

**A-2764 Sairaalanmäki (Harjukatu 46 ja 48, Oikokatu1 sekä katu- ja puistoalueita koskeva asemakaavanmuutos.
Lausunnot ja vastineet LUONNOSVAIHE 1.**

Lausunnon antaja

Lausunnon sisältö (tiivistetty)

HAMELY Hämeen ELY-keskus
Kaavamuuutosalue on maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Loviisanpässin raitilla on historiallista merkitystä sen sijaitessa vanhan Loviisan radan paikalla. Sairaalanmäki sijaitsee Olemassa olevien ja vielä tehtävien selvitysten perusteella alueen nykytila vaikuttaa tulevan kattavasti selvitettyksi. Suunnittelun tässä vaiheessa kaikkia selvityksiä ei ole vielä käytettävissä.
Esitetyt luonnosvaihtoehdot ovat lähtökohtaisesti yleiskaavan mukaisia. Sijoittumisen edellytyksiä kortteliin selvitetään kaavatyön yhteydessä.
Vaihtoehtotarkasteluiden perusteella se näyttäisi mahdolliselta. Edellytyksiä ja Suunniteltujen asuinkerrostalojen korkeus vaikuttaa harkitulta ja perustellulta. Maisemaselvityksen valmistumisen jälkeen asia on arvioitavissa tarkemmin.
Kaavan tavoitteen mukaan pysäköintitalon sijoittumisen edellytyksiä kortteliin selvitetään kaavatyön yhteydessä.
Vaihtoehtotarkasteluiden perusteella se näyttäisi mahdolliselta. Edellytyksiä ja vaikutuksia arvioitaessa yhtenä näkökulmana voisi olla myös tarkastelu siitä, millaisia kaupunkikehittämisen vaihtoehtoja pysäköintitalo sulkee pois.

Vastine

Ely-keskuksen lausunnossa on todettu kaava-alueen monet arvot kuten kulttuuriympäristö, maisema, liikennehistoria, pohjavesi ja liikennemelu. Ne ovat myös kaavoittajan tiedossa ja huomion kohteena. Selvitystarve arvioitiin oikean suuntaiseksi, mutta kaikki selvitykset eivät olleet käytettävissä.

Luonnosvaihtoehdot (1. ennakkokuuleminen) katsottiin yleiskaavan mukaisiksi ja arvioitiin mahdollisiksi jatkotyöhön. Lausunnossa ehdotetaan lisäarviota siitä, mitä kehityspolkuja p-laitos sulkisi pois. Asuinkerrostalojen korkeus on uudessa luonnosvaihtoehdossa VE1_2 ennallaan, koska Sairaalanmäelle ei ole tulossa muita näkyviä rakennusmassoja. Uudessa luonnosvaihtoehdossa VE2_2 kerrostalojen kerroslukua ja rakennuksen alaa on pienennetty, koska osittain maanpäällinen pysäköintilaitos näkyy myös kaupunkikuvassa. Näin ajatellen asuinkorttelissa on enemmän tilaa kaupunkivihreän lisäämiselle. Kiinnostava näkökulma **vaihtoehtoja poissulkevasta vaikutuksesta kannattaa vielä tutkia jatkotyössä ja ottaa mukaan vaikutusten arviointiin ehdotusvaiheessa.**

Kaavaluonnoksesta puuttuu toistaiseksi kuvaus alueen luonnonolosuhteista. Jotta kaavamuutoksen aiheuttamia vaikutuksia luontoarvoihin voidaan arvioida luontoselvityksen (kasvillisuus ja eläimet) valmistuttua. Jatkosuunnittelussa tulee arvioida, miten eri kaavamuutosvaihtoehtojen toteutuminen voi vaikuttaa luontoarvoihin. Luontoselvityksessä tulee kiinnittää huomiota mahdollisesti suojeltaviin ja säilytettäviin puihin ja puuryhmiin sekä niiden tarjoamiin elinympäristöihin sekä siihen, voiko alueella olla luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeille soveltuvia elinympäristöjä. **Alueelta ei ole tiedossa luonnonsuojelulain mukaisia suojeluarvoja.**

Maanalaiseksi suunniteltu pysäköinti on pohjaveden pinnankorkeuteen nähden mahdollinen. Pysäköintihallin alin suunniteltu taso on +102,5 m (VE1) ja pohjavesi on alueella noin tasolla +92 m. Suojakerros rakentamisen ja pohjaveden pinnan tason välillä on riittävä. Kaavaselistuksen sivun 8 karttatekstissä todetaan, että ”Lähes koko kaava-alue on pohjaveden muodostumisaluetta (sininen alue). Sen pohjoispuolella oleva osa Hämeenkadun varressa on luokittelematonta pohjavesialuetta.” Myös mainittu pohjoispuolinen alue on pohjavesialuetta. Luokittelematontasana on turha.

Kaavamääräyksissä edellytetään hulevesisuunnitelman laatimista ja hulevesien ensisijaista käsittelyä tontilla. ELY-keskus esittää harkittavaksi jo kaavatyön yhteydessä tehtävää hulevesiselvitystä, jotta hulevesien hallinnan keinot ja mahdolliset aluevaraukset tulisivat otetuksi huomioon jo kaavasuunnittelussa, myös osana alueen vihersuunnittelua.

Kuvaus alueen luonto-olosuhteista puuttuu edelleen kun uudet luonnosvaihtoehdot VE1_2 ja VE2_2 ovat nähtävillä. Kuvauksia ja luontoselvityksiä on kuitenkin valmisteltu. Alustavat tarjouspyynnöt luontoselvitysten laatimiseksi myöhästyivät tutkimuskaudelta 2021 ja tehdään vuonna 2022. Luontoselvitysten tilanne on vielä avoin. Ympäristökeskuksen asiantuntijoilta on tiedusteltu luontodirektiivilajien todennäköisistä esiintymistä. Mainittu piilolantiais-havainto on rekisteröity 1946, minkä jälkeen niiden elinympäristö on todennäköisesti tuhoutunut, kun alueella on tehty suuria rakennus- ja ympäristötöitä. Kaavaluonnosten (luonnosvaihe 2) määräyksissä on kuitenkin ennakoitu mahdollisten luontoarvojen huomioiminen.

Kommentti pohjavesialueen luokituksista huomioidaan ehdotusvaiheessa. Myös kartta leike tarkistetaan.

Hulevesien käsittelystä on annettu ohjeita asemakaavamääräyksissä ja osoitettu viheralueita, joille voidaan sijoittaa hulevesirakenteita. Luonnosvaiheessa 2 pyydetään erikseen lausunto kaupungin hulevesi-insinööritä. Aluevarauksia ja määräyksiä voidaan tarkentaa kaavaehdotukseen alustavan hulevesisuunnitelman pohjalta.

Kaavatyön yhteydessä arvioitavaksi tulevat myös kaavan toteutuksen rakentamisaikaiset merkittävät vaikutukset. Rakentamishanke tulee esitettyjen vaihtoehtojen perusteella olemaan massaylijäämäinen. Maa-aines on todennäköisesti helposti hyödynnettävää hiekkaa ja soraa. Ennen rakentamisen aloittamista tulee miettiä, miten ainekset saadaan mahdollisimman järkevästi hyödynnettyä. Mittavasta maa-ainesten kaivuusta seuraavat rakentamisen aikaiset melu- ja pölyvaikutukset voivat olla tavallista suurempia ja ympäristökin on noille vaikutuksille herkkää. Melun ja pölyn arviointiin niiden ehkäisyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kaavan yleismääräyksiin esitetään harkittavaksi ohjausta rakennusaikaisten haittojen vähentämiseksi.

Vaihtoehtojen vertailuun perustuva suunnittelu toteuttaa hyvin MRL:n tavoitetta vaikutusten arvioinnista. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaan kaavaa laadittaessa on arvioitava mm. vaikutukset ilmastoon. Kaavasunnittelun tueksi on tarkoitus käyttää ns. KEKO-laskuria, mikä osaltaan antanee lisää sisältöä vaihtoehtojen vertailun ja lopullisen kaavaratkaisun tueksi

ELY-keskus ei ota tässä vaiheessa kantaa vaihtoehtojen paremmuuteen. MRL:n yleisenä tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä. Keskusta-alueen tiivistäminen on lähtökohtaisesti yhdyskuntarakenteen kannalta tavoiteltavaa, kun samalla huolehditaan elinympäristön hyvästä Lahti-Energia Sähköverkko Oy

Uomassa on LES:n puistomuuntamo ja siihen liittyvät maakaapeloinnit. Muuntamo on tarpeen jatkossakin, mutta se on mahdollista korvata työn aikana väliaikaisella muuntamalla ja palauttaa nykyiselle paikalle tai lähistölle työmaan jälkeen. Kaikki mahdolliset muuntamo- ja kaapeliverkkoa koskevat työt tulevat siirtoa haluavan tahon kustannettavaksi. Uuteen parkkitaloon tarvitaan tilavaraukset yhdelle tai kahdelle muuntamolle, rakennuksen länsireunalle.

Rakentamisaikaiset vaikutukset selvitetään osana hankesuunnittelua kaavatyön edetessä.

Luonnosvaihe 2 aikana tehdään KEKO-laskenta, jonka avulla voidaan verrata vaihtoehtojen vaikutuksia ilmastoon. Samaan aikaan lasketaan viherkerroin myöhemmin määriteltävältä muutosalueelta (LPY ja AK) rajautuen olemassaoleviin rakennuksiin.

Hämeen ELY-keskuksen lausunto sisältää kokonaisuudessaan punnittua palautetta ja osoittaa että toisen luonnosvaiheen kuulemisen järjestäminen on tarpeellista monitahoisten ratkaisuvaihtojen tarkastelemiseksi. Luonnosvaiheen 2 vaihtoehdot ovat tarkentuneet, mutta edelleen on asiota, jotka kaipaavat lisäselvityksiä.

Lausunnossa esitetyt tarpeet ja mahdollisuudet on huomioitu kaavaluonnoksissa.

LES

P-H Liitto Päijät-Hämeen Liitto

Päijät-Hämeen liitolla ei ole huomautettavaa aiheessa mainitusta asemakaavaluonnoksesta.

LE Lämpö Lahti-Energia Lämpöliiketoiminta Oy

Kohteena olevan asemakaavarajauksen sisällä ja eteläpuolella Harjukadulla ja Oikokadulla sijaitsee huomattavan merkittävä kaukolämmön siirtojohto. Siirtojohdolla on merkittävä vaikutus Lahden ja Salpakankaan lämmön siirtoon, jakeluun sekä koko Kymijärven voimalaitoksen toimintaan. Luonnosteltu uusi liikenneympyrä osuu ko. siirtojohtoon kohdalle. Mahdollinen peitesyvyyden muutos tai uusien kiinteiden rakenteiden sijoitus tulee huomioida siirtojohtoon alueella. Tarvittaessa johtoa pitää siirtää, ja johdon siirto suunnitella huolellisesti Kymijärven voimalaitoksen tuotantotilanteisiin sovittaen sekä lämmityskausi huomioiden.

Kaikki eri kaavavaihtoehtojen lämmitettävät tilat ovat liitettävissä kaukolämpöön. Kaukolämmön kapasiteetti alueen tuntumassa on erinomainen. Suosittelemme kohteen muutos- ja uudisosien lämmitystavaksi kaukolämpöä, ja kaavaan merkintää kaukolämpö.

Lausunto ei suoraan vaikuta kaavaratkaisuihin, mutta vaikutukset on tiedostettu ja saatettu laajemman hankesuunnittelun tietoon.

Kaava-alueen uusien kiinteistöjen liittyminen kaukolämpöön on todennäköistä, mutta lämmitystapaa ei voida määrätä asemakaavassa. Kaukolämpö on Lahdessa ympäristöystävällinen lämmitystapa.

LYP Lahden Ympäristöpalvelut

Arviointi on haasteellista kun moni selvitys vielä puuttuu. Luonnosvaiheessa olisi hyvä esittää kaikki tarvittavat selvitykset. Puuttuvia selvityksiä ovat ainakin luontoselvitys, meluselvitys ja liikenneselvitys. Ympäristövaikutusten arviointi on siten tehtävä seuraavassa vaiheessa. Kaavaa varten tulee tehdä asemakaavatasoinen luontoselvitys. Kohteelta tulee paikantaa luonnonsuojelulain mukaiset luontotyytit ja muut mahdolliset lakikohteet. Lisäksi tulee selvittää uhanalaiset luontotyytit ja huomionarvoiset /uhanalaiset kasvilajit. Kohteelta on tiedossa vanha havainto erittäin uhanalaisesta (EN) ja erityisesti suojeltavasta piilolantiaisesta (*Aphodius subterraneus*). Piilolantiaisen nykyinen tila tulee kartoittaa. Koska kaava-alueella kasvaa vanhaa lehtipuustoa, jonka alueelle suunnitellaan lisärakentamista, tulee myös direktiivilajeihin kuuluvien liito-oravan ja lepakoiden mahdollinen esiintyminen selvittää.

Meluselvitys on hyvä tehdä eri suunnitteluvaihtoehtoilla ja asuinrakentamisen tarpeita huomioiden. Kaava-alue sijaitsee melualueella. Pääsääntöisesti melualueita ei tulisi osoittaa asuntorakentamiseen. Jos asuntorakentamista osoitetaan alueelle, suunnittelussa on huolehdittava, että piha-alueella on melulta suojattua aluetta virkistämiseen.

Loviisanpässin raittina tunnettu maastoleikkaus on puistoa. Vihreä alue tulee säilyttää entisen kokoisena ja rakentamattomana, puuston ja vihreän tulee säilyä linjassa sairaalan tontin kanssa. VE 1:ssä joudutaan tekemään sisäänajo pysäköintilaitokseen myös Hämeenkadulta, sisäänajo olisi parempi osoittaa muualta Hämeenkadulla kuin Loviisanpässin uoman tuntumasta.

Kuvaus alueen luonto-olosuhteista puuttuu edelleen kun uudet luonnosvaihtoehdot VE1_2 ja VE2_2 ovat nähtävillä. Alustavat tarjouspyynnöt luontoselvitysten laatimiseksi myöhästyivät tutkimuskaudelta 2021 ja tehdään vuonna 2022. Luontoselvitysten tilanne on vielä avoin. Siksi on Ympäristökeskuksen asiantuntijoilta alustavasti tiedusteltu luontodirektiivilajien todennäköisistä esiintymistä. Mainittu piilolantiaishavainto on rekisteröity 1946, minkä jälkeen niiden elinympäristö on todennäköisesti tuhoutunut. Direktiivilajien selvitys on mahdollista tehdä ennen varsinaista luontoselvitystä. Kaavaluonnosten (luonnosvaihe 2) määräyksissä on ennakoitu mahdollisten luontoarvojen huomioiminen.

Tarkempi meluselvitys voidaan tehdä, kun kaavehdotukseksi laadittava vaihtoehto on valittu. Siihen asti on tarkasteltu meluolosuhteita yleisen kartta-aineiston avulla. Keskusta-alueella on liikennemelua, jonka vaikutuksia on mahdollista vähentää rakenteellisin ratkaisuin ja kuten LYPin lausunnossakin todetaan, piha-alueille edellytetään melulta suojattua oleskelupaikkaa.

Pysäköintilaitoksen tarvitsema sisäänajo tarvitsee oman tilansa. Rakennetussa ympäristössä sitä ei ole mahdollista sijoittaa muualle. Tarvittavat rakenteet pyritään suunnittelemaan kooltaan niin huomaamattomaksi kuin mahdollista. Sisäänajon ohella pysäköintilaitokseen tulee järjestää suojainen ja esteetön kävely-yhteys Loviisanpässin raitin tasolta. Tämä rakenne on tarpeellinen molemmissa vaihtoehtoissa ja lohkaisee osansa maastoleikkauksesta. Hyvin suunniteltuna rakenteet voivat kohentaa miljöötä yhdessä hyvän ympäristörakentamisen kanssa. Menettävää viheraluetta vahvistetaan leikkauksen yläpuolella korttelin tasaisella osalla istutusmääräyksiin.

Kaavakohde sijaitsee yleiskaavan mukaisella huomioon otettavalla hulevesien hallinnan kehittämisalueella. Hulevesien hallinnan suunnittelussa tulee huomioida tarve vähentää suoraan hulevesiviemäriverkostoon päätyvien hulevesien määrää, jotta kohteen alapuolisen verkoston rajallisesta kapasiteetista johtuvia tulvariskejä voidaan vähentää. Puhtaat kattopinnoilta sekä viheralueilta peräisin olevat hulevedet tulisi imeyttää suoraan maaperään ja muita hulevesiä viivyttaa ennen niiden johtamista hulevesiviemäriverkostoon.

Alue on pohjaveden muodostumisaluetta, pohjavesi on hyvin syvällä ja tehtyjen tutkimusten mukaan pohjaveden pinta on esitettyä kaivuusyvyttä alempana. Rakentaminen tulee tehdä huomioiden kohteen sijainti pohjaveden muodostumisalueella.

Haluamme lausuntopyynnön myös varsinaisesta kaavaehdotuksesta.

PHPELA

Päijät-Hämeen pelastuslaitos

Alueen kaavoituksessa ja liikennejärjestelyiden suunnittelussa tulee huomioida rakennusten mahdollisimman hyvä saavutettavuus myös pelastuslaitoksen raskailla ajoneuvoilla. Sairaalamäen pysäköintilaitokseen ei edellytetä kahta erillistä sisäänajo yhteyttä, jos pysäköintihallissa on kaksi kerrosta maan alla (luonnovaihtoehdot VE2 ja VE3).

MUSEO

14.4.2021 Lahden kaupunginmuseo ja Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

Kaavluonnoksissa on määräyksiä hulevesien johtamiseksi ja osoitettu aluevarauksia hulevesien viivyttämiseksi.

Kaavan yleismääräys hu: ALUEEN KUIVATUKSESTA ON LAADITTAVA HULEVESIEN HALLINTASUUNNITELMA. ENSISIJAISESTI HULEVEDET TULEE KÄSITELLÄ TONTILLA.

Lausunnossa mainitut pelastuslaitoksen tarpeet on huomioitu Luonnosvaiheen 2 vaihtoehdoissa.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Loviisanpässinraitti on vanhaan, kapearaiteisen junaradan pohjaan ja maaleikkaukseen tehty kevyen liikenteen väylä ja sitä ympäröivä kapea viheralue. Kyseinen rata on vinyt aikanaan Vesijärveltä Loviisaan ja se liittyy keskeisesti Lahden kehittymiseen teollisuuskaupunkina. Liikennöinti kapearaiteisella radalla alkoi vuonna 1900 ja päättyi 1960. Itse radasta ja sen rakenteista on nykyisin jäljellä enää maaleikkaus. Ratapohja on muutettu asfaltoiduksi kevyen liikenteen väyläksi ja Vesijärvenkadun puoleista leikkausta on muutettu varsin voimakkaasti. Ratalinjan alkuperäinen vaikutelma on kuitenkin säilynyt. Puistoalue on suojeltu nykyisessä kaavamassa kaavamerkinällä VP/sm. Museo katsoo, että kyse on kaupunkikuvallisesti ja -historiallisesti merkittävästä, Lahteen olennaisesti liittyvästä kohteesta, **joka tulisi säilyttää pitämällä vanha ratalinja ja sen maaleikkaus vapaana ja edelleen avoimena väylänä**. Loviisanpässinraitti tulee huomioida Sairaalamäen asemakaavan muutostyössä ja sitä seuraavassa rakennushankkeessa siten, että **maaleikkauksen alueelle suunnitellaan ja rakennetaan mahdollisimman vähän sitä olennaisesti muuttavaa**.

Museon kanssa on sovittu, että vastine annetaan vasta Luonnosvaihe 2 lausuntoon.

Lausunossa mainittu Kansanopiston Rakennushistoriaselvitys sekä kaava-alueita koskeva maisemaselvitys ovat valmiit ja ne ovat museon käytössä uutta lausuntoa (Luonnosvaihe 2) valmisteltaessa.

Rakennuskulttuuri

Opistorakennus valmistui vuonna 1903. Se sijoitettiin kauppalan kupeeseen, korkealle Juhakkalanmäelle. Lahden kansanopisto oli ensimmäinen kaupunkiympäristöön sijoitettu kansanopisto maassamme.

1900-luvun alkuvuosina oli jo hahmoteltu kasvavan Lahden suuntaviivoja, ja vuonna 1908 vahvistetussa asemakaavassa lyötiin lukkoon muun muassa Oikokatua koskeva linjaus. Opistorakennus esiintyy sädekadun, Oikokadun pääteaiheena.

Opisto oli mäellään paikkakunnan korkein rakennus. Se oli myös Lahden ensimmäinen jugendia edustava kivirakennus ja maamme ensimmäisiä jugendin muotokieltä ilmentäviä koulutaloja. Rakennusta on laajennettu useita kertoja. Leimallista sen ympäristölle ovat aina olleet puutarhat ja peltoalueet, jotka ovat liittyneet sen opetustoimintaan. Vuonna 1930 kansanopiston eteen perustettiin puisto, joka yhdisti kansanopiston alempana kulkevaan Yrjönkatuun portaikon välityksellä. Vuonna 1910 kansanopiston itäpuolelle rakennettiin kunnallissairaala ja yksityinen synnytysairaala. Samaan aikaan toteutettiin myös Loviisanradan ylittävä silta, joka yhdisti opisto- ja sairaala-alueen kaupungin keskustaan. Kunnallissairaalan puistoa alettiin istuttaa vuonna 1913. Vuonna 1951 sairaala sai itäpuolelleen keskuspesula- ja keittiörakennuksen. Vuonna 1955 rakennettiin Suomen ensimmäinen kroonikkojen hoitoon tarkoitettu sisätautisairaala kunnallissairaalan länsipuolelle. Sairaalapuistoa laajennettiin uuden sairaalarakennuksen ympäristöön. 1950-luvulla sairaalanmäelle, sairaalarakennusten itäpuolelle perustettiin myös laaja leikkiapuisto viheralueineen.

Kunnallissairaalan alkuperäisiä rakennuksia ei enää ole. Synnytysairaala (Oikokatu 1) korotettiin 1947, ja se riisuttiin jugendpiirteistään. Naistensairaala toimi talossa aina vuoteen 1970. Vanha synnytyslaitos on muutettu

Museo toteaa, että kaavaluonnoksessa on esitetty merkittäviä rakennusoikeuslisäyksiä vuonna 2014 voimaan astuneeseen kaavaan nähden. Pysäköinnille varattu tila on kasvanut, ja vuoden 2014 paikoitustalon tilalle esitetään eri kaavavaihtoehdoista riippuen aikaisempaa laajempia maanalaisia paikoitustiloja, jotka vaikuttavat muun muassa alueen viherrakenteeseen.

Museo katsoo voivansa ottaa lopullisesti kantaa kaavavaihtoehtoihin vasta sitten, kun museon esittämät selvitykset on tehty.