

Asemakaava-arkkitehti  
Tuomas Helin  
Kaupunkisuunnittelu  
tuomas.helin@lahti.fi

**Viite: Lausuntopyyntö 7.6.2023****Asia: Asemakaavamuutos (A-2897a) Aleksanterinkatu 12, ehdotusvaihe, Lahti**

Aleksanterinkatu 12:n eli Keskustalon asemakaavamuutoksessa sallitaan rakennusoikeudesta 30 % käytettäväksi asumiseen. Kaavan luonnosvaiheessa rakennuksella oli suojelumerkintä sr: "Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti 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." Rakennuksen suojelu kuuluu keskeisenä osana kaavan tavoitteisiin. Kaupunkiympäristölautakunta kuitenkin päätti merkinnän poistamisesta kokouksessaan 26.4.2023. Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo esittää asiasta pyydettyä lausuntoaan seuraavaa:

Vuonna 1968 valmistunut Keskustalo oli aikanaan alueen suurin liiketalo massiivisella hahmollaan. Heikki Castrénin kilpailutyön pohjalta suunnittelema rakennus edusti muuttuvaa kaupunkikuvaa. Lahden keskustaa haluttiin uudistaa purkamalla vanhaa ja rakentamalla uutta, modernia liikekeskustaa. Sama ilmiö oli käynnissä ympäri Suomen. Puolen korttelin kokoinen Keskustalo edustaa aikansa arkkitehtuuria julkisivukäsittelyllään ja massallaan. Lanun aukiolle päin olevat neljän kerroksen korkuiset ikkunattomat julkisivut olivat uutta Lahdessa. Jopa Keskustaloon sijoitetut toiminnot kertoivat uudesta ajasta: Keskustalossa toimi muun muassa Suomen ensimmäinen moottorihotelli ja paikoitushalli, joka kuitenkin on jo purettu.

Keskustalo on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi osana Aleksanterinkadun asuin- ja liikerakennuksia (MARY 2006). Maakunnallisesti arvokkaat kohteet sisältyvät Päijät-Hämeen maakuntakaavaan 2014. Keskustalo kuuluu myös Lahden yleiskaavan kulttuurihistoriallisesti merkittäviin kohteisiin (Y-203). Yleiskaavan kohdelistaus perustuu *Sevitykseen Lahden sodanjälkeisestä rakennusperinnöstä* (2012), jossa Keskustalo on noteerattu osana keskustan modernia rakennusperintöä.

Keskustalo kuuluu yleiskaavassa C-1 ydinkeskustan alueeseen. Alueen yleismääräyksissä todetaan, että *alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (MaRy) ja paikallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (LaRy) on otettava huomioon teemakartalta ja kohdeluettelosta 1/2: Arvokkaat kulttuuriympäristöt yleiskaavakartalla esitettyjen RKY- ja MA-alueiden sekä muinaismuistokohteiden lisäksi.* Myös varsinaisessa kaavamääräyksessä kiinnitetään huomiota

kulttuuriympäristön merkitykseen alueella: *Maiseman ja rakennetun ympäristön ominaispiirteitä vaalitaan ja rakentamisen tulee olla laadukasta. - - Yksityiskohtaisemmissa suunnitelmissa tulee ottaa huomioon kulttuurihistorialliset selvitykset [ja] Lahden arkkitehtuuripoliittinen ohjelma.*

Yleiskaavan ohjausvaikutus asemakaavaan perustuu Maankäyttö- ja rakennuslakiin (5.2.1999/132), jonka mukaan *yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi* (42 §). Laissa säädetään myös asemakaavan sisältövaatimuksista. Sen mukaan asemakaavassa *rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää* (54 §). Lisäksi kaavan vaikutusten arviointi on puutteellinen. Siinä todetaan kulttuuriympäristön osalta, ettei kaavalla ole vaikutuksia kulttuuriympäristöön. Tosiasiassa kaava mahdollistaa arvokkaaksi todetun rakennuksen purkamisen. Asemakaavan vaikutusten arvioinnista säädetään Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (10.9.1999/895) 1 §:ssä. Näiltä osin kaavaehdotus ei vastaa lain sille asettamia vaatimuksia.

Rakennussuojelun yhtenä keskeisenä tavoitteena on monipuolisen rakennuskannan säilyttäminen sekä eri aikakausien rakentamistapojen ominaispiirteiden vaaliminen. Niin kuin luonnosvaiheen määräystekstissä todettiin, suojelulla varmistetaan, että rakennuksen *kaupunkikuvalliset sekä arkkitehtoniset arvot säilyvät*. Suojelun ensisijainen tapa on lainkin mukaan asemakaavassa suojelu. Kun rakennus suojellaan asemakaavassa, määritellään rakennuskohtaisesti, mitkä asiat siinä ovat suojelemisen arvoisia. Asemakaavaan tulevat merkinnät perustuvat rakennuksesta tehtyihin selvityksiin ja asiantuntijatyöhön. Hyvä määräysteksti ohjaa tulevaisuudessa virkamiehiä, asiantuntijoita ja kiinteistön omistajaa rakennuksen korjauksiin ja muutostöihin liittyvissä kysymyksissä. Näin varmistetaan, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät.

Modernin rakennusperinnön suojelu on vielä uutta. Olemme tottuneempia siihen, että suojeltavat rakennukset ovat iältään vanhempia. Lahden rakennuskannasta kuitenkin noin 90 % on rakennettu vuoden 1945 jälkeen, mikä vastaa myös koko maan laajuisesti rakennusten ikää. Nuoremmat rakennukset muodostavat siis määrällisesti merkittävän joukon rakennuksia lahtelaisessa kaupunkiympäristössä. 1960–1980-lukujen modernistiset rakennukset ovat juuri nyt suuren purku-uhan alla. Jotta Lahdessa säilyy tämän ajan modernia arkkitehtuuria myös tulevaisuuteen, meidän on tunnistettava tuon ajan merkittävimmät rakennukset. Työtä sen eteen on tehty yleiskaavan yhteydessä laatimalla jo aiemmin mainittu *Selvitys Lahden sodanjälkeisestä rakennusperinnöstä*. Selvitystä päivitetään edelleen tekemällä uuden yleiskaavan (Y-205) kanssa samaan aikaan Lahden merkittävistä kulttuurihistoriallisista kohteista päivitysinventointia. Valmisteleva taustatutkimus modernin arkkitehtuurin osalta on siis Lahdessa hyvässä vaiheessa.

Keskustalo on yksi niistä merkittävistä rakennuksista, jotka ovat ylemmissä kaavatasoissa sekä niihin liittyvissä selvityksissä määritelty suojelun arvoisiksi rakennuksiksi. Keskustalo kuuluu Lahden keskustan merkittäviin 1960-luvulla rakennettuihin liiketaloihin. Modernin rakennuskannan vaaliminen on Lahden ominaispiirteiden vaalimista.

Museo ei puolla asemakaavan hyväksymistä ilman suojelumerkintää.

**Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo**

tutkimuspäällikkö

Liisa Koskelainen

tutkija

Roosa Ruotsalainen

Tiedoksi: Museovirasto, Hämeen ELY-keskus, Kaupunginarkkitehti Johanna Palomäki