

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 22.05.2024

§ 58

Valtuustoaloite: Kahvila- ja huoltorakennuksen mahdollistaminen ensilumenladun ja Vanhan raviradan läheisyyteen

3550/00.01.01.03/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Toimitilajohtaja Jouni Arola, p. 050 559 4227

Kaupunginarkkitehti Johanna Palomäki, p. 050 387 8715

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää antaa vastauksenaan perusteluosasta ilmenevän lausunnon.

Perusteluosa / aiempi käsittely

Kaupunginhallitus käsitteli vastausta valtuustoaloitteeseen 4.12.2023 §413 ja päätti palauttaa asian lausunnoille lautakuntiin.

Valtuustoaloite

Valtuutettu Sonja Falk jätti 13.6.2022 yhdessä 26 muun valtuutetun kanssa valtuustoaloitteen: Kahvila- ja huoltorakennuksen mahdollistaminen ensilumenladun ja Vanhan raviradan läheisyyteen.

”KD valtuustoryhmän aloitteesta vuonna 2017 alkunsa saanut ensilumenlatu on saavuttanut suuren suosion. Vilkkaimpaan aikaan ladulla saattaa olla päivässä jopa nelinumeroisen määrä hiihtäjiä. Latu myös palvelee kaikenikäisiä ja -kuntoisia hiihtäjiä ja ladulla hiihdetään ruuhkista

huolimatta hyvässä yhteishengessä pienimpiä hiihtäjiä kannustaen. Ladun suosio on herättänyt tarpeen kahvila- ja huoltorakennukselle, jossa hiihtäjät voisivat virkistäytyä ja jossa voisi olla tarjolla myös suksien huoltoon liittyviä palveluita.

Rakennuksen tulee sijaita Salpausselän päällä, Vanhan Raviradan ja Suurmäen välisellä alueella niin, että se palvelee niin ensilumenladun hiihtäjien lisäksi alueen kesäkäyttäjiä. Alueen suosio pyöräilijöiden keskuudessa kasvaa. Maastopyöräilijöitä alueella liikkuu ympäri vuoden omilla reiteillään. Kesäkaudella aluetta vilkastuttaa uusi BMX-rata Vanhalla raviradalla. Alueen ympärivuotinen käyttö kasvaa, mikä mahdollistaa kannattavan ympärivuotisen liiketoiminnan. Rakennuksessa voisi olla kahvila- ja ravintolatoiminnan lisäksi esimerkiksi pyörä- ja suksien huolto- ja vuokraustoimintaa, mahdollisesti jopa saunat. Salpausselkä Geoparkin infokeskukselle sijainti olisi reittien alkupisteenä täydellinen.

Alueella voisi olla mahdollista toteuttaa myös maisemien puolesta vetovoimainen kohde, joka voisi houkuttaa myös itsessään asiakkaita ravintolaan. Keskeistä kuitenkin on, että rakennus sijaitsisi sekä Vanhan raviradan että ensilumenladun välittömässä läheisyydessä ja selkeästi Salpausselän päällä ja olisi siten helposti saavutettavissa Salpausselän maastoissa eri vuodenaikoina ulkoileville. Rakennuksen mahdollistaminen vaatii kaavamuutosta sekä pohdintaa investoinnin toteuttamisesta. Kaavoitusprosessi vie aikaa, joten ennen kiinteän rakennelman toteutumista alueelle tarvitaan väliaikainen, kevytrakenteinen ratkaisu, jossa toteutuu vähintään kahvilatoiminta ja wc-tilat ulkoilijoiden käyttöön.”

Vastaus valtuustoaloitteeseen

Vanhan raviradan alue sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän Salpausselän ulkoilu- ja retkeilyalueen kupeessa, jolla on myös merkittäviä luonto- ja

maisema-arvoja. Raviradan alue on Lahden oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa osoitettu retkeily- ja matkailutoimintojen ja -palveluiden alueeksi (RM-1). Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee vaalia maiseman ominaispiirteitä ja turvata merkittävien luontoarvojen säilyminen. Alueelle on mahdollista kaavoittaa muitakin kuin pääkäyttötarkoituksen mukaisia toimintoja, mikäli ne on tarkoitettu pääasiassa alueen omiin tarpeisiin, sopivat sen luonteeseen eikä niistä aiheudu haittaa pääkäyttötarkoituksen mukaiselle käytölle. Maisema- ja luontoarvojen lisäksi suunnittelussa on otettava huomioon myös kohteen geologiset arvot sekä sijainti pohjavesialueella. Lähiympäristössä on myös hiljaisia alueita, muinaisjäänteitä, ja direktiivilajien kuten kangasvuokkojen ja liito-oravien elinympäristöjä. Yleiskaavamerkintä on siis melko joustava toimintojen suhteen, mutta alueen maankäytölle on myös paljon reunaehdoja.

Alue on tällä hetkellä asemakaavoittamaton lukuun ottamatta seurakunnan hallinnassa olevaa ja hautausmaaksi asemakaavoitettua (EH-1) lounaispäätyä, joka on erotettu aitauksella. Arvokkaiden luontokohteiden läheisyyteen suunniteltaessa ja rakennettaessa tulee yleiskaavan aluekuvauksen mukaan vaalia luonnon monimuotoisuutta. Maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon Salpausselän reunamuodostumanmerkitys maiseman, geologian, pohjaveden, luonnonympäristön, ilmaston, kulttuurihistorian ja virkistyneen kannalta.

Alueella toimii tällä hetkellä koko joukko seuroja ja yhdistyksiä ja käyttö on hyvin monipuolista ja ympärivuotista. Entisen raviradan ympäristössä risteilee erilaisia pyöräilyratoja, ja radan reunalle sijoitetuissa siirrettävissä konteissa on pyöräilyyn sekä hiihtoon liittyvää kausittaista varasto- ja työskentelytilaa. Alueen länsipäähän on toteutettu skeittiparkki, sekä luvallisia maalauspaikkoja paikkoja graffitiharrastajille. Entisen raviradan

keskellä olevaa alavaa aluetta käytetään kausitapahtumien järjestämiseen, ja keskisyvänteen itäpäässä sijaitsee ensilumenladun lumivarasto. Alueella on myös useita voimassa olevia käyttöoikeussopimuksia, ja lisäksi varhaiskasvatuksessa käytettävä lähimetsä. Toimijoilla on tahtoa kehittää aluetta yhteistyössä ja sovittamalla yhteen eri käyttäjäryhmien tarpeita.

Kaupunkisuunnittelussa on käynnistetty Salpausselällä vielä asemakaavoittamattoman alueen kaavarunkotyö, joka koskee sekä yleiskaavan RM- että VR-aluetta. Kaavarunko on yleis- ja asemakaavoituksen välitarkkuuden suunnittelu, jossa tarkennetaan yleiskaavaa alueen rakentamista ja yksityiskohtaista kehittämistä ohjaavan asemakaavan pohjaksi. Vaikka kaavarunkotyö ei ole maankäyttö- ja rakennuslaissa määritetty prosessi, työ tehdään laajassa vuorovaikutuksessa sekä alueen aktiivisten toimijoiden että asukkaiden kanssa käyttäjälähtöisesti palvelumuotoilun menetelmiä hyödyntäen. Tavoitteena on muodostaa alueen kehityskuva yhteistyössä kesäkuun 2024 loppuun mennessä. Kaavarunko valmistellaan syksyn 2024 aikana ja siinä otetaan huomioon myös valmisteilla oleva liikuntapaikkaselvitys ja tapahtumainfran kehittämissuunnitelma.

Pysyvän rakennuksen rakentaminen valtuustoaloitteessa esitettyyn paikkaan edellyttää asemakaavaa sekä kunnallistekniikan rakentamista alueelle. Asemakaavoitusta ei kuitenkaan käynnistetä ennen kuin kaavarunko, liikuntapaikkaselvitys ja tapahtumapalveluiden kehittämissuunnitelma valmistuvat, koska asemakaavan tavoitteet määrittävät näissä yleispiirteisimmässä suunnitelmissa ja selvityksissä.

Kaupallisia palveluita tarjoavan kahvila- ja huoltorakennuksen rakentaminen ei ole kaupungin tehtävää. Tällaisen rakennuksen toteutusta voi edistää tässä vaiheessa väliaikaisen, maisemaan sopivan konttiratkaisun

kautta, jolloin sille tarvitsee vain määräaikaisen luvan rakennusvalvonnasta eikä kaavallisia kysymyksiä tule vastaan ollenkaan.

Vanhan raviradan alueessa on paljon kehittämispotentiaalia ja -tarvetta. Tähän mennessä toimijoiden ja käyttäjien esiin tuomat tarpeet ovat varsin maltillisia. Suurimmat ratkaistavat kysymykset lienevät pysyvän rakentamisen laatu, sijainti ja määrä, koska alueella on maisema- ja luontoarvoja, sekä kunnallisteknisen verkoston tuominen alueelle, koska siitä aiheutuu merkittäviä kustannuksia kaupungille. Rakentamiseen (myös väliaikaiseen) tarvitaan myös yksityinen investointi. Tärkeää on nyt kuitenkin ensin saada muodostettua yhteiseksi koettu kehityskuva alueelle, jonka pohjalta näihin kysymyksiin voidaan etsiä käytännön toteutukseen tähtääviä ratkaisuja.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Kyla: Kh

Kh: Kv

Kv: -