



Lahden kaupunki
Kaupunkisuunnittelu
kirjaamo@lahti.fi

Lausuntopyyntö 9.11.2023

Lausunto kaavan valmisteluaineistosta, Asemakaava ja asemakaavan muutos, Lahti, Niemi, Niemenkatu 16 osa ja 18 osa, vesialue (Polttimo, UPM), A-2789

Suunnittelualue sijaitsee Niemen kaupunginosassa Vesijärven rannalla. Suunnittelualueen maapinta-ala on 11,5 ha, josta vesialueen osuus on noin 6 ha ja maa-alueen osuus on noin 5,5 ha. Asemakaavamuutos käsittää pääasiassa alueelta pois siirtyvän Viking Malt:n mallastamon alueen, UPM:n entisen tukkien hautomoallasniemen alueen, UPM:n vesialueen, osin asemakaavoittamattoman vesialueen osan sekä Tervatehtaankadun ja Niemenkadun katualueita. Tavoite on muuttaa teollisuuskortteleiden osat asumisen, lähikaupan, pientoimitilojen ja virkistyskäyttöön.

Asemakaavaluonnoksessa alueelle on osoitettu asumisen rakennusoikeutta 24 700 kem², liiketilojen korttelialue lähikaupalle 800 kem², liike- ja toimitilojen korttelialue 1000 kem² (suojeltu makasiinirakennus) sekä virkistysalueita 2,45 ha. Nyt vireillä oleva asemakaavamuutos on ensimmäinen Niemen alueen asemakaavamuutoksista, joita tullaan laatimaan useassa eri vaiheessa alueen vapautuessa teollisuuskäytöstä.

Maakuntakaavan ja yleiskaavan mukaisuus

Päijät-Hämeen lainvoimaisessa maakuntakaavassa Niemenkatu 16 on asumisen aluetta (A) ja Polttimon alue Niemenkatu 18 on teollisuusaluetta (T). Alueelle on osoitettu satama-alue ja alueen läpi on merkitty eteläpohjoissuuntainen viheryhteystarve. Laajemmin Niemi-Mukkulan aluetta koskee kehittämisen kohdealuemerkintä, jolla osoitetaan kaupunki- ja kuntavyöhykkeitä, joihin kohdistuu maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäyttöllisiä kehittämistarpeita. Niemi-Mukkula alueella tällä tarkoitetaan alueen kehittämistä valtakunnan tason osaamiskeskittymäksi ja kampusalueeksi työpaikka- ja asuinalueineen. Asemakaavamuutos toteuttaa maakuntakaavan kehittämisen kohdealuemerkinnän tavoitetta.

Lahden oikeusvaikutteinen yleiskaava 2030 Y-203:ssa UPM:n alue Niemenkatu 16:ssa on asumisen aluetta (A-7) sekä virkistysaluetta (VL-3). Polttimon alue yleiskaavassa osoitettu elinkeinotoiminnan alueena (T-10). Yleiskaavassa osoitetaan myös rantaan tavoitteellinen matkailun reitti, Niemenkadulla pyöräilyn tavoitteellinen pääreitti sekä pyöräilyn tavoitteellinen aluereitti. Vesialue on merkitty Niemen satamaan liittyväksi satama-alueeksi (LS-4).

29.11.2023

Asemakaavaluonnoksessa asumisen, lähikaupan ja pientoimitilojen alueeksi osoitettava Polttimon alue on Päijät-Hämeen maakuntakaavassa ja Lahden oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa 2030 osoitettu teollisuusalueena. Maakuntakaava ja yleiskaava todetaan kaavaselostuksessa tältä osin vanhentuneiksi. ELY-keskus toteaa, että asemakaavamuutoksen voidaan katsoa toteuttavan maakuntakaavan tavoitetta alueen kehittämisestä. Koska kaavahanke poikkeaa sitä ohjaavasta yleiskaavasta, tulee poikkeaminenperustella riittävästi mm. poistuvien teollisuusalueiden merkitys yleiskaavakokonaisuudessa. Erityisesti on varmistettava ja kaavaselostukseen täydennettävä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä MRL:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista. Lisäksi kaavaselostuksessa on syytä todeta kuinka asemakaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Polttimon alueella on paikallisesti merkittäväksi luokiteltuja rakennetun kulttuuriympäristön kohteita (LARY). Vanha makasiinirakennus esitetään asemakaavassa suojeltavaksi, muiden olemassa olevien rakennusten osalta kaavaratkaisu mahdollistaa purkamisen. Tehtyjen selvitysten perusteella ELY-keskus pitää kaavaratkaisua perusteltuna ja asemakaavan osana laadittavia rakennustapaohjeita kannatettavina.

Luonto

Suunnittelualueella on laadittu kattavat luonto- ja lajistaselvitykset asemakaavoituksen tarpeisiin. Alueella on selvitetty luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeihin lukeutuvien liito-oravan, viitasammakon ja lepakoiden esiintymistä, kasvillisuutta ja luontotyyppejä, sekä pesimälinnustoa.

Suunnittelualueen pohjoisosaan rajautuva ja Joutjoen suulla sijaitseva Polttimon sula on MAALI- eli maakunnallisesti tärkeä lintualue. Kohde lukeutuu myös Lahden kaupungin arvokkaiisiin luontokohteisiin (Joutjoen varsi ja suu, kohde 45075). Kohteen osa, joka sijoittuu nyt tarkasteltavan asemakaavan vesialueelle, on osoitettu luonnon monimuotoisuuden alueena (luo). Kaavamääräyksessä sallittu kevyen liikenteen sillan rakentaminen viitanee rajautuvaan asemakaava-alueeseen. Suunnittelualueella ei tehty havaintoja muista erityisistä huomioon otettavista suojelu- tai monimuotoisuusarvoista.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan ranta-alueen osoittaminen lähivirkistysalueeksi (VL-1) tukee maakuntakaavan tavoitteita viheryhteystarpeen osalta. Jotta yhteydellä tuettaisiin myös erityisesti ekologisia arvoja, ELY-keskus esittää pohdittavaksi kaavamääräyksen täydentämistä näitä tavoitteita edistävällä tai turvaavalla suunnittelumääräyksellä. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan tämä olisi tarpeellista erityisesti Joutjoen suun ympäristössä ottaen huomioon kohteen arvot ja myös nyt tuoreessa luontoselvityksessä tehdyt lajihavainnot.

29.11.2023

Suunnittelualueella kasvaa paikoin haitallisia vieraslajeja. ELY-keskus suosittelee, että kaavaselostukseen lisätään kuvaus suositellusta toimintamallista maansiirtotöiden ja rakentamisen aikana koskien haitallisiin vieraslajeihin lukeutuvien lajien torjumiseksi.

Hulevedet, tulvariskien hallinta

Kaavaselostuksessa on hyvin huomioitu, että alueella on riski hulevesitulville, myös hulevesiputkien kapasiteettiongelma on tunnistettu. ELY-keskus korostaa, että maankäytön muutokset eivät saa lisätä hulevesitulvan riskiä. Lahden yleiskaavassa ohjataan hulevesien hallinnan suunnittelua tavalla, johon olisi syytä sopivilta osin viitata myös tämän asemakaavan kaavaselostuksessa. Rakentamisen aikaisten hulevesien laadun hallinta on syytä huomioida kaavamääräyksissä, jotta rakentamisen aikaiset hulevedet aiheuta kuormitusta Vesijärveen. Yksityiskohtana ELY-keskus kehottaa tarkistamaan hu-merkinnän sisällön, niin että määräys on selkeä ja yksiselitteinen.

Kaavamääräyksissä on syytä määrittää alin rakentamiskorkeus. Hämeen ELY-keskuksen suositus alimmaksi rakentamiskorkeudeksi Vesijärven rannalla on N2000 +83,05m.

Pilaantuneet maa-alueet, vesilain mukaisen lupatarpeen arviointi

Kaavassa on huomioitu maaperän mahdollinen pilaantuneisuus koko kaava-alueella. Ennen rakentamiseen ryhtymistä on edellytetty pilaantunut maaperä kunnostettavaksi. Sedimenttien pilaantuneisuutta on kaavaselostuksen mukaan tutkittu vuonna 2019. Selostuksessa todetaan, että tutkimusten perusteella alueella todetut kohonneet haitta-ainepitoisuudet eivät itsessään aiheuta tarvetta kunnostus- tai riskienhallintatoimenpiteille, mutta ne tulee ottaa huomioon vesialueelle kohdistuvissa ruoppaustöissä ja muissa mahdollisissa pohjaa häiritsevissä toimenpiteissä. Tutkimusraportti on syytä lisätä osaksi kaava-aineistoa.

Kaavaluonnoksessa on osoitettu vesialueelle myös muuta rakentamista kuin tavanomaisia, vesille pääsyn mahdollistavia laitureita. Kaavamääräyksiin tulee lisätä vesialuetta koskeva määräys, joka velvoittaa selvittämään vesilain mukaisen luvan tarpeen ennen rakennusluvan myöntämistä.

Pohjaveden suojelu

Kaava-alue sijaitsee eteläosaltaan Ruoriniemen vedenhankintaa varten tärkeällä 1-luokan pohjavesialueella. Kaavan vaikutuksia pohjavesialueeseen ei ole arvioitu. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan vaikutukset ovat vähäisiä, sillä kaava-alue sijoittuu vain pieneltä osin pohjavesialueelle ja sinne on kaavoitettu lähinnä vain Uitonpuiston lähivirkistysalue. Vaikutusten arviointia on syytä kuitenkin täydentää kaavaselostukseen ja lisätä pohjavesialueen rajat asemakaavakartalle.

Liikenne

29.11.2023

Kaavatyö sijoittuu kokonaisuudessaan katuverkolle, eikä sillä ole vaikutusta valtion hallinnoimiin maanteihin. Kaava-aineiston liitteenä Niemen alueen liikenneselvitys vuodelta 2021. Liikenneselvityksen tavoitteena on ollut selkeyttää Niemen kehityskuvatyöhön liittyviä suunnittelun tarpeita liikenteen ja katusuunnittelun kannalta.

Asemakaavan selostuksessa on varsin vähäisesti käytettävissä olevaan aineistoon nähden käsitelty kaavan liikenteellisiä vaikutuksia. ELY-keskus huomauttaa, että nyt käsillä olevalla asemakaavalla ratkaistaan mm. Niemenkadun ja Aniankadun risteuksen järjestelyt uudella kiertoliittymällä, jota kaavaselostuksessa ei käsitellä lainkaan. Myöskään liikenneselvityksessä kiertoliittymäratkaisua ja sen vaikutuksia ei käsitellä. ELY-keskus esittääkin, että kaavaselostuksen liikenteellisten vaikutusten arvioita täydennetään tältä osin. Myös muilta osin liikenteellisten vaikutusten kokonaisarviota olisi perusteltua täydentää. Selostuksessa on riittävästi osin käsitelty kestäviä liikkumismuotoja.

Vaikutusten arviointi

Laajemmin Niemen aluetta käsittäen on osana aiempaa kaavarunkotasosta tarkastelua ja käytyä arkkitehtikilpailua syntynyt laaja selvitysaineisto, joka antaa hyvän pohjan vaikutusten arvioinnille. ELY-keskus pitää laadittua selvitysaineistoa kattavana ja riittävänä mutta aineistosta ja kaavaratkaisusta johtopäätöksenä tehty vaikutusten arviointi on vielä tässä vaiheessa niukkaa.

Niemen alueen arkkitehtikilpailussa painotettiin alueen suunnittelua kiertotalouden, vähähiilisen ja hiilineutraaliuden periaattein. Asemakaavaluonnoksen keskeiset ilmastovaikutukset liittyvät purkavaan uudisrakentamiseen mutta esitetty vaikutusten arviointi on vähäistä. Ilmastovaikutusten arvioinnissa voidaan hyödyntää KILVA-työkalua (<https://www.ymparisto.fi/KILVA>) ja työkalulla tehty arviointi kannattaa sisällyttää kaava-aineistoon kokonaisuudessaan liitteenä. Arvioinnissa on hyvä hyödyntää myös ympäristöministeriön Purkaa vai korjata -raporttia (Huuhka et al. 2021). ELY-keskus tuo myös esiin, että kaavamääräyksiin on mahdollista sisällyttää tarkempaa ilmastovaikutusten pienentämiseen ja vähähiilisiin rakenneratkaisuihin, kuten purkumateriaalien uudelleenkäyttöön ja kierrättämiseen liittyvää ohjausta.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Lausunnon valmisteluun on osallistunut hydrogeologi Petri Siiro (pohjavedet), ylitarkastaja Helka Sillfors (vesilain mukaisen luvan tarve), vesitalousasiantuntija Jukka Sainio (hulevedet), johtava asiantuntija Kirsi Lehtinen (luonto), johtava asiantuntija Kati Häme (pimat) ja maankäytön asiantuntija Elina Leukkunen (UUD ELY, liikenne). Asian on esitellyt johtava asiantuntija Anna-Kaisa Ahtiainen ja ratkaissut yksikön päällikkö Annu Tulonen.

Lausunto

5 (5)

29.11.2023

HAMELY/903/2023

Tämä asiakirja HAMELY/903/2023 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument HAMELY/903/2023 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Ahtiainen Anna-Kaisa 30.11.2023 16:44

Ratkaisija Tulonen Annu 30.11.2023 17:10

Lähtettäjä: [Kaisa Torri](#)
Vastaanottaja: [Kirjaamo Lahti](#)
Aihe: Lausuntopyyntö A-2789 Niemenkatu 16 ja 18 osa, katu- ja vesialueet(Polttimo, UPM)
Päivämäärä: maanantai 27. marraskuuta 2023 8.45.47
Liitteet: [image001.png](#)

Hei,

Päijät-Hämeen liitolla ei ole lausuttavaa asemakaavaluonnoksesta A-2789 Niemenkatu 16 ja 18 osa, katu- ja vesialueet(Polttimo, UPM).

Ystävällisin terveisin,

Kaisa Torri
Erityisasiantuntija

puh 040-774 7060
www.paijat-hame.fi



Asiakirjan ovat allekirjoittaneet

Nimi	Tunnistautuminen	Aika
Liisa-Marjatta Koskelainen	Suomi.fi	30.11.2023 15:07:59 UTC+02:00



Tämä dokumentti on sähköisesti allekirjoitettu

Sisällys: - Kansilehti (1 sivu)
- Alkuperäinen dokumentti (2 sivua)

Kansilehden sivu 1/1

Kaavoitusarkkitehti
Marja Mustakallio
Kaupunkisuunnittelu
marja.mustakallio@lahti.fi

Viite: Lausuntopyyntö 13.11.2023**Asia: Asemakaavamuutos Niemenkatu 16 osa, 18 osa ja vesi- sekä katualueet, A-2789 luonnosvaihe, Lahti**

Niemen kaupunginosaan kolme kilometria Lahden keskustasta haetaan asemakaavan muutosta osaan Niemenkatu 16 ja 18:sta. Alue muutetaan vaiheittain teollisuudesta asuinkäyttöön. Ensimmäisen vaiheen asemakaava käsittää Viking Maltin tehdasalueen sekä osia UPM:n alueista. Asemakaavoituksen pohjana toimii vuonna 2022 järjestetyn arkkitehtuurikilpailun palkitut työt sekä alueen yleissuunnitelma. Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo esittää asiasta pyydettyinä lausuntonaan seuraavaa:

Arkeologinen kulttuuriperintö

Hankkeelle ei ole estettä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Rakennettu ympäristö ja maisema

Nykyisin Polttimona tunnettu tehdas perustettiin Niemeen vuonna 1883 Lahtis Bränneri Ab nimellä. Alkuvuosina tehtaassa tislattiin viinaa, mutta jo 1890-luvulla alueelle perustettiin muun muassa hiivatehdas. Tehdasalue muodostui alkujaan punatiilisistä rakennuksista, mutta 1950–1960-luvuilla rakennuksissa ryhdyttiin käyttämään entistä enemmän betonia ja mineraliittia sekä muita uusia julkisivumateriaaleja. Vanhoista punatiilisistä rakennuksista ovat säilyneet useaan kertaan laajennettu vanha hiivatehdas, sekä vuonna 1937 rakennettu makasiini Niemenkadun varressa.

Polttimon vanhat tehdasrakennukset ovat paikallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (*Selvitys Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista*, 2000). Rakennukset sisältyvät myös yleiskaavan arvokkaiden kohteiden luetteloon. Polttimon alueesta on tehty kattava rakennushistoriallinen selvitys vuonna 2021 (Ramboll), jossa hiivatehdas, makasiini sekä siilot 1 ja 2 nähtiin alueen merkittävimpinä rakennuksina. Alueelle on laadittu myös maisematarkastelu (2021, Lahden kaupunki), jonka mukaan maisemallinen solmukohta alueella sijoittuu siilon sekä vanhojen punatiilisten rakennusten ympäristöön. Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1980 alue on osoitettu teollisuuden käyttöön, eikä rakennuksia ole suojeltu.

Alueen yleissuunnittelussa on kuitenkin kuntoarvioiden perusteella lähdetty siitä, että rakennuksista vain makasiini säilytetään. Periaatteesta on keskusteltu museon kanssa ja museo hyväksyy sen. Hiivatehtaan

jatkokäyttö on todettu hankalaksi haitta-ainepitoisuuksien ja korjattavuuden takia. Siilojen käyttö muuhun kuin varastokäyttöön on haastavaa, sillä siilojen rakenteet on tarkoitettu pidettäväksi kylminä.

Siilot ovat olleet pitkään alueen maamerkki. Samalle paikalle on kaavaluonnoksessa osoitettu korkeaa rakentamista. Museo pitää tätä hyvänä jatkuvuutena kaupunkikuvassa. Rakennuksen maamerkkimäistä luonnetta on ohjattava julkisivumääräyksin.

Makasiinille on osoitettu suojelumerkintä sr. Museo pitää merkintää riittävänä, mutta pyytää määräykseen lisättävän lauseen: "Rakennusta koskevista muutoksista ja toimenpiteistä on neuvoteltava kaupunginmuseon kanssa". Makasiinin laajennusta on hyvä ohjata esimerkiksi ju-määräyksellä sopimaan vanhan rakennuksen arkkitehtuuriin. Lisäksi museo esittää, että kaavassa määriteltäisiin tarkemmin laajennuksen sijainti ja kerroskorkeus.

Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

tutkimuspäällikkö	Liisa Koskelainen
tutkija, arkeologi	Esko Tikkala
tutkija	Roosa Ruotsalainen

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

Kaupunkiympäristön palvelualue
Lahden ympäristöpalvelut

1.12.2023

Lahden kaupunki
Kaupunkisuunnittelu

Viite: Lausuntopyyntö 9.11.2023

Lausunto asemakaavamuutoksen luonnoksesta A-2789, Niemi, Niemenkatu 16 osa ja 18 osa, vesi- ja katualueet (Polttimo, UPM)

Lahden kaupungin kaupunkisuunnittelu on pyytänyt 9.11.2023 päivätysssä lausuntopyynnössään Lahden ympäristöpalveluilta lausuntoa asemakaavamuutoksen luonnoksesta A-2789 (Niemenkatu 16 osa ja 18 osa, vesi- ja katualueet). Asemakaavatyön tavoite on muuttaa nykyisten teollisuuskortteleiden osat asumisen, pientoimitilojen, lähikaupan ja virkistykseen käyttöön. Kaavatyö liittyy Niemenrannan yleissuunnitelmaan (kaavarunko).

Lausunnon valmisteluun ovat osallistuneet Elina Mäkelän lisäksi hulevesi-insinööri Juhani Järveläinen, luonnonsuojeluvalvoja Aatu Heiskanen, vesiensuojelusuunnittelija Raisa Rihkavuori, ympäristönsuojelutarkastaja Johanna Saarola, ympäristönsuojelutarkastaja Hanna Seisto, ympäristönsuojelutarkastaja Sanna Ukkola, ympäristölupapäällikkö Juha Alaluukas ja vesiensuojelupäällikkö Ismo Malin.

Asemakaavan kuvaus

Nykyisin teollisuuden käytössä oleva alue vapautuu asemakaavarungon mukaisesti vaiheittain asumiseen, virkistykseen ja palveluille. Samassa yhteydessä Vesijärven rantaraittia jatketaan alueen läpi kohti pohjoista. Nyt lausuttavana oleva kaavaluonnos on muutosvaiheista ensimmäinen (I vaihe).

Asemakaavaluonnoksen mukaan teollisuustoiminnasta vapautuneet teollisuuskortteleiden osat muutetaan asumisen, pientoimitilojen, lähikaupan ja virkistykseen käyttöön. Alueelle osoitetaan runsaasti asumisen rakennusoikeutta, lähikaupalle tarkoitettu liiketilojen korttelialue, liike- ja toimitilojen korttelialue sekä virkistysalueita. Kulttuurihistoriallisesti arvokas entinen viljamakasiini suojellaan. Kaava-alueelle on suunniteltu rakentuvan noin 350 asuntoa.

Suunnittelualan kuvaus

Tällä hetkellä suunnitteluala on teollisuustoimintojen aluetta. Asemakaavaluonnos käsittää pääasiassa alueelta pois siirtyvän Viking Malt Oy:n mallastamoalueen, UPM:n entisen tukkien hautomoallasniemen alueen, Tervatehtaankadun ja Niemenkadun katualueita sekä vesialuetta Vesijärvellä. Suunnitteluala rajautuu pohjoisessa Suomen Hiiva Oy:n tehdasalueeseen ja sen pohjoispuoliseen Senson Oy:n mallasuutetehdasalueeseen sekä Vesijärveen, idässä Niemenkatuun, etelässä UPM:n tehdasalueeseen ja lännessä Ruoriniemeen. Suunnittelualan pinta-ala on noin 11,5 ha.

Alueen lounaisosat sijaitsevat 1-luokan pohjavesialueella pohjaveden muodostumisalueen ulkopuolella. Välittömästi suunnittelualan pohjoispuolella sijaitseva Joutjoen suu kuuluu maakunnallisesti merkittävään lintualueeseen. Suunnittelualan kasvillisuus painottuu UPM:n tukkien entiselle hautomoallasalueelle (täyttöniemi) sekä Niemenkadun varteen. UPM:n täyttöniemi on kunnostettu ja maisemoitu 2000-luvun alussa, jolloin sinne on istutettu puustoa maisemointisuunnitelman mukaisesti. Täyttöniemen alue on kaavaselostusluonnoksen mukaan rehevää ja pusikoitunutta.

Lahden ympäristöpalveluiden lausunto

Luontoarvot

Kaava-alue rajautuu pohjoisosastaan Polttimon sulaan, joka on Joutjärven ja Vesijärven vaihettumisvyöhykkeellä sijaitseva maakunnallisesti tärkeä lintualue eli MAALI-alue (Luontotieto Oy: Lahden Niemen-Polttimon suunnittelualueen luontoarvojen perusselvitys 2021). Polttimon sulan alue ympäristöineen liittyy Enonselän laajaan MAALI-alueeseen. Alue pysyy sulana Joutjokeen laskevien Kymijärven voimalaitoksen lauhdevesien ansiosta. Esimerkkinä alueen merkittävydestä kertoo havainto äärimmäisen uhanalaisesta ja rauhoitetusta kuningaskalastajasta.

Polttimon sulan alueen huomionarvoinen nisäkästieto liittyy talviaikaisiin havaintoihin rauhoitetusta (Metsästyslaki 615/1993 37 §) ja EU:n luontodirektiivillä (liitteet II ja IV) suojellusta saukosta, mutta luontoselvityksen mukaan alueella ei ole lajille sopivia pesäpaikkoja. Luontoselvityksen mukaan saukon elinpiiri on hyvin laaja ja lajin yksilöt kiertävät talvisin laajoilla alueilla sulapaikkoja etsimässä, mikä selittää alueella tehdyt saukkohavainnot.

Pohjavesi ja vesiensuojelu

Suunnittelualueella sijaitseva täyttöniemi (Uitonpuisto) sijaitsee 1-luokan pohjavesialueella (0439807 Ruoriniemi) pohjaveden muodostumisalueen ulkopuolella. Pohjavesialue ulottuu täyttöniemen ympärillä Vesijärveen. Muutoin kaava-alue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.

Kaavaselostusluonnoksen mukaan suunnittelualueella on pilaantuneita maa-aineksia ja Vesijärven pohjassa pilaantuneita pohjasedimenttikerroksia. Pohjaveden ja Vesijärven suojelemiseksi on tärkeää selvittää Hämeen ELY-keskukselta ennen mahdollisten ruoppaus- tai muiden vesirakennustöiden alkamista vesilain mukaisen luvan tarve

(vesilaki 587/2011 2 luku 15 §; 3 luku 2 § ja 3 §). Mikäli täyttöniemen alueella on tarvetta pilaantuneiden maiden poistamiselle, maaperän puhdistamistöissä tulee noudattaa erityistä varovaisuutta pohjavesi- ja ranta-alueella sijaitsemisen vuoksi (ympäristönsuojelulaki 527/2014 17 §; 14 luku).

Ruoriniemen 1-luokan pohjavesialue on pinta-alaltaan pieni. Pohjavesialueella sijaitsee yksityinen vedenottamo, jonka toiminta on rinnastettavissa yhdyskunnan vedenhankintaan. Niemen alueen maankäytön muuttuessa ja teollisuuden siirtyessä alueelta pois myös vedenottamon toiminta loppunee. Nyt tarkasteltavana oleva asemakaava-alue sijaitsee kokonaisuudessaan alle 500 metrin etäisyydellä vedenottamosta. Energiakaivojen ja vaakasuuntaisten lämmönkeruupiirien rakentaminen alle 500 metrin etäisyydelle vedenottamosta on kielletty Lahden kaupungin ympäristönsuojelumääräysten (2018) 20 §:ssä. Mikäli vedenottamon toiminta loppuu, voi olla tarkoituksenmukaista tarkastella Ruoriniemen pohjavesialueen rajausta ja luokitusta uudelleen, jotta vedenottamon ja luokitellun pohjavesialueen status eivät tarpeettomasti rajoita alueen maankäyttöä ja valittavissa olevia energiantuotantomuotoja. Pohjavesialueiden rajauksista ja niiden muutoksista vastaa Hämeen ELY-keskus.

Maaperä

Vanhojen ilmakuvioiden perusteella noin puolet suunnittelualueesta on 1940-luvulla sijainnut Vesijärven pinnan alla, ja kaavaselostusluonnoksen mukaan suunnittelualueen maaperä on kauttaaltaan täyttömaata. Aikanaan käytetyt täyttömassat eivät välttämättä täytä nykyisiä maarakentamisen ja jätelain vaatimuksia. Ruoriniemen, Ankkurin ja Niemen alueella tehtyjen massanvaihtojen yhteydessä maaperästä on poistettu mm. erilaista puutavaraa ja osaan massanvaihtoista on sisältynyt myös pilaantuneen maan kunnostusta. Tähän on syytä varautua alueen uudelleenrakentumisen edetessä, vaikka tehtyjen

pilaantuneisuusselvitysten perusteella pilaantunutta maata ei ole havaittu. Tarvittaessa ELY-keskukselle tulee tehdä ympäristönsuojelulain mukainen ilmoitus pilaantuneesta maaperästä. Lahden ympäristöpalveluiden näkemyksen mukaan pilaantuneiden maiden mahdollinen esiintyminen ja puhdistamistarve suunnittelualueella on huomioitu kaavaluonnoksessa asianmukaisesti.

Tukkien hautomoallasalue (Uitonpuisto, täyttöniemi) on kunnostettu hautomoaltaan pohjalietteen osalta, täytetty ja maisemoitu 2000-luvun alussa. Täyttöniemessä tehtyjen PIMA-tutkimusten johtopäätösten perusteella alueella ei ole tarvetta tehdä laaja-alaisia pilaantuneen maaperän kunnostustöitä. Pöyry Oyj:n suorittaman PIMA-tutkimuksen (UPM Kymmene Oyj Lahden entisen vaneritehtaan tontin ympäristötutkimukset 2010) mukaan hautomoaltaiden alueella todettiin yhdessä tutkimuspisteessä öljyä ja sinkkiä yli ns. PIMA-asetuksen (214/2007) liitteen määrittelemän alemman ohjearvotason. Muissa täyttöniemen alueilla sijainneissa tutkimuspisteissä ei todettu alemman ohjearvotason ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Vuonna 2022 tehdyissä altaan ulkopuolisen maaperän pilaantuneisuustutkimuksissa (Insinööritoimisto Gradientti Oy) havaittiin yhdessä koekuopassa PIMA-asetuksen liitteessä määritellyn kynnysarvon ylittävä pitoisuus bentso(a)pyreeniä, eikä muita kynnysarvojen ylityksiä todettu.

Viking Malt Oy:n alueella on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus vuonna 2022 (Insinööritoimisto Lepistö Oy: Polttimon alueen maaperän pilaantuneisuustutkimuksen raportti 23.1.2023). Tutkimuksessa havaittiin yhdessä tutkimuspisteessä alemman ohjearvotason ylittävä öljyhiilivetyypitoisuus (C₂₁-C₄₀).

Täytön ja maisemoinnin yhteydessä täyttöniemen alueelle on jätetty hautomoaltaaseen ja niemen aiempaan teolliseen käyttöön liittyviä rakenteita. Täyttöniemessä on muun muassa allas- ja laiturirakenteissa

käytettyä puutavaraa ja betonia. Kyseisellä alueella tehdyssä puurakenteiden haitta-ainetutkimuksessa (Insinööritoimisto Gradientti Oy 2023) hautomoaltaan laudoitus ja täyttöniemen rantaa tukevan ponttiseinän laudoitus todettiin CCA-kyllästetyksi (kyllästeaineina kromia, kuparia ja arseenia). Täyttöniemessä olevien rakenteiden poistamistarpeen selvitystyö nykyisen (646/2011) ja aiemman (1072/1993) jätelain nojalla on Lahden ympäristöpalveluissa kesken, ja rakenteiden poistamistarve tarkentuu myöhemmin tarvittaessa viranomaistoimenpiteillä.

Hulevedet

Hulevesien käsittelyä ja johtamista koskevia asioita tulee tarkastella sen jälkeen, kun alueelle on laadittu tarvittavat selvitykset hulevesien käsittelystä ja johtamisesta kiinteistöillä, yleisillä alueilla ja katualueilla.

Melu

Kaavaselostuksessa ei ole käsitelty kaava-alueen ympärillä olevan teollisuuden mahdollisesti aiheuttamaa melua (UPM, Suomen Hiiva, Senson Oy). Koko Polttimon alueelle on laadittu meluselvitys vuonna 2008 (Ramboll: Polttimon tehdasalueen meluselvitys 2008). Melumittausten mukaan suurinta melua alueella aiheutti Viking Malt Oy, jonka toiminnot ovat nyt jo pääosin siirtyneet uuteen toimipaikkaan Lahden Kujalaan. Meluselvityksen perusteella on kuitenkin mahdollista, että Suomen Hiiva Oy:n toiminnasta aiheutuu suunnittelualueen pohjoisosiin melutason ohjearvoista annetun valtioneuvoston päätöksen (993/1992) 2 §:ssä säädetty ohjearvotasot (päiväohjearvo 55 dB ja yöohjearvo 50 dB) ylittävää melua. Tämän perusteella alueelle jäävien teollisuuslaitosten meluavat toiminnot ja niiden suunnittelualueelle aiheuttama melu on syytä selvittää kaavoitusprosessin aikana.

Välittömästi kaava-alueen pohjoispuolella on kesäisin järjestetty ulkoilmakonsertteja ja muita tapahtumia. Osa tapahtumista on sijoittunut

hiekkakentälle aivan Vesijärven rantaan. Lahden ympäristöpalvelut suosittelee asiasta vastaavia tahoja hyvissä ajoin selvittämään, onko tapahtumatoimintaa mahdollista jatkaa nykyisenlaisena kaavaluonnoksen mukaisen asuinalueen valmistuttua.

Haju

Suomen Hiiva Oy:n alueella varsinaisen teollisuusrakennuksen pohjoispuolella on 1 000 m³:n kokoinen jäteveden puskurisäiliö, josta jätevesi johdetaan Lahti Aqua Oy:n verkostoon. Säiliöstä voi aiheutua ajoittaista hajuhaittaa suunnittelualueelle.

Muuta

Lahden ympäristöpalveluiden tietojen mukaan Viking Malt Oy:n mallastamorakennuksen kellarikerroksessa on neljä isoa öljysäiliötä (3 x 45 m³ ja 1 x 30 m³). Tämä tulee huomioida rakennusten purkutöiden aikana.

Lahden ympäristöpalvelut pyytää toimittamaan kaavaehdotuksen liitteineen tiedoksi uuden lausunnon antamista varten.

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

Tiedoksi

Marja Mustakallio, Lahden kaupunkisuunnittelu
Tuomas Helin, Lahden kaupunkisuunnittelu
Mika Kempainen, Lahden rakennus- ja ympäristövalvonta

30.11.2023

Lahden kaupunki, kaupunkiympäristön palvelualue
Askonkatu 2
15100 Lahti

Viite lausuntopyyntö 9.11.2023

Lausunto asemakaavan luonnoksesta A-2789 (Niemi, Niemenkatu 16 osa ja 18 osa, vesi- ja katualueet, Polttimo, UPM)

Lahti Energia Oy kiittää mahdollisuudesta lausua asemakaavan luonnoksesta A-2789, joka koskee Niemenkatu 16 osaa ja 18 osaa, vesi- ja katualueita (Polttimo, UPM).

Asemakaavarajauksen itä- ja eteläpuolella sijaitsee kaukolämmön runkojohto ja kaukolämmön kapasiteetti on alueella erinomainen. Suosittelemme kohteen muutos- ja uudisosien lämmitystavaksi kaukolämpöä.

Mikäli lopullinen kaavaehdotus poikkeaa oleellisesti luonnos- ja valmisteluvaiheen suunnitelmista, varaamme oikeuden lausua siitä uudelleen.

Lahti Energia Oy

Annika Heikinoja
projekti-insinööri

27.11.2023

Lahden kaupunkiympäristölautakunta
kirjaamo@lahti.fi

Viite: Lausuntopyyntönnö 9.11.2023 luonnoksesta A-2789

Lausunto asemakaavamuutoksen luonnoksesta A-2789, Niemi, Niemenkatu 16 osa ja 18 osa, vesi- ja katualueet (Polttimo, UPM)

Suunnittelualue sijaitsee Niemen kaupunginosassa Vesijärven rannalla kolme kilometriä keskustasta pohjoiseen. Suunnittelualueen maapinta-ala on 11,5 ha, josta vesialueen osuus on noin 6 ha ja maa-alueen osuus on noin 5,5 ha. Alueella on rantaviivaa noin 630 m. 1. vaiheen asemakaavamuutos käsittää pääasiassa alueelta pois siirtyvän Viking Malt:n mallastamon alueen, UPM:n entisen tukkien hautomoallasniemen alueen, UPM:n vesialueen, osin asemakaavoittamattoman vesialueen osan sekä Tervatehtaankadun ja Niemenkadun katualueita.

Tavoite on muuttaa teollisuuskortteleiden osat asumisen, lähikaupan, pientoimitilojen ja virkistyksen käyttöön. Tausta-aineistona on vuonna 2022 pidetyn Niemen ranta-alueen arkkitehtikilpailun palkitut työt. Kilpailualue käsitti Polttimon ja UPM:n teollisuustontit kokonaisuudessaan. Asemakaavamuutokset tehdään vaiheittain ranta-alueen vapautuessa teollisuudelta muuhun käyttöön.

Lahden seudun toimivaltainen joukkoliikenneviranomaisen (LSL) lausuu kannanottonaan seuraavaa:

Suunnittelualue sijaitsee kaavaselostuksen mukaisesti olemassa olevan joukkoliikennereitin varrelle ja saavutettavuus joukkoliikenteellä toteutuu kustannustehokkaasti olemassa olevalla joukkoliikenteen palvelulla.

Suunnittelualueetta palvelee kaavaselostuksesta poiketen linjat 2 ja 13, sekä iltaisin linja 1Y. Linjat liikennöivät molempiin suuntiin arkisin ruuhka-aikaan noin neljä kertaa tunnissa ja arkisin hiljaiseen aikaan kaksi vuoroa tunnissa. Palvelu painottuu pääsääntöisesti linjalle 2 joka liikennöi arkisin ruuhka-aikaan kolme kertaa tunnissa suuntaansa. Lauantaisin ja sunnuntaisin vuoroja liikennöidään kaksi kertaa tunnissa.

Suunnittelualueelle on suunniteltu kiertoliittymää, joka olisi bussireittien käytössä. Asemakaavassa tulee varmistaa riittävät tilavaraukset, jotta kiertoliittymä voidaan mitoittaa soveltuvaksi telibussien mitoitukselle ja linja-autolla liikennöinti kiertoliittymässä on mahdollista kaikkiin suuntiin ja myös ajoneuvon kääntäminen ympäri kiertoliittymässä on mahdollista.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat pysäkit sijaitsevat Niemenkadulla. Lähimmät pysäkit ovat pysäkkipari Niemi 103904 ja Niemi 103903. Lisäksi Niemenkadulla edellä mainitun pysäkkiparin pohjoispuolella sijaitsee yksittäinen pysäkki Tiedepuisto P 103902. Niemenkadun pysäkkien sijoittelu on joukkoliikenteen matkajan kannalta melko tiheä ja pysäkkiväliä voisi osittain myös harventaa. Joukkoliikenneviranomaisen esittää asemakaavassa tehtäisi riittävät varaukset joukkoliikenteen pysäkkien toteuttamiseksi kiertoliittymän yhteyteen jokaiseen poistumissuuntaan, joista Niemenkadun poistumissuuntiin varauduttaisi toteuttamaan pysäkit kiertoliittymän rakentamisen yhteydessä ja Aniankadulle jätettäisi tilavaraus pysäkin toteuttamiselle tarvittaessa myöhemmin. Muutos mahdollistaisi nykyisien pysäkkien 103902, 103903 ja 103904 poistamisen käytöstä ja korvaamisella Niemenkadulle yhdellä pysäkkiparilla. Pysäkeille varattavassa tilassa tulisi huomioida esteettömyysvaatimusten

täyttyminen, tilavaraus pysäkkikatoksille, sekä mahdollisille muille liikkumisvälineille kuten sähköpotkulaudoille, kaupunkipyörille ja pyöräpysäköinnille. Niemenkadulla kiertoliittymän eteläpuolelle toteuttavalle pysäkille tulisi tehdä riittävä tilavaraus katualueeseen paikallisliikenneliiton kaupunkiseutujen joukkoliikenteen infrastruktuurin suunnitteluohjeiden mukaisesti toteutetulle 33m pitkälle syvennetylle pysäkille, joka mahdollistaa pysäkin käyttämisen tasaus ja päätepysäkinä tarvittaessa. Niemenkadun kiertoliittymän pohjoispuolelle toteutettavalle pysäkille tulisi tehdä riittävä tilavaraus katualueeseen paikallisliikenneliiton kaupunkiseutujen joukkoliikenteen infrastruktuurin suunnitteluohjeiden mukaisesti toteutetulle 16m pitkälle syvennetylle pysäkille.

Paikallisliikenneliiton joukkoliikenteen suunnitteluohjeet päivittyvät lähikuukausina ja uusi ohjeistus tulee vanhojen infrakorttien sijaan olemaan koottu paikallisliikenneliiton verkkosivulle. Myöhemmässä suunnittelussa suositellaan hyödynnettäväksi uutta ohjeistusta pysäkkien mitoituksessa, materiaaleissa ja varusteiden, sekä mahdollisten muiden liikkumisvälineiden sijoittelussa pysäkkien yhteyteen.

Lisätietoja lausunnosta antaa ja jatkosuunnittelussa yhteyshenkilönä on joukkoliikennesuunnittelija Lauri Jokinen, etunimi.sukunimi@lahti.fi

Lahden seudun joukkoliikenneviranomainen/Lahden kaupunki
Rauno Särkkäaho
joukkoliikennepäällikkö
044 4164 658
rauno.sarkkaaho@lahti.fi

Liitteet

-

Jakelu

Kirjaamo Lahti

Tiedoksi

Mika Lastikka, Lahden kaupunki

Lauri Jokinen, Lahden kaupunki

Lähettäjä: [Deski /Telia Finland Oyj /Tampere](#)
Vastaanottaja: [Kirjaamo Lahti](#)
Aihe: RE: Lausuntopyyntö A-2789 Niemenkatu 16 ja 18 osa, katu- ja vesialueet(Polttimo, UPM)
Päivämäärä: tiistai 21. marraskuuta 2023 13.50.43
Liitteet: [image001.png](#)

Terve,

Purkautuvassa tehdasrakennuksessa on Telian tukiasema joka pitää purkaa ennen rakennuksen purkutöitä.

Terveisin

Telia Production Desk

From: Mustakallio Marja <Marja.Mustakallio@lahti.fi>
Sent: Thursday, November 9, 2023 4:07 PM
To: Helminen Juha <Juha.Helminen@lahti.fi>; Vanninen Helene <Helene.Vanninen@lahti.fi>; Järvelä Mika <Mika.Jarvela@lahti.fi>; Säöksniemi Johanna <Johanna.Saaksniemi@lahti.fi>; Virtanen Satu <Satu.Virtanen@lahti.fi>; Eskelinen Eija <Eija.Eskelinen@lahti.fi>; Tuukkanen Saara <Saara.Tuukkanen@lahti.fi>; Polojärvi Juhana <Juhana.Polojarvi@lahti.fi>; Silvast Maria <Maria.Silvast@lahti.fi>; Kujala Kirsi <kirsi.kujala@lahti.fi>; Pulkkinen Anna-Liisa <Anna-Liisa.Pulkkinen@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>; Savolainen Niina <Niina.Savolainen@lahti.fi>; Sivonen Markku <Markku.Sivonen@lahti.fi>; Patrikainen Armi <Armi.Patrikainen@lahti.fi>; Mäkelä Elina <Elina.Makela@lahti.fi>; Suhonen Maikki <Maikki.Suhonen@lahti.fi>; kirjaamo@ely.keskus; toimisto@pajjat-hame.fi; Niina Ahlfors <niina.ahlfors@pajjat-hame.fi>; kirjaamo@vayla.fi; ville.vuokko@vayla.fi; Suunnittelu <suunnittelu@lahtiaqua.fi>; antti.rautiainen@lahtienergia.fi; annika.heikinoja@lahtienergia.fi; Hyrkkänen Leo <leo.hyrkkanen@lahtienergia.fi>; kuljetukset@salpakierto.fi; Antti Leiskallio <antti.leiskallio@salpamaa.fi>; kirjaamo@pajjatha.fi; ari.maijanen@posti.fi; mastot@digita.fi; Joenranta Jarmo <jarmo.joenranta@dna.fi>; Deski /Telia Finland Oyj /Tampere <production-desk@teliacompany.com>; verkkontuki@elisa.fi; Toimisto_Tilakeskus <Tilakeskus@lahti.fi>; Lahti-Piste <lahtipiste@lahti.fi>; Heinämäki Juuso <juuso.heinamaki@lahti.fi>; Ihanus Marianne <Marianne.Ihanus@lahti.fi>
Subject: Lausuntopyyntö A-2789 Niemenkatu 16 ja 18 osa, katu- ja vesialueet(Polttimo, UPM)

Lausuntopyyntö asemakaavamuutoksen luonnoksesta A-2789, Niemi, Niemenkatu 16 osa ja 18 osa, vesi- ja katualueet (Polttimo, UPM)

Pyydämme lausuntoa asemakaavamuutoksen luonnoksesta A-2789, joka koskee Niemenkatu 16 osaa ja 18 osaa, vesi- ja katualueita (Polttimo, UPM).

Aikataulu

Lausuntopyyntö asemakaavamuutoksen luonnoksesta A-2789, Niemi, Niemenkatu 16 osa ja 18 osa, vesi- ja katualueet (Polttimo, UPM)

Lausuntopyyntö 1676/2021
Kaupunkiympäristön palvelualue
kaavoitusarkkitehti Marja Mustakallio

Pohjoinen kumppanuuspöytä pyytää huomioimaan alueen yleiskaavamääräyksessä todetut asiat.

Alue varataan yrityksille ja työpaikoille. Aluetta ei ole tarkoitettu päivittäistavarakaupalle. Kaupungin sisääntuloväylien varrella vaalitaan maiseman ominaispiirteitä kuten Lahdelle leimallisten maamerkkien näkyvyyttä. Ympäristön tulee olla viihtyisä, turvallinen ja esteettisesti laadukas niin autoilijan, pyöräilijän kuin jalankulkijankin näkökulmasta.

Alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa luonnon monimuotoisuuskohteet ja ekologiset yhteydet on otettava huomioon teemakartalta ja kohdeluettelosta 2/2: Luonnon monimuotoisuus ja ekologiset yhteydet yleiskaavakartalla esitettyjen luonnonsuojelualueiden (SL), luonnonsuojelulain nojalla suojeltujen luontotyyppien, Natura 2000 -verkoston alueiden (nat), vesialueilla olevien luonnonsuojelualueiden (sl) sekä viheryhteystarvemerkkintöjen lisäksi.

Alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edistää ilmastonmuutoksen hillintää ja muutokseen varautumista ja sopeutumista, kiertotaloutta ja monimuotoista kaupunkiluontoa sekä ratkaisuja, jotka lisäävät paikallisia hiilinieluja. Tärkeiden ekosysteemipalvelujen ja hiljaisten alueiden säilymisestä tulee huolehtia.

(Lahden karttapalvelu; yleiskaava; aluekuvaukset;
https://kartta.lahti.fi/docs/Yleiskaava_liite/T-10.pdf)

Lahti pyrkii vähentämään määrätietoisesti hiilidioksidipäästöjensä määrää ja sitä myöden tavoittelee hiilineutraaliutta ensimmäisenä suurena suomalaisena kaupunkina. Lahdessa ylivoimaisesti suurimmat nielut ovat metsät ja luontoalueet. Maankäytön suunnittelulla tulisi varmistaa, että metsät ja puistoalueet säilyvät. Hiilinieluja tulisi rakentaa monipuolisesti koko kaupungin alueelle ja kompensoida menetettyjä hiilinieluja myös keskustan tuntumassa ja ranta-alueella.

Alueella sijaitsee lisäksi arvokkaita luontokohteita. Luontokohteiden läheisyyteen suunniteltaessa ja rakennettaessa tulisi vaalia ja säilyttää luonnon monimuotoisuus.



Viheralueiden monimuotoisuutta ja määrää tulisi kasvattaa ja huomioida uuselinympäristöjen perustaminen. Alueen kaavoituksessa, rakentamisessa ja materiaalien käsittelyssä olisi otettava erityisesti huomioon alueen eliöstön turvaaminen ja niiden elinolot. Alueella tällä hetkellä on runsaslajinen pesimälinnusto sekä kansallisessa uhanalaisluokituksessa mainittuja lintulajeja elää ja pesii alueella.

Luontoa katoaa tällä hetkellä nopeammin kuin koskaan. Tilanteeseen tulee suhtautua vakavuudella, sillä terveytemme, hyvinvointimme ja taloutemme ovat täysin riippuvaisia monimuotoisesta luonnosta ja vakaasta ilmastosta.

Pohjoisen kumppanuuspöydän puolesta

Maikki Suhonen
hyvinvointikoordinaattori
maikki.suhonen@lahti.fi