

LAHTI



ASEMAKAAVAN SELOSTUS- LUONNOS

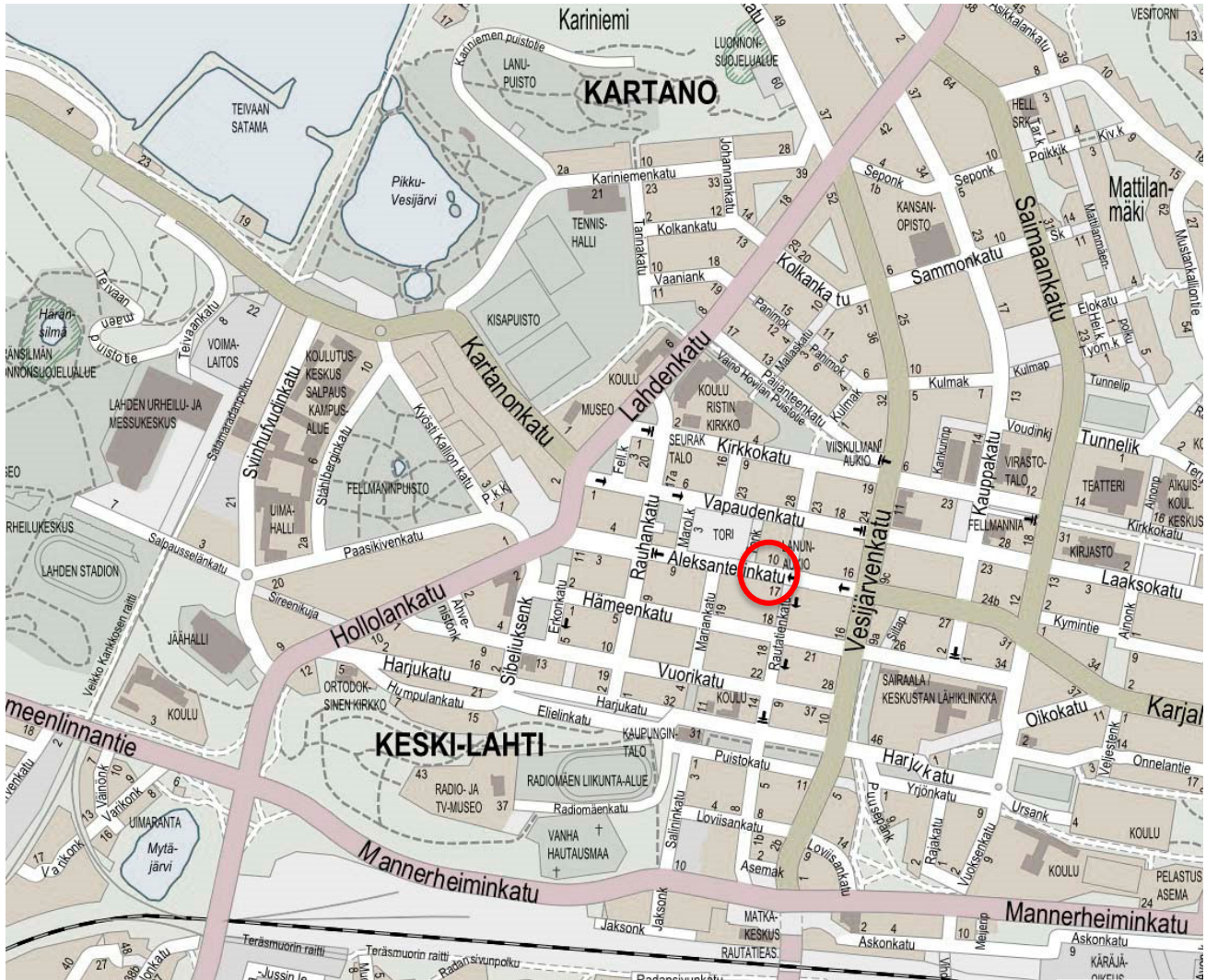
27.10.2021

Asemakaavatunnus
A-2794

Asemakaavan muutos

Keski-Lahti
Aleksanterinkatu
12, 14 ja 19-21

Lahti.fi

Asemakaavan muutoksen**selostus, joka koskee 26. päivänä lokakuuta 2021 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2794****1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT****1.1 Tunnistetiedot**

Asemakaavan muutos koskee:

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

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

korttelin 14 tonttia

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

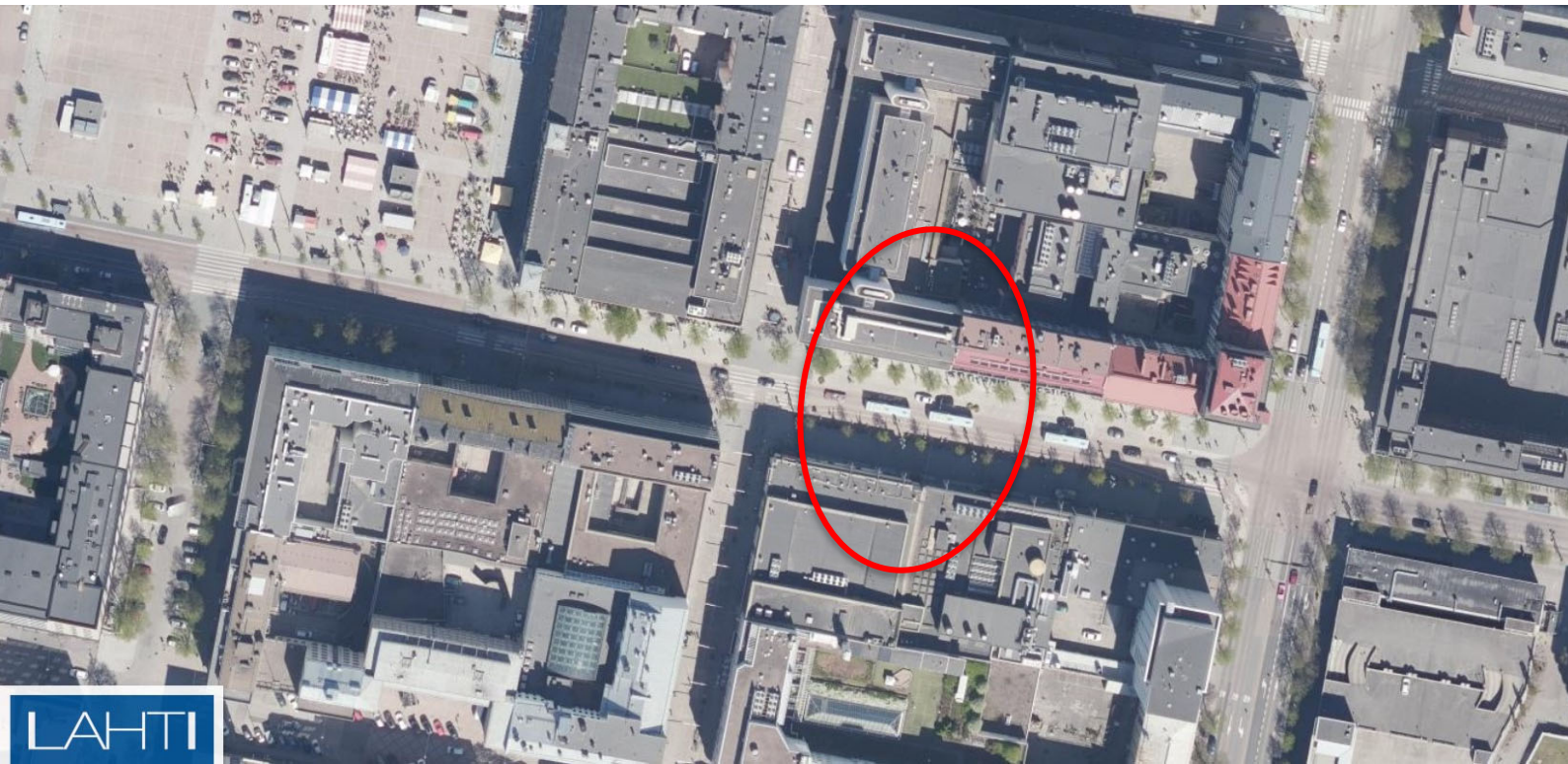
sekä näiden rakennusten välistä Aleksanterinkadun katutilaa.

Asemakaavan muutos mahdollistaa rakennusten välisen ylikulku sillan.

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2020 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 05.03.2020 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

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



Ortokuvakartta suunnittelualueesta.

Seurahuoneen (Aleksanterinkatu 14) rakennus on määritelty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi kohteeksi jo vuonna 2000 "Selvitys Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista". Keskutalon (Aleksanterinkatu 12) 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 1,5 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.

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.....	3
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	6
2.3 Toteuttaminen	6
3 LÄHTÖKOHDAT.....	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1 Yleiskuvaus.....	7
3.1.2 Luonnonympäristö	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	7
3.1.4 Maanomistus.....	8
3.2 Suunnittelutilanne.....	8
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	8
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
4.5 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 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	15
4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
5 KUVAUS	16
5.1 Asemakaavan rakenne	16
5.1.1 Kokonaisrakenne	16
5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset.....	16
5.2 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen 16	
5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	16
5.4 Kaavan vaikutukset	17
5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen	17
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	17
5.4.3 Muut vaikutukset	17

5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	17
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	18
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	18
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	18
7	PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS.....	18
8	SEURANTALOMAKE.....	18

1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

asemakaavakartta A-2794
osallistumis- ja arviointisuunnitelma
rakentamistapaohje
havainnekuvat
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 kaavamutoshankkeen 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 Aleksanterinadun maantason kehittäminen jalankulkija näkökulmasta shared-spacetilana.

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.

2.2 Asemakaava

Kaavamutoksen tavoitteena on mahdollistaa Hämeenmaan hotelliyritystoiminnan kehittäminen Aleksanterinadun 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.

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 arvoraajausta. 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. Aleksanterinkatu 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 vieresä 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.

Asuminen

Palvelut

Keskustan kaupalliset palvelut sijoittuvat suunnittelualueelle ja sen välittömään läheisyyteen.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Virkistys

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

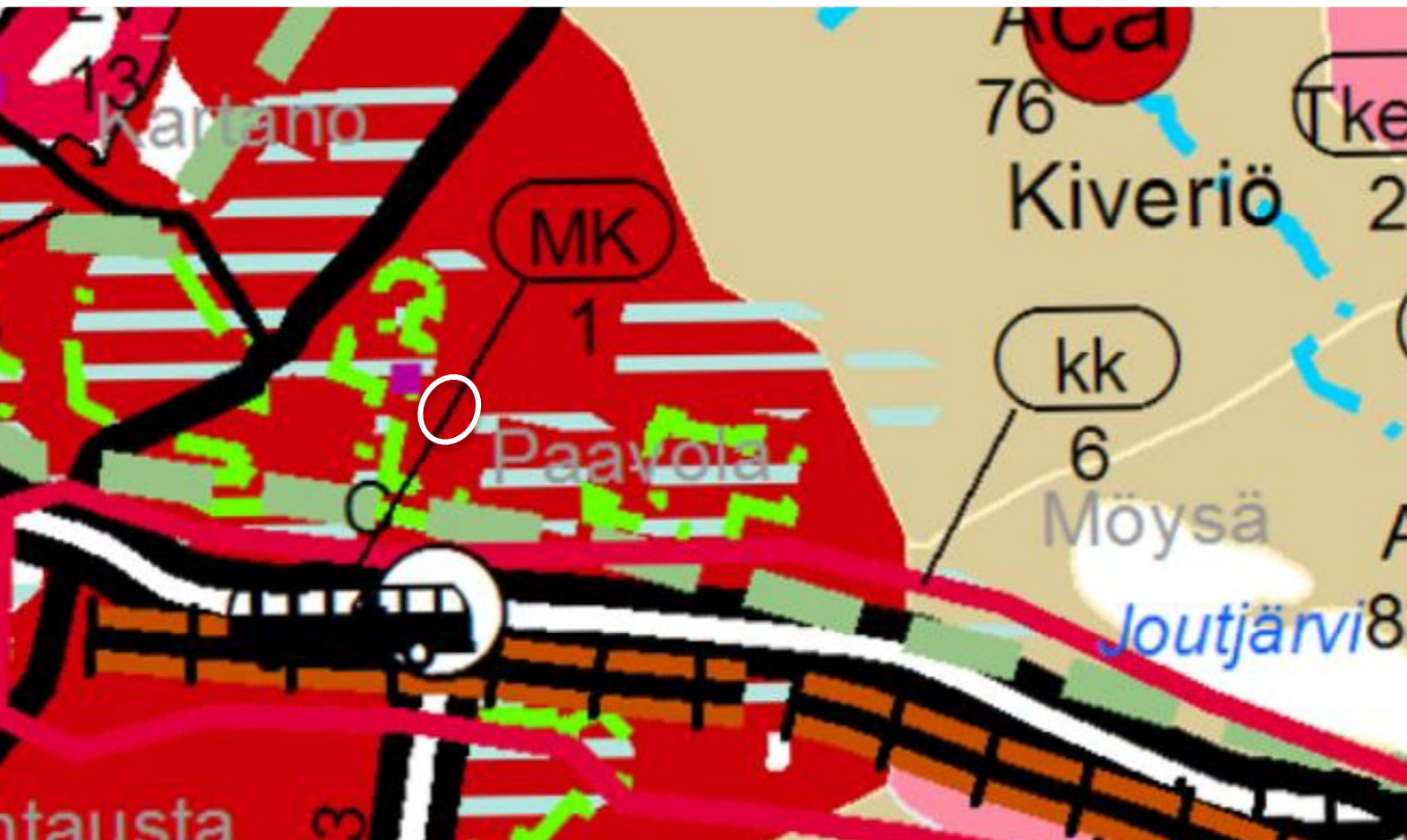
Aleksanterinkatuun rajatuvat kiinteistöt ovat yksityisessä maanomistuksessa. Sokoksen (398-1-14-7) ja Seurahuoneen (398-1-10-4) kiinteistöt omistaa Hämeenmaan Kiinteistöt Oy. Keskustalon (398-1-10-3) omistaa Kiinteistö Oy Lahden Keskustalo. Julkisenä katutilana Aleksanterinkatu kuuluu Lahden kaupungille.

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 kestustatoimintojen aluetta (C). Merkinällä osoitetaan kaupunkitasoisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen sekä asumisen alueita niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoineen. Merkinän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä ja myymäläkeskuksia

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

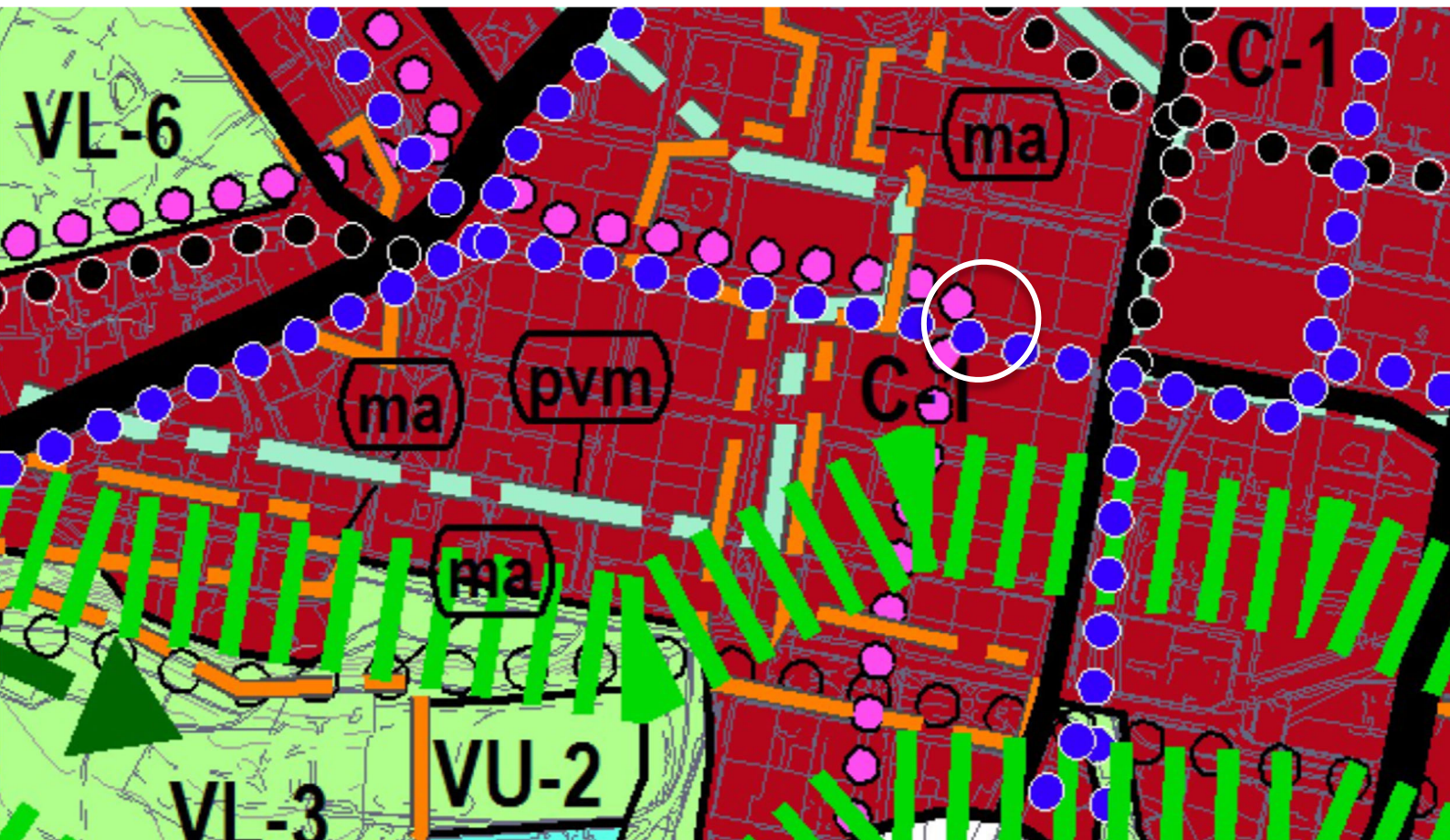


Ote Maakuntakaavasta 2014.

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 vaikutusalueetta 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.



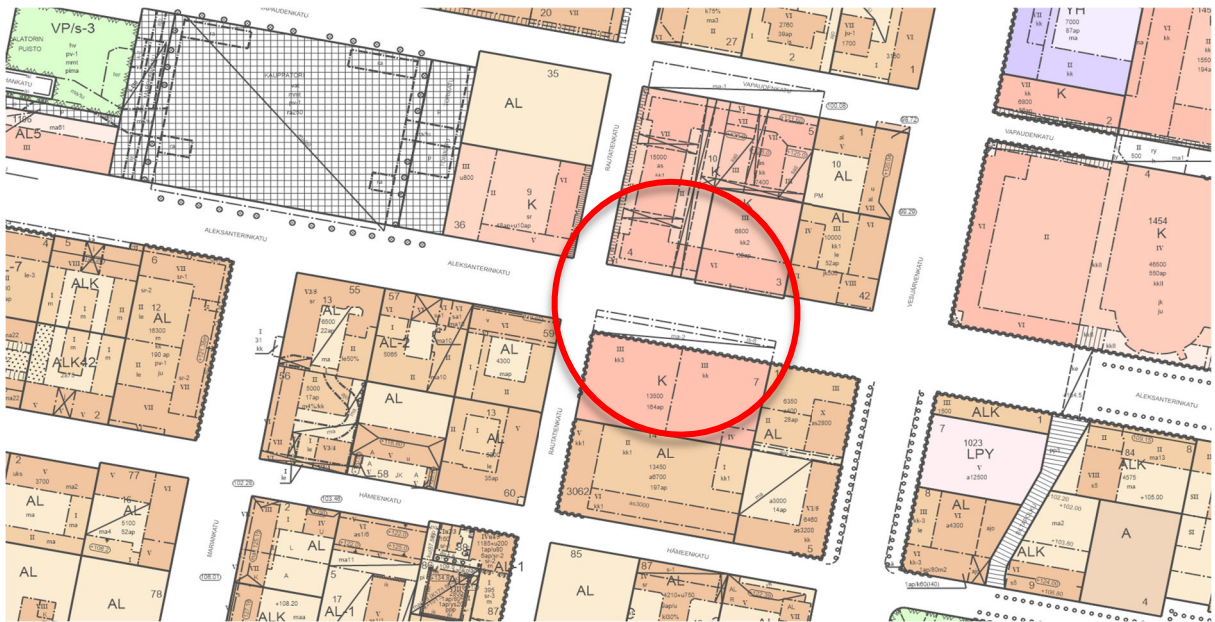
Ote Osayleiskaavasta 2016.

Aleksanterinkatu sisältyy Lahden läntisten osien osayleiskaavan arvokohdeluetteloon osana Lahden keskustan arvorajausta.

Asemakaava

Voimassaolevassa asemakaavassa alue on:

- AL-aluetta eli asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta
- 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. KULTTUURIHISTORIALLISTEesti JA RAKENNUSTAITEELLISEsti ARVOKAS, KAUPUNKIKUVAN SÄILYMISEN KANNALTA TÄRKEÄ RAKENNUS. RAKENNUSTA EI SAA PURKAA. RAKENNUKSEN KORJAUS- JA MUUTOSTÖIDEN TULEE OLLA SELLaisia, ETTÄ SEN KAUPUNKIKUVALLISTEesti SEKÄ ARKKITEHTONISTEesti 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.

Selvitystarvetta arvioidaan myös kaavatyön edetessä yhteistyössä viranomaisten ja yhteistyötahojen kanssa. Kaavatyötä koskevien selvitysten antamat lähtökohdat esitetään tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

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 suunnitelualueen 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 järjestetään 27.10.-15.11.2021. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla.

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.

4.5 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 hatkija Hämeenmaa määriteltiin suunnitelun lähtökohdaksi tavoitteita, arvoja ja realistinen toteutusbudjetti. ja lähtökohtein asettamista

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Valmisteluvaiheen kuulemiseen valmisteltavat kaavaluonnosvaihtoehdot, joista pyydetään lausunnot

Lahden ympäristöpalvelut 27.08.2020 Ei lausuttavaa kaavamuutoksesta	
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 kehittämisestä 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 kehittävänä 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.

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

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, maakuntakaavan 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 ympäristöönsä vaikutuksiltaan myönteisin kaavatyön ja siihen sidostun 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."

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.

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.

Kaupunkikuvan ja kulttuuriperinnön kannalta merkittävät rakennukset Seurahuone ja Keskustalo suojellaan kaavamuutoksen yhteydessä.

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 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. Lahden yrittäjät arvioivat että silta palvelee vain Hämeenmaata katkaisten samalla pääkadun katunäkymän.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavakartan liitteenä. Seurahuoneen ja Keskustalon suojelumääräys toteutetaan sr-merkinnällä _

”SUOJELTAVA RAKENNUS. KULTTUURIHISTORIAALLISESTI 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 tulee kieltää ylikulkusillan teipit ja mainokset ehtona se yksityiselle toteuttamiselle Lahden keskeisimmälle paikalle.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Havainnollistavat kuvat ja rakentamistapaohje

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaehdotus kaupunkiympäristölautakunnassa joulukuussa 2021.

7 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Lahdessa 27.10.2021

Kaavoitusarkkitehti

Tuomas Helin

8 SEURANTALOMAKE