Eturistiriita syntyy, kun taloudelliset tai muut henkilökohtaiset edut vaikuttavat tai niiden voidaan tulkita vaikuttavan päätöksentekoon. Vältä siis tilanteita, jotka saattavat vaikuttaa tai joiden voidaan tulkita vaikuttavan toimintaasi tai ratkaisuihisi. Jo pelkkä vaikutelma eturistiriidasta voi olla yhtä vahingollinen kuin todellinen tilanne."</p> <p>Muistutukseni koskee virheellisessä järjestyksessä tehtyä päätöstä, joka on otettava uudelleen käsittelyyn. Toivon samalla, että lautakunta hylkäisi asemakaavan muutosehdotuksen huomioiden lukuisat kannanotot siltarakennelman tarpeettomuudesta (Poliisi, Lahden Yrittäjät, Lahti City Hallitus, Lahden museot ja useat asukkaat).</p>
Muistutus 4	<p>Aleksanterinkadulle suunniteltu Osuuskauppa Hämeenmaan omaan käyttöön tuleva ylikulkusilta on tarpeeton, heikentää kaupunkikuvaa ja rikkoo historiallisen pääkatumme näkymät. Lisäksi kadun varrella olevista puista osa jouduttaisiin kaatamaan sillan vuoksi. Myös Aleksanterinkadun omaperäiset, upeat ja vasta kunnostetut talvivalot tulisi nekin katkaistuksi sillan myötä.</p> <p>Alunperin Hämeenmaa perusteli sillan tarpeellisuutta sillä, että he eivät voisi ilman sitä toteuttaa Sokoksen 3. kerrokseen hotelli Seurahuoneen laajennusta. Tämä väite ei kuitenkaan pidä paikkaansa, koska huoneet toteutettiin Sokoksen puolelle vuonna 2021, ilman siltaa. Nyt suunniteltu silta tulisi toimimaan vain hotellin käytössä ja se olisi merkittävä kaupunkikuvassa näkyvä mainos Hämeenmaalle. On vaikea ymmärtää, miksi Sokoksen puolella yöpyvät hotellivieraat eivät kykenisi ylittämään Aleksanterinkatua turvallisesti maanpinnalla joko suojateitä käyttäen (joille kummallekin on n. 50 metrin matka) tai kadun suoraan hotellin kohdalta ylittäen. Vastaavia katutasossa olevia ratkaisuja on sekä Suomessa että ulkomailla, joten miksei se onnistuisi Lahdessakin.</p> <p>Aleksanterinkatu on kulttuurihistoriallisesti arvokas pääkatu Lahdessa. Esitetty ylikulkusilta rikkoo keskustan ruutukaavan ja vääjäämättä herää kysymys, että mikäli tällainen silta sallitaan yhdelle toimijalle, tuleeko tasapuolisuuden nimessä sama sallia muillekin? Siitä huolimatta voi vain ihmetellä, miksi asemakaavan muutosta viedään eteenpäin vaikka Lahden kaupunginmuseon ja ELY-keskuksen lausunnot ovat selvästi ja perustellusti sitä vastaan.</p>

Muistutus 5	<p>Aleksanterinkadun ylittävää siltaa on tarkasteltava kolmesta lähtökohdasta käsin: kaupunkikuvalliset ja arkkitehtoniset, kulttuurihistorialliset sekä yhdenvertaisuusnäkökulmat.</p> <p>Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri ovat käsitteitä, joista katsojat voivat olla keskenään perustellusti erimielisiä. Arvioitaessa näkemyksiä ja mielipiteitä sekä niiden esittäjiä on kuitenkin tunnustettava koulutuksen, kokemuksen ja asiantuntijuuden paino.</p> <p>Aleksanterinkadun siltasuunnitelma ei ole saanut puolelleen sen paremmin sillasta järjestetyn arkkitehtuurinkilpailun tuomariston, Hämeen ely-keskuksen kuin Lahden kaupunginmuseonkaan asiantuntijoita. Siltatekniikan asiantuntijat ovat asettaneet rakenteen tekniset toteutusmahdollisuudet kyseenalaisiksi, ja tämä saattaa johtaa kaupunkikuvaa ja sillan arkkitehtonisia ominaisuuksia heikentävään kompromissiin.</p> <p>Lahden kaupungin pääkadun nykyinen näkymä on perustaltaan syntynyt vuoden 1924 asemakaavassa, jossa hiihtostadion sijoitettiin suoraan Aleksanterinkadun päätteeksi. Tämä historiallinen pitkä näkymä on ainutlaatuinen maailmassa, eikä sitä tule silloin tai muutenkaan heikentää ja katkaista, vaan entistä ponnekkaammin nostaa kaupunkikuvalliseksi valtiksi. Näkymää korostavat nykyään sesonkivalot, jotka niin ikään ovat ainutlaatuiset. Missään muualla Suomessa ei ole tunnetun taitelijan suunnittelemaa, tarinaan perustuvaa, ilmeikkäästi kuvitettua valokatua. Sitäkään ei saa katkaista.</p> <p>Sokos ja Keskustalo, jotka suunnitelmassa joutuisivat raskaiden julkisivutoimenpiteiden kohteeksi, ansaitsevat tulla vaalituiksi, ja erityisesti Seurahuoneen arkkitehtonisesti ja historiallisesti arvokas julkisivu tulee jättää vapaasti joka suunnasta katsottavaksi ja ihailtavaksi.</p> <p>Siltahanke on ennakkotapaus. Jokaiselle vastaavan, kaupungin ilmatilaa tai ylipäänsä yhteistä julkista kaupunkitilaa koskevan esityksen tekijälle on tästä pitäen tarjottava mahdollisuus käynnistää kaavahanke kaupungin resurssipulan vaivaamassa kaavoituksessa. Tällainen tulevaisuuskuva tulee ehkäistä.</p> <p>Osuuskauppa Hämeenmaa ilmoittaa tarvitsevansa sillan hotellitoimintansa kehittämiseksi. Silta on ainoastaan yrityksen käytössä. Hotelliasiakkaiden aiheuttama liikennetarve ei ole missään järjellisessä suhteessa sillan aiheuttamien kaupunkikuvallisten ja arkkitehtonisten haittojen kanssa. Pidän Aleksanterinkadun siltaa Päijät-Hämeen maakuntakaavan, Lahden yleiskaavan ja Lahden kaupungin arkkitehtuuripolitiikan vastaisena. Kaavaehdotus ei täytä myöskään kansalaisten yhdenvertaisuuden vaatimusta.</p>
Muistutus 6	<p>Aleksanterinkadun poikki suunniteltu väylä ehdotetaan toteutettavana maanalaisena tunnelina tulevan Aleksanterinkadun korjauksen yhteydessä. Perustelut:</p> <p>Aleksanterinkadun yli ehdotettu silta on yksityinen hanke ja sillan tavoitteena on mahdollistaa Hämeenmaan hotellitoiminnan kehittäminen.</p>

	<p>Kuulutuksen mukaan sillan rakentamisessa huomioitaisiin keskustan viihtyisyys ja kaupunkitilan kehittäminen sekä historialliset ja maisemalliset arvot.</p> <p>Ehdotuksen mukaisessa kaavassa ei ole kuitenkaan kysymys kaupungin kehittämisestä, keskustan viihtyisyydestä eikä historiallisista tai maisemallisista arvoista vaan yhden suur yrityksen yksityisestä hankkeesta, joka hyödyttäisi vain ja ainoastaan kyseistä yritystä. Sitä, miten silta voisi tuoda tavallisille lahtelaisille viihtyisyyttä tai parantaa maisemaa, on mahdotonta ymmärtää.</p> <p>Historiallisen aspektin esille tuominen Seurahuoneen sillan yhteydessä herättää kysymyksiä. Mahdollisesti tarkoitetaan verrata ehdotettua siltaa ja aikanaan Aleksin yli kulkenutta Loviisan Pässin siltaa. Näiden siltojen funktio on kuitenkin kokonaan erilainen. Loviisan Pässin silta oli aikanaan koko Lahden kehityksen ja elinvoiman kannalta tärkeä, koska se oli osa rataa, joka palveli Vesijärven rannan teollisuuden tavarakuljetuksia. Sen sijaan nyt ehdotettu silta olisi suljettu tavallisilta lahtelaisilta, ja silta tuottaisi hyötyjä ainoastaan yhdelle yritykselle. Loviisan Pässin silta myös sijaitsi silloisen ydinkeskustan laitamilla kun taas Seurahuoneen silta sijoittuisi ydinkeskustan sydämeen.</p> <p>Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisen jälkeen julkisuuteen on tullut tieto, jonka mukaan Aleksanterinkadulla on tarpeen tehdä mittava remontti. Koska kadulla tulnaisiin joka tapauksessa tekemään massiivisia kaivuutöitä ja erilaisten johtojen ja putkilinjojen saneerauksia, olisi varmasti helppoa eikä kovin kallistakaan kauhaista Seurahuoneen kohdalla vähän syvemmältä ja toteuttaa Seurahuoneen ja Sokoksen välinen väylä maanalaisena tunnelina. Tällöin kaupungin pääkadun pitkä avoin maisema ja kaupunkilaisille sekä kaupungin imagolle tärkeä jouluvalosarja säilytetään rikkomattomina.</p>
Muistutus 7	<p>Kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt pöytäkirjan 16.12.2021 pykälä 85:n mukaan asemakaavaehdotuksen, joka koskee Aleksanterinkadun ylikulkusiltaa. Tätä asemakaavaehdotusta ei kuitenkaan pöytäkirjan mukaan puoltanut yksikään huomautuksen esittäjä, joita olivat mm. Hämeen EL V-keskus, Lahden kaupungin museo, Lahden Yrittäjät ry, Kiinteistö Oy Lahden Keskustalo ja useat kaupunkilaiset. Sen on nähnyt uhkana myös Lahti City ry ja siltasuunnitteluun liittyvässä arkkitehtikilpailussa sen tuomaristo ei nähnyt minkään ehdotuksen (edes valitun "Seitin") täyttävän kaikkia kilpailulle esitettyjä tavoitteita.</p> <p>Arkkitehtikilpailun yhteydessä ei ollut valittavissa erikseen kohtaa "ei siltaa", vaan pyydettiin vain valitsemaan neljästä vaihtoehdosta mieluisin. Tästä huolimatta sanallisissa perusteluissa ehkä n. 50%:ssa vastauksista oli kuitenkin toivottu, ettei siltaa lähtökohtaisesti rakennettaisi ollenkaan. Olisi hyvä kysyä kaupunkilaisilta vielä uudestaan - "Seitti", vai ei siltaa ollenkaan - ennen päätöksentekoa.</p> <p>Pöytäkirjan perusteluosan mukaan kaava edistää Kaupungin kärkihanketta 4 lisäten yritystoiminnalle varattuja alueita ja mahdollistamalla olemassa olevien yritysten kehitystä ja toimintaedellytyksiä. Kuitenkin pöytäkirjasta käy myös ilmi</p>

monissa eri kohdin, että siltahanke palvelisi vain yhtä osuuskauppa -toimijaa, vaikka sillan vaikutukset kaupunkikuvaan ja siten jokaisen Aleksanterinkadulla liikkuvan näkyymiin ovat massiiviset.

Jos tämä hyväksytään, niin mitä jatkossa? Voidaanko jotain muuta yksityistä tahoja ja sen kustantamaa hanketta kohdella yhdenvertaisesti? Yrityskentältä on kuultu Lahden kaupungin suhtautuvan välillä nihkeästi tonttihakemuksiin jne., vaikka ne ovat sijainneet useiden kilometrien päässä keskustasta. Miksi yhtä isoa osuuskauppaa suosittaisiin näin paljon?

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

"Näkymä Aleksanterinkadulla on noin kilometrin pituinen ja 4,5 miljoonaa vuosittaista ohikulkijaa tekevät sillasta näkyvimmän paikan Lahden Kaupungissa." (otteita Asemakaavan selostuksesta)

Tätäkö todella halutaan? Että keskustan päänähtävyys on jokin ylikulkusilta, jonka ikkunalasit mustuvat katupölystä alta aikayksikön aina sen jälkeen, kun ne on hiljattain pesty? Kuinka nopeasti Hämeenmaa veloitettaisiin puhdistamaan siltansa graffiteista?

Ylikulkusilta on hahmotelmassa kuvattu viihtyisänä ja säänsuojaisena tienylytyspaikkana, jossa kulkee ihmisiä edestakaisin. Tosiasiassa ylikulkuliikenne hotellia halkovalla käytävällä tulisi olemaan yllättävän hiljaista ja tyypillisin näky tulisi olemaan yksinäinen siivouskärryjä edellään työntävä siistijä. Lahden kaupunki ja eri keskustatoimijat (mm. Lahti City ry) on pitkään puhunut keskustan kehittämisestä kävelykeskustan suuntaan. Pitkä patkä (hurjimmillaan kokonaan) Aleksanterinkatua on esitetty muutettavan kävelykaduksi. Korttelien välisen kävely-yhteyden kehittäminen katutilassa kiinteistöjen Aleksanterink. 21 ja 14 välille tulisi palauttaa jatkosuunnitteluun. Tulevaisuudessa todennäköisempää on Aleksanterinkadun muuttuminen kävelykaduksi ns. Oululaisen kulman ja Vesijärven kadun välillä, kuin sen säilyminen liikennekäytössä, jos tarkastellaan kaupungin keskustankehittämistavoitteita. Voisiko rakennusten välillä siihen asti kulkea vaikka korotettu suojatie, joka olisi maalattu valkoisilla ja vaaleanvihreillä katkoviivoilla vuoronperään, tavanomaisen valkoisen ja asfaltin vuorottelun sijaan?

Ihmisten ostokäyttäytymisen muuttuessa todennäköisempää on myös pääosan nykyisin vielä Sokoksen tavaratalokäytössä olevien neliöiden muuttamisesta hotellikäyttöön. Ylikulkusilta ylimpään kerrokseen olisi tuolloinkin melko tarpeeton, ihmisten kulkiessa sisään mieluummin (Alex Café) aulakahvilan kautta. Mikäli asemakaavaehdotus etenisi valtuuston hyväksyttäväksi ja hyväksyttäisiin sielläkin, tulisi seuraavaksi puuttua maankäyttösopimukseen, jonka kaavan toteuttaminen vaatii. Maankäyttösopimuksessa on ehdottomasti vaadittava vuosittainen vuokra / kiinteistövero sillasta, esim. 24 000 euroa / vuosi indeksikorotuksineen. Tuo summa olisi reilu 0,5 promillea Osuuskauppa

	<p>Hämeenmaan vuoden 2021 liikevoitosta, joka oli 38M eur. Tämä kaupungin käyttöön tuleva raha olisi ikäänkuin jatkuva "henkinen" korvaus niille kaupunkilaisille, jotka eivät koskaan olisi siltaa halunneet, mutta joutuvat katselemaan sitä aina. Jos Hämeenmaa rakentaa oman yksityisen siltansa, ei se luovuta tai poista sitä ikinä.</p>
Muistutus 8	<p>Aleksanterinkadun silta tarvelee kaupunkikuvaa ja vaikuttaa haitallisesti kadun pitkään näkymään. Yksityiselle yritykselle ei pidä sallia yksityistä tilaa keskeiseen julkiseen kaupunkitilaan.</p>
Muistutus 9	<p>Olen pyrkinyt arvioimaan siltahanketta ennakkoluulottomasti, miettien voisiko silta tulla kysymykseen tässä keskeisessä kohdassa. Edesmennyt museojohtaja Jouko Heinonen totesi aikoinaan että Lahden tärkein vaalittava perintö on keskustan ruutukaavasonnitelma, sen kulkureittien eli katujen säännönmukaisuus.</p> <p>Lahden keskustan vahvuus on sen selkeys. Aleksanterinkatu on Lahden pääkatu. Pitkä näkymä kohti Salpausselkää on merkittävä osa tätä vahvuutta. Mm. linja-autosta katsoessa näkee miten hieno tuo näkymä, kaupunkimaisema, on. Joulupalot ovat tärkeä lisä katunäkymässä.</p> <p>Katua päinvastaiseen suuntaan kulkiessaan jalankulkija ei välttämättä koe asiaa yhtä voimakkaasti. On ymmärrettävää että siltaa on tutkittu ja yritetty sijoittaa paikalle. Sille olisi tarvetta.</p> <p>Se olisi kuitenkin hyvin hallitseva elementti Lahden historiallisessa ruutukaavakeskustassa ja rikkoisi juuri tuota Lahdelle luonteenomaista selkeyttä. Mielestäni sitä ei tulisi toteuttaa, olen vakuuttunut siitä, että ongelmaan löytyy toisenlainen ratkaisu.</p>
Muistutus 10	<p>Kaupunki on päättänyt vauhdilla toteuttaa ainoastaan yksityiseen käyttöön tarkoitetun ylikulkusillan rakentamisen kaupungin pääkadun yli. Vaikka Aleksanterinkadun elävöittämisestä ja käytettävyyden parantamisesta tarkoitettu laaja remontti katutöitä myöten epäonnistui, surkeaa lopputulosta ei tarvitse paikata lisäkeksinnöillä.</p> <p>Sekä Seurahuoneen että Sokoksen kiinteistöissä on käytössä laaja maanalainen kerros. Aleksanterinkadun tulevan katuremontin yhteydessä nykytekniikan avulla voidaan varmasti kohtuuhinnalla toteuttaa kadun alta kulkeva hotelli-asiakkaita palveleva tunneli.</p> <p>Osuuskauppa Hämeenmaa kertoo juuri viime vuoden tuloksestaan, joka on "yhtiön historian paras". Siitä varmaan riittää alikulkutunnelin toteuttamiseen, vaikka se tuleekin ehkä kalliimmaksi kuin nykyinen siltasuunnitelma. Koska Seurahuone ja sen asiakkaat eivät näin jäisi ilman suojaista kulkuyhteyttä, Lahden kaupunki voi perua lupauksensa ja kunnioittaa kaupunkikeskustan pääväylää ja kaupungin asukkaiden mielipidettä. Kehotan Kaupunkiympäristölautakuntaa perehtymään asiantuntijan, tutkija Riitta Niskasen Mielipidekirjoitukseen (ESS 6.2.22).</p>

Muistutus 11	<p>Kaupungin ei tule tukea vain yksittäisen yrityksen hotellitoiminnan kehittämistä kaavamuutoksen avulla, joka koskee Aleksanterinkadun ylittävää siltarakennelmaa.</p> <p>Kaupungin tulee kehittää kaikkia asukkaita hyödyntäviä hankkeita, tässä tapauksessa hanke ei palvele tasapuolisesti kaikkia kaupunkilaisia. Hotellitoiminta sujuu ilman siltaakin, kuten tähänkin asti.</p>
Muistutus 12	<p>Huoli Aleksanterinkadun näkymän pilaamisesta. Lahdessa on tuhottu ja purettu paljon vanhaa ja kaunista aikaisemmin – nykyinen katunäkymä tulisi säästää.</p>
Muistutus 13	<p>Lahden Keskustalon katutason liikehuoneistot kärsivät (Marimekko, Specsavers ja Foto-Riihelä) ehdotetusta ylikulkusillasta. Suunniteltu silta samassa osoitteessa olennaisesti häiritsee ja peittää Trion suunnasta katsottuna näkymää kyseisten liikehuoneistojen julkisivuun ja valomainoksiin laskien niiden havaittavuutta ja arvoa.</p> <p>Ylikulkusilta myös vaikuttaa olennaisesti Aleksanterinkadun näkymään ja kaupunkimaisemaan. Täysin uutena poikittaisena elementtinä se rajaa ja peittää kulttuurihistorialliseksi arvostettua Aleksanterinkadun kaupunki- ja katunäkymää. Silta myös katkaisee yhtenäisen kausivalaistuksen.</p> <p>Lisäksi ylikulkusilta ei ole kaupunkilaisia tai muita yrityksiä palvelevaa toimintaa ja Aleksanterinkadun tilankäytön ja viihtyisyyden kannalta se on turha. Tuskin kaikille Aleksanterinkadun yrityksille on mahdollista saada oma yksityinen ylikulkusilta oman liiketoiminnan edistämiseksi.</p>
Muistutus 14	<p>Aleksanterinkadun näkymä tulisi pitää vapaana kaupunkilaisille, eikä hanketta tulisi viedä vain hotellivieraiden ehdoilla. Oleellisia asioita ovat kadun kunto, nykyinen avoin näkymä ja jouluvalojen näkyminen jatkossakin.</p>
Muistutus 15	<p>Lahden kaupungin ei pidä hyväksyä yksittäisen kaupallisen toimijan tarpeisiin toteutettavaa Aleksanterinkadun ylikulkusiltaa. Silta rikkoo Aleksanterinkadun kokonaisuuden sekä esimerkiksi jouluvalojen yhtenäisen linjan.</p> <p>Ajatus, että Osuuskaupan vaikutuspiirissä olevat valtuutetut saavat ajaa kaupallisen toimijan etua ennen kaupungin etua oudoksuttaa.</p>
Muistutus 16 ELY-KESKUS lausunto	<p>Asemakaavamuutoksen merkittävin vaikutus kohdistuu maakunnallisesti arvokkaaksi luokiteltuun Lahden kaupungin pääkatuun. ELY-keskus viittaa aiempiin lausuntoihinsa sekä kaavamuutoksen vaikutusten arviointiin, ja pitää edelleen kyseenalaisena kaupunkikuvan ja katunäkymän heikentämistä pääkadulle rakennettavalla ylikulkusillalla, joka ei ole välttämätön tai ainoa mahdollinen kulkuyhteys kadun toisella puolella sijaitsevaan kiinteistöön.</p>
Muistutus 17 Lahden museot	<p>Kuten museo on aikaisemmissa lausunnoissaan todennut, Aleksanterinkatu on kaupunkikuvallisesti keskeisintä Lahtea. Sen pääkadun luonne perustuu kaupungin</p>

lausuto	<p>varhaisiin asemakaavoihin. Pääkadun arvolle sopivasti sen varteen on keskittynyt monenikäistä arkkitehtuurisesti laadukasta rakennuskantaa. Aleksanterinkatu on kokonaisuus, jota tulee vaalia sekä sen paikallisten että maakunnallisten arvojen takia.</p> <p>Koska Aleksanterinkatu on niin keskeinen osa kaupunkia, sen kehittämiseen ja lisärakentamiseen on syytä kiinnittää erityistä huomiota. Nyt kyseessä olevan ylikulkusillan yksityinen luonne on ristiriidassa sen kaupunkikuvallisen merkityksen kanssa. Kyseessä on yksityisen toimijan tarpeisiin suunniteltu rakenne, jonka käyttäjäkunta on hyvin rajattu. Silta kuitenkin muokkaa voimakkaasti kaupunkikuvaa ja näkyy kaikille ohikulkijoille. Kaupungin pääkadun ylittävä yksityinen silta on voimakkaassa ristiriidassa sen kanssa, että katutila on julkinen. Sillan vaikutus kaupunkikuvaan on sen käyttöön nähden siis kohtuuttoman suuri. Asemakaavaehdotuksen selostusosassa on viitattu useaan otteeseen sillan läpinäkyvyyteen. Museo on aikaisemmissa lausunnoissaan todennut sillan nimenomaan haittaavan Aleksanterinkadun näkymiä. Kaavaehdotuksen selostuksessa kerrotaan muun muassa että "mikäli silta onnistuttaisiin toteuttamaan ja ylläpitämään esitetyllä tavalla läpinäkyvänä ja keveänä, puurivien ja talvivalojen jatkumo voisi olla hahmotettavissa katutilassa sillasta huolimatta." Vaikka sillan seinät olisivatkin lasisia, sitä ei saa näkymättömäksi. Kaupunkiympäristön lika ja sääolosuhteet vaikuttavat paljonkin siihen, kuinka paljon sillan läpi näkyy. Silta haittaa joka tapauksessa pääkadun pitkien näkymien hahmottumista. Sillan todellinen rakenteellinen keveys on myös selkeästi vielä selvittämättä – toisin sanoen ei tiedetä, voidaanko siltaa toteuttaa esitetyn kaltaisena.</p> <p>Kaavaehdotuksen tarkoituksissa listataan muun muassa historiallisten ja maisemallisten arvojen huomioon ottaminen. Selostuksessa kerrotaan, että ne on otettu huomioon järjestämällä arkkitehtuurikilpailu, joka takaa laadukkaan suunnittelun ja erilaisten vaihtoehtojen tarkastelun. Se että kyseessä on nimenomaan keskeisin paikka Lahdessa, asettaa suunnittelulle erittäin suuret paineet ja odotukset. Arkkitehtuurikilpailun järjestäminen ei ole kuitenkaan riittävää kulttuuriympäristön huomioon ottamista. Kilpailun arvostelupöytäkirjassa palkintolautakunta ei katsonut minkään ehdotuksen täyttävän niitä kaikkia kilpailun kriteereitä, joita kilpailuohjelma suunnitelmille esitti. Voittajaksi valitussa ehdotuksessa nähtiin ongelmia esimerkiksi sen toteuttamisen suhteen. Pöytäkirjassa todetaan että: "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." Alueellinen vastuumuseo painottaa, että tämä ei ole hyvä lähtökohta kulttuurihistoriallisesti merkittävän katunäkymän kehittämiseen.</p> <p>Kaavaehdotus jättää kaiken onnistuneen jatkosuunnittelun varaan. Sekä rakentamistapaohje että kaavaselostus toivovat sillan rakentamisen esitetynlaisena olevan mahdollista, mutta asiaa ei ole tosiasiasa selvitetty. Rakentamisen realiteetit voivat estää sillan toteutumisen halutunlaisena. Jotta maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön hoitaminen ja jatkokehittäminen olisi vakaalla pohjalla, on kaavaprosessissa perusteellisesti selvitettävä kaavan</p>
---------	---

	<p>vaikutus muun muassa kaupunkikuvaan ja kulttuuriympäristöön. Museo katsoo, että näitä kaavan vaikutuksia ei ole selvitetty lain vaatimalla tasolla. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§ määrää, että kaavatyössä tehtävien "selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset". Koska sillan toteutuskelpoisuutta ei ole tutkittu, ei sen vaikutuksia kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan tiedetä riittävällä tasolla. Vaikutuksia kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan ei siis voida katsoa selvitettyiksi.</p> <p>Museo on toisen luonnosvaiheen lausunnossaan esittänyt myös Sokoksen julkisivun suojelua, mutta kaavaehdotuksessa tätä ei ole huomioitu. Julkisivusuojelun poisjättämiselle ei ole myöskään esitetty perusteita. Silta ei ole ainoa mahdollisuus ratkaista Hämeenmaan haluamaa yhteyttä kadun puolelta toiselle. Suunnittelussa tulisi palata aiemmin mietittyihin vaihtoehtoihin jalankulkyhteyden kehittämisestä ja alikulun rakentamisesta Aleksanterinkadun alitse. Shared space -katuosuus hylättiin aikaisemmassa suunnittelussa hankalana toteuttaa, mutta jalankulkyhteyttä voi kehittää myös muilla tavoin, esimerkiksi suojatien avulla. Alikuluista hotellitoiminnan yhteydessä on hyviä kokemuksia useassa kaupungissa.</p> <p>Aleksanterinkatu on monenikäisen laadukkaan arkkitehtuurin tihentymä ja Lahden ydintä. Sitä ei pidä katkaista ja muuttaa yksityisiin tarpeisiin suunnitellulla sillalla, jonka toteuttamista ei ole tutkittu tarpeeksi. On ajateltava myös yhdenvertaisuutta: jos yksi saa kaupungin pääkadulle sillan, on muitakin mahdollisia kaupunkikuvaan merkittävästi vaikuttavia yksityisiä hankkeita puollettava. Museo ei puolla asemakaavaehdotusta.</p>
Muistutus 18 Päijät-Hämeen liitto lausunto	<p>Päijät-Hämeen liitto pitää kadun yläpuolelle toteutettavaa poikittaista kävelysiltaa maakunnallisesti arvokkaassa kulttuuriympäristössä haasteellisena ratkaisuna. Kävelysilta voi heikentää alueen kulttuuriympäristön arvoja peittämällä pitkänomaisen arvorajauksen näkymiä ja estämällä aluekokonaisuuden hahmottamista.</p> <p>Lahden keskustavisiassa (kv 107 § 14.12.2020) Aleksanterinkatu on osa "Kuumat korttelit" -aluetta, joka on keskustan ydin, laadukas ja käveltävä ympäristö. Lisäksi se on yksi alueittaisista kärjistä, ostoskatu. Puunattu pääkatu, johon kuuluu näyttäytymistä ja kaupunkielämän seuraamista. Keskustassa vahvistetaan katutilan vihreyttä ja kaupunkikuvallisesti tärkeitä maisemia ja kohteita. Kävelyn ja pyöräilyn on määrä näkyä selkeästi katukuvassa ja keskustassa liikutaan niiden ehdoilla, autoliikennettä rauhoitetaan. Katutilan elävyyttä lisätään.</p> <p>Kaavatyön yhteydessä ei ole arvioitu kävelysillan sosiaalisia vaikutuksia. Korotettu yksityinen kävelytie voi osaltaan vaikuttaa pääkadun eloisuuteen. Päijät-Hämeen liitto suosittelee arvioimaan kävelysillan vaikutuksia laaja-alaisesti osana kaavatyötä, myös sosiaalisten vaikutusten osalta.</p>

	<p>Kaavaselostuksessa kerrotaan, että luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden jälkeen päädyttiin jatkotutkimaan ylikulkusilta-vaihtoehtoa, mutta ei kuvata sitä, mistä syystä tasoratkaisu nähtiin kaavapalautteessa ylikulkusiltaa huonompana ratkaisuna.</p> <p>Korotettu yhteys lisää turvallisuuden ja mukavuuden tunnetta mahdollistaen esteettömän jalankulun ilman ajoneuvoliikenteen ja sään aiheuttamia häiriöitä. Päijät-Hämeen liitto epäilee, ettei jalankulkijoiden määrä tässä tapauksessa ole tarpeeksi iso tukemaan kaksitasoista ratkaisua. Aleksanterinkadun ajoneuvojen liikennemääräkään ei voi pitää niin suurena, etteikö se voisi pysähtyä rakennusten väliä kulkevien ihmisten ylittäessä suojatietä.</p>
--	---

Alla koostettuna vastineet muistutuksiin ja siellä esille nousseisiin kohtiin:

Silta ei ole julkinen – vaikka sijoittuu julkiseen tilaan ja muuttaa sitä voimakkaasti.

Tämä ristiriita on tunnistettu ja todettu myös siltakilpailun arvostelupöytäkirjassa. Yleistä kulkua tai kahvilan kaltaista toimintaa ei kaupungin ja lahtelaisten toiveista huolimatta voida toteuttaa ylikulkusillalle tai sen oheen hotellihuoneiden sijoittumisen ja hotellin turvallisuuden vuoksi, sillä ylikulkusilta sijaitseisi suoraan hotellihuoneiden välissä. Merkittävän julkisen tilan yksityiseen käyttöön ottamisessa syntyy jännite julkisen ja yksityisen välille, kuten arkkitehtuurikilpailun pöytäkirjassakin todetaan. Ratkaisu ei ole optimaalinen. Samaan aikaan kun ylikulkusilta olisi investointi Lahden keskusta yritys- ja matkailu- ja majoitustoiminnan kehittämiseen se ottaa haltuun kaupunkilaisten julkistatilaa. Toisaalta tila sijaitsee ilmassa ottaen haltuunsa vain näkyvän, jota se tosin voimakkaasti muuttaa.

muistutukset 1, 2, 5, 8, 11, 13, 14 ja 17 (lausunto)

Ylikulkusilta on uutena edustava, mutta ajan mittaa sen lasi- ja puupinnat, sekä yleinen olemus eivät vanhene arvokkaasti

Ongelma on tunnistettu ja todettu jo siltakilpailuvaiheessa, kun lasiin ja puuhun perustuva "Seitti" ehdotus valittiin parhaaksi neljästä nähdystä vaihtoehdosta. Suurella lasisella pinnalla kadun yläpuolella pölyntyminen ja likaantuminen tapahtuu nopeasti, eikä puhdistaminen ole yhtä helppoa kuin maantason ikkunapintojen. Puhdistamiseen ja huollon tehokkuuteen liittyvät yksityiskohdat ratkaistaan tarkemmin rakennusvaiheessa. Puupinnat vaativat myös säännöllistä huoltoa. Merkittävästä paikasta johtuen ylikulkusilla läpinäkyvänä säilymiseen, puhtaanapitoon ja pintojen arvokkaaseen vanhenemiseen liittyy riskejä. "Seitti"-ehdotuksen estetiikan ja arkkitehtuurin ajallista kestävyyttä on vaikea määrittää.

muistutukset 1 ja 7

Silta peittää kausivalot

Ongelma on tunnistettu ja todettu jo aikaisemmin. Kilpailun kautta tähän yritettiin hakea ratkaisua ja Seitti-ehdotuskin peittää lähtökohtaisesti kausivalojen lasisine ristikkoaiheineen, vaikka sen olemus perustuikin keveyteen sekä läpinäkyvyyteen. Silta asettuu samalla korkeudelle kausivalojen kanssa ja tulee peittämään osan valoista. Mahdollisesti sillan valaistusta voidaan kausivalojen aikana asettaa niin, että kausivalot näkyisivät edes etäisesti sen läpi, mutta käytännössä kausivalot eivät ylikulkusillan rakentamisen jälkeen näy enää kokonaisuutena.

muistutukset 1, 5, 6, 9, 13, 15 ja 17 (lausunto)

Silta ei ole maakuntakaavan, osa- yleiskaavan, kultuuristorihistoriallisesti arvokkaan ympäristön mukainen. Ylikulkusilta haastaa maakunnallisesti arvokkaaksi todetun Aleksanterinkadun kaupunkinäköymän nykytilan. Silta muodostaisi oman tämän päivän kerroksensa olevaan arvokkaaseen ympäristöönsä. Sen tilalta ei toisaalta jouduttaisi purkamaan mitään vanhaa. Ylikulkusilta asettuisi Sokoksen juuri 2020 uusittuun julkisivuun ja arviolta 2023 julkisivuremonttiin tulevaan Keskustaloon.

Pitkän pääkadun näköymän katkaiseva poikittainen elementti ei ole perinteisen kaupunkisuunnittelun mukainen ratkaisu. Ylikulkusillasta järjestetyssä arkkitehtuurikutsukilpailun avulla yritettiin hahmottaa, millaisen vaikutelman ylikulkusilta tekisi kaupunkikuvaan ja millainen ratkaisu voisi sopia leveän pääkadun katkaisevaksi elementiksi. Tällaisesta ei ennestään ole juuri aikaa kestäviä esimerkkejä. Tästä varoittavat myös ELY-keskus, Päijät-Hämeen liitto ja Lahden museot omissa asiantuntija lausunnoissaan. Kutsukilpailusta saaduista konkreettisista ja pitkälle viedyistä siltavaihtoehtojen avulla pystyttiin vertailemaan ja tukimaan ylikulkusillan kokoisen massan sopivuutta erilaisiin materiaaliveitsoihin kyseiseen suunnittelupaikkaan. Havainnekuvien ja kuvaupotusten kautta pystyttiin myös arvioimaan kyseisten vaihtoehtojen sopimista Aleksanterinkadun maakunnallisesti arvokkaassa ympäristössä.

Muistutukset, ELY-keskuksen, Päijät-Hämeen liiton ja Lahden museoiden lausunnot arviot sopivuudesta perustuvat kilpailun kautta tutkittuihin vaihtoehtoihin –saatujen vaihtoehtojen lopputulosta muistutukset ja asiantuntijalausunnot eivät pidä sopivana.

muistutukset 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16 (lausunto), 17 (lausunto) ja 18 (lausunto)

Osa kaupungin päätöksentekijöistä (KYLA) on hakija Osuuskauppa Hämeenmaan edustaja Hallintolain 28.1 § kohdassa 7 todetaan, että "henkilö on esteellinen, jos luottamus hänen puolueettomuuteensa vaarantuu muusta erityisestä syystä."

Kaupungin eettisessä ohjeistuksessa todetaan: "Eturistiriita syntyy, kun taloudelliset tai muut henkilökohtaiset edut vaikuttavat tai niiden voidaan tulkita vaikuttavan päätöksentekoon. Vältä siis tilanteita, jotka saattavat vaikuttaa tai joiden voidaan tulkita vaikuttavan toimintaasi tai ratkaisuihisi. Jo pelkkä vaikutelma eturistiriidasta voi olla yhtä vahingollinen kuin todellinen tilanne."

Päätäjien mahdolliset esteellisyteen vaikuttavat asiat tulisi olla yleisessä tiedossa ja päätöksen tekijöillä on itsellään vastuu jäädä itsensä päätöksissä, joissa toteavat esteellisyytensä. Kaupungin päätöselimet (aikaisemmin KYLA, nyt kaupungin hallitus ja mahdollisesti myöhemmin kaupungin valtuusto) huomioivat mahdolliset esteellisyysasiat mahdollista päätöstä ja äänestyksiä tehdessään. Esimerkiksi tätä kaavaa käsiteltäessä KYLA:n kokouksessa joulukuussa 2021 varajäsen Tuija Saloranta ilmoitti olevansa esteellinen ja poistua asian käsittelyn sekä päätöksenteon ajaksi.

muistutukset 3 ja 15

Yhdenvertainen kohtelu vastaavissa kaavoitustapauksissa Vastaavat hakemukset käsiteltäisiin yhtä lailla kaikkien toimijoiden kohdalla, jos toimija omistaisi kiinteistöjä vastaavasti molemmilla puolin katua ja tutkisi näiden kehittämistä. Ratkaisut Lahden kaupungin päätöselimissä ovat aina tapauskohtaisia ja asiantuntijalausunnot huomioon ottavia.

muistutukset 2, 7 ja 13

Silta hotellitoiminnan ehtona

Parhaillaan hotelli toimii molemmilla puolin katua ilman siltaakin. Toimija hakee ajaa ja toivoo siltaa voimakkaasti, jotta se parantaisi hotellin toimintaedellytyksiä nyt ja tulevaisuudessa. Silta parantaisi selkeästi hotellissa ja Lahdessa vierailevien ihmisten hotellikokemusta. Nykyisessä tilanteessa hotellin asiakkailta negatiivista on tullut ulkokautta siirtymisestä ja kiertoreitin kautta suojatien ylittämistä hotellin sisällä.

muistutukset 2, 4 ja 11

Vaihtoehtoisen maanalaisen alikulkutunnelin toteuttaminen katuremontin yhteydessä Kaavamutosehdotuksen nähtävillä olon aikana ilmeni myös Aleksanterinkadun katupinnan odottamaton ja pikainen korjaustarve. Juuri valmistunut ja kallis katuremontti oli merkittävänä syynä jo pelkästään kustannusten vuoksi, miksi tunnelivaihtoehtoa ei valittu luonnoskuulemisvaiheessa siltavaihtoehdon sijaan ratkaisuksi. KYLA:n hyväksymän ylikulkusiltaan perustuvan kaavaehdotuksen jälkeen Aleksanterinkadun nopea korjaustarve tuli esille. Kadulle tulevan mittavan remontin vuoksi, alikulkutunneli -vaihtoehtoa tutkittiin kesällä 2022 tarkemmin mahdollisesti katuremontin yhteydessä toteutettavana ja todettiin sen olevan tämän hetken vesi- ja viemärirakenteiden kunnon ja sijainnin vuoksi vielä ylikulkusiltaa haastavammaksi vaihtoehdoksi toteuttaa. Seuraavassa osiossa on esitetty kesän 2022 tutkittuja vaihtoehtoja ja näissä esiintyviä suuria haasteita alla kulkevien verkostojen vuoksi.

muistutukset 1,6 ja 10

Kadun tasolla toteuttava ratkaisu, kuten korotettu suojatie tai shared-spacetila.

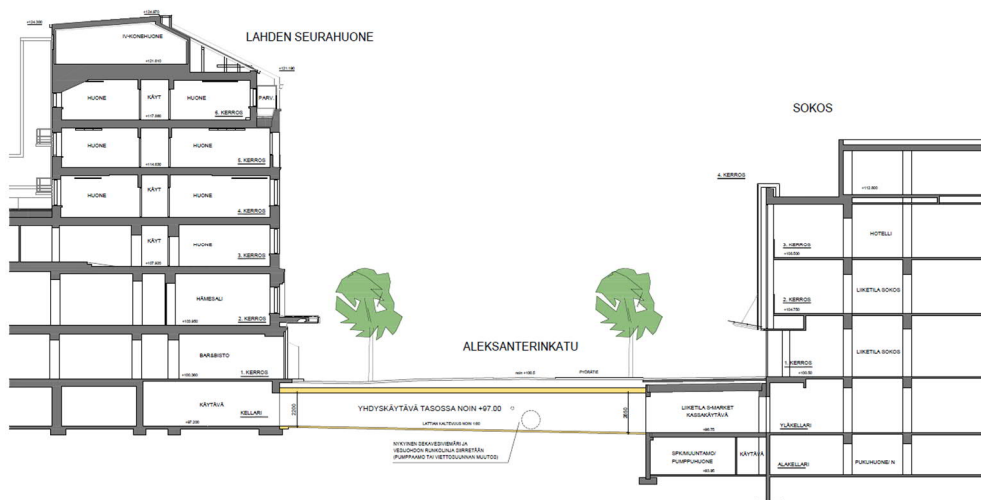
Luonnoskuulemisvaiheessa kolmantena vaihtoehtona oli esillä kevyin rakenteellinen ratkaisu eli silta- ja tunneliratkaisun sijaan kadunpinnalla tapahtuva suorayhteys hotellin ovelta ovelle. Tämän ratkaisun ajateltiin olevan kevyin ja edullisin, sekä tuottavan mahdollisesti lisää eloa Aleksanterinkadulle jalankulkijoiden edellytysten parantamisen muodossa. Nykyisillä ja lähitulevaisuuden liikennejärjestelyillä, joissa Aleksanterinkadulle on keskittynyt myös merkittävästi linja-autoliikennettä Vesijärvenkadun risteys sijaitsee liian lähellä mahdollisen suojatien ja shared-spacetiilan paikkaa. Samoin Rautatiekadun suojatietie on toisella puolen lähtökohtaisesti liian lähellä nykyisen suuruiselle autoliikenne määrälle. Liikenneturvallisuuden puolesta leveän shared-spacetiilan kehittämiseen alueelle poliisi otti vielä selkeän kannan, ettei sovellu tällä hetkellä näin vilkkaalle alueelle Lahdessa. Shared-space tila on alue, jossa jalankulkijat, pyöräilijät ja autolijat olisivat tasavertaisessa asemassa. Poliisin mukaan Suomen laki ei tunne shared-space-käsitettä tällä hetkellä, mutta esimerkiksi pihakadun määräykset voisivat sopia tähän.

Tulevaisuudessa pihakadun tai shared-space tilan kaltainen järjestely voi toki onnistua toteutuisi ylikulkusilta- tai alikulkutunneli.

muistutukset 7, 17 (lausunto) ja 18 (lausunto)

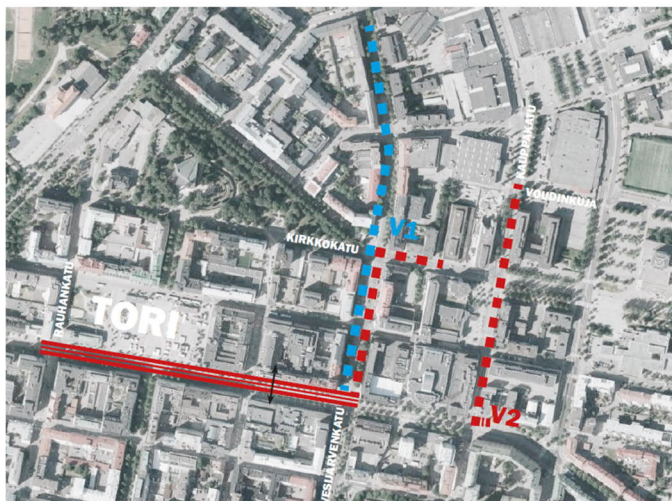
4.5.6 Aleksanterinkadun tulevan korjaus ja alikulkutunneli-vaihtoehdon tutkiminen tarkemmin KYLA:n hyväksymän ylikukusiltaan perustuvan kaavaehdotuksen jälkeen Aleksanterinkadun nopea korjaustarve tuli esille. Kadulle tulevan mittavan remontin vuoksi, alikulkutunneli -vaihtoehtoa tutkittiin tarkemmin mahdollisesti katuremontin yhteydessä toteutettavana. Alla on esitetty kesän 2022 tutkittuja vaihtoehtoja ja näissä esiintyviä suuria haasteita alla kulkevien verkostojen vuoksi.

Ideaaliratkaisu, joka palvelisi suoraviivaisesti hotellitoimintaa, sujuvoittaisi kadun eripuolisten kiinteistöjen toimintaa, eikä menisi rakenteellisesti liian lähelle riskialttiita rakennusten paalutuksia on esitetty alla:



Vaihtoehto, jossa alikulkutunneli on lähellä maanpintaa.

Tätä kadun pintaa lähellä kulkevaa ratkaisua tutkittiin perusteellisemmin Lahti Aquan kanssa, joka vesi- ja viemäriinjat kulkevat juuri esitetyn tunnelin pohjalla. Linjojen siirtäminen pienempiin osiin pilkottuna tunnelin yläpuolelle ei liian pieneksi jäävästä tilasta tunnelin katon ja kadun pinnan välissä. Alapuolelle siirrettynä vesi- ja viemäriinjan vaatimat kallistukset johtaisivat suurin putkiston kaivuutöihin jo hyvin kaukana itse tunnelista ulottuen mahdollisesti jopa Kauppakadulle asti.



-  Todettu kadun pintaremonttitarve
-  V1 Viemäriputken uudistamisen edellyttämä lisätilarve 570m
-  V2 Viemäriputken uudistamisen edellyttämä lisätilarve 700m

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 rakentamistapaohje, joka sitoo sillan arkkitehtoniset periaatteet ja yksityiskohdat "Seitti"-ehdotukseen.

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.

Rakennuksia ja katutilaa koskevat määräykset jäävät muuten ennalleen, mutta Seurahuone ja Keskustalo saavat kaavamuutoksen yhteydessä suojelumerkin "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, 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.

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 esitetyistä siltaratkaisuksista 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 näkymä 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. Näkymän 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 näkyvimpiä paikka 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 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.

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 hotellissa on noin 190 huoneistoa, joiden toiminnallisuutta uusi sisäyhteys parantaisi ja selkiyttäisi. Seurahuoneen hotelli on sijainniltaan Lahden parhaita tarjoten korkealuokkaista majoitustilaa Lahden ytimessä. Yhteyksien parantaminen kiinteistöjen välillä parantaisi hotelliin kokonaisuutta ja toimintaedellytyksiä verraten nykyiseen epäsuoraan ja autoliikenteen katkaisemaan kulkuun ulkotilassa. Investoiminen rakennusten parempiin yhteyksiin mahdollistaisi myös investoinnit hotellitoiminnan laajentamiseen, joka on hotelli Seurahuoneen pidemmän ajan tavoite. Esimerkiksi tällä hetkellä Sokoksessa kiinni olevan kiinteistö Centrumin 2. ja 3. kerrokset - jotka ennen palvelivat osana tavarataloa - ovat tyhjillään. Nykyisessä vain hotellivieraita ja huoltoliikennettä palvelevana suunniteltuna sen vaikutus muihin alueen yrityksiin ei ole merkittävä. Lahden yrittäjät arvioivat että silta palvelee vain Hämeenmaata katkaisten samalla pääkadun katu näkymän.**

5.5 Kaavamerkinnät 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.

Kaavaehdotus Lahden kaupunginhallituksessa lokakuussa 2022

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. ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU: KESKI-LAHDEN (1.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 10 TONTIT 3 JA 4, KORTTELIN 14 TONTIT 7 JA 8 SEKÄ KATUALUE		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	398A2794a
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

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	1,1266	101,9	35300	3,13	0,0215	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,8741	77,6	35300	4,04	0,0215	0
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2525	22,4			0,0000	0
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	6800	1	6800

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,1266	101,9	35300	3,13	0,0215	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,8741	77,6	35300	4,04	0,0215	0
K	0,8526	97,5	35300	4,14	0,0000	0
K-1	0,0215	2,5	0		0,0215	0
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2525	22,8			0,0000	
Kadut	0,2525	100,0	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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