

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 23.04.2025

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 23.04.2025

Valtuustoaloite: Ruolan Ostoskeskus ja sen luonteiskulmaan sijoittuva Möysän Liiketalon saisi sr-merkinnän tai sitä tarkasteltaisiin ympäristöä säilyttävien periaattein

4996/00.01.01.03/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

kaupunginarkkitehti Johanna Palomäki p. 050 387 8715

kaavoitusarkkitehti Tuomas Helin p. 044 482 6337

Päätös

Esittelijä

suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää antaa vastauksenaan valtuustoaloitteeseen perusteluosassa esitetyn.

Perusteluosa

Valtuutettu Tapani Ripatti 11.11.2024:

"ALOITE: Ruolan ostoskeskus.

Esitän, että Ruolan Ostoskeskus ja sen luonteiskulmaan sijoittuva Möysän Liiketalon (asemakaava 398A-493) saisi sr-merkinnän tai sitä tarkasteltaisiin ympäristöä säilyttävien periaattein.

PERUSTELUOSA.

Tein aloitteeni, koska on käynyt ilmi, että ko. alueen omistava Kiinteistö-Oy Itä-Aukio on käynnistänyt jo v. 2019 "alueen kehittämishankkeen", jonka keskeisenä

ajatuksena on alueen myynti saksalaiselle päivittäistavarakauppaketjulle. Se haluaa rakentaa alueelle brändinsä mukaisen massiivisen liikerakennuksen. Tämä merkitsisi koko nykyisen ostoskeskuksen katoamista sekä alueella olevien palveluiden - ehkä postipalveluita lukuunottamatta – häviämistä.

Aloitteellani haluan ensinnäkin korostaa sitä tosiseikkaa, että rakennusten purkamisella menetetään sellaisia arvoja, joita ei saa uuden rakentamisella takaisin. Lisäksi kannattaa muistaa, että ostoskeskus liittyy laajemman Ruolan alueen kokonaisuuteen sitä täydentäen.

80-luvulla rakennettu Möysän liiketalo ei kuulu alkuperäiseen Ruolan kaavaan, mutta se on kuitenkin palveluiden kannalta tärkeä.

Ostarin alueen kehittämisen kannalta voitaneen myös pohtia mahdollisuutta saneerata aluetta pala kerrallaan.

Aloitteellani haluan toki myös herättää laajemminkin keskustelua Lahden lähiöiden kehittämistarpeista. Keskustan kehittämisestä puhutaan ihan riittävästi.

Ruolan alue ei ole nykyisin voimassa olevassa asemakaavassa erikseen suojeltu. Kaavamääräysten (K-5-käyttötarkoitusteksti) mukaan ostoskeskuksen tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jolle voidaan sijoittaa myös julkisen hallinnon ja palvelujen tiloja. Asuinhuoneistoja sallitaan vain kiinteistönhoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten.

SR-MERKINTÄ.

Sr-merkintä kaavassa tarkoittaa sitä, että rakennus on määrätty säilytettäväksi tai suojelluksi. Suojelulla halutaan turvata talojen arkkitehtuuriset, rakennushistorialliset ja kulttuurihistorialliset arvot. Ruolan ostoskeskus koostuu useita eri aikoina rakennetuista matalista rakennuksista, jotka muodostavat kiinnostavan kokonaisuuden.

Haluan aloitteellani mitata sr-merkinnän joustavuutta kysymällä: Voiko Ruolan ostoskeskuksen aluetta ajatella kokonaisuutena, jonka sisällä olevia rakennelmia voidaan käsitellä ikäänkuin sr-merkinnällä varustetun rakennuksen sisätiloina.

RUOLAN OSTARI

Ostoskeskus valmistui vuonna 1965. Se mitoitettiin n. 2500 ihmisen päivittäiseen käyttöön. Sen luoteiskulmaan rakennettiin vuonna 1989 Möysän Liiketalo. Yleiskaavassa sekä maakuntakaavassa Ruolan alue on katsottu rakennetun kulttuuriympäristön kannalta arvokkaaksi. Ne ohjaavat asemakaavoitusta.

Ostoskeskus on pieteetillä toteutettu, välittävä elementti kaupunkimaisen- ja lähiörakentamisen liitoskohdassa. Se edustaa ostoskeskusarkkitehtuurin kulta-aikaa ja massoitteeltaan ns. sisäpihamallia.

Ostarin piha-alueelle on sekä istutuksia että vesiallas, jossa on kuvanveistäjä Viljo Mäkisen Sukeltaja-patsas. (Patsas on nyt kunnostettavana). Ostoskeskuksen mittakaavaa on kuvattu sanalla ”inhimillinen”.

Suuresti kunnioittamani kaupunkirakentamisen tutkija Riitta Niskanen on todennut Ruolan ostarista vuonna 2000: Aluekokonaisuus on arvioitu sommittelultaan ansiokkaaksi ja vähäeleisyydessään visuaalisesti tehokkaaksi.

OSTOSKESKUS NYT (Viipurintie 1)

Maankäyttö- ja rakennuslaki §166 toteaa ”Rakennusten omistajilla on velvollisuus pitää rakennus ympäristöineen hyvässä kunnossa”.

Ruolan ostoskeskuksen omistavan Kiinteistö-Oy Itä-Aukion intresseissä on liiketoiminnan voitto ei Ruolan alueen tai taloudellisten riskien otto ostarin kehittämiseksi. Aluepoliittisten tavoitteiden toteuttaminen ei ole sen vastuulla.

Mielestäni kiinteistöyhtiö ei ole ollut kiinnostunut alueen kunnostamisesta, josta johtuen kaikki ostarin rakennukset ovat kattavan peruskorjauksen tarpeessa.

Jotenkin tyypillinen tapa Lahdessa!

Kiinteistöyhtiö käynnisti kaavamuuotos- ja kiinteistökehityshankkeen syksyllä 2019 ostoskeskuksen kehittämiseksi (ESS 24.2.2020).

Tällä hetkellä ostarin ja Liiketalon kiinteistöissä ei ole yhtään liiketilaa tyhjänä. Niissä toimii liikuntayritys, ravintola, valokuvaamo, käsityökeskus Kankurin ilo, valokuvaamo, Kukkakauppa, R-kioski, apteekki, Lahden hierontakoulu.

Ikävät Faktat.

- Tontin viheralueen kasvit ovat hoitamattomia, ostoskeskuksen piha-alueella oleva vesiallas on kunnostamisen tarpeessa. Sukeltaja-patsas on kunnostettavana.
- Liikehuoneet ovat pieniä. Rakennukset ovat kuitenkin rakennusjärjestelmänsä puolesta muuntojoustavia ja ne taipuvat ominaisuuksiltaan moneen eri käyttöön.
- Taloudelliselta kannalta tarkasteltuna rakennusten säilyttäminen nykyisellään ja korjaaminen ei ole mielekästä.

KANNATTAA MUISTAA.

- Ostoskeskus sijoittuu autoliikenteen solmukohtaan; Viipurintien, Karjalankadun ja Ahtialantien risteykseen.
- Möysässä, lähellä Ruolan ostoskeskusta ovat mm. Harjula-setlementti ja Harjula-keskus sekä palvelukeskus Onnelanpolku.
- Viipurintie 2:een, vanhan Möysän Esson tontille on tehty suunnitelmat, jotka tuovat alueelle kaksi yhdeksänkerroksista kerrostaloa.
- Vanhalle VPK:n tontille (Möysänkatu 5 & 5b) tulee ikäihmisten yhteisöllisen asumisen kohde.

Ruolan ostoskeskuksessa tulee olla monenlaisia palveluita eri-ikäisille ihmisille.

UHKA ja MAHDOLLISUUS.

Pahin uhkakuva on, että Ruolan ostari ja Möysän Liiketalo autioituvat rakennusmassan rapistumisen seurauksena ja alue muuttuu Hämeenkadun

”kummitustaloakin” pahemmaksi ”kummitusalueeksi”. Toinen vaihtoehto on se, että kansainvälinen yritys tuhoaa koko Ruolan alueen historialliset, kulttuurilliset ja yhteisölliset arvot. Kolmas vaihtoehto on, että jos Lahdessa onnistuttaisiin yhdistämään 60-luvun ostoskeskuksen luonne ja historia sekä nykyhetken ja tulevaisuuden liiketaloudelliset vaatimukset (sr-merkintä tai ympäristöä ja historiaa säilyttävä saneeraaminen), tehtäisiin kaiketi suomalaista kaavoitushistoriaa. Tuolloin päivitettäisiin nimittäin koko Ruolan alueen ilme, joka on merkittävä osa Lahden kaavoitushistoriaa.

ASUKASILTA

Möysän koulussa järjestettiin 14.3.2024 asukasilta, jossa käsiteltiin ostoskeskuksen sekä sen lähialueen kaavasuunnitelmia.

Illassa lausuttua:

- Asun Möysässä Tenavankadulla. Täällä alueella asuu monia ikäihmisiä ja me käytämme Möysän ostarin palveluja, kuten apteekkia, kukkakauppaa ja R-Kioskia. Ne ovat tärkeitä lähipalveluja. Näille lähipalveluille tulee jäädä toimitilat.

- Nykyisin ostarilla on sellaisia palveluja, mitä me asukkaat käytämme. Apteekki, R-Kioski, kukkakauppa ensisijaisina, joskus myös hierontapalveluja kipeytyneiden lihasten hoitamiseksi. ESS:ssä julkaistun luonnoksen mukaan uusi liikeyritys veisi nämä palvelut lähialueelta. EI HYVÄ!

PS. en ole maininnut ostajakandidaattia nimeltä, koska se ei ole oleellisin asia asiassa.”

Vastaus valtuustoaloitteeseen:

Ruolan ostoskeskus ja Möysän liiketalo ovat kaavoituksen vuoden 2025 työohjelmassa. Ruolan ostoskeskuksen omistajien tahtotila rakennusten

purkamisen suhteen on selkeä, mikä otetaan alueen kehittämisessä huomioon. Kaavatyön etenemisestä ja osallistumismahdollisuuksista kerrotaan kaavatyökohteen verkkosivulla. Ruolan ostoskeskusta koskevat ratkaisut tehdään kyseisessä kaavaprosessissa, jonka yhteydessä kuullaan kattavasti kaikkia asianosaisia ja jossa aluetta tarkastellaan kokonaisuutena kaikki arvot mahdollisuuksien mukaan yhteensovittaen.

Alueen kehittämiselle haasteita asettavat muun muassa mittavaksi kertynyt peruskorjaustarve, rakennusten mitoitus (verraten pienet liikehuoneistot) ja tontin pienehkö koko sekä viereisten tonttien olemassa olevat rakennukset, jotka sijoittuvat lähelle tontin rajoja. Kaavoituksessa on tutkittu ja tutkitaan erilaisia vaihtoehtoja. Palveluiden säilymisen tärkeys alueellisesti, rakennusten kulttuurihistorialliset arvot ja korjaamisen ekologisuus ovat mm. tunnistettuja arvoja, jotka huomioidaan kaavaprosessissa.

Viitatus linkin tiedot:

- Verkkosivun nimi: Möysä, Viipurintie 1, Ruolan ostoskeskus - Lahti
- Viittauspäivämäärä: 12.3.2025
- Verkkosivun tarkka osoite: <https://www.lahti.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkiympariston-suunnittelu/asemakaavoitus/kaavatyokohteet/moysa-viipurintie-ruolan-ostoskeskus/>
- Lisähuomio: verkkosivu poistuu käytöstä kaavoitusprosessin valmistuttua

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Lautakunta: kh

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 23.04.2025

Kh: kv

Kv: tiedoksi asian valmistelijoille