

NIEMEN SATAMA

Niemen sataman yleissuunnitelma,
Niemi, Kipparikuja 1



Yleissuunnitelma selostus

1. Perustiedot

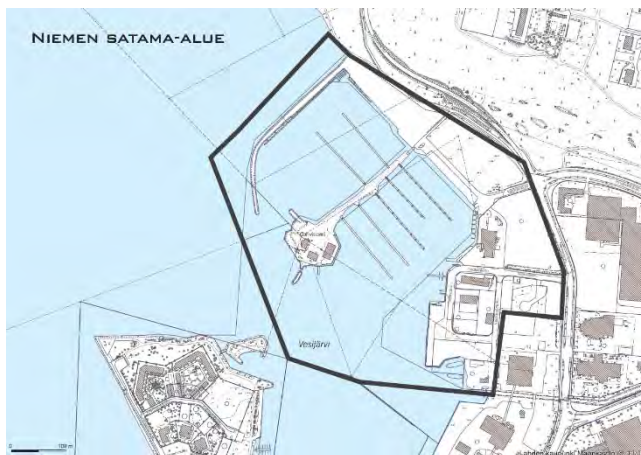
1.1 Suunnittelualan sijainti ja rajaus

Niemen satama-alue sijaitsee Niemen Kaupunginosassa Vesijärven ranta-alueella, joka rajoittuu etelässä UPM:n teollisuusalueeseen ja Ruoriniemeen, idässä Polttimon teollisuustonttiin, Niemen pelastusasemaan ja Niemenkatuun. Pohjoisessa alue rajoittuu Mukkulan kartanoalueeseen.



Suunnittelualan rajaus noudattaa pääpiirteissään Lahden yleiskaavan 2025 satama-alerajaukseen mukaan lukien satamapalvelujen ja pelastusaseman tontit rannassa.

Pohjakarttaote suunnittelualuerajauksella



Satamajärjestyksessä on määritellyt nykyisen Niemen satama-alueen rajaus (kv 18.5.2009/111§).

1.2 Yleissuunnitelman tarkoitus

Niemen sataman yleissuunnitelma määrittelee satama-alueen tulevaa käyttöä ja jäsentelyä erilaisille satamatoiminnoille sekä yhteyksille alueella. Yleissuunnitelmassa esitetään satama-alueen kehittämisen päälinjat ja kohteet myöhempää yksityiskohtaista vaiheittain tehtävää suunnittelua ja toteutusta varten. Yleissuunnitelmaa käytetään myös asemakaavamuutosten pohjana.

Työssä on tutkittu tarkemmin ns. virkavelenlaiturin tarpeet ja esitetty sille tarkempi suunnitelma.

1.3 Selostuksen sisällysluettelo

Yleissuunnitelma selostus.....	2
1. Perustiedot.....	2
1.1 Suunnittelualueen sijainti ja rajaus.....	2
1.2 Yleissuunnitelman tarkoitus	2
1.3 Selostuksen sisällysluettelo	3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
2. Tiivistelmä	4
2.1 Suunnitteluprosessin vaiheet	4
2.2 Yleissuunnitelma	4
3. Lähtökohdat	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen nykytilasta.....	6
3.1.1. Yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	7
3.1.4 Maa- ja vesialueiden omistus.....	8
3.2 Suunnittelutilanne	8
3.2.1 Suunnittelualueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	8
4. Yleissuunnitelun vaiheet	10
4.1 Yleissuunnitelman tarve.....	10
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	10
4.3 Yleissuunnitelman tavoitteet	10
5. Yleissuunnitelman kuvaus	11
5.1 Alustavat luonnokset	11
5.2 Kokonaisrakenne	11
5.2.1 Vesialueet	11
5.2.2 Maa-alueet	12
5.3 Toteuttaminen	17
5.4 Mitoitus ja aluevaraukset	19

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Yleissuunnitelma 1:1000, Arkkitehti Juhani Boman
2. Osa-alue A, Arkkitehti Juhani Boman
3. Osa-alue B, Arkkitehti Juhani Boman
4. Osa-alue C, Arkkitehti Juhani Boman
5. Osa-alue C, virkavenelaiturialue ympäristöineen mk 1:500, Arkkitehti Juhani Boman
6. Maankäyttökaavio, mk 1:1000 Teky/Maankäyttö

2. Tiivistelmä

2.1 Suunnitteluprosessin vaiheet

Arkkitehti Juhani Boman laati Niemen sataman yleissuunnitelman Teknisen ja ympäristötoimialan/kunnallistekniikka toimeksiannosta. Suunnittelu käynnistyi syyskuun 2014 alussa, jolloin inventoitiin alueen yleisilmettä, nykykäytön mukaisia alueita ja varauksia, maisemallisia tekijöitä, maanomistuksia ja tekniikkaa. Lähtötietoja tarkennettiin ympäröivän maankäytön antamien lähtökohtien sekä liikenteen suhteen. Alueella toimivat yritykset, toimijat ja kiinteistöjen omistajat haastateltiin, jonka jälkeen tehtiin alustavia luonnoksia.

Suunnittelutyöryhmä arvioi luonnoksia ja ohjasi suunnittelua. Työryhmään kuuluivat; satamapäällikkö Päivi Hämäläinen pj, kaavoitusarkkitehti Marja Mustakallio ja vesiensuojelupäällikkö Ismo Malin sekä rakennusarkkitehti Jukka Vesanen.

Työryhmä kuuli asiantuntijoita Teknisen ja ympäristötoimialan kadunpidosta, liikennesuunnittelusta ja vihertoimesta sekä erityistehtäviä hoitavista yhteisöistä mm. Lahti Energiasta, Päijät-Hämeen pelastuslaitokselta, poliisista ja Lahden järvipelastajat ry:stä. Lisäksi alueen toimijoille ja maanomistajille on esitelty luonnoksia.

2.2 Yleissuunnitelma

Satamatoimintojen kehittäminen

Niemen satama-alueita kehitetään ensisijaisesti Lahden kaupungin pääkotisatamana, jossa turvataan veneilijöiden tarvitsemien satamapalvelujen kehittyminen. Yleissuunnitelmassa esitetään uudet kotisataman laiturialueet, vieraslaiturit, huoltolaiturit, laivalaiturit sekä virkavenelaiturit. Suunnitelma jäsentelee alueen rakentamisalueet, erilaiset viheralueet sekä veneiden talvisäilytysalueet ja liikennepysäköintialueet sekä vesillelasku-, tankkaus- ja huoltoapaikat sekä rakennukset, rakenteet ja maiseman kehittämisen pääpiirteet.

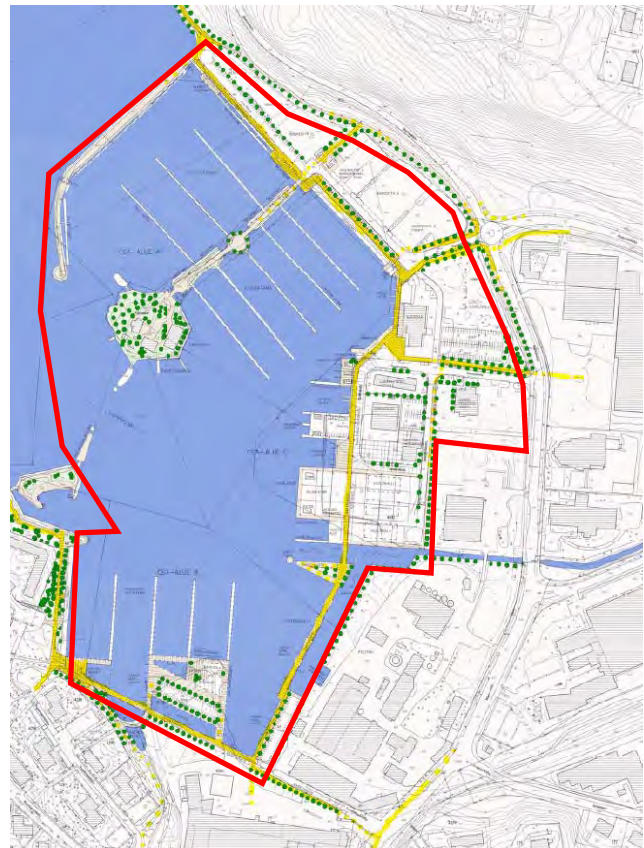
Rantareitin kehittäminen

Kevyen liikenteen pääraitti rakentuu rantoja myötäillen yleiskaavan mukaisesti alueen läpi Ruoriniemestä Mukkulan kartanon virkistys- ja matkailupalvelujen alueelle. Reitti on tärkeä jatko jo rakennetulle rantaraitille, joka alkaa Jalkarannasta ja päättyy tulevaisuudessa Mukkulaan.

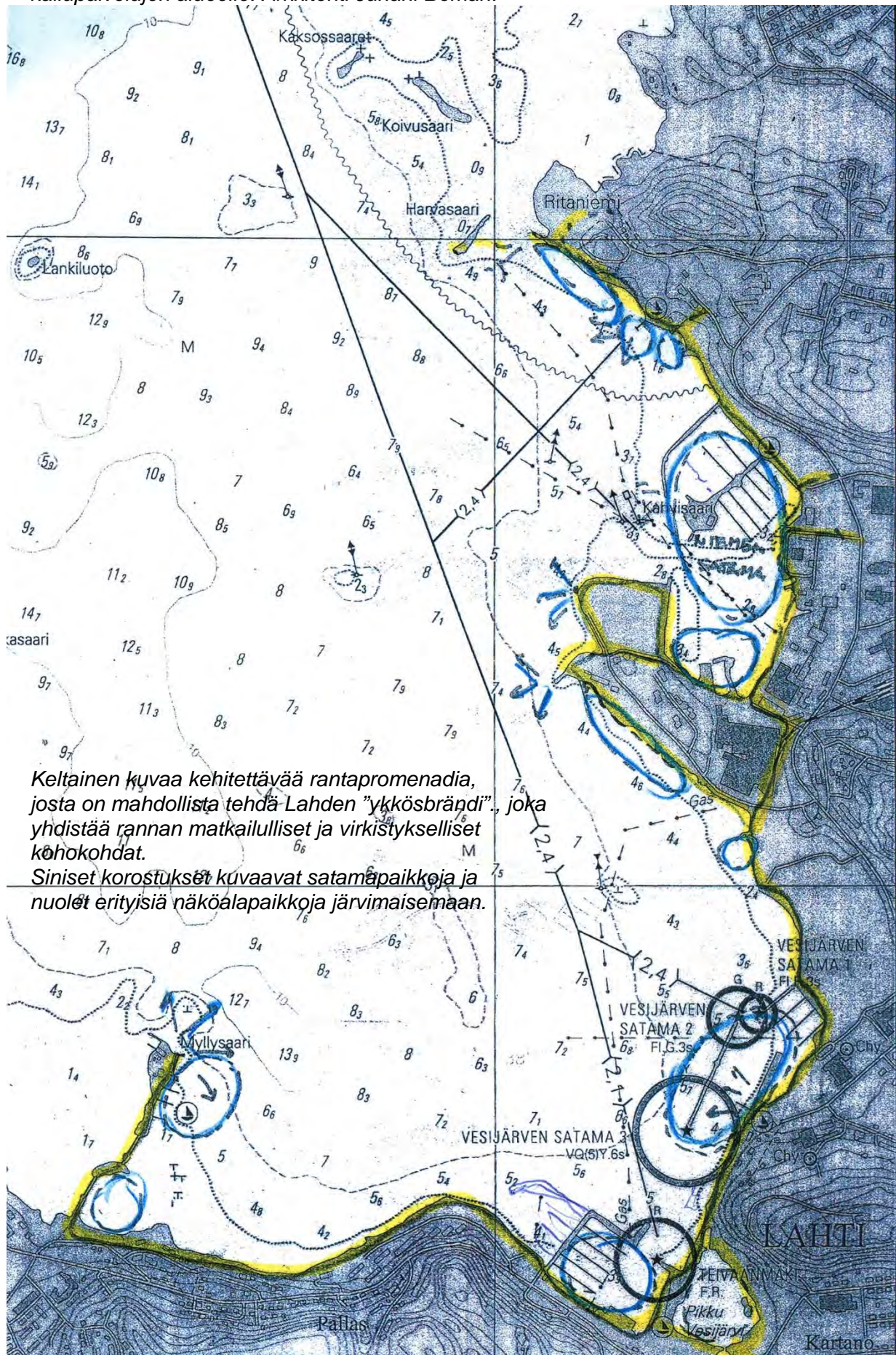
Yleissuunnitelmaan on esitetty myös kehittyvän Niemen alueen liitosyhteydet tähän pääraittiin.

Koko kaupungin rantaraitti kytkee toisiinsa Teivaan vieras- ja kotisataman, Vesijärven matkustajasataman, Niemen kalastus- ja huoltosataman sekä raittiin liittyvät virkistys- ja matkailupalvelualueet.

*Yleissuunnitelma,
Arkkitehti Juhani Boman*



Rantareitti jatkuu Jalkarannasta Teivaan vieras- ja kotisataman, Vesijärven matkustajasataman sekä Niemen kalastus- ja huoltosataman kautta Mukkulan kartanon virkistys- ja matkailupalvelujen alueelle. Arkkitehti Juhani Boman.



3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen nykytilasta

3.1.1. Yleiskuvaus

Alue omaa suuren potentiaalin kehittyäkseen hyväksi, monipuoliseksi ja miljööltään kiinnostavaksi satama-aluekokonaisuudeksi. Nykytilannetta vaivaa alueen osittainen jäsentymättömyys ja rantavyöhykkeiden keskeneräisyys, pusikoituminen ja sen myötä roskaantuminen. Myös veneiden säilytysalueiden kesäinen yleisilme kaipaa parantamista. Alueella on jo melko hyvä palvelutarjonta. Alueen keskellä sijaitseva Kahvisaaren melontakeskus on maisemallinen kohokohta, jossa on myös viihtyisä lähimiljö. Polttimon ja UPM:n teollisuusalueiden rantavyöhykkeet ovat teollisuuden käytössä, mutta vesialueet tarjoavat satamalle reservissä olevat kasvualueet, erityisesti Ruoriniemen, Niemen ja tulevan UPM:n alueen asukkaiden käyttöön.

3.1.2 Luonnonympäristö

Vesijärven veden laatu on viime vuosikymmeninä parantunut. Satama-alueella esiintyy kuitenkin levälauttakasvustoja heikomman veden vaihtuvuuden alueilla ja suvantopaikoissa. Maaperä on savea, vanhaa Vesijärven lahden pohjaa.

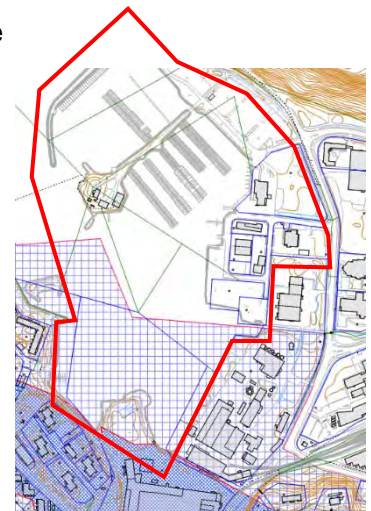
Alueen keskelle laskee uomaltaan rakennettu Joutjoki. Joutjokeen johdetaan joen valuma-alueen hulevedet. Joutjoki on myös Kymijärven voimalaitoksen jäähdytysvesien purkukanava ja joen huoltovastuu on Lahti Energialla. Joen virtausmäärä vaihtelee suuresti talvi- ja kesäkauden välillä n. 0-3,5 m³/s. Talvikaudella virtaus on suurin. Kesällä virtaus on lähes 0. Lahti Energia on hakenut lupaa 5 m³/s asti. Vesistön (luonnonjoki/noro) mahdolliset muutokset käsittelee aluehallintovirasto. Mahdolliset muutostyöt tulee tehdä kesäaikana, kun virtaus on pienimmillään. Suuri virtaus voi aiheuttaa joen savipenkköjen sortumisen.

Joutjoen virtaus pitää jokisuun sulana laajalti keräten paikalle runsaasti talvehtivia sorsia ja satunnaisesti muita vesilintuja. Jokisuu on kevättalvisin suosittu lintujen tarkkailupaikka.

Joutjoen suulla on luonnon monimuotoisuuden (lumo) kannalta arvokas kohde (Joutjoen suu), lintujen talvehtimispaikka. Paikalla talvehtii satojen sinisorsien lisäksi monia harvinaisempia talvilintuja. Joutjoen suulla on nähty esim. merimetso, silkkiuikku, nokikana, tukkasotka, kuningaskalastaja ja isokoskelo.

Pohjavesialue rajautuu Joutjokeen.

Rantavyöhyke on pääosiltaan täyttömaata, johon on vuosien aikana pusikoitunut rantapuustoa. Alueen keskellä sijaitseva Kahvisaari on länsiosaltaan alkuperäistä ranta-alueita kalliioineen ja vanhoine puineen.



Pohjavesialue

Ympäristöriskikohteet

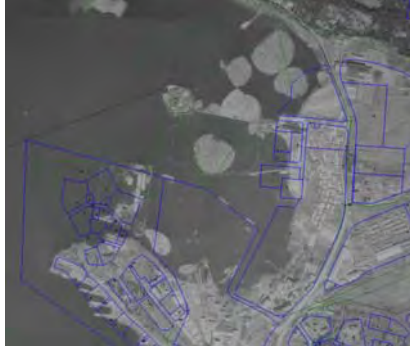
Satamatoimintojen alueella on useampia ympäristöriskikohteeksi merkittyjä toimintoja. Joutjoen suulla on öljynerotusallas, joka on joen nykyiseen virtaamaan nähden liian pieni toimiakseen tehokkaasti. Polttimon teollisuusalueella on Lahti Energian voimalaitos, jonka energialähde ollaan muuttamassa öljystä hakkeeksi, mikä vähentää ympäristöriskiä. Satama-alueella on mm. polttoaineen jakelupiste, veneiden korjaus- ja huolto- pesu- ja säilytystoimintaa, joiden toiminnassa tulee ottaa huomioon ympäristöriski.

Moottoripyörämuseon tontin pysäköintialueella on energiakaivoja.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Historia

Suunnittelukohteen vesialueet rantoineen ovat olleet historiallisesti teollisuuskäytössä jo 1800-luvun loppupuolelta alkaen ja nykyään pitkään satamakäytössä. Alueen rantaviiva on Kahvisaaren länsirantaa lukuun ottamatta täytettyä järvenrantarakennetta.



1946



1960



1979



1986



1995

Ilmakuva 2014.

Nykytila

Alueen pohjoisosa on rakennettu kotisatama-alueeksi aallonmurtajineen ja laitureineen sekä venesäilytyskenttineen.

Alueella on muutamia pieniä veneilyä palvelevia parakkimaisia rakennuksia sekä suurempia uudehkoja veneilyalan yrityksiä palvelevia hallimaisia rakennuksia. Vanhempia tiilisiä työ- ja myymälärakennuksia on osin saneerattu ja laajennettu.

Merkittävä uudehko toimija on moottoriipyörämuseo.

Alueella on päällystetty katuverkko ja yleisvalaistus. Alueen rakennukset on liitetty kunnallistekniikkaan.

Lahti-Marinan rantalaiturilla on polttoaineen jakelupiste sekä septitankkien ja pilssivesien tyhjennyslaitteet. Satama-alueella on kaksi vesillelaskuluiskaa ja kaksi veneiden nosto- ja laskupaikkaa autonostureille.

Ruoriniemen rantareitit ovat kaupungin asukkaiden sekä alueen päiväkodin ahkerassa käytössä. Rantareitit katkeavat tällä hetkellä teollisuustonttien kohdalla.



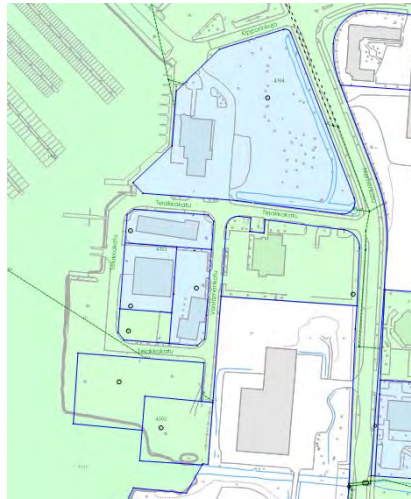
Kahvisaarella on toiminut pitkään Lahden Vesisamoilijoiden ylläpitämä melontakeskus laitureineen ja huoltorakennuksineen sekä tilauskäyttöön vuokrattu 1800-luvun lopussa rakennettu huvilarakennus ja rantasaua. Saarella on myös seuran perustama ja ylläpitämä melontamuseo ja pieni kesäkahvio. Kahvisaari rakennuksineen on luokiteltu kulttuuri- ja teollisuushistoriallisesti paikallisesti (LaRy) arvokkaaksi.



Paikallisesti (LaRy) arvokkaaksi luokiteltu kohde.

3.1.4 Maa- ja vesialueiden omistus

Nykyisen venelaiturialueen vesialueet omistaa Lahden kaupunki (vihreä, sininen vuokrattu). Polttimolla on pieni kaivettu venepoukama rantavyöhykkeellä. Eteläinen vesialue kuuluu UPM Oy:lle. Kaupunki omistaa teollisuusalueita lukuun ottamatta maa-alueet. (valkoinen yksityinen)



Maanomistuskartta 2015

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Suunnittelualuetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Yleiskaavassa alue on merkitty satama-alueeksi, jonka läpi on osoitettu kevyen liikenteen pääraitti. Yleiskaavaluonnoksessa 2014 on esitetty Niemenkadulle pyöräilyn laatukäytävä. Alue on joukkoliikennevyöhykettä.

Asemakaavassa on osoitettu satama-alueen rajaukset sekä satamaa palvelevat korttelit, tontit sekä katuverkko.



Yleiskaava 2025.



Ajantasa-asemakaavaote 2015

Alue on asemakaavoitettu lukuun ottamatta Polttimon edustalla olevaa kaupungin kapeaa vesialuekaistaa. Satama-alueella on 20.6.1985 hyväksytty asemakaava A-213. Ns. Lahti Marinan liikerakennusten korttelialueella on 6.10.1988 hyväksytty asemakaava A-814. Pelastusaseman tontilla on 12.1.2009 hyväksytty asemakaava A-2454.

Kaavoituksen työkohteet

Mukkulan-Niemen alueella on useita kaavoituksen työkohteita menossa mm. Mukkulan matkailualueen hotellikaava, Niemen toimitila-alueen ja Niemen kampuksen kehittäminen, UPM:n tehdasalueen eteläosan muuttaminen asuinkäyttöön.

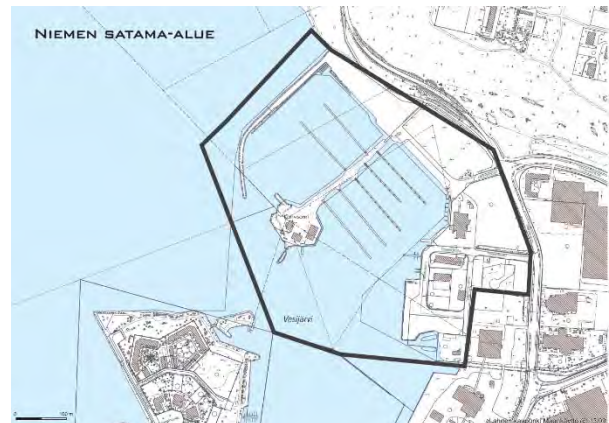
Niemen sataman kehittäminen liittyy alueen maankäytön kehittämiseen.



Kaavoituksen työkohteet 2015.

Satamajärjestys

Lahden kaupungin voimassa oleva satamajärjestys on hyväksytty 1.6.2009 (kv 18.5.2009/111§). Kuvassa on Niemen satamaa koskeva aluerajaus.



Satamajärjestyksen satama-aluearajaus.

Muut suunnitelmat

Ranta-alueella on tehty täyttöjä, joille on haettu täyttöluvat ja tehty niihin liittyviä selvityksiä ja maaperätutkimuksia.

4. Yleissuunnitelun vaiheet

4.1 Yleissuunnitelman tarve

Satama-alueen ympäristön maankäyttö on muutostilassa. Yhteydet rantaan, rannan monipuolisen käytön ja mahdollisuuksien selvittely sekä satamatoimintojen kehittäminen ja laajentaminen vaatii yksityiskohtaisempien osa-alueiden toteutussuunnitelmien lähtökohdaksi laaja-alaisen yleissuunnitelman.

Kiireellisimpiä osa-aluekokonaisuuksia ovat virkavenelaiturin uusiminen (pelastus, palo, poliisi, järvelastus) ja rantaraitin toteuttaminen.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Lähtötilanteessa kartoitettiin satama-alueen ja ympäristön tarpeet ja kehittämiskohteet haastatteleamalla erikseen kaikki kiinteistöjen omistajat, palveluntarjoajat ja satama-alueella toimivat veneilyn edustajat. Alustavien luonnosten pohjalta tehtiin lisäselvityksiä ja pyydettiin kommentteja virkavenelaiturin käyttäjiltä sekä kaupungin virkamiehiltä koskien maankäyttöä, liikennettä, ympäristöä ja tekniikkaa. Alueen eteläosaa rajaaville maanomistajille, Polttimo Oy:lle ja UMP Oy:lle, esiteltiin alustavia luonnoksia ja kartoitettiin heidän tarpeitaan ja mielipiteitään. Konsultti osallistui maankäytön järjestämään Niemen aluetta ideoivaan työpajaan 17.2.2014 sekä Ladecin ja GSP:n Mukkulan matkailualueen ideoivaan ja esittelevään seminaariin 24.9. 2014.

4.3 Yleissuunnitelman tavoitteet

Yleissuunnitelman tavoitteena on kehittää Niemen satamaa kaupungin pääkotisatamaksi sekä turvata hyvä veneilypalvelujen saatavuus ja kehittyminen.

Alueen suunnitelmassa huomioidaan erityisesti satamapalveluja tuottavien yritysten toimitilarakennusten ja alueiden sekä laituriin tarpeet. Alueen yleisilmettä kohennetaan ja jäsennöödään monipuolisille toiminnoille. Erityisesti huomioidaan kevyenliikenteen rantaa myötäilemän pääraitin rakentaminen satama-alueen läpi ja ympäröivien alueiden liittyminen rantaraittiin.

Lahden rantapromenadin kehittäminen kaupungin ykkösbrändiksi rantaa myötäillen Jalkarannasta Mukkulaan matkailullisten kohokohtien kautta lisää koko kaupungin ja Niemen alueen vetovoimaisuutta.

5. Yleissuunitelman kuvaus

5.1 Alustavat luonnokset

Lähtötietojen, käyttäjien ja palveluntarjoajien haastattelun tuloksella tehtiin alustavia luonnoksia huomioiden jo toteutuneet alueen käyttömuodot. Rantaraitin sijoituksessa tutkittiin erityisesti Polttimon ja UMP:n alueen liitosvaihtoehtoja, joko rantaa täyttämällä saari- ja siltamalleja. Ohjausryhmässä päädyttiin jälkimmäiseen. Virkavenelaitureiden muotoilussa tutkittiin rannansuuntaisia pitkiä laiturimalleja tai poukamia ja pistolaitureita noudattavaa mallia. Valittiin jatkokehittelyyn jälkimmäinen sen paremman laituripituuden ja aitausmahdollisuuksien suhteen.

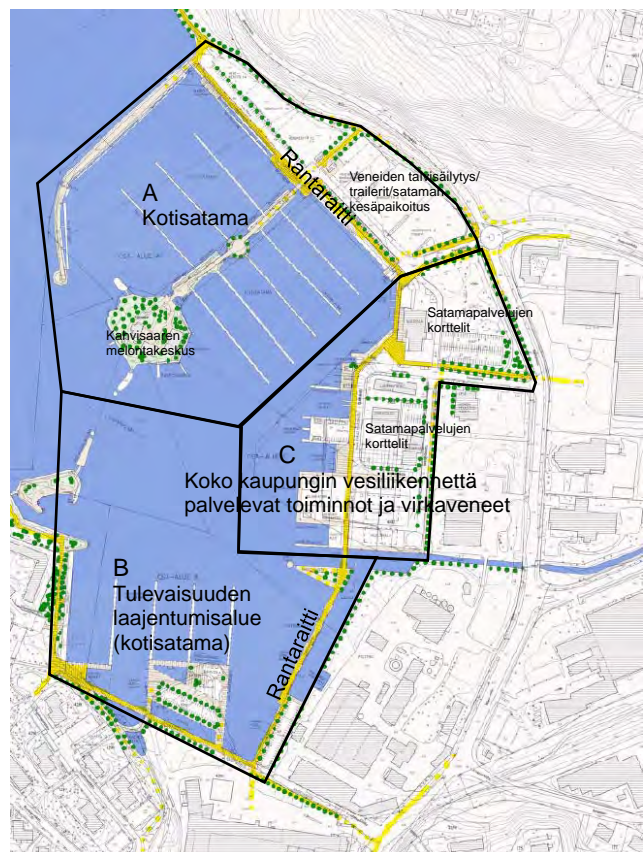
5.2 Kokonaisrakenne

Satama-alueen rajaus on esitetty maankäyttökaaviossa nykyisen asemakaavan satama-alueen rajausta laajemmaksi Yleiskaavan 2025 mukaisesti.

Satama-alue jäsentyy laiturialueiltaan pääosin aallonmurtajan ja Kahvisaaren suojaamaan kotisatamalaiturialueeseen (osa-alue A) sekä tulevaisuuden laajentumisalueeseen UPM:n vesialueelle Ruoriniemen suojaan (osa-alue B). Keskelle sijoittuvat koko kaupungin vesiliikennettä palvelevat toiminnot sekä virkavenelaiturialueet (osa-alue C).

Satama-allasta suojataan uudella lyhyellä aallonmurtajalla Ruoriniemen puolella. Kahvisaari säilyy melontakeskuksena ja sen maisemallista arvoa saarena korostetaan.

Alueen läpi on johdettu rannansuuntaisena kevyen liikenteen pääraitti. Satamaa palvelevat rakennukset ja uudisrakennuspaikat sijoittuvat rantalaiturin taakse Veistämön kortteliin tukeutuen. Telakkakadun loppuosaa kehitetään



hidas- ja huoltokatuna.

5.2.1 Vesialueet

Satama-alueen päältä sisääntuloväylää (2,4) korostetaan uudella eteläisellä aallonmurtajaosiolalla ja väylämerkeillä. Kotisatamalaiturille osoitetaan selkeät väylät pääväylältä. Satamapalvelut sijoittuvat helposti saavutettavaksi suoraan pääväylältä.

Virkavenheet voivat liittyä laitureista välittömästi ulos-sisääntulon pääväylään. Vierasvenelaiturit sijoittuvat satama-alueen keskeisille paikoille samoin kuin laivapaikat.

Uusi eteläinen kotisatama-alue UPM:n vesialueella toimisi merkittävänä satama-alueen laajennusalueena ja turvaisi sataman venepaikkojen riittävyyden pitkälle tulevaisuuteen. Alue palvelee erityisesti UMP:n ja Ruoriniemen alueen asukkaiden kasvavaa venepaikkatarvetta.

Joutjoen purku-uoma säilyy vapaana vesialueena. Virtausta esitetään johdettavaksi osin myös Polttimon rannansuuntaan veden vaihtuvuuden lisäämiseksi UPM:n vesialueella.

Nykyisessä asemakaavassa on rakennusalat kahdelle 200 kem2 ja 500 kem2:n rakennukselle nykyisillä venesäilytyskentillä 1a ja 1b.. Toteutuessaan nämä pienentävät veneiden talvisäilytyskenttäaluetta.

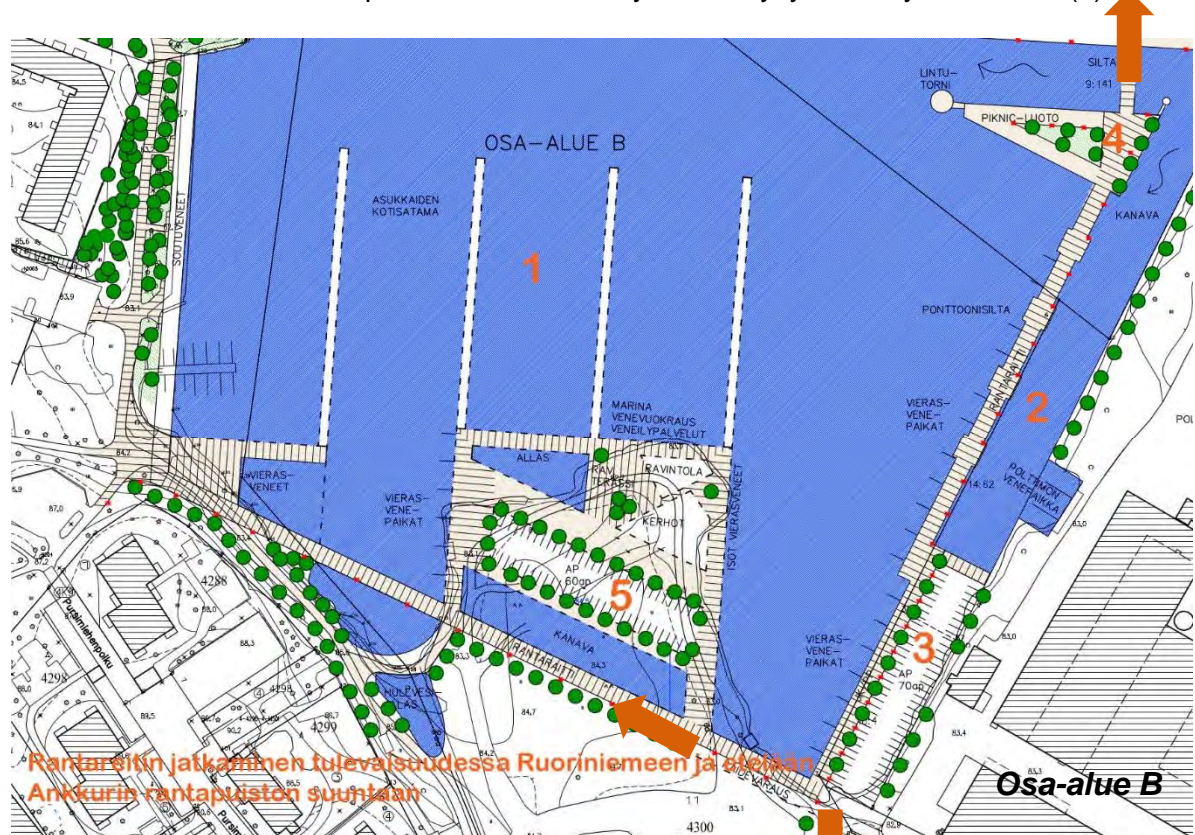
Osa-alue B

Satama-alueen eteläinen reservialue on pääosin UPM:n omistuksessa (1). Kaupunki omistaa Tervatehtaankadun ja sen jatkeena olevan rannan suuntaisen vesialuekaistan (2).

Katualueen jatkeena olevaa kaupungin vesialuetta ehdotetaan täytettäväksi osan matkaa rantaraitin, ranta-alueen pysäköinnin sekä siitä jatkuvan rantaraitin ponttoonisillan maatuokea varten (3).

Sillan toiseen päähän ehdotetaan tekosaarta, ”Pik-nic” luotoa (4), jolta rantaraitti jatkuu siltana Joutjoen purku-uoman yli Telakkatorin reunaan (B/7).

Kotisataman reservialueen paikoitusta on esitetty lisäksi nykyiselle täyttöniemelle (5).



tyhjennyspisteet (1). Alueen jätepiste sijoittuu jo rakennettuun jätepisterakennukseen A-osa alueelle (10).

Virkavenelaiturit sijoittuvat Telakkakadun varteen ja niille on osoitettu oma aidattu laiturialue huoltorakennuksineen sekä lähipysäköintipaikkoineen (2).

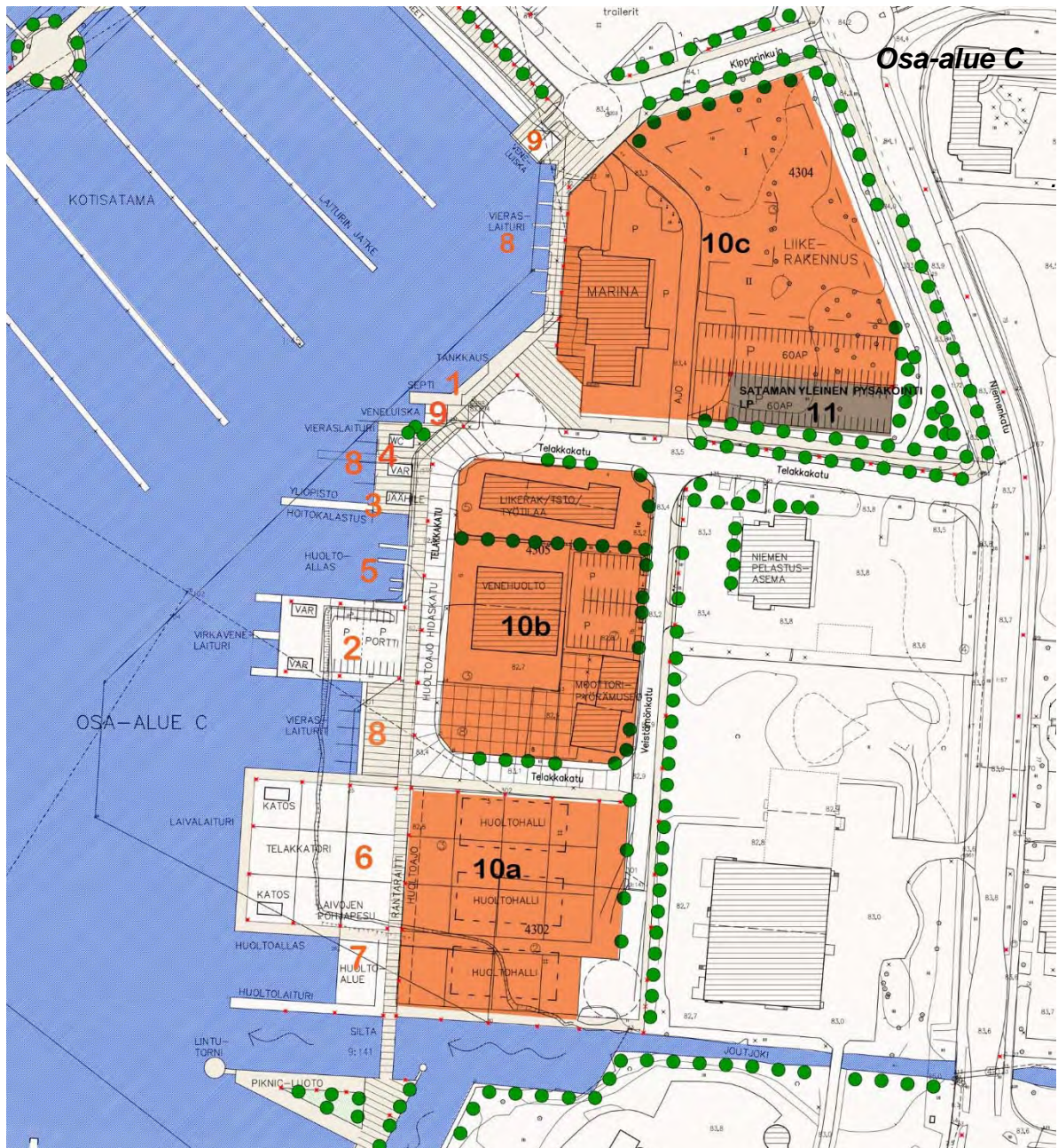
Yliopiston ja hoitokalastajien laiturit rakentuu vanhasta virkaveneponttoonilaiturista ja sen sijaintia tarkistetaan hieman (3). Siihen liittyvälle täyttömaalle sijoittuvat jäähileasema sekä varastokontti ja huoltokontti/wc-varaus (4).

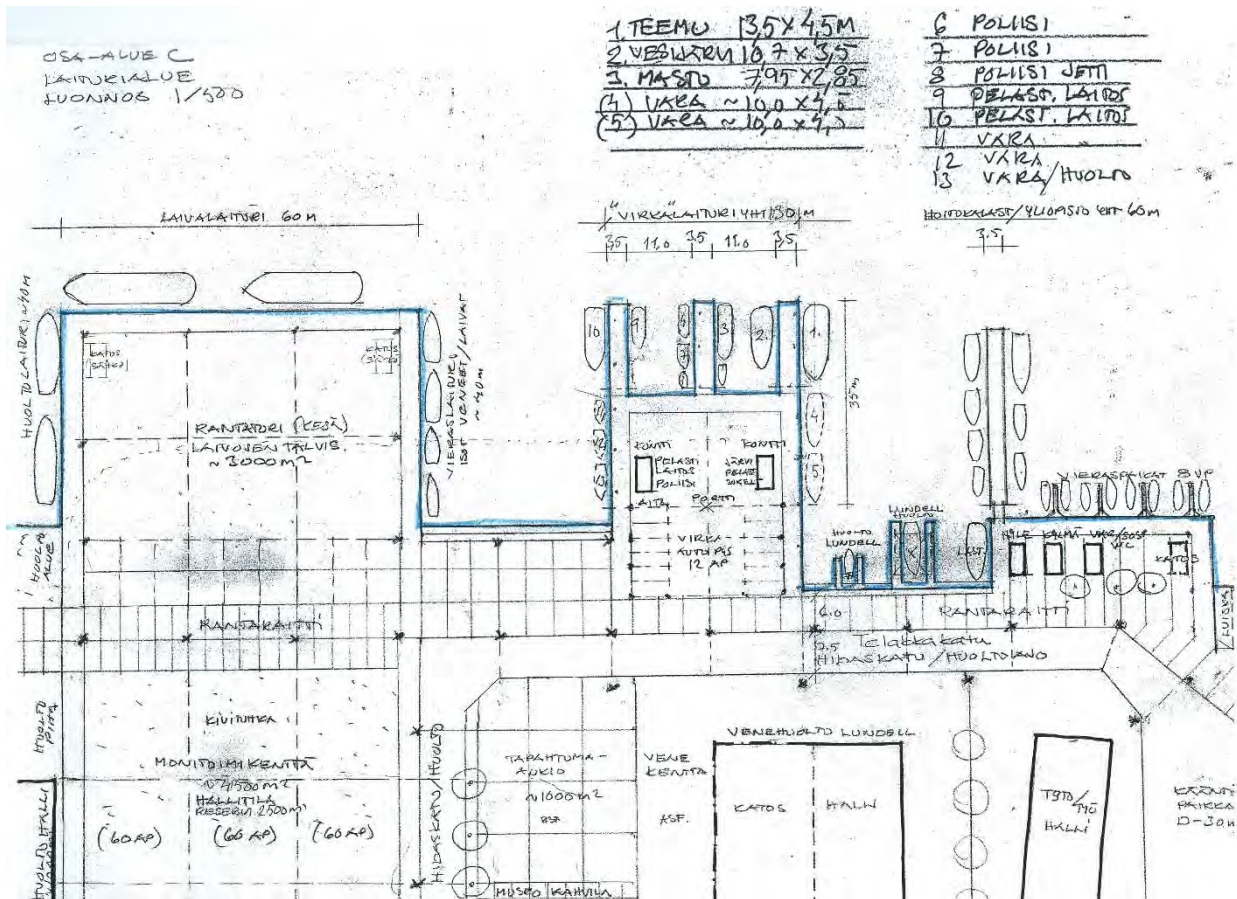
Alueella toimivan veneliike Lundellin huoltolaiturialue säilyy nykyisellään (5). Sille on osoitettu myös uusi, pienempi huoltolaituri.

Keskeisen palvelualueen eteläreunaan Joutjoen purkualueen viereen sijoittuu ns. Telakkatori, jossa on laivojen ja veneiden huoltotoimintaa (6). Sitä voidaan käyttää mahdollisuuksien mukaan myös tapahtumatorina ja laivalaiturialueena.

Telakkatorin eteläpuolelle sijoittuu huoltoallas ja -laituri, jotka toimivat laivojen huoltoalueena sekä ranta- ja laiturirakennusyrittäjien huoltoalueena (7).

Marinan edessä, vesillelaskuluiskan edessä ja Telakkakadun päässä on muutamia vierasvenepaikkoja esim. veneen lastausta varten vesille laskun yhteydessä (8). Vesille laskuluiskia on kaksi kappaletta (9).





Osa-alue C, virkavenelaiturialue ympäristöineen

Korttelialueet

Rakennus- ja korttelialueet säilyvät suunnitelmissa jo rakennettujen palvelu-, työ-, toimisto-, matkailu- ja huoltorakennusten osalta pääosin ennallaan.

Vähäinen asemakaavatarkistus on tarpeen rantaraitin linjauksen vuoksi Joutjoen reunakortteleissa (10 a), joka säilyy kuitenkin edelleen merkittävänä veneilypalvelurakennusten uudisrakennuskorttelina Veistämökadun päässä. Kortteliin voisi sijoittua esim 3 kpl, a 700 kem² venehuoltopalveluja sisältäviä hallirakennuksia, yhteensä 2100 kem², e= n. 0,35. Alueen pinta-ala on n. 6 100 m² m².

Satamapalvelujen korttelin (10 b), jossa sijaitsee mm. Lundellin venekorjaamo ja moottoripyörämuseo, rakennusoikeutta ehdotetaan tarkistettavaksi nykyisestä e=0,65 → e= n. 0,5, jolloin korttelin rakennusoikeudeksi muodostuisi n. 4 000 kem². Alueen pinta-ala on n. 8 100 m². Kortteliin on rakennettu tällä hetkellä n. puolet nykyisestä kaavan sallimasta rakennusoikeudesta. Alueen tehokkuus pohjautuu teollisuustonttien yleisesti korkeaan tehokkuuteen. Satama- ja veneilypalvelujen käytössä korttelin tehokkuus voi olla alhaisempi. Moottoripyörämuseon järven puoleinen edustila on rakentamatonta tonttialuetta. Alue voitaisiin kaavoittaa katualueisiin liittyväksi aukioksi, jolloin se kuuluisi kunnallistekniikan hoitovastuualueeseen. Tällöin moottoripyörämuseolta säilyisi avoin näköala järvimaisemaan. Toinen vaihtoehto on säilyttää alue tonttimaana, jolloin siihen saattaa tulevaisuudessa rakentua muita satamapalvelurakennuksia tai museoyrittäjä voi mahdollisesti laajentaa toimintojaan tontille.

Telakkakadun alkuun Niemenkadun varteen (10 c) voisi kaavamutoksella järjestää koko satamaa palvelevan n. 50 ap yleisen pysäköintialueen (LP). Nykyisen liikerakennusten

korttelialueen rajausta ehdotetaan tarkistettavaksi kaavamuutoksella, jotta satama-alueelle saadaan Niemenkadun suunnasta järjestettyä jalankululle ja pyöräilylle riittävät ja turvalliset kulkureitit sekä alueen viihtyisyyttä parantavat puustutukset reittien varteen. Korttelissa on käyttämätöntä rakennusoikeutta n. 3 550 kem².

Yleissuunnitelman liitteenä on maankäyttökaavio, jossa on esitetty muutokset, jotka edellyttävät asemakaavan tarkistamista.

Sataman pysäköinti

Nykyisessä asemakaavassa on satama-alueella (LV) koskeva autopaikkojen kaavamääräys 2ap/3vp. Merkintä osoittaa, että kolmea venepaikkaa kohti on varattava 2 autopaikkaa. Yleissuunnitelmassa on esitetty satamalle yhteensä noin 400 ap.

Osa-alue A:

Veneilijöiden kesäpysäköintipaikkoja on osoitettu Kipparikujan ja Kahvisaaren kannaksen väliselle osuudelle 50 autopaikkaa ja edelleen venekenttien 2-4 huoltoajon reunassa on 50 autopaikkaa. Venesäilytyskenttä 2:lle mahtuu kesäkäytössä lisäksi 120 ap. Lisäksi tulisi tutkia talvisäilytysvenekenttien kesäjärjestelyjä niin, että syntyisi kesäaikaista veneilijöitä ja mahdollisesti tapahtumia palvelevia pysäköintialueita.

Osa-alue B:

Kotisataman reservialueelle on esitetty varaus n. 60 autopaikalle ja ponttooniraitin varteen Tervatehtaankadun päähän noin 70 autopaikalle.

Osa-alue C:

Telakkakadun alkuun Niemenkadun varteen voisi kaavamuutoksella järjestää koko satamaa palvelevan yleisen pysäköintialueen, n. 50-60 ap (LP).

Kiinteistöjen tulee järjestää asemakaavan velvoittamat autopaikat tonteille, samoin tulevien uudisrakennuskohteiden.

Huoltorakennukset

Satama-alueen uusien ja vanhojen huoltorakennuskonttien ilme yhtenäistetään ranta-alueelle sopivaksi. Konttien muotoilu ja värit ovat modernit ja niitä voidaan varioida lisävärityksillä ja -muotoiluilla. Konttien tunnistettavuutta helpotetaan selkeillä numeroilla ja väreillä.

Lisäksi alueelle esitetään konttien muotokieleen sopivia teräsrakenteisia katoksia, lippusalkoja ja valaisimia sekä muita satamaan soveltuvia kalusteita Telakkatorin laivalaiturin yhteyteen.

Viherrakentaminen ja maisema

Satama-alueen näköesteiksi puiskoituneet reunat ja aallonmurtajat tulee raivata järvi- ja satamanäkyvyyden parantamiseksi ja veneiden roskaantumisen estämiseksi. Kahvisaari tulee palauttaa saarimaiseksi satamamiljöötä rikastuttavaksi dominantiksi poistamalla osa maakannaksella sattumanvaraisesti kasvaneista puista siten, että saari korostuu. Vanhaa kannaksen puolella välissä olevaa luotoa korostetaan säilyttämällä ja kehittämällä sen puustoa.

Satama-alueita kiertävältä rantaraitilta avautuu näin hyvät näkymät sataman vesialueelle sekä edelleen länteen auringonlaskun suuntaan, Enonselälle ja Mukkulan kartanon rantapuistoon. Maisemallisesti hyvän taustan muodostavat Mukkulan puoleinen vankka puistorinne sekä Ruoriniemen puoleinen rantapuusto. Rantaraittia korostetaan puuriveillä ja sitä jäsentävät Joutjoki, uusi tekosaari "pik-nic" luoto ja UPM:n puolen muodostetut puisto-osiot vastakohtana alueen eteläkulman voimakkaasti urbaaneille teollisuusrakennusmiljöölle.

Valaistus

Alueen valaistusta tulee kehittää luomalla sille eri alueiden luonteeseen ja suurmaisemaan sopiva valaistus sekä kokonaisuutta korostava valaistusjärjestelmä ja muotokieli.

Seuraavalla perusjaolla:

- rantaraittivalaistus
- katuvalaistus
- venekenttien yleisvalaistus
- laiturivalaistus
- Kahvisaarta valaiseva maisemavalistus

Opastus ja info

- pääsisääntuloväylän, Telakkakadun alkuun pysäköintialueen yhteyteen sijoitetaan selkeä sataman infopiste opasteineen.

5.3 Toteuttaminen

Satamatoimintojen vaiheittainen kehittäminen ja rakentaminen

Alue on kotisatamatoiminnaltaan suurelta osin jo rakentunut Joutjoen pohjoispuolella. Alue vaatii kuitenkin jatkokehittelyä ja yksityiskohtaisempaa toteutussuunnittelua yleissuunnitelman mukaisesti.

Päätoimintoja voidaan tukea uusilla vaiheittain tehtävillä toteutusosilla.

Kiireisimpiä toteutuskohteita ovat Vesijärven rantaraitti sekä uusi virkavenelaituri.

Alueen rantaviivan muokkaukselle ja rantaraitin siltayhteydelle tulee hakea pikaisesti vesirakentamiseen liittyvät luvat ja käynnistää yksityiskohtaisempi toteutussuunnittelu.

Muita edellä esitettyjä kehittämistoimenpiteitä sataman toimivuuden ja viihtyisyyden lisäämiseksi, kuten satama-alueen toimintojen jäsentelyä, viherrakentamista, huoltokoppien yhtenäistämistä ja laadun parantamista, yleistä viihtyisyyden parantamista, valaistuksen ja opasteiden kehittämistä, voidaan toteuttaa voimassa olevan asemakaavan puitteissa.

Säilytys- ja aukioalueilla tulee mahdollisuuksien mukaan suosia vettä läpäiseviä pintoja. Vettä läpäisemättömien pintojen määrä kasvamisen takia, tulee katu- ja yleisten alueiden toteutussuunnittelussa ottaa huomioon hulevesien käsittely, laadun parantaminen, viivyttäminen ja määrän vähentäminen esim. painanteissa ja viheralueilla sekä muilla hulevesien käsittelyrakenteilla.

Asemakaavan tarkistus

Satama-alue

Satama-alueen rajaus on esitetty maankäyttökaaviossa nykyisen asemakaavan satama-alueen rajausta laajemmaksi Yleiskaavan 2025 mukaisesti.

Rantaraitin eteläosa

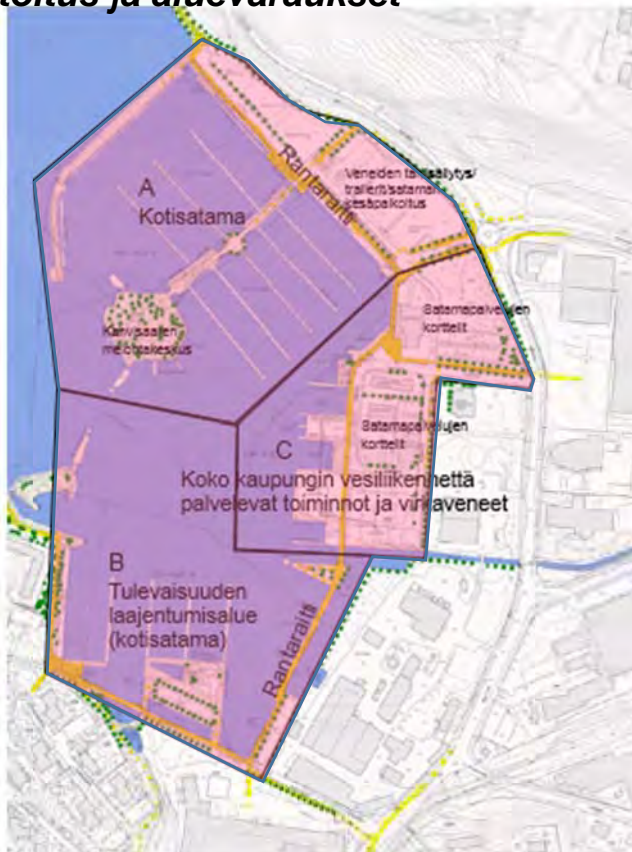
Rantaraitin tarkempi liitos jo toteutuneeseen osaan tulee ratkaista UPM:n alueen asemakaavoituksen yhteydessä asemakaavalla ja maankäytösopimuksilla Samoin kuin koko eteläisen osan koti- ja vierasvenesatamaosio, joka sijoittuu UPM:n vesialueelle. Tällä alueella voisi tutkia myös muutakin kuin kaupungin rahoittamia toteutustapoja. Asemakaavamutoksissa tulee ottaa huomioon aluevaraukset hulevesien käsittelylle (osa-alue B).

Satamapalvelujen tontit

Yleissuunnitelman liitteenä on maankäyttökaavio, jossa on esitetty yleissuunnitelmassa esitetyt muutokset satamapalvelujen korttelialueilla jotka edellyttävät asemakaavan

tarkistamista (osa-alue C).Marinan tontille on nykyisessä asemakaavassa varattu rasitealue pintavesien johtamista ja käsittelyä varten. Tonttien suunnittelussa tulee ottaa huomioon hulevesien käsittelyn vaatimat toimenpiteet laadun, määrän ja viivyttämisen suhteen.

5.4 Mitoitus ja aluevaraukset



Toimintojen jakautuminen		A + B + C alueet	
	Kotisatamavenepaikka	n. 880 kpl	, josta uusia 330 kpl
	Vierasvenepaikka	n. 110 kpl	, josta uusia 93 kpl
	Soutuvenepaikka	n. 190 kpl	, josta uusia 20 kpl
	Huoltolaituri/ alukset/huoltoallas tankkaus/septityhjennys	n. 370 jm	, josta uutta 160 jm
	Virkavenelaituri (poliisi, pmpela,järvipelastus, hoitokalastus, yliopisto)	n. 180 jm	, josta uutta 120 jm

YHTEENSÄ KOKO ALUE					
	Kotisatama- paikkoja	Vierasvene- paikkoja	Soutuvene- paikkoja	Huoltolaituria jm	Virkavenelaituria jm
A	620	0	130	150	0
B	260	75	60	0	0
C	0	32	0	220	180
yht	880	107	190	370	180
	joista uusia 330	joista uusia 93	joista uusia 20	joista uutta 160 m	joista uutta 120 jm

NYKYINEN KOTISATAMA-ALUE, satama-alueen pohjoispuoli:



Osa-alue A

Vesillelaskuluiskat	1 kpl
Nostopaikat vedesta	1 kpl
Mastonosturipaikka	1 kpl
Pohjanpesupaikka	1 kpl

	Kotisatamalaituri		Aallonmurtaja		Huoltolaituri		Soutuveneranta	
	pituus/jm	venep/kpl	pituus/jm	venep/kpl	pituus/jm	venp/kpl	pituus/jm	svenep/kpl
A		keskim 3,8m		keskim 4,3m		10-16 m		keskim 2m
nykyiset	1880	495	180	42	150	12	260	130
uudet	250	65	80	18			0	0
yht	2130	560	260	60	150	12	260	130

Uusien moottorivenepaikkojen määrä on laskettu nykyisten venepaikkojen keskimääräisellä leveydellä (3,8 m). Nykyisten venepaikkojen leveydet vaihtelevat pääosin 2,5 m- 3,9 m välillä. Noin 20 % paikoista on leveydeltään noin 4-6 m.

KOKO KAUPUNGIN VESILIIKENNETTÄ PALVELEVAT TOIMINNOT:



OSA-ALUE C

Imutyhjennys ja polttoainetankkaus	60jm/1kpl
Vesillelaskuluiskat	1 kpl
Nostopaikat vedestä	1 kpl

	Vieraspaikkoja		Virkavenelaituri		Telakkatori		Huoltolaituri		
	pituus/jm	venep/kpl	pituus/jm	venp/kpl	pituus/jm	venp/kpl	pituus/jm	venp/kpl	
				7,5-10 m		keskim 7,5 m		10-16 m	
C									
nykyiset	55	12	60	8	0	0	60	0	tankkaus ja septilaitur
uudet	60	20	120	12	60	8 (laivalaituri)	100	8	huoltoallas
yht	115	32	180	20	60	8	160	8	

TULEVAISUUDEN LAAJENTUMISALUE, satama-alueen eteläpuoli



OSA-ALUE B

Ponttoonisilta

Rantaraitin ponttoonisilta 140 jm, jossa on mahdollisuus vierasvenepaikoille 24 kpl. Kaupungin maa-alueen laiturireunaa 75 jm / 25 vierasvenepaikkaa.

	Vieraspaikkoja		Vieraspaikkoja	
	Täytetty kaup maa		Ponttoonilaituri	
	pituus/jm	venep/kpl	pituus/jm	venp/kpl
		keskim 3m		keskim 3m
B				
nykyinen	0	0	0	0
uusi	75	24	140	24
yht	75	24	140	24

UPM:n vesialueella

UPM:n vesialueelle "Marina venepalvelu" laiturit 540 jm/ 180 kotisatamapaikkaa.
 UPM:n vesialueelle alueen asukaslaiturit 50 jm + uutta 200 jm/ 12 vanhaa +70 uutta
 asukasvenepaikkaa (vain toisella puolella)
 Laiturin reunaa n. 25 vierasvenepaikkaa.

	UPM		UPM		UPM	
	Kotisatamalaituri		Vieraspaikkoja		Asukaslaituri	
	pituus jm	venep/kpl			pituus jm	venp/kpl
		keskim 3m				keskim 3m
B						
nykyinen	0	0	0	0	50	12
uusi	540	180	80	25	200	70
yht	540	180	80	25	250	82

Kaupungin alueella

	Soutuveneranta	
	pituus/jm	svenep/kpl
		keskim 2,2 m
B		
nykyinen	90	40
uusi	45	20
yht	135	60

Kaupungin maalla Ruoriniemessä soutuvenerantaa 90 jm/ 40 paikkaa/ a 2,2 m,
 uutta soutuvenerantaa 45 jm/ noin 20 paikkaa/ a 2,2m
 yhteensä n. 60 soutuvenepaikkaa

B-alue yhteensä

Kotisatamapaikkoja yhteensä noin 260 kpl, joista uusia 250 kpl
 Vierasvenepaikkoja 75 kpl, jotka kaikki uusia
 ponttoonisillalla 25 kpl
 kaupungin laituri 25 kpl
 UPM:n alueella 25 kpl
 Soutuvenepaikkoja 60 kpl, joista uusia 20 kpl

Lahdessa 24.4.2015

Juhani Boman
 Arkkitehti