



Lahden kaupunki
Kaupunkisuunnittelu
kirjaamo@lahti.fi

Lausuntopyyntö 31.8.2023

Lausunto kaavan valmisteluaineistosta, asemakaavan muutos, Lahti, Keski-Lahden (1.) kaupunginosa, kortteli 47, tontti 9, Sammonkatu 8, A-2768

Asemakaavan muutos koskee Keski-Lahden (1.) kaupunginosan korttelin 47 tonttia 9 ja puistoaluetta (Sammonkatu 8/Kauppakatu 24). Tontti rajautuu itäpuolelta Kauppakatuun, eteläpuolelta Sammonkatuun sekä länsi- ja pohjoispuolilta asuinkerrostalojen ja teollisuustonttien korttelialueisiin. Kaavatyön tavoitteena on yleisten rakennusten korttelialueen tontin muuttaminen osin asuinkäyttöön ja täydennysrakentaminen. Lahden lainvoimaisessa yleiskaavassa 2030 Y-203 suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C-1).

Kaavamuutosalue sijoittuu vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle. Alueella on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimuksia (2019, 2022). Asemakaavaluonnoksessa esitetään asianmukaiset kaavamääräykset pohjaveden suojelun ja pilaantuneen maaperän osalta.

Tontilla sijaitseva teollisuusrakennus on yksi Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista (Selvitys Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista, 2000). Sammonkatu 8 kiinteistön osalta on tehty myös rakennushistoriaselvitys (Arkkitehtitoimisto Virpi Tervonen, 2020). Kaavaselostuksessa todetaan kaavamuutosalueen punatiilisen tehdasrakennuksen olevan myös merkittävä Lahden ja Paavolan kaupunginosan kaupunkikuvan kannalta. Tontilla sijaitsevan, voimassa olevassa asemakaavassa suojellun tiilisen savupiipun kuvataan näkyvän kaupunkikuvassa laajalle alueelle.

Asemakaavamuutoksella osoitetaan vanha tehdasrakennus suojeltavaksi (sr-1, sr-2). Tehdasrakennuksen sisäpihan puoleinen, yksikerroksinen osa on mahdollista purkaa ja sen paikalle mahdollistetaan rakennettavaksi yksikerroksinen uudisosa, joka toimisi Kauppakadun puoleisen rakennusosan laajennuksena maantasokerroksessa. Kauppakadun puolella lastauslaituri (s-l) ja rataiskot (s-r) osoitetaan suojeltaviksi. Sisäpihalla oleva vanha lämpökeskus osoitetaan suojeltavaksi (sr-3) siten, että rakennuksessa sallitaan rakentaminen kahteen kerrokseen sekä uusien ikkuna- ja oviaukkojen avaaminen.

Tontilla oleva lämpökeskusrakennus piippuineen on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi voimassa olevassa asemakaavassa (sr). Nyt nähtävillä olevassa kaavaluonnoksessa suojelurajausta on muutettu niin, että

25.9.2023

kaupunkikuvallisesti merkittävä piippua ei esitetä enää suojeltavaksi. Kaavaselostuksesta ei käy ilmi perusteluita piipun suojelumerkinnän poistamiselle eikä sen vaikutuksia ole myöskään arvioitu. ELY-keskus huomauttaa, että mikäli kaavamuutoksella mahdollistetaan piipun purkaminen, tulee kaavaa laadittaessa selvittää MRL:n 139 § mukaiset purkamisen edellytykset ja perustella ne kaavaselostuksessa. MRL 54 § mukaan rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt johtava asiantuntija Anna-Kaisa Ahtiainen ja ratkaissut Yksikön päällikkö Annu Tulonen.

Tiedoksi

Alueellinen vastuumuseo, Roosa Ruotsalainen

Tämä asiakirja HAMELY/153/2019 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument HAMELY/153/2019 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Ahtiainen Anna-Kaisa 25.09.2023 14:40

Ratkaisija Tulonen Annu 25.09.2023 14:42

Asiakirjan ovat allekirjoittaneet

Nimi	Tunnistautuminen	Aika
Liisa-Marjatta Koskelainen	Suomi.fi	22.09.2023 14:04:16 UTC+03:00



Tämä dokumentti on sähköisesti allekirjoitettu

Sisällys: - Kansilehti (1 sivu)
- Alkuperäinen dokumentti (3 sivua)

Kansilehden sivu 1/1

Vs. asemakaava-arkkitehti

Markus Lehmuskoski

Kaupunkiympäristön palvelualue / Kaupunkisuunnittelu

markus.lehmuskoski@lahti.fi

Viite: Lausuntopyyntö 31.8.2023

Asia: Asemakaavan muutos A-2768 Sammonkatu 8, Keski-Lahti, luonnosvaihe, Lahti

Asemakaavan muutos koskee Keski-Lahden (1.) kaupunginosan korttelin 47 tonttia 9 sekä puistoaluetta. Asemakaavan muutoksella muodostuu Lahden kaupungin Keski-Lahden (1.) kaupunginosan korttelin 47 tontti 22 sekä puistoalue. Asemakaavan yhteydessä on tehty sitova tonttijako. Suunnittelualue rajautuu itäpuolelta Kauppakatuun, eteläpuolelta Sammonkatuun sekä länsi- ja pohjoispuolilta asuinkerrostalojen ja teollisuustonttien korttelialueisiin (Sammonkatu 8/Kauppakatu 24). Asemakaavan muutoksen tavoitteena on yleisten rakennusten korttelialueen tontin muuttaminen osin asuinkäyttöön ja täydennysrakentaminen.

Pyydettyinä lausuntonaan Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo esittää 21.8.2023 päivätystä kaavahankkeen luonnoksesta seuraavaa.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Museolla ei ole huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

Sammonkatu 8 on vanha teollisuuskiinteistö. Häklin huonekalutehdas perustettiin tontille vuonna 1925 ja ensimmäinen rakennus valmistui samana vuonna. Tehtaan sijoittumiseen vaikutti vierestä kulkeva Loviisan rata, joka takasi hyvät kuljetusyhteydet tehtaan raaka-aineille ja tuotteille. Tehtaan rakennuksia on sittemmin laajennettu useaan otteeseen. Nykyisen hahmon Sammonkadun ja Kauppakadun kulmassa oleva suuri tehdasrakennus sai vuonna 1962 tehdyissä korotuksissa.

L:n muotoisen tehdasrakennuksen sisäpihalla on yksikerroksinen rakennus, jonka on suunnitellut arkkitehti Tauno Niemioja vuonna 1953. Lisäksi tontilla sijaitsee vuonna 1958 rakennettu lämpökeskus piippuineen.

Sammonkatu 8 tehdasrakennukset ovat paikallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (Selvitys Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista, 2000). Ne kuuluvat myös yleiskaavan arvokohdeluetteloon (Y-203), tieto puuttuu kaavaselostuksen luonnoksesta. Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2003 lämpökeskus ja piippu on suojeltu merkinnällä sr: suojeltava rakennus.

Kaava-alueen rakennuksista on tehty rakennushistoriaselvitys (Tervonen, 2020). Selvityksen perusteella kaavaluonnoksessa on laadittu rakennuksille ja rakenteille suojelumerkinnot. Merkinnoissa on otettu huomioon kaavan taustalla olevan hankkeen tarpeet. Museo esittää suojelumääräyksiin sr-1, sr-2 ja sr-3 lisättäväksi seuraavaa: "Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostyöt eivät saa vähentää rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa eivätkä vaarantaa kaupunkikuvan kannalta merkittävää luonnetta."

Kaavaluonnoksessa lämpökeskuksen piippu on poistettu suojelurajauksesta. Museon tietoon ei ole tullut sellaisia seikkoja, joiden takia piipun poistaminen suojelurajauksesta olisi perusteltua. Piippu tulee siis palauttaa suojelun piiriin seuraavassa kaavavaiheessa.

Museo on alustavasti hyväksynyt periaatteen yksikerroksisen rakennuksen purkamisesta rakennuksen sisäpihalla. Rakennuksesta on tehty kuntotutkimus vuonna 2014 ja lisäksi haitta-ainetutkimuksia. Havaintojen perusteella rakennuksessa on hyvin laajaa korjaustarvetta ja lisäksi sen alapohjarakenteesta on löytynyt raskasmetalleja. Näiden perusteella museo ei vastusta rakennuksen purkamista.

Kaavaluonnoksen liitteenä olevia havainnekuvia tulee tarkentaa siten, että niissä on mukana kahdeksankerroksisen tornitalon harjakatto. Lisäksi havainnekuvia tulee tehdä myös katutasosta Sammonkadulta sekä tontin sisältä, missä uudisrakentaminen vaikuttaa eniten vanhaan teollisuusmiljööseen. Uudisrakentaminen on sijoiteltu tontilla vanha rakentaminen huomioiden. Uudisrakentamista on ohjattu kaavassa määräyksillä ju-1 ja ju-2, joihin museo ehdottaa lisäystä: "Uudisrakennuksen ulkoasusta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto ennen rakennusluvan myöntämistä." Ju-2 määräykseen museo ehdottaa lisäksi lisättävän: "Rakennuksen arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja sen on sovellettava ympäröivään rakennuskantaan."

Museolla ei ole muuta huomautettavaa hankkeeseen tässä kaavavaiheessa.

Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

tutkimuspäällikkö

Liisa Koskelainen

LAHDEN MUSEOT

Lahti City Museums

Lausunto

D/1820/12.03.02.03/2021

22.9.2023

Alueellinen vastuumuseo

tutkija, arkeologi

Jasmin Puska

tutkija, korjausrakentamisen asiantuntija

Anssi Malinen

tutkija

Roosa Ruotsalainen

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

Lehmuskoski Markus

Lähettäjä: Linden Joni <joni.linden@lahti.fi>

Lähetetty: torstai 31. elokuuta 2023 17.25

Vastaanottaja: Lehmuskoski Markus <Markus.Lehmuskoski@lahti.fi>

Aihe: VS: Luonnosvaiheen lausuntopyyntö, asemakaavan muutos A-2768 (Sammonkatu 8, Keski-Lahti)

Hei. Minulla ei kommentoitavaa asemakaavaluonnokseen olettaen, että ajoyhteys tontille säilyy nykyisessä paikassaan.

Lähtettäjä: Leppäaho Pasi <Pasi.Leppaaho@lahti.fi>

Lähetetty: tiistai 12. syyskuuta 2023 13.01

Vastaanottaja: Lehmuskoski Markus <Markus.Lehmuskoski@lahti.fi>

Kopio: Pakkanen Tanja <tanja.pakkanen@lahti.fi>; Lastikka Mika <Mika.Lastikka@lahti.fi>; Joonas Ville <ville.joonas@lahti.fi>; Kujala Kirsi <kirsi.kujala@lahti.fi>

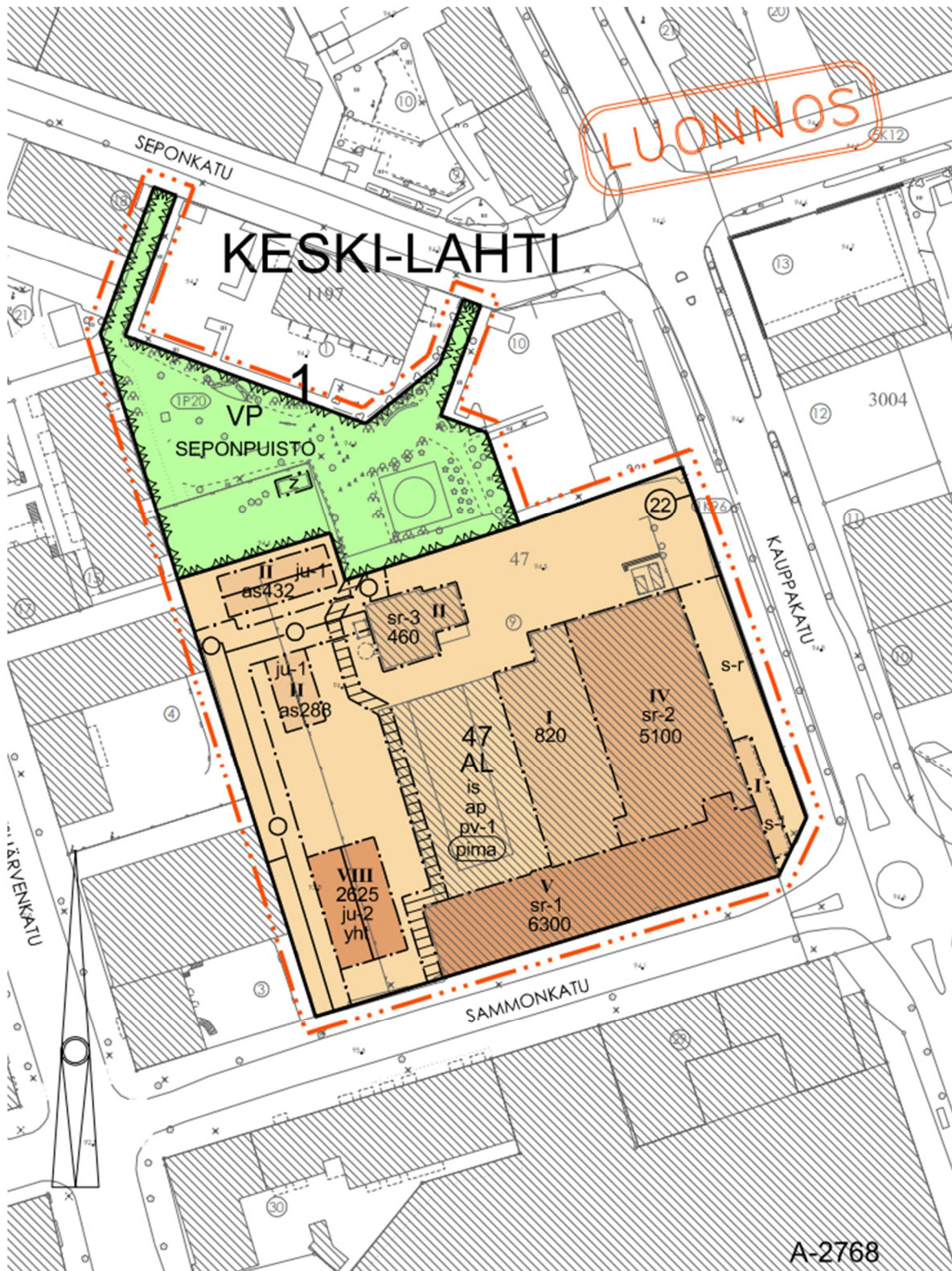
Aihe: VL: Luonnosvaiheen lausuntopyyntö, asemakaavan muutos A-2768 (Sammonkatu 8, Keski-Lahti)

Moi Markus,
kommenttini/lausuntoni näin vapaamuotoisesti.

1. Sammonkadun puolella nuo syöksytorvet ja varsinkin niistä tulevat vedet aiheuttavat kevytväylälle ylimääräistä ja usein hallitsematonta (pistemäistä) liukkaita. Jos vedet menisi suoraan putkessa verkkoon, olisi tosi jees. Väylän kunnossapito on kaupungilla, koska kyseessä on "yhdistetty kevari" eikä pelkkä jalkakäytävä.



2. Öljysäiliön purusta olisi ehkä hyvä olla jokin aikataulu tai tavoiteaika.
 - ⇒ Riippuen mitä öljysäiliön kohdan viimeistelystä sovitaan, kohta saatetaan joutua ottaa myös kaupungin investointiohjelmaan (suunnittelu + rakentaminen)
 - ⇒ riippuen säiliön purkuaikataulusta ja mitä säiliön paikalle (viher)suunnitellaan viherrakentamiseenkin tulee varautua (sama koskee aluetta, joka ollaan lisäämässä puistoon; alueella muuntamo tms).Voi olla, että tuohon ei tule kuin nurmikkoa ja "puita". Se ei suurta suunnittelua tarvitse, mutta sitä en voi tietää. Tämä nyt ei ehkä minulle edes kuulu. Suunnittelupuolelle tästä kannattaa vähintään kertoa.



Terveisin
Pasi Leppäaho
kunnossapitopäällikkö
Lahden kaupunki
p. 050 398 5729
www.lahti.fi
twittercom{LahdenKaupunki
facebook.com/lahdenkaupunki

Lähtettäjä: Leppäaho Pasi <Pasi.Leppaaho@lahti.fi>

Lähetetty: torstai 31. elokuuta 2023 16.13

Vastaanottaja: Kymp_Kaupunkitekniikka_Kunnossapito <Kymp_Kaupunkitekniikka_Kunnossapito@lahti.fi>

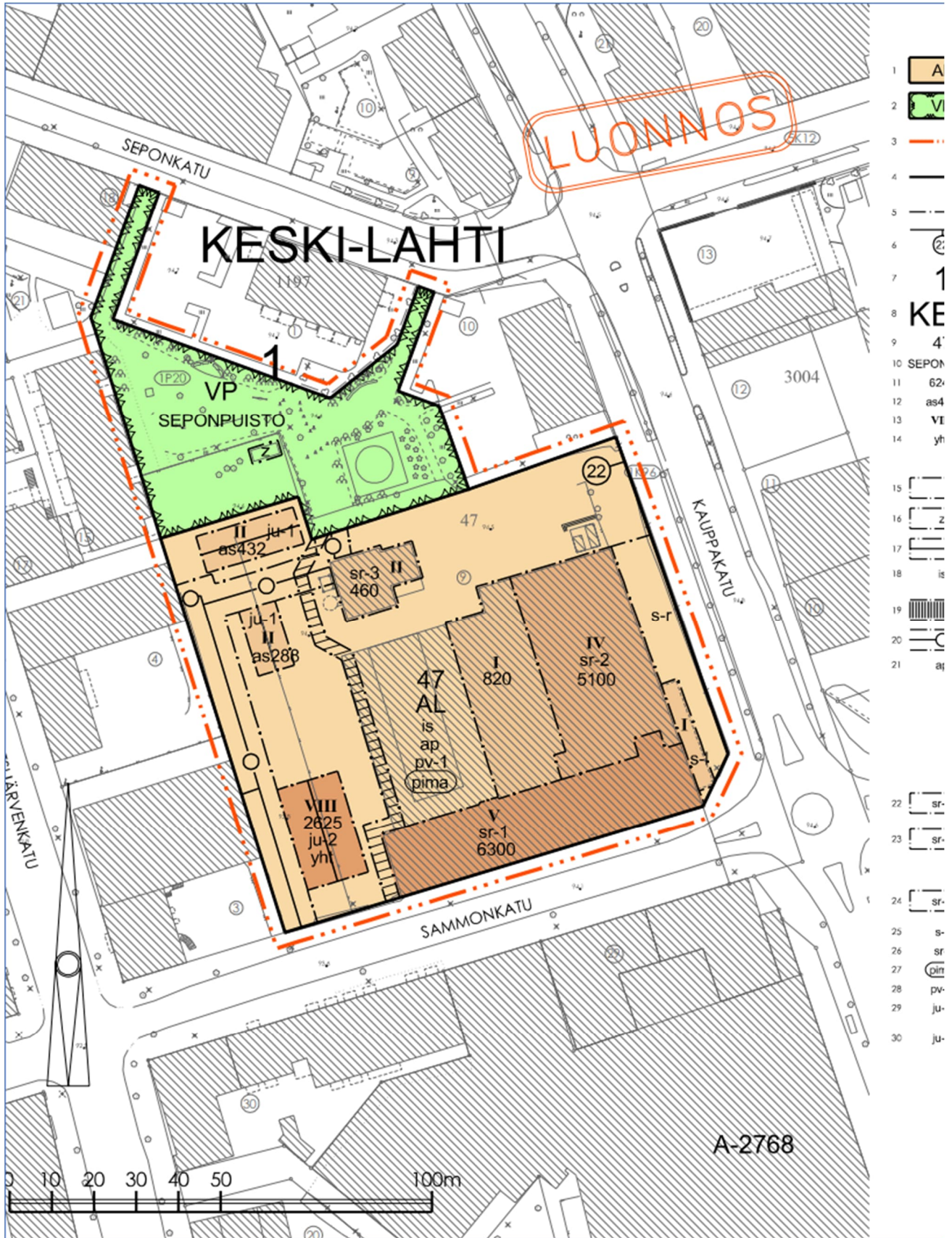
Kopio: Lastikka Mika <Mika.Lastikka@lahti.fi>

Aihe: VL: Luonnosvaiheen lausuntopyyntö, asemakaavan muutos A-2768 (Sammonkatu 8, Keski-Lahti)

Moi,
tutustukaa/kommentoikaa.

"Puistossa on osoitettu alueet ajoyhteydelle (ajo) ja öljysäiliölle (säiliö)."

- ⇒ Ei kai me mitään ajoyhteyttä puistoon haluta? Miksi siellä olisi sellainen?
Onko tuo säiliö jatkossa kaupungin riesa?





Puiston ja tontin rajaus: onko maastossa mitään fyysistä rajaa? Näkykö, missä tontti muuttuu puistoksi?

Vanhasta rakennuksesta löysin nuo rännit, jotka olisi hyvä saada Sammonkadun puolelta pois. Ei taida olla kaava-
asia vaan rakennuslupa-asia tms 😊

Kuva: Sammonkatu / kesä 2020



-pasi-

Terveisin
Pasi Leppäaho

kunnossapitopäällikkö

Lahden kaupunki

p. 050 398 5729

www.lahti.fi

twitter.com/LahdenKaupunki

facebook.com/lahdenkaupunki

Lahti

Markus Lehmuskoski
Kaupunkisuunnittelu
Lahden kaupunki

[Keskustan kumppanuuspöydän lausunto asemakaavan muutoksen luonnoksesta A-2768 \(Sammonkatu 8, Keski-Lahti\) MRL 62§](#)

Lahden kumppanuuspöytien tehtävänä on muun muassa antaa lausuntonsa eri hallintokuntien tekemistä toimialueita koskevista merkittävistä suunnitelmista sekä käydä vuoropuhelua ja osallistua esimerkiksi toimialueiden palveluiden kehittämiseen, ideointiin, määrärahojen kohdentamiseen, säästökohteiden valintaan ja päätöksentekoon kaupungin taloutta koskien yhdessä eri hallintokuntien sekä kaupungin yksiköiden kanssa (KV 9.11.2020 § 91)

Lahden kaupungin kaupunkisuunnittelu on pyytänyt keskustan kumppanuuspöydän lausuntoa asemakaavanmuutoksen luonnoksesta A-2768 (Sammonkatu 8, Keski-Lahti).

Lausuntopyyntö on saapunut 31.8. sähköpostitse. Lausunnot on pyydetty ja saatu jatkoaikaa syyskuun 30. päivä asti.

Keskustan kumppanuuspöytä on käsitellyt asiaa teams-palaverissa sekä sähköpostitse ja päättänyt antaa seuraavan lausunnon:

”Keskustan kumppanuuspöytä kannattaa esitettyä kaavamutosta ja pitää alueen kehittämistä erittäin myönteisenä asiana. Alue on kulttuurihistoriallisesti merkittävä ja mielenkiintoinen osa Lahtea.

Keskustan kumppanuuspöytä pitää erityisen tärkeänä kortteliin muodostuvan puistoalueen ja kaupunkivihreän merkitystä alueen viihtyvyydelle. Keskustan kumppanuuspöytä pyytää kiinnittämään jo suunnitteluvaiheessa erityistä huomiota siihen, että puistoalueesta tulisi mahdollisimman viihtyisä ja turvallinen kaikille kaupunkilaisille ja, että se mahdollistaisi sukupolvien kohtaamisen toiminnallisena puistoalueena.

Lisäksi keskustan kumppanuuspöytä pitää tärkeänä, että lämpökeskuksen yhteydessä oleva piippu suojellaan yhdessä lämpökeskuksen kanssa, kuten voimassa olevassa asemakaavassa. Piippu on tärkeä osa Lahden teollista historiaa, eikä kaupungissa ole enää jäljellä kovin montaa vanhaa tehtaan piippua. ”

Keskustan kumppanuuspöytä

Lahdessa 29.9.2023

Lähetetty: Deski /Telia Finland Oyj /Tampere <production-desk@teliacompany.com>
Lähetetty: maanantai 18. syyskuuta 2023 10.48
Vastaanottaja: Kirjaamo_Lahti
Aihe: RE: Luonnosvaiheen lausuntopyyntö, asemakaavan muutos A-2768 (Sammonkatu 8, Keski-Lahti)

Terve,

Vanhaan tehdasrakennukseen tulee Telian kaapeleita, mutta kaavaluonnoksen mukaan täydennysrakentaminen tulee sellaiseen kohtaan, ettei aiheuta kaapeleille siirtotarpeita.

Terveisin

Jarno Paasonen
Production Desk
Telia Company
p. 0201332710
www.telia.fi/televerkko

From: Lehmuskoski Markus <Markus.Lehmuskoski@lahti.fi>
Sent: torstai 31. elokuuta 2023 12.58
To: Helminen Juha <Juha.Helminen@lahti.fi>; Lehto Jouni <Jouni.Lehto@lahti.fi>; Solonen Petri <Petri.Solonen@lahti.fi>; Viljanen Janne <janne.viljanen@lahti.fi>; Vanninen Helene <Helene.Vanninen@lahti.fi>; Tuukkanen Saara <Saara.Tuukkanen@lahti.fi>; Järvelä Mika <Mika.Jarvela@lahti.fi>; Eskelinen Eija <Eija.Eskelinen@lahti.fi>; Salminen Tuula <Tuula.Salminen@lahti.fi>; Heikkinen Matti <Matti.Heikkinen@lahti.fi>; Kujala Kirsi <kirsi.kujala@lahti.fi>; Linden Joni <joni.linden@lahti.fi>; Silvast Maria <Maria.Silvast@lahti.fi>; Lastikka Mika <Mika.Lastikka@lahti.fi>; Tuhkanen Jani <Jani.Tuhkanen@lahti.fi>; Leppäaho Pasi <Pasi.Leppaaho@lahti.fi>; Särkkäaho Rauno <rauno.sarkkaaho@lahti.fi>; Patrikainen Armi <Armi.Patrikainen@lahti.fi>; Sivonen Markku <Markku.Sivonen@lahti.fi>; Malin Ismo <Ismo.Malin@lahti.fi>; Ruotsalainen Roosa <roosa.ruotsalainen@lahti.fi>; Malinen Anssi <Anssi.Malinen@lahti.fi>; Arola Jouni <Jouni.Arola@lahti.fi>; Jouni Kanervo <jouni.kanervo@spatium.fi>; Miika Laakso <miika.laakso@spatium.fi>; Lüders-Helander Irene <Irene.Luders@lahti.fi>; Jokela Krista <Krista.Jokela@lahti.fi>; Nuorisovaltuusto <lahden.nuva@gmail.com>; 'kirjaamo.hame@ely-keskus.fi' <kirjaamo.hame@ely-keskus.fi>; Mäki-Saari Harri <harri.maki-saari@lahtienergia.fi>; Hyrkkänen Leo <leo.hyrkkanen@lahtienergia.fi>; Suunnittelu <suunnittelu@lahtiaqua.fi>; Salminen Tuomo <tuomo.salminen@lahtiaqua.fi>; riskienhallinta@phpela.fi; kuljetukset@salpakierto.fi; ari.maijanen@posti.com; Joenranta Jarmo <jarmo.joenranta@dna.fi>; Deski /Telia Finland Oyj /Tampere <production-desk@teliacompany.com>; verkkotuki <verkkotuki@elisa.fi>; Virta Sanna <Sanna.Virta@lahti.fi>
Cc: Ahtiainen Anna-Kaisa <anna-kaisa.ahtiainen@ely-keskus.fi>; Ihanus Marianne <Marianne.Ihanus@lahti.fi>; Heinämäki Juuso <juuso.heinamaki@lahti.fi>
Subject: Luonnosvaiheen lausuntopyyntö, asemakaavan muutos A-2768 (Sammonkatu 8, Keski-Lahti)

Hei!

Kaupunkiympäristön palvelualueen kaupunkisuunnittelussa on laadittavana asemakaavan muutos Sammonkatu 8 -tontille sekä viereiselle puistoalueelle Keski-Lahden kaupunginosaan.

Luonnosvaiheen kuuleminen on 7.9.-21.9.2023.

Kuulemisaineisto on tämän sähköpostin liitteenä.

Terveisin

Markus Lehmuskoski
vs. asemakaava-arkkitehti
Lahden kaupunki
Kaupunkiympäristön palvelualue / Kaupunkisuunnittelu
p. 050 398 5113
Askonkatu 2
15100 LAHTI
www.lahti.fi



Kaupunkiympäristön palvelualue
Lahden ympäristöpalvelut

25.9.2023

Lahden kaupunki
Kaupunkisuunnittelu

Viite: Lausuntopyyntö 31.8.2023

Lausunto asemakaavan muutoksen luonnoksesta A-2768 (Sammonkatu 8, Keski-Lahti)

Lahden kaupungin kaupunkisuunnittelu on pyytänyt 31.8.2023 päivätysssä lausuntopyynnössään Lahden ympäristöpalveluilta lausuntoa asemakaavan muutoksen luonnoksesta A-2768 (Sammonkatu 8, Keski-Lahti). Asemakaavan muutoksen tavoitteena on yleisten rakennusten korttelialueen tontin muuttaminen osittain asuinkäyttöön ja täydennysrakentaminen.

Lausunnon laatimiseen ovat osallistuneet Elina Mäkelän lisäksi myös vesiensuojelusuunnittelija Raisa Rihkavuori, hulevesi-insinööri Juhani Järveläinen, vesiensuojelupäällikkö Ismo Malin ja ympäristönsuojelutarkastaja Sanna Ukkola.

Asemakaavan ja suunnittelualueen kuvaus

Asemakaavan muutoksella tontilla sallitaan asuin-, liike- ja toimistokäyttö (AL). Nykyisessä asemakaavassa tontti on yleisten rakennusten korttelialuetta. Asemakaavan muutoksella tontille osoitetaan mahdollisuus täydennysrakentamiselle siten, että tontille voidaan sijoittaa uusi kahdeksankerroksinen asuin-, liike- ja toimistokerrostalo sekä kaksi kaksikerroksista asuinpientaloa. Kaavatyöalueella sijaitsevan tehdasrakennuksen sisäpihan puoleinen, yksikerroksinen osa mahdollistetaan purettavaksi ja sen paikalle mahdollistetaan osittain

rakennettavaksi yksikerroksinen uudisosa. Tontin viereistä puistoaluetta (VP) laajennetaan tontin pohjoisosaan ja puistossa oleva, nykyiseen asemakaavaan merkitty öljysäiliön rakennusala poistetaan.

Asemakaavassa määrätään lisäksi myös mm. maaperän pilaantuneisuuteen ja pohjaveden suojeluun liittyvistä asioista, tontilla olevien rakennusten suojelusta, uusien rakennusten sijoituspaikoista ja julkisivuista sekä katoista ja osoitetaan tontille yleinen jalankulkumahdollisuus pohjois-etelä -suunnassa.

Tontilla sijaitsee vanha tehdasrakennuskokonaisuus, joka koostuu Sammonkadun puoleisesta viisikerroksisesta osasta, Kauppakadun puoleisesta neljäkerroksisesta osasta sekä sisäpihan yksikerroksisesta osasta. Tontilla sijaitsee lisäksi käytöstä poistettu lämpökeskusrakennus sekä noin 45 metriä korkea, punatiilinen savupiippu. Tontin pohjoisosassa sijaitsee lisäksi sähkömuuntamorakennus. Suunnittelualueen alkuperäinen luonnonympäristö on hävinnyt rakentamisen ja aiemman teollisen toiminnan myötä. Tontin piha-alue on suurelta osin sorapintaista pysäköintialuetta tai rakennettu.

Kaavatyökohde sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella ja kiinteistö on liitetty hulevesiviemäriin. Alueella tehtyjen maaperän pilaantumistutkimusten (2019 ja 2022) mukaan tontin piha-alueella on öljyllä, PAH-yhdisteillä ja metalleilla pilaantunutta maa-ainesta. Lisäksi sisäpihan 1-kerroksisen osan rakenteissa on todettu olevan kohonneita öljyhiilivetyjen pitoisuuksia ja rakennuksen alla olevassa maaperässä kohonneita kobolttipitoisuuksia. Koko tehdasrakennusta koskeneessa asbesti- ja haitta-ainetutkimuksessa havaittiin asbestia ja PAH-yhdisteitä sisältäviä materiaaleja sekä metallista lyijyä.

Lahden ympäristöpalveluiden lausunto

Maaperä

Lahden ympäristöpalvelut katsoo, että suunnittelualueella olevat pilaantuneet maa-ainekset tulee poistaa tontilta rakennustöiden yhteydessä. Kaavaluonnoksen mukaan toisen pienkerrostalon suunniteltu sijoituspaikka on maaperän pilaantuneisuustutkimuksella osoitetun pilaantumisalueen kohdalla. Mikäli tontilla sijaitseva yksikerroksinen rakennus puretaan, tulee sen alapuolinen pilaantunut maaperä myös kunnostaa. Pilaantuneen maaperän kunnostamisesta on tehtävä PIMA-ilmoitus Hämeen ELY-keskukselle hyvissä ajoin, mutta kuitenkin viimeistään 45 vuorokautta ennen puhdistamisen kannalta olennaisen työvaiheen aloittamista.

Purkujätteet

Tehdusrakennuksen yksikerroksisen osan rakenteissa on asbesti- ja haitta-ainekartoituksessa (2018) sekä betoni- ja tiilirakenteiden pilaantuneisuustutkimuksessa (2019) havaittu haitallisia aineita (asbesti, PAH-yhdisteet, öljyhiilivedyt). Lahden ympäristöpalvelut muistuttaa ottamaan asian huomioon purkutöissä purkujätteen asianmukaisen käsittelyn ja eteenpäin toimittamisen varmistamiseksi. Purkujätteiden käsittelyssä on noudatettava mitä jätteistä ja jätehuollosta erikseen säädetään ja määrätään.

Pohjavesi

Kaavatyökohde sijaitsee 1-luokan pohjavesialueella (0439801 Lahti) pohjaveden muodostumisalueen ulkopuolella. Suunnittelualueen pohjaveden pinnan taso ei ole tarkalleen Lahden ympäristöpalveluiden tiedossa. Lahden ympäristöpalveluiden tiedossa kuitenkin on, että noin 150 metrin päässä suunnittelualueesta koilliseen pohjavesikerroksen on todettu alkavan noin 7–9 metrin syvydessä ja

pohjaveden on todettu olevan paineellista siten, että vedenpinnan painetaso on noin 3,5 metriä maanpinnan alapuolella.

Lahden ympäristöpalvelut haluaa muistuttaa, että kaikissa suunnittelualueella tehtävissä kaivu- ja rakennustöissä on noudatettava erityistä varovaisuutta pohjaveden pilaantumisen ehkäisemiseksi. Kaivutöissä on huolehdittava siitä, että pohjaveden pinnan ja maaperän kaivun väliin jää riittävä suojakerros maa-aineksia. Lisäksi Lahden ympäristöpalvelut muistuttaa, että alueella olevat pilaantuneet maa-ainekset lisäävät pohjaveden pilaantumisen riskiä ja siksi ne tulee poistaa alueella tehtävien rakennustöiden yhteydessä.

Hulevedet

Suunnittelualueen ympäristössä Kauppakadulla, Saimaankadulla ja Voudinkujan risteysalueen kohdilla, on esiintynyt rankkasateiden aiheuttamia hulevesitulvia. Lahden hulevesitulvaselvityksen (Lahden hulevesijärjestelmän tulvariskien alustava arviointi 2018) osana tehdyssä hulevesiviemäriverkoston kapasiteettimallinnuksessa etenkin Voudinkujan risteysalueella on tunnistettu paikallisesti kohonnut hulevesitulvariski; katualueella esiintyy tulvimista riittävän intensiteetin rankkasadetilanteissa hulevesiviemäriverkoston rajallisesta välityskapasiteetista johtuen. Koska suunnittelualueella muodostuvat hulevedet nykytilanteessa ohjautuvat kuormitettuun hulevesiviemäriverkostoon, tulee siellä muodostuvien hulevesien käsittelyyn ja johtamiseen kiinnittää erityistä huomiota.

Lahden ympäristöpalvelut katsoo, että asemakaavaan tulee lisätä määräys hulevesien viivyttämisestä periaatteella 1 m^3 viivytykskapasiteettia 100 m^2 vettä läpäisemätöntä pintaa kohden (1/100-periaate). Alueelle tulee laatia ennen rakentamisen aloittamista hulevesien käsittelyä koskeva suunnitelma, joka tulee erikseen hyväksyttävä Lahden ympäristöpalveluilla ennen suunnitelman toteuttamista.

Melu

Melun osalta Lahden ympäristöpalvelut toteaa, että kaavan selostusluonnoksessa mainitun meluselvityksen (2017) jälkeen Lahdessa on tehty uusi EU:n ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys vuonna 2022. Kyseisen meluselvityksen mukaan yhteismelun päiväajan keskiäänitaso on suunnittelualueella korkeintaan 55 dB ja yhteismelun yöajan keskiäänitaso korkeintaan 45 dB. Meluselvityksen perusteella korkein yhteismelun päiväajan keskiäänitaso (55 dB) kohdistuu tontille rakennettavan uuden 8-kerroksisen kerrostalon eteläosiin.

Lahden ympäristöpalvelut
Elina Mäkelä
ympäristönsuojelusihteeri
040 749 8892
elina.makela@lahti.fi

Tiedoksi

Markus Lehmuskoski, Lahden kaupunkisuunnittelu