

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 17.10.2022

§ 381

Asemakaavan muutosehdotus A-2794a, Keski-Lahti, Aleksanterinkatu 12, 14 ja 19-21 sekä katualue, Aleksanterinkadun ylikulkusilta KV

174/10.02.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaavoitusarkkitehti Tuomas Helin p. 044 482 6337

Päätös

Päätösehdotus hylättiin.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Timonen Pekka

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

"Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2794a."

Käsittely

Asian käsittelyn yhteydessä jäsen Minna Lampinen teki seuraavan hylkäysesityksen: "Hylätään kaavamuutos kaavaprosessin vuorovaikutuksessa saatujen lausuntojen ja muistutusten perusteella. Ylikulkusillan sijaan etsitään korvaava ratkaisu katutason järjestelyillä." Jäsen Jouni Kaikkonen kannatti tehtyä esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu esittelijän päätösehdotuksesta poikkeava ehdotus, minkä johdosta tulee äänestää. Selostus hyväksyttiin.

Puheenjohtaja teki seuraavan äänestys ehdotuksen nimenhuutoäänestyksenä: Ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA, ja ne, jotka kannattavat jäsen Minna Lampisen hylkäysehdotusta, äänestävät EI. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Suoritetussa äänestyksessä annettiin 4 JAA-ääntä (Talja, Ratia, Nieminen M, Bruneau) ja 6 EI-ääntä (Lampinen, Nieminen E, Kaikkonen, Aaltonen, Putula, Hildén). Äänestyslista on liitteenä.

Puheenjohtaja totesi jäsen Minna Lampisen hylkäysesityksen voittaneen äänin 6-4.

Perusteluosa / aiempi käsittely

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 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.

Seurahuoneen (Aleksanterinkatu 14) rakennus on määritelty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi kohteeksi jo vuonna 2000 "Selvitys Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista". Keskustalon (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 suunnittelualue 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 arvotettua 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 000kem2 rakennusoikeudesta 30% sallitaan asuinkäyttöön. Keskustalon 7. kerros on jo sallittu rakentamiselle ja entisen Hotelli Mustan Kissan asuinhuoneistot on muutettu poikkeusluvalla asuinkäyttöön Vapaudenkadun puolella.

Kaavamuutoksen ja ylikulkusillan 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 julkisen katutilan 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.

Suunnittelualan 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 luonnosvaiheessa 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 -näköalain kuitenkkin 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 havainnekuviissa esitetyn mukaisena ratkaisuna on vaikeaa rakennusteknisten seikkojen ja Suomen ilmaston tuomien haasteiden vuoksi. 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 vältytään 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 näkyymiin.

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 ja 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 15000kem²:n rakennusoikeudesta 30% sallitaan asuinkäyttöön. Nykyisin asumista on 7. kerroksessa ja entisen Hotelli Mustan Kissan 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.

Aiempi käsittely KYLA:ssa

Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli asiaa kokouksessa 16.12.2021.

Asian esittelijän Petri Honkasen päätösehdotus oli seuraava:

”Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen A-2794 julkisesti nähtäville.”

Kaavamuutosehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset

Asemakaavan muutosehdotus on ollut maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyssä järjestyksessä julkisesti nähtävillä 30.12.2021 – 7.2.2022. Ehdotuksesta jätettiin 15 muistutusta ja 3 lausuntoa. Lausunnot ja muistutukset ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä, sekä tiivistetyimmässä muodossa kaavaselostuksessa, joka on myös päätösehdotuksen liitteenä.

Yhteenvedona muistutusten poikkeuksellisen suuri määrä ja sisältö kuvastavat, miten voimakkaasti ylikulkusillan sijoittaminen nykyiseen paikkaansa on puhuttanut lahtelaisia samalla herättäen myös epäilystä 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. Kuulluista 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.

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 sijaitsisi 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 keskustaan yritys- ja matkailu- ja majoitustoiminnan kehittämiseen se ottaa haltuun kaupunkilaisten julkista tilaa. Toisaalta tila sijaitsee ilmassa ottaen haltuunsa vain näkymän, 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 perustuukin 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 erilaisista materiaalivaihtoehdoista kyseiseen suunnittelupaikkaan. Havainnekuvien ja kuvaupotusten kautta pystyttiin myös arvioimaan kyseisten vaihtoehtojen sopimista Aleksanterinkadun maakunnallisesti arvokkaassa ympäristössä.

Muistutukset, ELY-keskuksen, Päijät-Hämeen liittoon ja Lahden museoiden lausunnot ja 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 edustajia

Hallintolain 28.1 §:n 7 kohdassa 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 esteellisyyteen vaikuttavat asiat tulisi olla yleisessä tiedossa ja päätöksen tekijöillä on itsellään vastuu jäädä itsensä päätöksissä, joissa toteavat esteellisyytensä. Kaupungin päätöselimet (aikaisemmin KYLA, nyt kaupunginhallitus ja mahdollisesti myöhemmin kaupunginvaltuusto) 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

Parhailaan hotelli toimii molemmilla puolin katua ilman siltaakin. Toimija hakee 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 ylittämisestä hotellin sisällä.

muistutukset 2, 4 ja 11

Vaihtoehtoisen maanalaisen alikulkutunnelin toteuttaminen
katu remontin yhteydessä

Kaavamuutosehdotuksen 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 kunnan ja sijainnin vuoksi vielä ylikulkusiltaa haastavampi vaihtoehto toteuttaa. Päätöksen teon liitteenä olevassa kaavaselostuksessa on esitetty kesällä 2022 tutkittuja alikulkutunneli 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-spacetilan paikkaa. Samoin

Rautatiekadun suojatietie on toisella puolen lähtökohtaisesti liian lähellä nykyisen suuruiselle autoliikenne määrälle. Liikenneturvallisuuden puolesta leveän shared-spacetilan 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 sitten ylikulkusilta- tai alikulkutunneli.

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

Kaava-asiakirjoihin tehdyt muutokset:

Kaavaselostusta on päivitetty tunnelivaihtoehdon tarkkemmilla suunnitelmilla ja niissä esiintyvillä haasteilla kohdassa "4.5.6. Aleksanterinkadun tulevan korjaus ja alikulkutunneli-vaihtoehdon tutkiminen tarkemmin". Myös vaikutustenarvioinnin kohdalla kiinteistöjen välisen yhteystarpeen kehittämisen merkitystä on täydennetty kohdassa "5.4.3. Muut vaikutukset" seuraavasti:

"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 hotellin 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.”

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: valmistelijalle, 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.